

43600 kv. m žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:711) Kulokiškių kaime, Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklype Dirkliškių g. 48 (kadastro Nr. 0101/0165:1029) inicijavimo sutarties pagrindu sprendinių aiškinamasis raštas

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2025-02-26 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl leidimo rengti 43600 kv.m. žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:711) Kulokiškių k., Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimą žemės sklype Dirkliškių g. 48 (kadastro Nr. 0101/0165:1029) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-484/25 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, **planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:**

padalinti žemės sklypą į kelis sklypus ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai; susisiekimo komunikacijų išdėstymas; numatomų susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas siūlomas pastatų išdėstymas; kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių gamtinių elementų, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

Tyrimai ir galimybių studijos: parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; atlikti medžių inventorizaciją; atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę; parengti urbanistinės struktūros schemą.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui (SPAV), nes planuojama ūkinė veikla naujai formuojamuose sklypuose ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus bei į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, 10 punkte nurodytus atvejus.

Koncepcija: nerengiama.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32440284, 2025-03-20 (A676-22/25(2.15.1.21E-TPS), 2025-03-13);
2. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33126072, 2025-03-28;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33131082, 2025-03-28;
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32832927, 2025-03-24;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33096767, 2025-03-28;
6. Lietuvos Kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32824986, 2025-03-24;
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32832969, 2025-03-24;
8. AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40871383, 2025-09-02.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas, esantis Vilniuje, Dirkliškių g. 48, kad. Nr. 0101/0165:1029. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo plotas – 0,2839 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,2555 ha, iš jo pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,2555 ha. Kelių plotas – 0,0284 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 40. Registruoti servitutai – kiti servitutai (tarnaujantis) (0,0284 ha) – inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti; kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis). Registruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Sklype užstatymo nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kuriį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Nagrinėjama teritorija į kurią patenka ir planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes šiaurinėje pusėje ribojasi su Dirkliškių gatve, pietinėje pusėje su Rapoilio gatve, rytinėje pusėje su servitutiniu keliu, kuris jungia Dirkliškių ir Rapoilio gatves ir vakarinėje pusėje su antropogeniniais komponentais – vienbučiais, dvibučiais gyvenamaisiais namais užstatyta teritorija.

Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, nagrinėjamoje teritorijoje yra 15 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypų, iš kurių tik 2 sklypai yra neužstatyti. Nagrinėjamoje teritorijoje išduota 13 statybą leidžiančių dokumentų: Nr. LSNS-01-181212-01529, Nr. LSNS-01-180220-00245, Nr. LNS-01-150713-00827, Nr. LSNS-01-211124-01710, Nr. LNS-01-151007-01234, Nr. LSNS-01-220211-00154, Nr. LSNS-01-200812-00972, Nr. LSNS-01-181031-01335, Nr. LSNS-01-181031-01334, Nr. LSNS-01-210309-00432, Nr. LSNS-01-190131-00084, Nr. LSNS-01-181031-01336, Nr. LSNS-01-210315-00450.

Nagrinėjamos teritorijos sklypuose stovi vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji namai – sodybinio užstatymo tipo. Statinių aukštingumas 1 – 2 aukštai, kurių aukštis svyruoja nuo 4,65 m iki 8,98 m.

Nagrinėjamoje teritorijoje sklypo plotas svyruoja nuo 820 kv.m. iki 2177 kv.m. **Išskaičiuojamas vidutinis sklypo plotas vienam butui – 811 kv.m.**

Dirkliškių g. 62, Vilnius
 Vienbutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-181212-01529
 Sklypo plotas – 1295 kv.m.
 Aukštų skaičius – 1 (5,32 m)
 Stogo viršaus altitudė – 175,11 m

Dirkliškių g. 60, Vilnius
 Vienbutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-180220-00245
 Sklypo plotas – 1294 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (8,38 m)
 Stogo viršaus altitudė – 178,04 m

Dirkliškių g. 58, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LNS-01-150713-00827
 Sklypo plotas – 2177 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (9,35 m)
 Stogo viršaus altitudė – 180,25 m

Dirkliškių g. 56, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-211124-01710
 Sklypo plotas – 1956 kv.m.
 Aukštų skaičius – 1 (7,4 m)
 Stogo viršaus altitudė -

Dirkliškių g. 50, Vilnius
 Vienbutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-200812-00972
 Sklypo plotas – 909 kv.m.
 Aukštų skaičius – 1 (4,21 m)
 Stogo viršaus altitudė – 175,36 m

Dirkliškių g. 52, Vilnius
 Vienbutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LNS-01-151007-01234
 Sklypo plotas – 1778 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (7,91 m)
 Stogo viršaus altitudė – 178,62 m

Dirkliškių g. 50A, Vilnius
 Vienbutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-220211-00154
 Sklypo plotas – 846 kv.m.
 Aukštų skaičius – 1 (4,19 m)
 Stogo viršaus altitudė – 175,05 m

Dirkliškių g. 42, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-181031-01335
 Sklypo plotas – 820 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (7,22 m)
 Stogo viršaus altitudė – 176,92 m

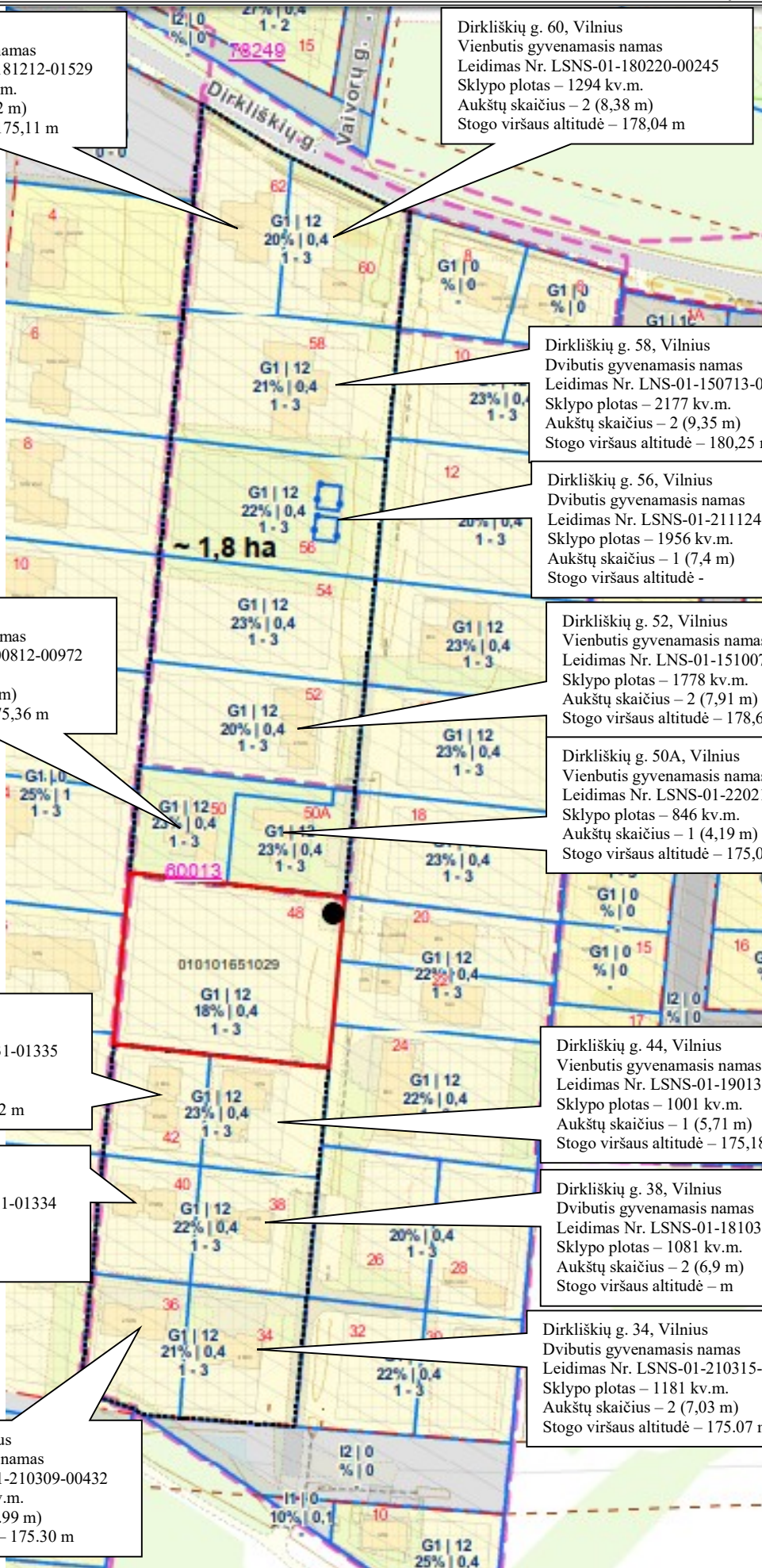
Dirkliškių g. 44, Vilnius
 Vienbutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-190131-00084
 Sklypo plotas – 1001 kv.m.
 Aukštų skaičius – 1 (5,71 m)
 Stogo viršaus altitudė – 175,18 m

Dirkliškių g. 40, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-181031-01334
 Sklypo plotas – 895 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (6,9 m)
 Stogo viršaus altitudė – m

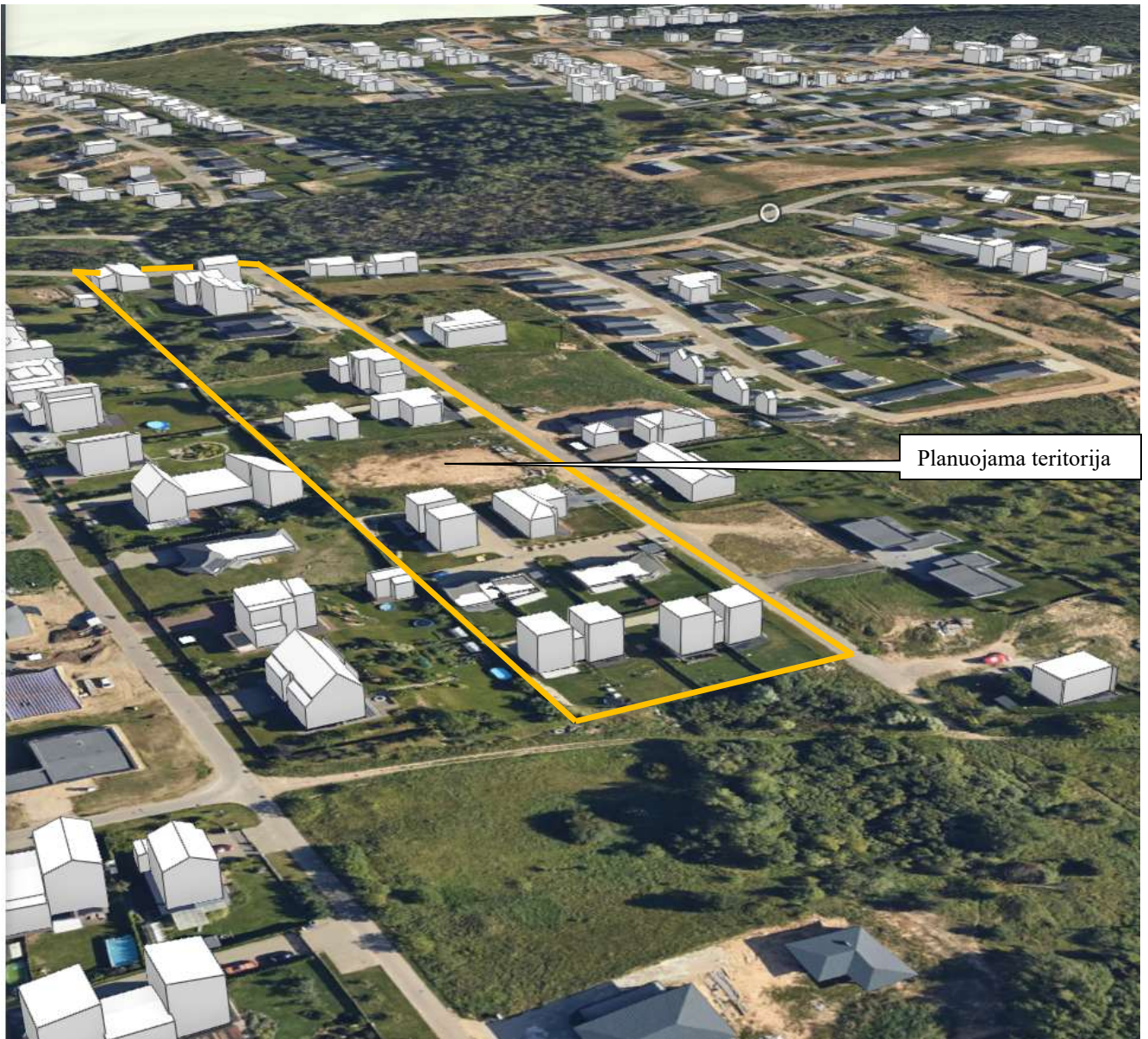
Dirkliškių g. 38, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-181031-01336
 Sklypo plotas – 1081 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (6,9 m)
 Stogo viršaus altitudė – m

Dirkliškių g. 36, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-210309-00432
 Sklypo plotas – 984 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (6,99 m)
 Stogo viršaus altitudė – 175,30 m

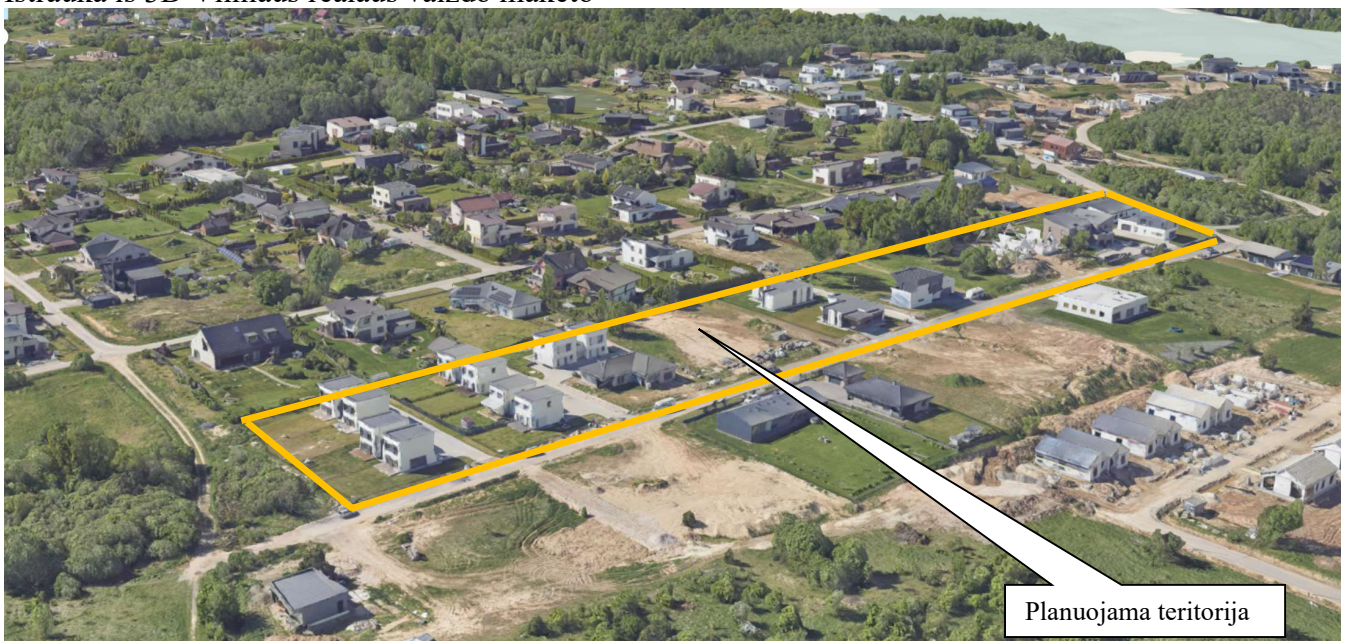
Dirkliškių g. 34, Vilnius
 Dvibutis gyvenamasis namas
 Leidimas Nr. LSNS-01-210315-00450
 Sklypo plotas – 1181 kv.m.
 Aukštų skaičius – 2 (7,03 m)
 Stogo viršaus altitudė – 175,07 m



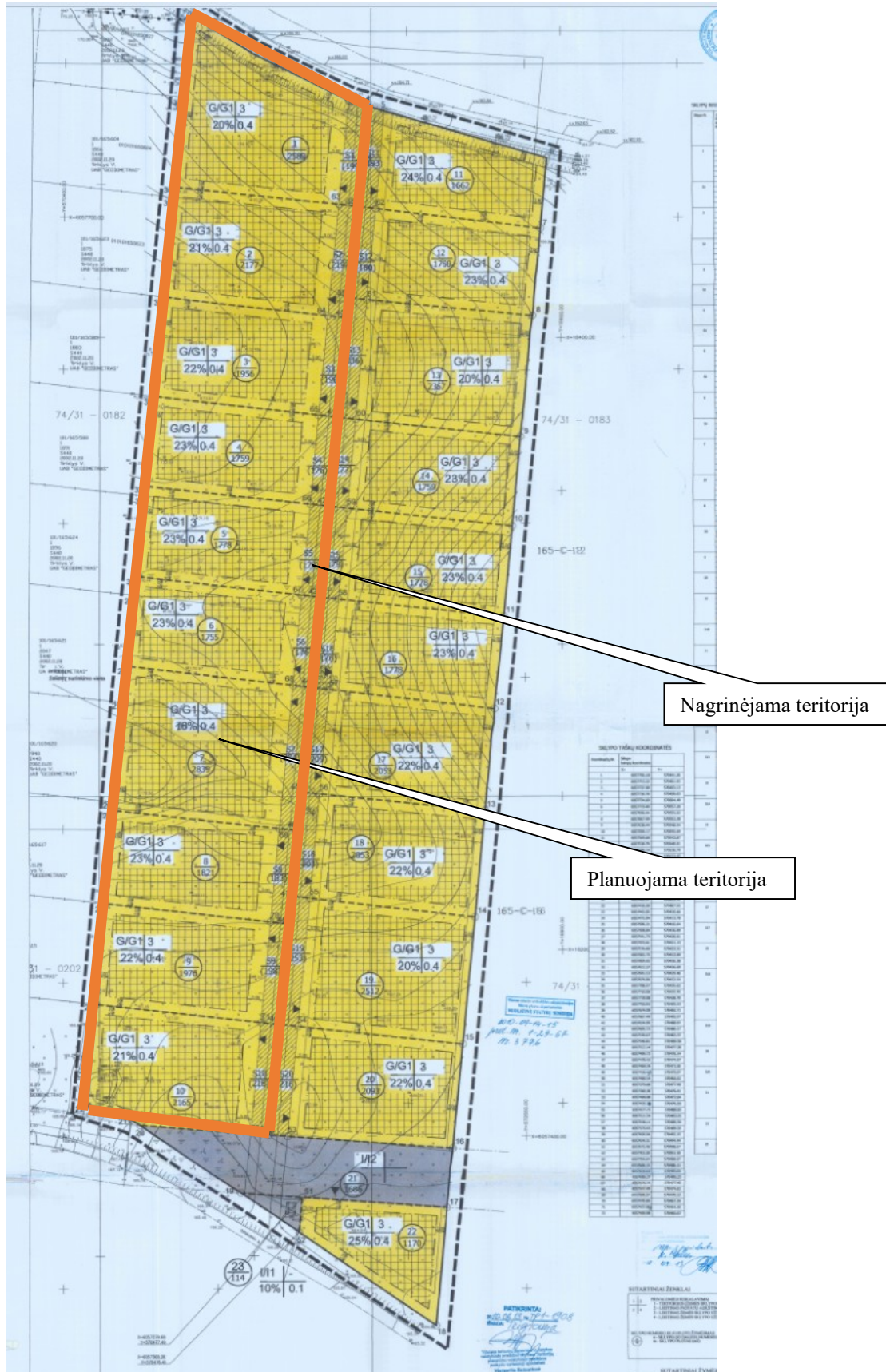
Ištrauka iš 3D Vilniaus maketo



Ištrauka iš 3D Vilniaus realaus vaizdo maketo

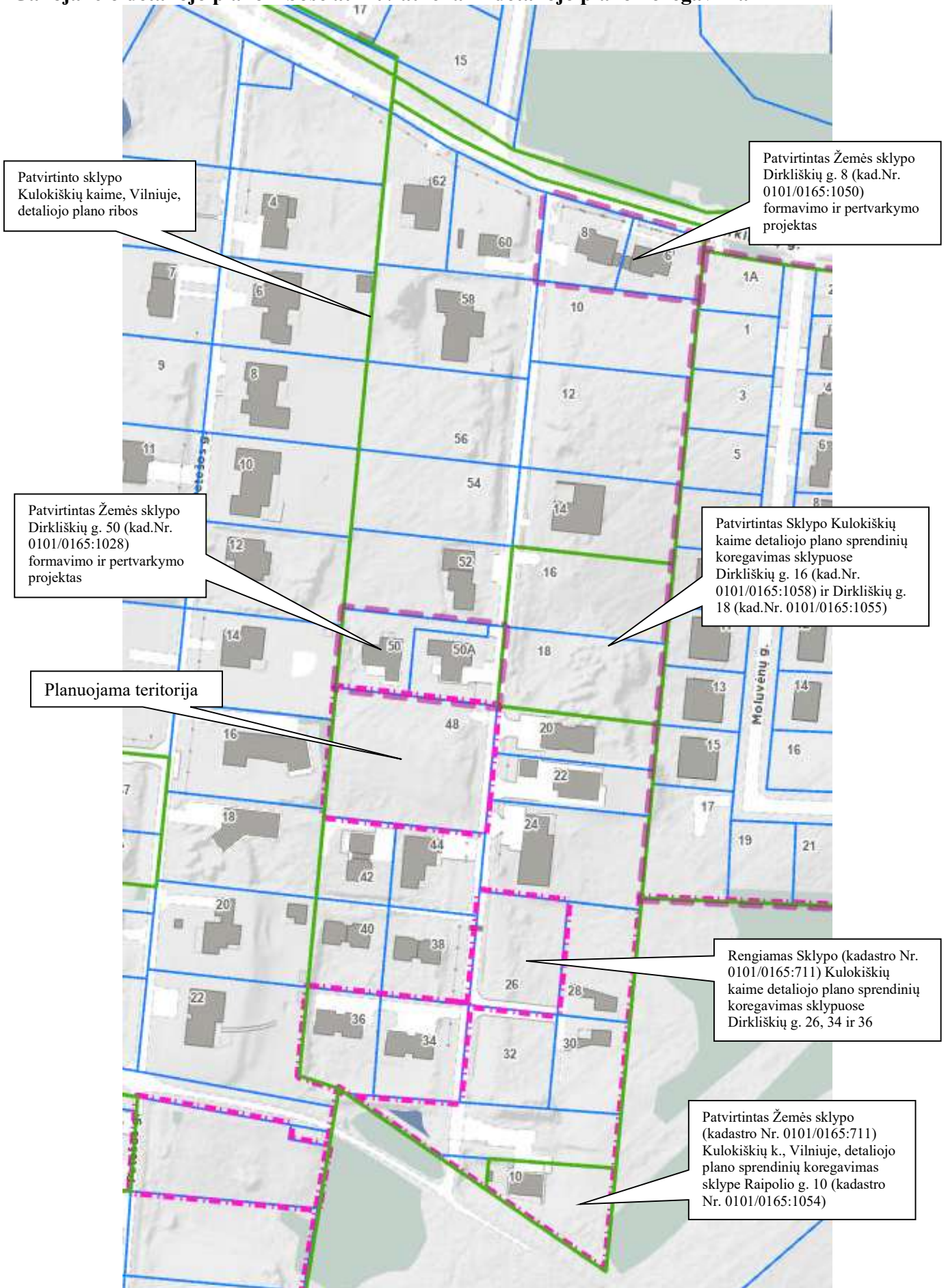


Planuojamam žemės sklypui galioja 2010-09-21 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1770 „Dėl sklypo Kulokiškių kaime, Vilniuje, detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtintas detalus planas. Sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: „sklypo plotas – 2839 kv.m., pagrindinė tikslinė paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statinių aukštis - 3 aukštai įskaitant mansardą (iki 12 m); užstatymo tankis – iki 18 proc., užstatymo intensyvumas – iki 0,4; kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – 284 kv.m.“.



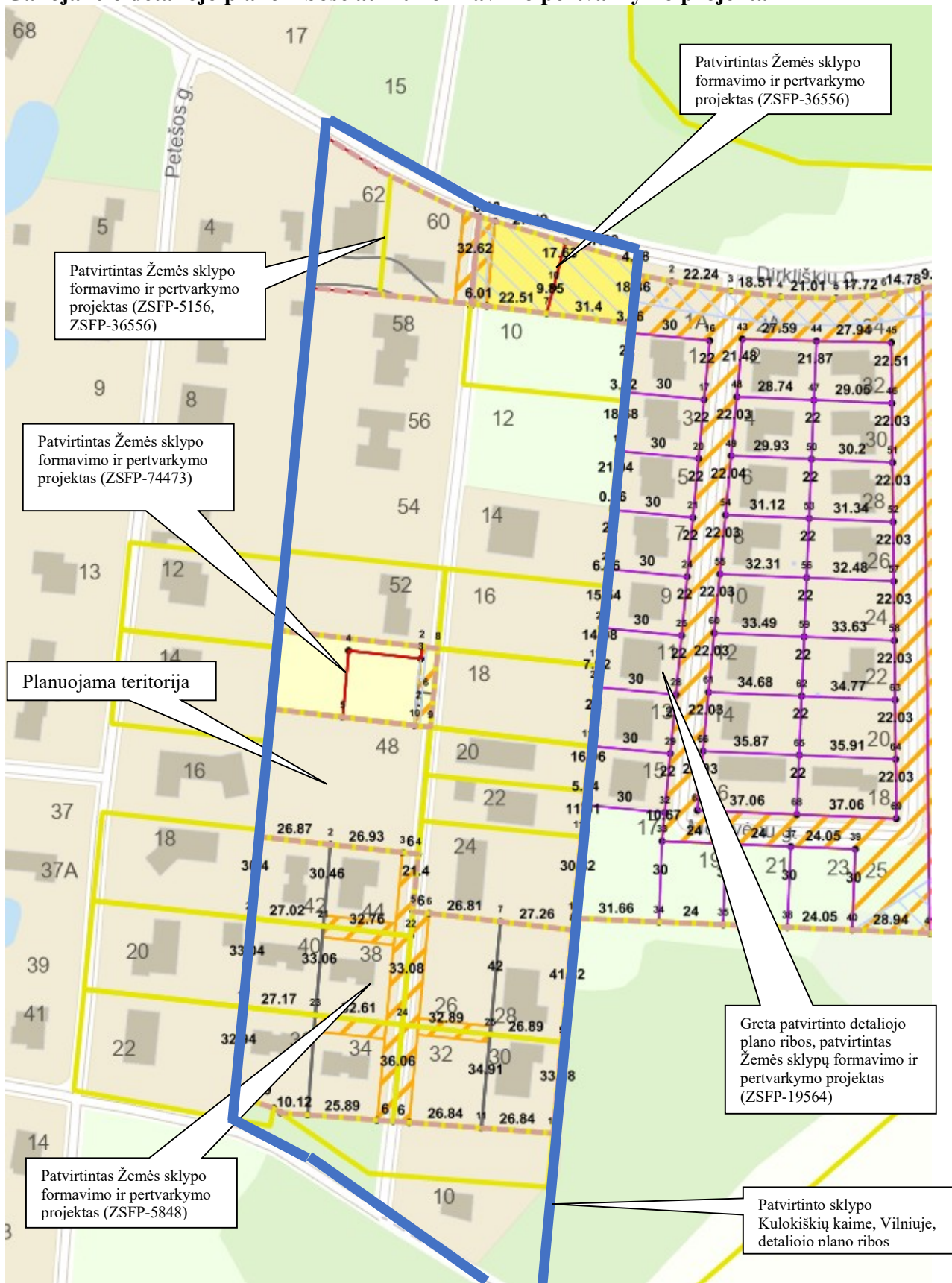
Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Galiojančio detaliojo plano ribose atlikti/ atliekami detaliojo plano koregavimai



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapis

Galiojančio detaliojo plano ribose atlikti formavimo pertvarkymo projektai

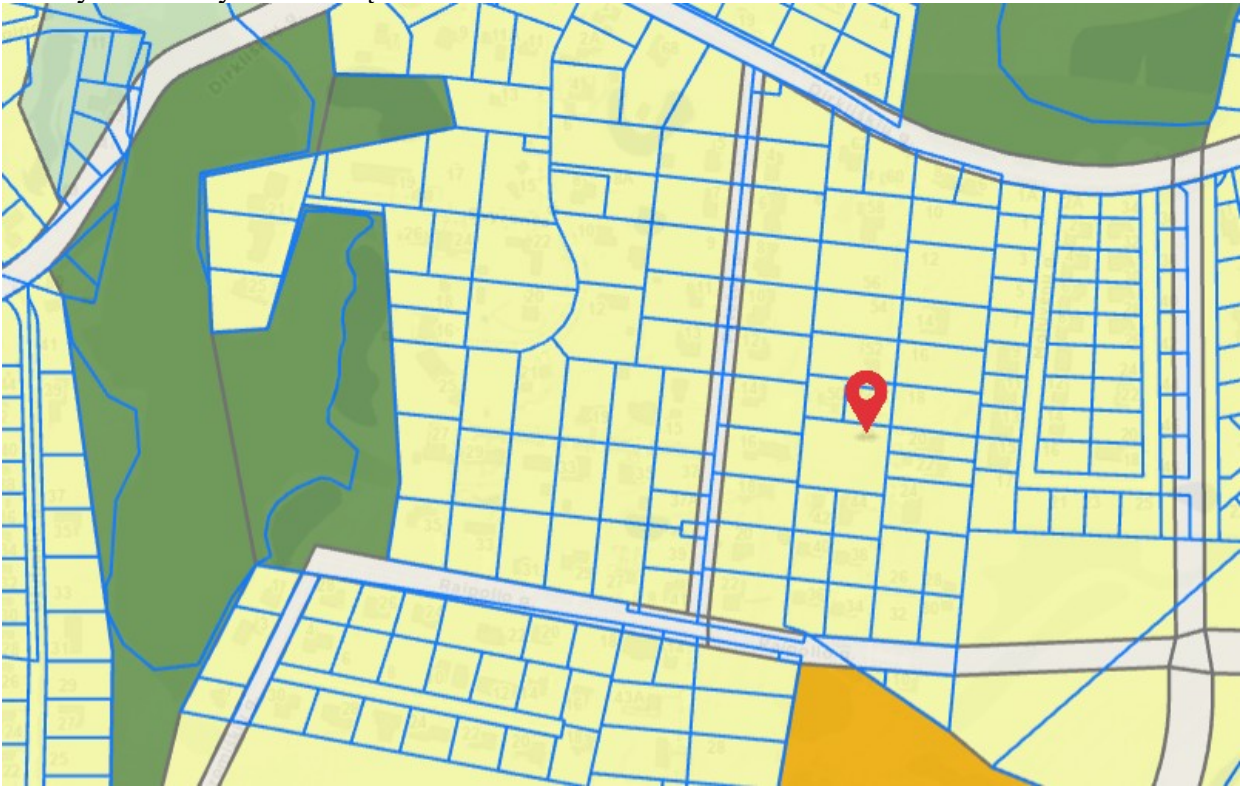


Ištrauka iš www.zpdris.lt

Patvirtinto detaliojo plano sprendiniai yra koreguotini, nes šiai dienai atlikti detaliojo plano koregavimai, formavimo pertvarkymo projektai, ženkliai tankina anksčiau suplanuotą teritoriją, taikant kompaktiškumo principus.

Galiojančio bendrojo plano sprendiniai

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



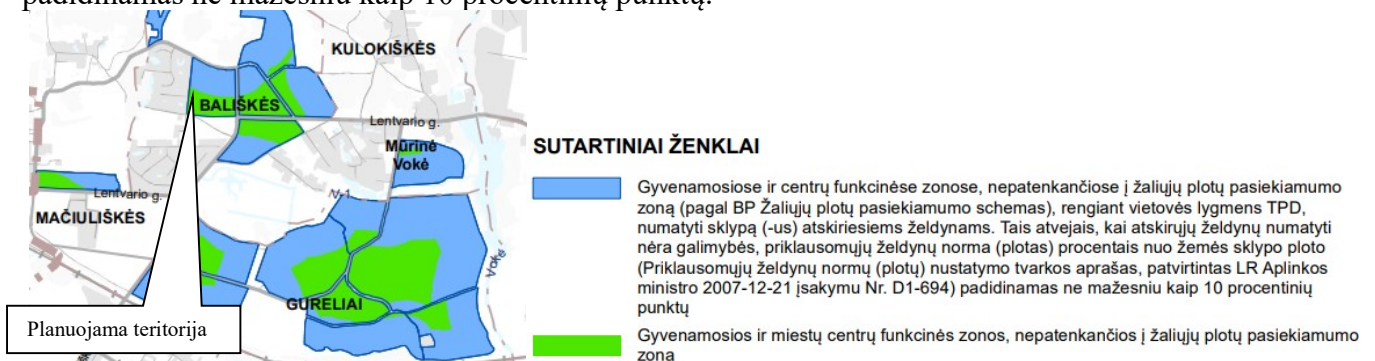
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

Kvartalo BLŠ-4, mažo užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje Nr. BLŠ-4-1 taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai – G1;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis „foninis“ pastatų aukštis -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 12.

Nustatyti tekstiniai reglamentai:

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.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinio reglamento

Planuojamas sklypas dalimas į tris sklypus. Atsižvelgiant į nagrinėjamos teritorijos urbanistinį kontekstą (pagal išduotus statybą leidžiančius dokumentus), planuojamiems sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas –;
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
sklypo užstatymo tankis – 29%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),
žemės sklypo plotas – 1000 m².
užstatymo tipas – sodybinis.
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas –;
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
sklypo užstatymo tankis – 30%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),
žemės sklypo plotas – 915 m².
užstatymo tipas – sodybinis.
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 3:

Teritorijos naudojimo tipas –;
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
sklypo užstatymo tankis – 30%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),
žemės sklypo plotas – 924 m².
užstatymo tipas – sodybinis.
statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Užstatymo tipas – vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, sodybinis užstatymas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype“. Sodybinis užstatymo tipas atitinka bendrajame plane nustatytą užstatymo tipą „vd“. Detalioju planu nustatomas didžiausias galimas statinių aukštų skaičius – 2.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali

būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zonos ir statybos ribos planuojamos:

- Sklype Nr. 1, šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse 4,00 m atstumu nuo sklypų ribų, rytinėje pusėje 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų ir nuo servituto 1s ribos.
- Sklype Nr. 2, šiaurinėje 4,00 m atstumu nuo sklypo ribos, 5,00 m atstumu nuo vakarinėje ribos, 3,00 m atstumu nuo pietinėje pusėje suplanuoto servituto 2s ribos, 3,00 m atstumu nuo rytinėje pusėje esamo servituto 2s2.
- Sklype Nr. 3, pietinėje pusėje 4,00 m atstumu nuo sklypo ribos, 3,00 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos, 3,00 m atstumu nuo šiaurinėje pusėje suplanuoto servituto 3s ribos, 3,00 m atstumu nuo rytinėje pusėje esamo servituto 3s1 ribos.

Kadangi esami pastatai prie servitutinės Dirkliškių gatvės neišlaiko vientisos statybos linijos, planuojamiems sklypams statybos linija nenustatoma.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai:

Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 2 AZ plotas 3 kv.m. 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s=36kv.m.) (kodai 215, 222). Buitiniai nuotekų valymo įrenginiai. Lietaus infiltracijos šulinys.

Planuojamam sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinys (R-3m, AZ plotas 25 kv.m.). Vandens gręžinys skirtas sklypams Nr. 1, 2, 3. 2s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s=126kv.m.) (kodai 215, 222). 2s1- inžinerinių tinklų servitutas (2s1=17kv.m.) (kodas 222). 2s2- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s2=142kv.m.) (kodai 215, 222). Buitiniai nuotekų valymo įrenginiai. Lietaus infiltracijos šulinys.

Planuojamam sklypui Nr. 3 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). 3s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s=125kv.m.) (kodai 215, 222). 3s1- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s1=142kv.m.) (kodai 215, 222). Buitiniai nuotekų valymo įrenginiai. Lietaus infiltracijos šulinys.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliuoju planu nustatoma maksimali pastatų aukščio altitudė - 180,20 m, neprieštarauja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG32832969 reikalavimams.

- ***Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis)***

Dėl esamų elektros tinklų planuojamoje teritorijoje ir projektuojamų naujų tinklų, planuojamiems sklypams nustatomas apribojimas Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

- ***Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos***

Dėl projektuojamo vandentiekio gręžinio, įvadinių vandentiekio tinklų ir buitinių nuotekų valymo įrenginių ir įvadinių buitinių nuotekų tinklų, lietaus nuotekų tinklų, planuojamiems sklypams nustatomas apribojimas Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III

skyrius, X skirsnis). Priimama, kad vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl apsaugos zonos nustatomos po 2 m į abi puses nuo vamzdžio.

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

Dėl esamų telefono / ryšių tinklų planuojamoje teritorijoje, planuojamiems sklypams nustatomas apribojimas Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

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

Sklypams, kuriuose yra planuojamas vandens gręžinys ir gręžinio apsaugos zona, nustatomas apribojimas Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

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

Servitutai

Anksčiau suplanuoti ir naujai planuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Naujai naujai planuojami inžinerinių tinklų servitutai suprantami kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

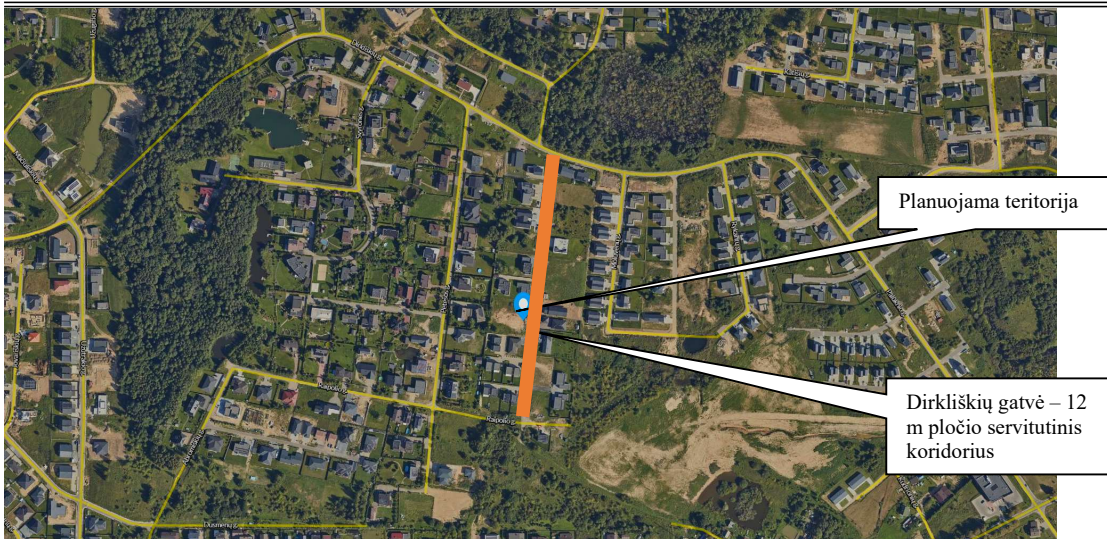
4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

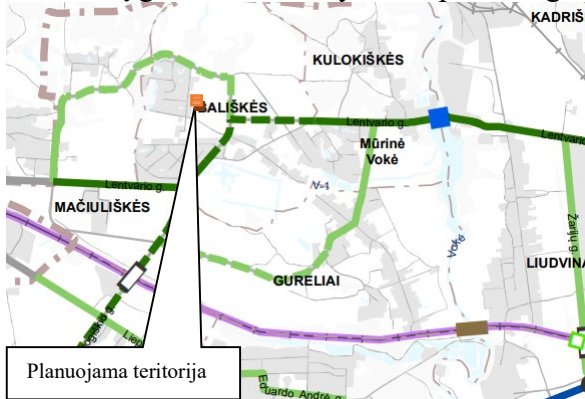
2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Susisiekimas

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra šalia planuojamos teritorijos yra dalinai išvystyta. Į planuojamą sklypą patenkama iš Dirkliškių gatvės per servitutinį kelią, suplanuotą patvirtintu detaliuoju planu. Automobiliai parkuojami sklypo ribose. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas 12 m pločio servitutinis koridorius, kuriame yra privažiavimo kelias ir komunikacijos. Servitutinio kelio važiuojamosios dalies plotis – 5,50 m.



Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, nei Dirkliškių gatvė, nei greta esančios Raipolio ir Petešos, Moluvėnų gatvės nenumatytos kaip C kategorijos gatvės.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
 - Esamas / planuojamas krašto kelias
 - Užmiešio 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

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

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija yra greta papildomos numatomos viešojo transporto aptarnaujamos teritorijos.

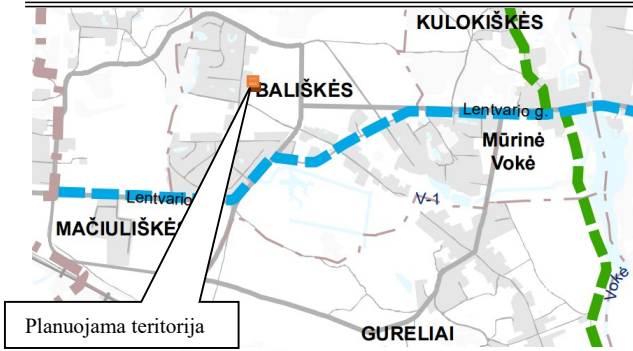


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR)
- Geležinkelio maršrutas
- Esama viešojo transporto linija
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto trasa
- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies 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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema“

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, nei vienoje gatvėje, esančioje planuojamos teritorijos ribose nėra suplanuotų dviračių trasų.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamos / planuojamos pagrindinės - magistralinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės - tarprajoninės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės rekreacinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių trasos
- - - Planuojamas lynų keltuvas

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

Planuojamam trijų sklypų susisiekimui projektuojamas 6,00 m pločio servitutinis akligatvis, kurio pabaigoje planuojama 12 m x 12 m apsisukimo aikštelė.

Kadangi Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija numatyta kaip gyvenamoji teritorija, priimama, kad buvo įvertinti būsimi transporto srautai. Daroma prielaida, kad automobilių srautas neturės neigiamos įtakos planuojamam gyvenamajam kvartalui ir esamai besikuriančiai gyvenamajai aplinkai. Detaliojo plano sprendiniai galimai padidina transporto srautus tik papildomomis 2-4 transporto priemonėmis. Todėl transporto srautų ir oro taršos modeliavimai nėra tikslingi.

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

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

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Triukšmo sklaida nuo autotransporto

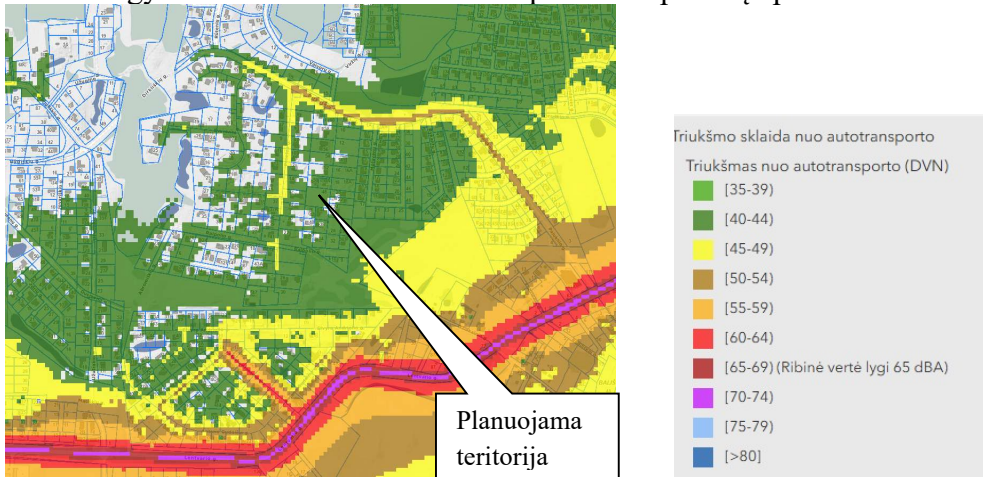
Esamo automobilių sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse analizė atlikta remiantis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers> pateiktus 2021 m. triukšmo sklaidos žemėlapius ir 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Vadovaujantis 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje nurodyti lentelėje:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5

3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliame triukšme	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Esamas automobilių sukeliama triukšmo lygis dienos, vakaro, nakties metu, planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 40dBA iki 44 dBA ir neviršija maksimalaus garso slėgio lygio ribinių verčių nustatytų HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai:



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

Priešgaisrinė sauga

Teritorijų planavimo priešgaisrinės saugos sprendiniai rengiami vadovaujantis Gaisrinės saugos teritorijų planavimo normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013 m. gruodžio mėn. 31 d. LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312.

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, gaisrų gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hidrantų, kai tokie bus įrengti. Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų hidrantų, kurie galėtų užtikrinti vandens kiekį, reikalingą gaisrams gesinti, todėl turės būti įrengiamos talpos, skirtos gaisrų gesinimo vandeniui, kurių vietos turės būti numatytos techninio projekto rengimo metu.

Sklypuose užstatymo zona projektuojama pagal visus galiojančius priešgaisrinius reikalavimus. Numatoma, kad užstatymas tarp pastatų bus ne arčiau kaip 6 metrai, jei pastatai sklypuose bus I ugniai atsparumo klasės, 8 m, - jei - II („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG 5-oji komanda Kirtimų g. 37, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 6,5 km).



Ištrauka iš www.maps.lt

Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų hidrantų, kurie galėtų užtikrinti vandens kiekį reikalingą gaisrams gesinti, todėl turės būti įrengiamos vandens talpos gaisrų gesinimui, kurių vieta ir tūris turės būti apskaičiuoti techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, 2024 m. rugsėjo 20 d. Nr. 1-547 /2024 (1.4 E).“

Vandens talpyklų ir vandens šaltinių talpa, vandens kiekis, reikalingas gaisrams gesinti, nustatomi pagal Taisyklių 2, 3, 4 lenteles, 24, 25, 28, 29 punktų nuostatas, vandens kiekį dauginant iš gaisro gesinimo trukmės (Taisyklių 31 punktas) kai bus žinomi projektiniuose sklypuose planuojamū statyti pastatų techniniai parametrai.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-03-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33131082 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) *Rengiant dokumentą vadovautis įsakymu "Dėl Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo", 2013 m. gruodžio 31 d. Nr. D1-995/1-312, TAR, 2014-02-10, Nr. 1364.*

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m) ir II, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (8 m).

Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte turi būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Nustatomas atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties. Artimiausios 5-osios komandos stotis Kirtimų g. yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 6,5 km.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Planuojamą sklypą kerta elektros, ryšių ir telefono tinklai. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti centralizuoti vandentiekio, nuotekų, dujų, elektros tinklai. Tačiau centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Greta yra dujų tinklai.

Nagrinėjamoje teritorijoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai aprūpinami vietiniai individualiais vandentiekio (vandens gręžiniai) ir buitinių nuotekų įrenginiais (valymo įrenginiai).

Vadovaujantis UAB “Vilniaus vandenys” 2025-03-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33126072 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d300 mm vandentiekio tinklų Žarijų g./Lentvario g. sankirtoje ($x=6057237$, $y=573242$), suprojektuojant žiedinius d225 mm vandentiekio tinklus (atstumas ~ 3,4 km).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d700 mm nuotekų tinklus ($x=6058066$, $y=573114$), (atstumas ~ 4,5 km).

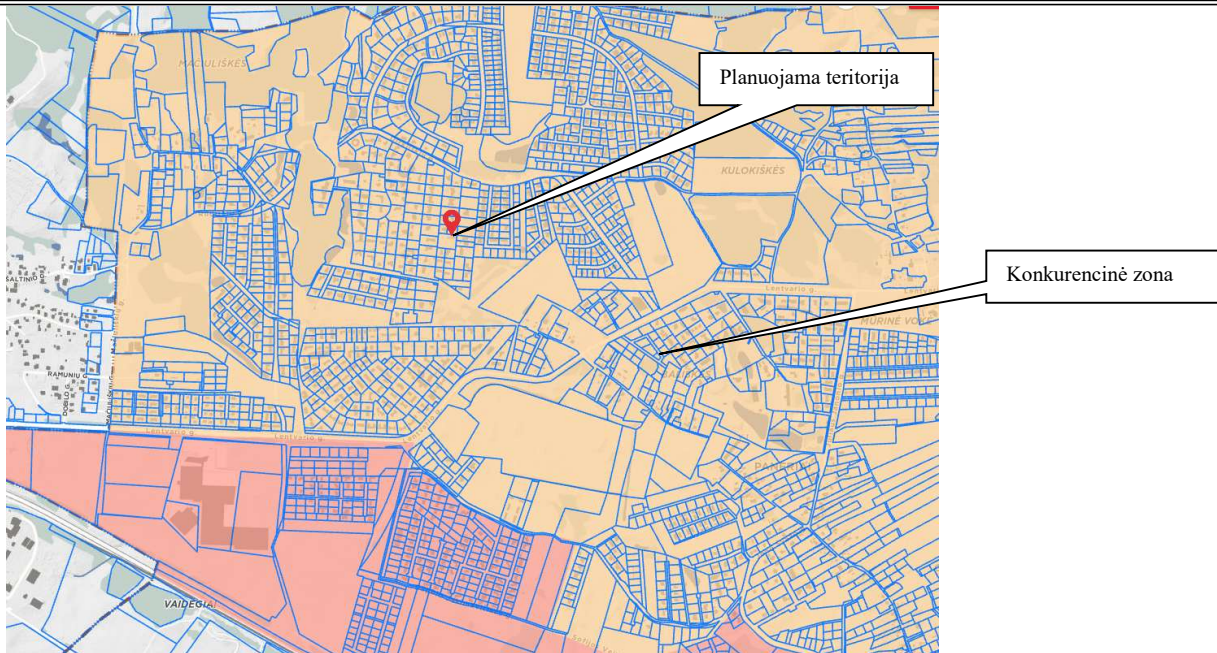
Šalia planuojamos teritorijos nėra nutiesti centralizuoti geriamo vandens ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai. Kadangi vadovaujantis UAB Vilniaus vandenys išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33126072 artimiausi centralizuoti vandentiekio tinklai yra ~3,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, o buitinių nuotekų tinklai ~4,5 km atstumu, tai tokiu atstumu smulkiam vartotojui tiesti tinklus ekonomiškai nėra efektyvu, todėl pasirenkamas individualus vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas. Sklype Nr. 2 yra projektuojamas vandens gręžinys (R-3m, AZ plotas – 28 kv.m.), kuris skirtas visiems planuojamiems sklypams. Kiekviename sklype atskirai yra numatomis buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Kadangi teritorijoje nėra centralizuotų **paviršinių nuotekų** tinklų, tai lietaus nuotekos bus surenkamos savuose sklypuose ir panaudojamos buities reikmėms. 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 švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Detaliojo plano brėžiniuose schematiškai parodyti lietaus infiltracijos šuliniai, kurie turi būti tikslinami techninių projektų metu.

Elektra yra šalia ir planuojamoje teritorijoje.

Šildymas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio projekto metu įvertinti galimybes vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.



Ištrauka iš Šilumo ūkio specialiojo plano

Buitinės atliekos

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis. Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio statybos projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

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

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra miško naudmenų, vakarinėje dalyje yra tik keletas medžių. Želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisykles, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. 1-1211. Medžių tvarkymas bei esamų medžių išsaugojimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



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

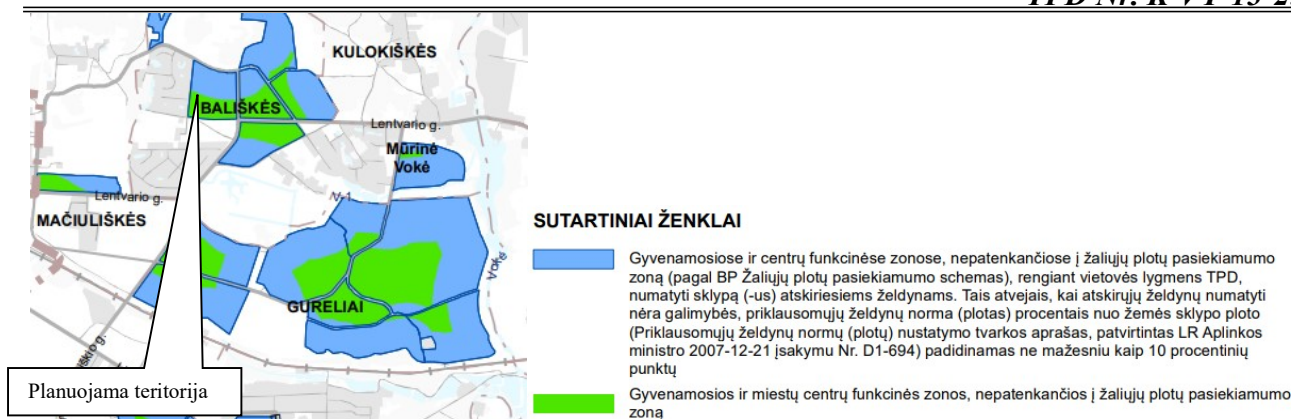
Planuojama teritorija nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Artimiausi želdynų plotai nutolę apie 250 m spinduliu į šiaurę ir apie 304 m į vakarus.



Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojamai teritorijai taikomas 39 tekstinis reglamentas – „Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, 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“. Planuojamai teritorijai taikomas 39 tekstinis reglamentas, nes planuojama teritorija nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną, todėl priklausomųjų želdynų plotas sklypuose Nr. 1, 2, 3 didinamas 10 proc. iki 35 proc. nuo planuojamo sklypo ploto.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinio reglamento

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra keletas želdinių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Teritorija vertinama kaip tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

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

Techninio / statybos projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant naujus statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

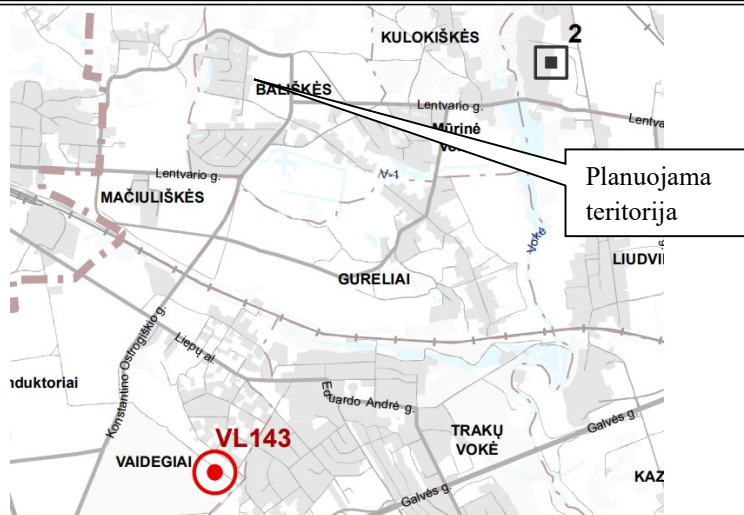
1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

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

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos nėra nei esamų, nei planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių.



Ištrauka iš BP brėžinio „Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema“

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtos auginių požiūriu nežymus. Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikštes, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

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

2) vykdomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatos). Plano sprendiniai nepablogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

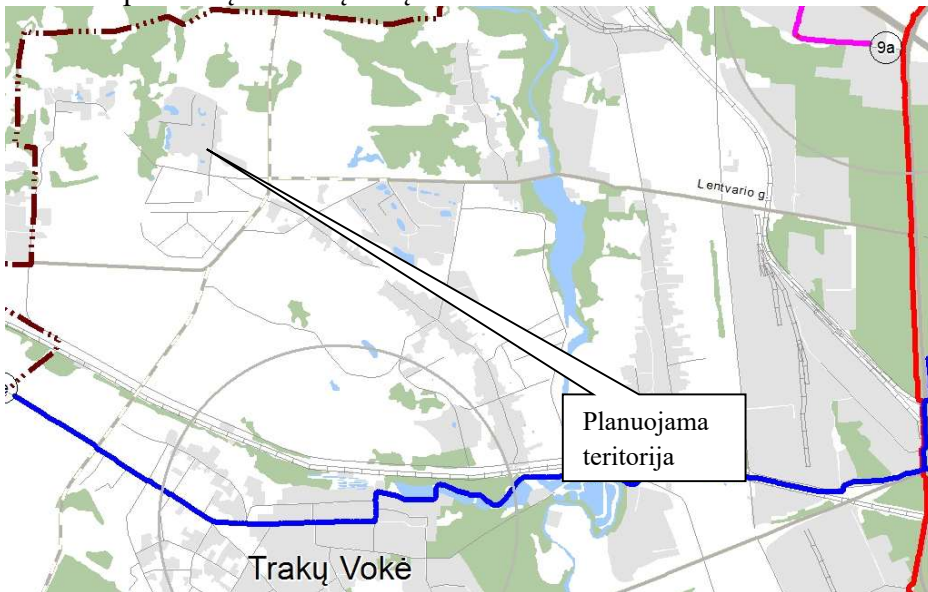
3) atsižvelgta į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;

4) atsižvelgta į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas. Vėjo jėgainės neprojektuojamos;

5) 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, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad planuojamame sklype 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.

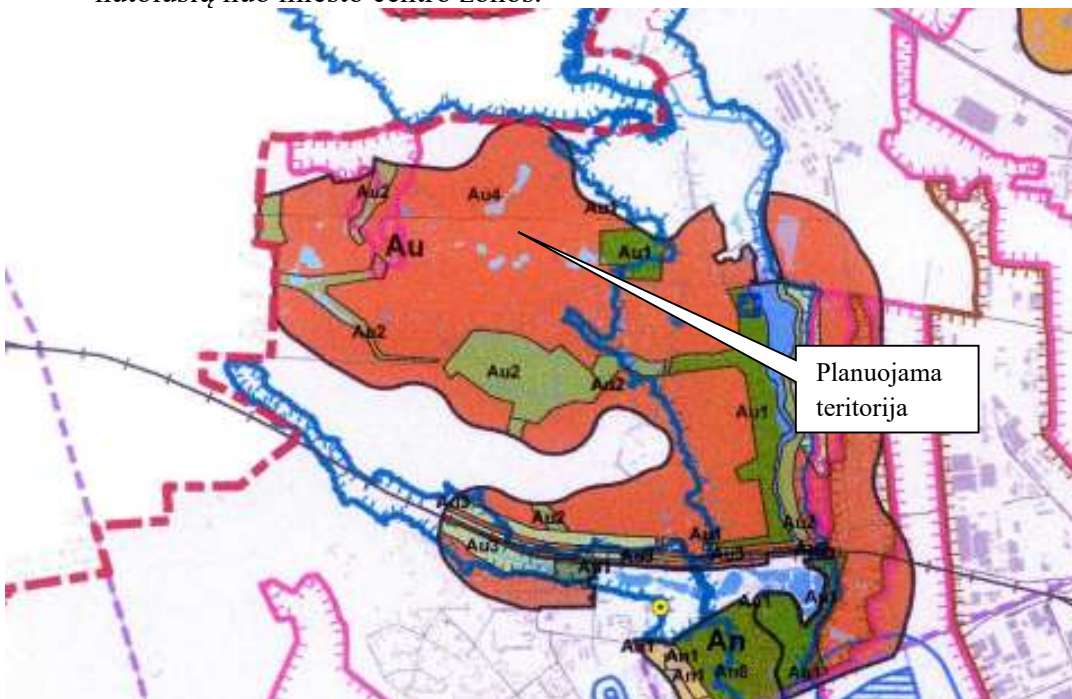
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197. Ties planuojama teritorija, nėra suplanuotų dviračių takų.



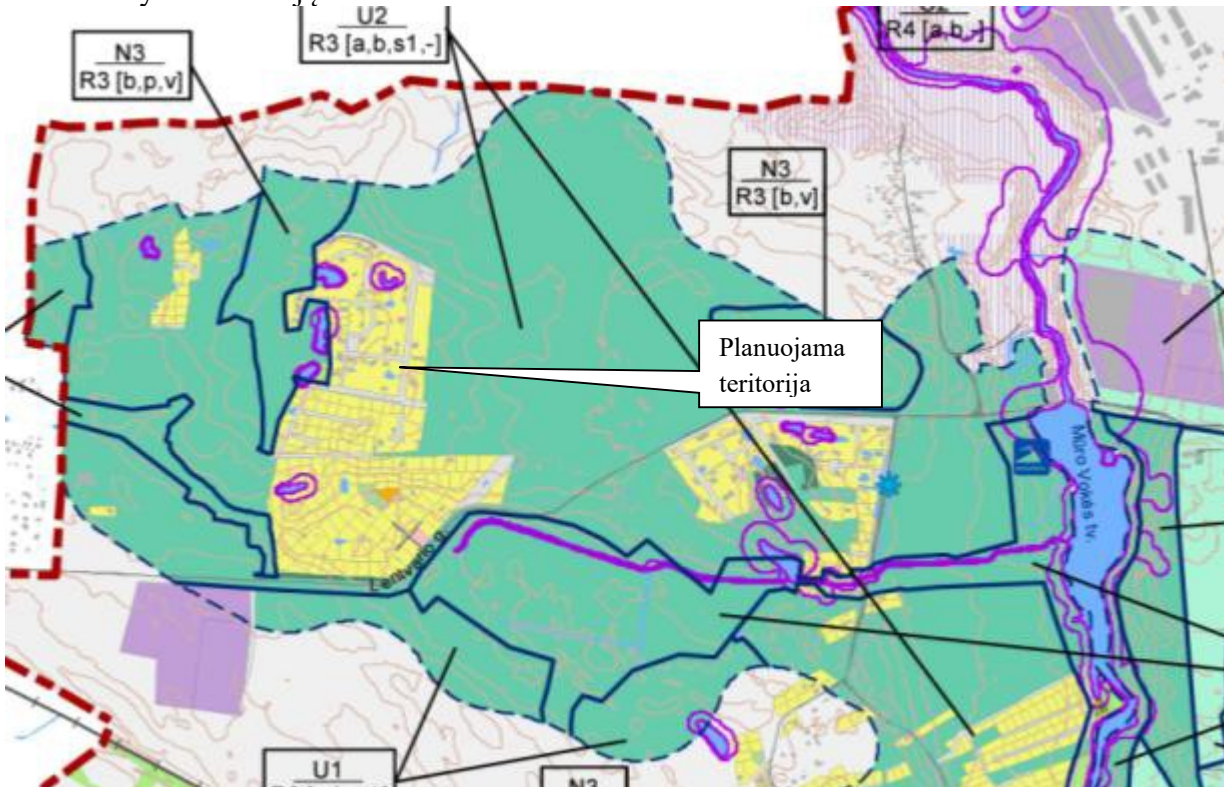
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898. Planuojama teritorija patenka į Au4 urbanizuotų teritorijų, nutolusių nuo miesto centro zonos.



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

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982. Planuojama teritorija patenka į vienbučių ir dvibučių pastatų statybos teritoriją.



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

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

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės įtakos urbanistinei raidai, kraštovaizdžiui, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai.

PV Gražina Meidutė