

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-23-535.

Esamos būklės pakoreguoti įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje.

BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3 Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,6 ha.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis – detalusis planas.

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Apie 0,6 ha teritorijos prie sklypų Naujakiemio g. 2 (kadastro Nr. 0101/0017:435), Naujakiemio g. 2A (kadastro Nr. 0101/0017:284) ir Naujakiemio g. 2B (kadastro Nr. 0101/0017:236) detalusis planas.

Apie 0,6 ha teritorijos prie sklypų Naujakiemio g. 2 (kadastro Nr. 0101/0017:435), Naujakiemio g. 2A (kadastro Nr. 0101/0017:284) ir Naujakiemio g. 2B (kadastro Nr. 0101/0017:236) detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
2. 2023 m. balandžio mėn. 20 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1488/23 „Dėl leidimo rengti apie 0,6 ha teritorijos prie sklypų Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2A ir Naujakiemio g. 2B detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
3. 2024 m. birželio mėn. 12 d. įsakymu Nr. 30-1593/24 dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymo Nr. A30-1488/23 „Dėl leidimo rengti apie 0,6 ha teritorijos prie sklypų Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2A ir Naujakiemio g. 2B detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo;
4. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2023 m. gegužės mėn. 26 d. sutartimi Nr. A615-89/23;
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-07-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285008;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2023-07-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG286910;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2023-07-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG287447;
8. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-12-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254048;
9. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-07-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285792;
10. UAB „Grinda“ 2023-07-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285837;
11. UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-07-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21037435.

12. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-07-25 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG287422.

PLANAVIMO TIKSLAI

Suplanuoti susisiekimo infrastruktūrą, 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, suplanuojant bendro naudojimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijų žemės sklypus.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Planuojamoje teritorijoje nustatomi 8 sklypų naudojimo reglamentai.

Sklypas Nr. 1

Sklypui Nr. 1 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 624 m² (esamas)

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama)

Žemės naudojimo būdas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.) – 3a

Absoliutinė altitudė: ≤136 m

Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 34 %

Pastaba: Užstatymo tankio skaičiavimas atliktas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Vadovaujantis 9 priedo lentelės duomenimis, kai sklypo plotas 600 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 35%. Kai sklypo plotas 900 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 30%, vadinasi 300 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 5%. Apskaičiuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankis 624 m² ploto sklypui. Apskaičiuojama, kad 24 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 0,4 %, todėl maksimalus sklypo užstatymo tankis yra 35%-0,4% =34,60 %. Nustatomas maksimalus sklypo užstatymo tankis 34 %.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 25%

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis

Esami pastatai:

Pastatas - gyvenamasis namas (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3011) – griaunamas

Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (lauko tualetas, šulinys, tvora.), 1/1 priklauso pastatui Nr. 1096-2013-3011 (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3066*) – griauunami

* Statinys, unikalus Nr. 1096-2013-3066, stovi žemės sklypuose, kadastro Nr. 0101/0017:236 ir Nr. 0101/0017:435

Servitutai:

215 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

222- servitutas tiesiti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Sklypas Nr. 2 (kad. Nr. 010100170284)

Sklypui Nr. 2 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 635 m² (esamas)

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama)

Žemės naudojimo būdas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.) – 3a

Absoliutinė altitudė: ≤138 m

Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 34%

Pastaba: Užstatymo tankio skaičiavimas atliktas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Vadovaujantis 9 priedo lentelės duomenimis, kai sklypo plotas 600 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 35%. Kai sklypo plotas 900 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 30%, vadinasi 300 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 5%. Apskaičiuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankis 635 m² ploto sklypui. Apskaičiuojama, kad 35 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 0,58 %, todėl maksimalus sklypo užstatymo tankis yra 35%-0,58% =34,41 %. Nustatomas maksimalus sklypo užstatymo tankis 34 %.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 25%

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis

Esami pastatai:

Pastatas - ūkinis pastatas (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3033) – griaunamas

Pastatas - ūkinis pastatas (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3044) – griaunamas

Pastatas - ūkinis pastatas (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3055) – griaunamas

Pastatas – garažas (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3022) – griaunamas

Servitutai:

215 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

222- servitutas tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Sklypas Nr. 3 (kad. Nr. 010100170236)

Sklypui Nr. 3 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 637 m² (esamas)

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama)

Žemės naudojimo būdas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.) – 3a

Absoliutinė altitudė: ≤139,5 m

Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 34%

Pastaba: Užstatymo tankio skaičiavimas atliktas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Vadovaujantis 9 priedo lentelės duomenimis, kai sklypo plotas 600 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 35%. Kai sklypo plotas 900 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 30%, vadinasi 300 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 5%. Apskaičiuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankis 637 m² ploto sklypui. Apskaičiuojama, kad 37 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 0,62 %, todėl maksimalus sklypo užstatymo tankis yra 35%-0,62% =34,38 %. Nustatomas maksimalus sklypo užstatymo tankis 34 %.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 25%

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis

Esami pastatai:

Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (lauko tualetas, šulinys, tvora), 1/1 priklauso pastatui Nr. 1096-2013-3011 (unikalus daikto numeris: 1096-2013-3066*) – griauunami

* Statinys, unikalus Nr. 1096-2013-3066, stovi žemės sklypuose, kadastro Nr. 0101/0017:236 ir Nr. 0101/0017:435

Servitutai:

222- servitutas tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Sklypas Nr. 4 (kad. Nr. 010100170203)

Sklypui Nr. 4 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 600 m² (esamas)

Teritorijos naudojimo tipas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama)

Žemės naudojimo būdas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.) – 3a

Absoliutinė altitudė: ≤140 m

Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 35%

Pastaba: Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo lentelės duomenimis, kai sklypo plotas 600 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 35%.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 25%

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis

Esami pastatai:

Pastatas – dvibutis gyvenamasis namas (unikalus daikto numeris: 4400-5845-5860), nebaigtas statyti, baigtumo procentas 85% (kadastro duomenų nustatymo data 2017-04-10)

Servitutas:

222- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 45 m² servituto sutartis Nr. SK-12633.

Sklypas Nr. 5 (kad. Nr. : 0101/0017:440)

Sklypui Nr. 5 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 1971 m² (esamas)

Teritorijos naudojimo tipas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama)

Žemės naudojimo būdas – esamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 12 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.) – 3a

Absoliutinė altitudė: ≤140 m

Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas)

Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 22%

Pastaba: Užstatymo tankio skaičiavimas atliktas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Vadovaujantis 9 priedo lentelės duomenimis, kai sklypo plotas 1500 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 25%. Kai sklypo plotas 2500 m², maksimalus sklypo užstatymo tankis 20%, vadinasi 1000 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 5%. Apskaičiuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankis 1971 m² ploto sklypui. Apskaičiuojama, kad 471 m² sklypo ploto skirtumas atitinka 2,36 %, todėl maksimalus sklypo užstatymo tankis yra 25%- 2,36% =22,65 %, Nustatomas maksimalus sklypo užstatymo tankis 22 %.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 25%

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis

Esami pastatai:

Pastatas - gyvenamasis namas (unikalus daikto numeris: 1095-8009-9012)

Pastatas- šiltnamis (unikalus daikto numeris: 1095-8009-9034)

Sklypas Nr. 6

Sklypui Nr. 6 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 326 m²

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona (BZ) – atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Žemės naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Statinių paskirtys – nėra

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – nėra

Servitutas:

211 - servitutas - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis)

Sklypas Nr. 7

Sklypui Nr. 7 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 1250 m²

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) – atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 0%

Statinių paskirtys – inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai)

Sklypas Nr. 8

Sklypui Nr. 8 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 170 m²

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona (BZ) – atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Statinių paskirtys – nėra

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – nėra.

Servitutas:

211 - servitutas - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis)

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu, besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytiniai sutikimai neprivalomi statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1-3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1m nuo sklypo ribos.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas 40% nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).Lietaus nuotekų surinkimas planuojamas sklypuose į infiltracinius šulinius.

Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p. ir STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus.

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“). Naujai statomų pastatų aukštis, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais neviršys 281 m altitudės.

Planuojama susisiekimo infrastruktūra

Antžeminė automobilių saugykla sklypuose projektuojama vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Esami privažiavimai iki sklypų teritorijoje lieka. Privažiavimo neturintiems sklypams aptarnauti planuojama Kolektyvo gatvės akligatvio tąsa (D_s kategorijos) iki Sklypo Nr. 1 su gatvės gale suformuota apsisukimo aikštele. Per sklypuose nustatytus servitutus planuojama privažiuoti iki Sklypo Nr. 2 ir Nr. 3.

Į atskirųjų želdynų teritorijų sklypus planuojamas tik aptarnaujančio transporto įvažiavimas.

Pėstiesiems D_s kategorijos gatvėje šaligatviai neprojektuojami. Tarp Sklypo Nr. 8 aukščiausios vietos ties apsisukimo aikštele ir žemiausios sklypo vietos yra ~3,5m, todėl pagal poreikį, techninio projekto rengimo stadijoje šiame sklype numatoma įrengti laiptus nuo akligatvio šlaito viršuje iki kito akligatvio šlaito apačioje pietinėje planuojamos teritorijos dalyje. Tokiu būdu būtų užtikrintas pėsčiųjų judėjimas J. Kazlausko gatvės kryptimi. Įrengiant naujus laiptus, būtina demontuoti esamus laiptus sklype Nr. 7, kurie yra smarkiai pažeisti ir nesaugūs naudoti, be to, jų vieta nėra optimali, siekiant atskirti pėsčiųjų ir automobilių srautus.

Numatomi laiptai ir atraminė sienelė patenka į buitinių nuotekų kolektoriaus apsaugos zoną, todėl sprendinių brėžinyje pateikti 4 pjūviai, kuriuose parodyti atstumai nuo kolektoriaus iki planuojamų kelio ir laipto elementų - įrengiant kelią ir laiptus kolektoriaus būklė nepabloginama.

Planuojami inžineriniai tinklai

- **Vandentiekis**

Sklypų Nr. 4 ir Nr. 5 aprūpinimas vandeniu esamas.

Vandens tiekimas sklypams Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 numatomas pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-07-12 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21037435 nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Kalvarijų g., šul. Nr. 118A, (atstumas ~ 0,13 km), (prel. koord. x=6066128, y=582484). Poreikiui esant, šulinys (kamera) išplečiami. Konkretūs vandens tiekimo sprendiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijoje, pagal prisijungimo sąlygas.

- **Gaisrų gesinimas**

pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-07-12 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG21037435 iš greta teritorijos esančių hidrantų. Konkrečius sprendinius žr. skyriuje Nr. 6 „gairinė sauga“.

- **Buitinių nuotekų šalinimas**

Buitinės nuotekos iš sklypų Nr. 1, 2, 3 nuvedamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus d200 pagal UAB „Grinda“ išduotas Teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG285837, 2023-07-17. Sklypai Nr 4 ir Nr. 5 yra prijungti prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų - esami buitinių nuotekų tvarkymo sprendiniai nekeičiami.

.

- **Paviršinių nuotekų tvarkymas**

Centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra. Paviršinės nuotekos surenkamos ir nuvedamos į individualias infiltracines sistemas žemės sklypuose. Sprendiniai gali būti tikslinami techniniame projekte. Geologinių grunto tyrimų ataskaita pridėta prie detaliojo plano medžiagos atskiru dokumentu.

- **Elektros energijos tiekimas**

Elektros energijos tiekimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas.

- **Šildymas**

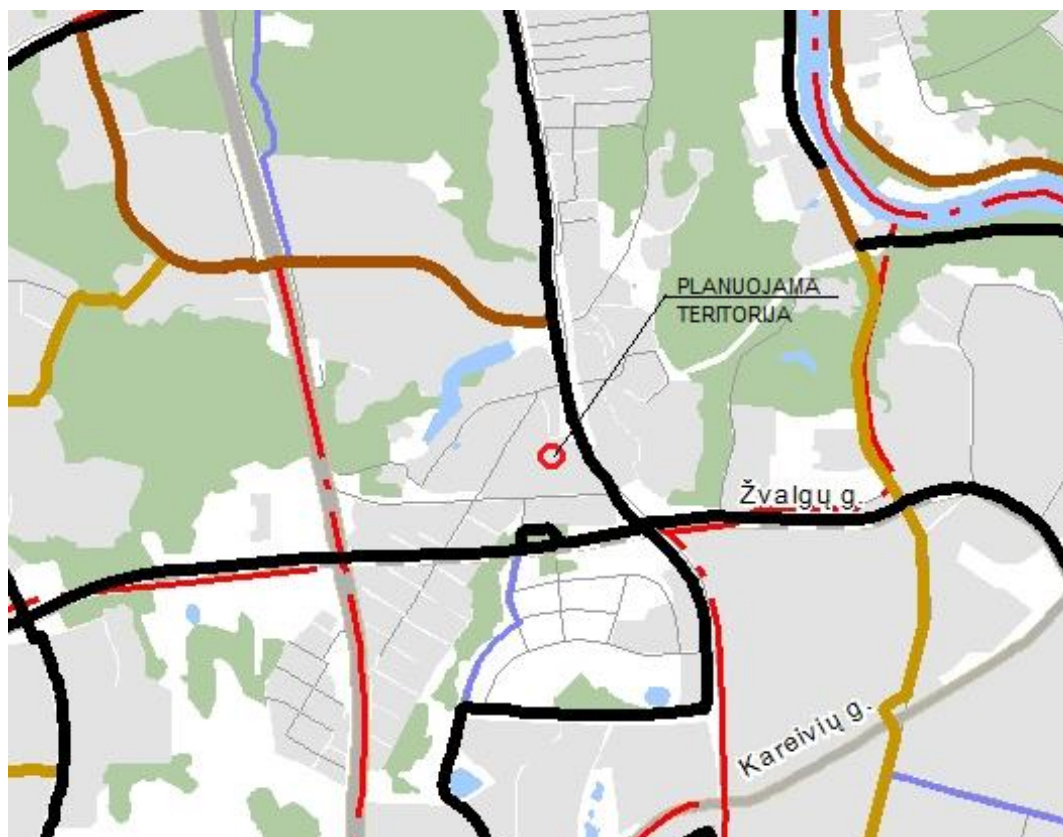
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano zoną Nr. 137, konkurencinė zona II. Planuojama, kad pastatų šildymui bus naudojami atsinaujinanatys energijos šaltiniai.

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.

Planuojama teritorija yra tarp esamų ir planuojamų dviračių takų. Artimiausia esama dviračių trasa- palei Kalvarijų gatvę. Dviračių takų plėtra numatyta Jono Kazlausko ir Didlaukio gatvėse. Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra.

2.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis

Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis patvirtinta 2013 m. Gruodžio 11 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1572.



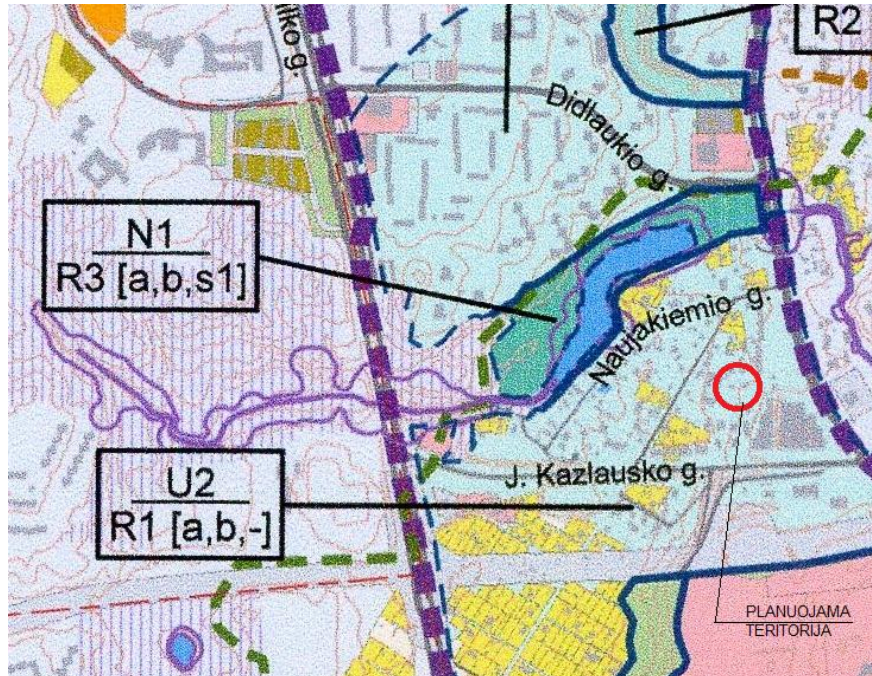
2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies (dviračių takų tinklo plėtra ir kategorijos iki 2030 m)

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

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas patvirtintas 2015 m. kovo 18 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-2285.

Planuojama teritorija patenka į vandens slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai teritoriją U2, kuriai nustatytas R1- žemas rekreacinis potencialas. Bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva

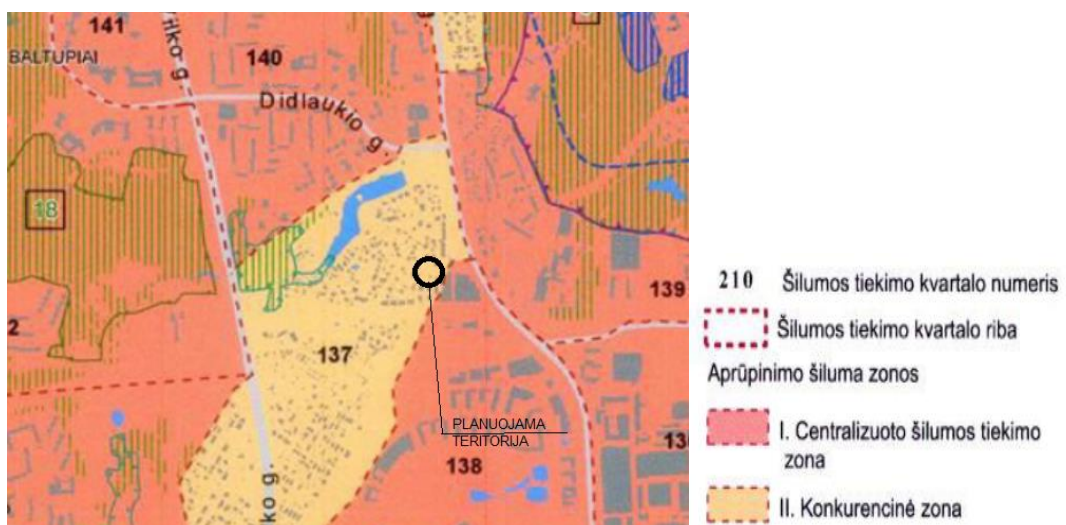
– ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos. Atsižvelgiant į teritorijos rekreacinį potencialą ir realias rekreacinio panaudojimo perspektyvas bei galimybes, specialiuoju planu nusatytos vystytinos rekreacijos kryptys: a – artimos aplinkos: poilsis su vaikais, pasivaikščiojimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos, b- bendroji rekreacija (poilsis gamtoje).



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano

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

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas patvirtintas 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano zoną Nr. 137, konkurencinė zona II.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano

II Konkurencinės zonos aprašas

2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių.

2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklą) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

2.3. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

2.4. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2-4-1.

2.4.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.2. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.1.–2.4.2. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

Išimtys ir reikalavimai

1. 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.

2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, kurui naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.

3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butuose, kuriuose pagal NT registro duomenis įregistruotas krosninis šildymas, atsiradus galimybei pakeisti kurą, krosnių kuras gali būti keičiamas į šilumos tiekimą iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų (esant techninėms galimybėms), atsinaujinančius energijos šaltinius, elektrą ar gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje.

4. Draudžiama kurui naudoti atliekas (pvz. baldų gamybos atliekas) bei kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas (pvz. panaudotas padangas).

5. Pramonės paskirties objektams, kurie naudoja gamtines dujas technologinėms reikmėms (išskyrus dujines virykles), leidžiama naudoti gamtines dujas patalpų šildymui bei karšto vandens ruošimo reikmėms visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.

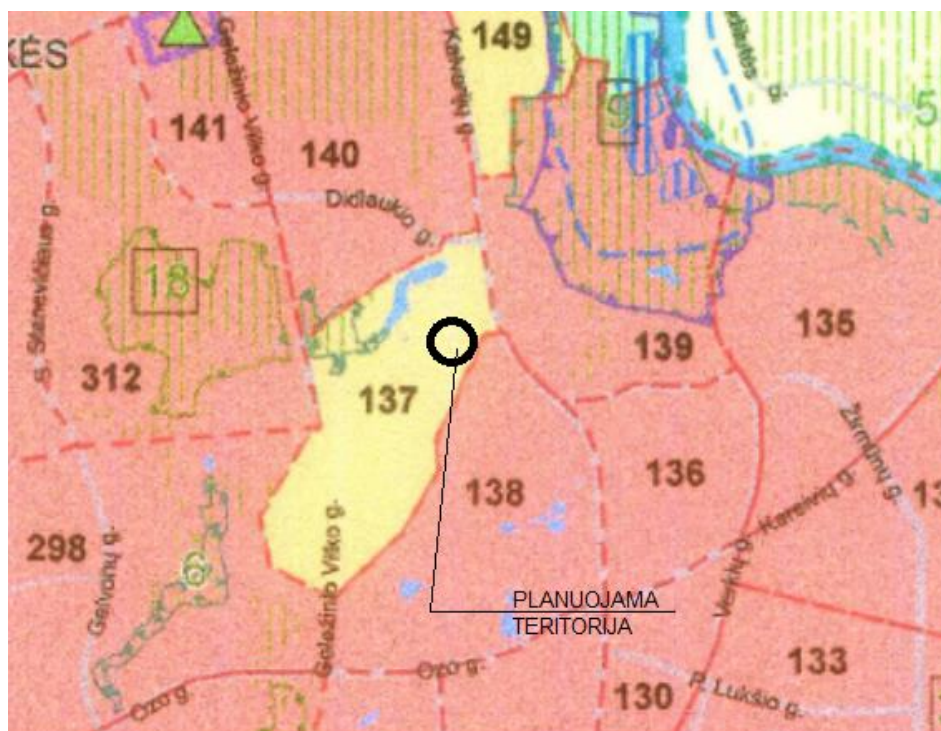
6. Kai kietųjų dalelių (KD) koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę (RV) draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.

7. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentais, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo objektų tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi.

8. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

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

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-09-14 įsakymu [Nr. 30-2314](#) pritarta Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijai C ir koncepcijai D.



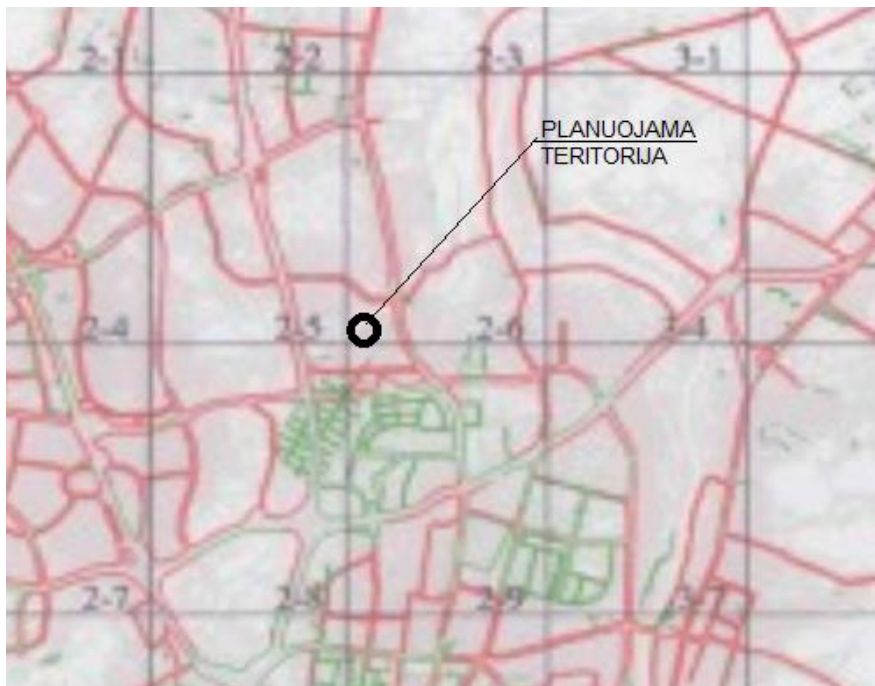
5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijos

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano ir jo atnaujinimo koncepciją planuojama teritorija patenka į konkurencinę šildymo tiekimo zoną. Siekiant mažinti oro taršą ir klimato kaitą galimas alternatyvių atsinaujinančių energijos šaltinių, tokių kaip saulės baterijos, panaudojimas.

2.6. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T0060113 (000132002791), 2011-07-19

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema patvirtinta 2011 m. birželio 13 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-91.

Planuojama teritorija yra apribota D kategorijos Kolektyvo, Jono Kazlausko, Naujakiemio gatvių ir C kategorijos Kalvarijų gatvės.



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema

3. BENDROJO PLANO SPRENDINIAI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 7 pav.) planuojamai teritorijai numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona BAL – 6 – 1. Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Vyrauja gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zonos (GM) ir gyvenamosios vidutinio užstatymo intensyvumo zonos (GV).

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- G1 -gyvenamosios teritorijos;
- V -visuomeninės paskirties teritorijos;
- K -komercinės paskirties objektų teritorijos;
- I2- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- R- rekreacinės teritorijos;
- B- bendro naudojimo teritorijos.
- E- Atskirųjų želdynų teritorijos
- Z1 Mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai
- Z5 Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai
- Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 0,4$;
- Maksimalus užstatymo tankumas $\leq 40\%$;

APIE 0,6 HA TERITORIJOS PRIE SKLYPŲ NAUJAKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0017:435), NAUJAKIEMIO G. 2A (KADASTRO NR. 0101/0017:284) IR NAUJAKIEMIO G. 2B (KADASTRO NR. 0101/0017:236) DETALUSIS PLANAS

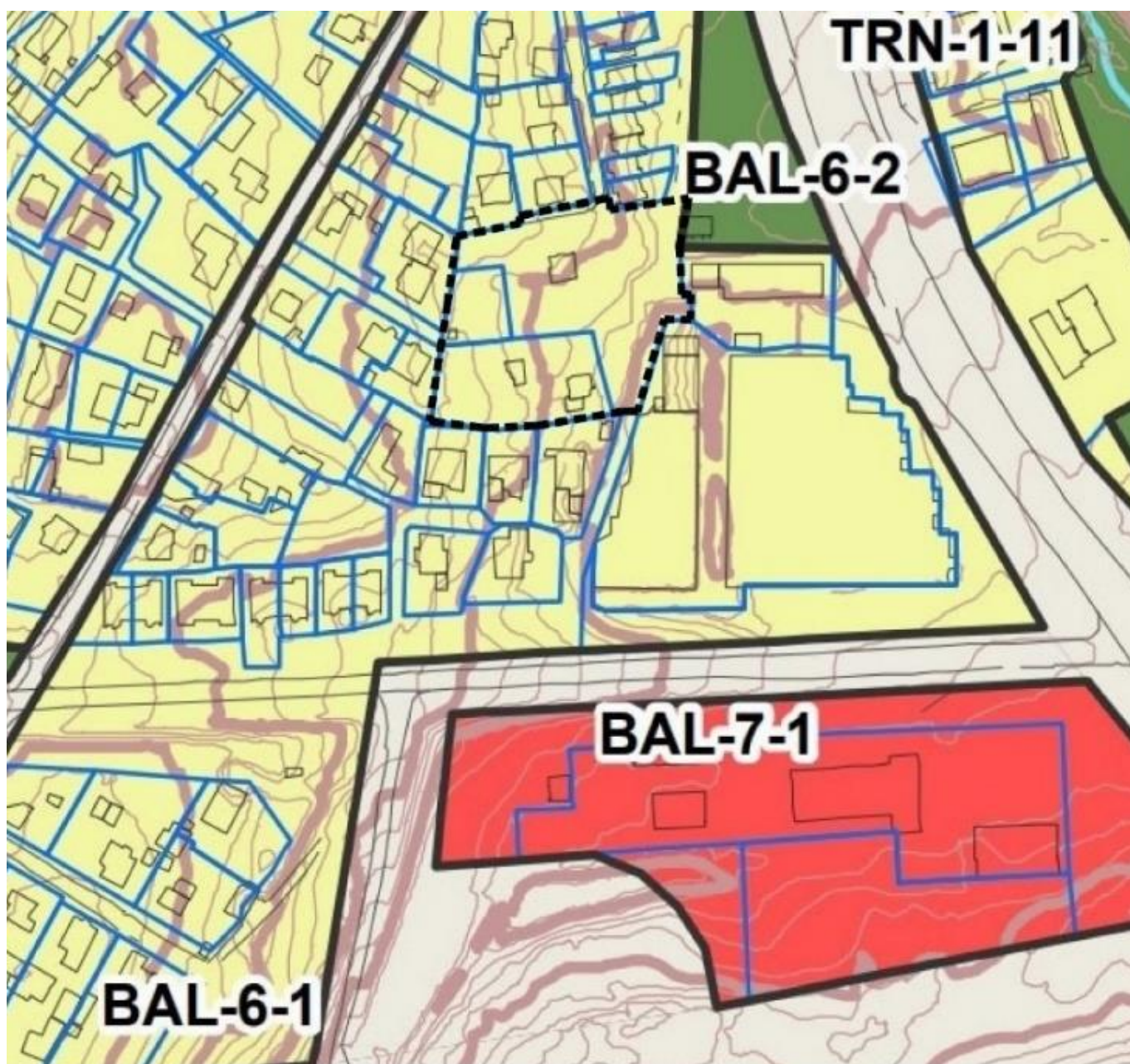
- Maksimalus pastatų aukštingumas $h_{max} \leq 3$ a., 12 m;
- Užstatymo tipas: lp (laisvo planavimo), vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas)*

*Pastaba: Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

BAL – 6 – 1 funkcinio prioriteto zonai, jos daliai taikomi šie bendrojo plano tekstiniai reglamentai:

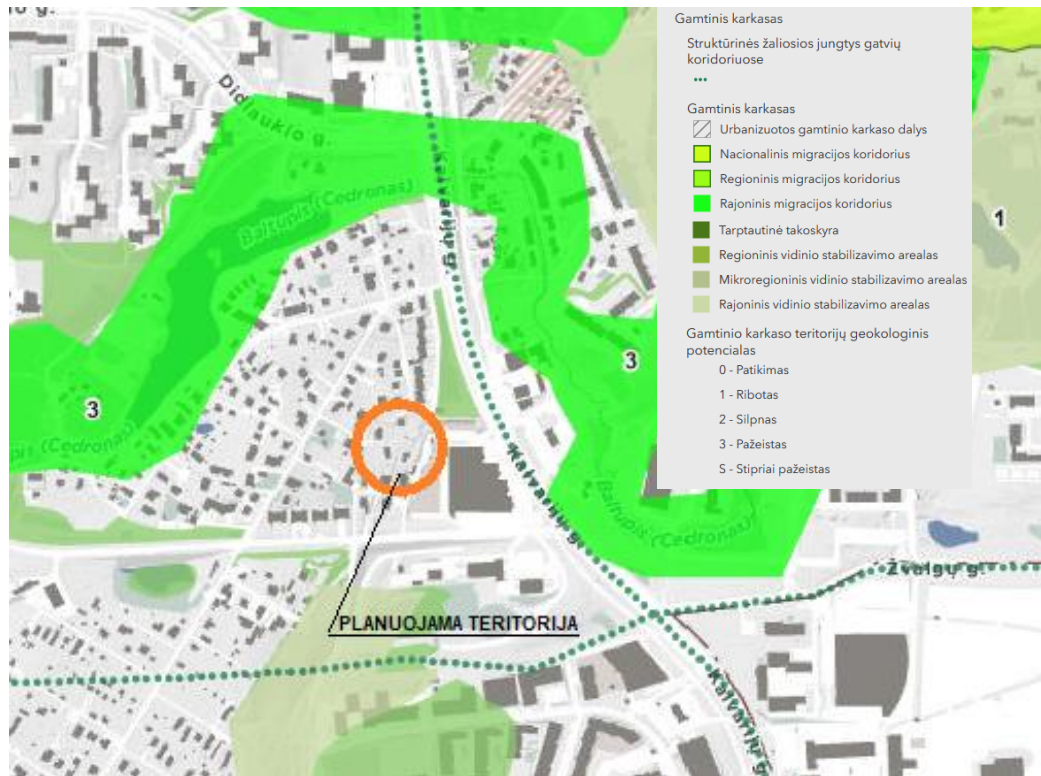
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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

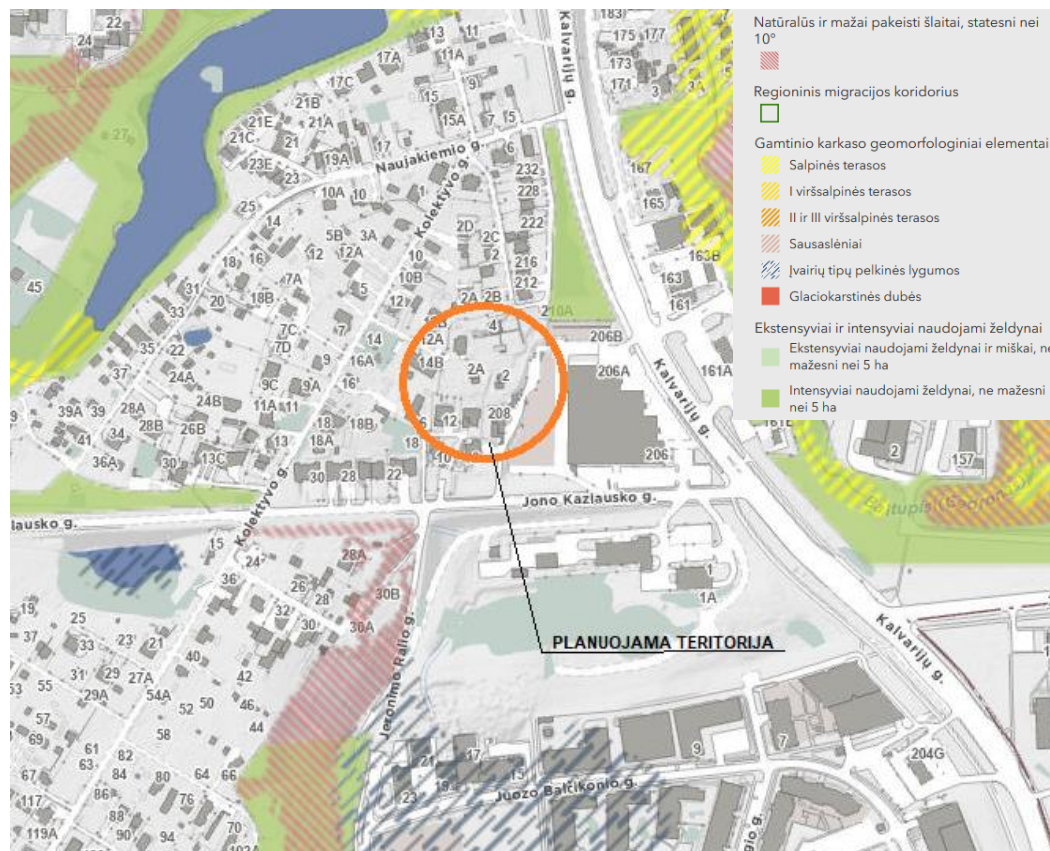


7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano pagrindinio brėžinio

APIE 0,6 HA TERITORIJOS PRIE SKLYPŲ NAUJAKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0017:435), NAUJAKIEMIO G. 2A (KADASTRO NR. 0101/0017:284) IR NAUJAKIEMIO G. 2B (KADASTRO NR. 0101/0017:236) DETALUSIS PLANAS



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano brėžinys. Sprendiniai. Gamtinis karkasas



9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano brėžinys. Sprendiniai. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai



10 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio 5.3. Miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schema su pažymėta planuojama teritorija

Įvertinus teritorijai taikomus Geomorfologinio gamtinio karkaso elementus, planuojamoje teritorijoje šlaitų nėra, į Gamtinio karkaso teritoriją žemės sklypas taip pat nepatenka, todėl jam netaikomi jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano iki 2030 m. miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schemoje nagrinėjama teritorija priskiriama urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms. Teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, kuriais vadovaujantis konstatuojame, kad teritorija yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegali atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, yra intensyviai urbanizuotoje, užstatytoje (beveik visa sklypų teritorija yra užstatyta arba padengta technogenizuota danga), miesto centrinės dalies teritorijoje, sklypuose yra tik keletas pavienių medžių ar jų grupių, todėl yra priskiriama stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoms.

Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. nurodyta, kad jame esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos – teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančios intensyviai urbanizuotose, užstatytose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorijose, pramonės rajonuose, taip pat

kitose teritorijose, kuriose iki 20 % ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai.

Pagrindiniai optimalios teritorijos struktūros vystymo principai yra:

- funkcinis ir fizinis neefektyviai naudojamų teritorijų pertvarkymas;
- urbanistinių jungčių- vidinių kvartalo gatvių formavimas;
- užstatymo struktūrizavimas;
- gyvenamosios ir aplinkinių teritorijų plėtros suderinamumas.

Planuojamos teritorijos erdvinę struktūrą formuoja dviejų rūšių atraminiai funkciniai karkasai:

- *Urbanistinis karkasas* – tai pagrindinė teritorijos erdvinę struktūrą formuojanti dalis, apimanti aktyviausios gyventojų masinės veiklos procesų teritorines zonas, intensyviausiai įsisavintas erdves. Tai pagrindinė funkcinės struktūros konstrukcija.
- *Gamtinį karkasą* sudaro ekologinio aktyvumo zonų bei ašių su mažiausiai pakeistais gamtiniais kraštovaizdžio kompleksais bei ribota technine infrastruktūra sistema.

Planuojama teritorija suskirstyta pagal prioritetinius žemės naudojimo interesus, konkretizuojant konkrečios teritorijos siūlomą prioritetinę funkciją. Planuojamoje teritorijoje numatomi galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

G1- VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ PASTATŲ GYVENAMOJI TERITORIJA (kitos paskirties žemė). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

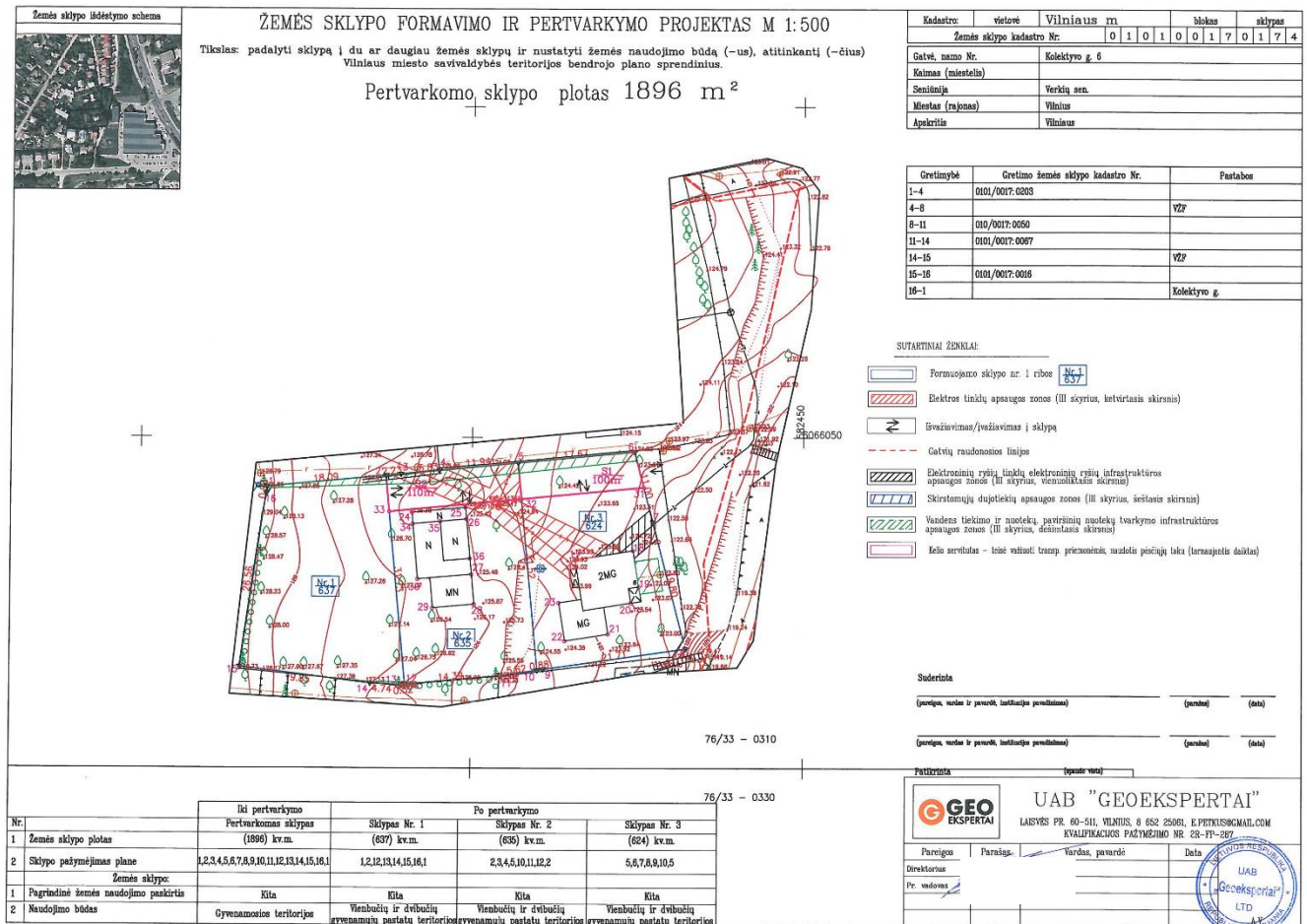
I2 SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ OBJEKTŲ TERITORIJOS Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimui komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

B - BENDRO NAUDOJIMO (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos

4. ŽEMĖS SKLYPO KOLEKTYVO G. 6 (KADASTRO NR. 0101/0017:174) FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

Sklypai adresu Naujakiemo g. 2, Naujakiemo g. 2A ir Naujakiemo g. 2B suformuoti padalijimo būdu pertvarkant žemės sklypą, kurio kadastro Nr. 0101/0017:174, unikalus Nr. 0101-0017-0174 į 3 žemės sklypus, kurių unikalūs Nr. 4400-5908-5395, 4400-5908-5462 ir 4400-5908-5495. Nustatyta pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

APIE 0,6 HA TERITORIJOS PRIE SKLYPŲ NAUJAKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0017:435), NAUJAKIEMIO G. 2A (KADASTRO NR. 0101/0017:284) IR NAUJAKIEMIO G. 2B (KADASTRO NR. 0101/0017:236) DETALUSIS PLANAS



11 pav. Žemės sklypo Kolektyvo g. 6 (kadastro Nr. 0101/0017:174) formavimo ir pertvarkymo projektas

5. VADOVAUJANTIS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS 2023-07-12 TERITORIJŲ PLANAVIMO ŠĄLYGOMIS NR. REG285008 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI ŠĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

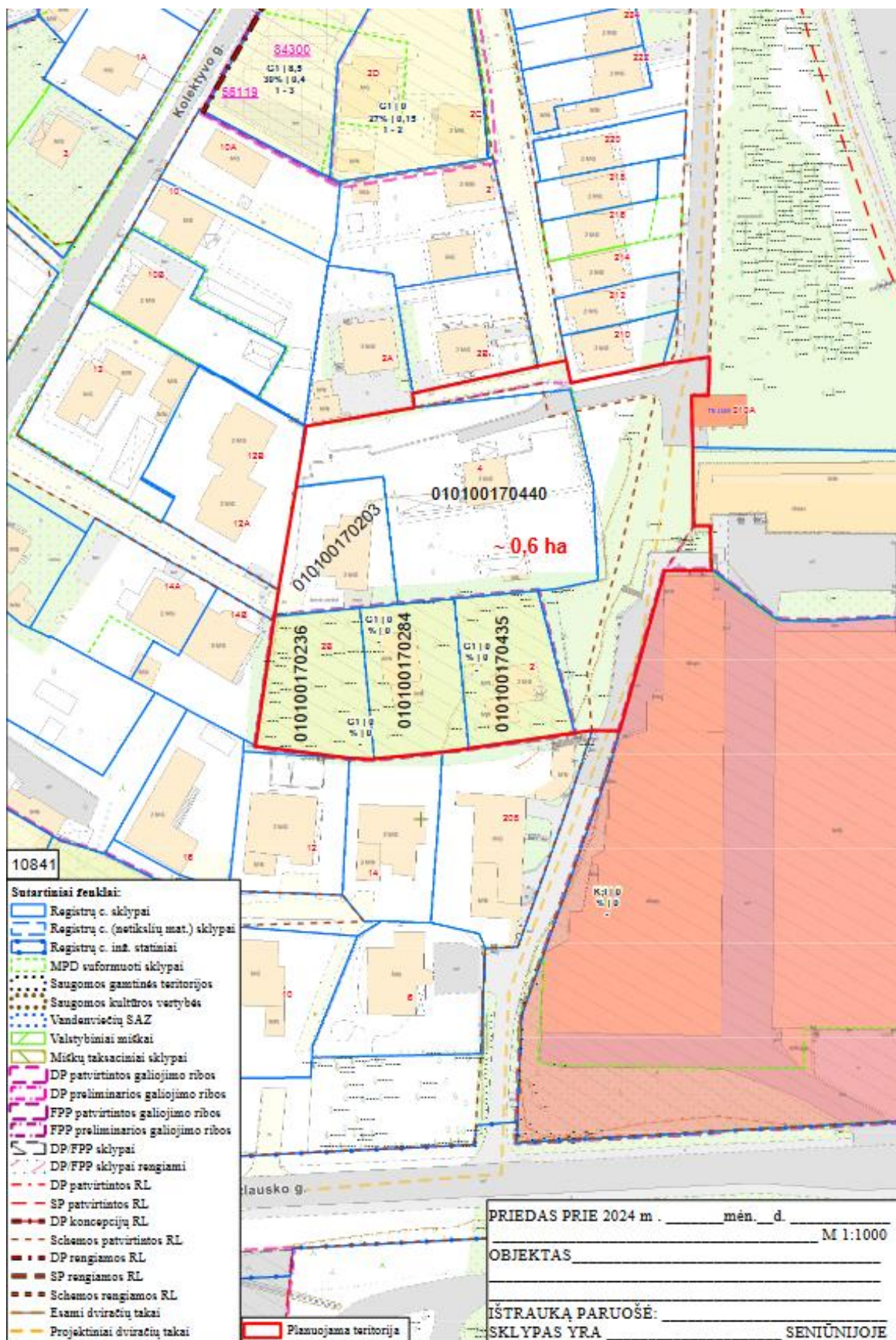
5.1. Įvertinti gretimybės – žemės sklypus, kurie ribojasi su planuojama teritorija.

Detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape įvertinta planuojama teritorija ir jos gretimybės. Planuojama teritorija yra intensyviai urbanizuotoje teritorijoje. Visi sklypai, su kuriais ribojasi planuojama teritorija užstatyti.

Ties šiaurine, rytine ir pietine planuojamos teritorijos ribomis išsidėstę 2-8 arų gyvenamosios paskirties sklypai.

Rytuose planuojama teritorija ribojasi su keliais dideliais sklypais (iki 145 arų) , kurie užstatyti stambaus mastelio 1-2 aukštų pastatais. Pastatai išsidėstę prie pat planuojamos teritorijos rytinės ribos.

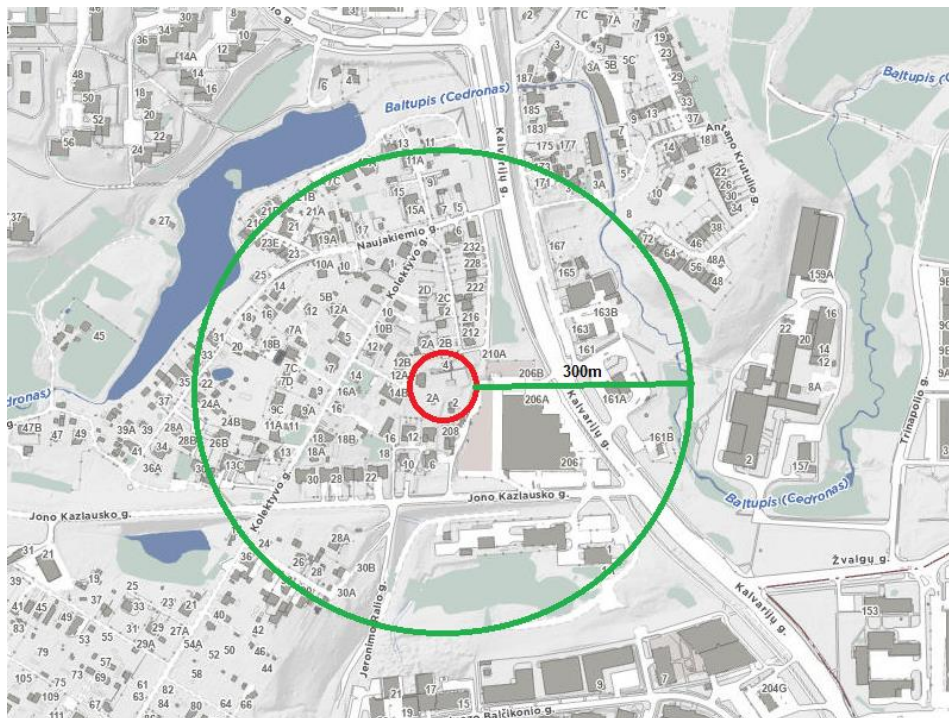
APIE 0,6 HA TERITORIJOS PRIE SKLYPŲ NAUJAKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0017:435), NAUJAKIEMIO G. 2A (KADASTRO NR. 0101/0017:284) IR NAUJAKIEMIO G. 2B (KADASTRO NR. 0101/0017:236) DETALUSIS PLANAS



12 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto prėtros departamento duomenų bazės, priedas prie planavimo darbų programos detaliojo planavimo dokumentu i rengti

5.2. Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes.

Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų iki 300 m pasiekiamumo spinduliu zoną. Šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje yra brandžiais medžiais apaugusi žalia teritorija iki kurios ~80 m atstumas. Kiti žalieji plotai, tokie kaip Cedrono upelio prieigos, Verkių miškas nuo planuojamos teritorijos nutolę < 300m.



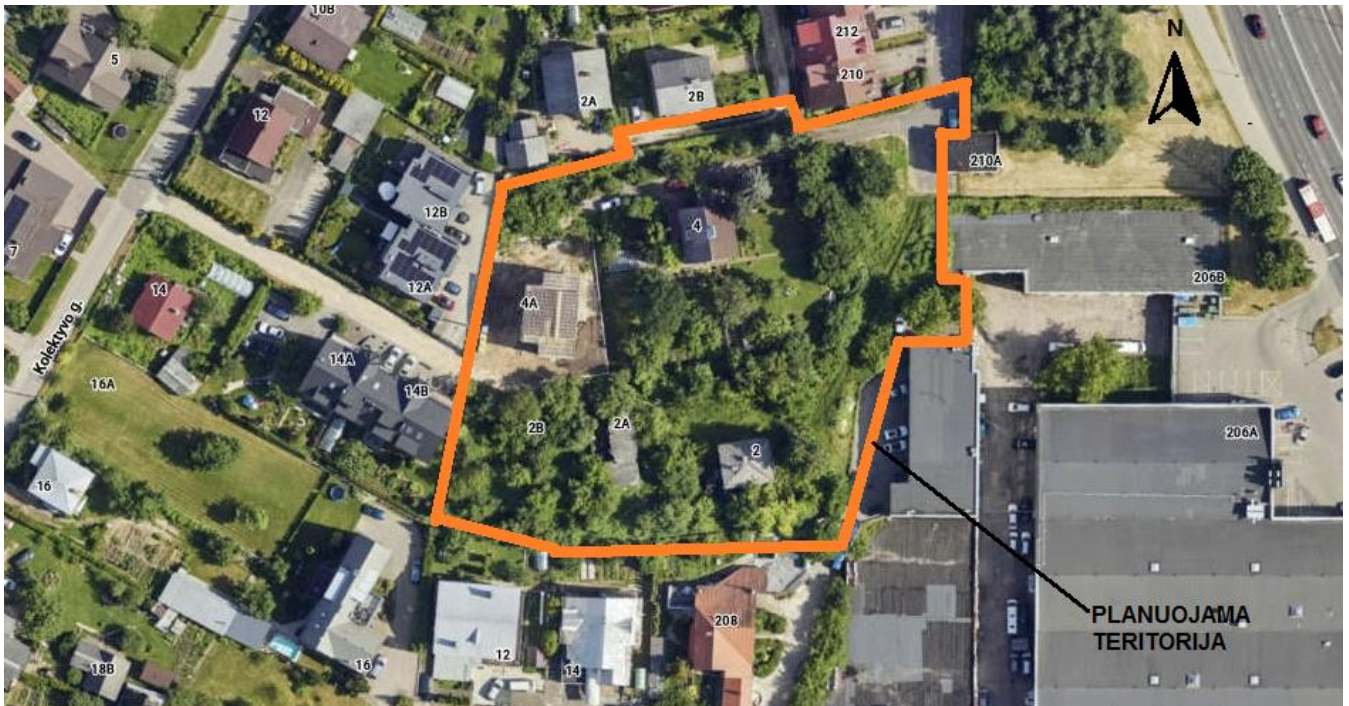
13 pav. Želdynų pasiekiamumas 300 m atstumu nuo planuojamos teritorijos



14 pav. Želdynų apkrova greta planuojamos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje formuojami 2 (326 m² ir 170 m² ploto) žemės sklypai, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Šiuose sklypuose yra daug brandžių medžių. Pagerinamas želdynų pasiekiamumas tiek planuojamai, teritorijai tiek gretimoms teritorijoms.

Tarp bendro naudojimo teritorijos žemės sklypo ir bendro naudojimo želdynų palei Kalvarijų gatvę yra įsiterpęs susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kuriame auga brandžių medžių grupės. Planuojamoje teritorijoje numatomas akligatvis aptarnaus tik 3 sklypus, todėl nebus intensyvaus eismo, judėjimas tarp atskirų želdynų grupių saugus. Susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.



15 pav. Planuojamos teritorijos ortofoto su želdynais. Šaltinis (www.regia.lt)

5.3. Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.

UAB „Arboristas Renatas“ atliko medžių inventorizavimą ir arboristinį įvertinimą sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr.3, Nr.6 ir Nr. 7). Sklypuose Nr. 4 ir Nr. 5 arboristinis vertinimas nebuvo atliekamas, kadangi šių sklypų savininkai atsisakė dalyvauti detaliojo planavimo procese ir privačiuose sklypuose be savininkų sutikimo atlikti medžių taksaciją yra neįmanoma. Arboristo parengta ataskaita pridėta prie detaliojo plano rengimo dokumentų. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje parodyti medžio būklės indeksai, lajų projekcijos, kamienų diametrai 1,3 m aukštyje, šaknų apsaugos plotas ir kt. Brėžinyje pažymėti šalinami medžiai stsybos zonoje ir privažiavimo kelyje esantys medžiai. Planuojamuose bendro naudojimo teritorijose medžių šalinimas nenumatomas.

5.4. Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių.

Numatoma, kad pėstieji judės Bendro naudojimo ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose (sklypuose Nr. 6, Nr. 7 ir Nr. 8) palei rytinę planuojamos teritorijos ribą, Sklypai Nr.: 1, Nr.:2, Nr.: 3, Nr.: 4 ir Nr.:5 - privatūs gyvenamosios paskirties sklypai, kuriuos numatoma aptverti.

Planuojama teritorija yra tarp esamų ir planuojamų dviračių takų. Artimiausia esama dviračių trasa - palei Kalvarijų gatvę. Dviračių takų plėtra numatyta Jono Kazlausko ir Didlaukio gatvėse. Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra. Dviračių trasą, esančią palei Kalvarijų gatvę, dviratininkai iš akligatvių pasieks esamu taku per žalią zoną prie šiaurės rytinės planuojamos teritorijos ribos (palei pastatą adresu Kalvarijų g. 210A).

Į planuojamą teritoriją galima patekti 4 akligatviais. Sklypas adresu Kolektyvo g. 12C (kad. Nr.: 0101/0017:440) turi esamą įvažiavimą iš Kolektyvo g. akligatvio iš vakarinės pusės. Sklypas Kolektyvo g. 4 (kad. Nr.: 010100170203) turi esamą įvažiavimą iš Kolektyvo g. prie šiaurinės planuojamos teritorijos ribos. Pietinėje teritorijos dalyje yra esami privažiavimai į paslaugų paskirties pastatų kiemus. Jie yra atskirti nuo likusios planuojamos teritorijos ~ 3,5 m aukščio šlaito.

3 sklypai teritorijos viduje neturi esamų privažiavimų. 2023 10 12 gautas NŽT sutikimas dėl privažiavimo į sklypus kad. Nr.: 0101/0017:435 (Naujakiemio g. 2), kad. Nr.: 0101/0017:284 (Naujakiemio g. 2A) ir kad. Nr.: 0101/0017:236 (Naujakiemio g. 2B).Teritorijoje planuojamas inžinerinės infrastruktūros koridorius, kuriame numatoma 3,5 m pločio D_s kategorijos gatvė.

Suplanuotas akligatvis su apsisukimo aikštele prie sklypo Nr. 1 (Naujakiemio g. 2), ribos. Gatvės plotis 3,5m, gatvės kategorija D_s pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelės reikalavimus. Šaligatvis pėstiesiems neprojektuojamas. Gatvės plotis plotis 3,5m ir apsisukimo aikštelės parametrai užtikrina gaisrinės saugos reikalavimus.

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje yra ~ 3,5 m aukščio šlaitas, todėl neįmanoma sujungti akligatvius įrengti gatvės automobiliams iš šiaurinės teritorijos dalies į pietinę. Nuo akligatvyje esančios apsisukimo aikštelės iki šlaito apačios numatomi laiptai pėstiesiems. Sprendinių brėžinyje pateikti 4 skersiniai laiptų ir reljefo pjūviai. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, įvažiavimai į planuojamus sklypus bus detalizuojami techninio projekto stadijoje pagal gautas prisijungimo sąlygas.

Susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

5.5. *Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas.*

Vieta ir planuojamos teritorijos dydis

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, šiaurinėje miesto dalyje, Verkių seniūnijos pietvakariuose, Baltupių rajone. Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,6ha.

Kadangi teritorija nebuvo vystoma kompleksiškai yra daug neracionalios formos sklypų, gatvių tinklas chaotiškas, su daug akligatvių. Dauguma pastatų orientuoti palei gatves. Istorikai teritorijoje susiklostė laisvo planavimo ir sodybinis užstatymo tipai. Vyrauja 6-10 arų sklypai su vienbučiais ar dvibučiais gyvenamosios paskirties pastatais, kurių dalis blokuoti. Išimtis – pietrytinė teritorijos dalis su stambiais paslaugų paskirties pastatais, kuriuose yra vaistinė, kavinė, vaikų žaidimų kambariai, maisto ir buitinių prekių parduotuvė ir kt. paslaugas teikiantys subjektai.

Socialinė infrastruktūra

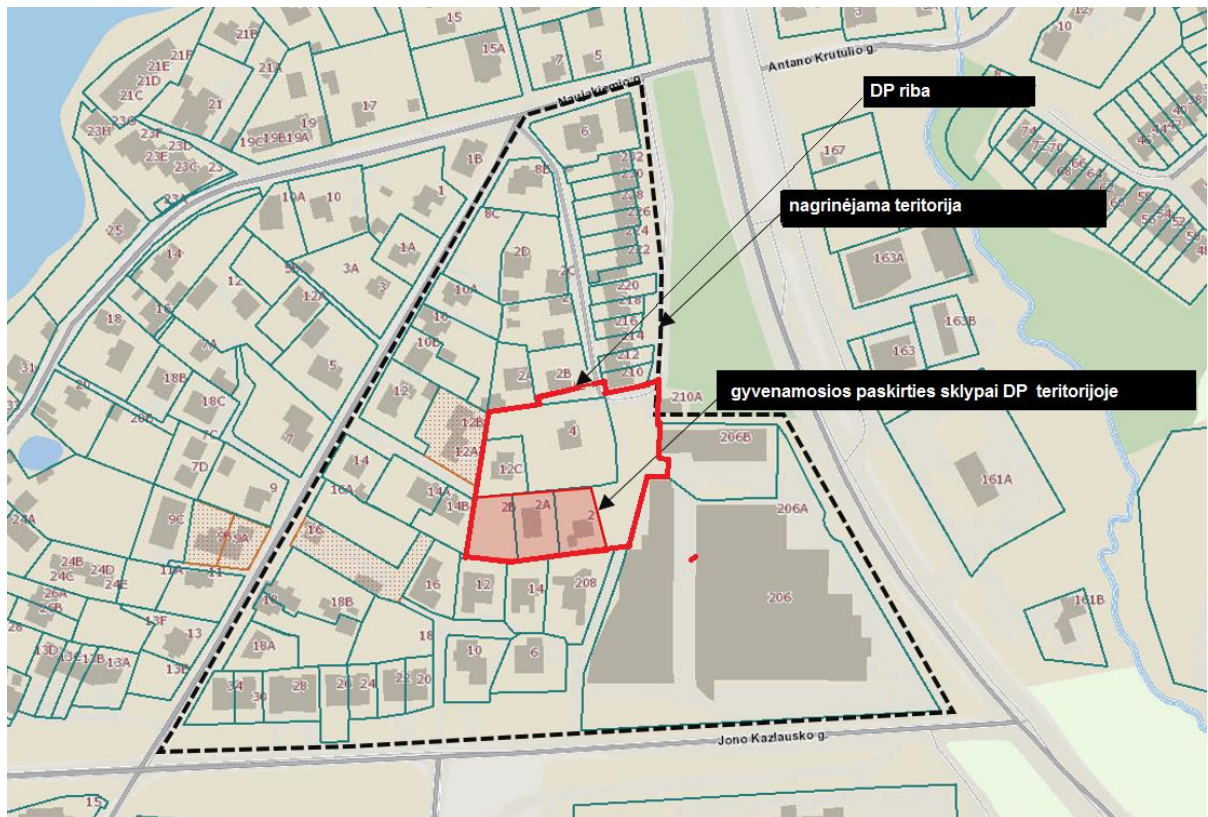
Socialinė infrastruktūra – infrastruktūra, kurią sudaro kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kiti viešojo naudojimo objektai. Visi šie viešo naudojimo objektai yra netoli planuojamos teritorijos, lengvai pasiekiami visuomeniniu transportu arba pėsčiomis.

Reglamentų nustatymo pagrindas

Nagrinėjama teritorija yra vietovės lygmens urbanistinėje struktūroje. Urbanizuotos teritorijos vystomos taikant kompaktiškumo principus, užtikrinant gyvenimo kokybę, tinkamus paslaugų pasiekiamumo ir gyventojų judumo parametrus, formuojama užbaigta urbanistinė struktūra, turinti privalomąją žaliąją, socialinę, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Vadovaujantis patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais funkciniai zonos BAL – 6 – 1, gyvenamosios paskirties sklypuose nustatomas sodybinio užstatymo tipas (su).

Siekiant nustatyti optimalų užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą planuojamoje teritorijoje, atlikta gretimų teritorijų Urbanistinė analizė, kurios aktualūs duomenys pateikti šiame skyriuje. Urbanistinei analizei parinkta J. Kazlausko, Kolektyvo ir Kalvarijų gatvių ribojama teritorija, į kurią patenka 47 sklypai.



17 pav. Urbanistinėje teritorijoje vertintos teritorijos dydis. Šaltinis (www.regia.lt)

Remiantis pasitelkta grafine medžiaga iš IS „www.erdvinis.vilnius.lt“ ir „maps.vilnius.lt“ („Planavimas ir statyba“ ir „Bendrasis planas 2021“ žemėlapiai), „www.regia.lt“ ir „www.3d.vilnius.lt“ išnagrinėtas urbanistinis kontekstas, išanalizuotas sklypų užstatymo tankis, intensyvumas, pastatų aukštingumas, pastatų aukštų skaičius ir sklypų naudojimo būdai.

Grafinė analizė ir skaičiavimai pateikti pav. 19-22.

Nagrinėjant teritorijos sklypų **užstatymo tankį ir intensyvumą** (žr. sklypų užstatymo tankio schema M1:2000, Sklypų užstatymo intensyvumo schema M1:2000 ir sklypų užstatymo ir intensyvumo skaičiavimai), apskaičiuojant vidutinį nagrinėjamos teritorijos tankį ir intensyvumą, gauname vidutinį tankį – 28.6%, o vidutinį intensyvumą - 0.49.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP reglamentų lentelė nagrinėjamoje teritorijoje, dalyje sklypų tankumo ir intensyvumo rodikliai yra leidžiami didesni nei naujai numatomi šiuo detaliuoju planu. Lentelėje nurodyti rodikliai - didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40% ir didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4.

Tankumo rodikliai viršija naujai numatomus reglamentus sklypuose: 6, 7, 9, 10, 11, 38, 39, 41, 42, 43, 43, 46, 47. (žr. Sklypų užstatymo tankio schema M1:2000) Intensyvumo rodikliai viršija naujai numatomus reglamentus sklypuose: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47 (žr. sklypų užstatymo intensyvumo schema M1:2000)

Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinant **pastatų aukštį (aukštais)**, matome (žr. sklypų pastatų aukštų schema M1:2000), kad dominuoja 2a ir 3a. (2a. + M) pastatai (aukštų intervalas 1a - 3a). Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP reglamentų lentelė (žiūr. į 3 pav.),

APIE 0,6 HA TERITORIJOS PRIE SKLYPŲ NAUJAKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0017:435), NAUJAKIEMIO G. 2A (KADASTRO NR. 0101/0017:284) IR NAUJAKIEMIO G. 2B (KADASTRO NR. 0101/0017:236) DETALUSIS PLANAS

nagrinėjamoje teritorijoje esamų pastatų aukštų skaičius neviršija numatytų rodiklių BP sprendiniuose. Lentelėje numatomas didžiausias leistinas aukštų sk. - 3a.

Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinant **pastatų aukštį (metrais)**, matome (žr. Sklypų pastatų aukščių schema M1:2000), kad pastatų aukščiai pasiskirstę labai skirtingai - aukštų intervalas 3.25m. – 14,8m. Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP reglamentų lentele (žr. į 3 pav.), nagrinėjamoje teritorijoje dalyje sklypų yra viršijami rodikliai, numatyti BP sprendiniuose. Lentelėje nurodytas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus yra 12m. Pastatų aukščių rodikliai neatitinka 2021m. patvirtinto Vilniaus m. BP sklypuose: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 25, 26, 31, 37, 38, 39, 41, 43, 45, 47 (žr. sklypų pastatų aukščių schema M1:2000)

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyti rodikliai: didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40%, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4, leistinas aukštų sk. - 3a., didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus yra 12m. Šiuo detaliuoju planu nustatomi rodikliai: tankis - 22-35%, intensyvumas – 0.4, pastatų aukštai – 2, pastatų aukščiai nuo žemės paviršiaus - < 12m.

VILNIAUS PLANAS		VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS																				
Regiono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Didžiausia neaiškų dangų (ND) plotas dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacijos priemonės (%)	Didžiausia galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvenimo prioritetas	Infrastruktūros planavimo zonos	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	
BAL-5	40,5	BAL-5-1	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG,GM;PA,SI	KT	G2,K;V,R,B;I2,E	10,4	5	9	35	lp	1.2	40	1000	-	40	5000	01,02,03,05,07,20,32,33,36,39	1	7	1	
		BAL-5-2	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG,GM;PA,SI	KT	G2,K;V,R,B;I2,E	1,9	5	9	35	lp	1.2	40	1000	-	40	5000	01,02,03,05,07,20,32,33,36	2	7	1	
		BAL-5-3	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B;I2	0,9	-	3	12	lp	0.4	40	-	-	40	-	01,02,03,05,07,22,32,33,37	2	7	1	
		BAL-5-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E;V,R;I2	10,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,34,36,37	2	-	-
		BAL-5-5	Vandenių zona	VA	H	H1,H2,H3,H4	1,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		BAL-5-6	Mažo užstatymo intensyvu gyvenamoji zona	GV,GM;ZS,PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E	8,6	-	3	12	mv,vd	0.4	40	400	400	2	40	500	32,33,34,37	2	10	2
		BAL-5-7	Mažo užstatymo intensyvu gyvenamoji zona	GV,GM;ZS,PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E;Z1,Z5	5,2	-	3	12	vd	0.4	40	400	400	2	40	500	32,33,37	2	10	2
		BAL-5-9	Vidutinio užstatymo intensyvu gyvenamoji zona	GV,GG,GM;PA,SI	KT	G1,G2,K;V,R,B;I2,E	0,8	-	3	12	mv,vd	0.6	40	200	-	-	40	500	32,33	2	9	1
		BAL-6	8,4	BAL-6-1	Mažo užstatymo intensyvu gyvenamoji zona	GV,GM;ZS,PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E;Z1,Z5	8,0	-	3	12	lp,vd	0.4	40	400	2	40	5000	32,33	2	10
BAL-7	2,3	BAL-7-1	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E;V,R;I2	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-	
		BAL-7-1	Pasilauگی zona	PA,PR	KT	K,P;V,R,B;I2,E	2,3	-	5	20	pr_uopr_a	1.2	80	-	-	50	5000	01,02,03,05,32	2	4	1	

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP16-23	153	183	0

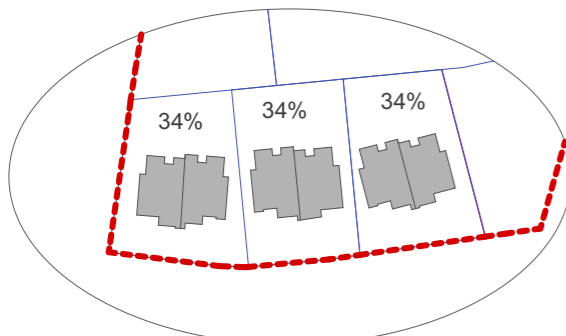
18 pav. Bendrojo plano pagrindinių reglamentų lentelė. Šaltinis www.vilnius.lt

NAGRINĖJAMA TERITORIJA
PLANUOJAMA TERITORIJA

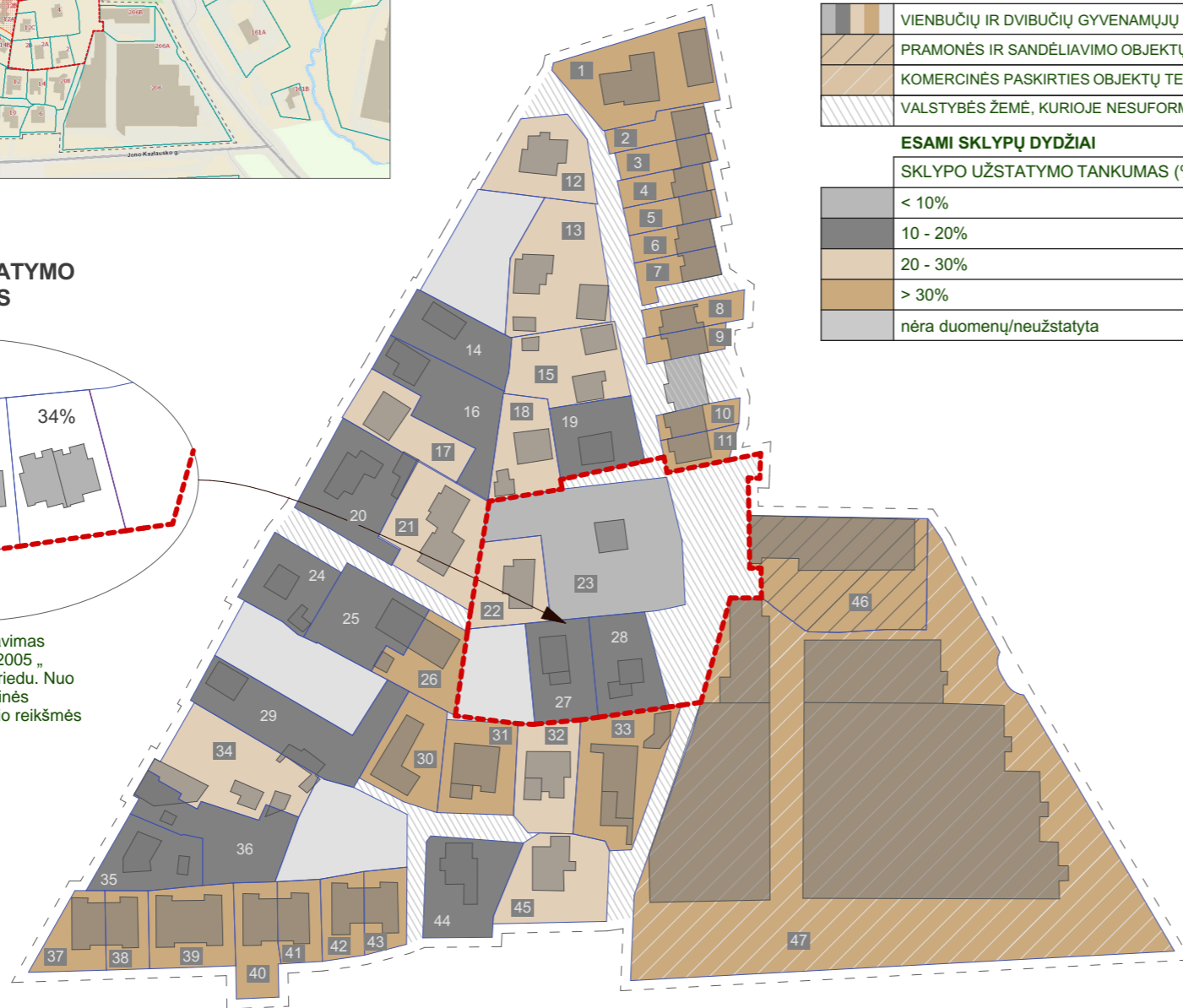


<https://www.regia.lt/map/regia2>

PERSPEKTYVINIO UŽSTATYMO
NUMATOMAS TANKUMAS



PASTABA: Užstatymo tankio skaičiavimas atliktas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu. Nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

---	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
- - -	PLANUOJAMA TERITORIJA
---	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
---	PATVIRTINTOS GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
■	ESAMI PASTATAI

TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAI

■	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
■	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
■	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
■	VALSTYBĖS ŽEMĖ, KURIOJE NESUFORMUOTI SKLYPAI

ESAMI SKLYPŲ DYDŽIAI

SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS (%)	
■	< 10%
■	10 - 20%
■	20 - 30%
■	> 30%
■	nėra duomenų/neužstatyta

SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS

Nr.	SKLYPO DYDIS m ²	UŽSTATYMO PLOTAS m ²	TANKUMAS %
1	1131.05	355.43	31.4
2	278.09	92.25	33.2
3	270.33	82.46	30.5
4	258.62	87.24	33.7
5	257.55	92.09	35.8
6	227.00	100.36	44.2
7	257.63	104.49	40.6
8	279.14	85.14	30.5
9	209.21	99.67	47.6
10	209.15	95.82	45.8
11	231.54	98.33	42.5
12	699.21	148.57	21.2
13	1120.91	252.01	22.5
14	599.04	77.99	13.0
15	802.26	178.87	22.3
16	839.33	103.5	12.3
17	592.67	119.03	20.1
18	575.76	148.24	25.7
19	575.98	91.93	16.0
20	913.79	135.7	14.9
21	968.30	240.05	24.8
22	597.56	130.64	21.9
23	1960.64	87.1	4.4
24	560.67	93.94	16.8
25	721.18	125.31	17.4
26	527.48	159.79	30.3
27	632.58	118.02	18.7
28	622.36	87.17	14.0
29	1096.35	141.4	12.9
30	632.01	191.88	30.4
31	671.29	215.63	32.1
32	654.59	190.55	29.1
33	1023.34	343.25	33.5
34	1065.22	220.05	20.7
35	597.91	117.4	19.6
36	862.92	106.55	12.3
37	423.90	155.19	36.6
38	334.01	149.06	44.6
39	679.22	304.25	44.8
40	491.21	159.27	32.4
41	349.57	144.98	41.5
42	346.70	139.27	40.2
43	336.12	141.98	42.2
44	780.29	154.59	19.8
45	843.89	173.19	20.5
46	1839.11	803.04	43.7
47	14131.10	7662.01	54.2

Nr. Sklypo nr.

Pastabos:

pastatų aukščiai nurodyti remiantis www.erdvinis.vilnius.lt (įstrižinė aeronuotrauka) ir www.3d.vilnius.lt (3d miesto maketas)

pastatai sklypuose nurodyti remiantis <https://www.regia.lt/map/regia2>

kadangi svetainėje www.erdvinis.vilnius.lt pastatų plotai nurodyti klaidingai, rengiant urbanistinę analizę preliminarūs pastatų duomenys suskaičiuoti pagal pastatų aukštų skaičių, užstatymo plotą sklype atimant 20-25% atitvarų, pertvarų ir laiptų ploto.

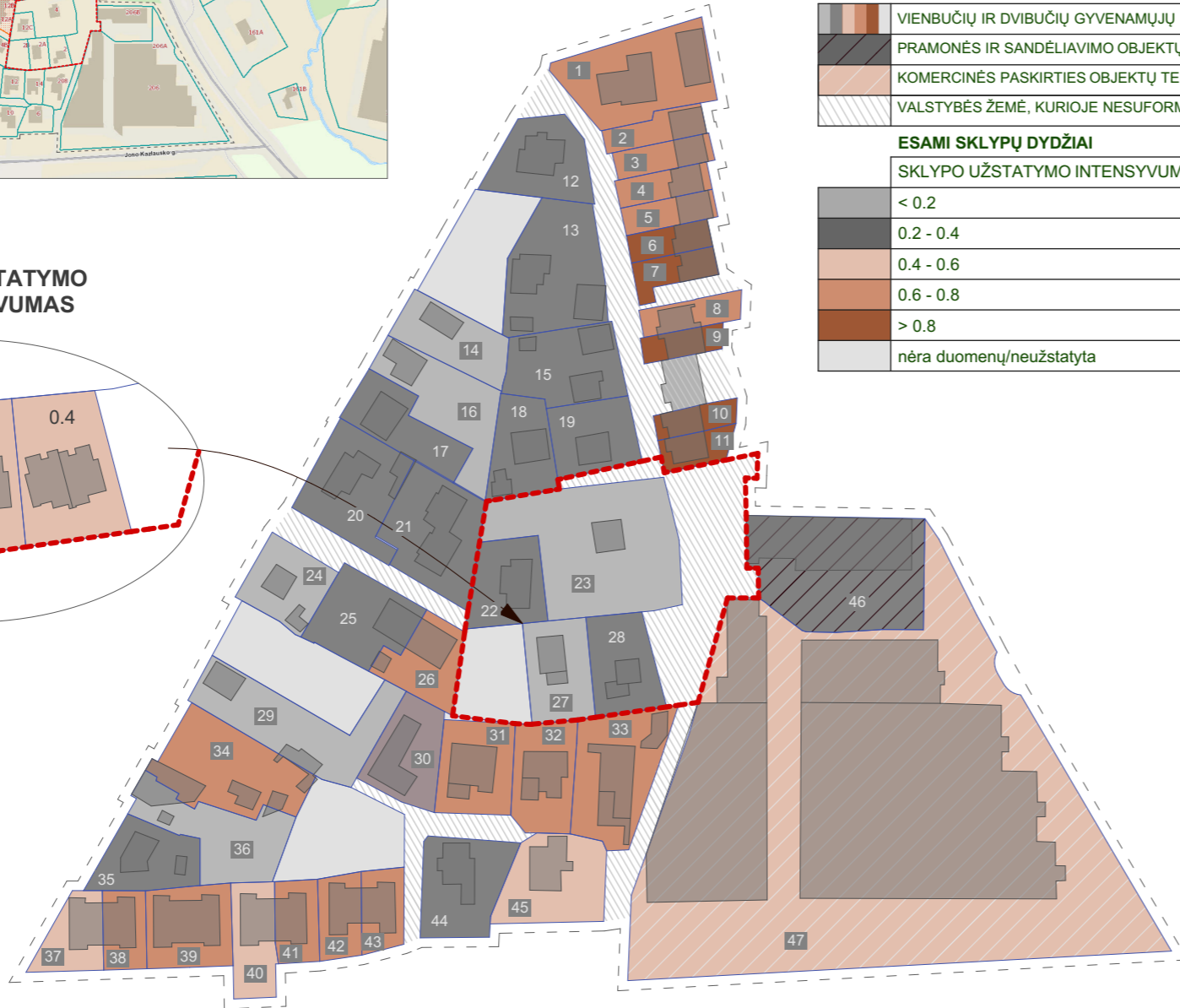
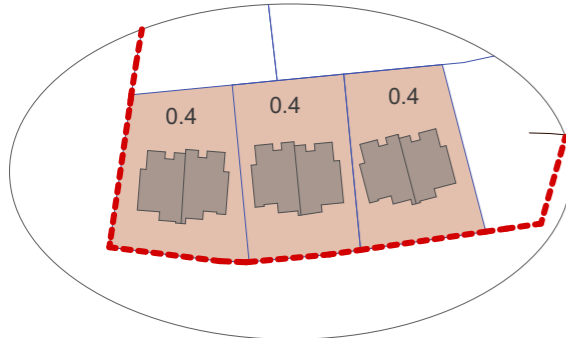
Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS		Objektas: Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2A ir Naujakiemio g. 2B Urbanistinė analizė	LAI DA
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"			
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ	Brėžinio pavadinimas: Sklypų užstatymo tankio schema M1:2000	LAPŲ
A895	SPDV _{arch}	R. MAŽEIKA		
	ARCH	A. KONČIUS	LAPAI	
	ARCH	F. KUČINSKAITĖ		
IGKV-346	GEOD	J. IGUMENOV	Dokumento žymuo: ----	
Kalbos. trump. LT	Statytojas:			

NAGRINĖJAMA TERITORIJA
PLANUOJAMA TERITORIJA



<https://www.regia.lt/map/regia2>

PERSPEKTYVINIO UŽSTATYMO
NUMATOMAS INTENSYVUMAS



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
	PLANUOJAMA TERITORIJA
	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
	PATVIRTINTOS GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
	ESAMI PASTATAI

TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAI

	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
	VALSTYBĖS ŽEMĖ, KURIOJE NESUFORMUOTI SKLYPAI

ESAMI SKLYPŲ DYDŽIAI

SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS (%)	
	< 0.2
	0.2 - 0.4
	0.4 - 0.6
	0.6 - 0.8
	> 0.8
	nėra duomenų/neužstatyta

SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS

Nr.	SKLYPO DYDIS m ²	BENDRASIS PLOTAS m ²	INTENSYVUMAS
1	1131.05	799.72	0.71
2	278.09	207.56	0.75
3	270.33	185.54	0.69
4	258.62	196.29	0.76
5	257.55	207.20	0.80
6	227.00	225.81	0.99
7	257.63	235.10	0.91
8	279.14	191.57	0.69
9	209.21	224.26	1.07
10	209.15	215.60	1.03
11	231.54	221.24	0.96
12	699.21	222.86	0.32
13	1120.91	378.02	0.34
14	599.04	62.39	0.10
15	802.26	268.31	0.33
16	839.33	82.80	0.10
17	592.67	178.55	0.30
18	575.76	222.36	0.39
19	575.98	137.90	0.24
20	913.79	203.55	0.22
21	968.30	240.05	0.25
22	597.56	195.96	0.33
23	1960.64	130.65	0.07
24	560.67	75.15	0.13
25	721.18	281.95	0.39
26	527.48	359.53	0.68
27	632.58	94.42	0.15
28	622.36	130.76	0.21
29	1096.35	212.10	0.19
30	632.01	431.73	0.68
31	671.29	485.17	0.72
32	654.59	428.74	0.65
33	1023.34	772.31	0.75
34	1065.22	330.08	0.31
35	597.91	176.1	0.29
36	862.92	159.83	0.19
37	423.90	232.79	0.55
38	334.01	223.59	0.67
39	679.22	456.38	0.67
40	491.21	238.91	0.49
41	349.57	217.47	0.62
42	346.70	208.91	0.60
43	336.12	212.97	0.63
44	780.29	231.89	0.30
45	843.89	389.68	0.46
46	1839.11	642.43	0.35
47	14131.10	6006.89	0.43

Nr. Sklypo nr.

Pastabos:

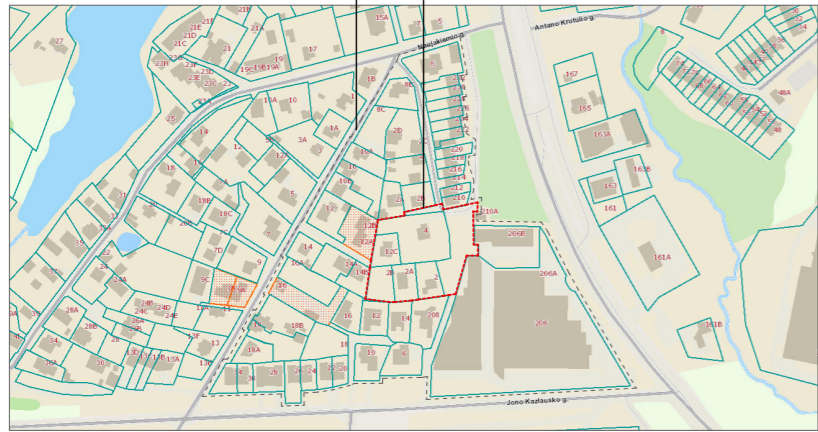
pastatų aukščiai nurodyti remiantis www.erdvinis.vilnius.lt (įstrižinė aeronuotrauka) ir www.3d.vilnius.lt (3d miesto maketas)

pastatai sklypuose nurodyti remiantis <https://www.regia.lt/map/regia2>

kadangi svetainėje www.erdvinis.vilnius.lt pastatų plotai nurodyti klaidingai, rengiant urbanistinę analizę preliminarūs pastatų duomenys suskaičiuoti pagal pastatų aukštų skaičių, užstatymo plotą sklype atimant 20-25% alitvarų, pertvarų ir laiptų ploto.

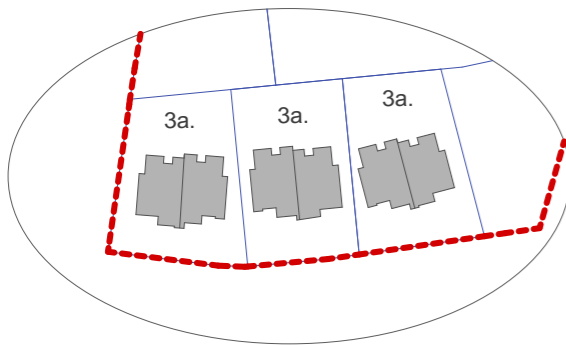
Kval. dok. Nr.			Objektas: Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2A ir Naujakiemio g. 2B Urbanistinė analizė	LAI DA
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"			
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ	Brėžinio pavadinimas: Sklypų užstatymo intensyvumo schema M2:2000	LAPŲ
A895	SPDV _{arch}	R. MAŽEIKA		
	ARCH	A. KONČIUS		
	ARCH	F. KUČINSKAITĖ		
IGKV-346	GEOD	J. IGUMENOV	Dokumento žymuo: ----	LAPAI
Kalbos. trump. LT	Statytojas:			

NAGRINĖJAMA TERITORIJA
PLANUOJAMA TERITORIJA



<https://www.regia.lt/map/regia2>

PERSPEKTYVINIO UŽSTATYMO
NUMATOMAS AUKŠTŲ SKAIČIUS



- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 2a. (pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 2a (1a. +M)(pagal 3D Vilnius - 1a)



<https://3d.vilnius.lt/scenos/realaus-vaizdo-3d-modelis>

- 2a. (1a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 2a. (1a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 2a. (1a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)



<https://3d.vilnius.lt/scenos/realaus-vaizdo-3d-modelis>

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)



<https://3d.vilnius.lt/scenos/realaus-vaizdo-3d-modelis>

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 1a)

- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)
- 3a. (2a. + M)(pagal 3D Vilnius - 2a)

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
	PLANUOJAMA TERITORIJA
	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
	PATVIRTINTOS GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
	ESAMI PASTATAI

TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAI

	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
	VALSTYBĖS ŽEMĖ, KURIOJE NESUFORMUOTI SKLYPAI

ESAMI SKLYPŲ DYDŽIAI

PASTATAUKŠTŲ NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS SKAIČIUS SKLYPE	
	1
	2
	3
	nėra duomenų/neužstatyta

Nr. Sklypo nr.

Pastabos:

pastatų aukščiai nurodyti remiantis www.erdvinis.vilnius.lt (įstrižinė aeronuotrauka) ir www.3d.vilnius.lt (3d miesto maketas)

pastatai sklypuose nurodyti remiantis <https://www.regia.lt/map/regia2>

schemoje duomenys nurodomi atsižvelgiant į aukščiausius pastatus esančius sklypuose

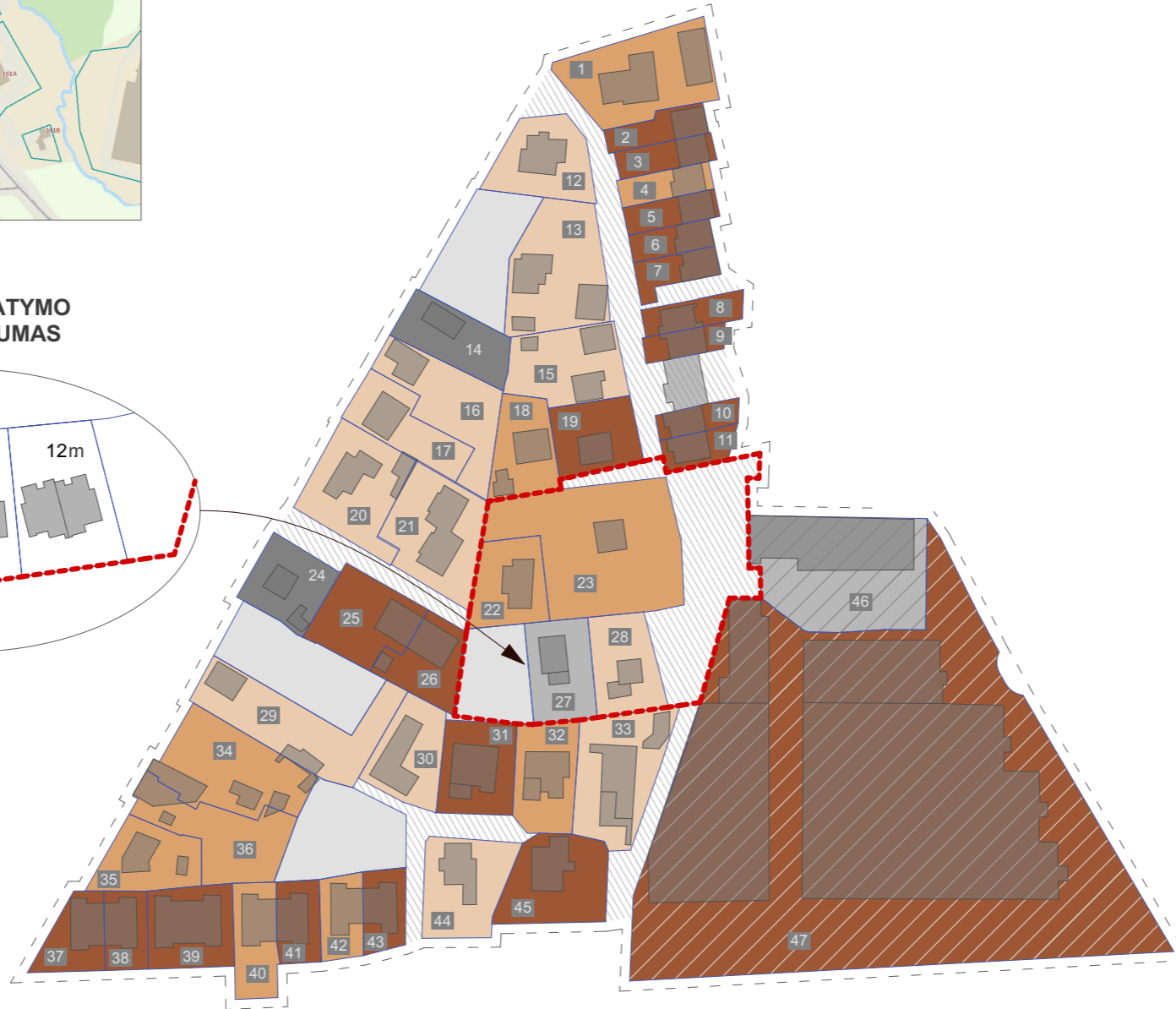
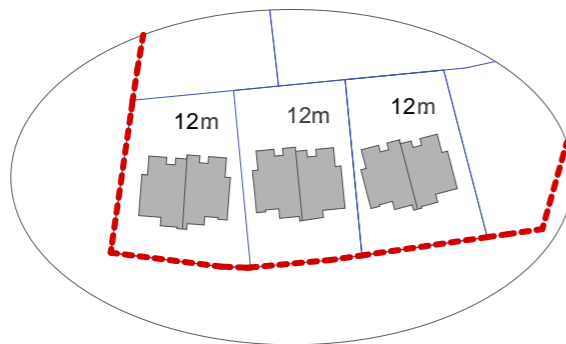
Kval. dok. Nr.			Objektas: Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2A ir Naujakiemio g. 2B Urbanistinė analizė
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"		
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ	Brėžinio pavadinimas: Sklypų pastatų aukštų schema M2:2000
A895	SPDV _{arch}	R. MAŽEIKA	
	ARCH	A. KONČIUS	
	ARCH	F. KUČINSKAITĖ	
IGKV-346	GEOD	J. IGUMENOV	
Kalbos. trump. LT	Statytojas:		Dokumento žymuo: ----
			LAPŲ
			LAPAI

NAGRINĖJAMA TERITORIJA
PLANUOJAMA TERITORIJA



<https://www.regia.lt/map/regia2>

PERSPEKTYVINIO UŽSTATYMO
NUMATOMAS AUKŠTINGUMAS



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

---	NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBA
- - - -	PLANUOJAMA TERITORIJA
---	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
---	PATVIRTINTOS GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
■	ESAMI PASTATAI

TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAI

■	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
■	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
■	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
■	VALSTYBĖS ŽEMĖ, KURIOJE NESUFORMUOTI SKLYPAI

ESAMI SKLYPŲ DYDŽIAI

PASTATŲ AUKŠTINGUMAS	
■	< 5.5m.
■	5.5-7m.
■	7-10m.
■	10m.-12m
■	>12m.
■	nėra duomenų/neužstatyta

Nr. Sklypo nr.

Pastabos:

pastatų aukščiai nurodyti remiantis www.erdviniis.vilnius.lt (istrižinė aeronuotrauka) ir www.3d.vilnius.lt (3d miesto maketas)

pastatai sklypuose nurodyti remiantis <https://www.regia.lt/map/regia2>

schemoje duomenys nurodomi atsižvelgiant į aukščiausius pastatus esančius sklypuose

Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS		Objektas: Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2A ir Naujakiemio g. 2B Urbanistinė analizė	LAI DA
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.Į. "MAŽASIS ATRIUMAS"			
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ	Brėžinio pavadinimas: Sklypų pastatų aukščių schema M1:2000	LAPŲ
A895	SPDV _{ARCH}	R. MAŽEIKA		
	ARCH	A. KONČIUS		
	ARCH	F. KUČINSKAITĖ		
IGKV-346	GEOD	J. IGUMENOV	Dokumento žymuo: ----	LAPAI
Kalbos trump. LT	Statytojas:			

5.6. Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus.

Planuojamoje teritorijoje bus įrengti gatvės elementai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Atsižvelgiant į arboristinį vertinimą, bendro naudojimo teritorijoje numatoma išsaugoti beveik visus sklype augančius brandžius medžius. Bendro naudojimo sklype mažosios architektūros ir landšafto formavimo priemonėmis numatoma sukurti patrauklias apželdintas erdves.

Gyvenamosios paskirties sklypus numatoma aptverti tvora, atskiriant nuo viešųjų erdvių ir užtikrinant privačių sklypų saugumą.

Siekiant patrauklių viešųjų erdvių, numatoma naudoti tvarių medžiagų „fasadus“ bei siekti architektūrinės kokybės atsižvelgiant į Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintas „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisykles“ <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimoviesumas/patvirtintos-vilniaus-urbanistikos-ir-architekturos-taisykles/>.

5.7. Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla.

Šiuo detaliuoju sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

5.8. Rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vertinant aplinkinių teritorijų susisiekimo funkcinius ir kompozicinius ryšius ir pagal Bendrojo plano sprendinius. Planuojama Ds kategorijos gatvė, kuriai reglamentuotas minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 5m. Akligatvis iki sklypų Nr. 1, Nr. 2 ir Nr.3 planuojamas tarp gatvės raudonųjų linijų, kurios sutampa su inžinerinės infrastruktūros koridoriaus sklypo ribomis. Akligatvis yra planuojamas toje vietoje kur atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 10-14 m.

5.9. Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Planuojamoje teritorijoje atskiruose sklypuose yra šie servitutai:

215 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) nustatytas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, įvažiavimai į planuojamus sklypus bus detalizuojami techninio projekto stadijoje pagal gautas prisijungimo sąlygas.

211 - servitutas - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas) nustatytas sklypuose Nr. 6 ir Nr. 8.

222 - servitutas tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) nustatytas sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3. Sklype Nr. 4 yra esamas servitutas, kurio plotas 45 m² - servituto sutartis Nr. SK-12633, skirtas AB ESO elektros tinklams tiesti. Planuojamoje teritorijoje sklypuose Nr. 1, Nr.2, Nr. 3 esančius inžinerinius tinklus numatoma naikinti ir atvesti naujas trasas nuo centralizuotų miesto tinklų pagal prisijungimo sąlygas (vandentiekio, nuotekų ir elektros). Elektros tinklai sklypams Nr. 1, Nr.2, Nr. 3 elektros tinklai planuojami nuo esamos apskaitos spintos.

5.10. Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai Nr. 4 ir Nr. 5 naudos esamus įvažiavimus iš akligatvių nuo Kolektyvo gatvės. Kitiems teritorijoje planuojamiems sklypams numatoma Kolektyvo g akligatvio taša iki Sklypo Nr. 1. Per sklypuose nustatytus servitutus planuojama privažiuoti iki Sklypo Nr. 2 ir Nr. 3. Planuojamo akligatvio plotis 3,5 m. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, įvažiavimai į planuojamus sklypus bus detalizuojami techninio projekto stadijoje pagal gautas prisijungimo sąlygas.

5.11. 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(2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo.“

Planuojama Kolektyvo gatvės akligatvio taša (Ds kategorija) iki Sklypo Nr. 1. Per sklypuose nustatytus servitutus planuojama privažiuoti iki Sklypo Nr. 2 ir Nr. 3. Pagal poreikį, techninio projekto rengimo stadijoje numatoma įrengti laiptus nuo akligatvio šlaito viršuje iki kito akligatvio šlaito apačioje pietinėje planuojamos teritorijos dalyje.

5.12. Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje.

Planavimo darbų programos reikalavimai išpildyti.

5.13. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų

Interesų.

Trečiųjų asmenų teisės ir interesai nepažeisti. Privalomi sutikimai ir derinimai gauti. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūros atliktos įstatymų numatyta tvarka.

5.14. Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

Įgyvendinti nuostatų reikalavimai. Detalusis planas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

5.15. Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą.

Teritorijų planavimo dokumentų viešinimas atliekamas įstatymų numatyta tvarka.

5.16. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Numatoma saulės elektrinių ant pastatų stogų statyba.

5.17. Teritorijas, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, formuoti atskirais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypais.

Planuojamoje teritorijoje suformuotas sklypas Nr. 7, kurio naudojimo tipas Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK), paskirtis – kita, naudojimo būdas I2- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

6. GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-07-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG286910 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

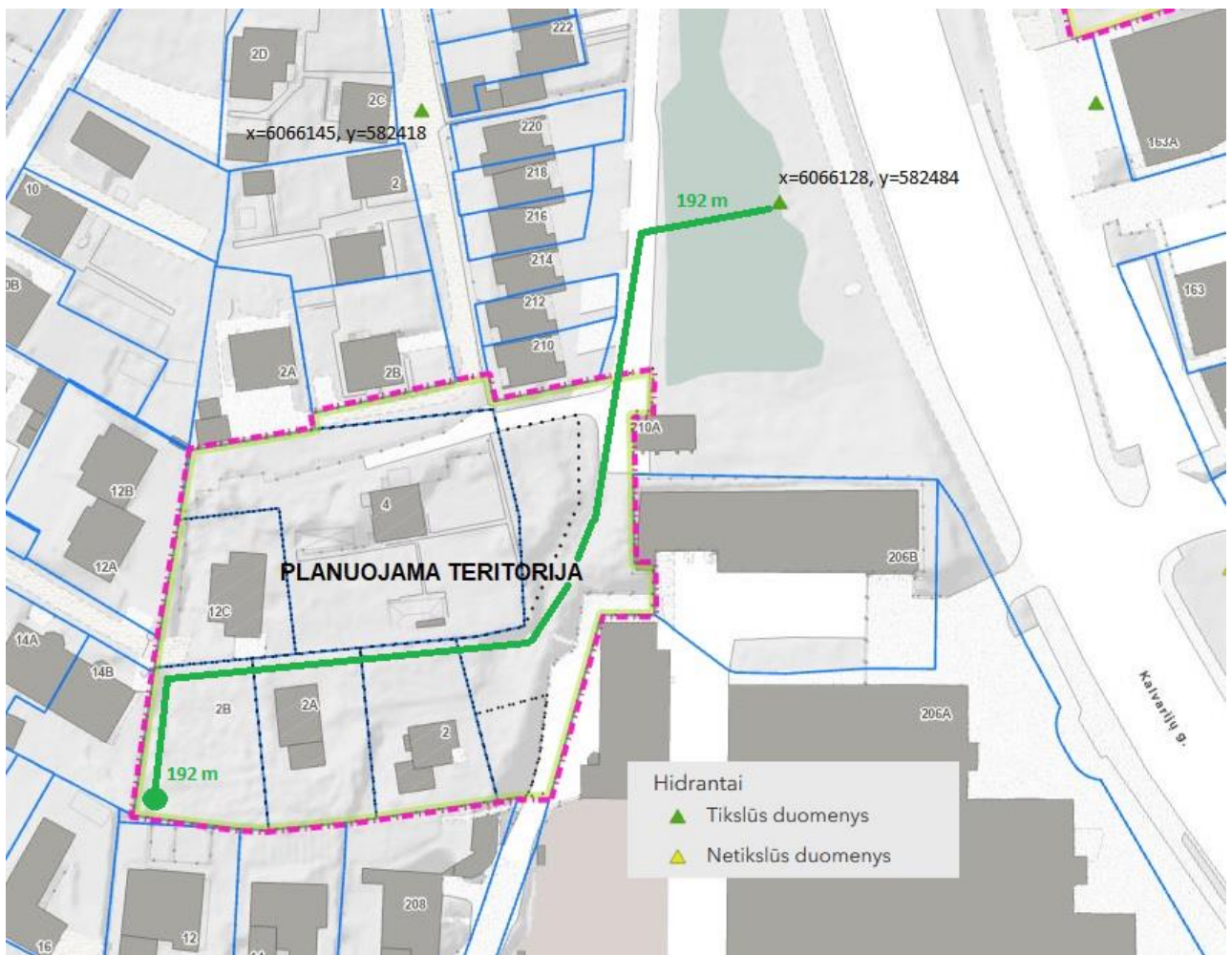
Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 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 pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

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.

Sąlygose nurodytas hidrantas, kurio preliminarios koordinatės $x=6066145$, $y=582418$, numatomas gaisrų gesinimui teritorijoje. Kadangi privažiuoti prie šio hidranto įmanoma tik akligatviu nuo J. Kazlausko gatvės ir patogų pasiekti tik sklypą **Nr. 5**, nes nėra pravažiavimo į likusią planuojamą teritoriją (tarpas tarp tvorų ~1,5 m), gaisrų gesinimui sklypams **Nr.1, Nr.2, Nr.3** (Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2a ir Naujakiemio g. 2B) ir **Nr.6, Nr.7, Nr.8** papildomai numatomas valstybinėje žemėje palei Kalvarijų gatvę esantis hidrantas, kurio preliminarios koordinatės $x=6066128$, $y=582484$. Jis nuo toliausio planuojamos teritorijos kampo (Naujakiemio g. 2B) yra nutolęs ~192 m. Gaisrų gesinimas sklype Nr. 4 pagal techninio projekto sprendinius (Leidimo Nr. LSNS-01-220316-00323). Rengiant techninius projektus gali būti tikslinami gaisrų gesinimo sprendiniai.



7. VADOVAUJANTIS NACIONALINIO VISUOMENĖS SVEIKATOS CENTRO PRIE SVEIKATOS APSAUGOS MINISTERIJOS 2023-07-25 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG287447 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

7.1. Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniai nepatenka į apsaugos zonas.

7.2. Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Rengiant pastatų techninius projektus bus vadovaujama STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 p. pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius bus įvertinti gyvenamųjų pastatų insoliacijos skaičiavimai, užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

7.3. Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių atliekų tvarkymo būdus.

2 planuojamoje teritorijoje esantys gyvenamosios paskirties sklypai turi vandentiekio ir nuotekų tinklus, numatoma, kad jų esami prisijungimai prie inžinerinių tinklų lieka. 3 gyvenamosios paskirties sklypus pietinėje teritorijos dalyje (Nr. 1, 2 ir 3) numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų pagal išduotas teritorijų planavimo sąlygas. Nr. REG21037435.

Buitinių nuotekų tinklai prijungiami į esamus d200 mm centralizuotus tinklus, vadovaujantis **UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-07-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21037435.**

Buitinių atliekų tvarkymui planuojami individualūs konteineriai kiekvienam gyvenamosios paskirties sklypui prie įvažiavimų į sklypus. Susidarančios komunalinės atliekos bus rūšiuojamos ir išvežamos pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

Paviršinių nuotekų tvarkymo sprendiniai parengti vadovaujantis UAB „GRINDA“ 2023-07-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285837:

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą vadovaujama 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 šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių redakcijų reikalavimais.

Centralizuotas lietaus nuotekų tinklas yra Kalvarijų gatvėje, nuo planuojamos teritorijos nutolęs >100 m, jungimasis prie centralizuotų miesto tinklų ekonomiškai nepagrįstas. Planuojamoje teritorijoje buvo atlikti inžineriniai geologiniai grunto tyrimai - išgręžti 2 tyrimų gręžiniai- vienas planuojamo privažiavimo vietoje, kitas sklype Nr.1. Abiejuose gręžiniuose sutikti gruntai tinkami infiltracijai. Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekos bus infiltruojamos į vietinius infiltracinius šulinius. Planuojama, kad lietaus nuotekos nuo planuojamos kelio bus nuvedamos į

infiltracinius šulinius, įrengtus bendro naudojimo teritorijų sklypuose Nr.: 6 ir Nr.: 8. Geologinių grunto tyrimų ataskaita pridėta prie detaliojo plano medžiagos atskiru dokumentu.

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-07-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285792 planuojami elektros tiekimo inžineriniai tinklai: sklypai Nr.: 4 ir Nr.:5 turi sutartis su elektros energijos tiekėjais, tinklai lieka esami. Sklypams Nr.:1, Nr.:2 ir Nr.: 3 numatoma naikinti esamas trasas ir nuo tos pačios apskaitos spintos atvesti tinklus į sklypus, įvertinant statybos zoną.

7.4. Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Naujai planuojamas automobilių stovėjimo vietas sklypuose privaloma išdėstyti normatyviniais atstumais, vadovaujantis STR STR2.06.04 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ mažiausiais privalomais atstumais, kurie turi būti nuo požeminių ar požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių, techninio aptarnavimo stočių ir įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų. Ši nuostata yra netaikoma elektromobiliams.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių.

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru

Automobilių parkavimo aikštelės turi būti įrengtos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pastatų išdėstymo sklype reikalavimas, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

7.5. Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjamai teritorijai. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

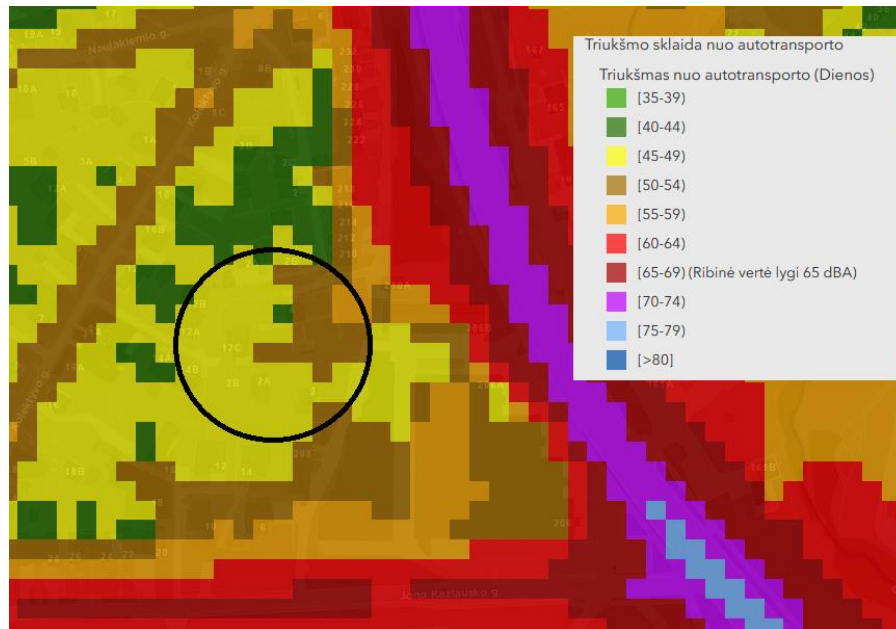
Vadovaujantis Vilniaus miesto oro taršos žemėlapiams planuojamoje teritorijoje perspektyvinė maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija (0,6-1) 2025 metais neviršys 10 mg/m³, kietosios dalelės taip pat neviršija ribinių verčių.

Prognozuojama, kad transporto srautai įgyvendinus detaliojo plano sprendinius padidės labai nežymiai, nes numatomas įrengti akloigatvis aptarnaus tik 3 gyvenamosios paskirties sklypus, todėl kompensavimo priemonės nėra reikalingos. Tarp planuojamų gyvenamosios paskirties sklypų ir privažiavimo bei esamų gatvių suprojektuoti bendro naudojimo sklypai, kuriuose

APIE 0,6 HA TERITORIJOS PRIE SKLYPŲ NAUJAKIEMIO G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0017:435), NAUJAKIEMIO G. 2A (KADASTRO NR. 0101/0017:284) IR NAUJAKIEMIO G. 2B (KADASTRO NR. 0101/0017:236) DETALUSIS PLANAS

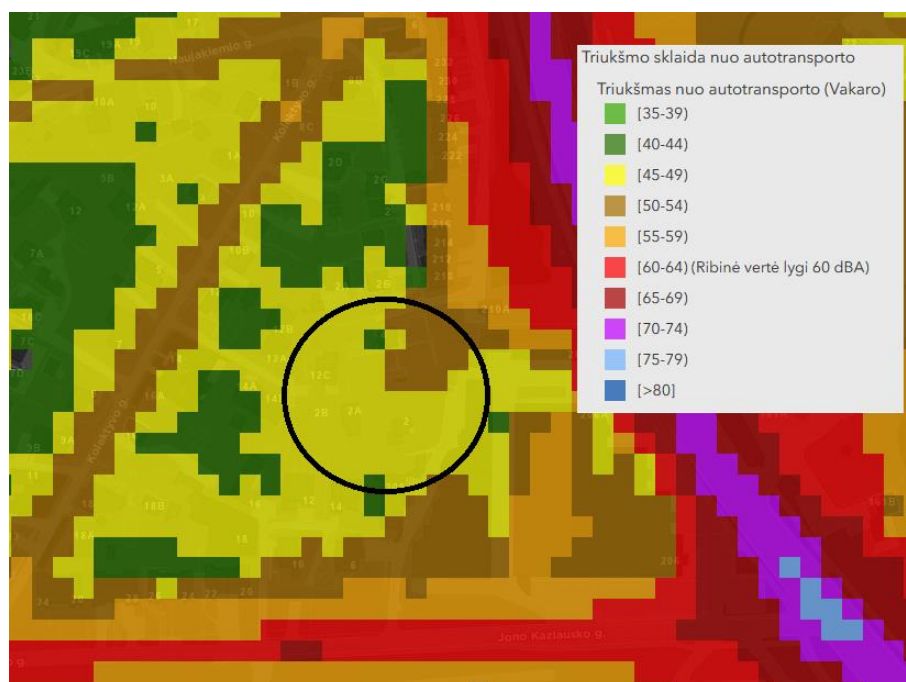
numatoma išsaugoti esamus mežius ir pasodinti naujų. Želdinai ne tik veikia kaip triukšmo barjeras bet ir sulaiko kietąsias daleles bei gerina aplinkos oro kokybę.

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiams, transporto triukšmas dienos metu planuojamoje teritorijoje (45-54 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:



24 pav. Triukšmas (dienos) nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapių.

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiams, transporto triukšmas vakaro metu planuojamoje teritorijoje (45-54 dBA) neviršija 60 dBA ribinės vertės:



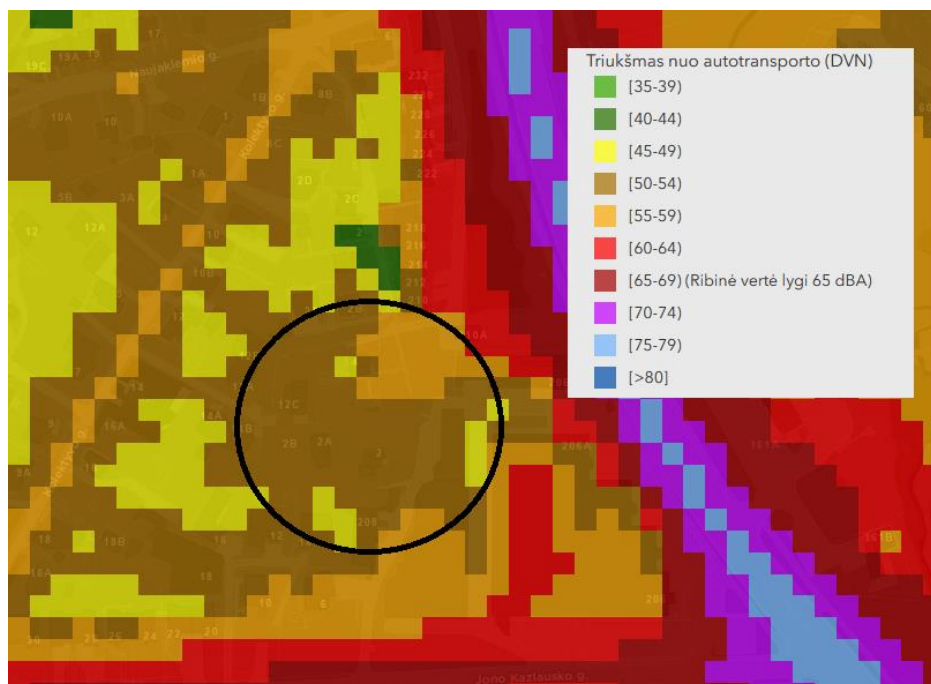
25 pav. Triukšmas (vakaro) nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapių.

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais, transporto triukšmas nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje (40-49 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:



26 pav. Triukšmas nuo autotransporto (nakties) planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais, paros vidurkio transporto triukšmas planuojamoje teritorijoje (55-59 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:



27 pav. Triukšmas (DVN) nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.

8. VADOVAUJANTIS UAB „GRINDA“ 2023-07-17 IŠDUOTOMIS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG285837 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

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

Vadovaujamosi nurodytais reglamentais.

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

Centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai neplanuojami. Atskiruose sklypuose planuojami infiltraciniai šuliniai.

- 8.3. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į: 3.1) Kalvarijų g. esantį d 200 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą; 3.2) J. Kazlausko g. privažiavimo kelyje esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.**

Centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai neplanuojami. Atskiruose sklypuose planuojami infiltraciniai šuliniai ir nebus papildomai apkraunamos miesto lietaus nuotekų sistemos.

- 8.4. Gatvės raudonųjų linijų ribose planuojamų paviršinių nuotekų tinklų dydžiai turi būti parenkami įvertinus aplinkinių teritorijų prisijungimo perspektyvą.**

Centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai neplanuojami. Atskiruose sklypuose planuojami infiltraciniai šuliniai.

- 8.5. Privačiuose žemės sklypuose būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį lietaus nuotekų debitą iki ne didesnio nei 10 % nuo sklypuose surinkto bendro paviršinių nuotekų kiekio.**

Nuotekų išleidimas į centralizuotus tinklus neplanuojamas, todėl reguliavimo priemonės nereikalingos.

9. VADOVAUJANTIS UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2024-07-12 IŠDUOTOMIS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG21037435 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

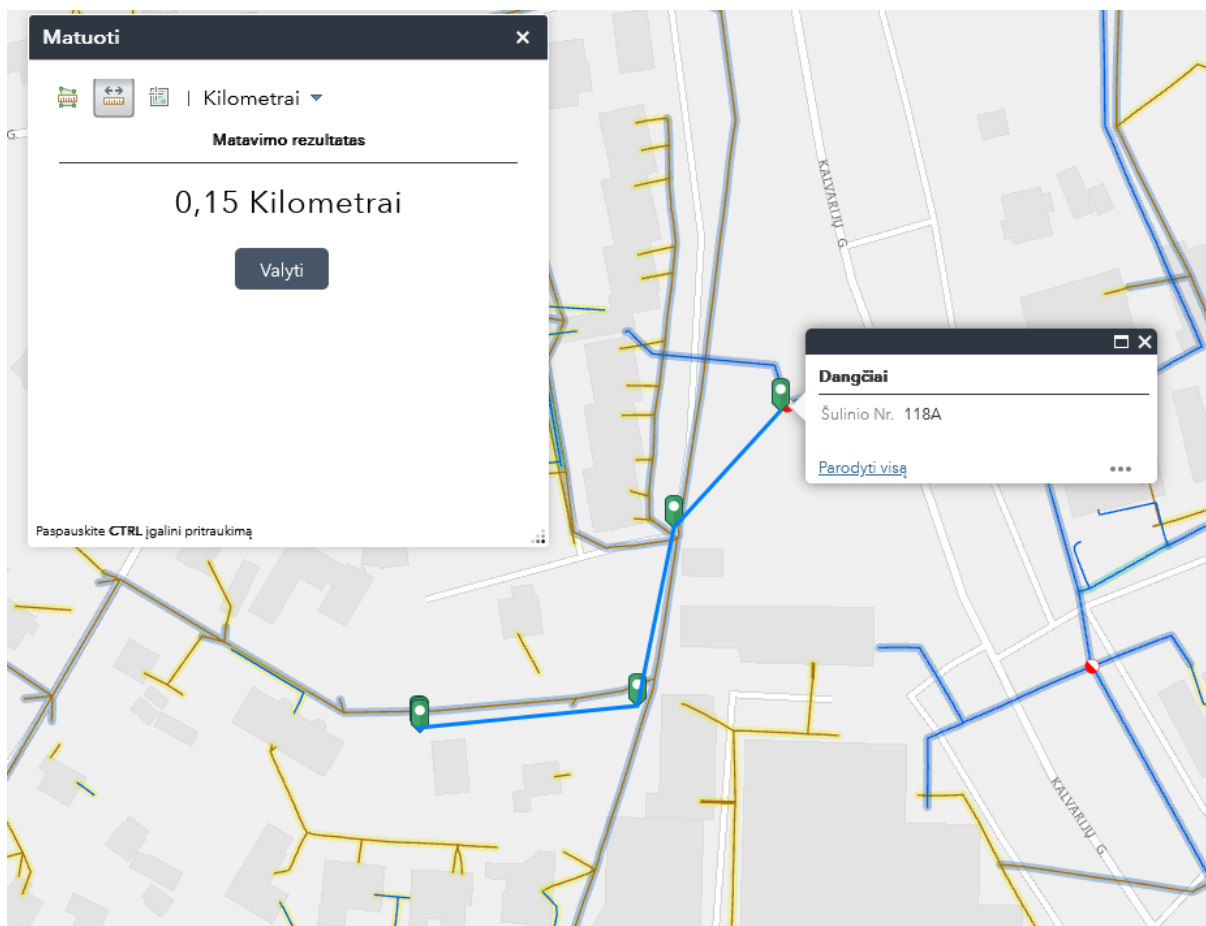
9.1. Reikalavimai geriamojo vandens tiekimui:

Poreikis: 1,5 m³/d.; 0,9 m³/hmax.

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

Užsakovas privalo: Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Kalvarijų g., šul. Nr. 118A, (atstumas ~ 0,1 km), (prel. koord. x=6066128, y=582484). Poreikiui esant, šulinį (kamerą) išplėsti.

Jungiamasi sąlygose nurodytoje vietoje. Sprendiniai gali būti tikslinami rengiant techninius projektus.



28 pav. Ištrauka iš Vilniaus vandenų interaktyvaus žemėlapio:

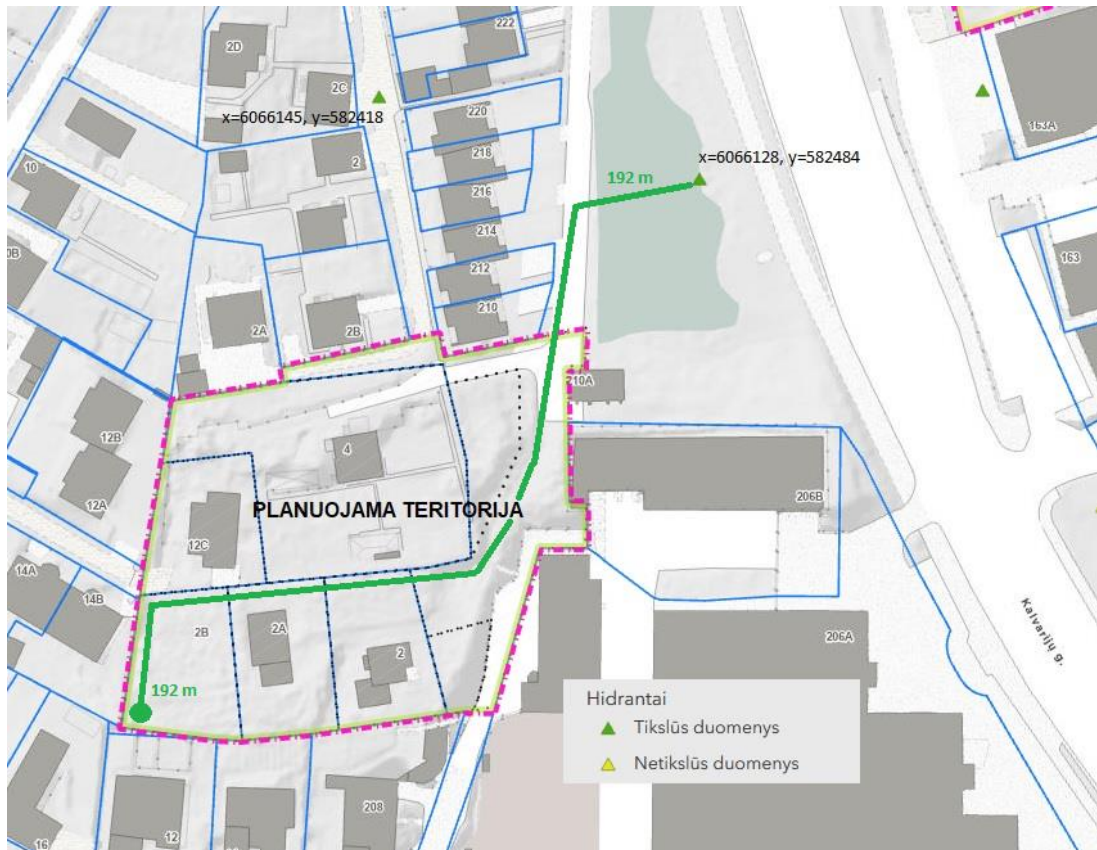
<https://vvandenys.maps.arcgis.com/apps/instant/portfolio/index.html?appid=99799ba538924868b8a8b32bffa86389>

9.2 Reikalavimai gaisrų gesinimui:

Poreikis: lauko 10 l/s; vidaus - l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko 10 l/s; vidaus - l/s.

Užsakovas privalo: Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamo gaisrinio hidranto (prel. koord. $x=6066145$, $y=582418$).



29 pav. Hidrantai prie planuojamos teritorijos

Sąlygose nurodytas hidrantas, kurio preliminarios koordinatės $x=6066145$, $y=582418$, numatomas gaisrų gesinimui teritorijoje. Kadangi privažiuoti prie šio hidranto įmanoma tik akligatviu nuo J. Kazlausko gatvės ir patogų pasiekti tik sklypą **Nr. 5**, nes nėra pravažiavimo į likusią planuojamą teritoriją (tarpas tarp tvorų ~1,5 m), gaisrų gesinimui sklypams **Nr.1, Nr.2, Nr.3** (Naujakiemio g. 2, Naujakiemio g. 2a ir Naujakiemio g. 2B) ir **Nr.6, Nr.7, Nr.8** papildomai numatomas valstybinėje žemėje palei Kalvarijų gatvę esantis hidrantas, kurio preliminarios koordinatės $x=6066128$, $y=582484$. Jis nuo toliausio planuojamos teritorijos kampo (Naujakiemio g. 2B) yra nutolęs ~192 m.

Gaisrų gesinimas sklype Nr. 4 pagal techninio projekto sprendinius (Leidimo Nr. LSNS-01-220316-00323). Rengiant techninius projektus gali būti tikslinami gaisrų gesinimo sprendiniai.

9.3 Reikalavimai buitinių nuotekų šalinimui:

Poreikis: 1,5 m³/d.; 0,9 m³/hmax; užterštumas BDS7 350 mg/l.

Užsakovas privalo:

9.3.1 Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus šalia sklypo.

Sąlyga tenkinama. Jungiamasi į šalia sklypų esantį d200 buitinių nuotekų tinklą.

9.3.2. Esamiems nuotekų tinklams sklype išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 06 06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Apsaugos zona esamiems d200 buitinių nuotekų tinklams įregistruota VĮ „Registru centras 2024-11-07. Esamiems nuotekų tinklams servitutai neįforminami.

9.4. Bendrieji reikalavimai:

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

Poreikiai atitinka technines sąlygas.

9.4.2. Rengiant detalųjį planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

Apsaugos zonos pažymėtos brėžinyje, nustatyti servitutai.

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

Sąlyga tenkinama.

9.4.4. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Aiškinamajame rašte ir brėžiniuose pastabos nurodyta, kad sklypų prijungimui prie inžinerinės infrastruktūros tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

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

Centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai neplanuojami. Atskiruose sklypuose planuojami infiltraciniai šuliniai.

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

9.5. Galiojimas:

9.5.1. Prisijungimo sąlygos galioja tol, kol galioja statybą leidžiantis dokumentas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus gautas statybą leidžiantis dokumentas, būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas.

9.5.2. Daugiau aktualios informacijos dėl prisijungimo tolimesnių žingsnių bei kitų UAB „Vilniaus vandenys“ teikiamų paslaugų galite rasti http://www.vv.lt/lt/namams/kaip_tapti_klientu/ arba http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti_klientu/.

10. STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.