

Teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0078:281) inicijavimo sutarties pagrindu (Toliau – Projektas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Geometra“, Taikos pr. 88A, LT–51183 Kaunas, tel.: +370 657 71999, el.paštas: info@geometra.lt, projekto vadovė architektė Zita Normantienė (0062), informaciją teikia architektas Mindaugas Bielskus, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, +370 699 88716, el. paštas: mindaugas.bielskus@geometra.lt.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-01 įsakymas Nr. 30-1735/24 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinius sklype (kadastro Nr. 0101/0078:281) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0078:926) inicijavimo sutarties pagrindu“.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: Atlikti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. 235 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00056213) sprendinių koregavimą sklype (kadastro Nr. 0101/0078:281) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0078:926) inicijavimo sutarties pagrindu, padalinti žemės sklypus, paversti miško naudmenis kitomis naudmenomis, nustatyti žemės sklypų naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Vilniaus

miesto savivaldybėje.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
- 5) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
- 6) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);
- 7) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144.
- 8) 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-08-01 teritorijų planavimo sąlygos REG21757262;
- 2) Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2024-08-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22124699;
- 3) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-08-14 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22183707;
- 4) Aplinkos apsaugos agentūros 2024-08-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22060158;
- 5) Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-08-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22193648;
- 6) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-08-13 teritorijų planavimo sąlygos REG22130630;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-08-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21963679;
- 8) Telia Lietuva, AB 2024-08-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21965457;
- 9) UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-08-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22019392;

- 10) Valstybinė miškų tarnyba 2024-08-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21951370.
- 11) Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus apšvietimas" 2024-08-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21945230;
- 12) Akcinė bendrovė "Via Lietuva" 2024-08-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21974150;
- 13) LITGRID AB 2024-08-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22031406;
- 14) Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-08-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22465214.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

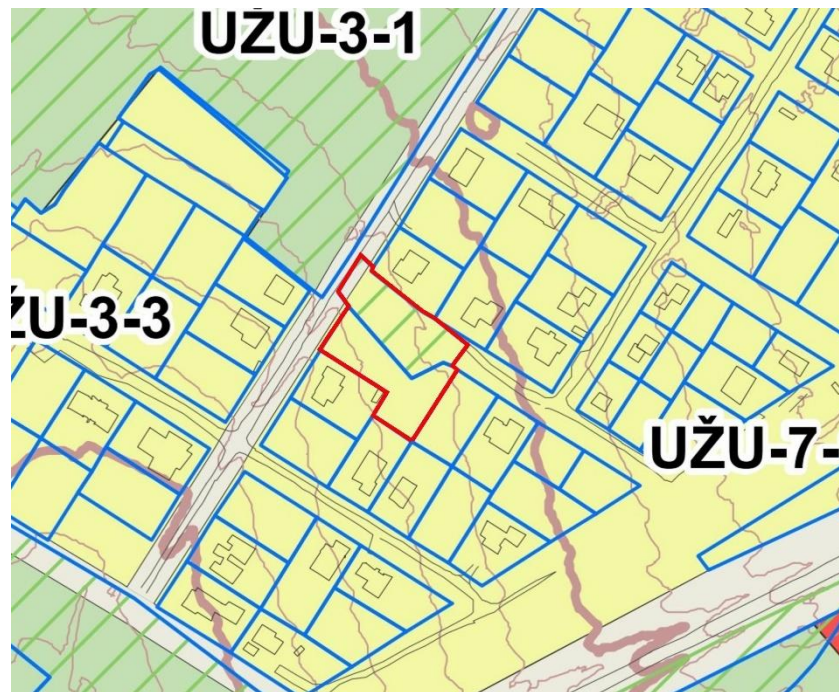
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima du žemės sklypus:

- Žemės sklypas kad Nr. 0101/0078:926 Vilniaus m. k.v.;
- Žemės sklypas kad Nr. 0101/0078:281 Vilniaus m. k.v..

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į UŽU-7-1 teritoriją:



Rajono, 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) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)		
UŽU-7	11,8	UŽU-7-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	11,8	-	3		
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploataavimo tarifo zona
12	vd	0.4	40	400	2	40	500	17	2	11	2

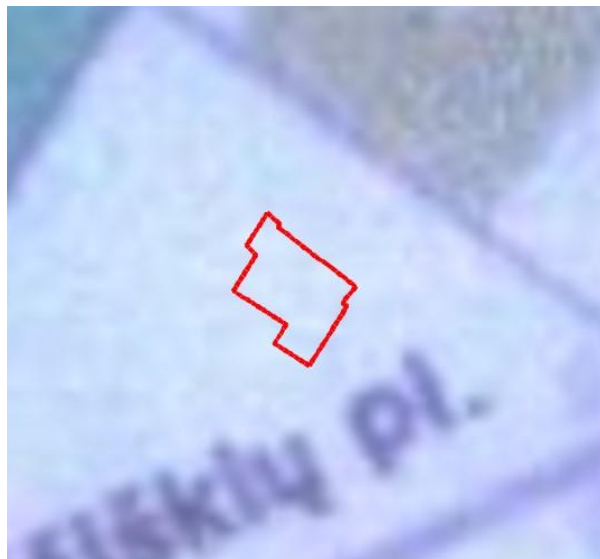
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius. Detaliojo plano sprendiniai sudarys darnią bendrą visumą su gretima aplinka, pakeitus užstatymo tipą, atitiks kvartalo užstatymo intensyvumą, darniai pritaps prie aplinkinių teritorijų.

Galimi teritorijos naudojimo reglamentai pagal Vilniaus m. BP:

- teritorijos naudojimo tipas GV – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, GM – Mišri gyvenamoji teritorija, PA- Paslaugų teritorija, SI- Socialinės infrastruktūros teritorija;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT – Kita;
- teritorijos naudojimo būdai: G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K- Komercinės paskirties objektų teritorijos; V - Visuomeninės paskirties teritorijos; R- Rekreacinės teritorijos; B- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E- Atskirųjų želdynų teritorijos;
- leidžiamas pastatų aukštis metrais – 12 m;
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40%;
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 25% - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 10% - Komercinės paskirties objektų teritorijos; 35% - Visuomeninės paskirties teritorijos (ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams); 40% - Rekreacinės teritorijos; 15% - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (vadovaujantis įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“);
- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 aukštai;

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius:



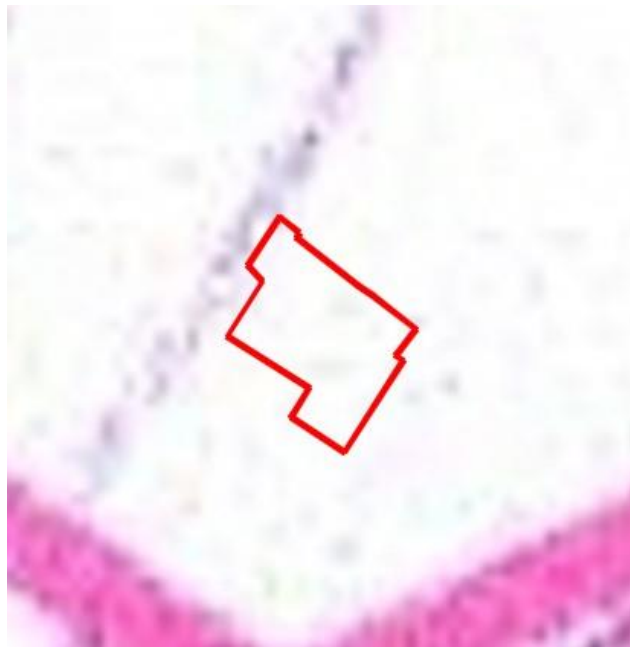
Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano ištrauka (T00072197, 2014-07-11).

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis sprendinius:



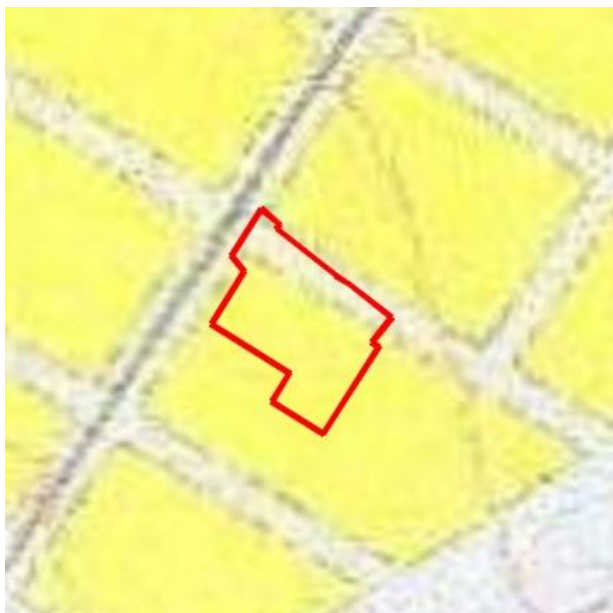
Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis ištrauka (2013-12-11 Nr. 1-1572)

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos sprendinius:



Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos ištrauka (2014-06-18 Nr. 1-1898).

sprendinius planuojama teritorija patenka į Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas:



Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano ištrauka, (TPDR registracijos Nr. T00075982).

Pagal 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo teritoriją:



Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano ištrauka.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Pastatai
0101/0078:281	Vilnius	Kita	-	-
0101/0078:926	Vilnius	Miškų ūkio	Rekreacinių miškų sklypai	-

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis	Nuosavybės teisė
0101/0078:827	Vilnius, Danieliaus Kleino g. 18	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATŪS ASMENYS
0101/0078:685	Vilnius, Aleksandro Kuršaičio g. 27	Kita (gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	PRIVATŪS ASMENYS
0101/0078:675	Vilnius, Aleksandro Kuršaičio g. 31	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATŪS ASMENYS
0101/0078:687	Vilnius, Vladimiro Toporovo g. 5	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATŪS ASMENYS
0101/0078:674	Vilnius, Vladimiro Toporovo g. 7	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATŪS ASMENYS
0101/0078:662	Vilnius, Danieliaus Kleino g. 22	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATŪS ASMENYS
-	Danieliaus	-	-

	Kleino g. (D kategorijos)		
0101/0078:815	Vilnius, Danieliaus Kleino g. 27	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	PRIVATŪS ASMENYS
0101/0078:922	Vilnius	Miškų ūkio (Rekreacinių miškų sklypai)	NUOSAVYBĖS TEISĖ: LIETUVOS RESPUBLIKA. VALSTYBINĖS ŽEMĖS PATIKĖJIMO TEISĖ: VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ

Iki žemės sklypo Kad. Nr. 0101/0078:281 pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

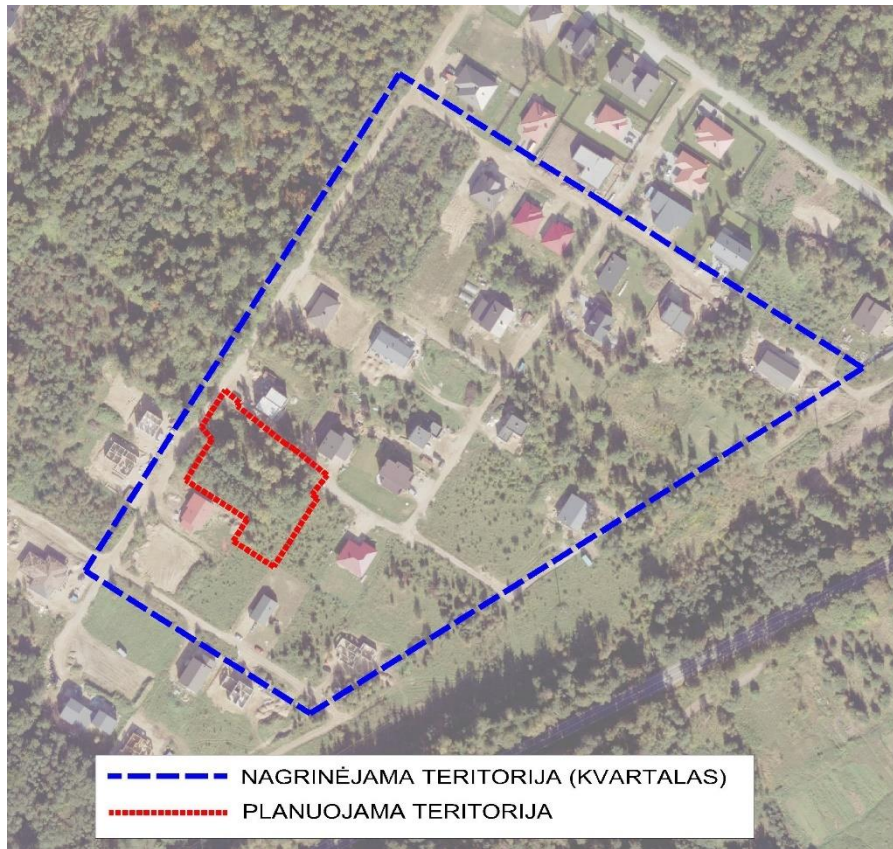
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Iki žemės sklypo Kad. Nr. 0101/0078:926 pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) riba:



Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų pask teritorijos. Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš Petro Joniko gatvės per esamus pravažiavimus. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie 6,6ha.

Planuojama teritorija patenka į „D“ aerodromo apsaugos zoną. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrų ir didesnis. Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) plotas yra apie 6,6 ha. Nagrinėjama teritorija (kvartalas) vakarinėje dalyje apribota vidinio Danieliaus Kleino gatve, šiaurinėje pusėje Adalberto Becenbergerio gatve, rytinėje dalyje Jono Jurkšo gatve ir pietinėje Vladimiro Toporovo gatve.

Žemės sklypuose kadastro Nr. 0101/0078:281 ir kadastro Nr. 0101/0078:926 nėra statinių.

Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0078:281 ir žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0078:926 želdinių

vertinimas pateiktas priede Nr.1.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas:

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kultūros paveldo teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, Natūra 2000 teritorijų, saugomų teritorijų, nacionalinių ir regioninių parkų.

Inžinerinė infrastruktūra:

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesta 0,4 kV elektros požeminė linija. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Artimiausi vandentiekio tinklai yra Mechanikų g. ir Karaliaus Šulinio g. sankryžoje. Artimiausi nuotekų tinklai yra Mechanikų g. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, III skyriaus dešimtąjį skirsnį „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos” Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti dujotiekio tinklai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166, ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekinių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

SPRENDINIAI

Žemės sklypams nustatomi tvarkymo ir naudojimo režimai, privalomieji ir papildomi žemės naudojimo reglamentai:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %		
1	780	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5*	32	40	40	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).</p>
2	725	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5*	33	40	40	<p>Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).</p>
3	451	Kita / atskirųjų želdynų teritorijos;	-	-	-	-	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).</p>
4	1074	Inžinerinės infrastruktūros koridorius / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	<p>Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</p> <p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);</p>

*Pastatų aukštų skaičius – iki 2 aukštų, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Suformuotą žemės sklypą Nr. 4 numatoma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi

Planuojamo sklypai pagal Vilniaus miesto bendrojo planą patenka į funkcinę zoną UŽU-7-1 teritoriją. Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą yra nustatytas minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400m².

Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į centralizuotų Vilniaus miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais UŽU-7-1 teritorijai yra taikomas tekstinis reglamentas Nr. 17 - Nauji gyvenamieji kvartalai teritorijose, kurios patenka į BP pažymėtą perspektyvinę triukšmo zoną rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui, galimi tik tuo atveju, jei LR teritorijos bendrajame plane bus atsisakyta perspektyvinio kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo tako. Sklypai planuojami jau esamame gyvenamųjų namų kvartale todėl planuojamoje teritorijoje bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 17 nėra taikomas.

Gyvenamosios paskirties sklype statomų gyvenamųjų pastatų ir priklausinių architektūriniai sprendimai turi būti artimi ir suderinti tarpusavyje. Pastatai projektuojami įvertinant konkrečią gamtinę ar urbanizuotą aplinką, gretimų pastatų mastelį, būdingas apdailos medžiagas. Turi būti įvertintas sklypo dydis, leidžiamas užstatymo plotas ir intensyvumas bei šiuose nuostatuose nustatytas sklypo dydžio ir pastatų parametrų santykis. Viename gyvenamosios paskirties sklype gali būti tik vienas gyvenamosios paskirties pastatas (namas).

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamų gyvenamosios paskirties sklypų ribose, atitinkantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvinius reikalavimus ir yra sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“, gyvenamosios paskirties pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, gyvenamojo pastato kurio naudingas plotas didesnis nei 70 m², bet neviršija 140 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 2 vietos. pastato kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniam kaip 140 m² esančiam naudingam plotui. automobilių stovėjimo vietos bus suprojektuotos techninio projekto metu pagal gyvenamųjų pastatų naudingą plotą.

Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

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

Šalia planuojamos teritorijos yra atvestos elektros linijos. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos yra atvesti dujotiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui, rekonstravimui, perkėlimui.

Techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės yra 40%. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į centralizuotų Vilniaus miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą). Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „GRINDA“ technines sąlygas.

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Mechanikų g. ir Karaliaus Šulinio g. sankryžoje, šul. Nr. 211, (atstumas ~ 0,93 km), (prel. koord. x=6054270, y=580475), arba kitoje vietoje pagal UAB "Vilniaus vandenys" išduodamas technines sąlygas (prisijungimo vieta sprendžiama techninio projekto metu). Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Mechanikų g., šul. Nr. 184, (atstumas ~ 0,57 km), (x=6054590, y=580312), arba kitoje vietoje pagal UAB "Vilniaus vandenys" išduodamas technines sąlygas. Įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: www.vv.lt, objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius. UAB „Vilniaus vandenys“ (toliau-Bendrovė) nederina,

neeksploatuoja individualių nuotekų tvarkymo įrenginių ir neatsako už šių įrenginių atitikimą teisės aktų reikalavimam (prisijungimo vieta sprendžiama techninio projekto metu). Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos nėra atvestos ryšių linijos. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės ryšių linijoms. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų prijungimui ar perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas inžinerinių komunikacijų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Sklypuose esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Atliekų tvarkymas - Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

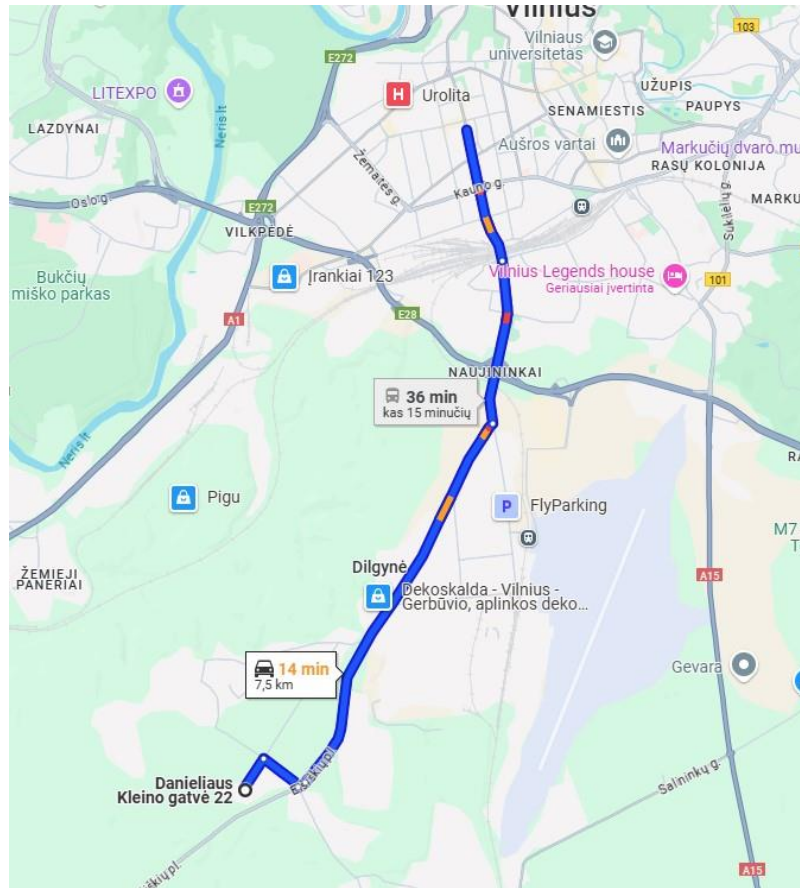
Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu):

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Vandens tiekimas gaisrams gesinti planuojamas iš Danieliaus Kleino gatvės projektuojamo vandens hidranto). Atstumas, nuo planuojamo gaisrinio hidranto iki planuojamos teritorijos tolimiausio taško numatomas ne didesnis kaip 200m.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo komanda yra Švitrigailos g. 16A, nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 7.5 km.:



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

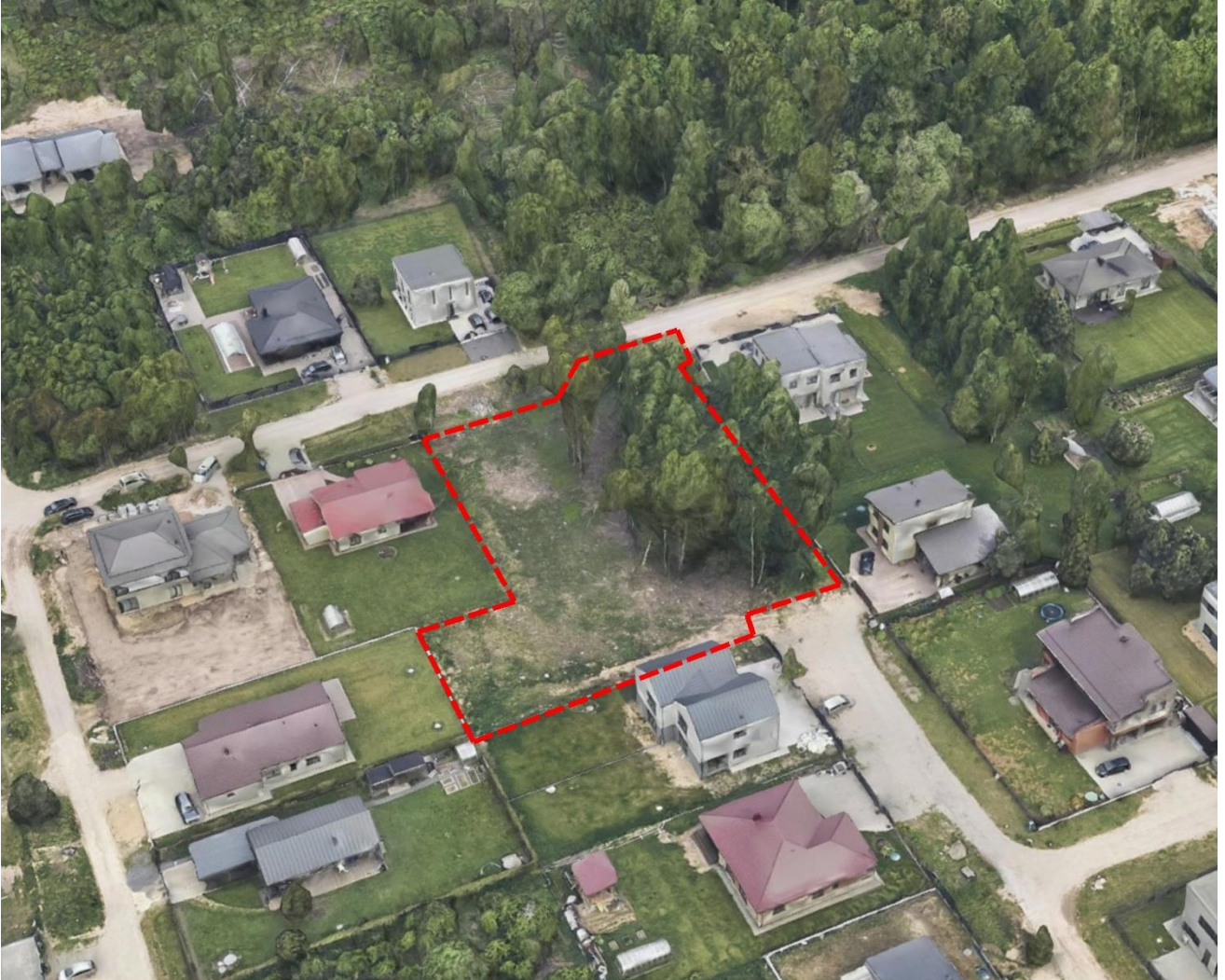
Planuojamoje teritorijoje centralizuotas vandentiekis yra Mechanikų g. ir Karaliaus Šulinio g. gatvėje.

Gaisrų gesinimui vanduo bus tiekiamas iš gaisrinių hirdantų ar rezervuarų įrengiamų už 10 m metrų nuo užstatymo zonos ir pasiekiamumas iki 200 m matuojant ugniagesių tiesiama vandens linija nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško. Perspektyvoje teritorijoje įrengus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklus vanduo bus tiekiamas iš jų. Hidrantai bus įrengiami žiediniame vandentiekio tinkle, kuris turi užtikrinti I vandens tiekimo patikimumo kategoriją. Neužtikrinant šių sąlygų turi būti projektuojami rezervuarai.

Techninio projekto metu, projektuojant atskirus pastatus privalo būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (sprendžiama techninio projekto metu). Gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visu pusių privažiuoti prie pastatų.

Planuojamoje teritorijoje nėra istorinių ir kultūrinių ar archeologinių vertybių.

Aplinkinio užstatymo aukštingumas:



Teritorijoje vyrauja Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojamiems gyvenamosios paskirties žemės sklypams nustatomas sodybinį užstatymas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu planuojamai teritorijai buvo numatyta užstatymo tipas – Vienbutis ir dvibutis užstatymas. 2022 m. kovo 1 d. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija buvo patikslinta pagal Teritorijų planavimo normas ir minėto užstatymo tipo nebeliko, t. y. naujai rengiamuose dokumentuose jis negali būti nustatomas.

Tokiu atveju sklypams siūlome nustatyti vienbučio ir dvibučio užstatymo aprašą atitinkantį sodybinį užstatymo tipą ir teikti paaiškinimus aiškinamajame rašte.

Sveikatos apsauga:

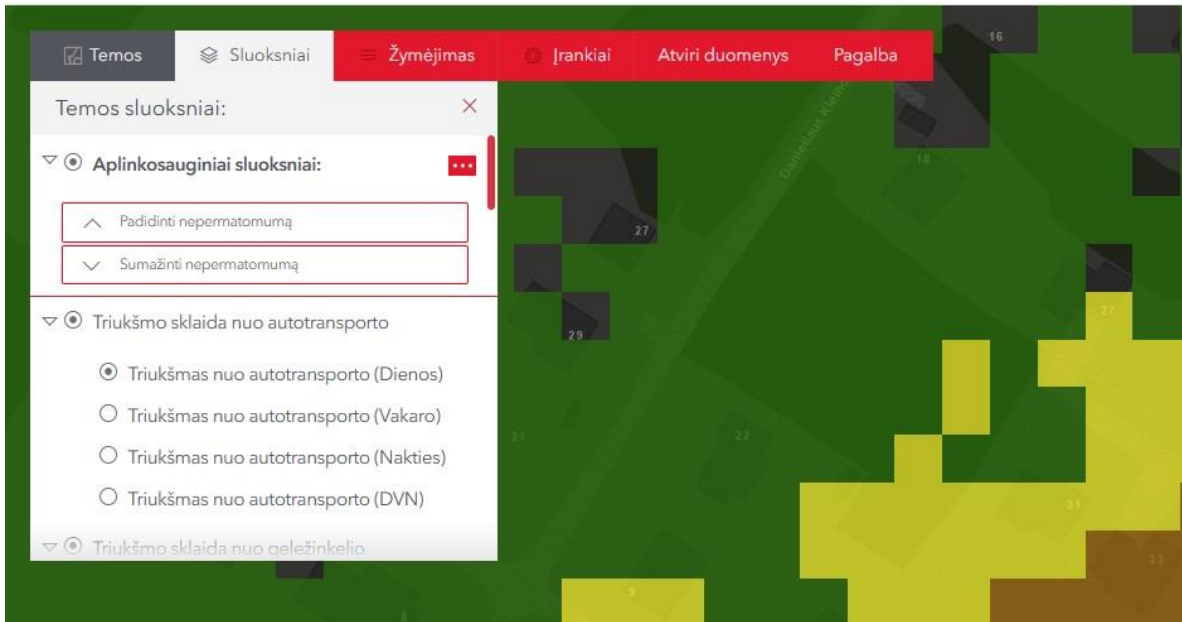
Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones - mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Statybos mechanizmų keliamas triukšmas ir vibracija darbo metu neturi viršyti norminių reikalavimų. Darbai turi būti vykdomi griežtai nepažeidžiant leidžiamo garso slėgio lygio (dBA) normų. Darbai turi būti vykdomi tik darbo dienų darbo valandomis, kad darbų metu skleidžiamas triukšmas netrikdytų šalia esančių pastatų gyventojų poilsio metu vadovaujantis HN 33:2011, „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Planuojant automobilių stovėjimo aikšteles bus išlaikomi atstumai iki esamų ir planuojamų objektų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Triukšmo ir taršos reikalavimai:

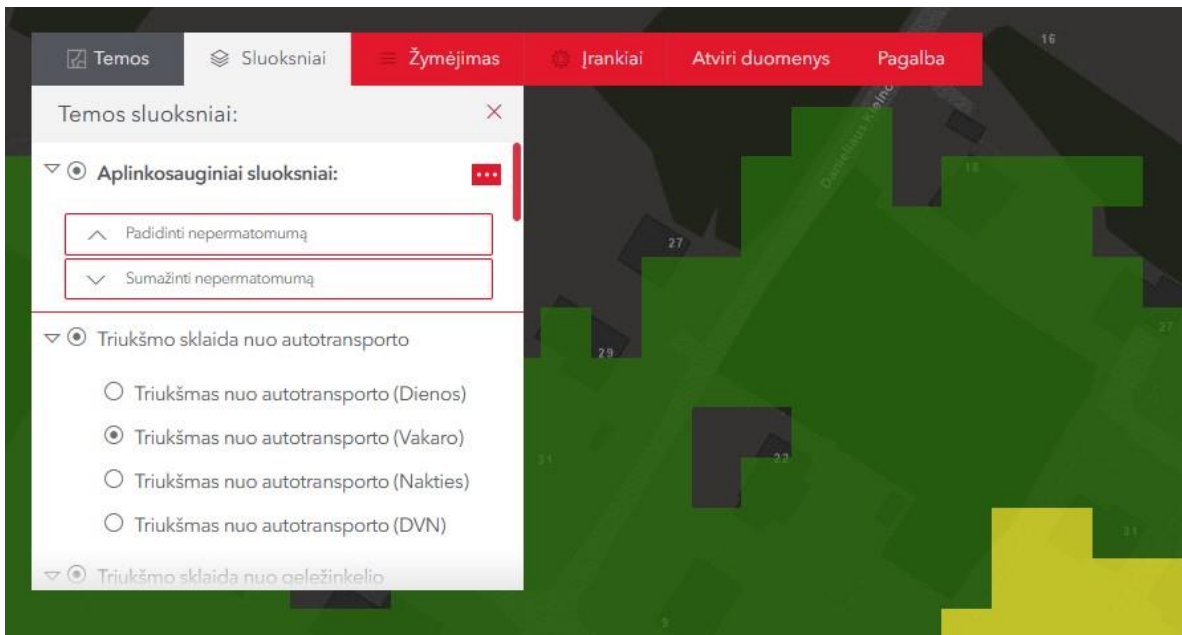
Planuojamas automobilių srautas pasiskirsto per parą, todėl poveikis esamiems pastatams ir gretimoms teritorijoms minimalus. Pagrindinis triukšmo šaltinis minėtose teritorijose – transporto eismas kurio triukšmo lygis yra didesnis nei automobilių parkavimo vietų ir jų generuojamo eismo triukšmas. Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl gatvės įrengimo planuojamame sklype Nr.4.

Konkretūs triukšmo šaltiniai bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapis (diena).

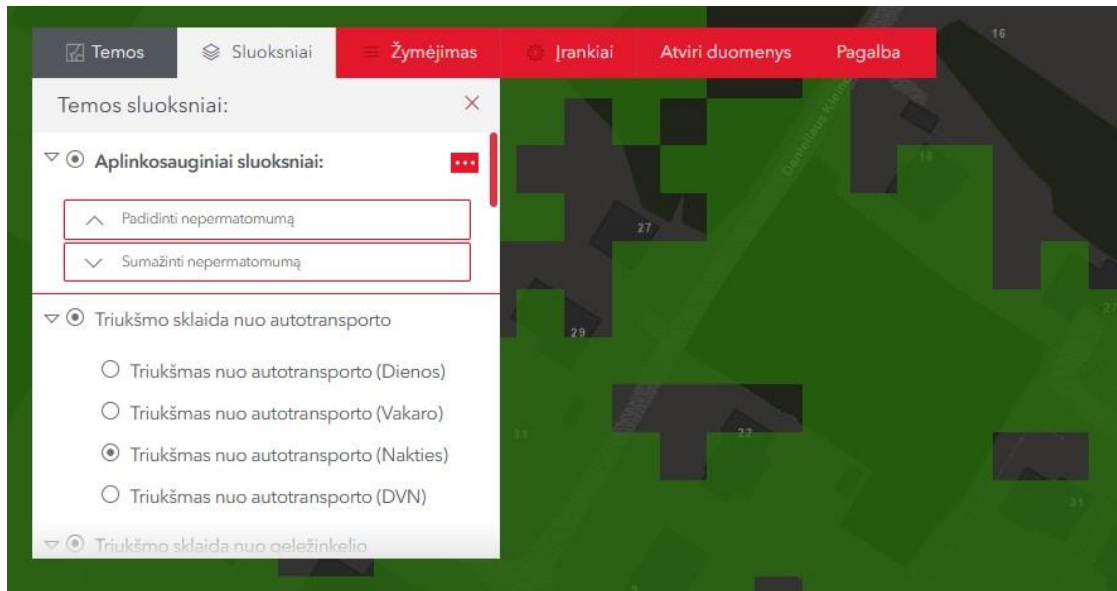
Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo Ekvivalentinis garso slėgio lygis dieną yra 65dB.



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapis (vakare).

Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose

ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo Ekvivalentinis garso slėgio lygis vakare yra 60dB.



Ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapio (naktį).

Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo ekvivalentinis garso slėgio lygis naktį yra 55dB.



Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapio žymėjimai

Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl gatvės įrengimo planuojamame sklype Nr.4. Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Privažiavimai prie planuojamo sklypo:

Privažiavimai prie planuojamo sklypo parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos gatvių ir pravažiavimų raudonosios linijos. Į planuojamą žemės sklypą Nr.1 patenkama per esama D kategorijos Danieliaus Kleino gatvę. Į planuojamą žemės sklypą Nr.2 patenkama per rytinėje pusėje esamą D kategorijos gatvę, kurią planuojama pratęsti iki Danieliaus Kleino. Įvažiavimai į sklypus parinkti įvertinus esamus įvažiavimus į gretimus sklypus bei planuojamus statinius.

Papildomos eismo saugumo priemonės detaliojo plano sprendiniais nenumatomos; pėsčiųjų perėjės ar kitos eismo organizavimo priemonės pagal poreikį numatomos techninio projekto etape.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas techninio projekto metu pagal techninio projekto metu suprojektuotų pastatų paskirtis bei plotą.

Teritorijos apželdinimas:

Numatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų paskirties sklypų rpoj. Nr. 1 ir proj. Nr. 2 apželdinimas 25%, o tai atitinka LR Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymo Nr. D1-694 nuostatomis kuriomis turi būti apželdinta ne mažiau kaip 25 % vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje 2024 m. rugsėjo mėn. atliktas medžių inventorizavimas ir jų įvertinimas. Įvertinta kiekvieno medžio rūšis, medžio kamieno diametras 1,3 m aukštyje ir ties šaknies kakleliu, laja, saugomas šaknų plotas, medžių būklė. Taip pat taksacijoje pateiktos siūlomos tvarkymo priemonės. Taksacija (medžių žymėjimas plane ir lentelės) pridedama projekto sprendinių dalies prieduose.

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių paskirties sklypuose valstybinės reikšmės miškų nėra.

Planuojamame žemės sklype proj. Nr. 4 planuojama įrengti D kategorijos gatvės tęsinį, bei pakeisti miško žemę kitomis naudmenomis.

Sklype proj. Nr. 3 žemės naudojimo būdas nustatomas atskirų želdynų teritorijos.

Teritorijoje esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinti Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206.

Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis:

Žemės sklype proj. Nr. 3; Nr. 4; Nr. 5 numatomas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis viso 1514 kv. m. miško.

Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis tvarką nustato Vyriausybė. Miško žemė bus paverčiama kitomis naudmenomis inžinerinės infrastruktūros teritorijai, inžinerinius tinklų ir susisiekimo komunikacijas (gatvei) įrengti. Įgyvendinus miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūras turi būti rengiami statinių techniniai projektai.

Miško žemės naudmenos turi būti paverstos kitomis naudmenomis vadovaujantis LR Vyriausybės 2011 m. rugsėjo 28 d. nutarimu Nr.1131 „Dėl miško žemės vertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Miško žemės naudmenų pakeitimo kitomis naudmenomis schema, pagal kurią numatomas miško žemės naudmenų pakeitimas kitomis naudmenomis - 1514 kv. m. (žr. miško žemės naudmenų keitimo kitomis naudmenomis schema):



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- PLANUOJAMO SKLYPO RIBOS
- VALSTYBINĖS REIKŠMĖS MIŠKŲ PLOTŲ RIBA
- 1
 MIŠKO ŽEMIŲ PAVERTIMO KITOMIS NAUDMENOMIS PLOTAI, SIEKIANČI UŽTIKRINTI INŽNERINIO STATINIO (GATVĖS) ĮRENGIMĄ.
- GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS

Gamtinis karkasas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu patvirtintom nuostatom Nr. D1-96 gamtinio karkaso teritorijose, kurios pagal savivaldybės bendrąjį planą numatytos urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

Vietinės reikšmės gamtinio karkaso teritorijose esančių valstybinės ir vietinės reikšmės kelių tiesimo ir rekonstravimo projektuose turi būti numatytas ne miško žemėje esančių kelių ruožų apželdinimas medžių ir/ar krūmų juostomis.

Planuojamuose sklypuose bus siekiama išsaugoti visus vertingus medžius, kurie netrukdyt tinklų tiesimui. Rengiant statybos projektus, medžių apsauga, kirtimas ir tvarkymas turi būti vykdomi vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis. Visais atvejais, trasoje gatvės ir tinklų zoną nepatenkantis saugotini medžiai ir krūmai maksimaliai išsaugomi

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė



Zita Normantiene

Architektas



Mindaugas Bielskus

Architektas



Egidijus Stašelis