

Apie 1,9 ha teritorijos prie J. K. Damelio gatvės detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu sprendinių aiškinamasis raštas

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Apie 1,9 ha teritorijos prie J. K. Damelio gatvės detalusis planas inicijavimo pagrindu.

Planuojamos teritorijos plotas ir adresas: apie 1,9 ha teritorija, kurioje yra J. K. Damelio g. 2 (kad. Nr. 0101/0165:1258), J. K. Damelio g. 4 (kad. Nr. 0101/0165:1475), J. K. Damelio g. 6 (kad. Nr. 0101/0165:1476), J. K. Damelio g. 8 (kad. Nr. 0101/0165:1477), J. K. Damelio g. 10 (kad. Nr. 0101/0165:1478), J. K. Damelio g. 12 (kad. Nr. 0101/0165:1479), J. K. Damelio g. 14 (kad. Nr. 0101/0165:1480), J. K. Damelio g. 16 (kad. Nr. 0101/0165:1481), J. K. Damelio g. 18 (kad. Nr. 0101/0165:1482), J. K. Damelio g. 20 (kad. Nr. 0101/0165:1483), J. K. Damelio g. 22 (kad. Nr. 0101/0165:1484), J. K. Damelio g. 24 (kad. Nr. 0101/0165:1259), J. K. Damelio g. 26 (kad. Nr. 0101/0165:1260), (kad. Nr. 0101/0165:675), (kad. Nr. 0101/0165:1485), (kad. Nr. 0101/0165:1486) ir gretima teritorija.

Detaliojo plano rengimo pagrindas: 2025-05-26 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo rengti apie 1,9 ha teritorijos prie J. K. Damelio gatvės detalų planą inicijavimo pagrindu“ Nr. 30-1356/25.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: suplanuoti inžinerinių komunikacijų tinklą; planuojamoje teritorijoje suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas; numatyti susisiekimo komunikacijoms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą planuojamoje teritorijoje; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinę galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūlomus sprendinius planuojamoje teritorijoje; pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį; numatyti funkcinis ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suplanuoti atskirųjų želdynų teritoriją užtikrinant žaliųjų plotų pasiekiamumą; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; 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, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; nuoseklaus vidinių gatvių tinklo sukūrimas; norminių želdynų išdėstymas; siūlomas pastatų išdėstymas; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai; parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

Tyrimai ir galimybių studijos: atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę; planuojamos teritorijos analizė triukšmo ir oro taršos aspektais; parengti topografiją, medžių taksaciją (pagal poreikį arboristinį vertinimą); įvertinti ekogeologinių tyrimų poreikį.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

Koncepcija: nerengiama.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG36515992, 2025-06-06;

2. Aplinkos apsaugos agentūros Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG37450804, 2025-06-26;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37520615, 2025-06-27;
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37282182, 2025-06-20;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37334631, 2025-06-23;
6. Lietuvos Kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37323907, 2025-06-23;
7. Nacionalinės žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37732377, 2025-07-02;
8. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37822419, 2025-07-03;
9. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Atsisakymu nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą Nr. REG37438634, 2025-06-25;
10. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42566739, 2025-10-06;
11. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42552774, 2025-10-06;
12. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42619168, 2025-10-08;
13. Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Pranešimu apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku Nr. REG43233613, 2025-10-20.

Apie 1,9 ha planuojamą teritoriją prie J. K. Damelio gatvės sudaro:

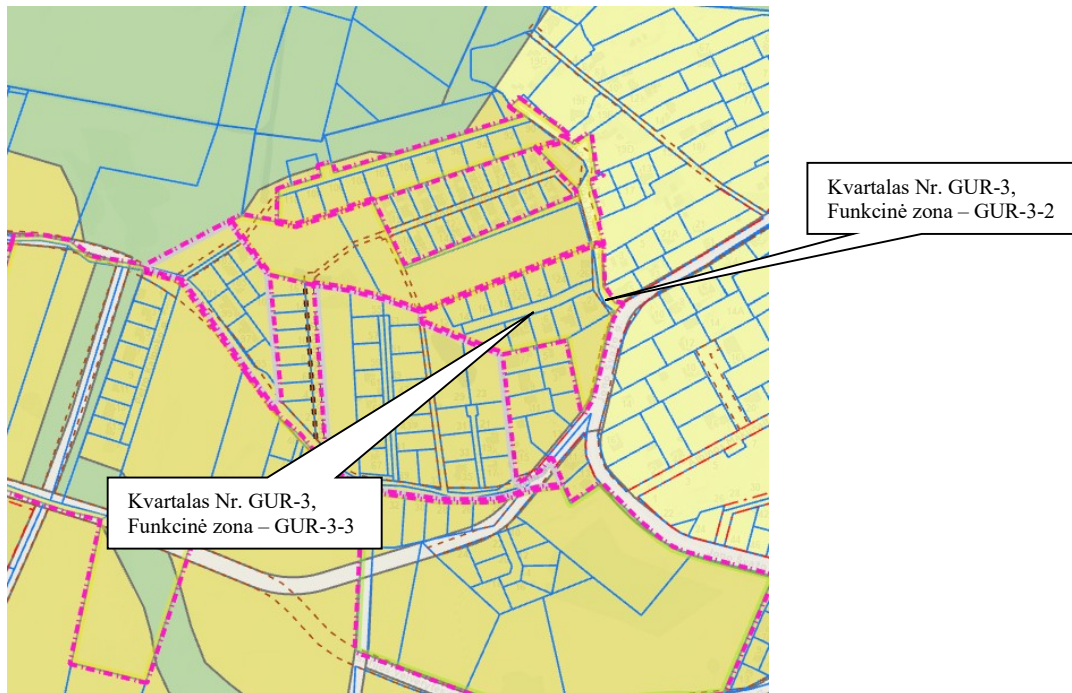
- 1) Vilnius, kad. Nr. 0101/0165:675. Paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Plotas – 0,3000 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
- 2) Vilnius, kad. Nr. 0101/0165:1486. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Plotas – 0,0313 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Užstatymas – nėra. Servitutai – kiti servitutai (tarnaujantis) (plotas – 10,58 kv.m.).
- 3) Vilnius, kad. Nr. 0101/0165:1485. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Plotas – 0,2010 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, II skirsnis). Užstatymas – nėra.
- 4) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 2, kad. Nr. 0101/0165:1258. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,1159 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 2019-08-29 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-190829-00888. Užstatymas – 183,67 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-5304-2309). Servitutai – nėra.
- 5) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 4, kad. Nr. 0101/0165:1475. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,1078 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, II skirsnis). 2019-09-27 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-190927-00998. Užstatymas – 164,88 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas su terasa (unikalus Nr. 4400-5321-1802). Servitutai – nėra.
- 6) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 6, kad. Nr. 0101/0165:1476. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,1039 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 2020-04-16 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-200416-00403. Užstatymas – 146,69 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-5438-2573). Servitutai – nėra.
- 7) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 8, kad. Nr. 0101/0165:1477. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,1045 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

- 2023-03-03 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-230303-00194 Užstatymas – 278,84 kv.m. ploto dvibutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-6081-6980). Servitutai – nėra.
- 8) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 10, kad. Nr. 0101/0165:1478. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,1181 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, II skirsnis). Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
 - 9) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 12, kad. Nr. 0101/0165:1479. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0913 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, II skirsnis). Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
 - 10) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 14, kad. Nr. 0101/0165:1480. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0823 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, II skirsnis). Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
 - 11) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 16, kad. Nr. 0101/0165:1481. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0800 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – nėra. Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
 - 12) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 18, kad. Nr. 0101/0165:1482. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0843 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – nėra. Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
 - 13) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 20, kad. Nr. 0101/0165:1483. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0887 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – nėra. 2023-01-19 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-230119-00055. Užstatymas – 166,06 kv.m. ploto dvibutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-6042-6095). Servitutai – nėra.
 - 14) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 22, kad. Nr. 0101/0165:1484. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0931 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – nėra. Užstatymas – nėra. Servitutai – nėra.
 - 15) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 24, kad. Nr. 0101/0165:1259. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,0922 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 2017-03-16 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-170316-00492. Užstatymas – 81,04 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas su terasa (unikalus Nr. 4400-4554-1006). Servitutai – nėra.
 - 16) Vilniaus m. sav., Jono Kristupo Damelio g. 26, kad. Nr. 0101/0165:1260. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučio ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas – 0,1256 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 2020-07-10 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-200710-00830. Užstatymas – 139,53 kv.m. ploto vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-5484-9280). Servitutai – nėra.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“ Planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes apribota iš rytų inžinerinių komunikacijų koridoriaus – J. K. Damelio gatvės, iš šiaurės, pietų ir vakarų antropogeninio komponento – susiklosčiusio užstatymo.

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 skirtingus kvartalus:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

Kvartalo GUR-3, vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje Nr. GUR-3-3 taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GG;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai – G1;G2;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis „foninis“ pastatų aukštis - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 m. Užstatymo tipas – mv, vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200. Maksimalus būstų skaičius sklype – 0. 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 – 9.

Nustatyti tekstiniai reglamentai: 01, 02, 05, 08, 32, 36, 37, 39.

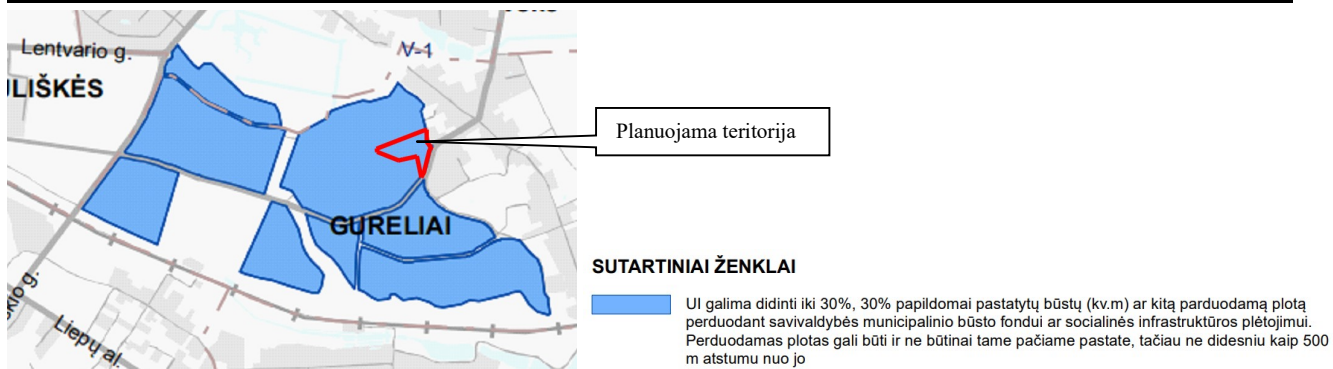
Kvartalo GUR-3, mažo užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje Nr. GUR-3-2 taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai – G1;K;V;R;B;I2;E. 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 – 11.

Nustatyti tekstiniai reglamentai: 32, 33, 39.

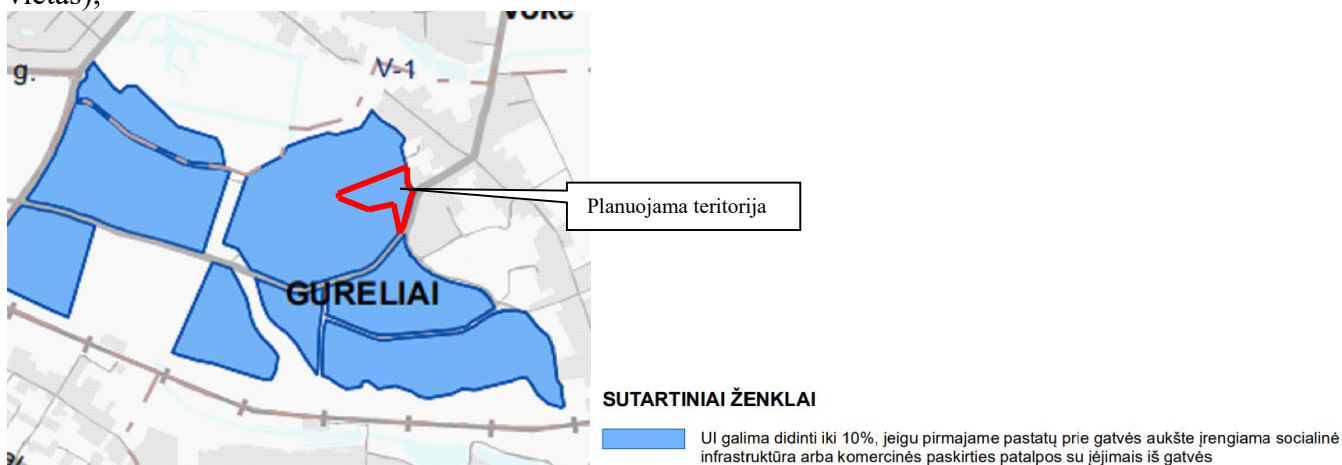
Tekstiniai reglamentai planuojamai teritorijai:

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 būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;



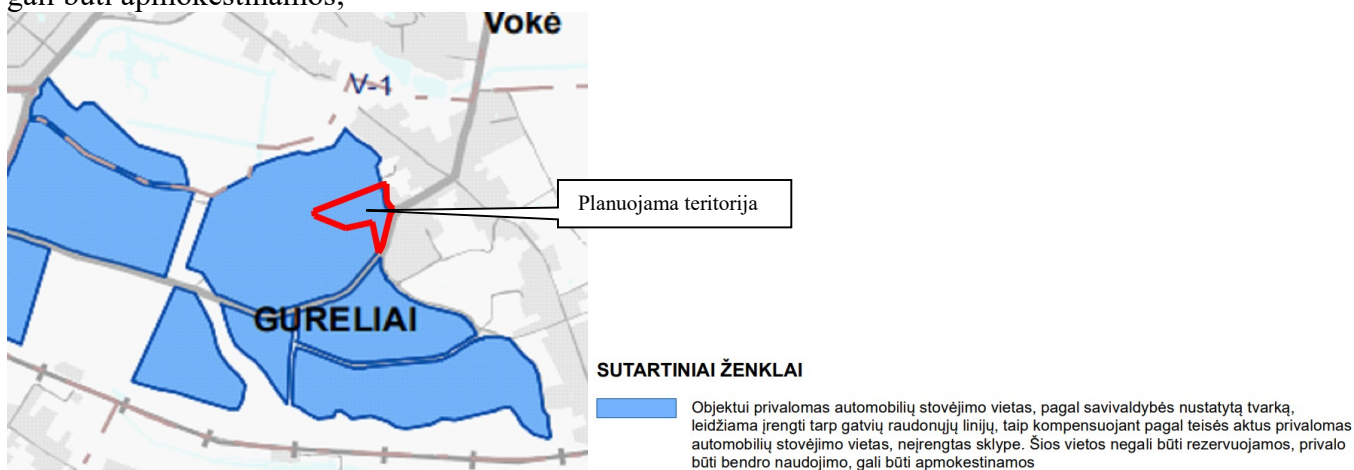
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 01 tekstinio reglamento

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



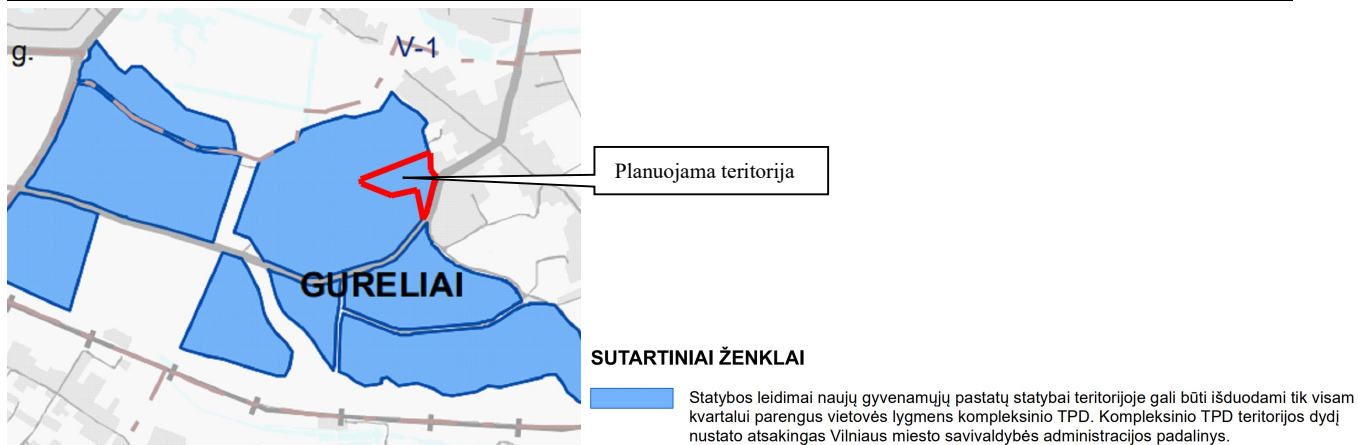
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 02 tekstinio reglamento

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;



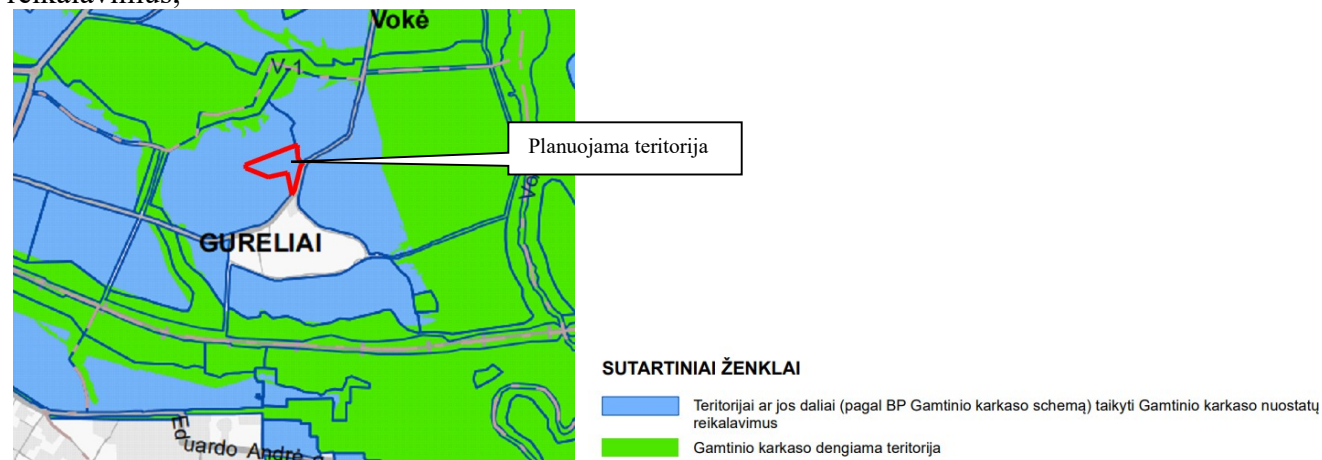
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 05 tekstinio reglamento

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;



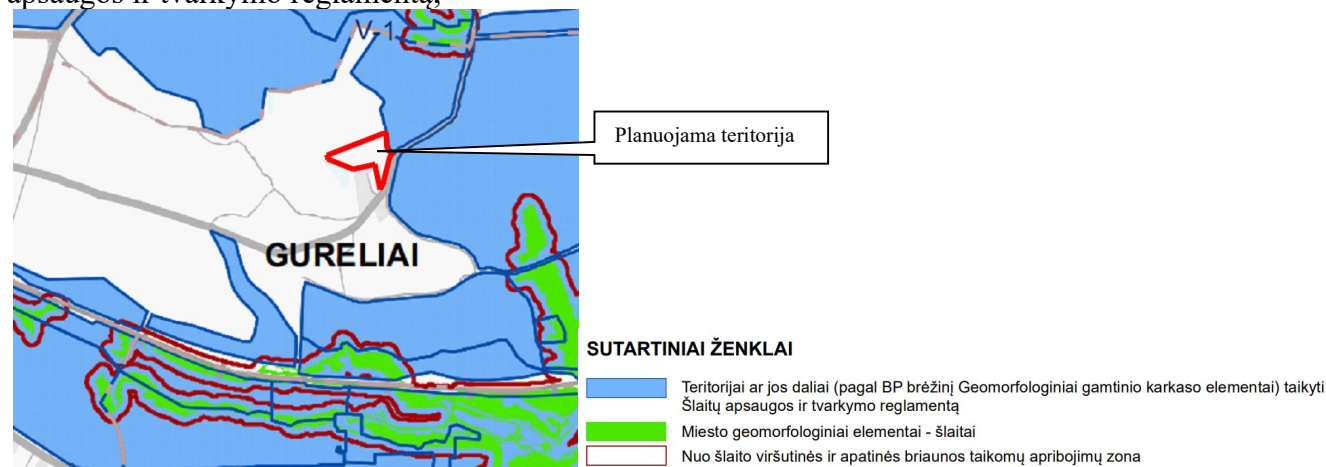
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 08 tekstinio reglamento

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



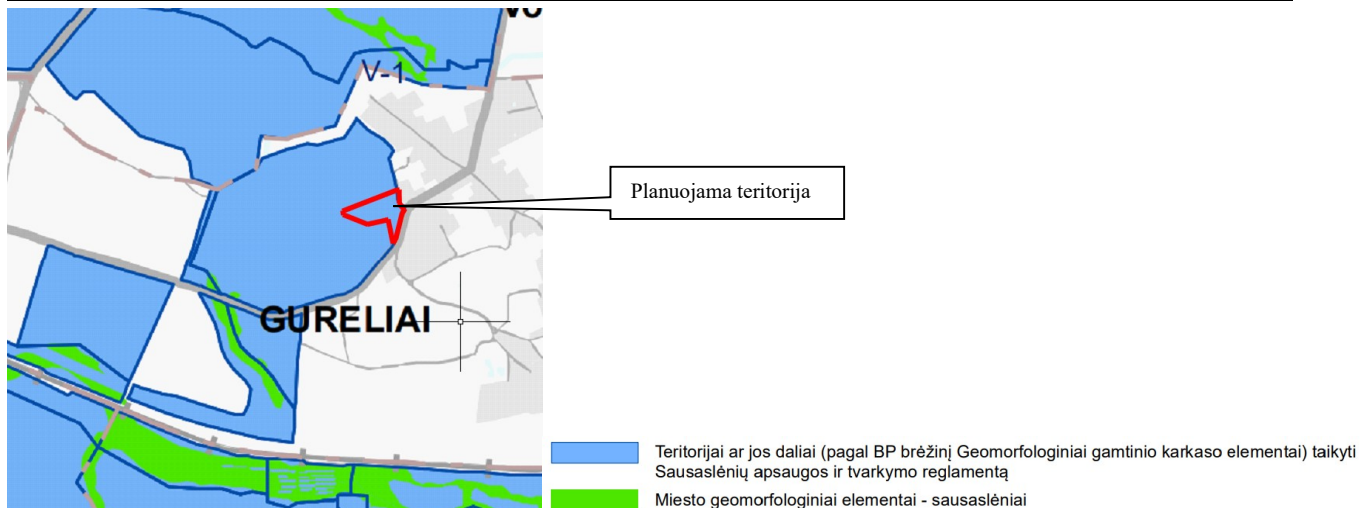
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

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



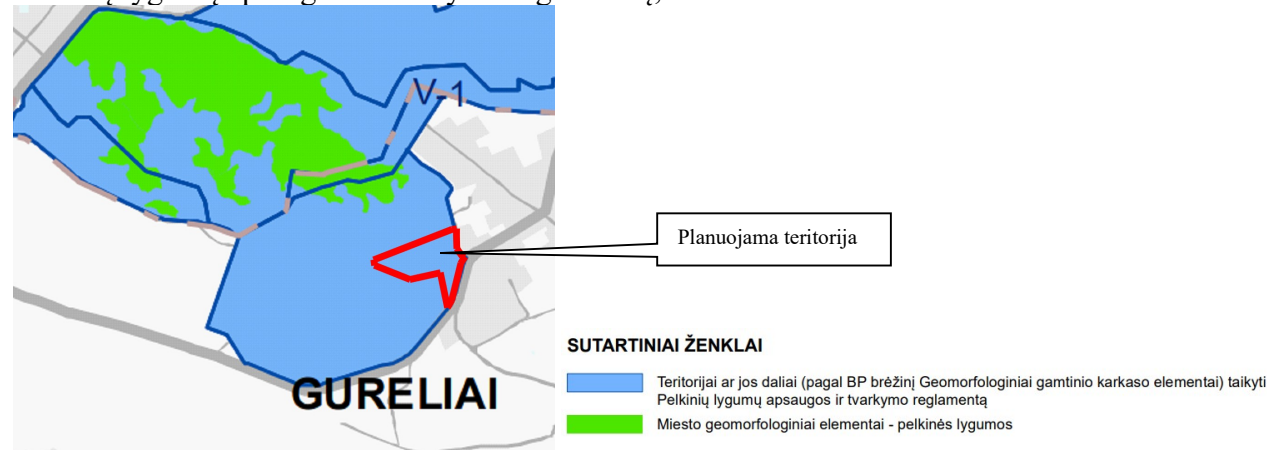
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



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

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.

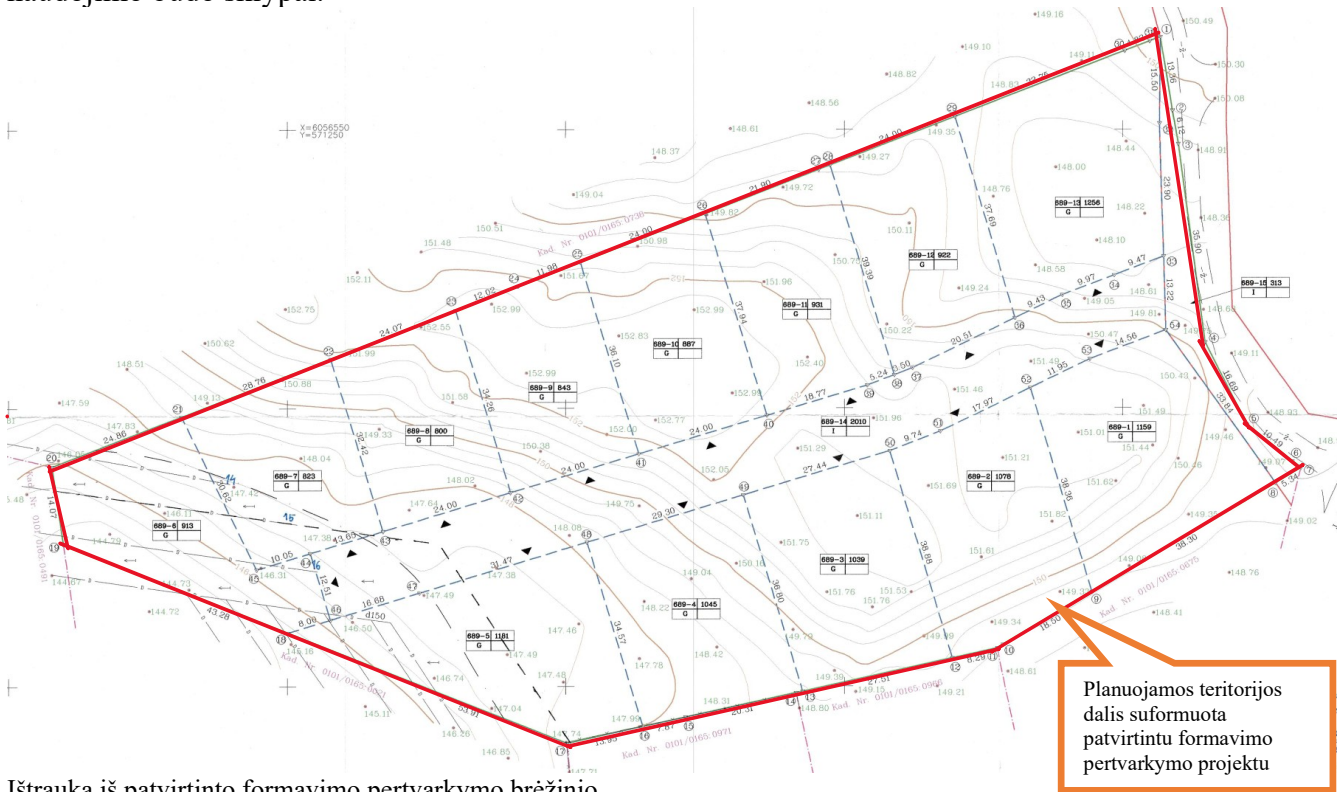


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 39 tekstinio reglamento

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planavimo iniciatoriui nuosavybės teise priklausanti planuojamos teritorijos dalis patenka tik į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną Nr. GUR-3-3. Nesuformuota valstybinė žemė patenkanti į planuojamos teritorijos ribas – J.K. Damelio gatvės atkarpa

patenka mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. GUR-3-2, kurioje vienas iš galimų žemės naudojimo būdų – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Didžioji planuojamos teritorijos dalis suformuota 2015-06-10 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:689) Gurelių kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 30-2159, patvirtintu **formavimo pertvarkymo projektu**. Šiuo projektu suformuota 13 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypų, 2 kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypai.

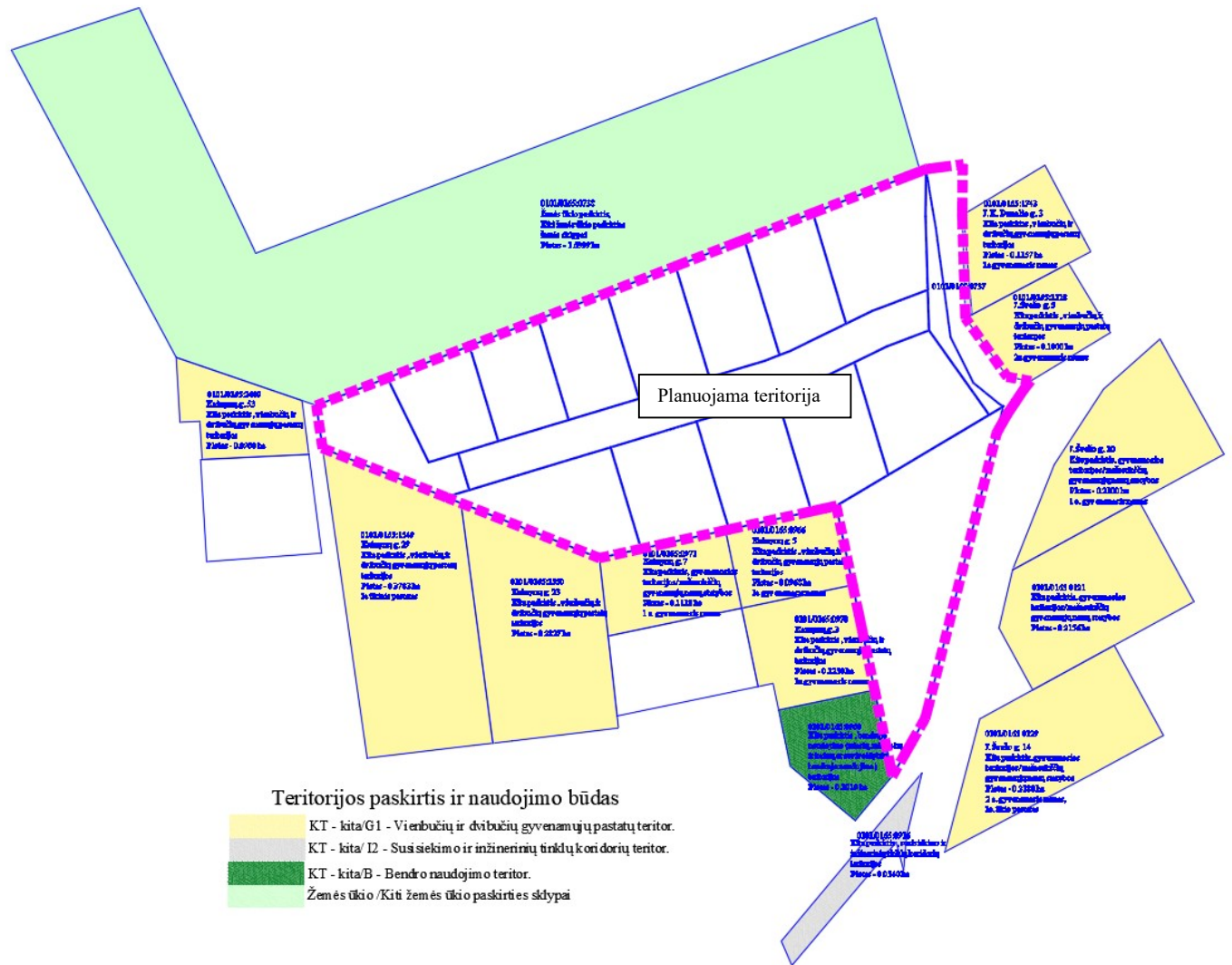


Ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo brėžinio

Gretimybės

Planuojama teritorija ribojasi:

- šiaurinėje pusėje su 1,6399 ha ploto žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties sklypai naudojimo būdo sklypu kad. Nr. 0101/0165:738;
- rytinėje pusėje su D kategorijos J. K. Damelio gatve, o už J. K. Damelio gatvės kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdų sklypais kad. Nr. 0101/0165:1128, J. Švažo g. 5 ir kad. Nr. 0101/0165:1743, J. K. Damelio g. 3 (0,1000 ha ir 0,1157 ha ploto) ir su C kategorijos J. Švažo gatve, o už jos kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo sklypais kad. Nr. 0101/0165:0494, J. Švažo g. 10 (0,2100 ha ploto), kad. Nr. 0101/0165:0121, (0,2156 ha ploto), kad. Nr. 0101/0165:0129, J. Švažo g. 14 (0,2180 ha ploto);
- vakarinėje pusėje su nesuformuota valstybinė žemė, o už jos kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypu kad. Nr. 0101/0165:2489, Kaimynų g. 53 (0,0960 ha ploto);
- pietinėje pusėje su kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdų sklypais kad. Nr. 0101/0165:1549, Kaimynų g. 29 (0,3783 ha ploto), kad. Nr. 0101/0165:1550, Kaimynų g. 23 (0,2827 ha ploto), kad. Nr. 0101/0165:0971, Kaimynų g. 7 (0,1113 ha ploto), kad. Nr. 0101/0165:0966, Kaimynų g. 5 (0,0968 ha ploto), kad. Nr. 0101/0165:0970, Kaimynų g. 3 (0,1250 ha ploto) ir kitos paskirties, bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdo sklypu kad. Nr. 0101/0165:0968 (0,1019 ha ploto).



Planuojama teritorija gretimų sklypų kontekste

Pietinėje ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėje ribojasi užstatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kurioje išduoti statybą leidžiantys dokumentai ir sklypuose vyrauja vienbutis užstatymas. Esamų pastatų aukštingumas – 1-2 aukštai.



Ištrauka iš 3D Vilnius

Urbanistinės ir gamtinės aplinkos analizė

Urbanistinės aplinkos analizė. Planuojama apie 1,9 ha teritorija yra Vilniaus mieste, J. K. Damelio gatvėje, urbanizuojamoje miesto dalyje. Teritorija patenka į Vilniaus miesto bendrojo plano funkcinę zoną GUR-3-3, kuriai būdingas vidutinio intensyvumo gyvenamasis užstatymas. Gretimose teritorijose vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų užstatymas. Urbanistinis kontekstas pasižymi mažaaukščiu, iki 2 aukštų, gyvenamosios paskirties užstatymu, formuojančiu aiškią sklypinę struktūrą ir vietinės reikšmės susisiekimo tinklą. Susiformavęs teritorijos morfotipas leidžia planuoti naują gyvenamąjį užstatymą, išlaikant mastelio, aukštingumo ir funkcinio naudojimo dermę su aplinka. Planuojamos teritorijos urbanistinis vystymas vertinamas atsižvelgiant į esamą ir planuojamą užstatymo pobūdį, teritorijos funkcinę struktūrą, bendrojo plano reglamentus bei numatomus detaliojo plano sprendinius. Numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija, nustatant maksimalų pastatų aukštingumą – 2 aukštų (iki 10,0 m), užstatymo intensyvumą – iki 0,4, o užstatymo tankį – pagal galiojančių statybos techninių reglamentų reikalavimus.

Į planuojamą teritoriją patenkančiam žemės ūkio paskirties sklypui nustatomas prioritetas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius. Numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, nustatant maksimalų pastatų aukštingumą – 2 aukštų (iki 10,0 m), užstatymo intensyvumą – iki 0,4, o užstatymo tankį, priklausantį nuo sklypo ploto.

Vertinant teritorijos urbanistinį kontekstą, nustatyta, kad planuojami reglamentai atitinka aplinkinio užstatymo mastelį ir pobūdį bei sudaro prielaidas nuosekliam ir darniam teritorijos integravimui į esamą miesto struktūrą, nepažeidžiant gyvenamosios aplinkos kokybės. Planuojamoje teritorijoje susisiekimas išlaikomas pagal patvirtintą formavimo ir pertvarkymo projektą. Numatyta susisiekimo sistema užtikrina funkcinis ryšius su aplinkiniu gatvių tinklu ir racionalų teritorijos aptarnavimą. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka susiformavusį kontekstą - nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, įvertinus planuojamo užstatymo tūrio santykį su aplinkine teritorija, taip pat vizualinius, funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis (remiantis „3D Vilnius“ pateikta vizija). Atsižvelgiant į bendrojo plano vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinės zonos Nr. GUR-3-3 leistinus reglamentus, bei gretimos teritorijos užstatymo pobūdį, numatomas tankesnis užstatymas, įvertinant susiformavusio morfotipo įtaką.

Gamtinės aplinkos analizė. Apie pusę planuojamos teritorijos šiuo metu yra neužstatyta. Teritorijoje nėra identifikuotų vertingų želdinių. Neužstatytoje teritorijoje yra veja. Teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas. Teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Reljefo ypatumai ir esamos gamtinės sąlygos nekelia esminių apribojimų planuojamam teritorijos vystymui. Vertinant esamą ir planuojamą užstatymą, atsižvelgiama į galimą poveikį mikroklimatui, paviršinių nuotekų susidarymui bei aplinkos kokybei. Numatyta, kad planuojami sprendiniai bus įgyvendinami laikantis teisės aktų nustatytų aplinkosauginių reikalavimų ir užtikrinant subalansuotą užstatytą ir neužstatytą plotų santykį. Planuojamos teritorijos vystymas, numatant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų užstatymą, yra pagrįstas ir atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano funkcinės zonos **GUR-3-3** sprendinius. Nustatomi detaliojo plano reglamentai – pastatų aukštingumas - 2 aukštai (10,0 m), užstatymo intensyvumas iki 0,4 bei užstatymo tankis pagal galiojančius teisės aktus – sudaro prielaidas darniai teritorijos plėtrai, išlaikant urbanistinį kontekstą ir nepažeidžiant gamtinės aplinkos kokybės. Teritorijos urbanizavimas vykdomas nuosekliai, pagal bendrojo plano sprendinius, formuojant vientisą gyvenamąją struktūrą ir neužstatytą teritoriją integruojant į esamą miesto audinį, nekeičiant teritorijos funkcinės paskirties pobūdžio.

Detaliojo plano rengimo tikslas: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**Žemės sklypas Nr. 1 (pertvarkomas sklypas kad. Nr. 0101/0165:675):**

Teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

žemės sklypo plotas - 336 m².

Žemės sklypas Nr. 2 (pertvarkomas sklypas kad. Nr. 0101/0165:675):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
 žemės sklypo plotas - 13 m².

Teritorija Nr. 3 (pertvarkomas sklypas kad. Nr. 0101/0165:675):

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo plotas – 2651 m².

Kadangi pertvarkomas žemės sklypas nepriklauso planavimo iniciatoriui, nėra urbanizuotas, nustatomi keli naudojimo būdai, atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius:

Naudojimo būdas	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Pastatų aukštingumas	Priklausomųjų želdynų dalys	Statinių paskirtys
vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1	31 proc.**	0,4	Sodybinis	2a / 10 m	35 proc.	Vienbutis ar dvibutis gyvenamas pastatas su priklausiniais
Komercinės paskirties objektų teritorijos K	40 proc.	0,8	Miesto vilų	3a /12 m	20 proc.	prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai;

** - užstatymo tankis nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu "Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai". Maksimalus užstatymo tankis 800 kv.m. ploto sklypui - 31 proc.

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

Formavimo ir pertvarkymo principai

Į planuojamą teritoriją patenkančiai teritorijai Nr. T3, kai parenkamas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1, nustatomi formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi sklypų dydžiai – 800 kv.m., galimi didžiausi sklypų dydžiai – 2651 kv.m. Galimi mažiausi sklypų dydžiai parinkti, atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje esamą mažiausią kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypą.

Žemės sklypas Nr. 4 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1486):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
 žemės sklypo plotas – 313 m².

Žemės sklypas Nr. 5 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1485):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
 žemės sklypo plotas – 2010 m².

Žemės sklypas Nr. 6 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1258):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 27%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 1159 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 7 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1475):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 28%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 1078 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 8 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1476):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 28%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 1039 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 9 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1477):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 28%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 1045 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 10 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1478):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 27%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 1181 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 11 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1479):

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 (10 m),
 žemės sklypo plotas – 913 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 12 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1480):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 31%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 823 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 13 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1481):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 31%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 800 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 14 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1482):

Teritorijos naudojimo tipas –;
 teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
 žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
 sklypo užstatymo tankis – 31%,
 užstatymo intensyvumas – 0.4,
 statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
 žemės sklypo plotas – 843 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
 priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 15 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1483):

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 (10 m),
 žemės sklypo plotas – 887 m².
 užstatymo tipas – sodybinis.
 statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 16 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1484):

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 (10 m),

žemės sklypo plotas – 931 m².

užstatymo tipas – sodybinis.

statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 17 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1259):

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 (10 m),

žemės sklypo plotas – 922 m².

užstatymo tipas – sodybinis.

statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 18 (esamas sklypas kad. Nr. 0101/0165:1260):

Teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 27%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),

žemės sklypo plotas – 1256 m².

užstatymo tipas – sodybinis.

statinių paskirtys – vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypas Nr. 19 (formuojama valstybinė žemė, patenkanti į J.K. Damelio g. ribas):

Teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

žemės sklypo plotas – 729 m².

Užstatymo tipas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypuose nustatomas sodybinis 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“.

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklype, nustatomas miesto vilų užstatymo tipas – „gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai kvadratu artimo plano 3–5 aukštų pastatai, iš dalies atskiriantys viešąsias erdves nuo privačiųjų erdvių, dėstomi žemės sklype toliau nuo visų šio žemės sklypo ribų (pastatai statomi ant žemės sklypo ribų palei gatvę, kai tai numatyta teritorijų planavimo dokumente ir (ar) būdinga esamai erdvinei struktūrai)“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano 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 3 m atstumu nuo planuojamų sklypų ribų, 4 m atstumu nuo besiribojančių su planuojama teritorija sklypų, 5 m atstumu nuo J. Švažo gatvės, 3 m atstumu nuo J.K. Damelio gatvės, 4m atstumu nuo pietvakarinės pusės, kurioje yra melioracijos įrenginiai, tokiu būdu išlaikant 15 m nuo melioracijos rinktuvo.

Statybos linija nenustatoma.

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ***Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)***

Planuojama teritorija (žemės sklypai) 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 - 161,50 m, neprieštarauja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų 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 (III skyrius, X skirsnis)***

Dėl projektuojamų vandentiekio ir buitinių 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 ryšių tinklų planuojamoje teritorijoje, planuojamai teritorijai T3 nustatomas apribojimas Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Esami ryšių tinklai išsaugomi.

- ***Melioruota žemė (VI skyrius, II skirsnis)***

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje yra melioracijos įrenginiai: drenažai ir sausintuvai. Vadovaujantis 2026-02-04 Trakų rajono savivaldybės administracijos raštu „Dėl melioracijos statinių nurašymo ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos“ Nr. AP3E-643, yra nurašyti visi planuojamoje teritorijoje drenažo sausintuvai. Gretimuose sklypuose yra drenažo rinktuvas, kurio 15 m apsaugos zona patenka į planuojamų sklypų Nr. 5, 10, 11 ribas. Šioje apsaugos zonoje pastatų statyba nenumatoma.

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

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamuose sklypuose Nr. 6 ir Nr. 7 yra esami vandens gręžiniai, kurių pagrindu sklypams nustatomas apribojimas - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

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

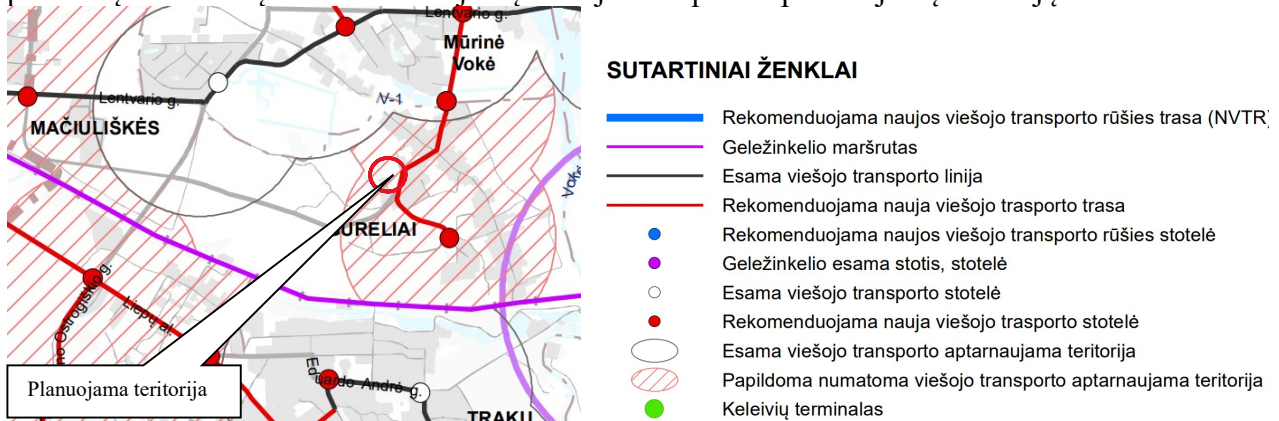
Susisiekimas

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra šalia planuojamos teritorijos yra dalinai išvystyta. Šiaurės rytinėje pusėje yra D kategorijos, lauko dangos J. K. Damelio gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija yra 12,00 m. Planuojamos teritorijos pietrytinėje pusėje yra C kategorijos Jono Švažo gatvė, kurios raudonųjų linijų plotis yra 20,00 m. Patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu, suplanuotos vidinės kvartalo gatvės (Gatvė Nr. 1) koridoriaus plotis – 12,50m nėra keičiamas. Gatvės Nr. 1, kuri pažymėta kaip sklypas Nr. 5, sklypo ribos nėra keičiamos. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, šalia planuojamos teritorijos yra pažymėta C kategorijos Jono Švažo gatvė, kitų gatvių, kurių kategorijos būtų C, B, A, greta nėra.



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

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, J. Švažo gatvės dalis, esanti planuojamos teritorijos ribose patenka į numatomą – rekomenduojamą viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją.



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.



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

Teritorija patenkanti į J.K. Damelio gatvės raudonąsias linijas yra suformuota patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu, kaip kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių

teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Nr. 4. Šiam sklypui nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - 4s. Rengiamu detaliuoju planu formuojamas dar vienas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 2, patenkantis į J.K. Damelio gatvės raudonąsias linijas. Šiam sklypui nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - 2s.

12,50 m pločio vidinė kvartalo Gatvė Nr. 1 yra suformuota patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu, nėra keičiama, kaip kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 5. Šiam sklypui nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - 5s. Gatvė Nr. 1 užtikrina projektuojamo kvartalo susisiekimą autotransporto priemonėmis. Kadangi gatvė Nr. 1 yra mažo eismo intensyvumo, sudaroma galimybė pėsčiųjų bei dviratininkų ryšiams.

Į J. Švažo gatvės raudonąsias linijas (20 m pločio) patenkanti teritorija, formuojama kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Nr. 1. Šiam sklypui nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - 1s.

Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Minimalus J.K. Damelio D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 12m, ir minimalus J. Švažo C kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 20 m, užtikrina statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Siūlomi rekomendaciniai J.K. Damelio gatvės ir Gatvės Nr. 1 techniniai parametrai, kurie turi būti tikslinami statybos projekto metu: važiuojamosios dalies plotis – 5,50 m; 2 eismo juostos po 2,75 m pločio; 1,50 m pločio šaligatvis, ar 2,50 m pločio bendras pėsčiųjų ir dviračių takas.

Gatvės Nr. 1 plotis yra 12,50 m, kas sudaro galimybę gatvės pabaigoje įrengti apsisukimo aikštelę 12m x 12m.

Siūlomi rekomendaciniai J. Švažo gatvės techniniai parametrai, kurie turi būti tikslinami statybos projekto metu, neužtikrina STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 p. nurodytų autobusų eismui reikalingų parametrų važiuojamajai daliai. Siūlomas J. Švažo gatvės važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m; 2 eismo juostos; po 2,25 m pločio šaligatviai abiejose gatvės pusėse, 2,50 m pločio dviračių takas.

Į sklypus Nr. 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 įvažiavimai / išvažiavimai yra suplanuoti patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu iš vidinės kvartalo gatvės Nr. 1.

Į teritoriją Nr. T3 įvažiavimas suplanuotas iš J. Švažo gatvės. Jis skirtas tik planuojamos teritorijos aptarnavimui, nesudaro savarankiško kelių susikirtimo, nėra naudojamas kaip jungtis tarp skirtingų gatvių, funkciškai atitinka įvažiavimą į teritoriją (kiemą / kvartalą). Įvažiavimas projektuojamas apie 55 m atstumu nuo J.K. Damelio gatvės raudonosios linijos, numatant eismo organizavimą **tik dešiniaisiais posūkiais**. Statybos projekto metu įvažiavimas turi būti suprojektuotas pėsčiųjų ir dviračių takų lygyje per bendrą takų plotį, užtikrinant saugų visų eismo dalyvių judėjimą. Vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, įvažiavimas į teritoriją (kiemą, sklypą ar kvartalą) nelaikomas sankryža, todėl nagrinėjamu atveju projektuojamas įvažiavimas nelaikytinas gatvių susikirtimu.

Įvažiavimo, išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) statinio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų.

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.

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

Statybos 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“.

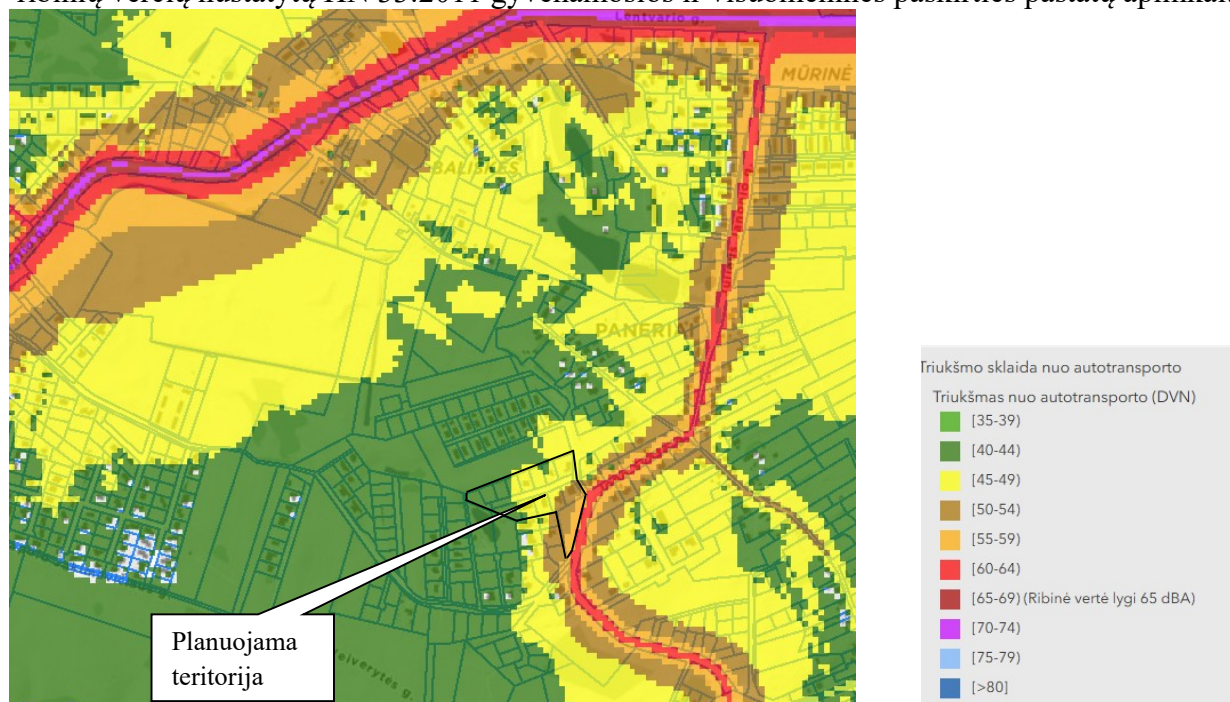
Triukšmo sklaida nuo autotransporto

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 sukeliama triukšmo	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 sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Kadangi planuojama teritorija ir gretimybės yra naujai urbanizuotos/ urbanizuojamos vietos, esamas automobilių sukeliama triukšmo lygis svyruoja iki 50 dBA, t.y. neviršija maksimalaus garso slėgio lygio ribinių verčių nustatytų HN 33:2011 gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai:



Triukšmo nuo autotransporto (DNV)

Igyvendinant projektą taikomų triukšmą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas statybos projekto rengimo metu.

Kvapų tarša. Planuojamuose sklypuose nėra ir nebus vykdomos jokios veiklos, galinčios turėti neigiamos įtakos oro kokybei kvapų požiūriu. Planuojamuose sklypuose vieninteliai galimi taršos šaltiniai yra transporto priemonės, kurių poveikis bus lokalus ir trumpalaikis (susijęs tik su atvykimu ir išvykimu). Poveikis kvapais nenumatomas.

Servitutai

Formuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai:

- 1) sklype Nr. 1, 1s-336 kv.m. (kodai 215, 222, viešpataujantysis daiktas - teritorija T3).
- 2) sklype Nr. 2, 2s-13 kv.m. (kodai 215, 222, viešpataujantysis daiktas – sklypai Nr. 1, 4-...-19).
- 3) sklype Nr. 4, 4s- 313 kv.m. (kodai 215, 222, viešpataujantysis daiktas – sklypai Nr. 2, 5- ...-19).
- 4) sklype Nr. 5, 5s-2010 kv.m. (kodai 215, 222, viešpataujantysis daiktas - sklypai Nr. 6- ...-18).

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).

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 (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpatuojančiojo 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.

Priešgaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai rengiami, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų kietomis dangomis - J.K. Damelio gatve. Lauko gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų antžeminių gaisrinių hidrantų ant projektuojamo vandentiekio tinklo. Hidrantai turi būti įrengti ne didesniu kaip 200m atstumu iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma, kad vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 1000 m³. Vandens poreikis gaisrų gesinimui – 10 l/s. Statybos projekto metu būtina tikslinti sprendinius.

Rengiant pastato ir kitų statinių statybų projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, vandens paėmimo vieta, atstumas nuo hidranto iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Statybos projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

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

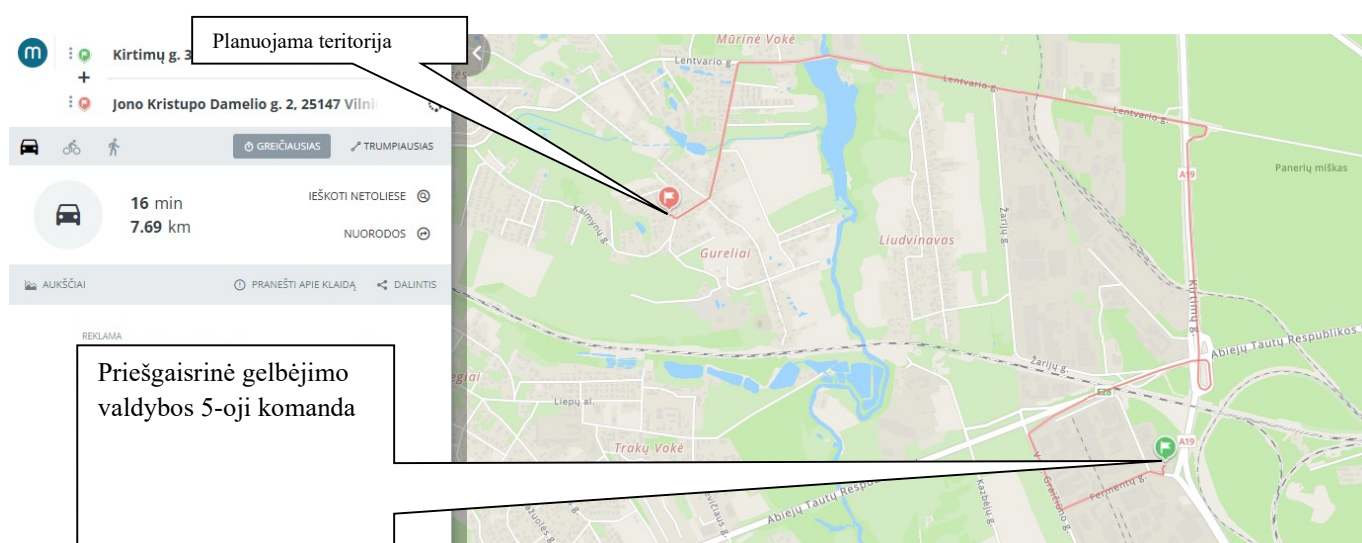
II	8	8	10
III	10	10	15

Planuojamuose sklypuose tarp statybos zonų vyrauja 6m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių statybos projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis ar apjungiant priešgaisrinį skyrių. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Statybos projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 5-oji komanda, Kirtimų g. 37, Vilniuje.

Atstumas – 7,69 km, atvykimo laikas – 16 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra tik elektros tinklai. Vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo sprendiniai planuojami vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis planavimo sąlygomis reg. Nr. REG42552774. Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje, ($x=6055938$, $y=572783$), (atstumas ~ 2,1 km). Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į d250 mm nuotekų tinklus Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje ($x=6055942$, $y=572786$), (atstumas ~ 2,1 km). Sprendiniai tikslinami (koreguojami), pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas technines sąlygas, rengiant statybos projektus bei gavus visus sutikimus, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

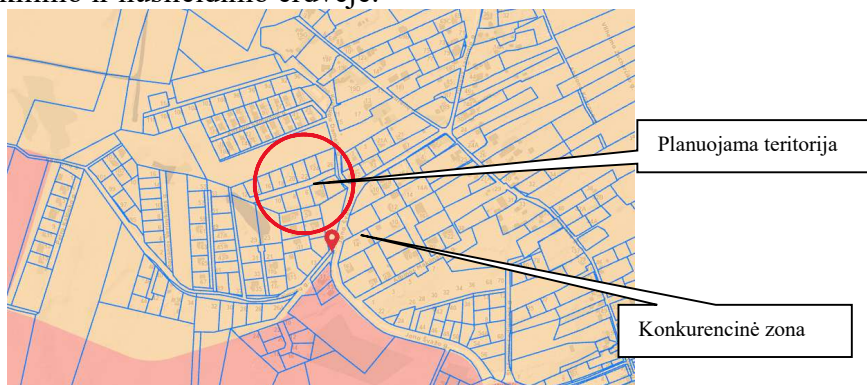
Lauko gaisrų gesinimo poreikiui, projektuojami antžeminiai gaisriniai hidrantai ant projektuojamo vandentiekio tinklo. Kadangi projektuojami sklypai numatomi aprūpinti centralizuotu vandentikiu ir centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų surinkimas.

Planuojamoje teritorijoje veikiančių lietaus nuotekų tinklų nėra. Rengiant statybos projektus projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ 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 (vandeniu laidžių dangų ar švorių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas).

Elektros pajungimui yra numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai (esamos gatvės). Elektros tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo.

Ekologiški 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.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

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

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 (statybos projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų kontenerių 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, yra tik vienas medis teritorijoje Nr. T3. Prieš planuojant statybas teritorijoje T3, būtina atlikti esamo medžio įvertinimą ir vadovautis gautomis išvadomis.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Atsižvelgiant į 39 tekstinio reglamento reikalavimus, sklypams priklausomųjų želdynų plotas numatomas 10 procentinių punktų didesnis už Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintose želdynų plotų normose (Žin., 2007, Nr.137-5624) nurodytas reikšmės. Visi projektuojami želdiniai sklypo ribose reikšmingi kaip estetinė, sanitarinė, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Želdynai formuojami sklype pagal individualius savininko poreikius.

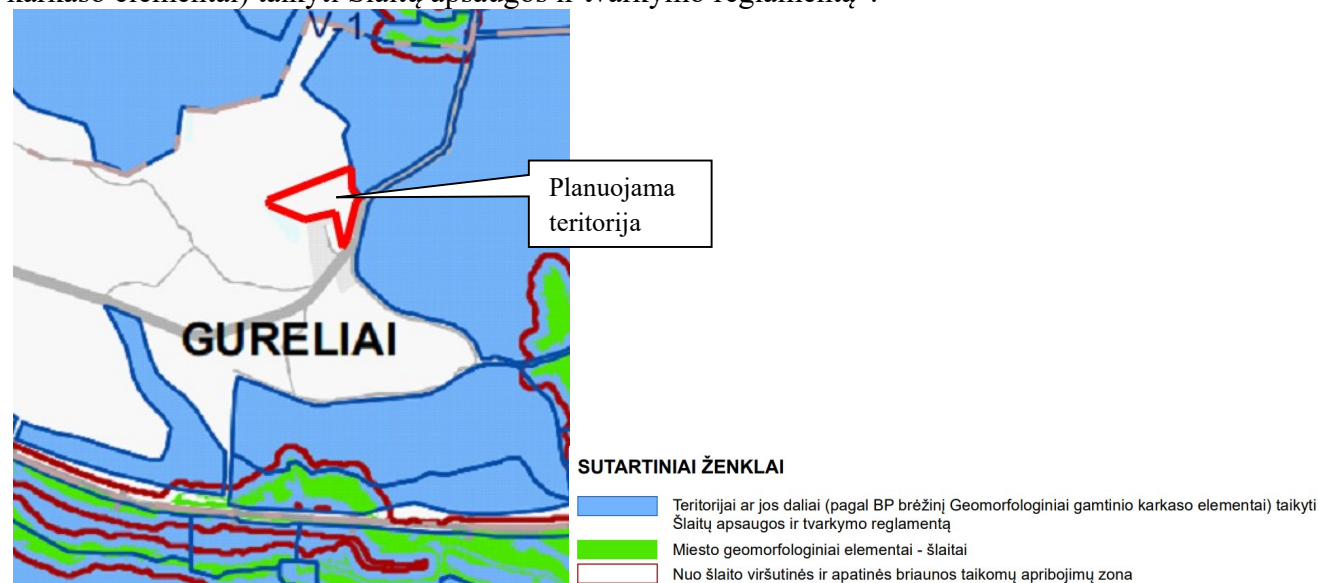
Planuojama teritorija nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Šlaitų apribojimas (33 tekstinis reglamentas)

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojamai teritorijai taikomas 33 tekstinis reglamentas – „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą“.



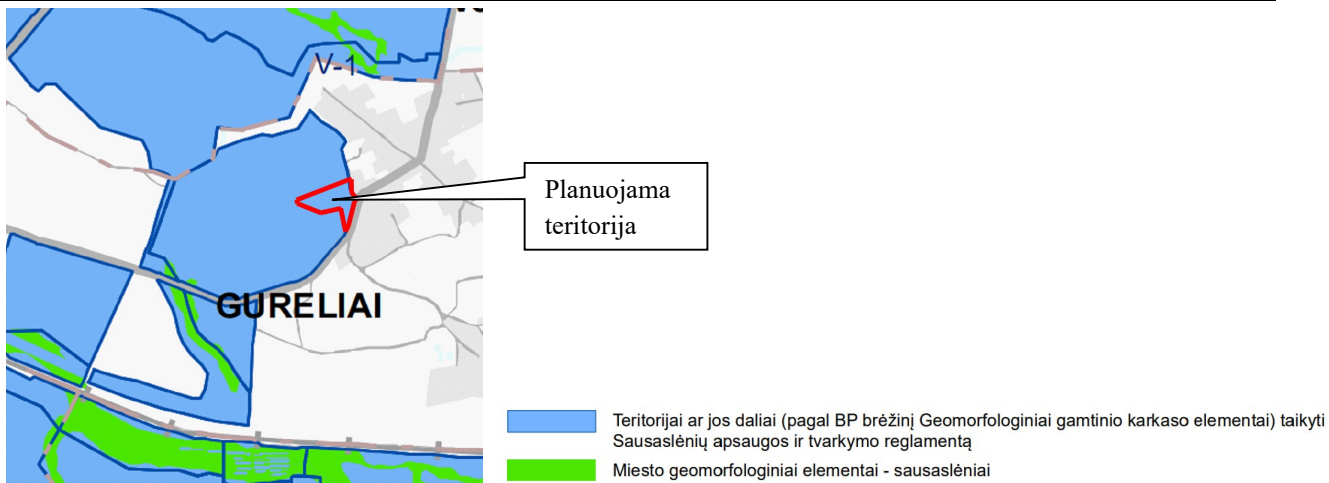
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašyti. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griaunant ar rekonstruojant.“

Vadovaujantis bendro plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, planuojama teritorija nepatenka į nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną.

Sausaslėnių apribojimas (36 tekstinis reglamentas)

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojamai teritorijai taikomas 36 tekstinis reglamentas – „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą“.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, planuojamai teritorijai taikomi sausaslėnių reikalavimai:

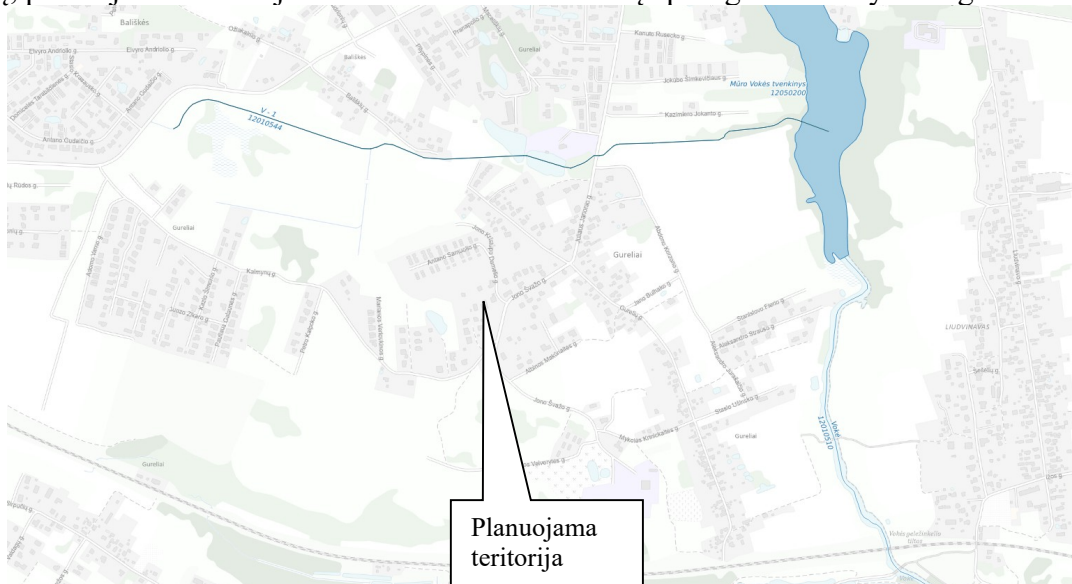
74.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Sklypuose patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ribojamas užstatymo tankis iki 30 proc., nustatomas didesnis priklausomųjų želdynų procentas, nei reglamentuojama patvirtintose želdynų plotų normose.

74.2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai. Patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu, šiaurės vakarinėje pusėje su planuojama teritorija besiribojančiame sklype yra esamas bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdo sklypas, kuriame numatomi želdynai, poilsio erdvės.

74.4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos. Šio reglamento taikymas poreikis sprendžiamas statybos projekto metu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“

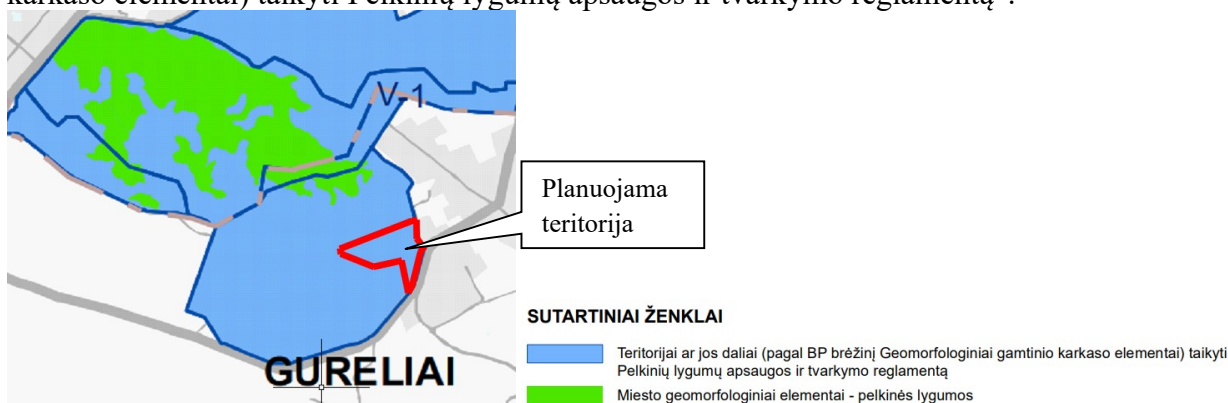
Vadovaujantis vandens telkinių kadastru, artimiausia upė – V-1 (12010544), nutolusi >350 m atstumu nuo planuojamos teritorijos į šiaurę. Kadangi greta, 50 m atstumu nuo planuojamos teritorijos nėra upių, planuojamai teritorijai nėra taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.



Ištrauka iš vandens telkinių kadastro

Pelkinių lygumų apribojimas (37 tekstinis reglamentas)

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojamai teritorijai taikomas 37 tekstinis reglamentas – „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą“.



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

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

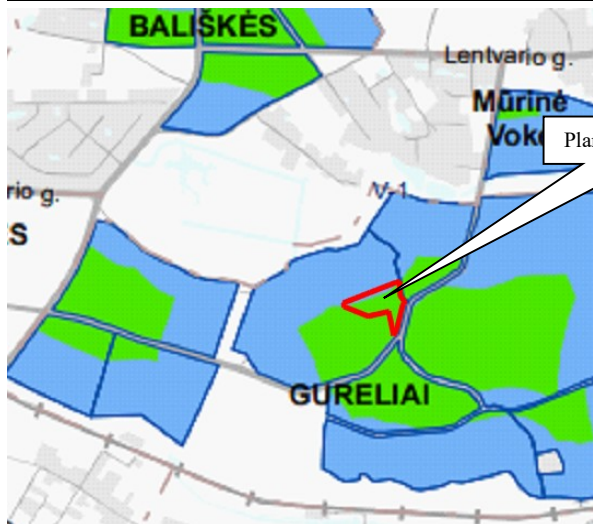
Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Pelkių ir durpynų žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje yra nėra pelkių, durpinių pažemėjimų, todėl planuojamai teritorijai neturi būti taikomas 37 tekstinio reglamento reikalavimai.



Ištrauka iš Pelkių ir durpynų žemėlapiu

Žaliųjų plotų pasiekiamumas (39 tekstinis reglamentas)

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojamai teritorijai taikomas 39 tekstinis reglamentas „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

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra keletas vaismedžių. Planuojamos teritorijos dalis patenka 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.

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

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 vienbučių/ dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 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 įstiklintu 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".

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiuose vietiniuose vizualiniuose ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. 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 gamtosauginiui požiūriu nežymus. Norint užtikrinti normalų objekto

funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradedant 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 aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos aplinkinių urbanistinei raidai.

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

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

2) vykdomos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 (visa planuojama teritorija patenka į šią zoną) straipsnių nuostatas);

3) vykdomos 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“ nuostatos;

4) vykdomos 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“ nuostatos;

5) planuojamoje teritorijoje draudžiamas vėjo elektrinių projektavimas ir statyba, nes ji patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtintame žemėlapyje nurodytas teritorijas, kuriose vėjo elektrinių projektavimas ir statyba yra draudžiami.

Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgiant į patvirtintus specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197.
2. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898.
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:

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

PV Gražina Meidutė