

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo Rodūnios kel. 30, 32 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Rodūnios kel. 30 (kadastro Nr. 0101/0080:236) inicijavimo pagrindu.

Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas: sklypas Rodūnios kel. 30 (kadastro Nr. 0101/0080:236)

Planuojamos teritorijos plotas: apie 1,5333 ha.

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

Planavimo iniciatorius: UAB „Naujamiesčio investicijos“ į.k. 305211972, UAB „Kernavės investicijos“, į.k. 305273479.

Detaliojo plano rengėjas: MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p.: andrius@archus.lt.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO PAGRINDAS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023 m. kovo 17 d. įsakymas Nr. A30-1064/23 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Rodūnios kel. 30, 32 detaliojo plano sprendinius sklype Rodūnios kel. 30 (kadastro Nr. 0101/0080:236) inicijavimo pagrindu“

2023 m. kovo 17 d. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. A30-1064/23

2023 m. kovo 28 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-51/23.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Nr. REG308358 Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS"
- Nr. REG280613 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM
- Nr. REG279682 Aplinkos apsaugos agentūra
- Nr. REG292896 Telia Lietuva, AB
- Nr. REG280487 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra
- Nr. REG291878 AB "Energijos skirstymo operatorius"
- Nr. REG292612 UAB "Grinda"
- Nr. REG279652 Viešoji įstaiga Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM

- Nr. REG271722 Vilniaus miesto savivaldybės administracija
- Nr. REG281166 Lietuvos geologijos tarnyba prie AM
- Nr. REG279849 Lietuvos kariuomenė
- Nr. REG292008 AB Vilniaus šilumos tinklai

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: nekeičiant pagrindinės tikslinės sklypo naudojimo paskirties papildyti nustatytų žemės sklypo Rodūnios kel. 30 (kadastro Nr. 0101/0080:236) naudojimo būdų (visuomeninės paskirties ir komercinės paskirties objektų teritorijos) statinių paskirčių turinį viešbučių (svečių namų) paskirtimi, nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, nustatyti servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypas Rodūnios kel. 30 suskirstytas į keturias skirtingas reglamentines zonas. Zonų išskyrimo pagrindas – skirtingi žemės naudojimo būdai (komercinė ir visuomeninė paskirtis) bei nevienodi užstatymo aukščio apribojimai pagal Bendrąjį planą. Kiekvienai zonai nustatyti individualūs užstatymo parametrai, atsižvelgiant į teritorijos specifiką, funkciją ir Bendrojo plano nuostatas.

PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Sklypas Nr. 1 (bendri reglamentai)

- Plotas: 15333 kv.m
- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m: 16
- Leidžiamasis pastatų aukštis, altitudė, m: 198,20
- Leidžiamasis užstatymo tankis, %: 40%
- Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 1.2
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %: 14
- Pastatų aukštų skaičius: 4
- Statinių paskirtys:

- komercinės paskirties objektų teritorijoje: 4.1. Viešbučių, 4.2. Bendro gyvenimo namų, 4.3. Prekybos, 4.4. Paslaugų, 4.5. Maitinimo, 5.1. Administracinių, 8.4. Sporto
- visuomeninės paskirties teritorijoje: 5.1. Administracinių, 8.4. Sporto

Reglamentinė zona Nr. 1.1 (Komerinės paskirties objektų teritorija)

- Plotas: 9435 kv.m
- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m: 16
- Leidžiamasis pastatų aukštis, altitudė, m: 199,6
- Leidžiamasis užstatymo tankis, %: 33%
- Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 1,0
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %: 13
- Statinių paskirtys: 4.1. Viešbučių, 4.2. Bendro gyvenimo namų, 4.3. Prekybos, 4.4. Paslaugų, 4.5. Maitinimo, 5.1. Administracinių, 8.4. Sporto

Reglamentinė zona Nr. 1.2 (Visuomeninės paskirties teritorija)

- Plotas: 5269 kv.m
- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m: 16
- Leidžiamasis pastatų aukštis, altitudė, m: 199,3
- Leidžiamasis užstatymo tankis, %: 50%
- Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 1,5
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %: 15
- Statinių paskirtys: 5.1. Administracinių, 8.4. Sporto

Reglamentinė zona Nr. 1.3 (Visuomeninės paskirties teritorija)

- Plotas: 117 kv.m
- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m: 11
- Leidžiamasis pastatų aukštis, altitudė, m: 193,3
- Leidžiamasis užstatymo tankis, %: 52%
- Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 1,2
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %: 15
- Statinių paskirtys: 5.1. Administracinių, 8.4. Sporto

Reglamentinė zona Nr. 1.4 (Visuomeninės paskirties teritorija)

- Plotas: 512 kv.m

- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos (V)
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m: *9
- Leidžiamasis pastatų aukštis, altitudė, m: 191,60
- Leidžiamasis užstatymo tankis, %: 56%
- Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 0,8
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp)
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %: 15
- Statinių paskirtys: 5.1. Administracinių, 8.4. Sporto

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

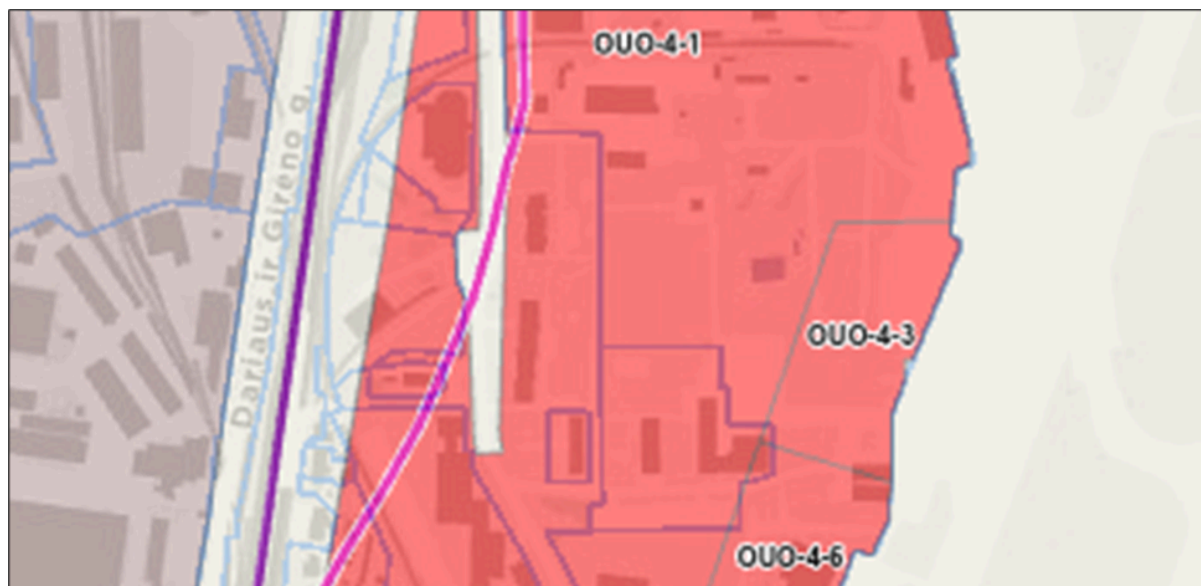
Servitutai:

- S1 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis); kodas – 222; 233 kv.m
- S2 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis); kodas – 222; 183 kv.m
- S3 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis); kodas – 222; 156 kv.m
- S4 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); kodas - 215; 634 kv.m
- S5 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis); kodas – 222; 238 kv.m

UŽSTATYMO AUKŠTIS

Bendrojo plano (BP) funkcinės zonos

Planuojamas sklypas patenka į tris Bendrojo plano (BP) funkcinės zonos, kurios nustato skirtingą maksimalų leistiną pastatų aukštingumą. Atsižvelgiant į šias ribas, sklypas padalintas į skirtingo pastatų aukštingumo reglamentų zona.



Bendrojo plano ištrauka

Reglamentinės zonos Nr.	BP funkcinė zona	BP didžiausias leistinas pastatų aukštis (m)	BP didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius
1.1	OUO-4-1	16	4
1.2	OUO-4-1	16	4
1.3	OUO-4-3	11	3
1.4	OUO-4-6	9	2

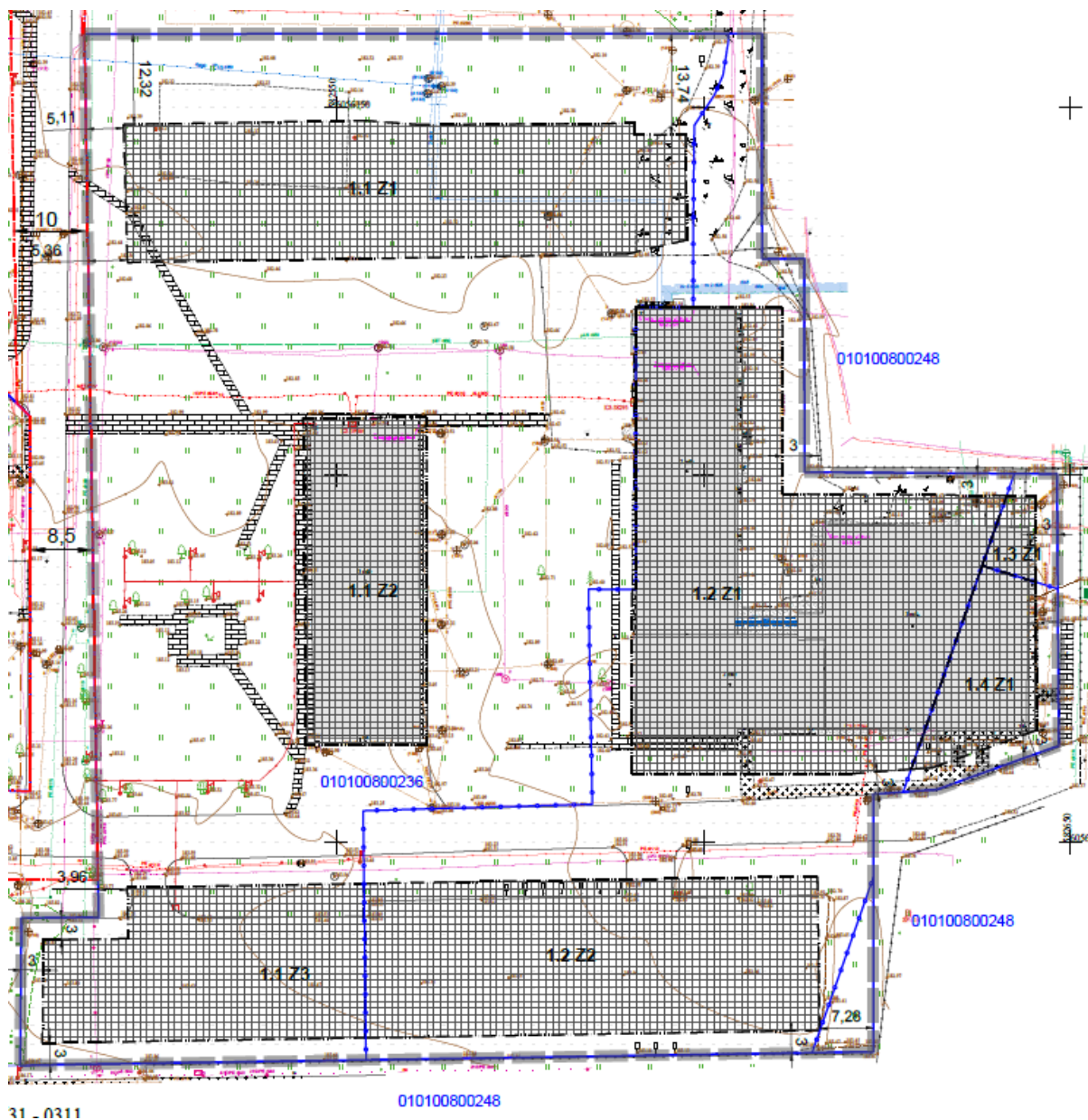
Pastatų aukščio absoliutinių altitudžių skaičiavimai

Pastatų aukštis detalajame plane nustatomas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 11 dalimi, kurioje įtvirtinta, kad "Pastatų aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško."

Reglamentinės zonos Nr.	Statybos zona	~ Aukščiausia žemės paviršiaus altitudė (m)	~ Žemiausia žemės paviršiaus altitudė (m)	~ Vidutinė žemės paviršiaus altitudė (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas absoliutinis pastatų aukštis (altitudė) statybos zonoje(m)
1.1	1.1 Z1	182,5	182,2	182,4	16	198,4
	1.1 Z2	183,2	183,0	183,1	16	199,1

Sklypo Rodūnios kel. 30, 32 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Rodūnios kel. 30 (kadastro Nr. 0101/0080:236) inicijavimo pagrindu

	1.1 Z3	183,8	183,4	183,6	16	199,6
1.2	1.2 Z1	182,7	182,5	182,6	16	198,6
	1.2 Z2	183,5	183,0	183,3	16	199,3
1.3	1.3 Z1	182,5	182,1	182,3	11	193,3
1.4	1.4 Z1	182,6	182,5	182,6	9	191,6



31 - 0311
Statybos zonos

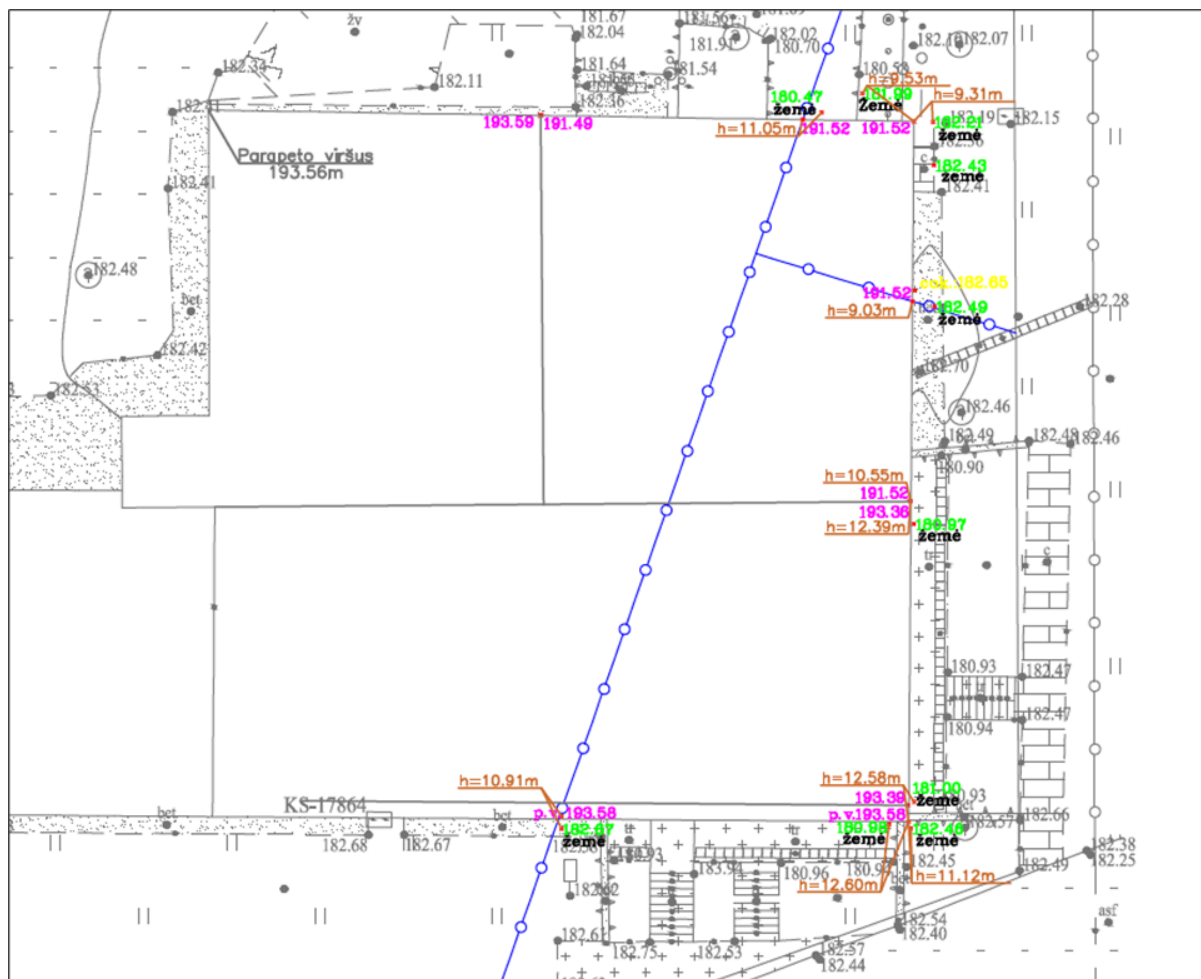
Išimties taikymas reglamentinėje zonoje 1.4

Reglamentinė zona	Pastato adresas	Unikalus numeris	Parapeto absoliutinė altitudė (m)	Faktinis aukštis (m)	Aukštų skaičius	BP didžiausias leistinas pastatų aukštis (m)	Nustatoma s didžiausias leistinas absoliutinis pastatų aukštis (altitudė) (m)	BP didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius
1.1	Rodūnios kel. 30	1394-8000-8017	194,88	~ 11,88	3	16	199,6	4
1.2	Rodūnios kel. 32	1095-8031-6014	194,77	~ 11,77	2	16	199,3	4
1.2	Rodūnios kel. 34	1099-4058-5011	193,56	~ 11,16	2	16	199,3	4
1.3			191,52	9,03 - 11,05		11	193,3	3
1.4			193,58	9,03 - 12,60		9	191,6	2

Esamas pastato (Rodūnios kel. 34, unikalus Nr. 1099-4058-5011) dalis patenka į Bendrojo plano funkcinę zoną OUO-4-6, kurioje pastatų aukštis ribojamas iki 2 aukštų ir 9 m aukščio. Remiantis D.Š. parengta Pastato kontroline nuotrauka, nustatyta, kad pastato aukštis reglamentinėje zonoje 1.4 kinta nuo 9,03 m iki 12,60 m, o pastato parapeto absoliutinė altitudė siekia 193,58 m.

BP aiškinamojo rašto 17 dalyje numatyta išimtis: kai esami užstatymo rodikliai (įskaitant pastatų aukštį) viršija BP nustatytus, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinį TPD, leidžiama išlaikyti esamus rodiklius.

Reglamentinėje zonoje 1.4 esamo pastato rekonstrukcijos atveju leidžiama išlaikyti esamus pastato aukščio parametrus - 12,60 m nuo žemės paviršiaus ir absoliutinę altitudę 193,58 m. Tačiau bet kokios naujos statybos atveju šioje zonoje privaloma laikytis nustatytų reikalavimų: maksimalus 9 m aukštis, maksimali absoliutinė altitudė 191,6 m ir ne daugiau kaip 2 aukštai. Aukščio parametru išimtis taikoma išskirtinai tik esamo pastato rekonstrukcijai ir negali būti taikoma naujai statybai.



Pastato kontrolinės nuotraukos ištrauka

UŽSTATYMO TANKUMAS (UT) IR UŽSTATYMO INTENSYVUMAS (UI)

Detaliojo plano sprendinių koregavimo metu buvo apskaičiuoti atskirų reglamentinių zonų ir bendri sklypo užstatymo tankumo (UT) bei užstatymo intensyvumo (UI) rodikliai. Teritorijos užstatymo rodikliai yra tarpusavyje subalansuoti ir atitinka teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus. Skaičiavimai pagrindžia, kad vidutinis sklypo užstatymo tankumas siekia 40%, o vidutinis užstatymo intensyvumas – 1,2.

Teritorijos Nr.	Plotas (kv.m)	UT%	UT (kv.m)	UI	UI prognozuojamas (kv.m)	Aukštų sk.
1.1	9435	33%	3114	1,0	9341	4
1.2	5269	50%	2635	1,5	7904	4
1.3	117	52%	61	1,2	137	3
1.4	512	56%	287	0,8	430	2

Viso (sklypo rodikliai):	15333	40%	6096	1,2	17811	4
---------------------------------	--------------	------------	-------------	------------	--------------	----------

Skaičiavimai:

$UT = (\text{Pastatų užimamas plotas} / \text{Sklypo plotas}) \times 100\%$ $UT = (6096 / 15333) \times 100\% = 39,76\% \approx 40\%$

$UI = \text{Visų pastatų bendrasis plotas} / \text{Sklypo plotas}$ $UI = 17811 / 15333 = 1,16 \approx 1,2$

STATYBOS ZONŲ FORMAVIMO PRINCIPAI

Pastatų statybos zonos konfigūracija nustatyta atsižvelgiant į esamus sklypo ypatumus, inžinerinę infrastruktūrą ir planuojamą teritorijos panaudojimą.

Naujai suplanuotos statybos zonos išdėstytos sklypo šiaurinėje ir pietinėje dalyse, kur nėra esamų inžinerinių tinklų ir vertingų medžių. Tai leidžia maksimaliai išsaugoti esamus gamtinius ir infrastruktūrinius resursus. Centrinėje sklypo dalyje statybos zona suformuota esamų pastatų vietoje.

Statybos zonų dydis ir konfigūracija suplanuoti taip, kad būtų galima projektuoti racionalios formos ir dydžio pastatus, atsižvelgiant į inžinerinių tinklų apsaugos zonas. Tai užtikrina efektyvų žemės panaudojimą ir leidžia išvengti galimų konfliktų su esama ir planuojama infrastruktūra.

Pietinėje sklypo dalyje statybos zona optimizuota, atsižvelgiant į esamus ir planuojamus teritorijos panaudojimo poreikius. Vietoj anksčiau teritorijų planavimo dokumente numatytos automobilių stovėjimo aikštelės, formuojama pastatų statybos zona.

TEKSTINIAI REGLAMENTAI IR PASTABOS

1. Susisiekimas

1.1. Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas.

1.2. Automobilių stovėjimo vietos privalomai įrengiamos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus nuostatomis. Požeminis užstatymas galimas visoje statybos zonoje.

2. Želdynai ir medžių apsauga

2.1. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statybos projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Saugotinių medžių kirtimui ar kitokiam pašalinimui būtina gauti savivaldybės leidimą vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju,

šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 (su vėlesniais pakeitimais).

2.2. Statybos projekto metu, planuojant statybos ar inžinerinių tinklų klojimo darbus medžių šaknų apsaugos zonoje, sprendiniai turi būti pagrįsti atestuoto arboristo išvadomis ir rekomendacijomis.

2.3. Klojant naujus inžinerinius tinklus esamų medžių vietose, tinklai įrengiami prastūmimo būdu, siekiant išsaugoti medžių šaknų sistemas.

2.4. Brėžinyje pažymėti medžiai A₁₅ (kamieno skersmuo 87 cm), A₁₂ (kamieno skersmuo 54 cm), A₁₃ (kamieno skersmuo 54 cm), L16 (kamieno skersmuo 51 cm), L19 (kamieno skersmuo 50 cm), L20 (kamieno skersmuo 54 cm), L21 (kamieno skersmuo 54 cm) yra saugomi ir jų apsauga bus užtikrinta statybos projekto etape.

3. Statinių išdėstymas ir aukštingumas

3.1. Statybos projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė" (pakeista redakcija). 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kad kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

*3.2. Reglamentinėje zonoje Nr.1.4 esamo pastato rekonstrukcijos atveju pastato konstrukcijos negali viršyti esamų pastato aukščio parametrų: 12,60 m aukščio nuo žemės paviršiaus ir absoliutinės altitudės 193,58 m.

4. Gaisrinė sauga

4.1. Statybos projekto metu būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimo kelius, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" (su vėlesniais pakeitimais). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir kiti gaisrinės saugos reikalavimai turi būti įgyvendinami pagal galiojančius teisės aktus ir normas. Privaloma užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie pastatų ir inžinerinių statinių: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m, ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m, taip pat kai kiemai yra uždari ar pusiau uždari.

5. Inžineriniai tinklai ir lietaus vandens tvarkymas

5.1. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendimai numatomi statybos projekto stadijoje.

5.2. Žemės sklypams, kuriuose vykdant plėtrą nelaidžios dangos viršys 50% sklypo ploto, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas ir/ar infiltravimas sklype.

FUNKCINIAI BEI KOMPOZICINIAI RYŠIAI SU GRETIMOMIS TERITORIJOMIS

Integracija į Naujininkų seniūnijos urbanistinę struktūrą

Sklypas yra Naujininkų seniūnijos dalis, kuri pasižymi mišria pramonine, komercine ir gyvenamąja paskirtimi. Detaliajame plane numatytos funkcijos (komercinė ir visuomeninė) bus integruotos į esamą urbanistinę struktūrą, atsižvelgiant į seniūnijos plėtros prioritetus ir Bendrajame plane numatytą paslaugų teritoriją.

Susisiekimo infrastruktūros integracija

Sklypas yra strategiškai patogioje vietoje, šalia pagrindinių susisiekimo arterijų (Rodūnios kelias). Planuojama teritorija turi patogų susisiekimą su aplinkinėmis teritorijomis, tiek viešuoju, tiek privačiu transportu.

Poveikis aplinkinėms funkcijoms

Detaliajame plane įvertintas planuojamos veiklos poveikis aplinkinėms teritorijoms ir jų funkcijoms. Planuojama veikla nepakenks aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei, nepadidintų triukšmo ar taršos lygio.

Urbanistinis kontekstas

Sklypo užstatymas derinamas prie aplinkinių pastatų mastelio, siekiant išlaikyti vientisą urbanistinį vaizdą.

Vizualiniai ryšiai

Planuojami statiniai neblokuos svarbių vizualinių ryšių ir neužstos vertingų panoramų.

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Miesto autotransporto ryšiai su planuojama teritorija numatyti per D kategorijos Rodūnios kelio gatvę bei gretimas teritorijas aptarnaujančią Ds kategorijos gatvę. Šios gatvės raudonųjų linijų plotis yra 10 m, išskyrus pietinę atkarpą ties planuojama teritorija, kur plotis kinta nuo 12 m iki 8,5 metro.

Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas.

Techninio projekto stadijoje, priklausomai nuo projektuojamų pastatų paskirties ir jų ploto, automobilių stovėjimo vietų skaičius turės būti nustatomas pagal reglamentuojančius teisės aktus (STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“).

APLINKOS APSAUGA

ŽELDYNAI

Esami geros būklės medžiai į perspektyvinių pastatų statybos zonas nepatenka. Planuojami nauji inžineriniai tinklai, patenkantys į esamų medžių šaknų apsaugos zoną, **turi būti klojami prastūmimo būdu**. Detalesni sprendiniai turi būti pateikti kitose projektavimo stadijose (statybos projektuose).

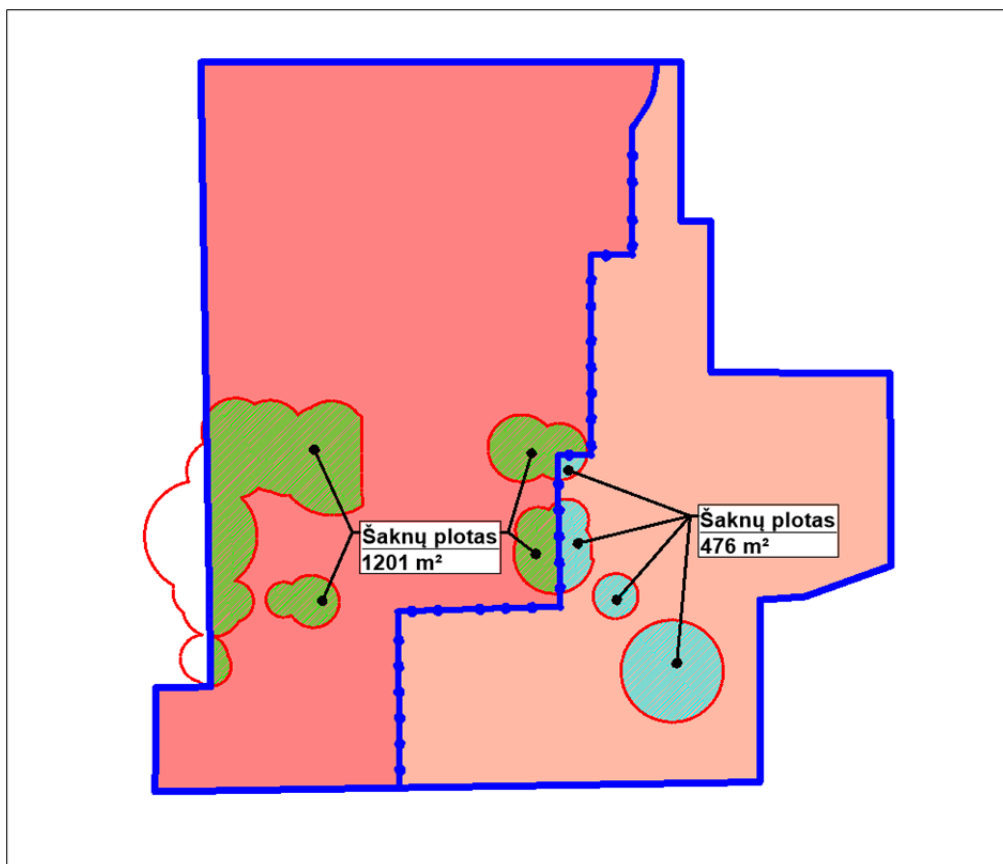
Brėžinyje pažymėti medžiai A₁₅ (kamieno skersmuo 87 cm), A₁₂ (kamieno skersmuo 54 cm), A₁₃ (kamieno skersmuo 54 cm), L₁₆ (kamieno skersmuo 51 cm), L₁₉ (kamieno skersmuo 50 cm), L₂₀ (kamieno skersmuo 54 cm), L₂₁ (kamieno skersmuo 54 cm) **yra saugomi ir jų apsauga turi būti užtikrinta statybos projekto etape**.

Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į susisiekimo komunikacijų ar inžinerinių tinklų (apsaugos) zonas, šalinimas ar persodinimas galimas rengiant techninį darbo projektą, įvertinus planuojamų statinių ar inžinerinių tinklų išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Numatant saugotinų (jei tokių būtų) medžių kirtimą ar kitokį pašalinimą šiems darbams turi būti gautas savivaldybės leidimas vadovaujantis Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2008m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 (Žin., 2008, Nr. 17-611).

Remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694:

Reglamentinėje zonoje Nr. 1.1, kurios plotas siekia 9435 kv. m, nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas. Šioje zonoje faktinis esamų medžių šaknų plotas sudaro 1201 kv. m, kas atitinka 13 proc. zonos ploto. Pagal teisės aktų reikalavimus, komercinės paskirties teritorijose turi būti ne mažiau kaip 10 proc. priklausomųjų želdynų ploto. Kadangi faktinis želdynų plotas viršija minimalią normą, šiai zonai nustatomas ne mažesnis nei 13 proc. priklausomųjų želdynų plotas (1201 kv. m). Teritorijoje planuojama vystyti prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto ir administracinės paskirties statinius.

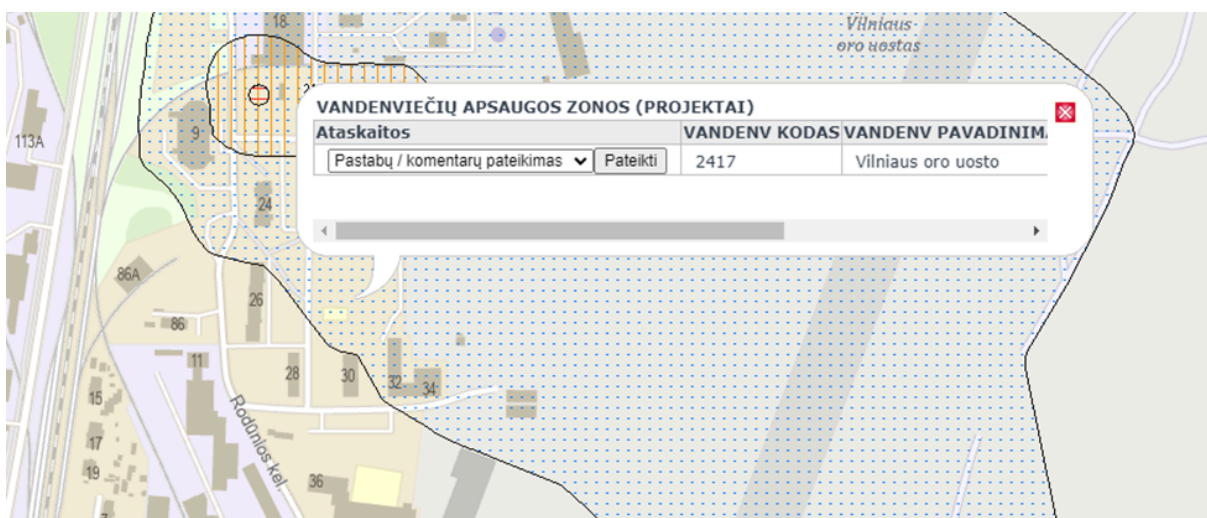
Reglamentinėse zonose Nr. 1.2, Nr. 1.3, Nr. 1.4, kurių bendras plotas siekia 5898 kv. m, nustatomas visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdas. Šiose zonose faktinis esamų medžių šaknų plotas siekia 476 kv. m, kas sudaro 8 proc. zonų ploto. Atsižvelgiant į nustatomas pastatų paskirtis – mokslo (išskyrus vaikų darželius, lopšelius ir bendrojo lavinimo mokyklas), kultūros, švietimo bei administracinės – visuomeninės paskirties teritorijose taikoma 15 proc. priklausomųjų želdynų norma. Faktinis želdynų plotas nesiekia minimalios normos, todėl šioms zonoms nustatomas ne mažesnis nei 15 proc. priklausomųjų želdynų plotas, kas sudaro 885 kv. m.



Medžių šaknyno schema

Įvertinus bendrą sklypo plotą, kuris siekia 15333 kv. m, ir sumuojant atskiroms zonoms taikomus priklausomųjų želdynų plotus, nustatomas bendras 2086 kv. m priklausomųjų želdynų plotas (1201 kv. m komercinės paskirties zonoje ir 885 kv. m visuomeninės paskirties zonose), kas sudaro 14 proc. viso sklypo ploto. Taigi, visam sklypui nustatoma 14 proc. priklausomųjų želdynų ploto norma.

ŽEMĖS GELMIŲ APSAUGA



Požeminio vandens vandenviečių žemėlapis ištrauka

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausia požeminio vandens vandenvietė Nr. 2417 (Vilniaus oro uosto, neveikianti, numatyta likviduoti) ir nuo teritorijos ribos nutolusi apie 200 m šiaurės kryptimi. Planuojamo teritorijos dalis patenka į vandenvietės apsaugos zonos 3 b juostą. Teritorijai nustatomas Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 105 ir 106 str. nuostatomis, draudžiamos veiklos vandenvietės apsaugos juostoje neplanuojamos, todėl neigiamos pasekmės požeminio vandens ištekliams nenumatomos.

GAMTINIS KARKASAS IR SAUGOMI GEOMORFOLOGINIAI ELEMENTAI

Remiantis Vilniaus bendrojo plano sprendiniais, nustatyta, kad planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, o artimiausias saugomas geomorfologinis elementas (sausalėnis) nutolęs daugiau nei 600 metrų, todėl papildomi reikalavimai ir apribojimai dėl sklypo tankio, užstatymo zonos ir priklausomųjų želdynų - netaikomi.



Bendrojo plano ištrauka. Artimiausi gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

SVEIKATOS APSAUGA

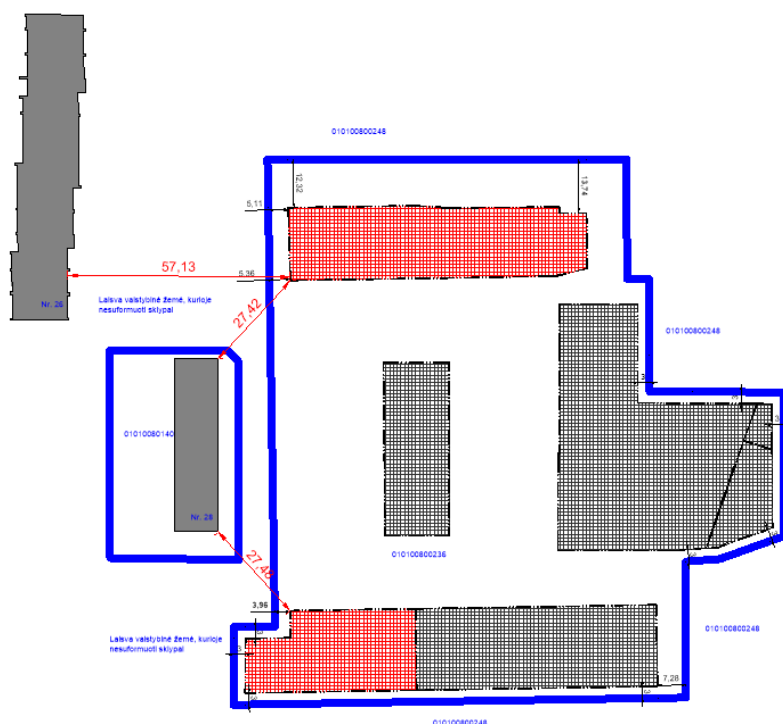
Vadovaujantis 2023-05-31 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG279652 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

PASTATŲ APŠVIETIMO REIKALAVIMAI

Planuojamoje teritorijoje numatoma iki 16 m aukščio pastatų statybos zonos. Planuojamas naujas užstatymas nuo esamų gyvenamųjų namų yra suplanuotas 25-57 metrų atstumu rytų, šiaurės rytų ir pietryčių kryptimis nuo esamų gyvenamųjų pastatų ir yra orientuotas siaurąja kraštine. Arčiau esamo gyvenamojo namo suplanuotos statybos zonos nėra tiesiogiai priešais namą. Atlikus UAB "Ekostruktūra" atliktus insoliacijos skaičiavimus (žr. priedą Triukšmo ir oro taršos vertinimas, insoliacijos skaičiavimai), nustatyta, kad insoliacijos trukmės gretimbėje bus tinkamos ir tenkintų STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 punkto reikalavimus.



Gyvenamųjų pastatų ir planuojamų statybos zonų (pažymėtos raudonai) išsidėstymo schema

Bendroju atveju, rengiant statybos projektą, privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę. Statybos

projekto metu turi būti atlikti insoliaciniai skaičiavimai pagal konkrečius projektuojamų pastatų parametrus ir tikslią projektuojamų pastatų vietą sklype, užtikrinant norminę insoliacijos trukmę gretimybėse esantiems gyvenamosios paskirties pastatams.

GERIAMOJO VANDENS TIEKIMAS IR BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI

Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų vandentiekio tiekimas ir ūkio buitines nuotekynės tinklai yra prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Perspektyvinių statinių vandentiekio tiekimo, ūkio buitines bei paviršinių nuotekų tinklai numatomi prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų.

PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS IR SU JA SUSIJUSIO TRANSPORTO SRAUTŲ POVEIKIS ESAMAI IR BESIRIBOJANČIAI TERITORIJAI

Įvertintas transporto srautų (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai ir besiribojančioms teritorijoms poveikis. UAB „Ekostruktūra“ parengė Triukšmo ir oro taršos vertinimą, kuris pateiktas detaliojo plano koregavimo sprendinių dalies prieduose.

Atlikus triukšmo oro taršos vertinimą nustatyta:

- Atlikti suminiai prognozuojamos situacijos triukšmo skaičiavimai parodė, kad gretimybėje dėl PŪV generuojamo transporto viršijimų nenumatoma. Viršijimų dydžiai gretimybėje išlieka nepakitę ir sutampa su prognozuojama situacija net ir neįgyvendinus planuojamos ūkinės veiklos.
- Skaičiavimais nustatyta, kad teritorija yra tinkama viešbučio paskirties statyboms, tačiau siekiant geresnės akustinės aplinkos, rekomenduojama, rengiant tolimesnius projekto dokumentus viešbučio kambariuose numatyti ne žemesnės kaip B garso klasės langus (pagerinto akustinio komforto sąlygų klasė), kurių minimali garso izoliacija siektų $R_w - 35$ dB, kadangi pastatai planuojami arti oro uosto teritorijos, kurioje dominuoja nepastovus triukšmas (garso slėgio lygio pokytis didesnis kaip 5 dB(A) ir tokiu būdu geresnių langų dėka bus slopinamas ir maksimalus triukšmas. Statybos projekte gyvenamosios paskirties patalpose (viešbučio numeriuose) turi būti numatyta rekuperacinė vėdinimo sistema.
- Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenumatoma. Dominuojanti išliks foninė tarša. Teritorija yra tinkama viešbučio paskirties pastatų statybai.

Šiuo metu rengiamas detalusis planas, todėl šiame etape perspektyvinių pastatų ŠVOK įrenginių išdėstymas nėra galimas. Rengiant projektinius pasiūlymus arba techninį darbo projektą šių įrenginių vietos bus suplanuotos, o nuo planuojamų stacionarių triukšmo šaltinių atlikti pakartotiniai triukšmo skaičiavimai.

Triukšmo normatyvų viršijimai gretimose teritorijose fiksuojami dėl esamo foninio triukšmo, kurį sukelia transporto sektorius – automobilių srautai Rodūnios kelyje bei oro uosto (lėktuvų) eismas. Skaičiavimais nustatyta, kad planuojamos ūkinės veiklos generuojamas triukšmas įtakos neturi ir suminis triukšmo padidėjimas nesusidaro. Šiuo atveju planuojamos ūkinės veiklos transporto sukeltas triukšmas yra užgožiamas esamo foninio triukšmo.

Gretimai esančios gatvės priklauso Vilniaus miesto savivaldybei, kuri yra atsakinga už jų priežiūrą, kokybę ir akustinę taršą. Visoms gatvėms, esančioms Vilniaus mieste, taip pat oro uostams yra rengiami strateginiai triukšmo kartografavimo žemėlapiai, kurie atnaujinami kas penkerius metus. Remiantis šiais žemėlapiais sudaromi triukšmo veiksmų planai, kuriuose identifikuojamos probleminės triukšmo vietos ir numatomos valdymo priemonės. Gretimų teritorijų (gatvių) ir oro uosto keliamas aplinkos triukšmas yra vertinamas ir valdomas būtent šių dokumentų rengimo metu.

Planuojamos ūkinės veiklos vykdytojas neturi teisės diegti triukšmo mažinimo priemonių svetimoje žemėje – tokios priemonės gali būti įgyvendinamos tik planuojamos ūkinės veiklos sklypo ribose.

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS OBJEKTAI

Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuriai reikėtų atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.

AERODROMO APSAUGOS ZONOS

Vadovaujantis 2023-06-06 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG2 280487 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „C“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti nuo 208 iki 216 metrų, priklausomai nuo tikslios planuojamų statinių statybos vietos šioje teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 16 m., iki 4 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 199 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

VALSTYBĖS SIENOS IR KRAŠTO APSAUGA

Vadovaujantis 2023-06-01 Lietuvos kariuomenės pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG279849 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR galiojančiais teisės aktais bei kadastro registro duomenimis. Parengti sprendiniai neapriboja esamą transporto patekimą į aerodromo teritoriją, planuojamų pastatų aukštingumas nepablogins Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre. Sklype nenumatomi statiniai, įrenginiai ar želdynai, galintys trukdyti aviacijos veiklai. Sklype nenumatoma vėjo jėgainių statyba.

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

GAISRO GESINIMO IR GELBĖJIMO DARBAI

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant visuomeninės paskirties pastatą privažiuojimas turi būti numatomas iš vienos pastato pusės

GAISRO PLITIMO Į GRETIMUS STATINIUS RIBOJIMAS

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas

Planuojamoje teritorijoje esančius pastatus skiria 30 m atstumas. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausių pastatų yra apie 25 metrus. Detaliajame plane nurodyta statybos zona apima ir neturinčius stogo inžinerinius statinius, kuriems priešgaisriniai atstumai nenustatomi.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

ATSTUMAS IKI ARTIMIAUSIOS VALSTYBINĖS PRIEŠGAISRINĖS GELBĖJIMO TARNYBOS (PGT)

Artimiausia Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Švitrigailos g. 18, važiavimo atstumas – 5,14 km, apytikslis reagavimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 m/h; 5,14/40x60)) – 8 min. Pirminio gaisro padarinių šalinimui numatoma žinybinė oro uosto priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba.

LAUKO GAISRINIO VANDENTIEKIO VANDENS TELKINIAI (ŠALTINIAI) GAISRUI GESINTI

Lauko gaisrų gesinimas projektuojamas nuo esamo gaisrinio hidranto Rodūnios kel., (x=6056170, y=582516) ir projektuojamas antžeminis gaisrinis hidrantas ant esamo žiedinio vandentiekio tinklo (x=6056083, y=582515).

Techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų užstatymo ribas, statybos rūšį, planuojamų gaisrinių hidrantų kiekis gali būti tikslinamas.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

VANDENTIEKIS, V1P

- Poreikis geriamojo vandens tiekimui: 21 m³/d.; 7,16 m³/hmax.
- Poreikis gaisrų gesinimui: lauko 20 l/s; vidaus - l/s.

Geriamosios kokybės vandens aprūpinimas projektuojamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų. Vandens slėgis prijungimo vietoje, vadovaujantis UAB "Vilniaus vandenys" pateiktais duomenimis yra abs.alt. ±0,00 - 205 m. (minimalus garantuojamas) ir 212 m (didžiausias galimas).

Prisijungimas projektuojamas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Rodūnios kel. (x=6056124, y=582516).

Lauko gaisrų gesinimas projektuojamas nuo esamo gaisrinio hidranto Rodūnios kel., (x=6056170, y=582516) ir projektuojamas antžeminis gaisrinis hidrantas ant esamo žiedinio vandentiekio tinklo (x=6056083, y=582515).

Projektuojamų vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona - kai tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Kai tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdyno ašies

BUITINĖS NUOTEKOS, F1P

- Poreikis buitinių nuotekų šalinimui: 21 m³/d.; 7,16 m³/hmax.

Susidariusias buitines nuotekas projektuojama išleisti į centralizuotus miesto nuotekų tinklus. Projektuojamų nuotekų užterštumas BDS7 287,5 mg/l.

Prisijungimas projektuojamas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Rodūnios kel. (x=6056122, y=582507).

Projektuojamų buitinių nuotekų tinklų ir įrenginių apsaugos zona- kai tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies, kai tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdyno ašies.

LIETAUS NUOTEKOS, L1P, LS1P

- Poreikis lietaus nuotekų šalinimui: 21 m³/d.; 7,16 m³/hmax.

Susidariusias paviršines nuotekas projektuojama išleisti į esamus d1200 mm paviršinių nuotekų tinklą Rodūnios kel. (x=6056115, y=582429).

Projektuojamas debito reguliavimo / infiltracinis įrenginys, apribojantis į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Projektuojamų lietaus nuotekų tinklų ir įrenginių apsaugos zona- kai tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies.

ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLAI, T1, T2

Projektuojamas esamų nekanalinių lauko šilumos tinklų d88,9 tarp ŠK07107-92 ir pastato Rodūnios kel. 32 iškėlimas iš užstatymo zonos išlaikant norminius atstumus iki esamų ir projektuojamų pastatų.

Rekonstruojamų šilumos perdavimo tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdyno ašies.

LAUKO ELEKTROS TINKLAI

Pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotas planavimo sąlygas Nr. REG291878, planuojamos teritorijos ribose yra numatyti esamų, priklausančių AB "ESO" elektros kabelių aptarnavimui servitutai ir apsaugos zonos bei išlaikomi horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros kabelių iki kitų tinklų ir statinių.

Techninio projekto stadijoje, užsarius prisijungimo sąlygas bus sprendžiamas naujų vartotojų prijungimas prie AB "ESO" tinklų.

Požeminių elektros tinklų apsaugos zona- išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos.

LAUKO ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLAI

Pagal Telia Lietuva AB išduotas planavimo sąlygas REG 292896, atliekant detaliojo plano sprendinių koregavimą, numatytas esamų tinklų iškėlimas pietinėje sklypo pusėje planuojamos statybos zonos dalyje, naujų ryšių tinklų planavimas nėra numatomas. Ryšių

tinklų reikalingumas bus sprendžiamas techniniame projekte, gavus eksploatuojančios organizacijos sąlygas.

Šioje detaliojo plano keitimo stadijoje esamiems ryšių tinklams, sklypų ribose, yra numatytos tinklų apsaugos zonos. Požeminių ryšių linijų apsaugos zona, žemės juosta kurios ribos yra po 1 metra į abi puses nuo šių požeminių laidinių linijų.

PARENGTO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

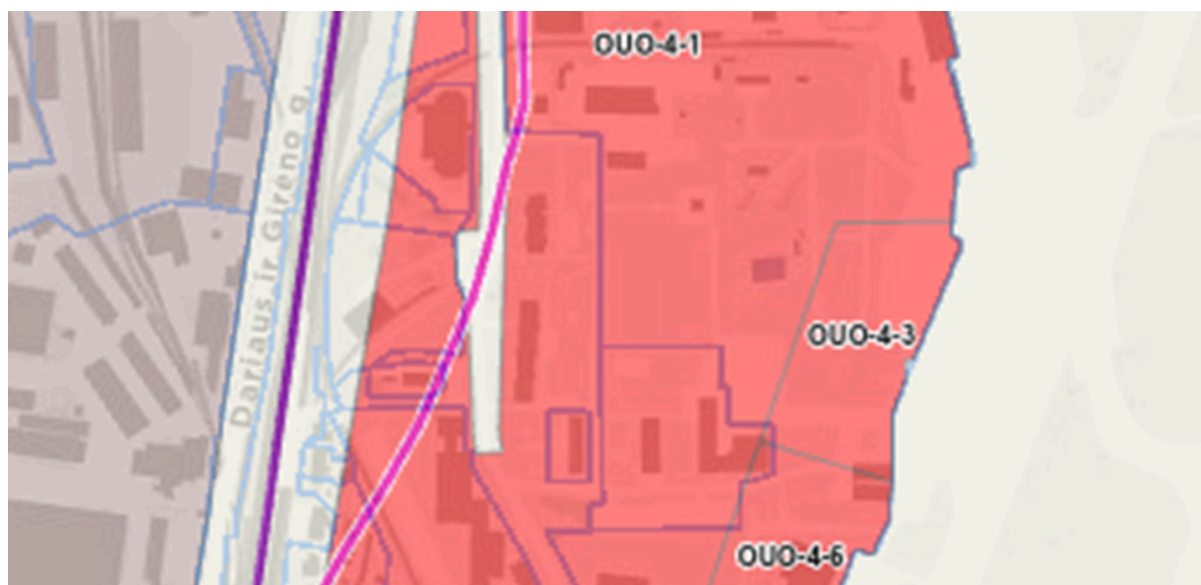
PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, Nr. T00082128
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, Nr. T00074617

ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į paslaugų zoną (funkcinės zonos OUO-4-1, OUO-4-3, OUO-4-6).

Bendrojo plano funkcinė zonų reglamentai



Bendrojo plano ištrauka

Funkcinės zonos numeris TP dokumente	OUO-4-1	OUO-4-3	OUO-4-6
Funkcinės zonos tipas	Paslaugų zona		
Teritorijos naudojimo tipas	PA;PR;TI		
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT		
Žemės naudojimo būdas	K; P; I1; I2; V; R; B; E		
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	4	3	2
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	16	11	9
Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; lp		
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	2.5		
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80		
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	50		
Tekstinio reglamento Nr.	30; 31		

Tekstinis reglamentas:

30-BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo paskirties pastatus; įrengti pirmiau išvardintos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į pirmiau išvardintą paskirtis; planuoti teritorijas rekreacijai pirmiau nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik aerodromo valdytojo reikmėms ir (ar) su oro uosto veikla susijusiai veiklai vykdyti, taip pat draudžiama rekonstruoti (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys) gyvenamosios paskirties pastatus. Įgyvendinant patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, kuriuose numatyta aukščiau išvardintų pastatų statyba, rengiant pastatų statybos projektus, privalo būti numatytos triukšmą mažinančios priemonės (įskaitant, bet neapsiribojant triukšmą izoliuojantys langai, skirti gyvenamiesiems kambariams, virtuvėms, valgomiesiems bei miegamiesiems kambariams, stogų ir fasadų izoliavimo nuo triukšmo priemonės, triukšmą izoliuojančios ventiliacinės sistemos), atitinkančios HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai

dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", kitų privalomų higienos normų ir statybos teisės aktų reikalavimus, bei užtikrinančios, kad aukščiau išvardintų paskirčių pastatų viduje nebūtų viršijami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai;

31-Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas.

Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija nepatenka į Bendrojo plano nustatytą gamtinį karkasą, kelių šimtų metrų spinduliu nėra saugomų geomorfologinių elementų.

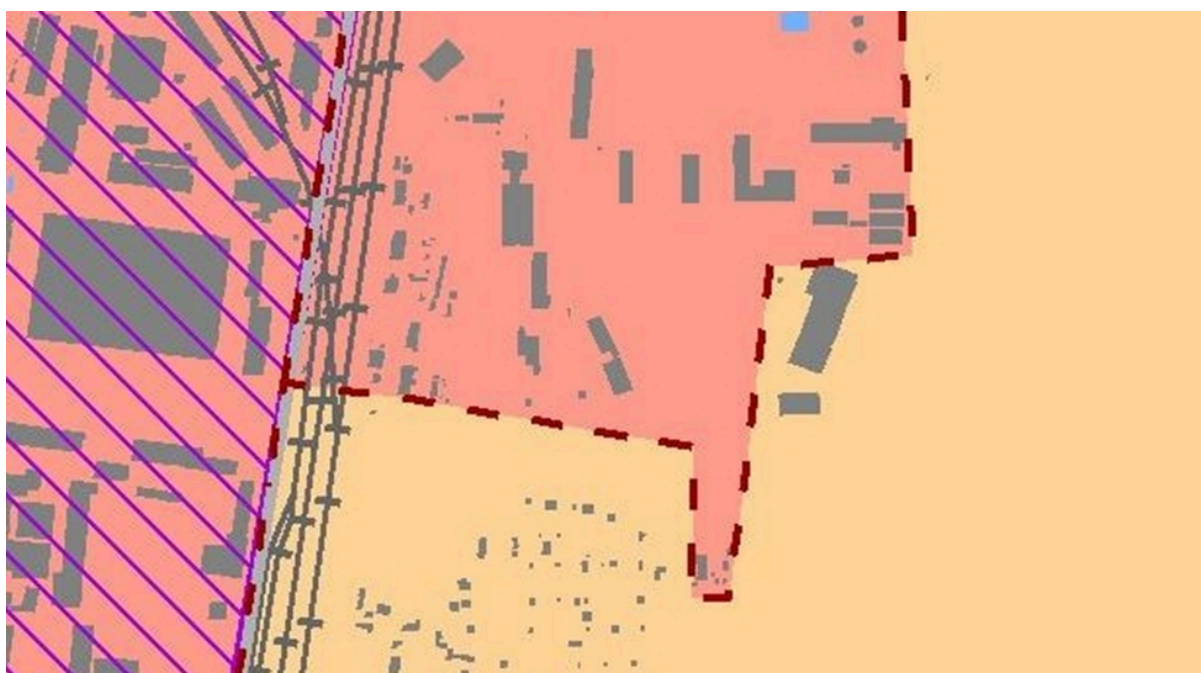
Kultūros paveldas

Planuojama teritorija nepatenka į Bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų nustatytas saugomas kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas.

Susisiekimas

Planuojama teritorija tiesiogiai nesiriboja su Bendrajame plane reglamentuojamomis gatvėmis ir planuojamais dviračių takais.

ATITIKIMAS ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIAJAM PLANUI



Specialiojo plano ištrauka

Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

Šiai zonai planuojamam objektui taikomi reikalavimai:

- 1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.
- 1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.
*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.
- 1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:
 - 1.3.1. 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.
 - 1.3.2. Komerčinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.
 - 1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.
- 1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.
- 1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.3.1-1-3-3

Detaliojo plano koregavimo projekte numatomas naujų pastatų prijungimas prie CŠT.

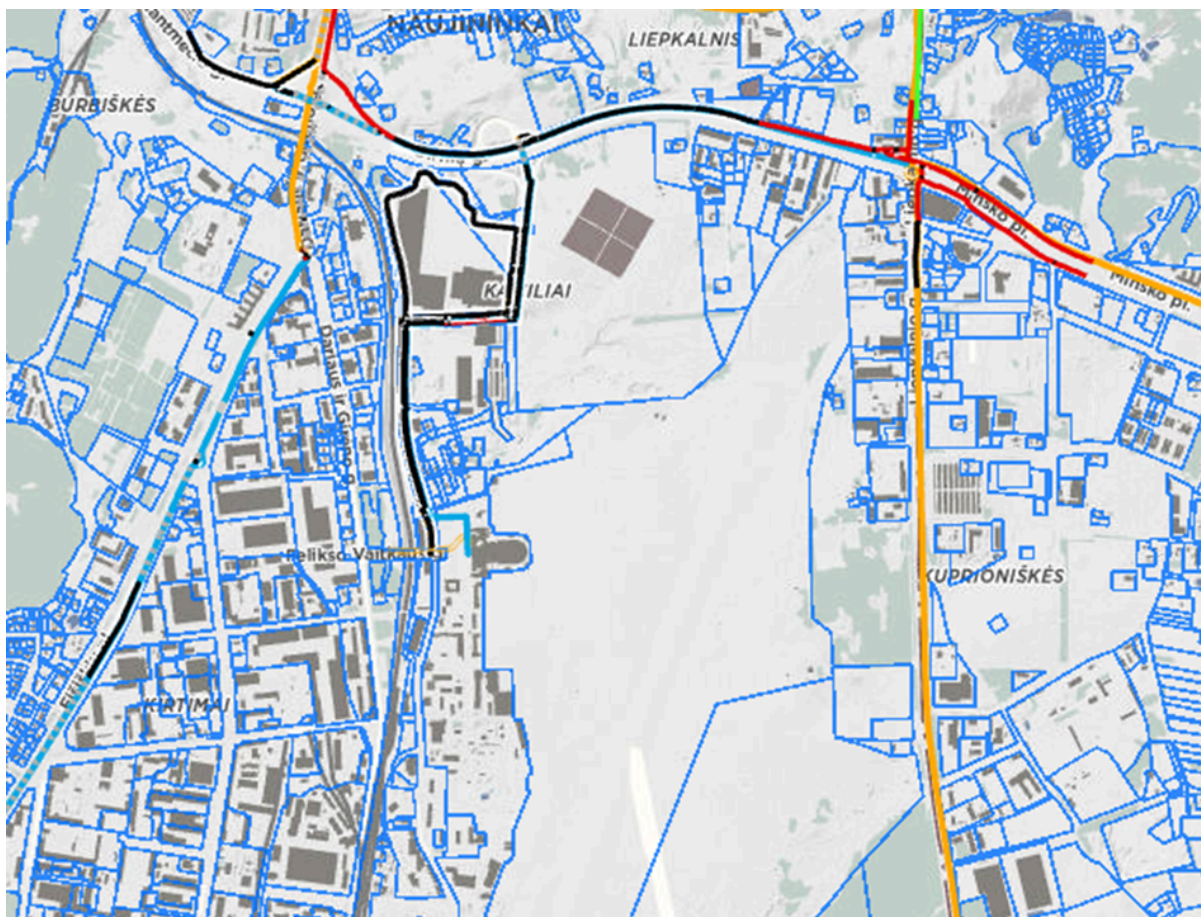
ATITIKIMAS PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIAJAM PLANUI



Specialiojo plano ištrauka

Planuojama teritorija patenka į esamas paviršinių nuotekų eksploatuojamą baseiną, kuriame neplanuojama esminė paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra. Detaliojo plano koregavimo projekte numatomas paviršinių nuotekų išleidimas į esamus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.

ATITIKIMAS DVIRAČIŲ TAKŲ SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJOMS



Specialiojo plano ištrauka

Visuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane dviračių trasa suplanuota iki F. Vaitkaus gatvės (iki Vilniaus oro uosto), Rodūnios kelyje dviračių takų plėtra neplanuojama.