

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1.1. Esamos būklės analizė.

Pavadinimas:

Žvėryno rajono detaliojo plano koregavimas sklypuose Sėlių g. 45 ir Sėlių g. 43 inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-13-24-997.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Žvėryno rajono detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 1995-01-12 potvarkiu Nr. 82V (TPD registro Nr. T00054568).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius (-iai):

UAB „Vilmstata“.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius, tel. 0 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Koreguoti sklypų Sėlių g. 43 ir Sėlių g. 45 ribas, pagal galimybę prijungti įsiterpusius valstybinės žemės plotus, pakeisti sklypo Sėlių g. 45 žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti gatvių raudonąsias linijas, nustatyti sklypams užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais..

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 23 d. įsakymas Nr. 30-2429/24.

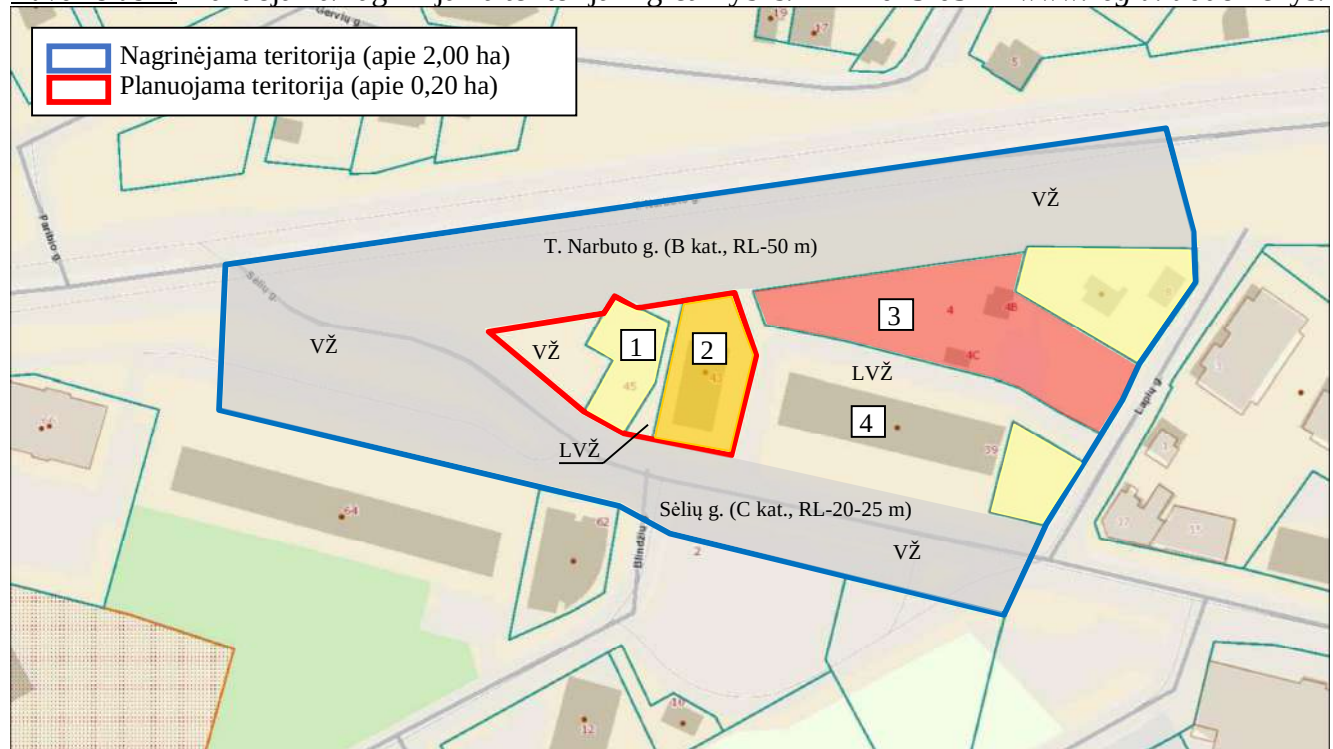
PLANUOJAMA/NAGRINĖJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS

Keičiant ar koreguojant detalų planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detaliojo planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

Šio detaliojo plano koregavimas vykdomas mažesnėje nei kvartalas teritorijoje, todėl nustatoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: kvartalas apribotas T. Narbuto, Lapių ir Sėlių gatvėmis. Nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 2,00 ha.

Kvartalas sudarytas iš esamų 5 suformuotų žemės sklypų, ir laisvos valstybinės žemės bei apribotas susisiekimo koridoriais. Teritorijoje stovi du daugiabučiai pastatai (sklypai Nr. 2 ir Nr. 4). Sklype Nr. 3 yra registruota transformatorinė ir ūkinis pastatas, šalia jo kaimyniniame sklype – du vienbučiai gyvenamieji pastatai. Likę du sklypai yra neužstatyti. Tiek nagrinėjamojoje teritorijoje, tiek planuojamojoje auga saugotini medžiai. Visi medžiai išsaugomi. Susisiekimo, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra pilnai išvystyta.

Paveikslas 1. Planuojama/nagrinėjama teritorija ir gretimybės. 2025-05-12 www.regia.lt duomenys.



Planuojama teritorija – Sėlių g. 45 (kadastro Nr. 0101/0031:31) ir Sėlių g. 43 (kadastro Nr. 0101/0031:439) bei gretima teritorija. Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,1895 ha.

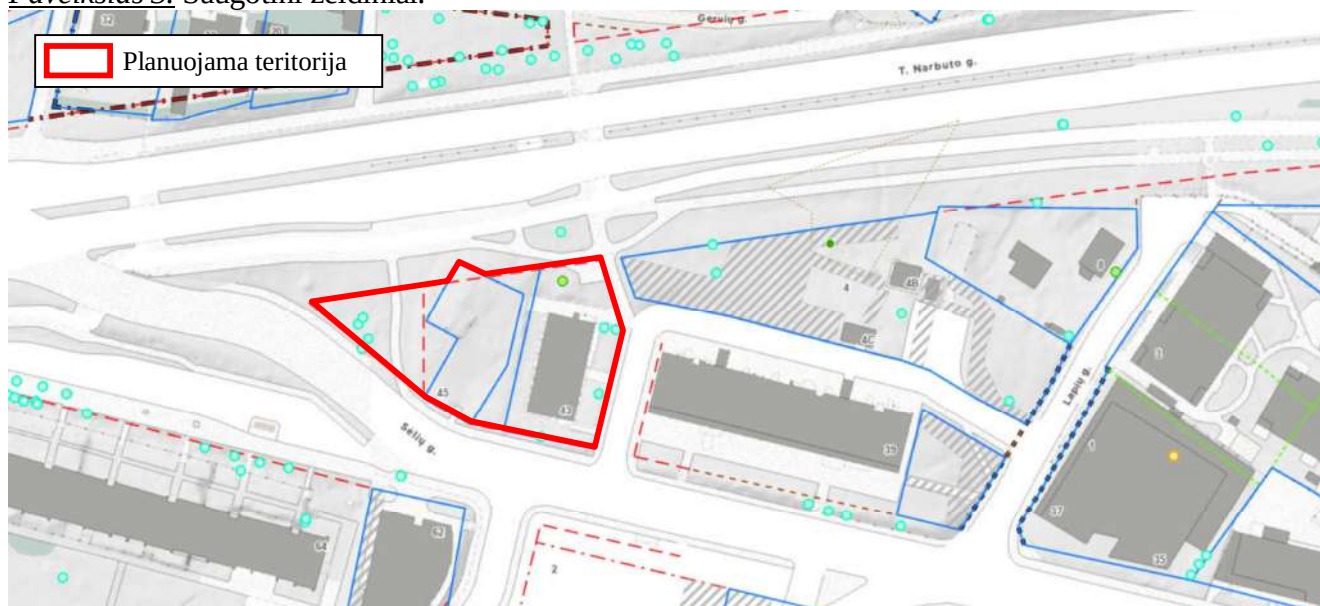
Dalyje planuojamos teritorijos yra registruotas plotinis inžinerinis statinys (Sėlių gatvė), un. Nr. 4400-6371-4530 (žr. *Paveikslas 2*).

Planuojamojoje teritorijoje auga saugotini medžiai (žr. *Paveikslas 3*). Yra parengta Medžių augančių Sėlių g. 45, 43, gretimose valstybinėje žemėje ir 5 metrai nuo bendros sklypų ribos inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas, kuris pateikiamas aiškinamojo rašto 2 priede.

Paveikslas 2. Registruoti susisiekimo komunikacijų statiniai.



Paveikslas 3. Saugotini želdiniai.



PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0031:31.

Adresas: Vilnius, Sėlių g. 45.

Žemės sklypo plotas: 0,0489 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0009 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0036 ha.
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0489 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0025 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0012 ha.

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0489 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- įrašų nėra.

2. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0031:439.

Adresas: Vilnius, Sėlių g. 43.

Žemės sklypo plotas: 0,0826 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo pobūdžiai: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0369 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0268 ha.

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0134 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0146 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0037 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0028 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0061 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0081 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0039 ha.

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0081 ha.

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0825 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0224 ha.

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0029 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas – daugiabutis gyvenamasis namas (un. Nr. 1096-1032-0012).

KAIMYNINIAI ŽEMĖS SKLYPAI

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. *Paveikslas 1*).

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
3.	Vilnius, Lapių g. 4	0101/0031:468	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
4.	Vilnius, Sėlių g. 39	1097-0019-0014	Pastatas- Gyvenamasis namas	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Daugiabučių

URBANISTINĖ ANALIZĖ

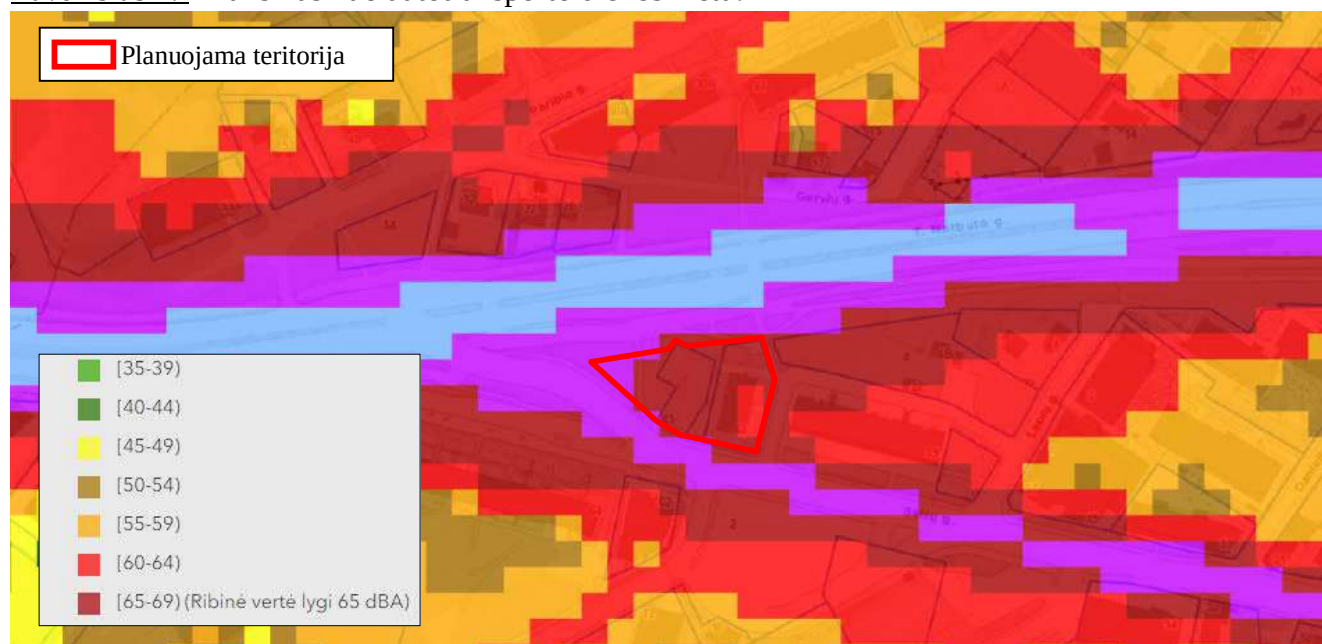
Aiškinaamojo rašto 1 priede pateikiama UAB „Architektūros estetikos studija“ arba „arches“ parengta Urbanistinė analizė, kurioje pilnai išanalizuota tiek planuojama, tiek nagrinėjama teritorija bei pateiktos išvados.

VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Didžiausia tarša kyla nuo T. Narbuto ir Sėlių gatvių. Didžiausias triukšmas nuo autotransporto fiksuojamas dienos metu. Triukšmo atžvilgiu teritorija nepalanki gyvenamai veiklai, kadangi triukšmas viršija ribines vertes (žr. *Paveikslas 4*).

Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.

Paveikslas 4. Triukšmas nuo autotransporto dienos metu.



Oro kokybė. Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje <https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>, oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) aplinkos ore; azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m^3) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore (žr. *Paveikslas 5, Paveikslas 6, Paveikslas 7, Paveikslas 8, Paveikslas 9*).

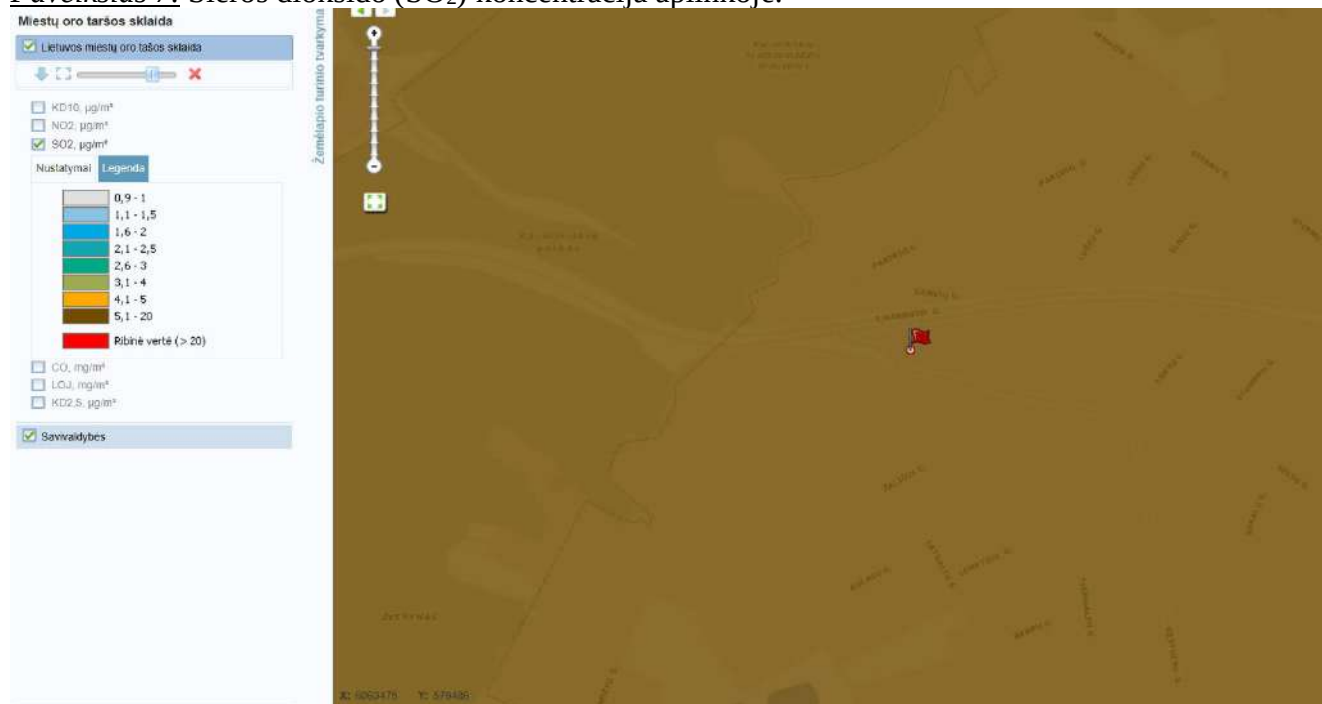
Paveikslas 5. Kietųjų dalelių (KD10) koncentracija aplinkoje.



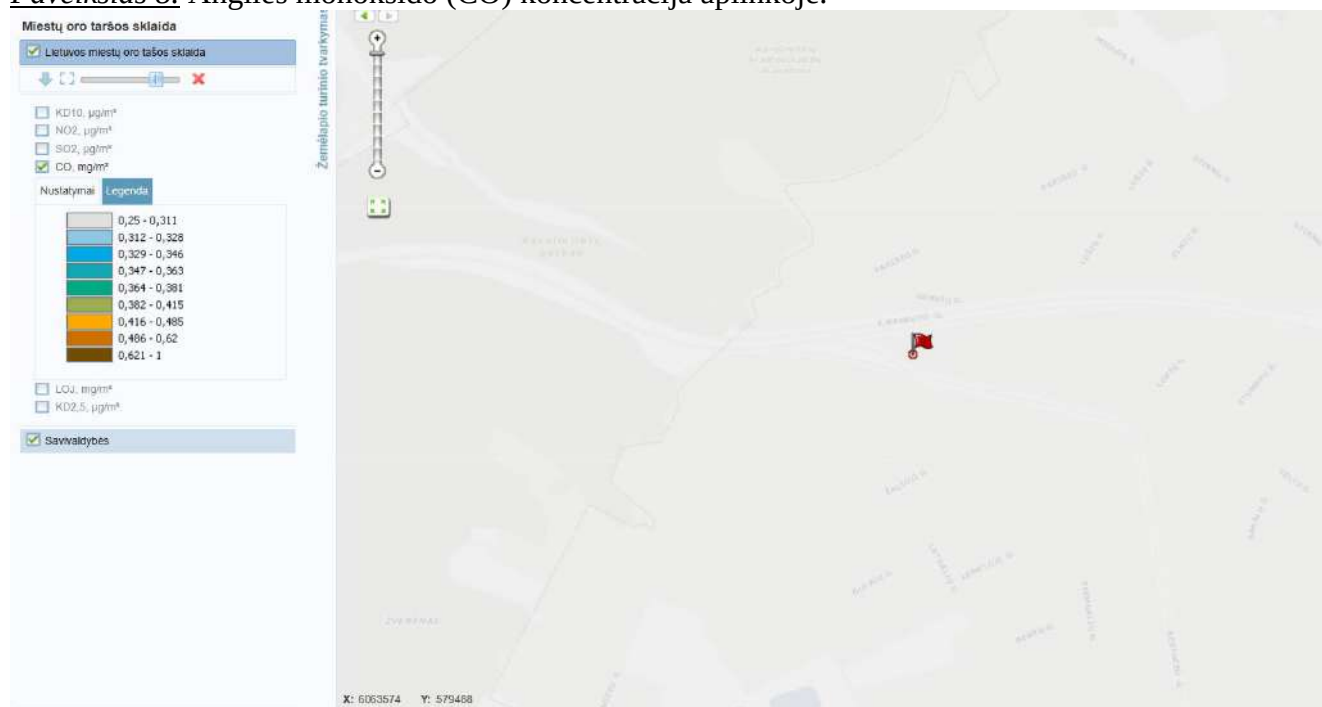
Paveikslas 6. Azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkoje.



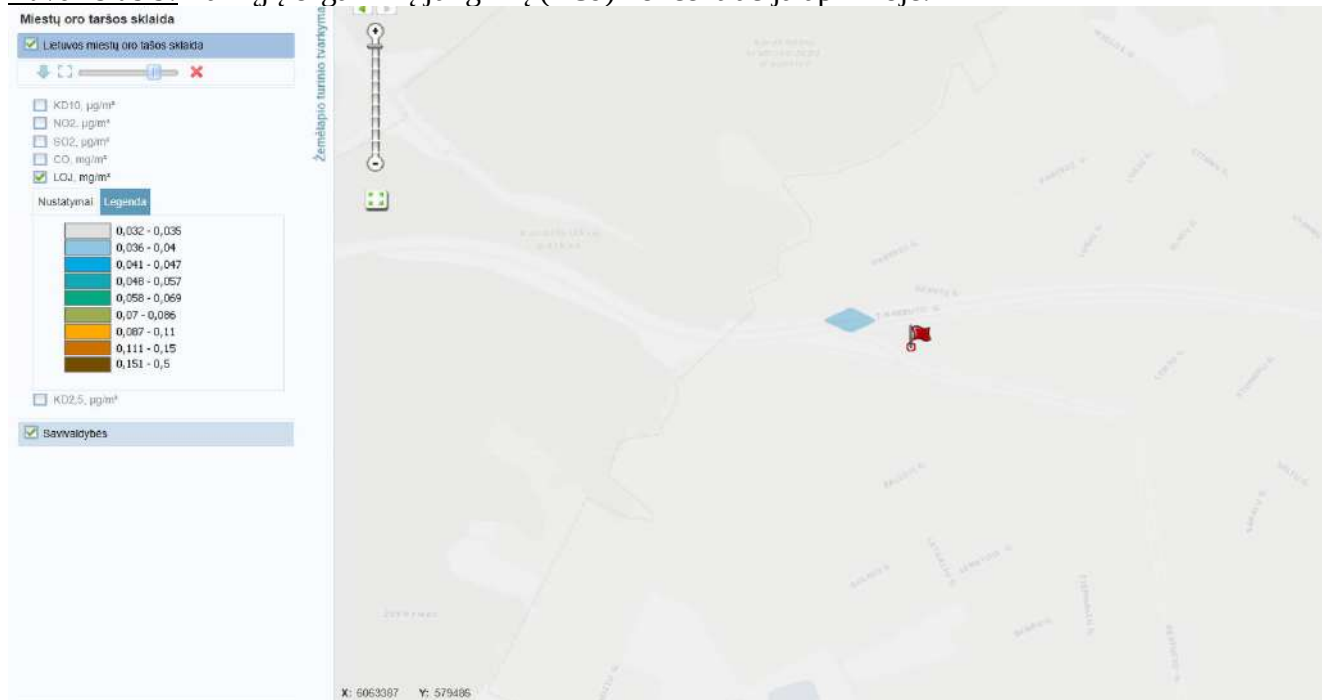
Paveikslas 7. Sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkoje.



Paveikslas 8. Anglies monoksido (CO) koncentracija aplinkoje.



Paveikslas 9. Lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkoje.



Planuojamojoje teritorijoje arba šalia jos yra atvesti visi inžineriniai tinklai: elektra, dujos, ryšiai, centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

Buitinės atliekos rūšiuojamos, jomis rūpinasi buitinių atliekų tvarkytojai.

Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių ir pan.

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamojoje teritorijoje yra registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

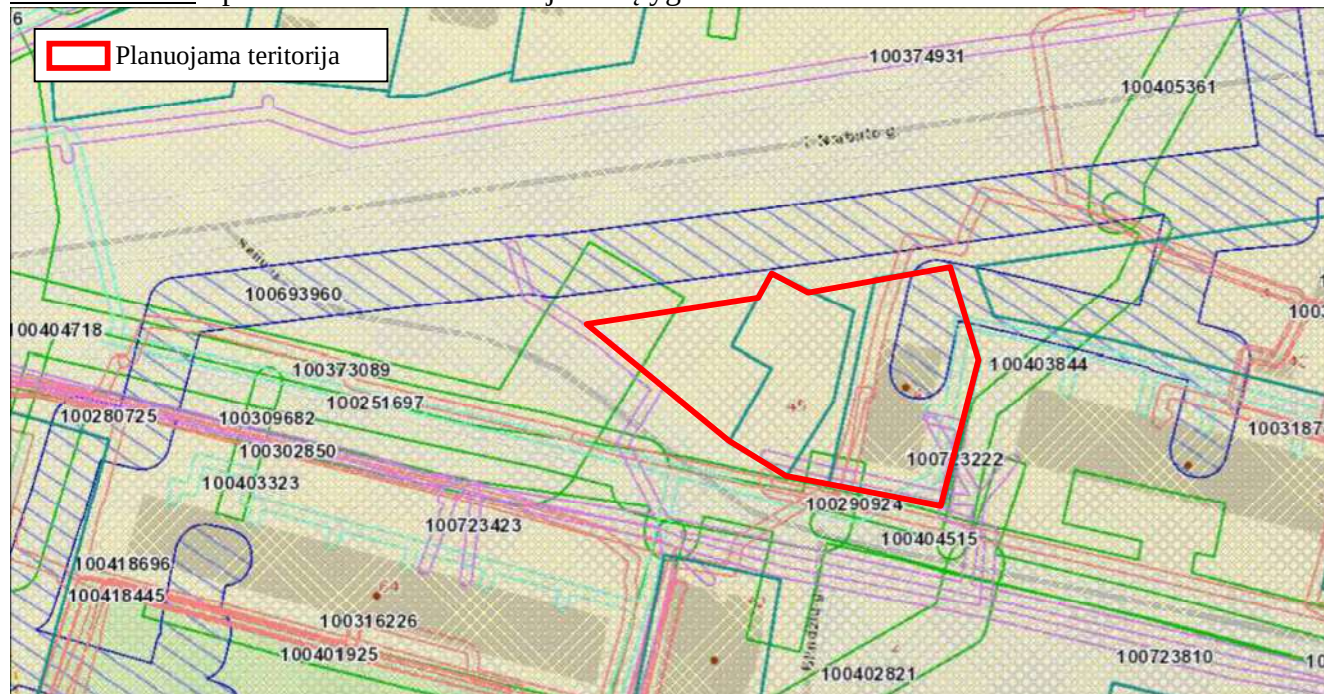
Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Siūloma nustatyti spec. žemės naudojimo sąlygą: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl planuojamojoje

teritorijoje yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

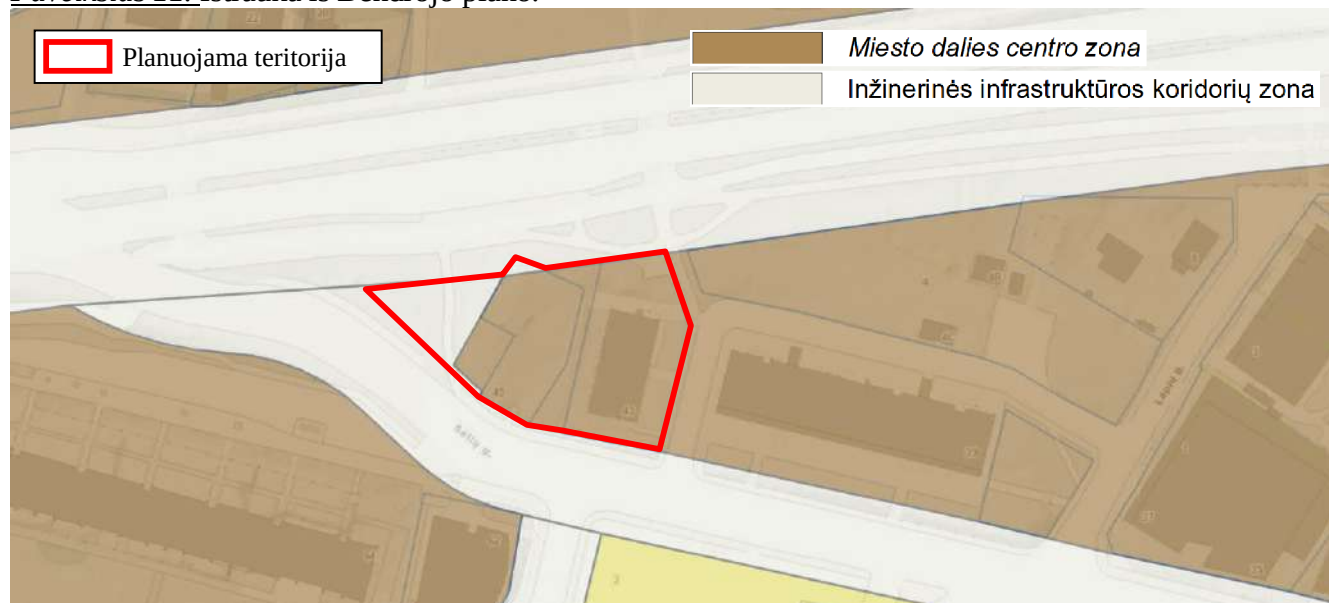
Paveikslas 10. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.



PLANUOJAMOJOJE TERITORIJOJE GALIOJANTYS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Planuojamos teritorijos dalis patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (ŽVĖ-3-1).

Teritorijos naudojimo tipas - GC;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G2;K;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas – 47114 ha. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus – 35. Užstatymo tipas - pr_u;pr_a;mv. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1.6. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 60. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype -50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000 m. Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;04;05;09;18;39. Įgyvendinimo prioritetas - Prioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 2. Seniūnija - Žvėryno.

Likusi planuojamos teritorijos dalis patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Teritorijos naudojimo tipas – TK. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - I2. Tekstinio reglamento Nr. -. Įgyvendinimo prioritetas -. Neprioritetinė plėtros teritorija.

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 12 punktu: „BP pažymėtos funkcinų zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinų zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų formavimą prie esamo nekilnojamo turto, bei atvejus, numatytus I skyriaus penkto skirsnio p. 36 ir p. 37.“

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 14 punktu: „BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD, inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus arba žemės valdos projektus“.

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 15 punktu: „BP nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei pažymėta BP, funkcinų zonų ribos gali būti tikslinamos vietovės lygmens TPD arba žemės valdos projektuose.“

Atsižvelgiant į aukščiau paminėtus aiškinamojo rašto 12, 14 ir 15 punktus, detalizajame plane detalizuojamos susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos, planuojant gatvių raudonąsias linijas, pagal specifinius teritorijos požymius. Raudonosios gatvių linijos planuojamos atsižvelgiant į teisės aktus ir esamas gatvių trajektorijas, o miesto dalies (rajonų) centro zonos (ŽVĖ-3-1) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos susikirtimo riba koreguojama, inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos sąskaita praplečiant miesto dalies (rajonų) centro zoną (ŽVĖ-3-1).

Funkcinėje zonoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

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

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

Vertinama kitose projektavimo stadijose.

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

Automobilių stovėjimo vietos gatvėse neplanuojamos.

09 - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Automobilių stovėjimo vietos gatvėse neplanuojamos.

18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2).

Rengiant sprendinius atsižvelgiama į papildomus reglamentus, numatytus Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje. Planuojama teritorija patenka į priemiesčių zoną, teritoriją, kuri turi urbanistinių naujadarų. Planuojama teritorija priskirta Žvėryno priemiesčiui, Saltoniškių daliai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja reglamentams.

Paveikslas 12. Ištrauka iš Bendrojo plano Vilniaus senamiesčio (16073 vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemas.



REGLAMATAI								
Teritorijos dalies žymėjimas	Istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	(F)	Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/ istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)
viz-zver-sal-1	Saltoniškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)- 26	
			galimi atskirai stovintys, sodybinis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18		
			perimetrisinis užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30	įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35	
								* /Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

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

Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl atskiras želdynų sklypas neplanuojamas, taip pat neplanuojama didinti priklausomųjų želdynų procento.

Paveikslas 13. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Žvėryno rajono detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. potvarkiu Nr. 82V (TPD Nr. T00054568).

Dalyje planuojamos teritorijos nustatyti reglamentai **Š-3PR**:

Š – „ŠIAURĖS“ zona - Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40%-50%. Užstatymo aukštingumas – pagal esamų ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą.

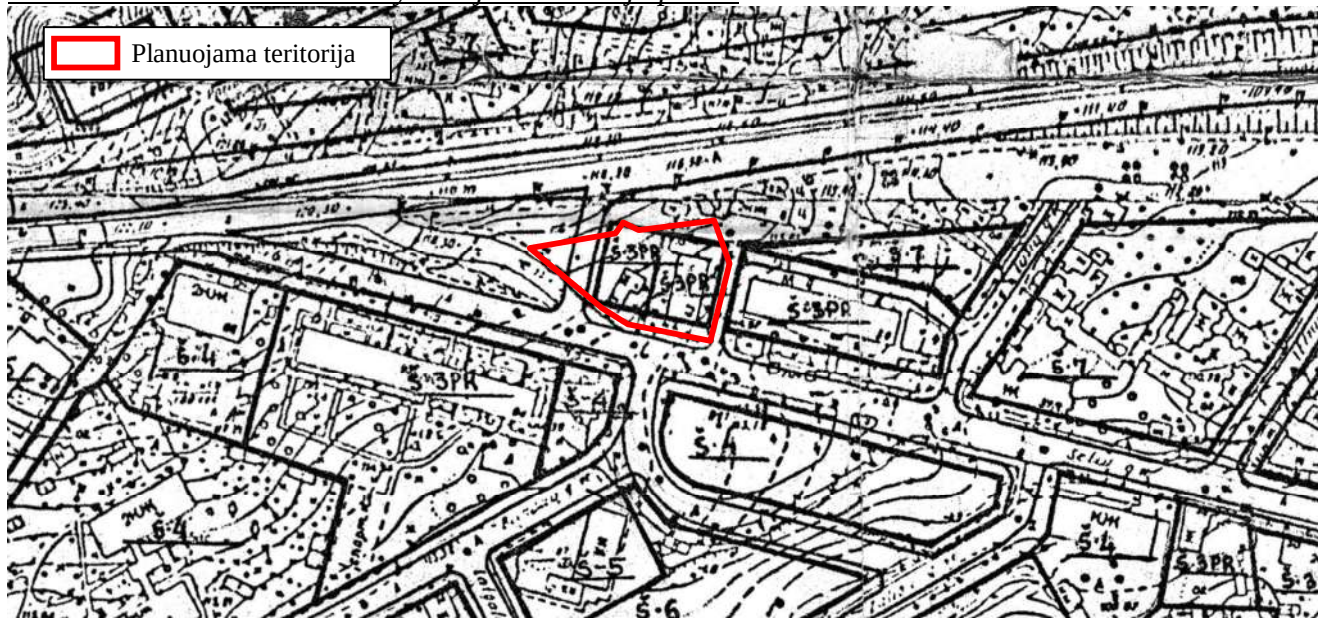
3 – gyvenamieji pastatai

P – „PAUPIO“ zona – Gyvenamiesiems pastatams skirtų sklypų užstatymo procentas - 20%. Užstatymo aukštingumas – 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą.

R – reglamentuoto esamo užstatymo rekonstrukcija (reglamentuotas užstatymas).

Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas sklypo paminklotvarkos sąlygas.

Paveikslas 13. Ištrauka iš Žvėryno rajono detaliojo plano.



PAPILDOMA INFORMACIJA

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

Funkcinės ir urbanistinės struktūros vystymo kryptys.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos esamą urbanistinę ir gamtinę struktūrą, susiformavusį užstatymo mastelį ir pobūdį, teritorijai taikomų atitinkamo lygmens planavimo dokumentų (savivaldybės bendrojo plano) nuostatas, darnaus vystymo ir gyvenamosios aplinkos kokybės principus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys, kuriomis siekiama išlaikyti ir stiprinti mišrų gyvenamosios ir komercinės teritorijos charakterį, kartu sudarant prielaidas teritorijos funkcinio ir aplinkos kokybės gerinimui.

Esamame žemės sklype Sėlių g. 43, kuriame stovi daugiabutis, fiksuojama esama padėtis, užstatymo rodikliai ir sklypo naudojimo būdas, nustatomi, pagal esamą pastatą, jų nedidinat, o Sėlių g. 45 planuojamame žemės sklype funkcinės ir urbanistinės struktūros vystymo kryptys pateikiamos 1 priede.

Detaliojo plano koncepcija.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.

Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Detaliuoju planu planuojami esami žemės sklypai Sėlių g. 45 (kadastro Nr. 0101/0031:31) ir Sėlių g. 43 (kadastro Nr. 0101/0031:439) bei gretima teritorija, esanti valstybinėje žemėje.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes ir nustatyti šiai tipologijai būdingi užstatymo ir erdvių formavimo principai, užstatymo parametrai. Formuojama bendra ir vientisa užstatymo ir privačių erdvių bei bendro naudojimo erdvių sistema. Vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje siūlomas perspektyvinis galimas užstatymas, kuris pagrindžia siūlomus detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje. Planuojamo naujo užstatymo Sėlių g. 45 urbanistinė analizė pateikiama aiškinamojo rašto 1 priede.

Taip pat 1 priede:

- numatyti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis;
- įvertintas nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdis, esamos ir (ar) suplanuotos urbanistinės struktūros, inžinerinė infrastruktūra;
- papildomai įvertinti aplinkiniai detalieji planai, tarp jų Lapių g. 4 ir 8 detaliojo plano korektūros sprendiniai;
- numatyti urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai.

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, valstybinėje žemėje, formuojamas žemės sklypas Nr. 1. Šioje dalyje yra registruotas plotinis inžinerinis statinys (Sėlių gatvė), un. Nr. 4400-6371-4530 (žr. *Paveikslas 2*). Siūloma, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius koreguoti inžinerinio statinio ribas. Žemės sklypui nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Šiaurinėje pusėje, esamo žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0031:31, dalis patenkanti į T. Narbuto gatvės raudonąsias linijas, atidalinama atskiru kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdo žemės sklypu Nr. 2. Likusi žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0031:31, dalis suplanuojama žemės sklypu Nr. 3A(esamas), kuriam nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdas (K).

Šalia žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0031:31, rytinėje pusėje esanti įsiterpusi laisva valstybinė žemė planuojama žemės sklypu Nr. 3B(LVŽ). Sklypui nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdas (K). Žemės sklypą Nr. 3B(LVŽ) planuojama prijungti prie žemės sklypo Nr. 3A(esamas), taip suformuojant žemės sklypą Nr. 3. Įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas atitinka apibrėžimą nurodytą Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje. Įsiterpęs žemės plotas neviršija 0,5 ha (kitose kitos paskirties žemės teritorijose). Įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, tarp privačių žemės sklypų, kur negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, ir kurio ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų. Įsiterpusio žemės sklypo plotas nėra didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. Įsiterpusio žemės sklypo suformavimo ir išnuomojimo tvarką nustato 2024 m. kovo 27 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo Nr. 210, nuostatos. Įgyvendinant projekto sprendinius žemės sklype, kad. Nr. 0101/0031:31, atliekami suprojektuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai keliais etapais: iš pradžių formuojami ir registruojami privatūs žemės sklypai Nr. 2 ir Nr. 3A(esamas) bei valstybinis žemės sklypas Nr. 3B(LVŽ). Žemės sklypo Nr. 3A(esamas) savininkui išpirkus valstybinį sklypą Nr. 3B(LVŽ), kitu etapu formuojamas ir registruojamas sujungtas žemės sklypas Nr. 3.

Esamas žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0031:439, planuojamas kaip žemės sklypas Nr. 4A (esamas). Šalia žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0031:439, vakarinėje pusėje esanti įsiterpusi laisva valstybinė žemė planuojama žemės sklypu Nr. 4B(LVŽ). Sklypui nustatoma kita pagrindinė žemės

naudojimo paskirtis, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės naudojimo būdas. Žemės sklypą Nr. 4B(LVŽ) planuojama prijungti prie žemės sklypo Nr. 4A(esamas), taip suformuojant žemės sklypą Nr. 4. Įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas atitinka apibrėžimą nurodytą Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje. Įsiterpęs žemės plotas neviršija 0,04 ha. Įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, tarp privačių žemės sklypų, kur negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, ir kurio ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų. Įsiterpusio žemės sklypo plotas nėra didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. Įsiterpusio žemės sklypo suformavimo ir išnuomojimo tvarką nustato 2024 m. kovo 27 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo Nr. 210, nuostatos.

Žemės sklype Nr. 4 stovi registruotas daugiabutis gyvenamasis namas (un. Nr. 1096-1032-0012). Sklype fiksuojama esama situacija, nenumatant naujo užstatymo. Žemės sklypui yra nustatyta kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir du žemės naudojimo podūdžiai. Nekeičiant esamos padėties sklypui parenkamas vienas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės naudojimo būdas pagal esamus pastatus sklype.

Žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166). Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos tikslinamos PP/TDP metu. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0433 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a);
- leistinas pastatų aukštis – 21 m;
- leistina pastatų altitudė – 137,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 60%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,6;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

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

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Siūlomi servitutai.

S1 - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - teisė statyti, naudotis ir eksploatuoti požeminio eismo jungtimi, kuri gali būti projektuojama ir statoma kaip atskiras inžinerinis statinys arba kaip pastato dalis požeminiame jo aukšte, kodas 92, plotas – 143 m². Viešpataujantis daiktas - sklypas Nr. 3.

S2 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 34 m². Viešpataujantis daiktas - UAB "Vilniaus vandenys".

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0015 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Pastaba.

Sklypą siūloma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi.

1.2.3. Sklypas Nr. 3A(esamas).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0474 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

1.2.4. Sklypas Nr. 3B(LVŽ).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0080 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

1.2.5. Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0554 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a);
- leistinas pastatų aukštis – 21 m;
- leistina pastatų altitudė – 137,50 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 60%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,6;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

1.2.6. Sklypas Nr. 4A(esamas).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0826 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

1.2.7. Sklypas Nr. 4B(LVŽ).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0080 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%;

- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

1.2.8. Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0906 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a);
- leistinas pastatų aukštis – 13 m;
- leistina pastatų altitudė – 129,00 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 31%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai.

S3 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 225 m². Viešpataujantys daiktai - UAB "Vilniaus vandenys", AB ESO.

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms	50 40	50 50	- -
	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	50 45	- -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu

5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojama teritorija į gaminio karkaso teritorijas nepatenka.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Planuojamojoje teritorijoje auga saugotini medžiai (žr. *Paveikslas 3*). Yra parengta Medžių augančių Sėlių g. 45, 43, gretimoje valstybinėje žemėje ir 5 metrai nuo bendros sklypų ribos inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas, kuris pateikiamas aiškinamojo rašto 2 priede. Ažuolas, pažymėtas Nr. 37, privalo būti išsaugomas. Kitų, sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3, esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

PP/TDP rengimo metu taip pat įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Dalyje planuojamos teritorijos ir šalia esančioje Sėlių gatvėje puikiai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Esamiems registruotiems inžineriniams tinklams yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG26896630, 2024-12-03.

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems esamiems elektros skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20)..

Planuojamuosiuose žemės sklypuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

2. Planuojamojoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Planuojamojoje teritorijoje užstatymas planuojamas maksimaliai, neatsižvelgiant į esamus tinklus. Esant poreikiui inžineriniai tinklai iškeliami. Neiškėlus tinklų, statybos tinklų apsaugos zonose negalimos.

3. Esant būtinybei, planuojamojoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Į planuojamą teritoriją patenka elektros kabeliai. Esant poreikiui kabeliai iškeliami už planuojamos teritorijos ribų, vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127, prijungimo sąlygų pagrindu parengiant operatoriaus elektros tinklų dalies perkėlimo projektą. Kabelius iškelti galima aplink planuojamą teritoriją esančių gatvių raudonųjų linijų ribose ir valstybinėje žemėje. Žemės sklypų savininkui atsisakius inicijuoti elektros oro linijos iškėlimą, elektros tinklų linijų apsaugos zonos lieka galioti ir užstatymas yra negalimas.

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Naujų objektų pajungimas numatomas nuo esamų tinklų Sėlių gatvėje.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos REG27032220, 2024-12-05.

I. REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:

Poreikis: - $m^3/d.$; - m^3/h_{max} .

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. $\pm 0,00$ - 145 m (minimalus garantuojamas) ir 165 m (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

-Vandens tiekimą numatyti nuo esamų $d150$ mm vandentiekio tinklų Sėlių g.

-Išlaikyti projektuojamo objekto atstumus iki esamų vandentiekio tinklų planuojamojoje teritorijoje pagal STR.

-Esamiems $d400$ mm vandentiekio tinklams planuojamojoje teritorijoje išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

-Neišlaikant atstumo, tinklus iškelti už užstatymo zonos. Nereikalingus tinklus išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams.

-Poreikiui esant numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

II. REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko - l/s ; vidaus - l/s .

Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s ; vidaus - l/s .

Užsakovas privalo:

-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

III. REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: - m^3/d ; - m^3/h_{max} ; užterštumas BDS7 350 mg/l.

Užsakovas privalo:

-Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus $d200$ mm nuotekų tinklus Sėlių g.

IV. BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

-Informuojame, kad išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis.

-Informuojame, kad jei teikiant detalų projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamojo vandens ir/ar gaisrų gesinimo bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas.

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

-Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekimui komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

-Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

-Tinklus projektuoti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtintą Techninę politiką ir technines specifikacijas, kurias galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

-Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

-Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.

Vandentiekio ir nuotekų tinklų pajungimas planuojamas nuo esamų tinklų Sėlių gatvėje. Techninio darbo projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas, o suprojektuoti tikslūs sprendiniai.

Uždaroji akcinė bendrovė „GRINDA“ teritorijų planavimo sąlygos REG26898466, 2024-12-10.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į T. Narbuto g. esantį $d\ 300$ mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.
Kitose projektavimo stadijose atsižvelgti į UAB „Grinda“ išduotas planavimo sąlygas.

AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos REG27093311, 2024-12-06.

8.1 rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;

Į sąlygą atsižvelgta rengiant detalųjį planą.

8.2 nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;

Planuojamuosiuose žemės sklypuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

Įgyvendinama kitose projektavimo stadijose.

8.4 išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Esami tinklai išsaugomi. Esant poreikiui, nauji tinklai projektuojami ar esami tinklai iškeliami, vadovaujantis teisės aktais, gavus prisijungimo sąlygas.

AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygos REG27276690, 2024-12-10.

1. Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.

Apsaugos zonos nepažeidžiamos.

2. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.

Inžineriniai koridoriai – esamos gatvės.

3. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.

Apsaugos zonos yra registruotos.

4. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.

Perteklinis reikalavimas. Sklypuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, užtikrinančios tinklų tiesimo ir priežiūros galimybes.

5. Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

Esant poreikiui sprendiniai rengiami kitose projektavimo stadijose.

6. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Atsižvelgti kitose projektavimo stadijose.

Prisijungimo taškas: Kanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø76 mm. tarp ŠK92628/1-01 ir pastato Sėlių g. 43.

Atsižvelgti kitose projektavimo stadijose.

PASTABA:

Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant PP/TDP, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Esamoms T. Narbuto (B kat., RL-50 m) ir Sėlių (C kat., RL-20-25 m) gatvėms nustatomos gatvių raudonosios linijos. Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, valstybinėje žemėje, į formuojamą žemės sklypą Nr. 1, patenka registruotas plotinis inžinerinis statinys (Sėlių gatvė), un. Nr. 4400-6371-4530 (žr. Paveikslas 2). Siūloma, iniciatoriui savo lėšomis, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius, koreguoti inžinerinio statinio ribas.

Į planuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 3 planuojamas vienas įvažiavimas iš Sėlių gatvės. Vėliau susisiekimas sprendžiamas požemine stovėjimo aikšte. Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais planuojamas ne mažesnis, kaip 50 m, nes kitos galimybės įvažiuoti į planuojamus žemės sklypus nėra ir tai nedarys neigiamo poveikio eismo saugumui.

Į sklypą Nr. 4 įvažiavimas esamas iš rytinėje pusėje esančio privažiavimo.

Stovėjimo vietų skaičius sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Numatomas ir antžeminis ir požeminis automobilių stovėjimo būdas. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti 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“.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti išlaikomi norminiai atstumai.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro

apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose parenkamas pagal 3 lentelę, bet planuojama, kad bus daugiau kaip 15 l/s.

Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra iki 15 l/s, vandens debitas turi būti užtikrinamas iš vieno gaisrinio hidranto. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens debitas turi būti numatytas iš ne mažiau kaip dviejų gaisrinių hidrantų.

Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš esamų trijų vandens hidrantų Sėlių gatvėje (žr. *Paveikslas 14*). Minimum trys gaisriniai hidrantai dengia plotą iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško, kuris ne didesnis kaip 200 m.

Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu R. Jankausko g. 2, Vilniaus, nutolusi ~3,75 km nuo planuojamos teritorijos.

Paveikslas 14. Gaisrinių hidrantų schema.



Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.
- Kitose projektavimo stadijose įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Projektuojant pastatus, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis ties pastatais turi baigtis 16x16 m aikštele (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai 148.7 p.).

1.7. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis REG26957332, 2024-12-04:

Esamos būklės įvertinimo stadijoje atlikti teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymą. Įvertinti planuojamos veiklos galimus visuomenės sveikatos rizikos veiksnius ir atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").

Esamos būklės analizėje atlikta visuomenės sveikatos rizikos veiksnių analizė.

Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti taršos valdymo priemonės, kurios užtikrintų rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams. Gyvenamųjų/visuomeninės/rekreacinės paskirties teritorijų ir pastatų neprojektuoti tose teritorijose, kurių aplinka neatitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas).

Planuojamojoje teritorijoje yra viršijamas triukšmo nuo autotransporto norminis lygis.

Nurodyti esamas ir planuojamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas dėl sanitarinės apsaugos zonų ir išlaikyti jų tvarkymo režimą (Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo").

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166). Į sanitarines apsaugos zona planuojama teritorija nepatenka.

Papildoma informacija.

Geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų išleidimas numatomas iš/i centralizuotus Vilniaus miesto tinklus, taip užtikrinant saugaus geriamojo vandens tiekimą bei saugius buitinių nuotekų tvarkymo būdą.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Planuojamojoje teritorijoje ir šalia jos radiotechninių objektų nėra.

1.7.1. Esama akustinė situacija ir planuojamų sprendinių vertinimas.

Esamos būklės analizės metu įvertinti Vilniaus miesto triukšmo kartografinio žemėlapis duomenys. Pagal šiuos duomenis nagrinėjamoje teritorijoje reikšmingiausias aplinkos triukšmo šaltinis yra autotransporto eismas pagrindinėse gatvėse – T. Narbuto ir Sėlių gatvėse. Esamos būklės medžiagoje konstatuojama, kad teritorijoje nuo autotransporto kai kuriais paros laikotarpiais fiksuojami triukšmo ribinių dydžių viršijimai.

Taigi planuojama teritorija akustinės aplinkos požiūriu vertintina kaip esanti urbanizuotoje miesto aplinkoje, kurioje pagrindinę triukšmo apkrovą lemia ne detaliojo plano sprendiniais planuojama veikla, bet esamas transporto eismas pagrindinėmis miesto gatvėmis. Esama akustinė situacija yra susiformavusi iki šio detaliojo plano koregavimo ir nėra šio TPD sprendinių sukurta pasekmė.

Ypatingas dėmesys skirtinas žemės sklypui Nr. 4. Šiame sklype yra registruotas daugiabutis gyvenamasis namas, un. Nr. 1096-1032-0012. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais sklype Nr. 4 fiksuojama esama situacija, naujas užstatymas šiame sklype nenumatomas. Nekeičiant esamos padėties sklypui nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės naudojimo būdas pagal sklype esantį gyvenamąjį pastatą.

Atsižvelgiant į tai, sklypas Nr. 4 šiame detaliojo plane nėra naujai planuojama gyvenamoji teritorija užstatymo prasme – jame esanti gyvenamoji funkcija yra esama ir išlaikoma. Detaliojo plano koregavimu nenumatoma naujų gyvenamųjų pastatų statyba, naujų gyvenamųjų patalpų formavimas ar esamo daugiabučio gyvenamojo namo rekonstravimas. Todėl esamos sklypo Nr. 4 akustinės situacijos pakeitimas nėra tiesioginis šio detaliojo plano sprendinys.

Kartu pažymėtina, kad sklypo Nr. 4 esamo gyvenamojo pastato aplinka yra vertintina kaip saugotina gyvenamoji aplinka, kuriai neturi būti sudaromos papildomos nepagrįstos triukšmo apkrovos dėl įgyvendinamų detaliojo plano sprendinių. Dėl šios priežasties planuojant naują užstatymą ir ūkinę veiklą sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 turi būti vertinama jų galima įtaka esamam gyvenamajam pastatui sklype Nr. 4.

1.7.2. Triukšmo ribiniai dydžiai.

Lietuvos higienos norma HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2026 m. vasario 10 d. įsakymu Nr. V-131, nustato stacionarių triukšmo šaltinių ir transporto eismo skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius ir triukšmo vertinimo reikalavimus. Higienos normos reikalavimai taikomi gyvenamosios paskirties patalpose, taip pat ties gyvenamosios paskirties pastatų fasadais, vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse bei poilsio vietose.

Vadovaujantis HN 33:2026 2 lentele, ties gyvenamosios paskirties pastatų fasadais bei vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse ir poilsio vietose transporto eismo keliamo triukšmo ribiniai dydžiai yra: Ldienos – 65 dBA, Lvakaro – 60 dBA ir Lnakties – 55 dBA. Triukšmas tokiose vietose vertinamas

matavimo ir (ar) modeliavimo būdu, gautus rezultatus lyginant su Higienos normoje nustatytais ribiniais dydžiais.

Atsižvelgiant į tai, esama triukšmo kartografinio žemėlapiu informacija yra reikšminga vertinant bendrą teritorijos akustinę aplinką, tačiau strateginio triukšmo kartografavimo duomenys savaime neparodo konkretaus detaliojo plano sprendinių sukeliama triukšmo pokyčio. Siekiant nustatyti konkretaus objekto ar veiklos sukiamą triukšmo lygį, pagal konkrečios veiklos parametrus gali būti reikalingas detalus akustinis modeliavimas, kuris rengiamas kitose projektavimo stadijose žinant konkrečius planuojamų pastatų tūrius ir sklypo suplanavimo erdves.

1.7.3. Sklypo Nr. 4 esamos gyvenamosios aplinkos vertinimas.

Sklype Nr. 4 esantis daugiabutis gyvenamasis namas yra esamas objektas, kurio urbanistinė situacija detaliojo plano koregavimo sprendiniais iš esmės nekeičiama. Sklype nenumatoma naujo užstatymo, todėl detaliojo plano sprendiniais nenustatomi nauji statybos parametrai, dėl kurių būtų formuojama nauja gyvenamoji aplinka šiame sklype.

Atsižvelgiant į esamą transporto keliamo triukšmo situaciją, detaliojo plano sprendiniais nėra pagrindo nustatyti retrospektyvius techninius reikalavimus jau pastatytam daugiabučiam gyvenamajam namui, pavyzdžiui, privalomą esamų langų, fasadų ar kitų pastato konstrukcijų pakeitimą. Tokie techniniai sprendiniai nėra šio detaliojo plano koregavimo objektas.

Tačiau esamos gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimas gali būti numatomas kaip rekomenduojamų priemonių visuma, kuri gali būti įgyvendinama pastato atnaujinimo, teritorijos tvarkymo ir vėlesnių projektavimo sprendinių metu.

Atsižvelgiant į faktinę triukšmo situaciją, tikslinga prioritetą teikti tokioms priemonėms, kurios mažintų triukšmo poveikį gyventojams ir kartu gerintų gyvenamosios aplinkos kokybę: esamų ir naujai formuojamų želdinių išsaugojimui bei papildomam želdinimui, vaikų žaidimo aikštelių ir poilsio vietų parinkimui nuo pagrindinių triukšmo šaltinių kiek įmanoma labiau apsaugotose vietose, taip pat tinkamam jų erdviniam atskyrimui nuo transporto srautų.

Pagrindiniame brėžinyje numatyta, kad vaikų žaidimo aikštelių ir poilsio vietų sprendiniai gali būti konkretizuojami PP/TDP stadijoje, nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir nemažinant norminių plotų. Todėl jų galutinę vietą tikslinga parinkti įvertinus faktinę akustinę situaciją konkrečiose sklypo vietose.

Sklype Nr. 4 taip pat numatoma išsaugoti ąžuolą Nr. 37. Esamų vertingų želdinių išsaugojimas laikytinas viena iš gyvenamosios aplinkos kokybę palaikančių priemonių, tačiau pažymėtina, kad vien želdiniai nelaikytini savarankiška ir pakankama priemone norminiam transporto triukšmo lygiui užtikrinti.

Pastato viduje gyvenamosios aplinkos akustinės sąlygos gali būti gerinamos pastato atnaujinimo metu, pagal konkretaus pastato būklę ir atliktus akustinius vertinimus parenkant didesnio akustinio izoliavimo savybėmis pasižyminčius langus, atitvaras ar kitas technines priemones. Tokie sprendiniai vertintini kaip esamo pastato eksploatacijos ir atnaujinimo priemonės, o ne kaip detaliojo plano reglamentai.

1.7.4. Sklypų Nr. 1 ir Nr. 3 planuojamos veiklos ir transporto poveikis.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 detaliojo plano sprendiniais nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas. Sklypui Nr. 1 nustatomas perimetrinio reguliaraus užstatymo tipas, leidžiamas pastatų aukštis iki 21 m, užstatymo tankis iki 60 proc. ir intensyvumas iki 1,6; analogiški pagrindiniai reglamentai nustatomi ir sklypui Nr. 3.

Kadangi detaliojo plano stadijoje nėra nustatomas konkretus būsimos komercinės veiklos technologinis procesas, darbo režimas, konkretūs stacionarūs triukšmo šaltiniai ar tikslus transporto priemonių skaičius, konkretaus ūkinės veiklos triukšmo lygio nustatyti vien teritorijų planavimo

dokumento sprendiniais nėra galimybės. Tačiau detaliojo plano sprendiniai turi sudaryti prielaidas tokiai veiklai, kurią įgyvendinant būtų galima laikytis HN 33:2026 nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

Įgyvendinant sklypų Nr. 1 ir Nr. 3 užstatymą, transporto srautai turi būti organizuojami per numatomą susisiekimo sistemą, o konkrečių statinių ir automobilių stovėjimo vietų sprendiniai vėlesnėse projektavimo stadijose turi būti parenkami taip, kad būtų mažinamas galimas triukšmo poveikis gretimai gyvenamajai aplinkai. Ypač svarbu vengti sprendinių, kai intensyviausias transporto judėjimas, pakrovimo ir aptarnavimo operacijos ar kiti potencialūs triukšmo šaltiniai būtų orientuojami tiesiogiai į sklypo Nr. 4 gyvenamąjį pastatą.

Atsižvelgiant į esamą teritorijos akustinę situaciją, statinių projektavimo metu tikslinga vertinti naujai planuojamų pastatų tūrinės-erdvinės struktūros, automobilių stovėjimo vietų, įvažiavimų, aptarnavimo zonų ir kitų triukšmo šaltinių išdėstymą, prireikus numatant akustinio poveikio mažinimo priemones. Konkretios priemonės turi būti parenkamos pagal faktinį projektuojamos veiklos pobūdį ir akustinio vertinimo rezultatus.

1.7.5. Sprendinių įgyvendinimo principai.

Atsižvelgiant į esamą transporto keliamo triukšmo lygį ir tai, kad sklype Nr. 4 esantis daugiabutis gyvenamasis namas yra esamas objektas, detaliojo plano sprendiniais nustatomas principas, kad naujai vystomi objektai ir jų aptarnavimo infrastruktūra neturi sudaryti prielaidų papildomai pabloginti esamos gyvenamosios aplinkos akustines sąlygas.

Sklype Nr. 4 naujas užstatymas nenumatomas. Todėl šio sklypo atžvilgiu detaliojo plano sprendinių poveikis pirmiausia vertinamas per galimą gretimuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 planuojamo užstatymo, ūkinės veiklos ir transporto srautų poveikį esamam daugiabučiam gyvenamajam namui bei jo aplinkai.

Jeigu vėlesnėje statinių projektavimo stadijoje dėl konkrečios sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 numatomos ūkinės veiklos, jos technologinių procesų ar transporto srautų būtų nustatytas papildomų triukšmo mažinimo priemonių poreikis, šios priemonės turi būti numatomos statinių projektavimo ir ūkinės veiklos organizavimo metu, remiantis konkrečiais veiklos parametrais ir atlikto triukšmo vertinimo rezultatais.

Tokiu būdu detaliojo plano sprendiniais išlaikoma esama sklypo Nr. 4 gyvenamoji funkcija ir esamas daugiabutis gyvenamasis namas, naujas užstatymas šiame sklype nenumatomas, o naujai vystomų sklypų Nr. 1 ir Nr. 3 sprendinių įgyvendinimas turi būti organizuojamas taip, kad nebūtų sukuriamas papildomas neleistinas triukšmo poveikis esamai gyvenamajai aplinkai. Esamos nepalankios akustinės situacijos gerinimas sklype Nr. 4 sprendžiamas teritorijos tvarkymo, želdinių, vaikų žaidimo ir poilsio vietų organizavimo bei, esant poreikiui, pastato atnaujinimo techninėmis priemonėmis.

1.7.6. Aplinkos oro kokybė ir planuojamų sprendinių poveikis.

Vertinant planuojamų sprendinių galimą poveikį aplinkos oro kokybei, vadovaujamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“.

Įsakymu Nr. 471/582 nustatomas aplinkos ore ribojamų teršalų sąrašas ir ribinės aplinkos oro užterštumo vertės, o įsakymu Nr. 591/640 nustatomos konkrečių teršalų – sieros dioksido (SO₂), azoto dioksido (NO₂), azoto oksidų (NO_x), benzeno, anglies monoksido (CO), švino, kietųjų dalelių KD10 ir KD2,5 bei ozono – aplinkos oro užterštumo normos. Šie reikalavimai yra aktualūs vertinant tiek esamą

aplinkos oro kokybę, tiek galimą planuojamos veiklos ir su ja susijusio transporto poveikį aplinkos orui.

Esamos aplinkos oro kokybės vertinimui panaudoti Aplinkos apsaugos agentūros pateikiami aplinkos oro teršalų sklaidos duomenys. Pagal šiuos duomenis planuojamos teritorijos aplinkoje nenustatomas ribinių verčių viršijimas pagal kietųjų dalelių KD10, azoto dioksido (NO₂), sieros dioksido (SO₂), anglies monoksido (CO) ir lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracijas. Esamos būklės duomenys pateikiami aiškinamojo rašto oro kokybės vertinimo dalyje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar kita veikla, kuriai būdingi reikšmingi stacionarūs technologiniai teršalų išmetimo šaltiniai. Todėl detaliojo plano sprendiniais nėra formuojama pramoninės oro taršos šaltinių sistema.

Pagrindinis galimas su detaliojo plano sprendiniais susijęs oro taršos šaltinis yra transporto priemonių vidaus degimo variklių išmetamosios dujos. Transporto eismas gali būti susijęs su azoto oksidų (NO_x), azoto dioksido (NO₂), anglies monoksido (CO), kietųjų dalelių (KD10 ir KD2,5), benzeno bei kitų lakiųjų organinių junginių išmetimais. Šių teršalų aplinkos oro kokybei taikomi ribiniai dydžiai ir normos nustatyti minėtais įsakymais Nr. 471/582 ir Nr. 591/640.

Atsižvelgiant į esamus Aplinkos apsaugos agentūros aplinkos oro sklaidos duomenis, planuojamos teritorijos aplinkoje šiuo metu nėra nustatomas nagrinėtų oro teršalų ribinių verčių viršijimas. Todėl detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkos orui vertinimas pirmiausia siejamas su galimu transporto srautų pokyčiu ir jo mastu. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nėra numatoma tokia veikla, kuri savo pobūdžiu sudarytų prielaidas reikšmingam stacionarių oro taršos šaltinių atsiradimui.

Kartu pažymėtina, kad detaliojo plano rengimo stadijoje konkretus būsimos komercinės veiklos pobūdis, darbuotojų ir lankytojų skaičius, transporto priemonių tipai, jų judėjimo intensyvumas ir darbo režimas nėra galutinai nustatomi. Todėl konkretaus transporto generuojamo teršalų kiekio ar koncentracijų pokyčio detaliojo plano rengimo metu nustatyti nėra pagrindo, jeigu nėra parengtas atskiras oro teršalų sklaidos modeliavimas pagal konkrečius būsimos veiklos parametrus.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, sklypų Nr. 1 ir Nr. 3 ūkinė veikla ir ją aptarnaujantis transportas turi būti organizuojami taip, kad dėl veiklos nebūtų viršijamos teisės aktuose nustatytos aplinkos oro užterštumo ribinės vertės. Jeigu konkrečios planuojamos ūkinės veiklos parametrai vėlesnėje projektavimo ar veiklos organizavimo stadijoje lemtų poreikį vertinti papildomą oro taršos poveikį, turi būti atliekamas konkrečios veiklos poveikio aplinkos oro kokybei vertinimas ir numatomos atitinkamos taršos valdymo priemonės.

Atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją, naujai planuojamų objektų transporto aptarnavimas numatomas per esamą miesto gatvių tinklą. Transporto srautai turi būti organizuojami taip, kad būtų išvengta nereikalingo transporto priemonių stovėjimo ir laukimo gyvenamosios aplinkos prieigose, o transporto judėjimas būtų kuo tolygiau paskirstytas planuojamoje teritorijoje. Automobilių stovėjimo ir aptarnavimo zonų sprendiniai turi būti detalizuojami statinių projektavimo stadijoje, įvertinant jų galimą poveikį gretimai gyvenamajai aplinkai.

Vertinant sklype Nr. 4 esančio daugiabučio gyvenamojo namo, un. Nr. 1096-1032-0012, aplinką, pažymėtina, kad šis pastatas yra esamas ir detaliojo plano koregavimo sprendiniais jo sklype naujas užstatymas nenumatomas. Todėl detaliojo plano sprendiniais nėra formuojamas naujas oro taršos šaltinis šiame sklype ir nėra keičiama jo gyvenamoji funkcija.

Siekiant išlaikyti ir gerinti esamos gyvenamosios aplinkos kokybę, rekomenduojama išsaugoti esamus želdinius ir, esant galimybei, formuoti papildomą želdinių struktūrą tarp gyvenamosios aplinkos ir intensyvesnių transporto bei aptarnavimo srautų. Tačiau želdiniai nelaikomi savarankiška priemone, galinčia užtikrinti konkrečių aplinkos oro teršalų ribinių verčių laikymąsi; jų funkcija pirmiausia yra aplinkos mikroklimato, vizualinės kokybės ir erdvinio atskyrimo gerinimas.

Aplinkos oro kokybės užtikrinimas įgyvendinant detaliojo plano sprendinius turi būti suprantamas kaip tęstinis reikalavimas: konkretus veiklos vykdytojas ir statytojas privalo užtikrinti, kad įgyvendinant konkrečią ūkinę veiklą ir ją aptarnaujančią transportą nebūtų viršijamos aplinkos oro

užterštumo ribinės vertės. Tais atvejais, kai pagal konkrečios veiklos pobūdį nustatoma, kad gali būti reikšmingas poveikis aplinkos oro kokybei, poveikis vertinamas pagal konkrečius veiklos parametrus atitinkamoje projektavimo ir (ar) ūkinės veiklos planavimo stadijoje.

Atsižvelgiant į esamus Aplinkos apsaugos agentūros duomenis, planuojamos teritorijos aplinkoje šiuo metu nustatytos oro teršalų koncentracijos neviršija vertintų ribinių verčių, o detaliojo plano sprendiniais nenumatoma pramoninė veikla ar kiti reikšmingi stacionarūs oro taršos šaltiniai. Todėl detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas teritorijos vystymui, išlaikant teisės aktuose nustatytus aplinkos oro kokybės apsaugos reikalavimus, o konkrečios veiklos ir jos transporto poveikis turi būti kontroliuojamas pagal faktinius veiklos parametrus.

1.8. Kultūros paveldas.

Žemės sklypas patenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 16073, statusas – paminklas) – vizualinės apsaugos pozonį. Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai. Papildoma analizė pateikiama 1 priede.

Paveikslas 15. Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano.



Vizualinės įtakos detaliojo plano koregavimo sprendiniai saugomiems Senamiesčio objektams ir panoramoms neturės, nes neplanuojama didinti esamo pastato aukštingumo, o ir senamiesčio objektai nėra matomi nuo planuojamos teritorijos.

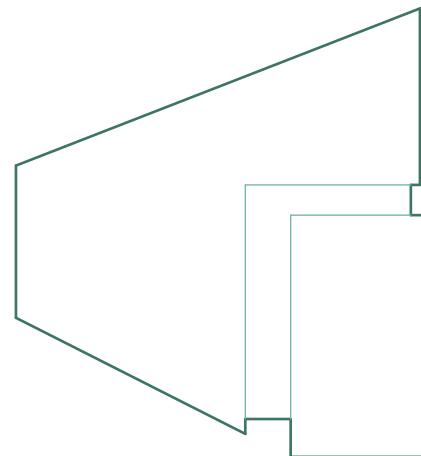
Projektuojant pastatus vadovautis:

- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr.153-5571) nuostatomis.
- Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167).
- Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

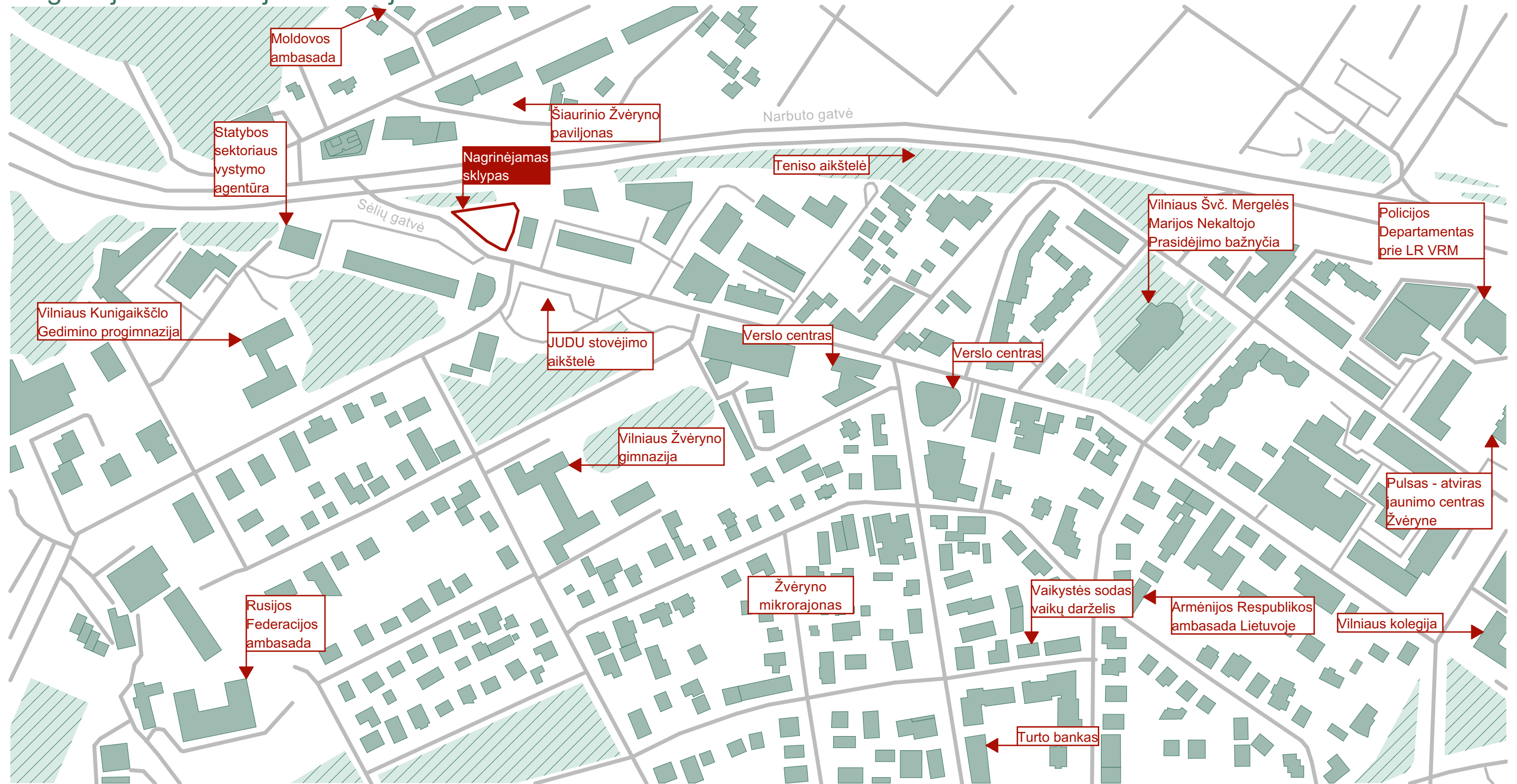
Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)

Sėlių g. 45



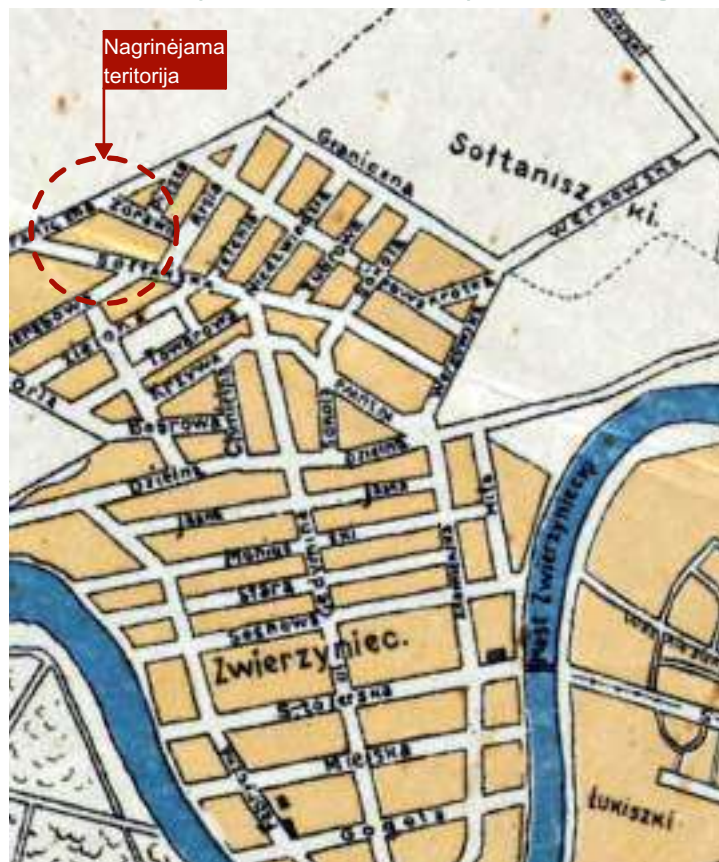
Nagrinėjama teritorija. Situacija mieste



Nagrinėjamas sklypas yra Vilniaus Žvėryno rajone, urbanizuotoje ir gana intensyviai užstatytoje miesto dalyje. Sklypas yra strategiškai geroje vietoje – tarp pagrindinių miesto funkcijų ir aktyvių viešųjų erdvių. Netoliese eina Sėlių gatvė bei Narbuto gatvė, kurios užtikrina gerą susisiekimą su kitomis miesto dalimis.

Aplinkoje vyrauja mišrus užstatymas: gyvenamoji, administracinė, komercinė ir visuomeninė paskirtis. Tai matyti iš netoliese esančių verslo centrų, ambasadų, mokyklų ir kitų institucijų. Sklypas integruotas į tankų urbanistinį audinį, tačiau šalia yra ir žaliųjų teritorijų bei sporto infrastruktūros (teniso aikštelė), todėl aplinka nėra vien tik intensyviai urbanizuota.

Istorinių žemėlapių apžvalga, teritorijos raida



XIX a.



XIX a.



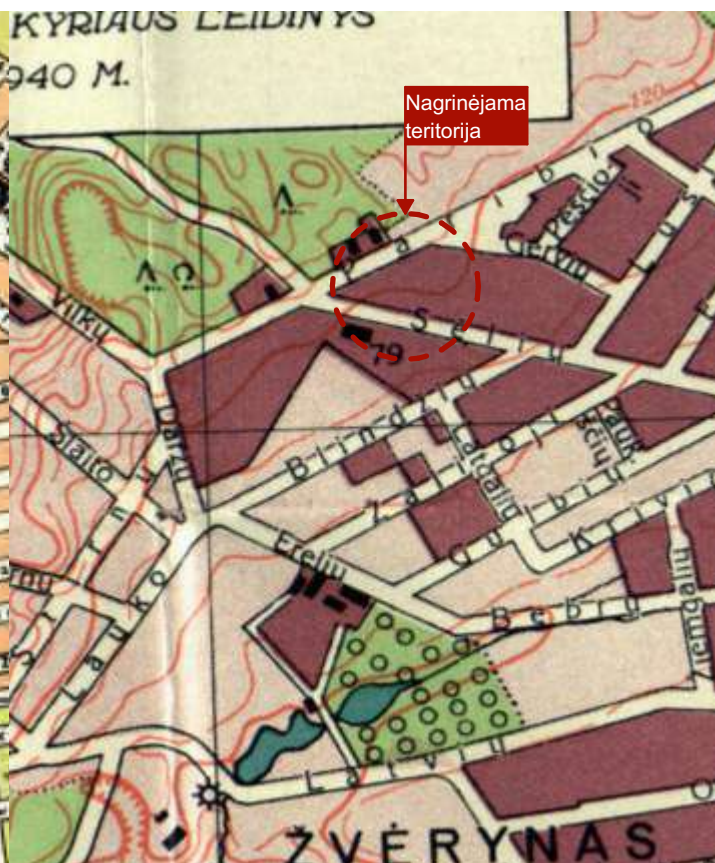
XIX a. pab.



1910 m.



1937 m.



1940 m.

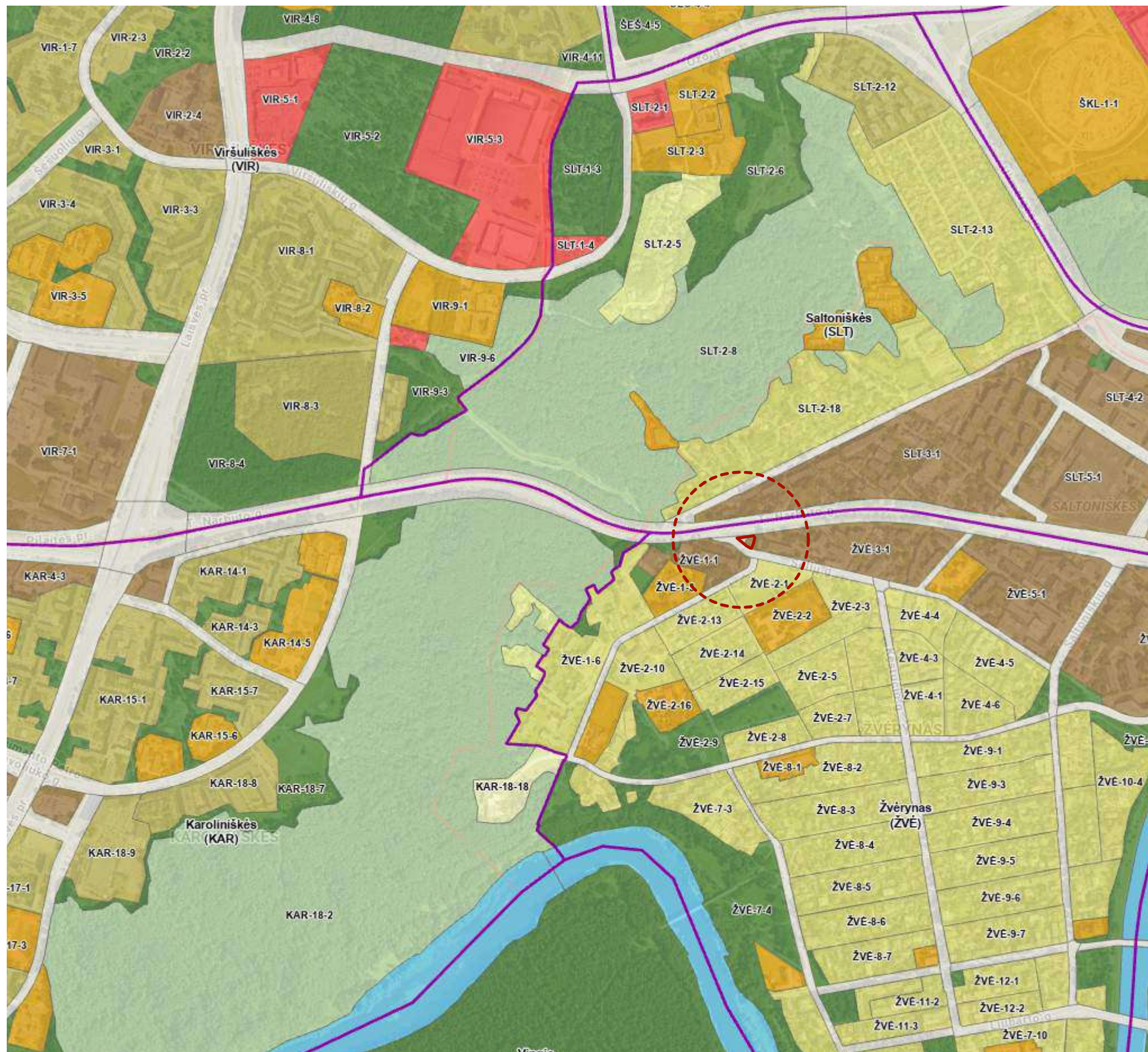


1991 m.



1998 m.

Ištrauka iš BP



Kvartalo numeris
ŽVĖ-3

Funkcinės zonos numeris TP dokumente
ŽVĖ-3-1

Teritorijos naudojimo tipas
GC;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
KT

Žemės naudojimo būdas
G2;K;V;R;B;I2;E

Funkcinės zonos plotas (m²)
47114

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)
7

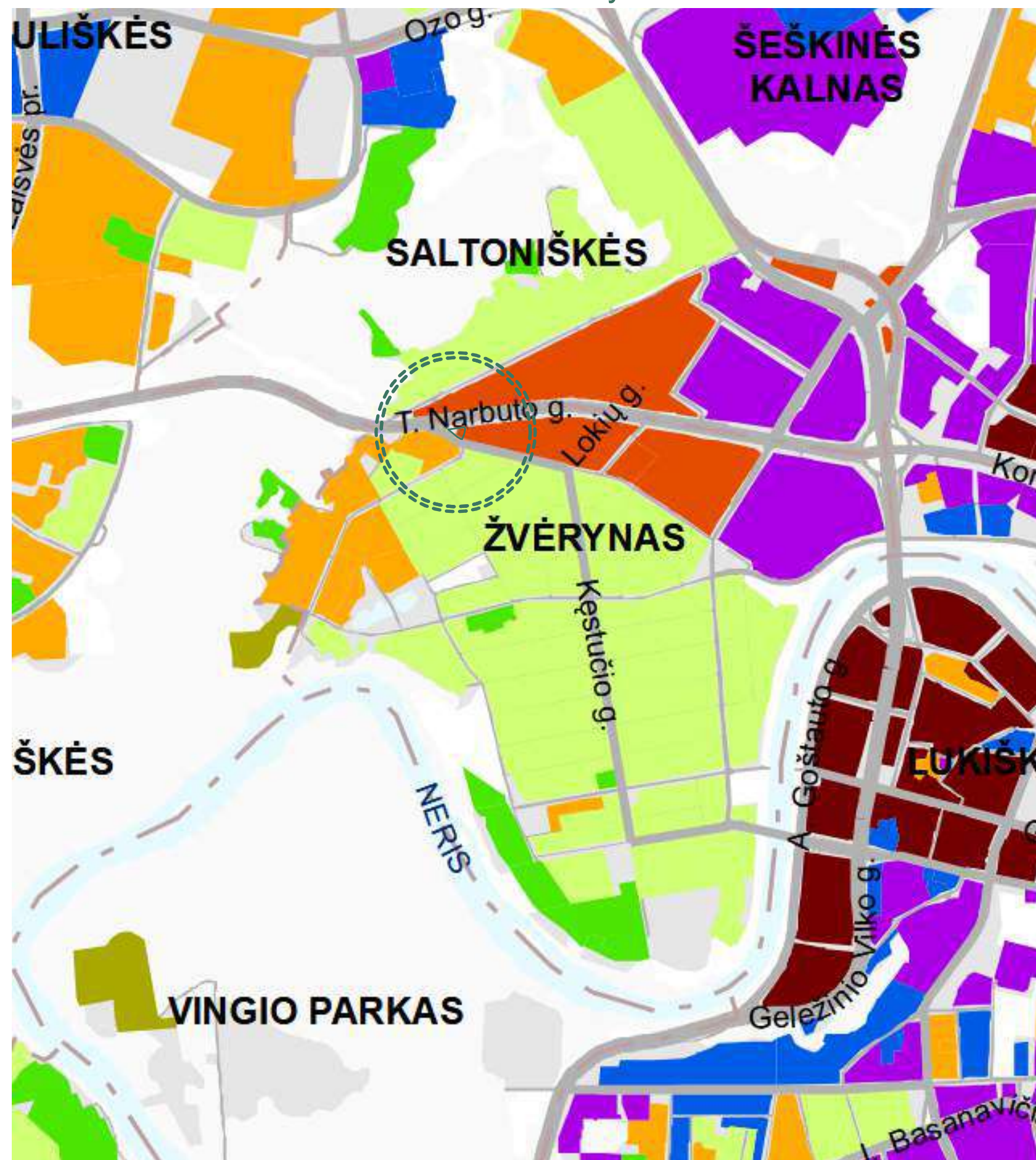
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo
žemės paviršiaus
35

Užstatymo tipas
pr_u;pr_a;mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas
1.60000002

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis
60

BP analizė. Didžiausias leistinas intensyvumas



SUTARTINIAI ŽENKLAI

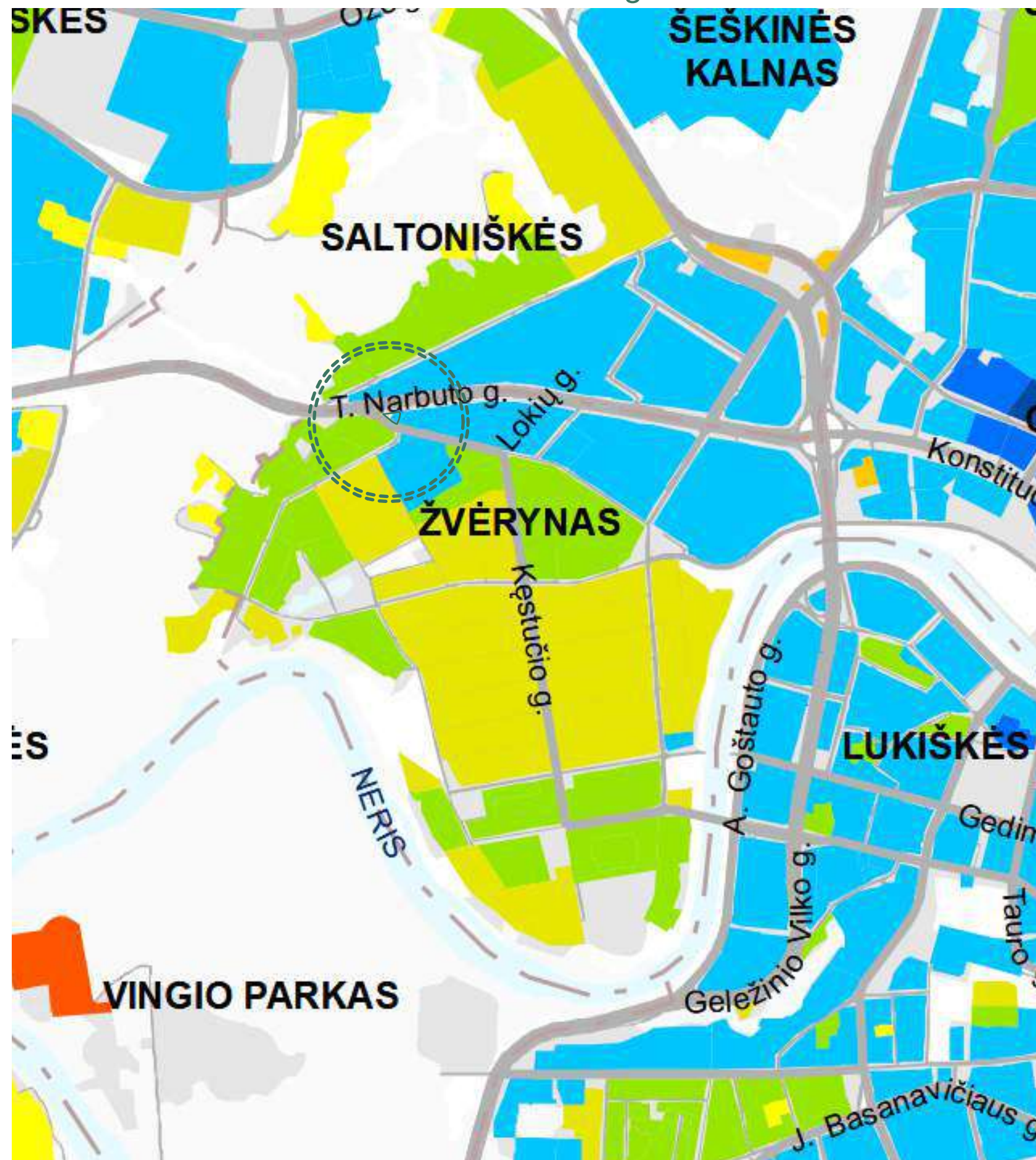
Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas:	
[Dark Red]	> 3.0
[Purple]	2.5 - 3.0
[Orange]	1.3 - 1.6
[Yellow]	0.9 - 1.2
[Blue]	1.7 - 2.4
[Brown]	< 0.3
[Green]	0.3 - 0.4
[Light Green]	0.5 - 0.8

[Dashed Line]	Vilniaus m. savivaldybės ribos
[Dashed Line]	Vilniaus m. rajono riba
[Dashed Line]	Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
[Dashed Line]	Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Dalis sklypo patenka į zoną, kuriai pagal BP numatomas 1,3 - 1,6 intensyvumas.

— Sklypo ribos

BP analizė. Didžiausias leistinas aukštingumas



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais:



— Vilniaus m. savivaldybės ribos

— Vilniaus m. rajono riba

— Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba

— Perspektvinė triukšmo zona rezervuotam kito krypčiai lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Dalis sklypo patenka į zoną, kuriai pagal BP numatomas 23 - 35 m aukštingumas.

— Sklypo ribos

BP analizė. Vyraujantis užstatymo aukštis (pastato aukštais)



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius):
- 1 - 2
 - 3 - 4
 - 5
 - 6 - 7
 - 8 - 9
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
— Vilniaus m. rajono riba
- - - Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- - - Perspektvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Dalis sklypo patenka į zoną, kuriai pagal BP numatomas 6 - 7aukštų vyraujantis užstatymo aukštis.

— Sklypo ribos

BP analizė. Dviračių takai



Šalia sklypo Sėlių g. 45 numatomos dviračių magistralės T. Narbuto ir Sėlių gatvėse.

Sklypo ribos

BP analizė. Gatvės



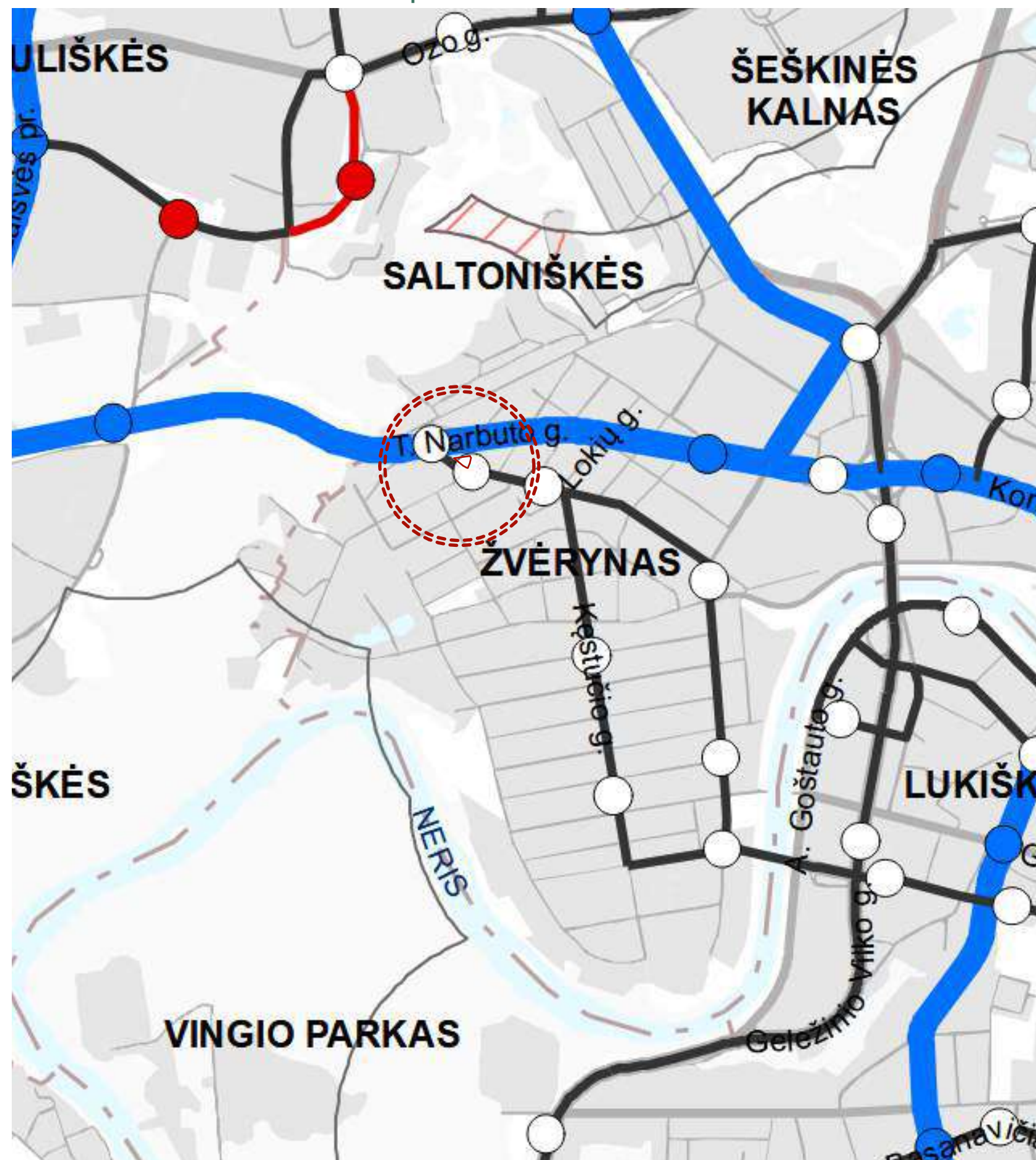
SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- Esamas / planuojamas krašto kelias
- Užmiesto magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė
- Magistralinio geležinkelio linija
- Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervaža, tiltas, perkėla
- Esamas / planuojamas transporto tiltas
- Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas
- Esamas / planuojamas transporto viadukas ar tunelinis pravažiavimas
- Esama / planuojama geležinkelio estakada
- Transporto tunelis
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

Sklypo Sėlių g. 45 šiaurinėje pusėje yra B kategorijos T. Narbuto g., o šalia sklypo pietinėje pusėje yra C kategorijos Sėlių gatvė.
Į vakarus nuo sklypo numatoma įrengti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų tiltą per T. Narbuto g.

— Sklypo ribos

BP analizė. Viešasis transportas



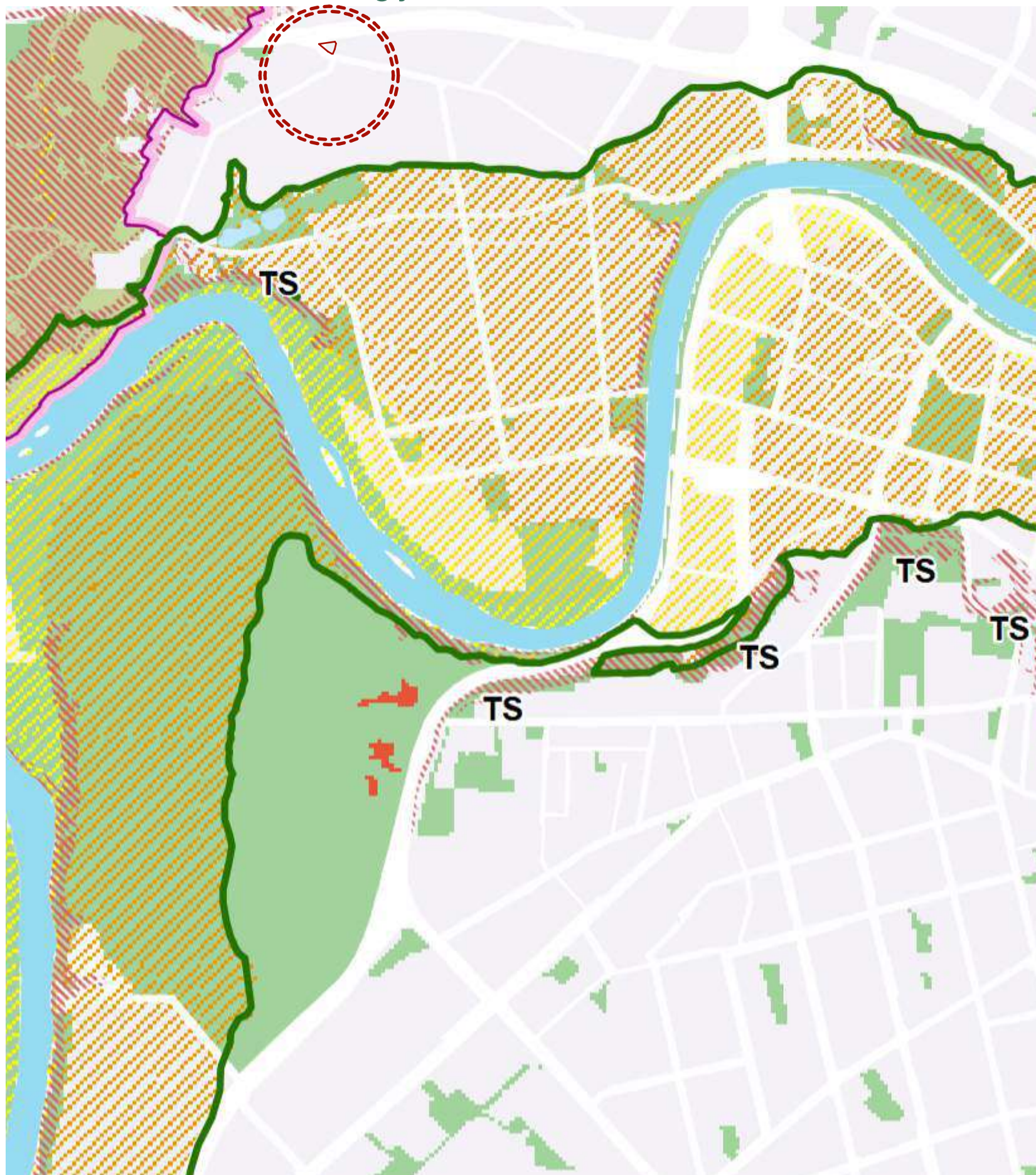
SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rušies trasa (NVTR)
- Geležinkelio maršrutas
- Esama viešojo transporto linija
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto trasa
- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rušies stotelė
- Geležinkelio esama stotis, stotelė
- Esama viešojo transporto stotelė
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto stotelė
- Esama viešojo transporto aptarnaujama teritorija
- Papildoma numatoma viešojo transporto aptarnaujama teritorija
- Keleivių terminalas
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

Sklypo Sėlių g. 45 vakarinėje puseje yra B kategorijos T. Narbuto g. rekomenduojama į rengti papildomą viešojo transporto stotelę. Sėlių gatvėje jau yra viešojo transporto stotelės.

— Sklypo ribos

BP analizė. Geomorfologija



SUTARTINIAI ZENKLAI

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statresni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės

PS Pasiėnio šlaitai

TS Tarpterasiniai šlaitai

Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statresni nei 10°, už miesto ribų

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Mišakai ir miškingos teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Vandenys

Kiti ženklai

- Saugomos teritorijos
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

Sklypas Sėlių g. 45 yra urbanizuotoje teritorijoje. Sklypas neturi saugotinių geomorfologinių elementų.

Sklypo ribos

BP analizė. Gamtinis karkasas



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Migracijos koridoriai
- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

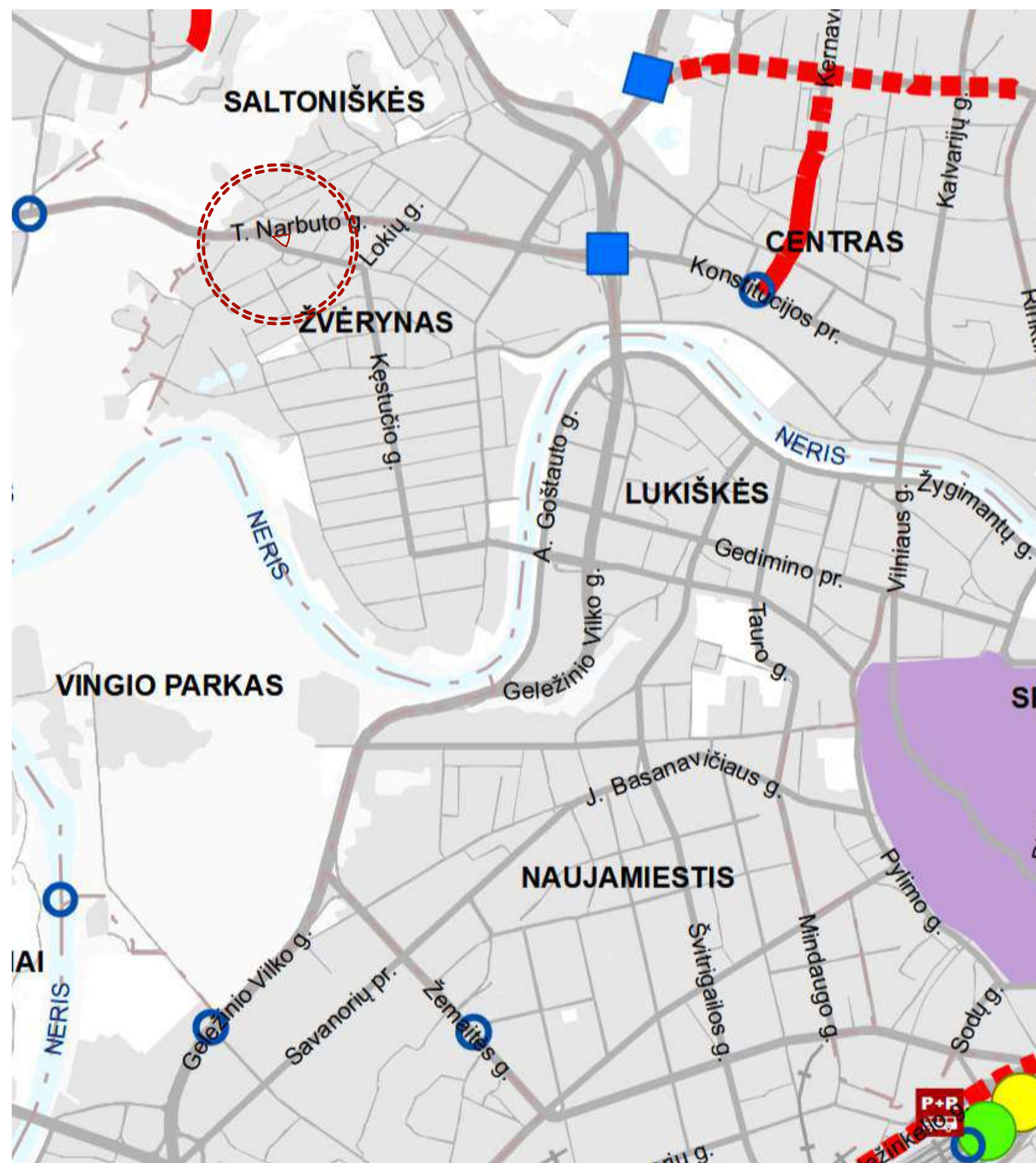
Kiti ženklai

- Senamiesčio riba
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Militarinė teritorija
- Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkkelį
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės
- Oro uostas
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

Sklypas Sėlių g. 45 yra urbanizuotoje teritorijoje, šalia jo numatomos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose, kaip gamtinio karkaso stiprinimo priemonės.

— Sklvno ribos

BP analizė. Plėtra



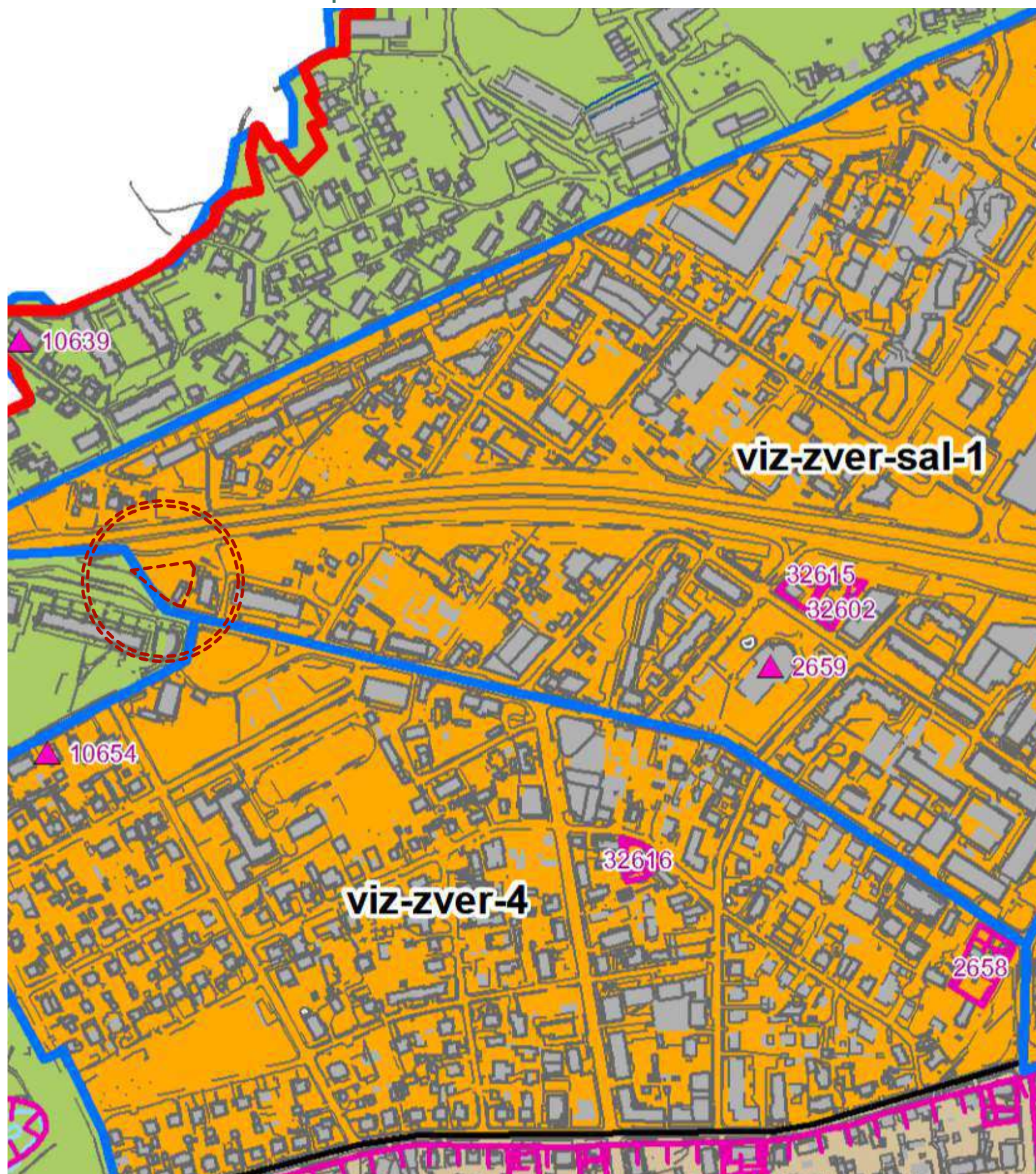
SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Naujai tiesiama gatvė ar kelias
- - - Rekonstruojama gatvė ar kelias
- Nauja kelių lygių sankryža, transporto tiltas
- Naujas transporto viadukas ar tunelis
- Nauja skirtingo lygio pėsčiųjų, dviratininkų porėja ar viadukas
- Naujas viešojo transporto keleivių terminalas
- ✈ Vilniaus Tarptautinis oro uostas
- Rail Baltica geležinkelio stotis
- Planuojamas pagrindinis upės uostas
- Ribojamo transporto eismo senamiesčio II zona
- Planuojama multimodalinė aikštė (su P+R)
- - - Vilniaus m. savivaldybės ribos
- - - Vilniaus m. rajono riba

Šalia sklypo Sėlių g. 45 naujų plėtros projektų nenumatoma.

— Sklypo ribos

BP analizė. Kultūros paveldas



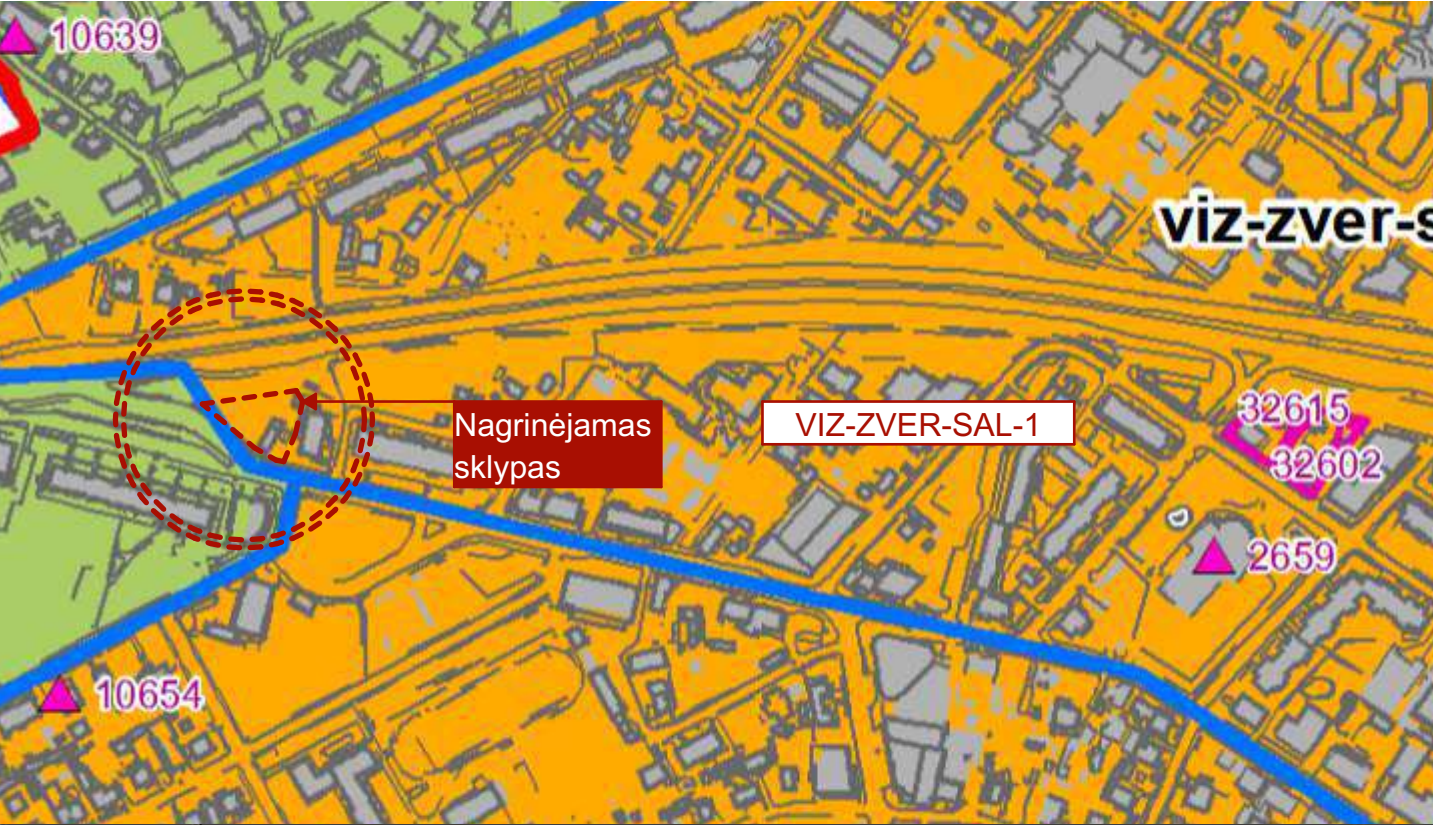
SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Vilniaus senamiesčio riba
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
- Priemiesčių ribos
- Priemiesčių dalių ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių apsaugos zonų ribos
- - - Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestiu (33653) kvartalų ribos
- - - Aukštybinių pastatų statybos zona
- Priemiesčių zonavimas**
- Autentiška arba artima autentiškai struktūra
- Turi urbanistinių naujadarų
- Dominuojantys naujadarai
- Dominuojantys gamtiniai elementai
- Dominuojantys aukštybiniai pastatai
- Apžvalgos taškai**
- Pagrindiniai
- Papildomi
- Kiti žymėjimai**
- viz-zver-sal-1 Priemiesčio teritorijos Nr.
- ▲ Kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje (neįtraukti kapinių teritorijose esantys objektai)
- 3 Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestiu (33653) kvartalo numeris

Sklypas Sėlių g. 45 yra KPD Priemiesčio teritorijoje Viz-Zver-Sal-1. Ši priemiesčių zona turi urbanistinių naujadarų.

- - - Sklvo ribos

Kultūros paveldo reglamentai



Sklypas Sėlių g. 45 yra KPD Priemiesčio teritorijoje Viz-Zver-Sal-1. Nagrinėjamame sklype numatomas perimetrisinis užstatymas, tad pagal KPD reglamentų lentelę sklypui galiojantys rodikliai:

Didžiausias užstatymo intensyvumas - 1.6

Vyraujantis foninis pastatų aukštis m - 25

Didžiausias leistinas pastatų aukštis m nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto) - 30

REGLAMENTAI								
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo Intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)	
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfotipas)	(UI)	(F)	(D)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
viz-zver-sal-1	Saltoniškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)- 26	*/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi atskirai stovintys, sodybinis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18		
			perimetrisinis užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30 įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą 35		

Gretimų sklypų Detaliųjų planų rodikliai



Palei T. Narbuto gatvę vyrauja didesnio intensyvumo užstatymas. Matyti, kad dalyje sklypų numatyti gana aukšti užstatymo rodikliai bei komercinės ar administracinės funkcijos. Tai rodo aktyvios urbanistinės išklotinės formavimą palei magistralinę gatvę.

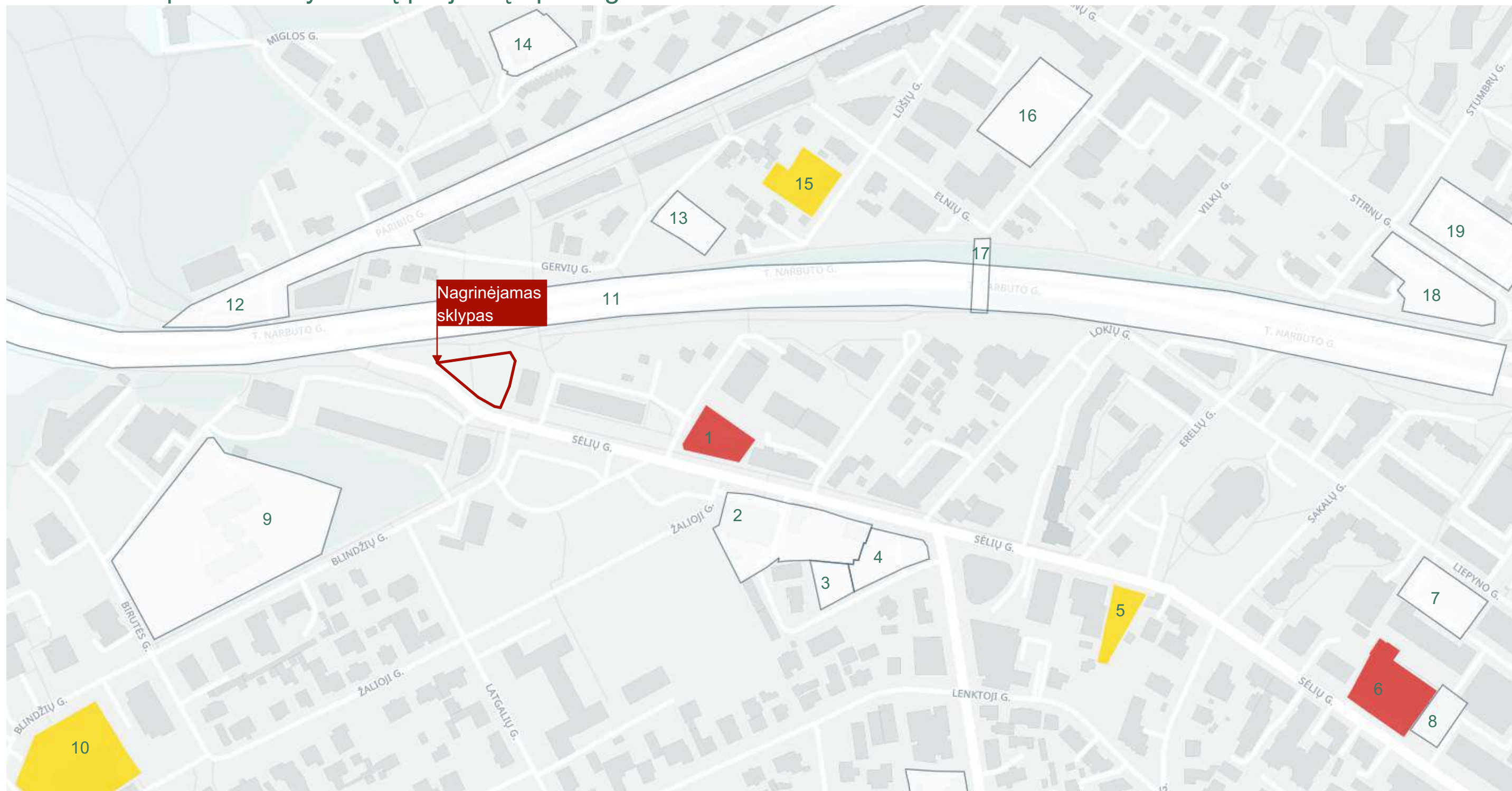
Gretimuose sklypuose suplanuotas įvairaus aukštingumo užstatymas – schemoje matomi rodikliai nuo maždaug 15 m iki 24 m aukščio. Tokia struktūra kuria pereinamą mastelį tarp intensyvios Narbuto gatvės aplinkos ir smulkesnio Žvėryno užstatymo.

Dalis teritorijų suplanuotos kaip komercinės arba mišrios paskirties zonos, kuriose numatomi verslo centrai, administraciniai pastatai ar paslaugų funkcijos. Tai stiprina teritorijos urbanistinį aktyvumą ir reprezentacinį pobūdį.

Pietinėje ir vakarinėje dalyse matomi stambesni užstatymo plotai su didesniu užstatymo tankiu, tuo tarpu kai kurios mažesnės teritorijos išlaiko laisvesnį užstatymo pobūdį bei daugiau želdynų.

Urbanistinėje struktūroje aiškiai juntamas siekis formuoti užstatymo perimetrus palei gatves, kartu išsaugant vidines žaliasias erdves ir pėsčiųjų ryšius.

Gretutinės aplinkos ir vystomų projektų apžvalga



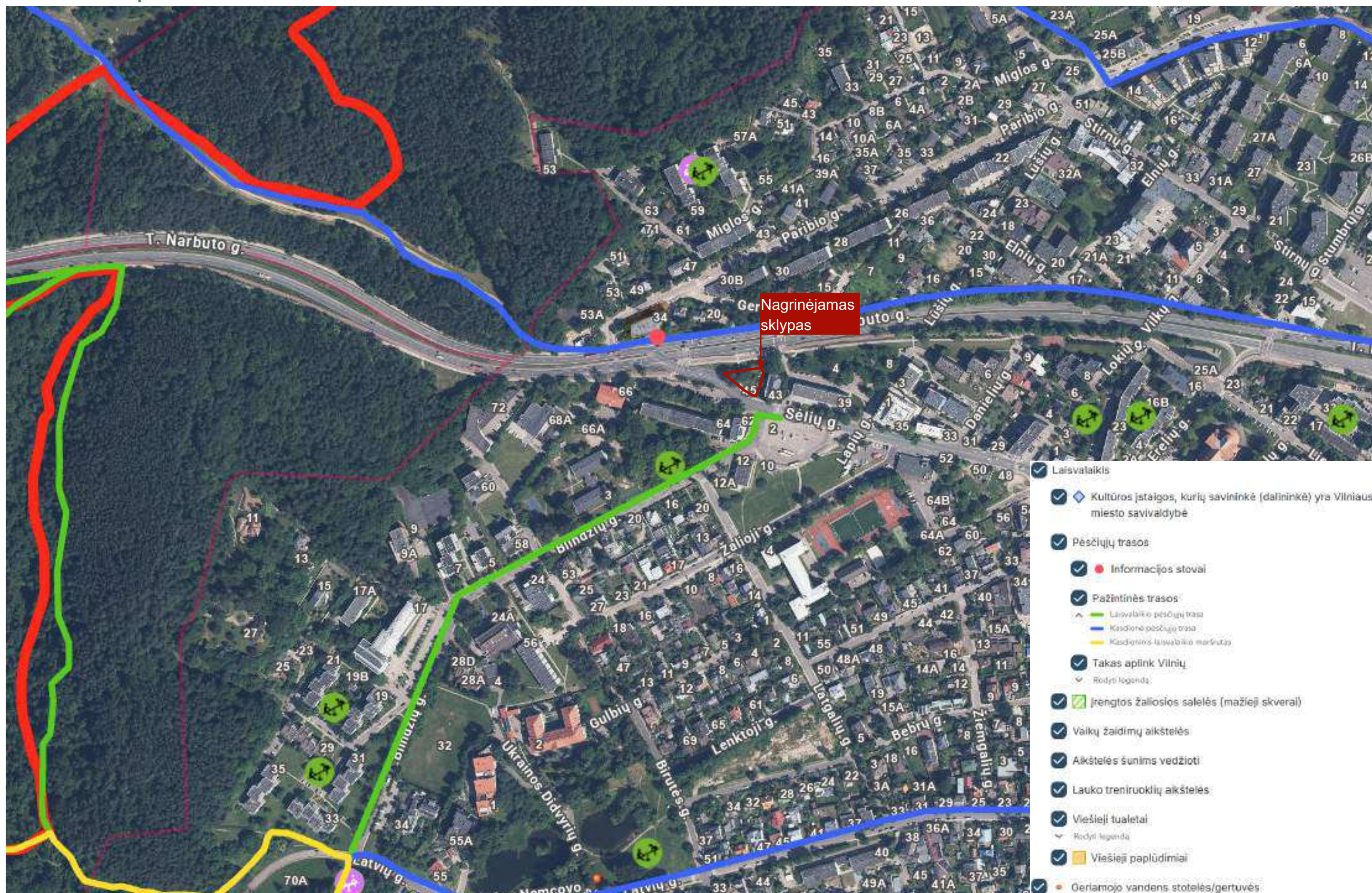
- 1 - Summos (Verslo centras)
- 2 - Sėlių g. 50, 52, 54 (Verslo centras, maisto parduotuvė)
- 3 - Viešoji erdvė ties Sėlių g. 48
- 4 - Sėlių g. 48 (Verslo centras)
- 5 - Sėlių g. 34 (Daugiabutis)
- 6 - Sėlių g. 3A (Verslo centras)
- 7 - Saltoniškių g. 29 (Daugiabutis, verslo centras)
- 8 - Saltoniškių g. 29 (Verslo centras)
- 9 - Blindžių g. 3 (Pradinė mokykla)

- 10 - Žvėryno personos (Daugiabutis)
- 11 - T. Narbuto g. rekonstrukcija
- 12 - Paribio g. rekonstrukcija
- 13 - Gervijų namas (Daugiabutis)
- 14 - Miglos g. 55 (Daugiabutis)
- 15 - Lūšių salos (Daugiabutis)
- 16 - Elnių g. 26, 28 (Daugiabutis)
- 17 - Pėsčiųjų viadukas ties Elnių g.
- 18 - 19 - PC PANORAMA plėtra Stirnų g.

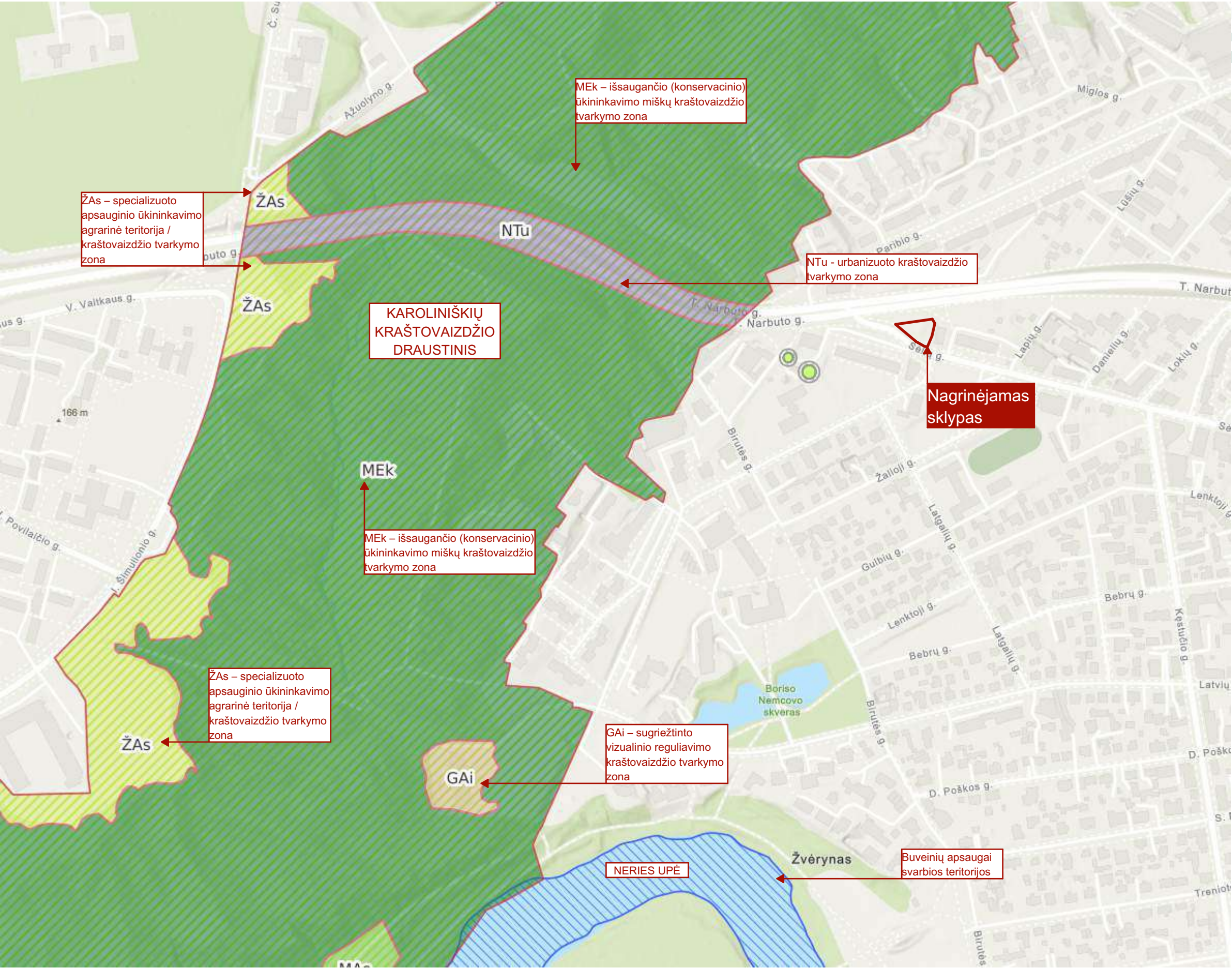
Gretutinė aplinka. Patvirtinti DP, rengiami leidimai statyti, patvirtinti leidimai statyti



Gretutinė aplinka. Laisvalaikis

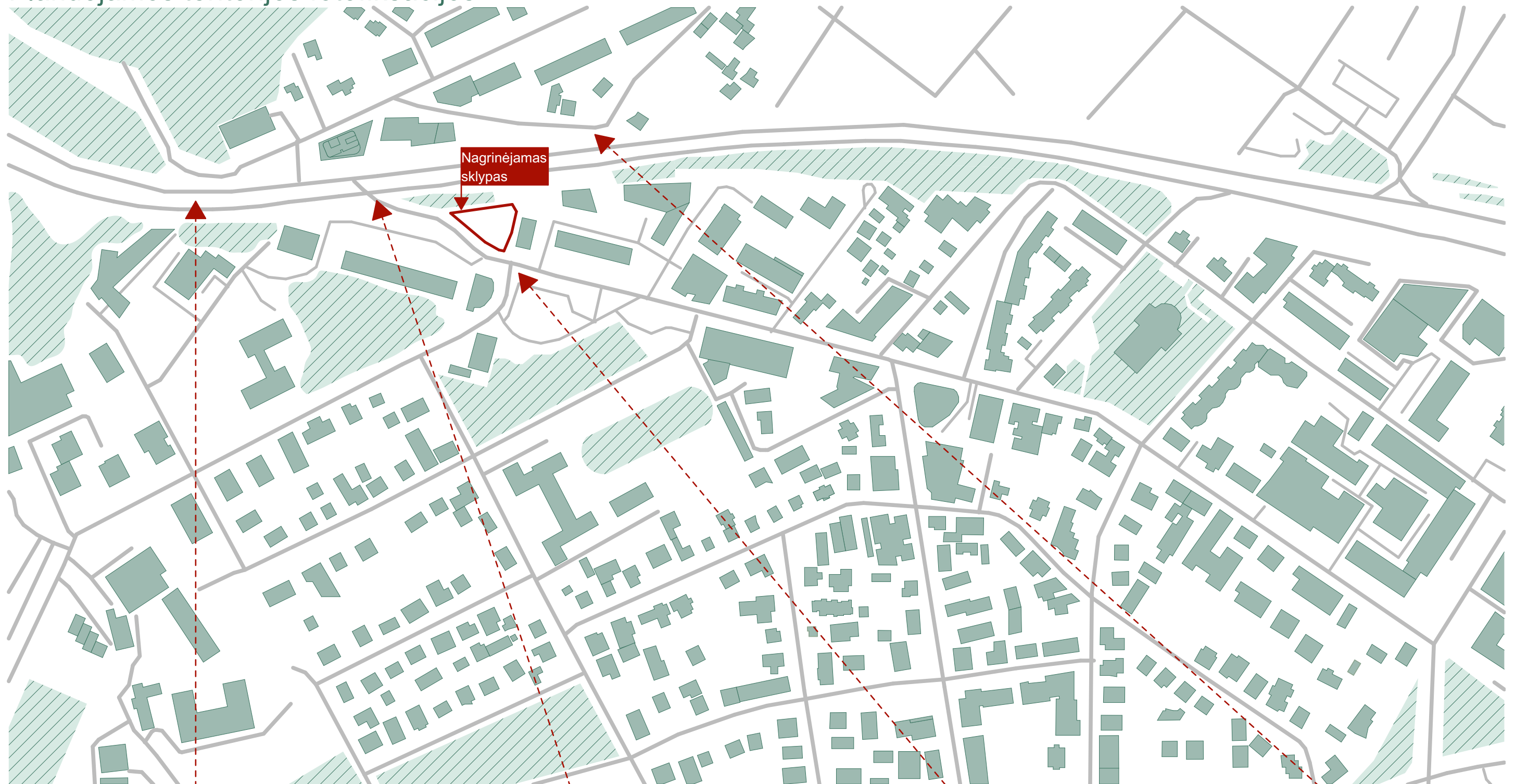


Kraštovaizdžio struktūros analizė

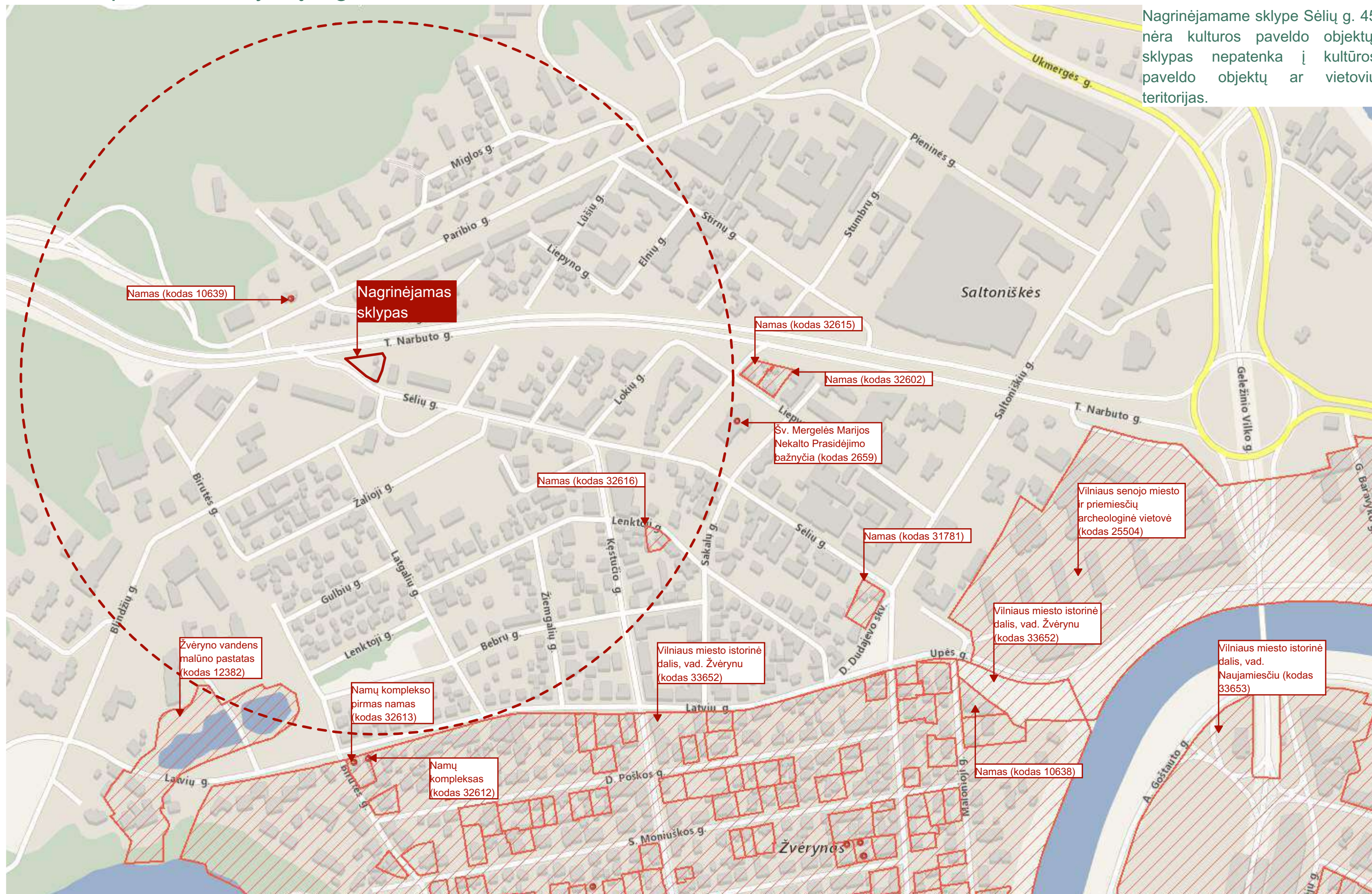


Nagrinėjamas sklypas Sėlių g. 45 nepatenka į Karoliniškių kraštovaizdžio teritoriją.

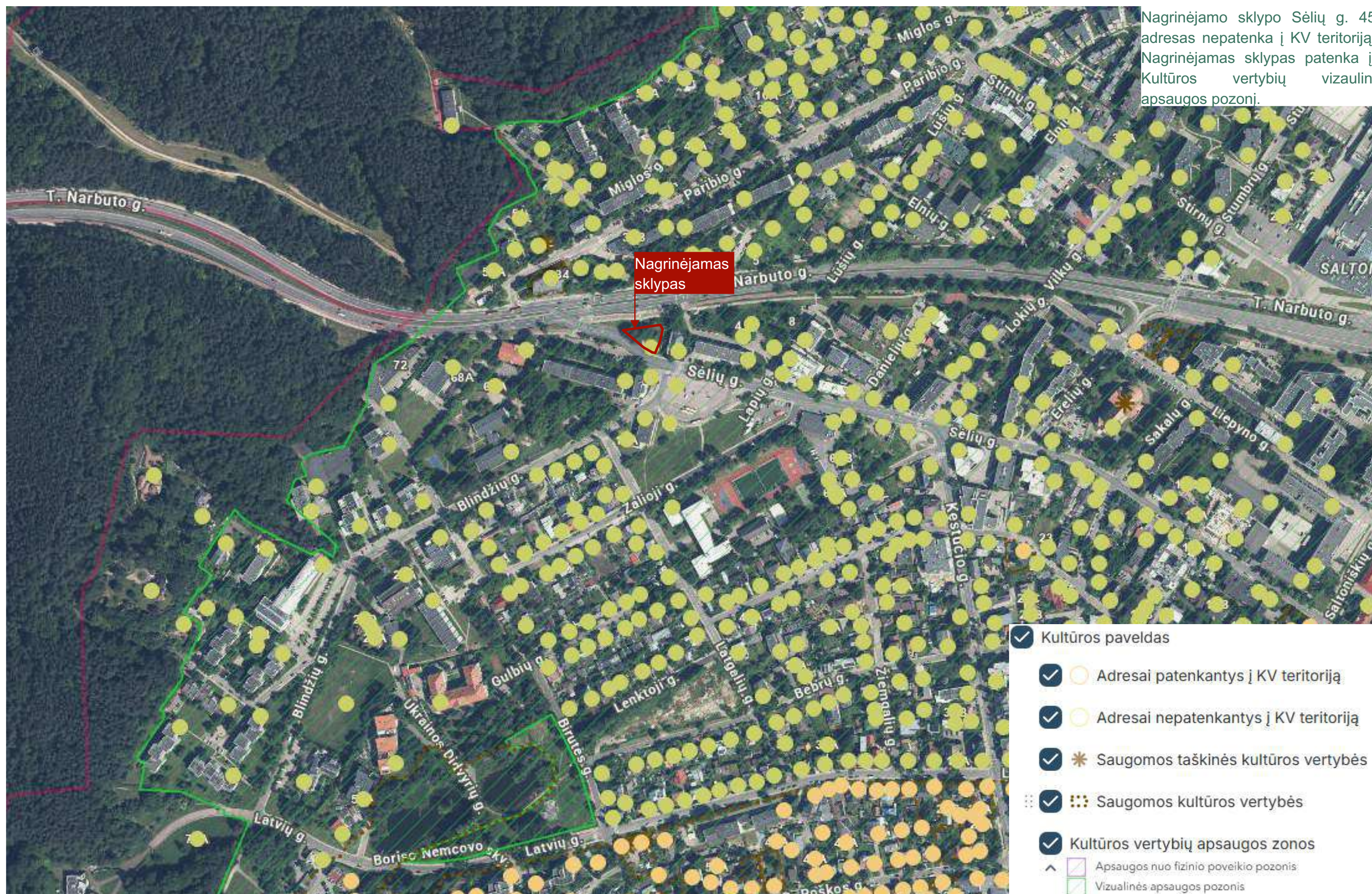
Planuojamos teritorijos fotofiksacijos



Kultūros paveldo vertybių registro analizė



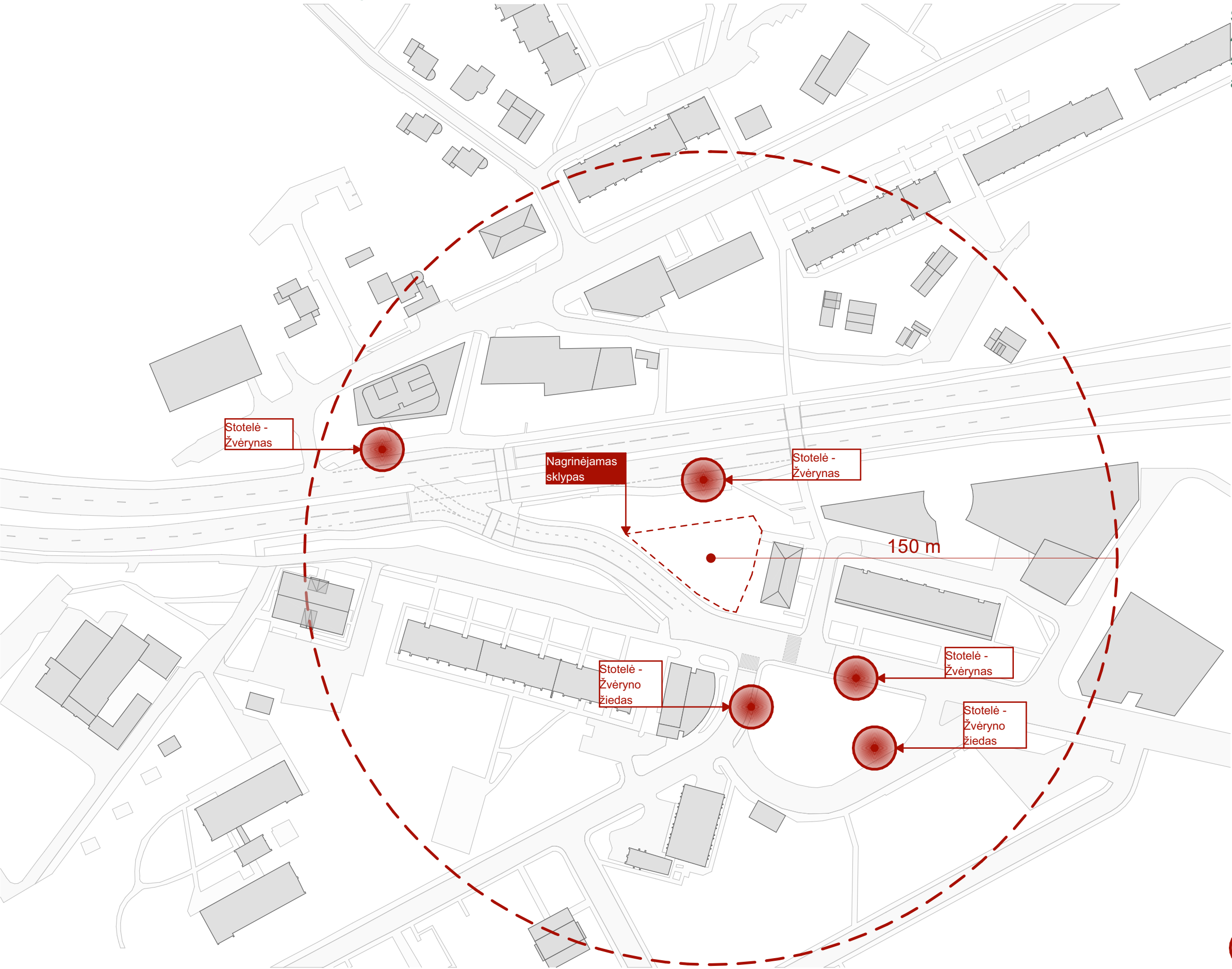
X



Nagrinėjamo sklypo Sėlių g. 45 adresas nepatenka į KV teritoriją. Nagrinėjamas sklypas patenka į Kultūros vertybių vizualinį apsaugos pozonį.

Susisiekimo sistemos. Viešojo transporto stotelės

Šalia nagrinėjamo sklypo Sėlių g. 45 yra penkios viešojo transporto stotelės pasiekiamos mažesniu atstumu nei 150 m.

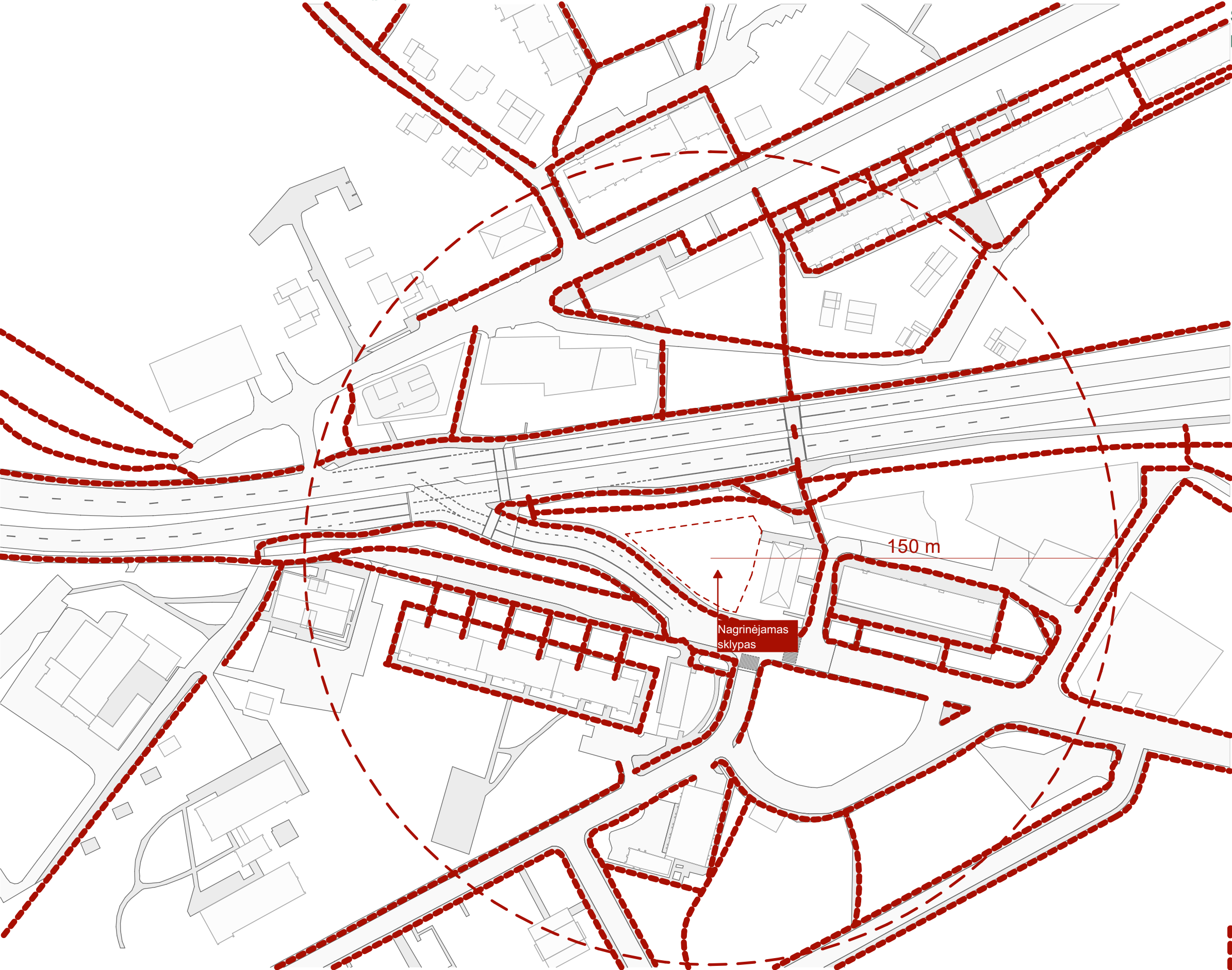


 Viešojo transporto stotelė

Susisiekimo sistemos. Dviračių takai



Susisiekimo sistemos. Pėsčiųjų takai

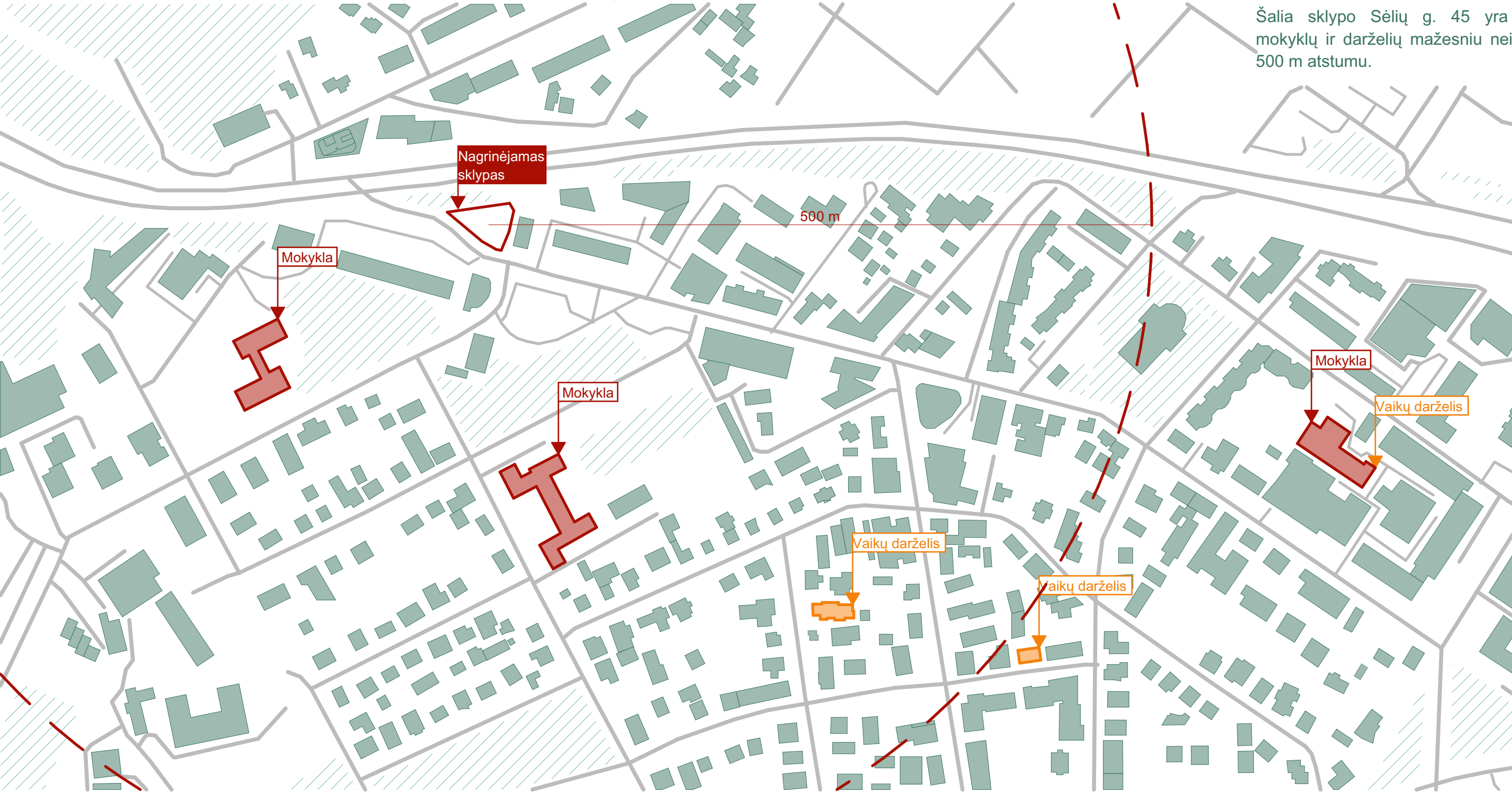


Sklypo Sėlių g. 45 yra apsuptas pėsčiųjų takų.



Pėsčiųjų takai

Socioekonominė analizė. Vaikų darželiai ir mokyklos



- Mokyklos
- Darželiai

Aplinkos taršos analizė

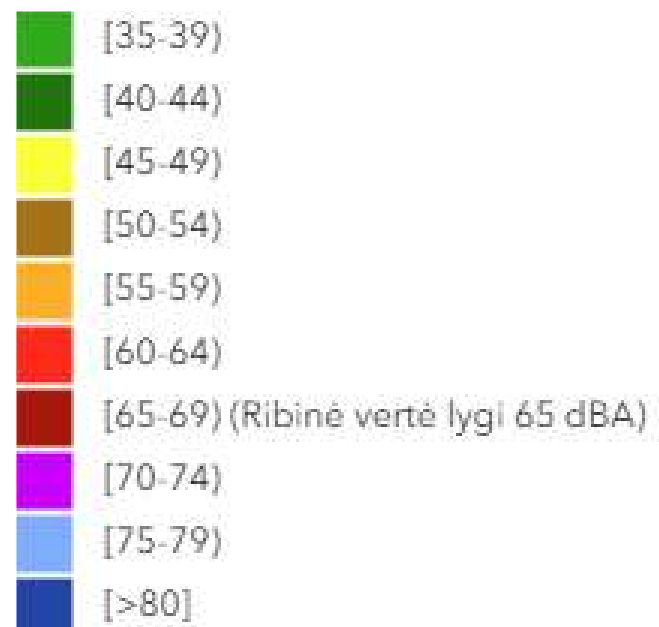


Triukšmas nuo
autotransporto dienos
metu

Triukšmas nuo
autotransporto vakaro
metu

Triukšmas nuo
autotransporto nakties
metu

Triukšmas nuo
autotransporto - vidutinė
dienos norma



Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

— Požeminio užstatymo riba

Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

— Požeminio užstatymo riba

Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

— Požeminio užstatymo riba

Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

— Požeminio užstatymo riba

Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

— Požeminio užstatymo riba

Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

— Požeminio užstatymo riba

Bendrieji rodikliai:

Užstatmo tankis: 60 proc. 592 kvad. m

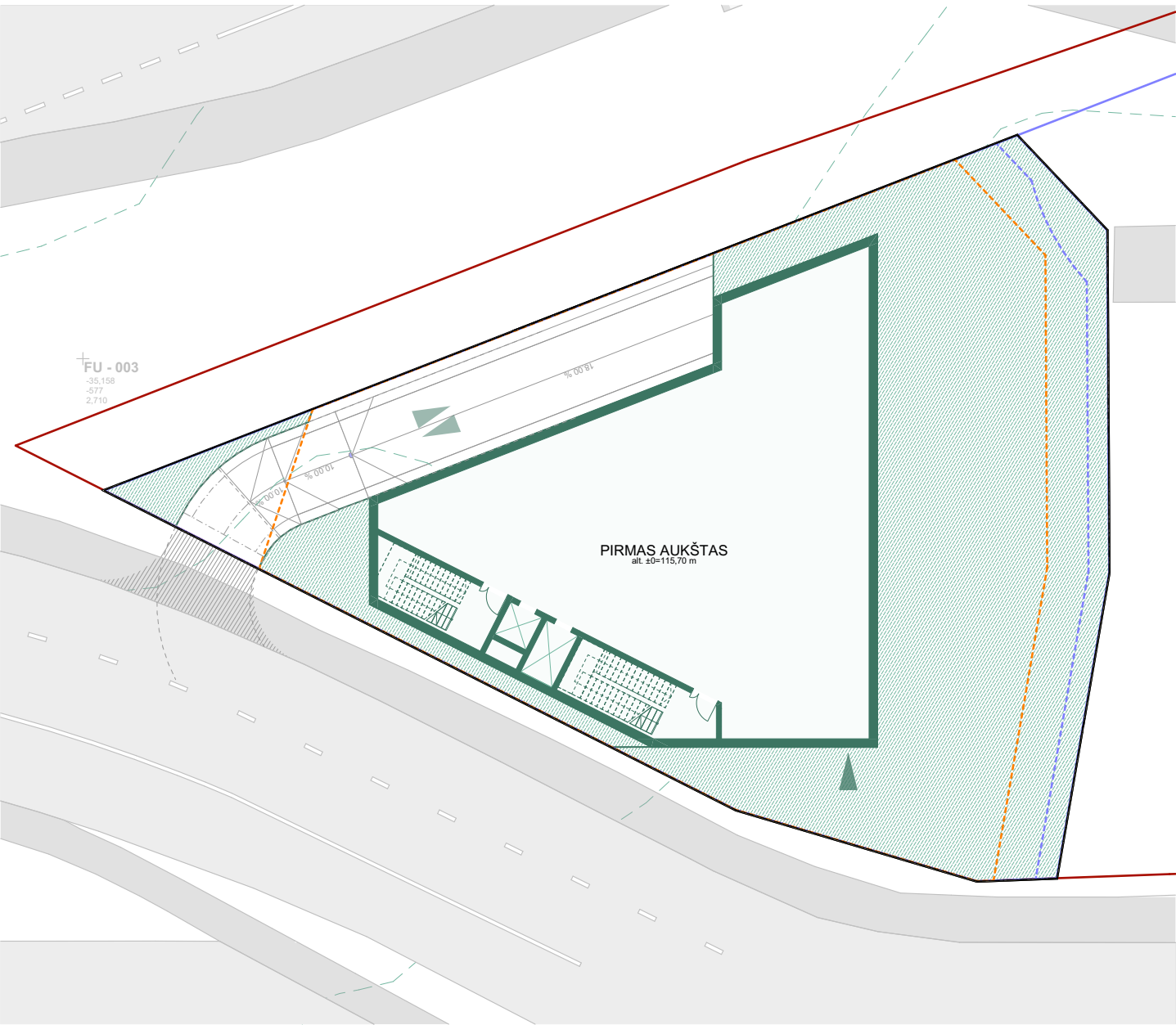
Užstatmo intensyvumas: 1,6 1579 kvad. m

— Sklypo riba

— Antžeminio užstatymo riba

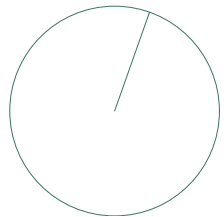
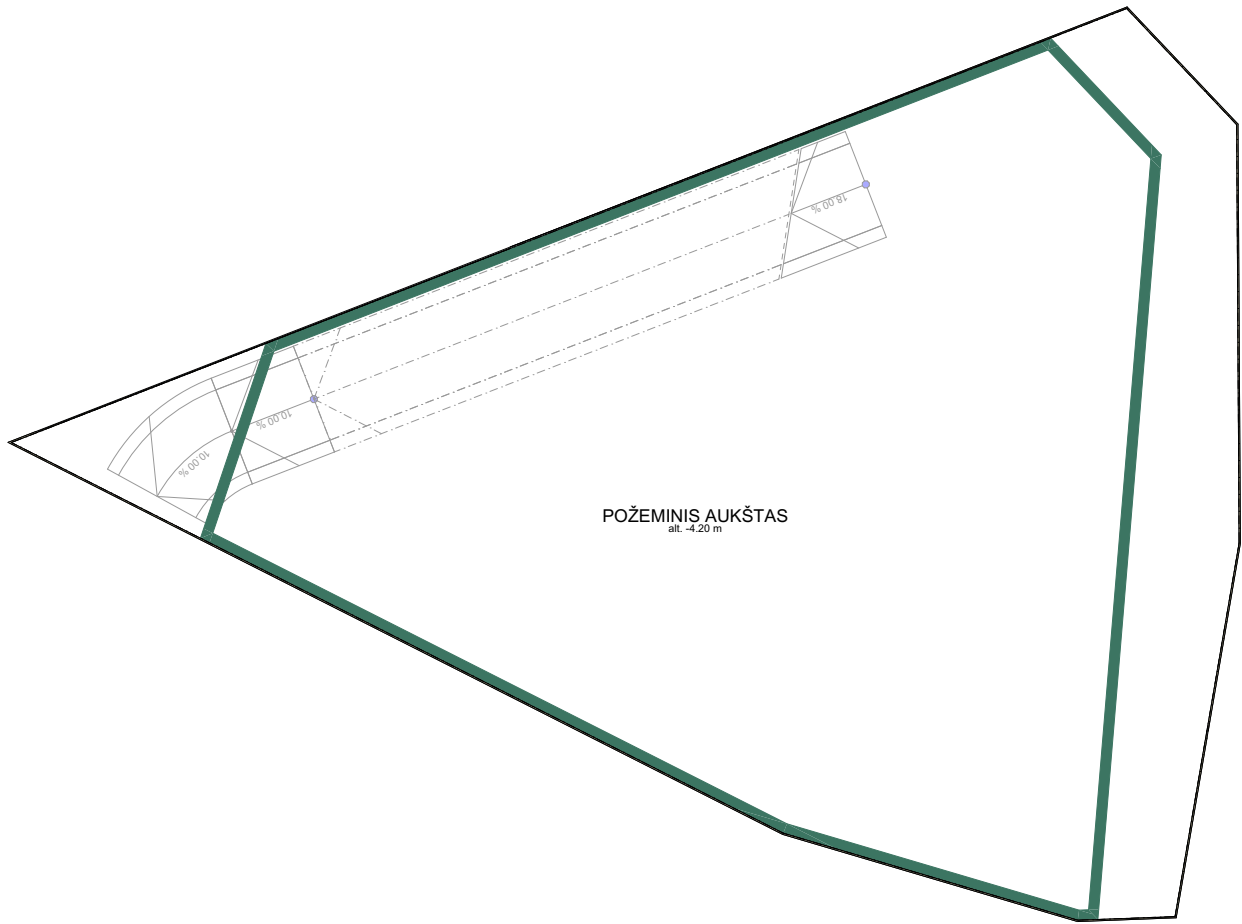
— Požeminio užstatymo riba

Pirmo aukšto schema M 1:300

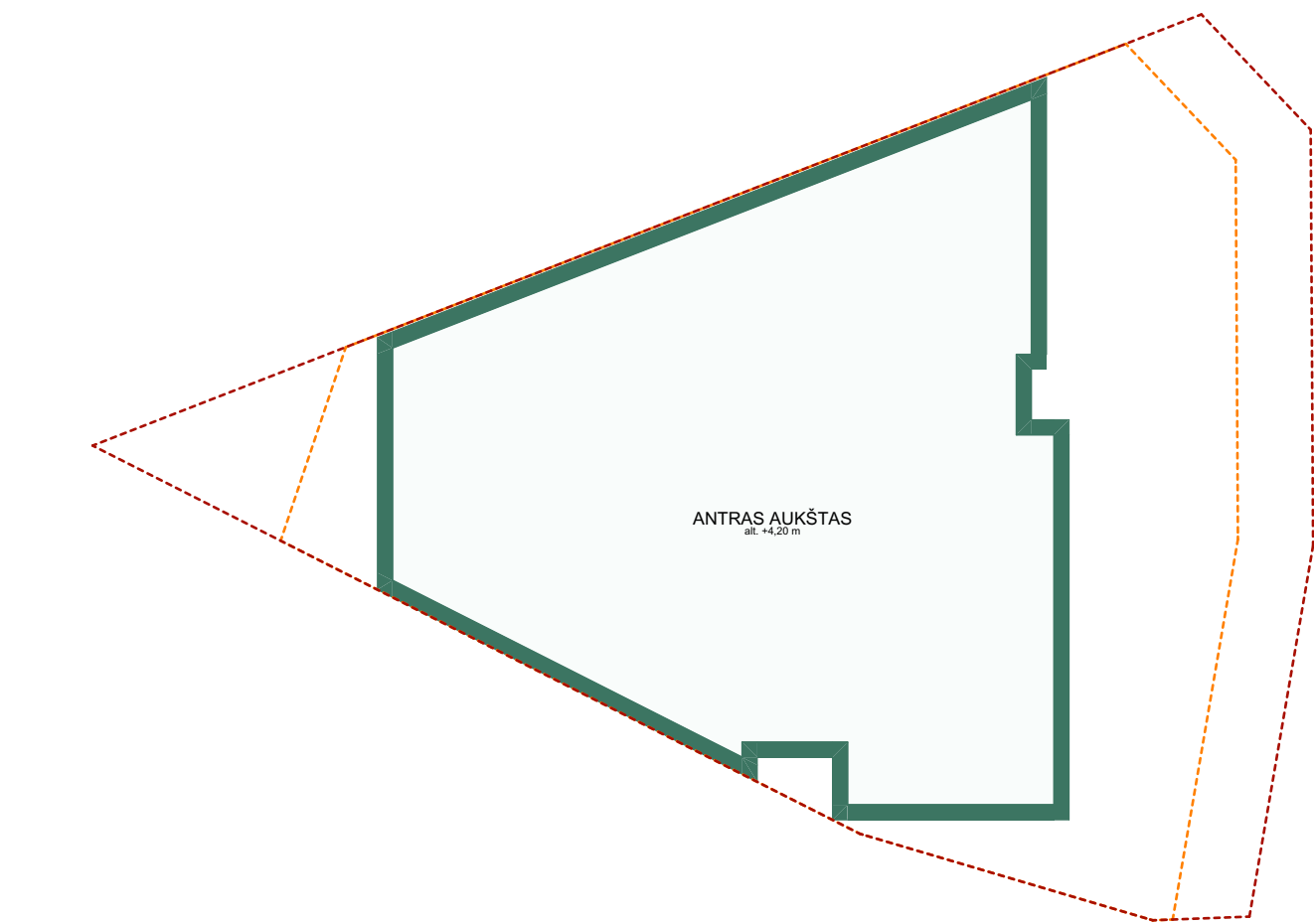


- DP riba
- Sklypo riba
- - - Antžeminio užstatymo riba
- - - Požeminio užstatymo riba

Požeminio aukšto schema M 1:300

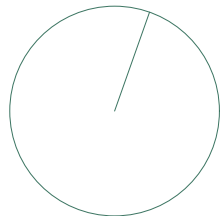
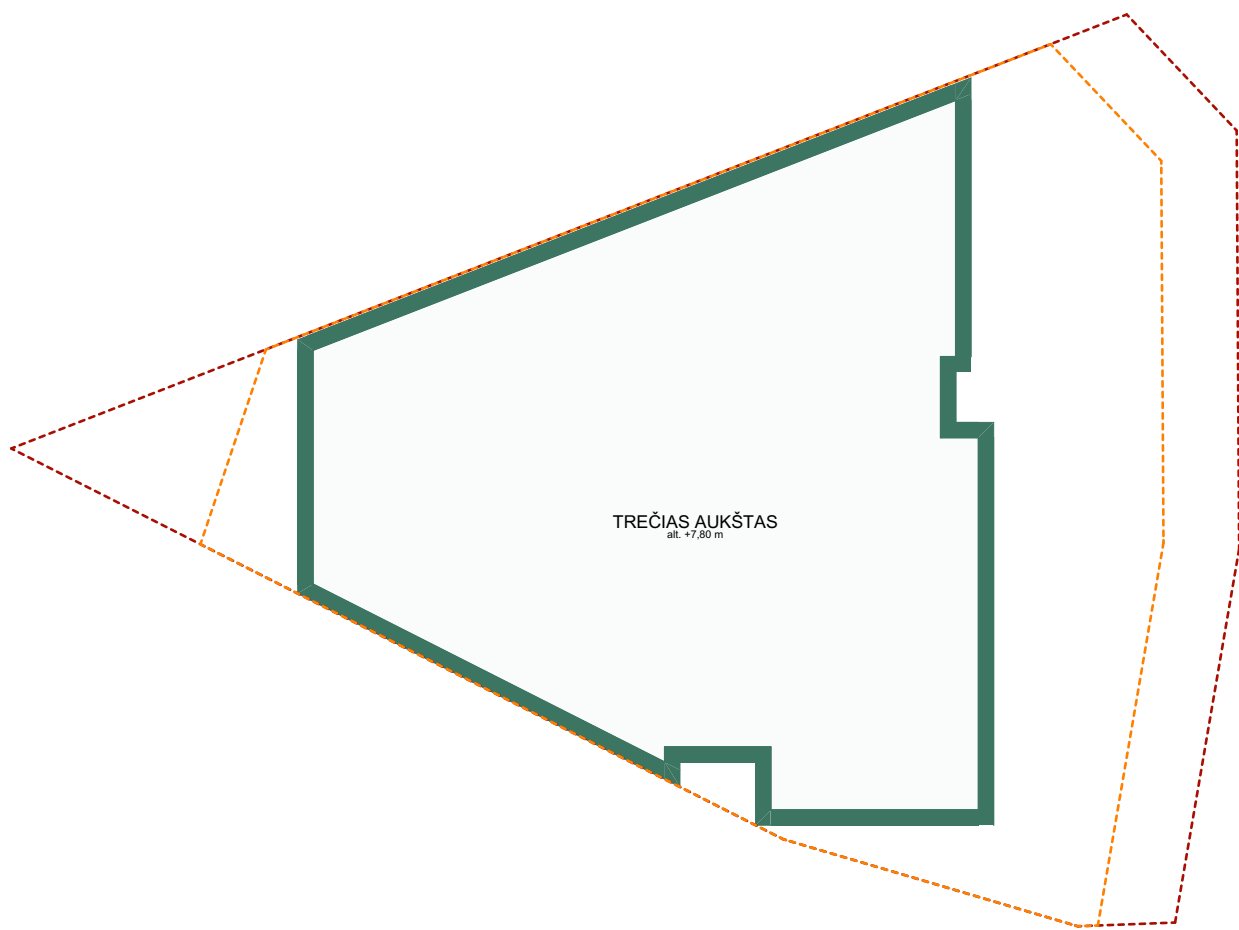


Antro aukšto schema M 1:300

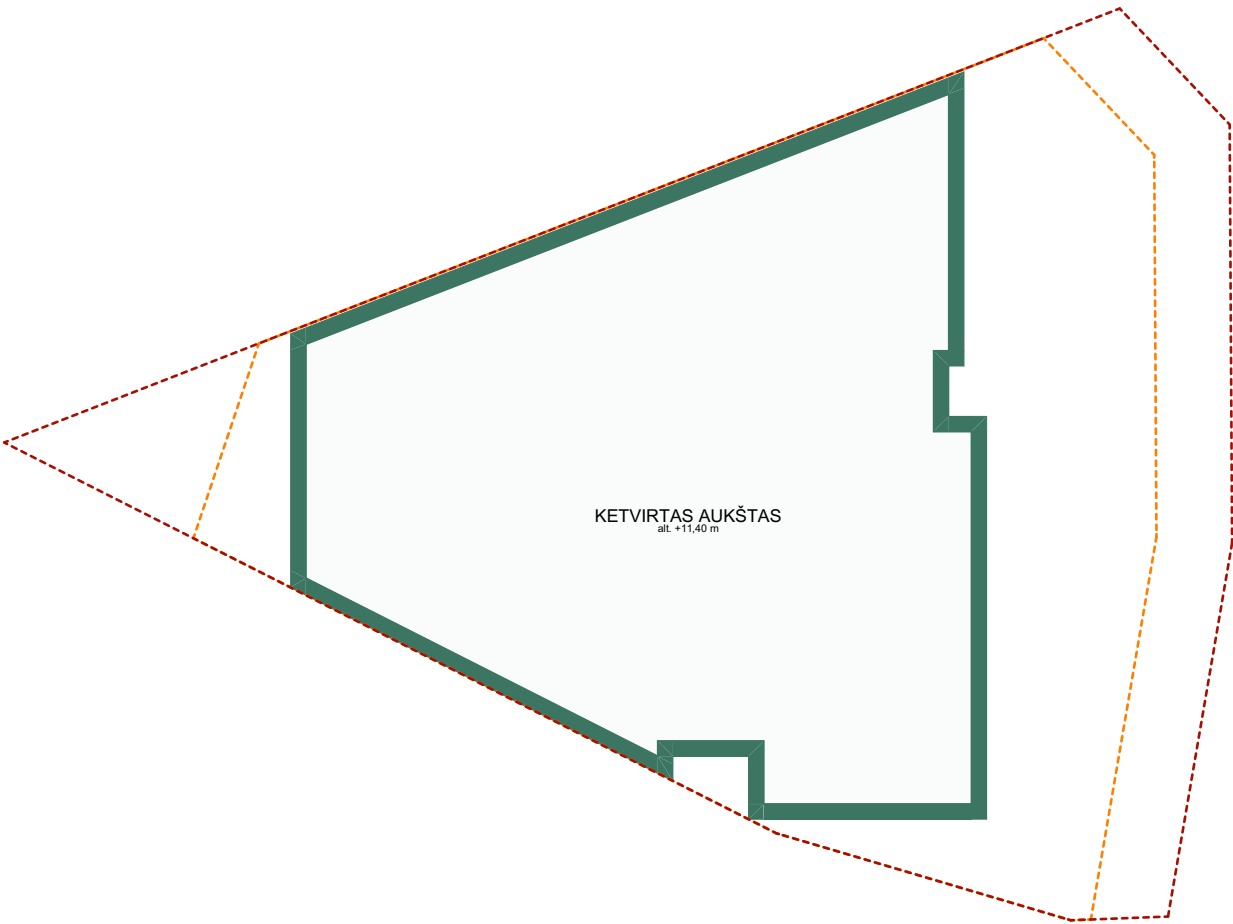


— Sklypo riba
— Antžeminio užstatymo riba

Trečio aukšto schema M 1:300

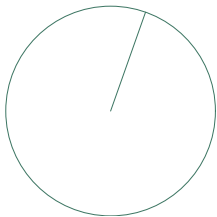
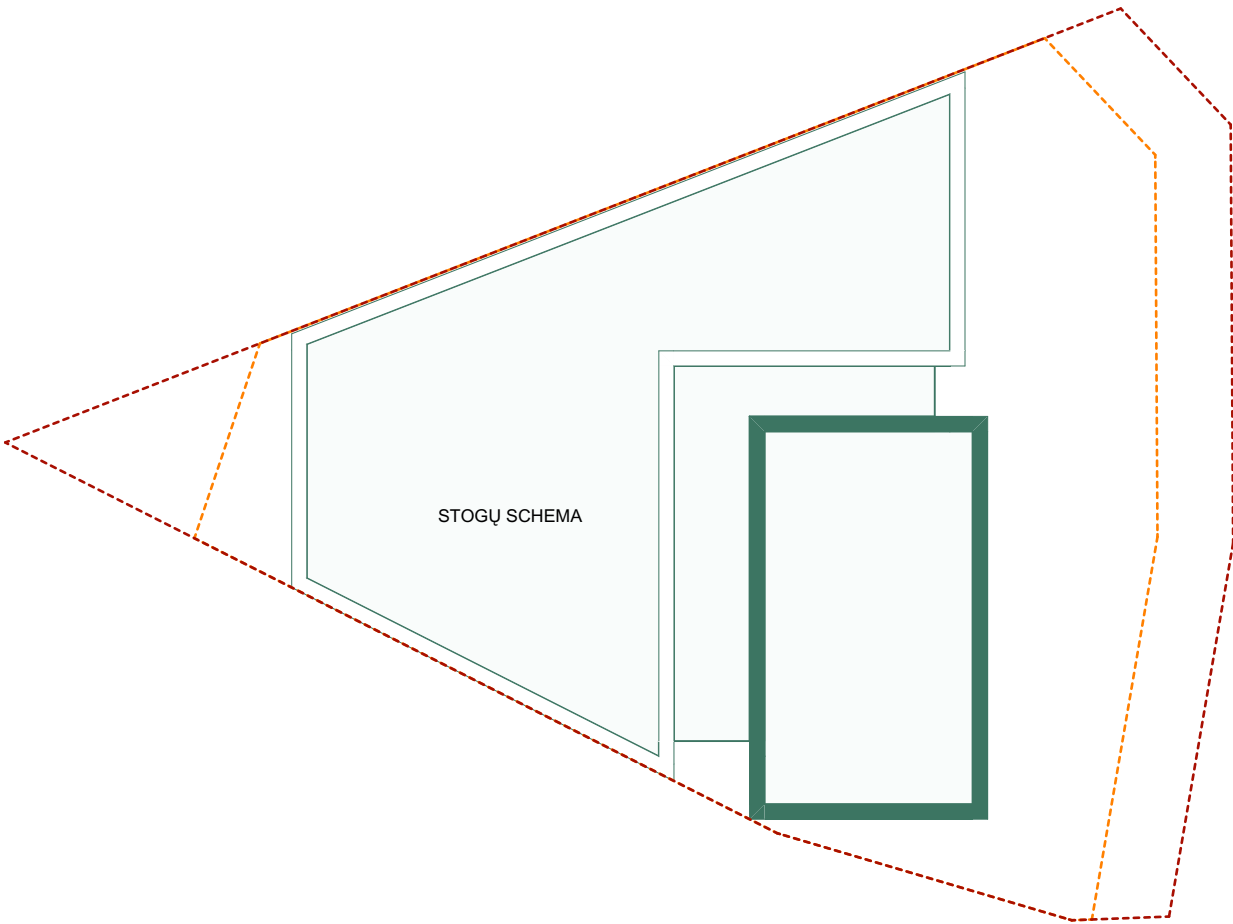


Ketvirto aukšto schema M 1:300

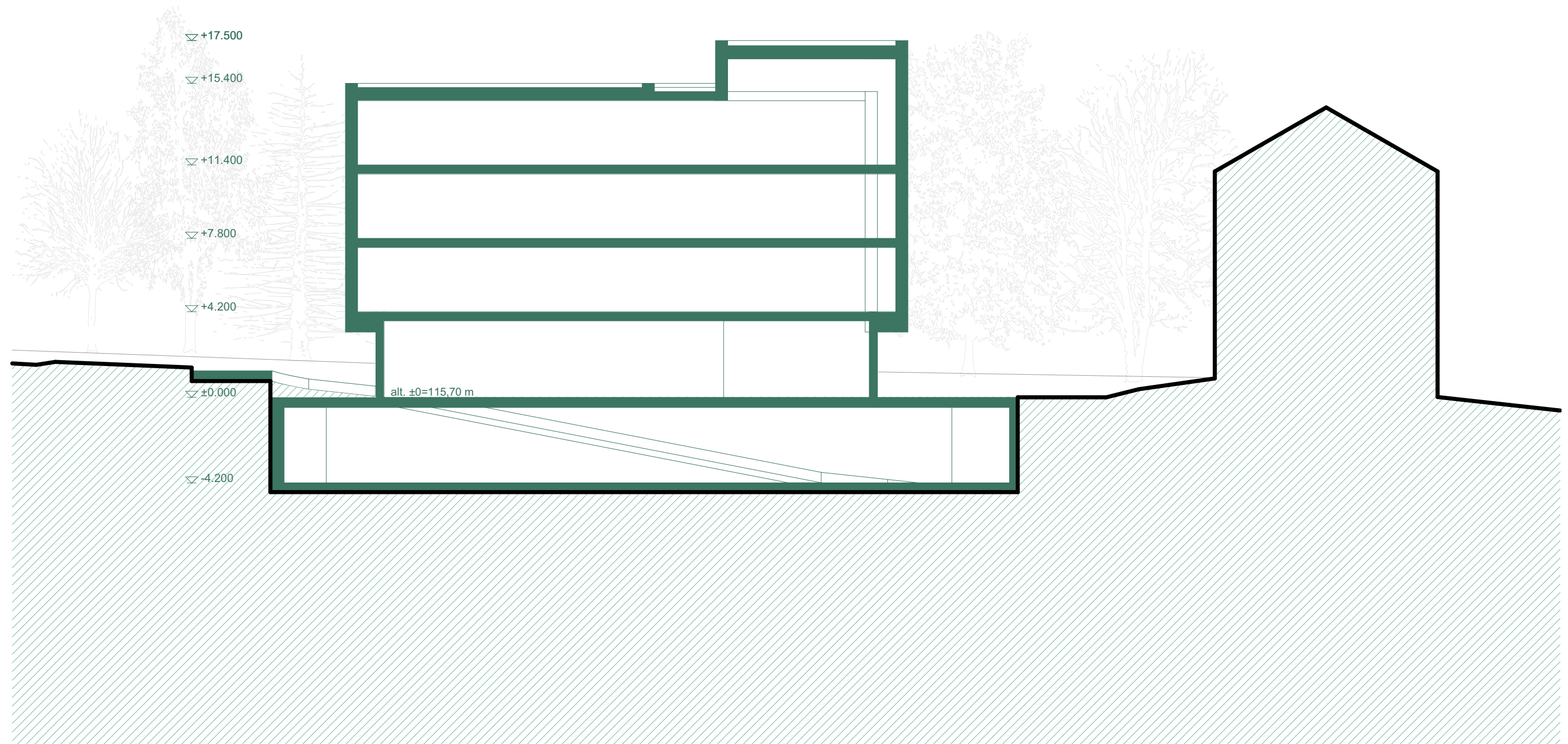
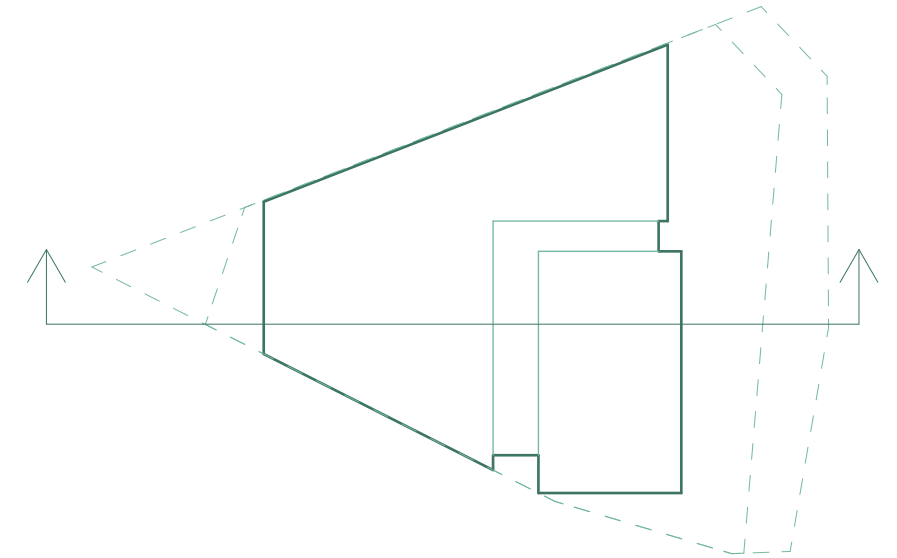


- Sklypo riba
- Antžeminio užstatymo riba

Stogų schema M 1:300



Pjūvis M 1:200



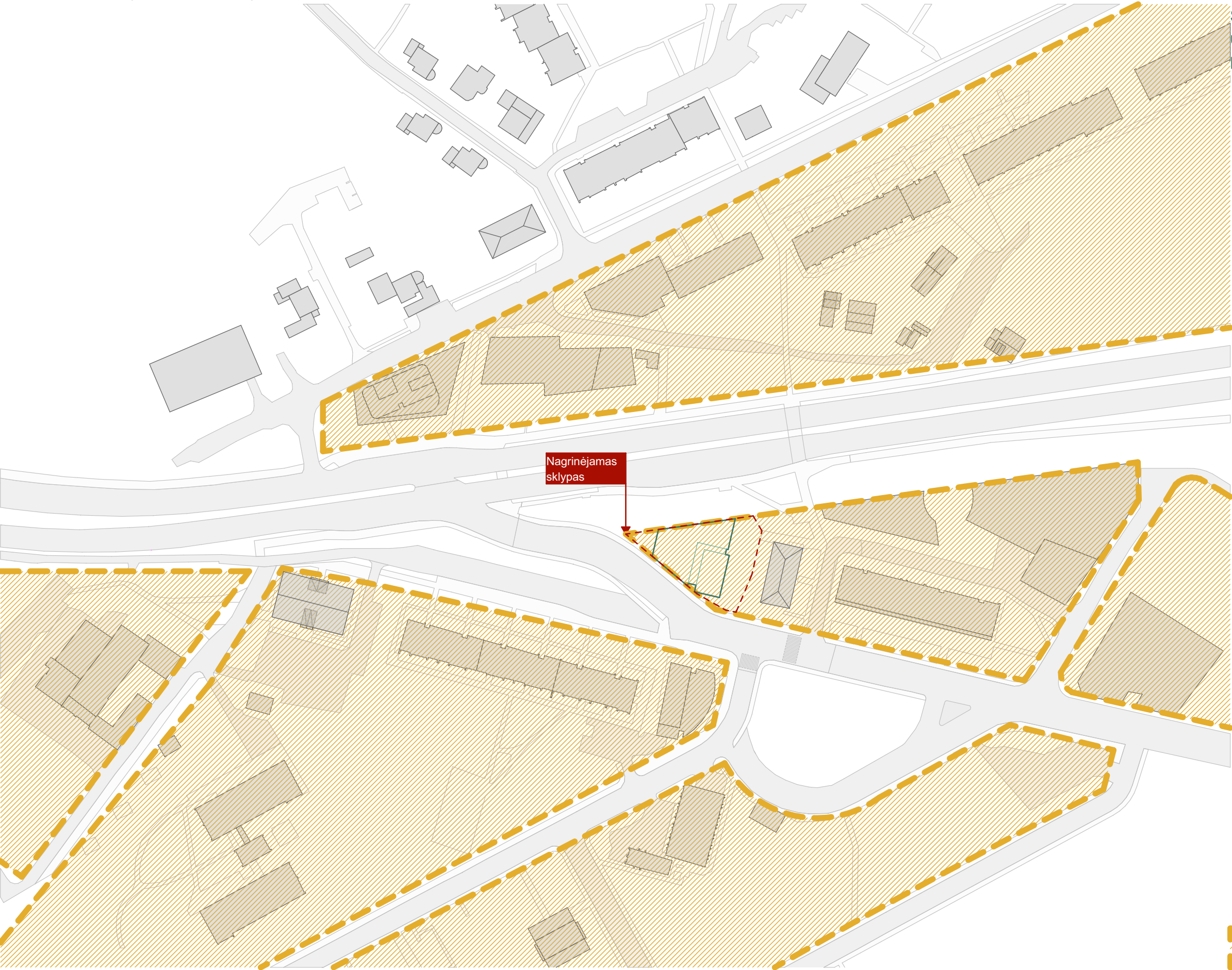
Gretimų gatvių užstatymo linijų schema



Sklypo Sėlių g. 45 sprendiniai
reaguoja į konteksto gatvių
užstatymo linijas.

 Užstatymo linijos

Kvartalinių struktūrų analizė

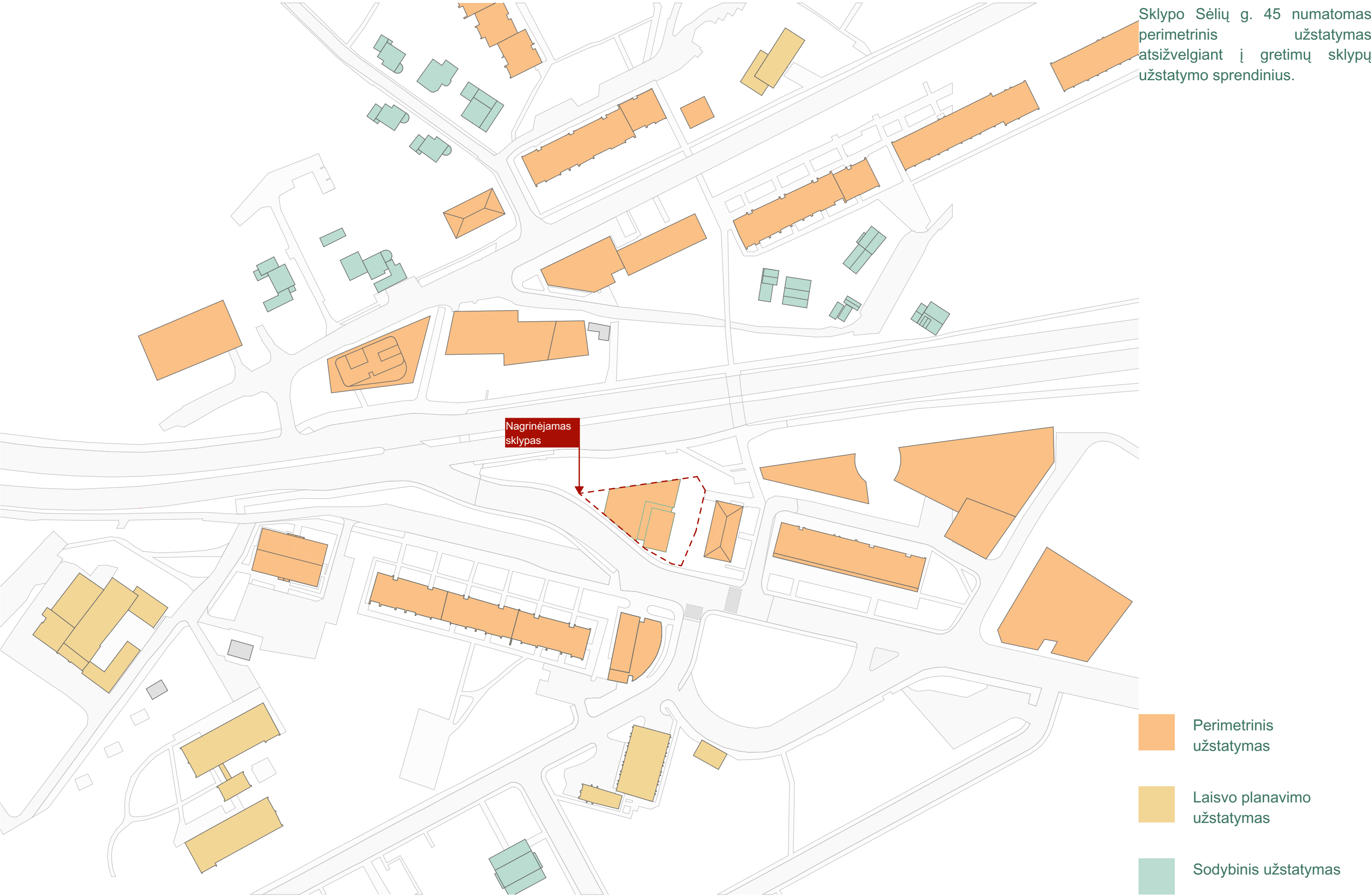


Sklypo Sėlių g. 45 sprendiniai užbaigia formuoti kvartalo perimetrą.

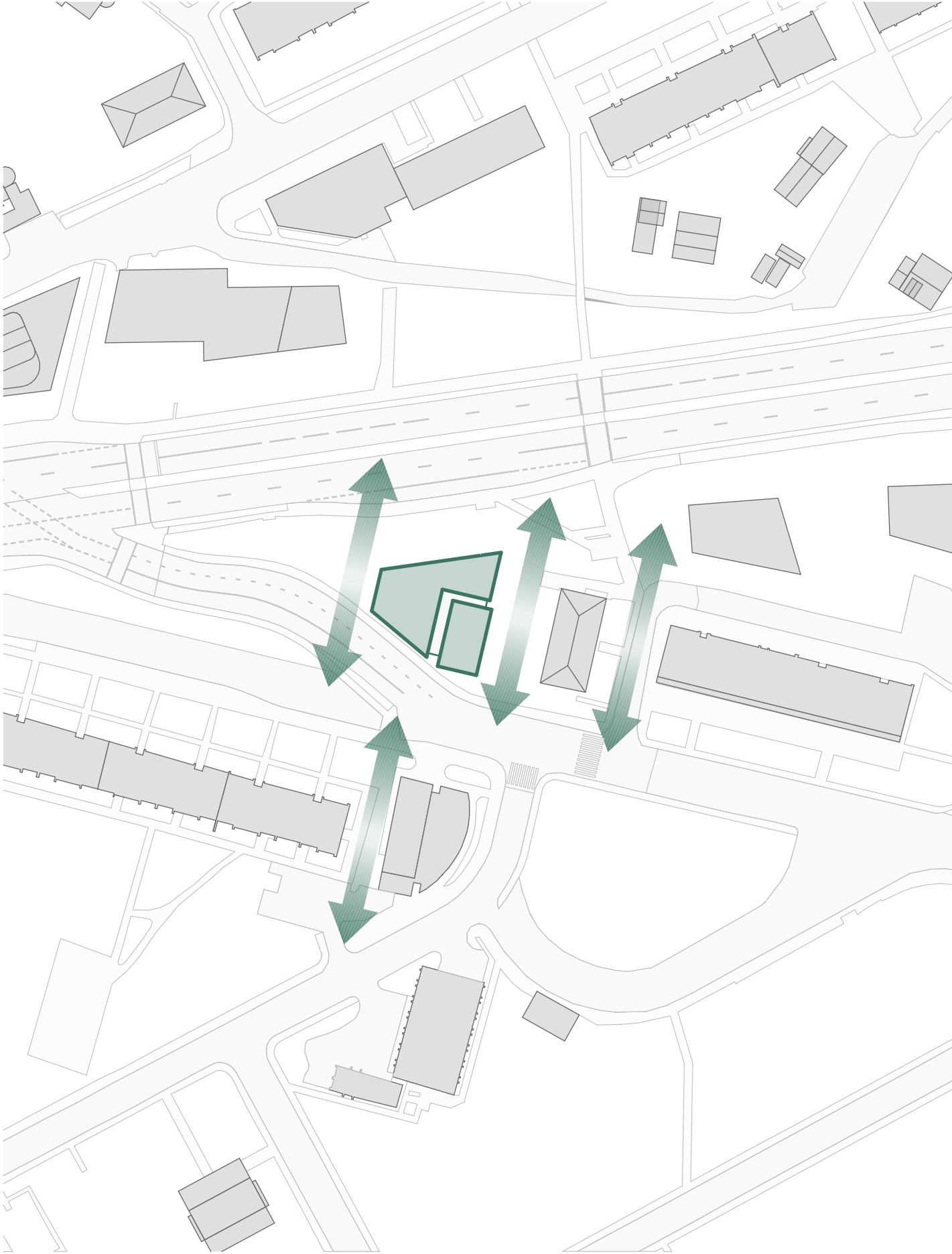
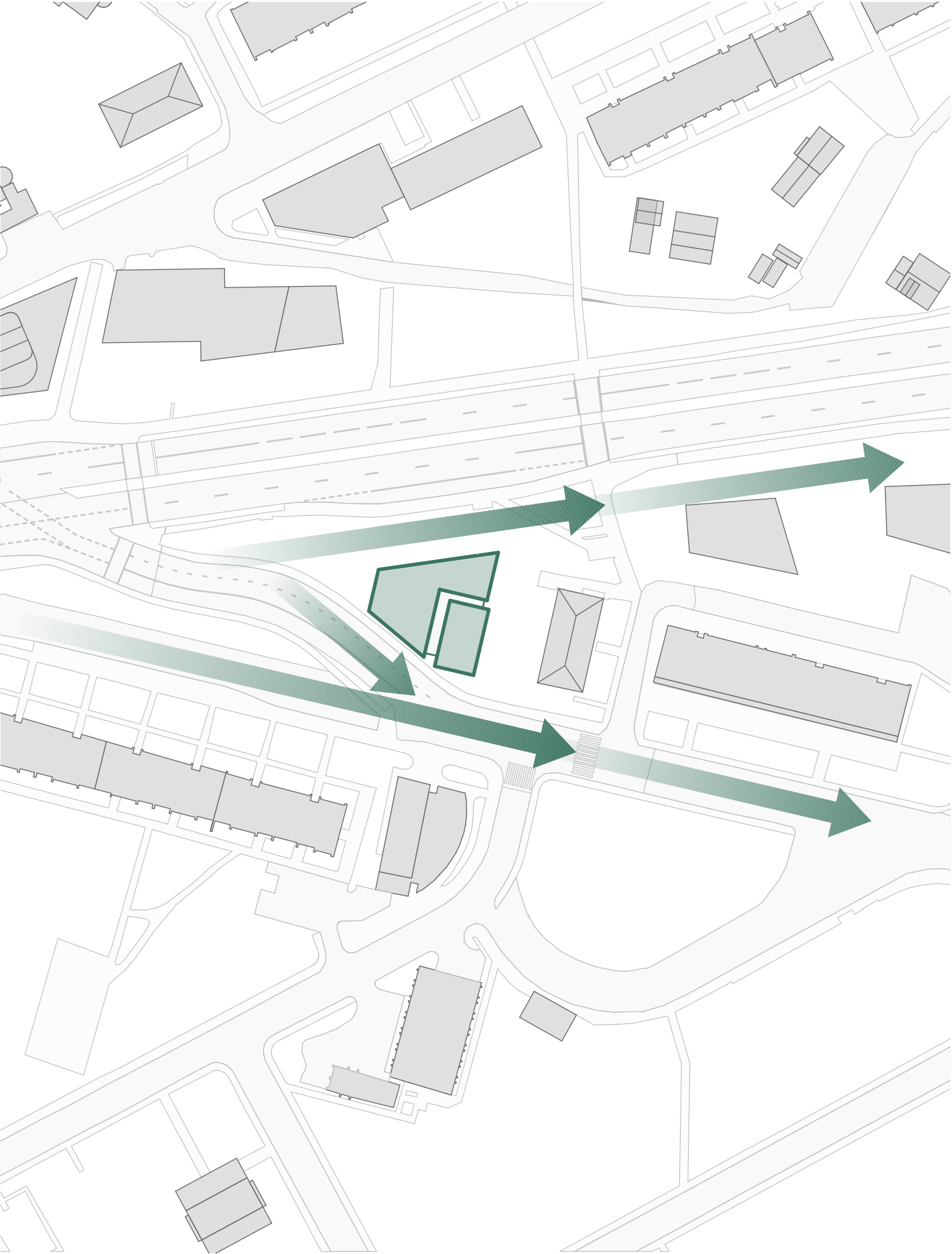


Kvartalinės struktūros

Morfologinė analizė

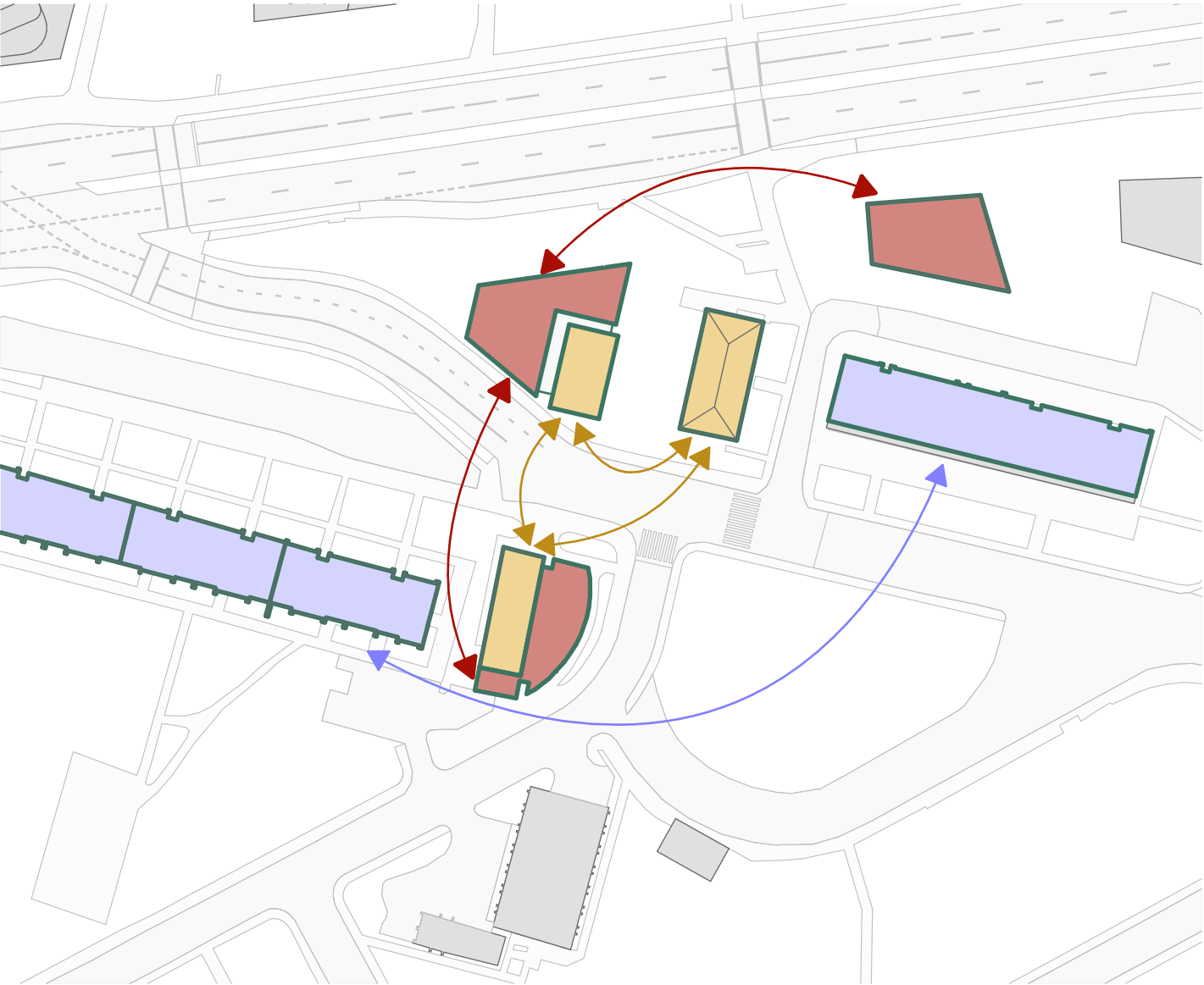


Urbanistinės schemas. Kryptys



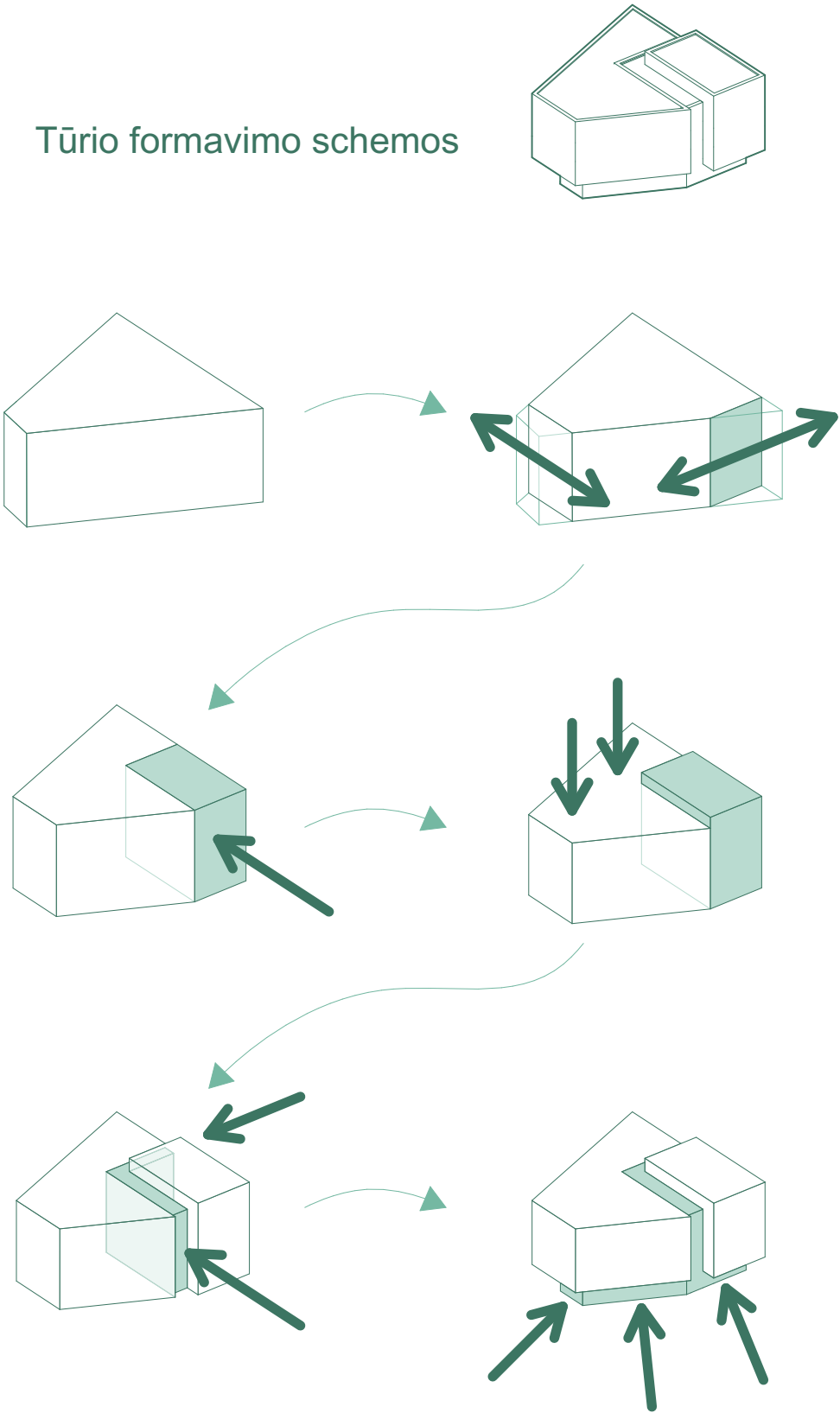
Urbanistinės schemos

Aplinkinių tūrių masių palyginimo schema

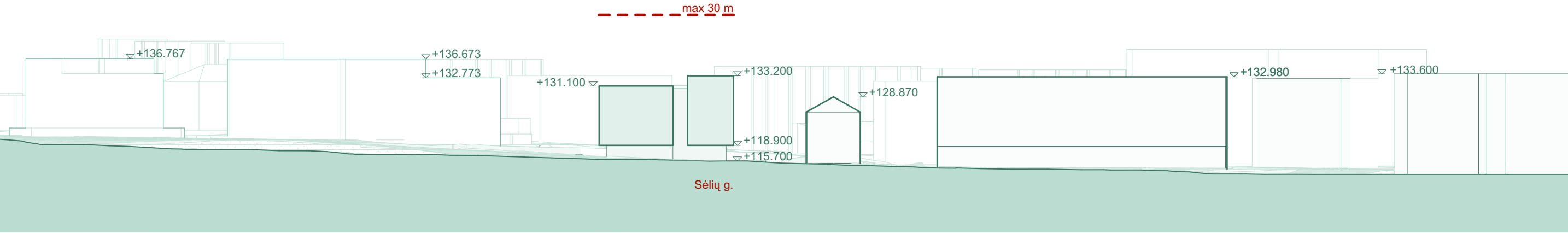
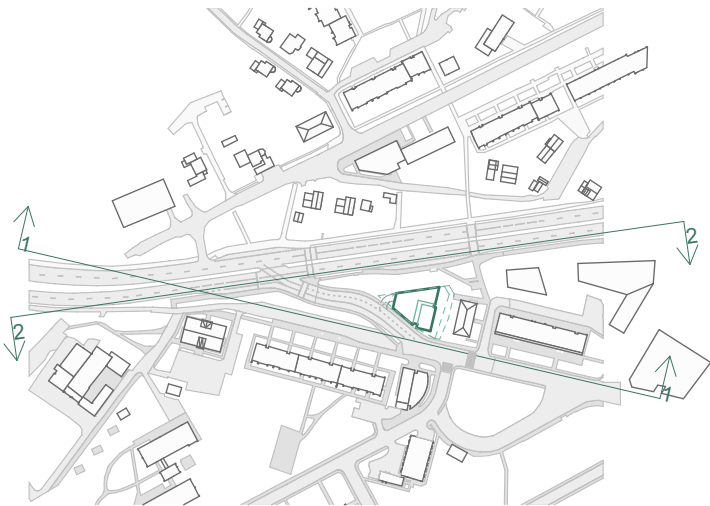


Tūrių kompozicija grindžiama aplinkio mastelio integravimu

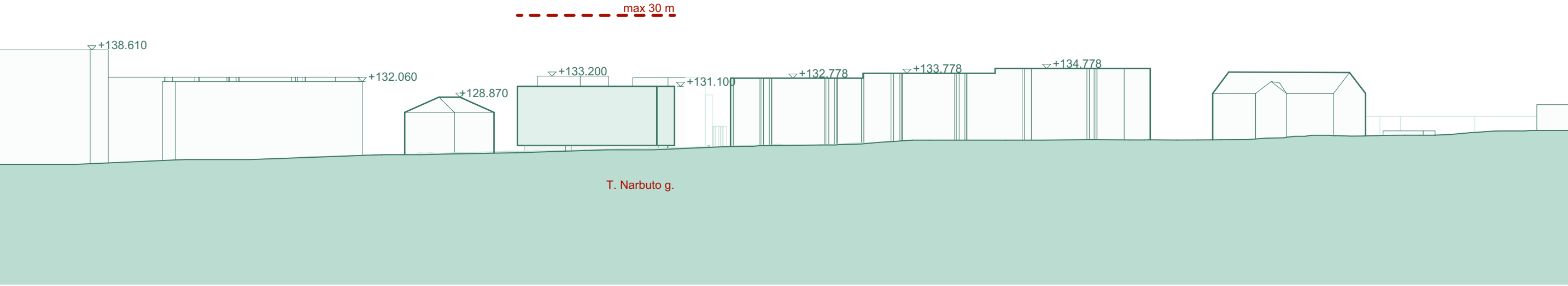
Tūrio formavimo schemas



Gatvių išklotinės

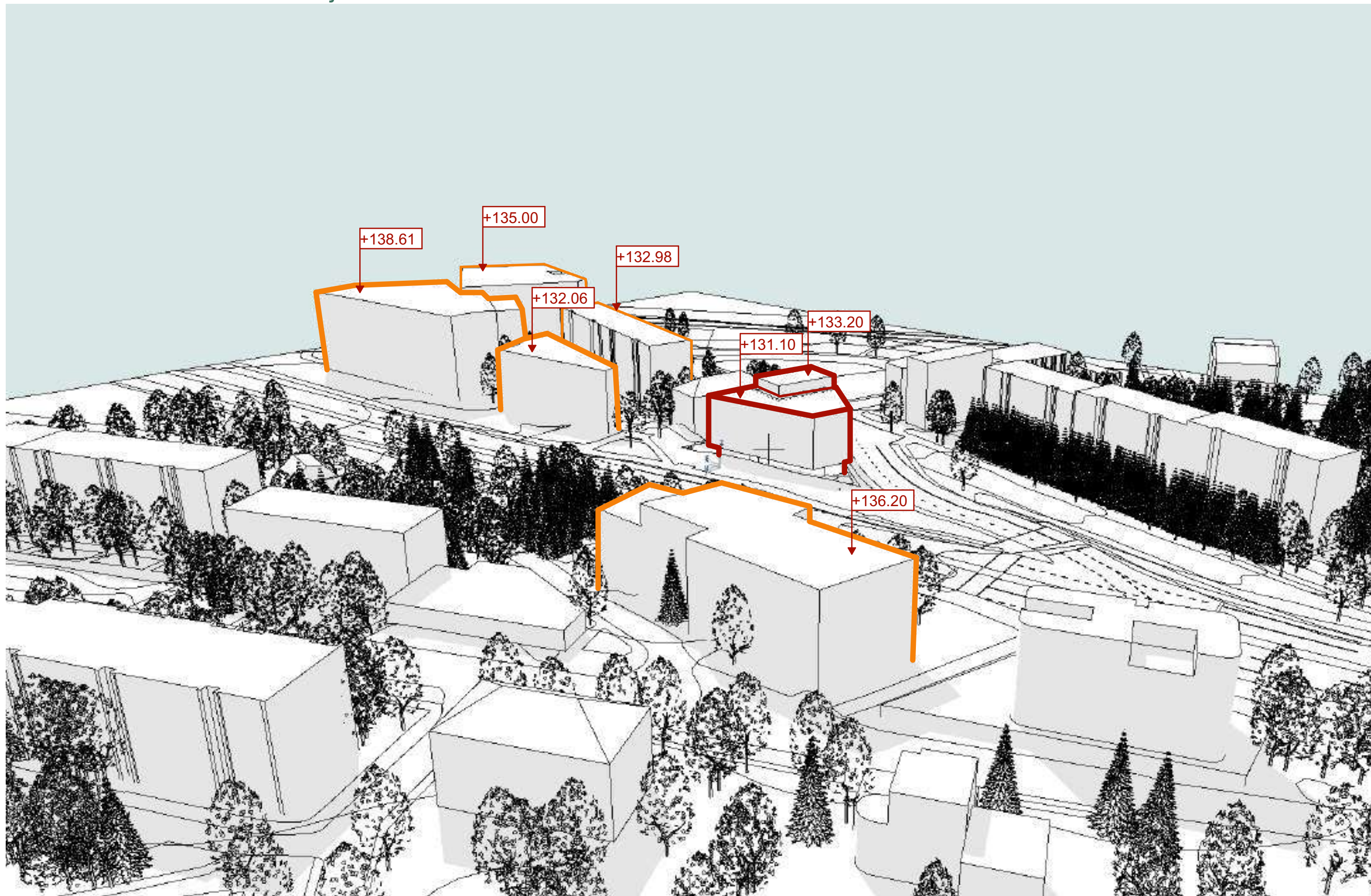


Gatvės išklotinė 1 - 1

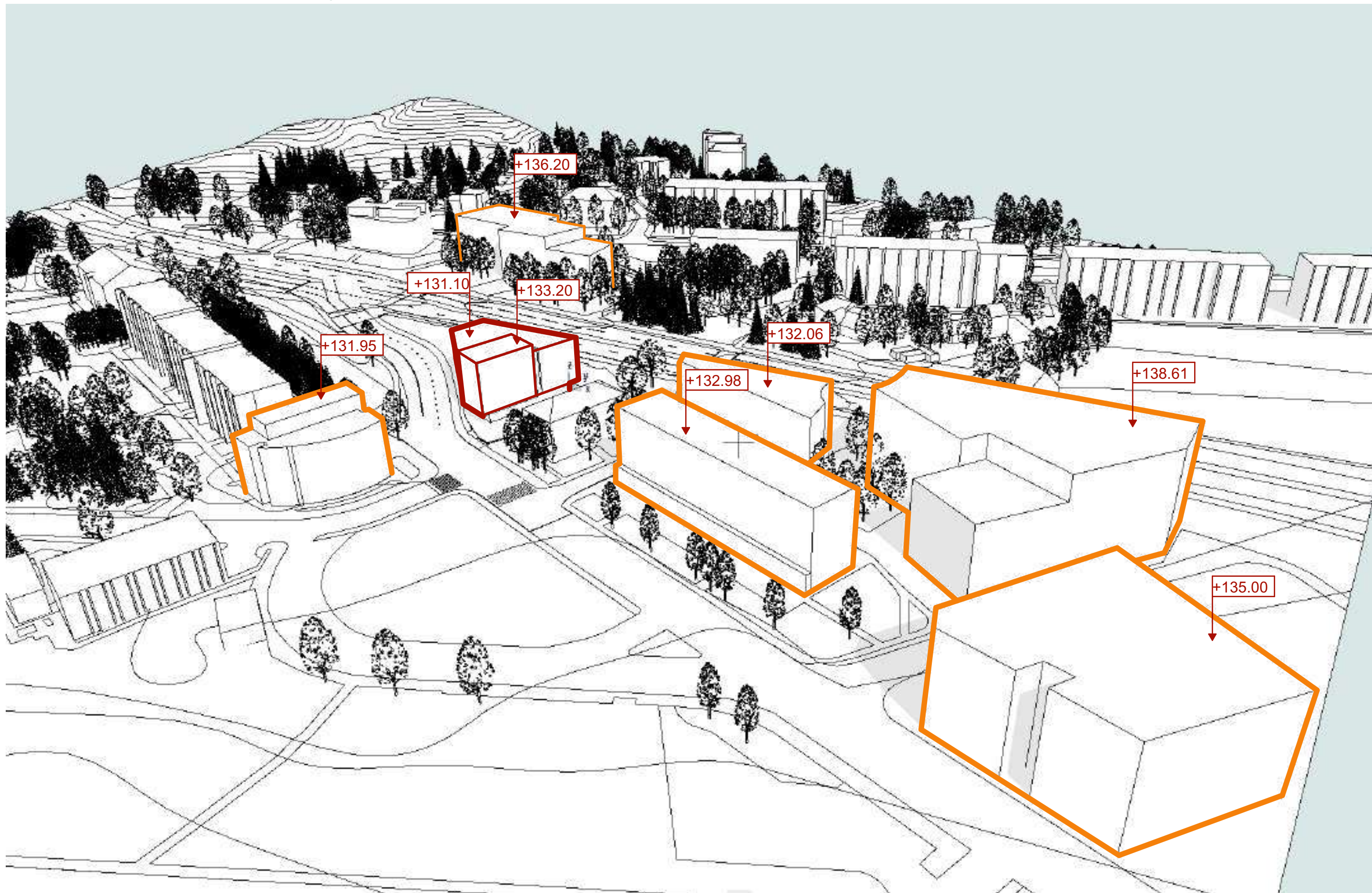


Gatvės išklotinė 2 - 2

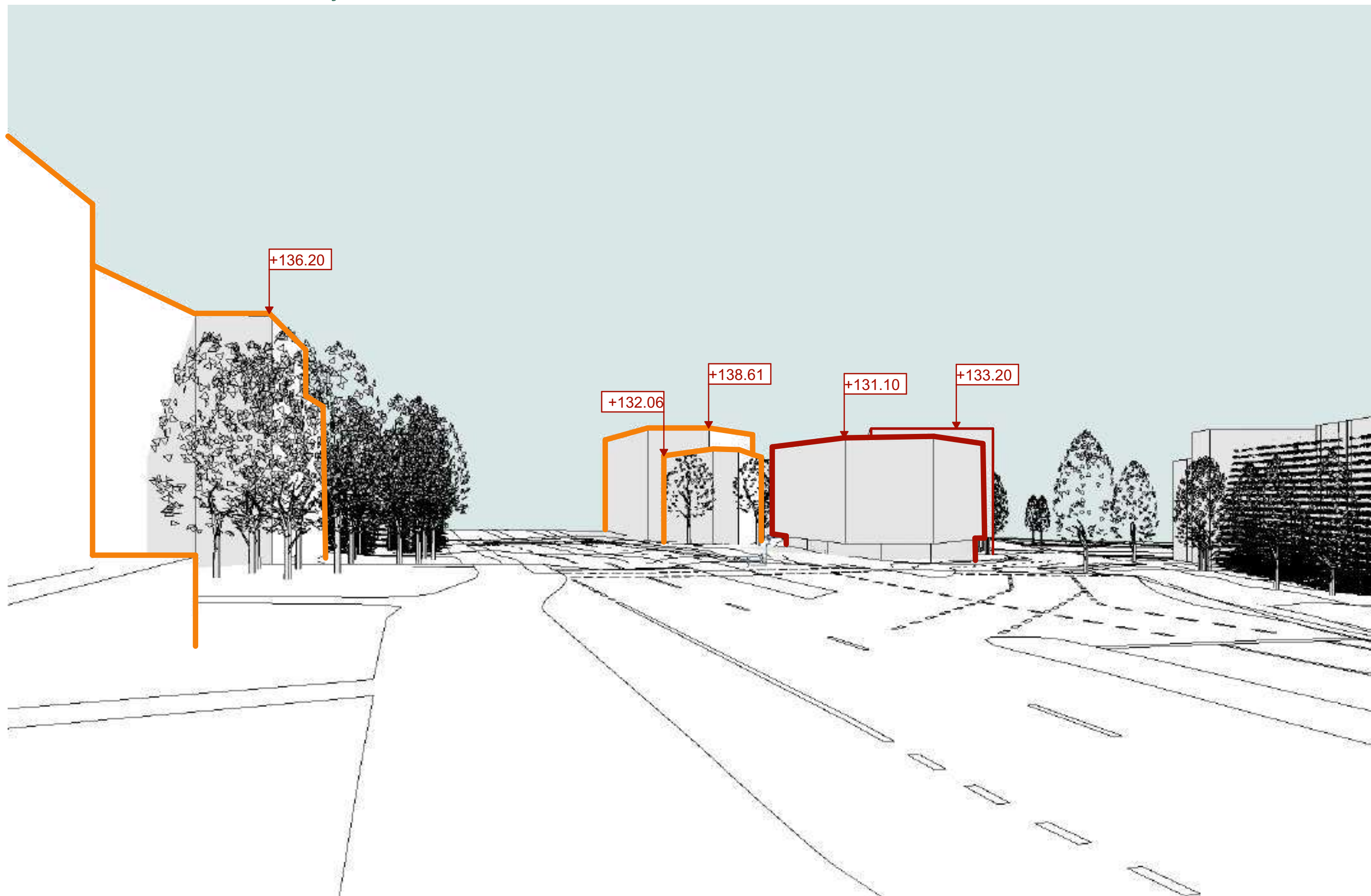
Išorinė miestovaizdžio studija



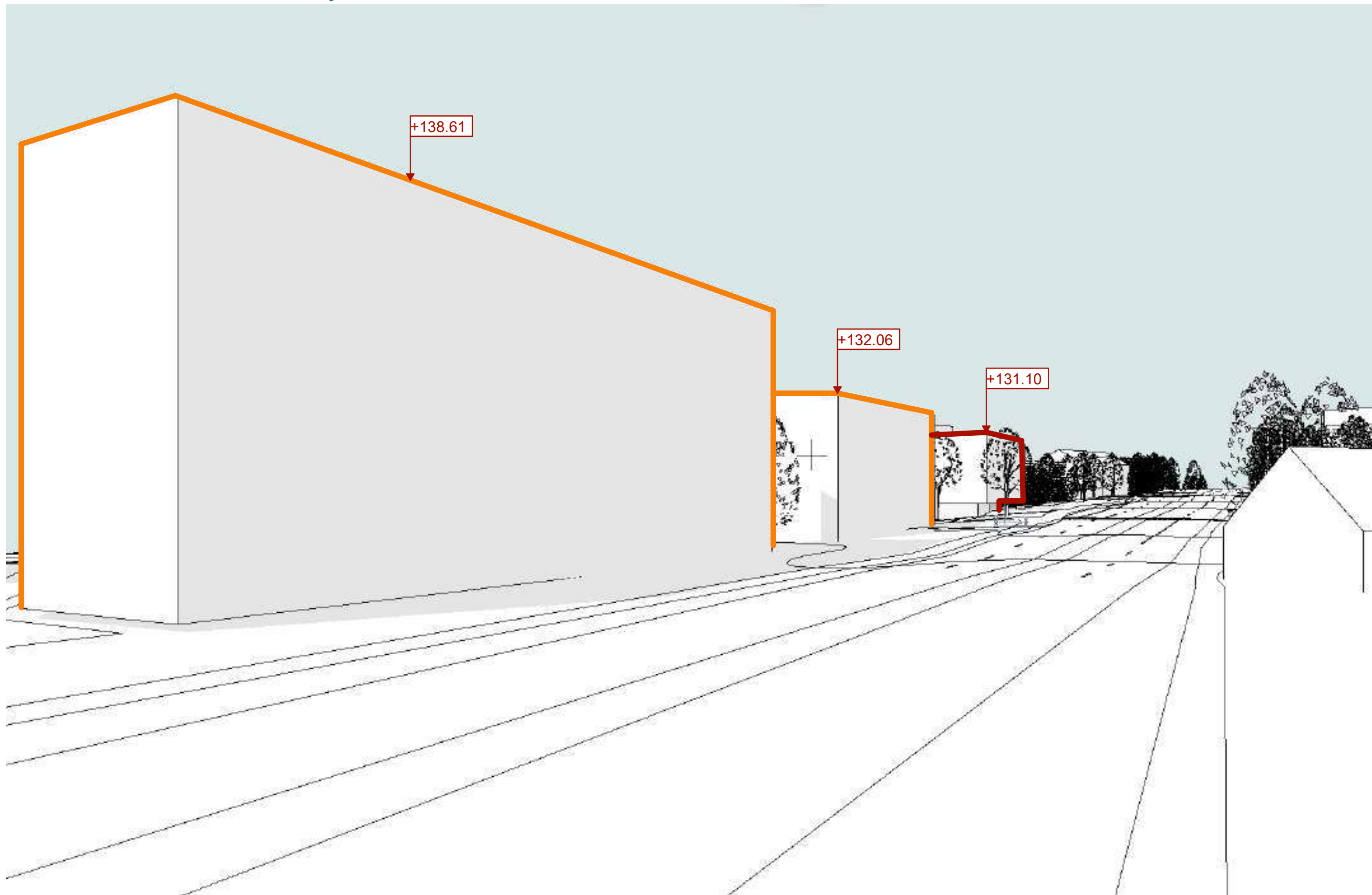
Išorinė miestovaizdžio studija



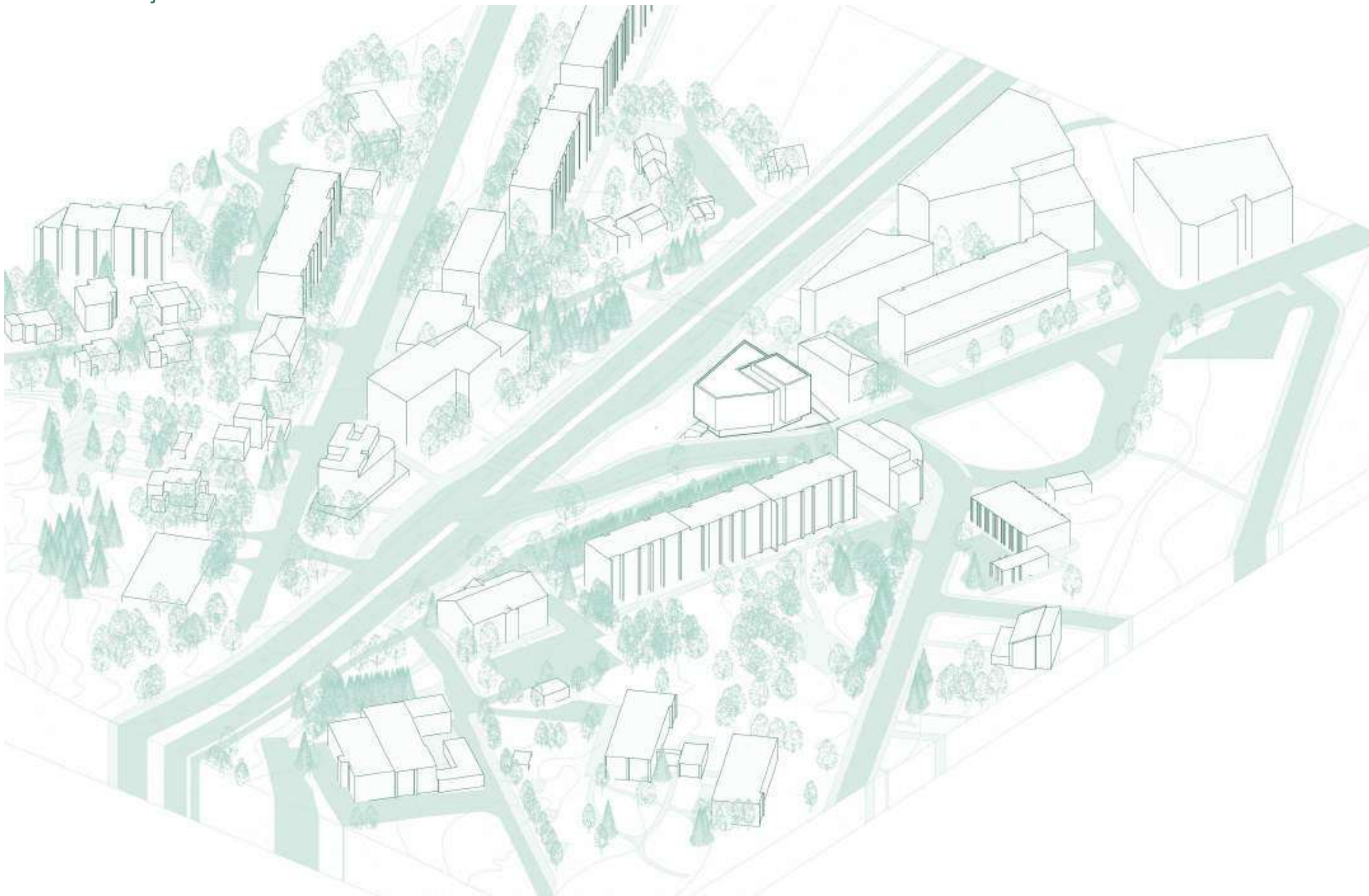
Vidinio miestovaizdžio studija



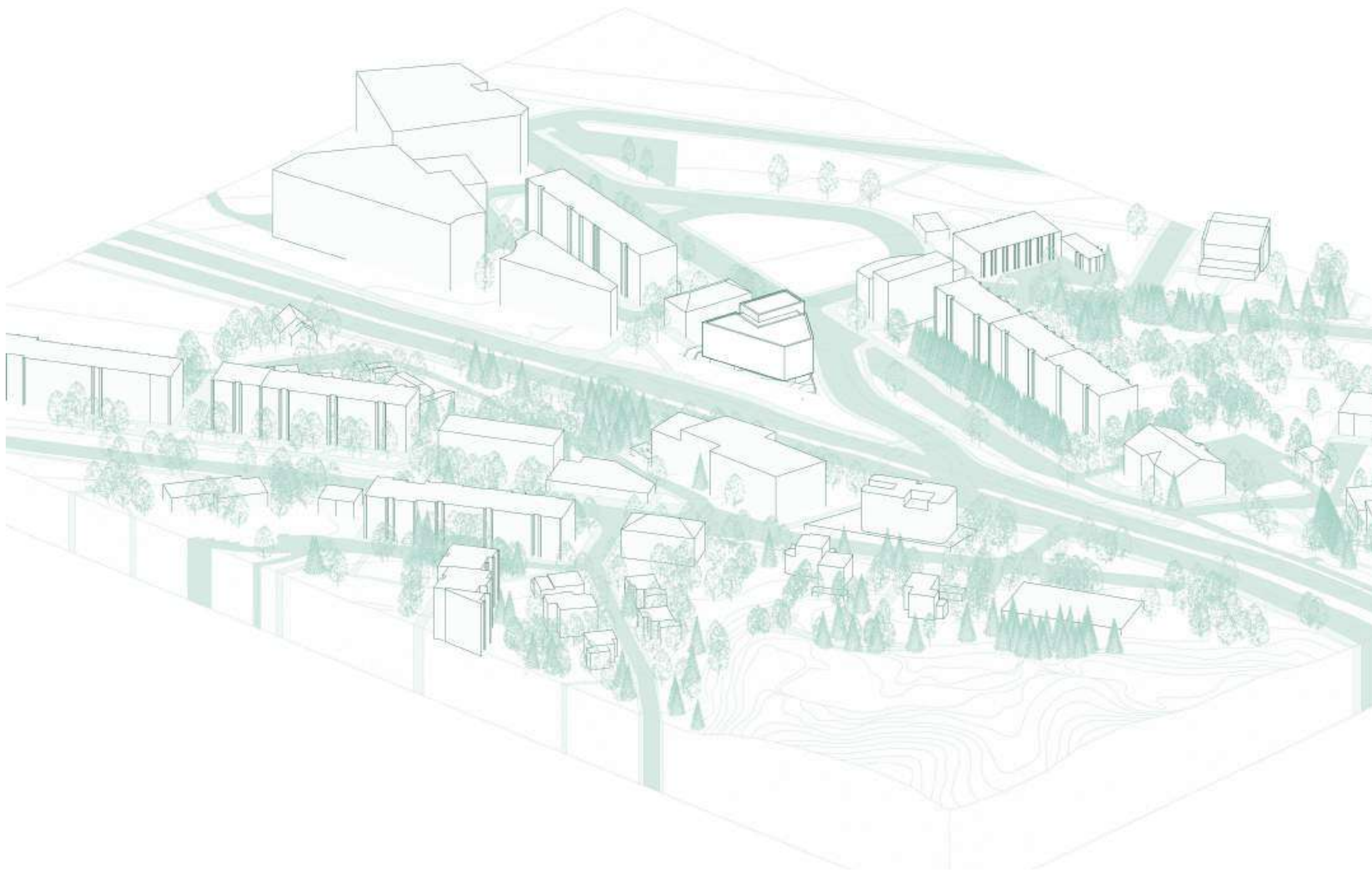
Vidinio miestovaizdžio studija



Aksonometrija



Aksonometrija



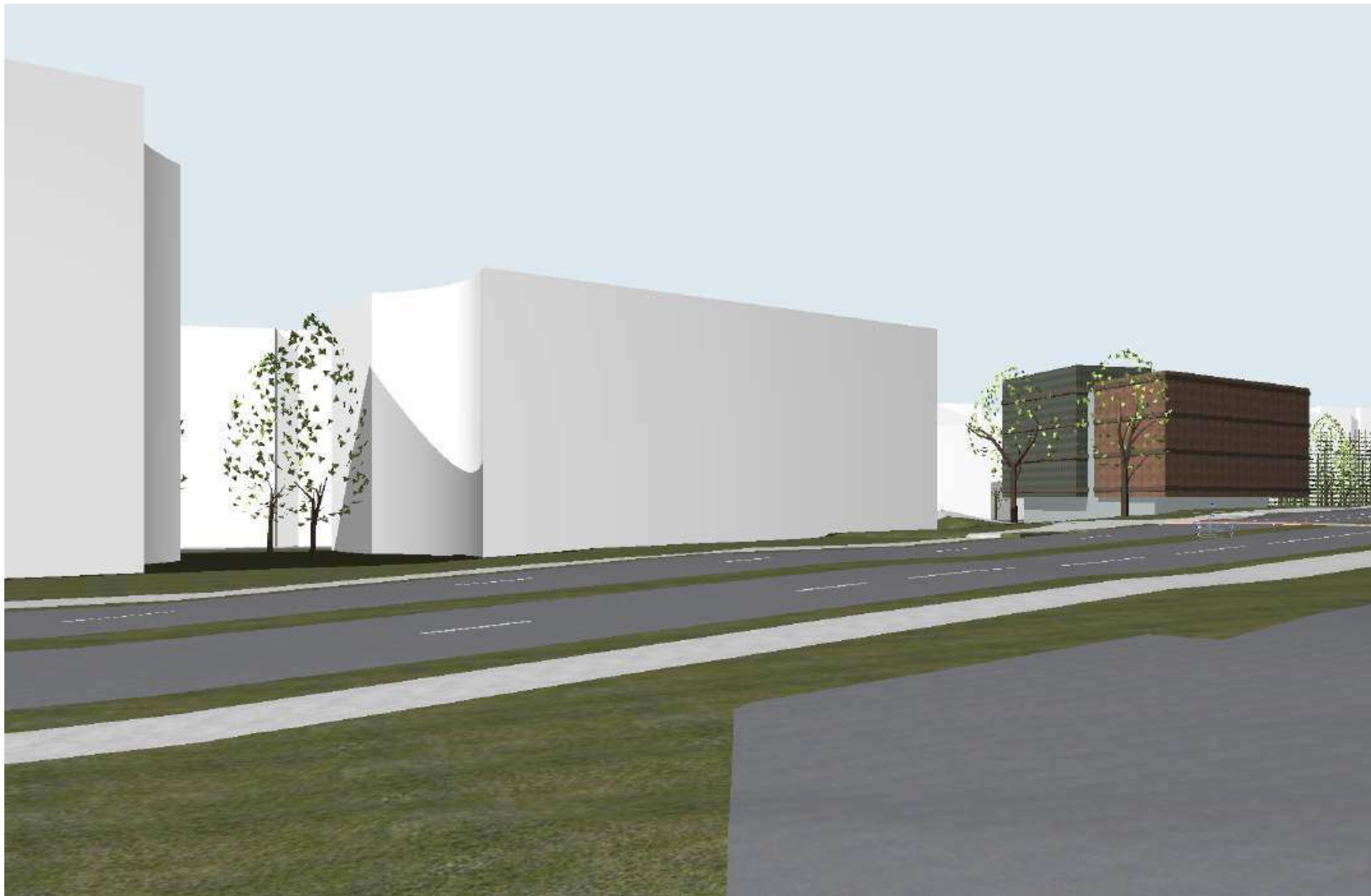
Aksonometrija



3D Modelio vaizdai



3D Modelio vaizdai



3D Modelio vaizdai



3D Modelio vaizdai



3D Modelio vaizdai



Išvados:

Dalis sklypo patenka į zoną, kuriai pagal BP numatomas 1,3 - 1,6 intensyvumas.

Dalis sklypo patenka į zoną, kuriai pagal BP numatomas 23 - 35 m aukštingumas.

Dalis sklypo patenka į zoną, kuriai pagal BP numatomas 6 - 7aukštų vyraujantis užstatymo aukštis.

Šalia sklypo Sėlių g. 45 numatomos dviračių magistralės T. Narbuto ir Sėlių gatvėse.

Sklypo Sėlių g. 45 šiaurinėje puseje yra B kategorijos T. Narbuto g., o šalia sklypo pietinėje pusėje yra C kategorijos Sėlių gatvė. Į vakarus nuo sklypo numatoma įrengti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų tiltą per T. Narbuto g.\

Sklypo Sėlių g. 45 vakarinėje puseje yra B kategorijos T. Narbuto g. rekomenduojama į rengti papildomą viešojo transporto stotelę. Sėlių gatvėje jau yra viešojo transporto stotelės.

Sklypas Sėlių g. 45 yra urbanizuotoje teritoerijoje. Sklypas neturi saugotinų geomorfologinių elementų.

Sklypas Sėlių g. 45 yra urbanizuotoje teritoerijoje, šalia jo numatomos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose, kaip gamtinio karkaso stiprinimo priemonės.

Šalia sklypo Sėlių g. 45 naujų plėtros projektų nenumatoma.

Sklypas Sėlių g. 45 yra KPD Priemiesčio teritorijoje Viz-Zver-Sal-1. Ši priemiesčių zona turi urbanistinių naujadarų.

Sklypas Sėlių g. 45 yra KPD Priemiesčio teritorijoje Viz-Zver-Sal-1. Nagrinėjamame sklype numatomas perimetrinis užstatymas, tad pagal KPD reglamentų lentelę sklypui galiojantys rodikliai:

Didžiausias užstatymo intensyvumas - 1.6

Vyraujantis foninis pastatų aukštis m - 25

Didžiausias leistinas pastatų aukštis m nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto) - 30

Palei T. Narbuto gatvę vyrauja didesnio intensyvumo užstatymas. Matyti, kad dalyje sklypų numatyti gana aukšti užstatymo rodikliai bei komercinės ar administracinės funkcijos. Tai rodo aktyvios urbanistinės išklotinės formavimą palei magistralinę gatvę. Gretimuose sklypuose suplanuotas įvairaus aukštingumo užstatymas – schemeje matomi rodikliai nuo maždaug 15 m iki 24 m aukščio. Tokia struktūra kuria pereinamą mastelį tarp intensyvios Narbuto gatvės aplinkos ir smulkesnio Žvėryno užstatymo. Dalis teritorijų suplanuotos kaip komercinės arba mišrios paskirties zonos, kuriose numatomi verslo centrai, administraciniai pastatai ar paslaugų funkcijos. Tai stiprina teritorijos urbanistinį aktyvumą ir reprezentacinį pobūdį.

Pietinėje ir vakarinėje dalyse matomi stambesni užstatymo plotai su didesniu užstatymo tankiu, tuo tarpu kai kurios mažesnės teritorijos išlaiko laisvesnį užstatymo pobūdį bei daugiau želdynų. Urbanistinėje struktūroje aiškiai juntamas siekis formuoti užstatymo perimetrus palei gatves, kartu išsaugant vidines žaliąsias erdves ir pėsčiųjų ryšius.

Nagrinėjamas sklypas Sėlių g. 45 nepatenka į Karoliniškių kraštovaizdžio teritoriją.

Nagrinėjamame sklype Sėlių g. 45 nėra kultūros paveldo objektų, sklypas nepatenka į kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijas.

Nagrinėjamo sklypo Sėlių g. 45 adresas nepatenka į KV teritoriją. Nagrinėjamas sklypas patenka į Kultūros vertybių vizaulinį apsaugos pozonį.

Šalia nagrinėjamo sklypo Sėlių g. 45 yra penkios viešojo transporto stotelės pasiekiamos mažesniu atstumu nei 150 m.

Šalia nagrinėjamo sklypo Sėlių g. 45 yra dviračių takų bei numatomų įrengti.

Sklypo Sėlių g. 45 yra apsuptas pėsčiųjų takų.

Šalia sklypo Sėlių g. 45 yra mokyklų ir darželių mažesniu nei 500 m atstumu.

Sklypo Sėlių g. 45 sprendiniai reaguoja į konteksto gatvių užstatymo linijas.

Sklypo Sėlių g. 45 sprendiniai užbaigia formuoti kvartalo perimetrą.

Sklypo Sėlių g. 45 numatomas perimetrinis užstatymas atsižvelgiant į gretimų sklypų užstatymo sprendinius.