

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos Versmių g. 52, 54 ir 54A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Versmių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0074:674).

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT09601, Vilnius, tel. +370 5 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

Projekto rengėjas: UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 699 88716.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-08-25 Įsakymas Nr. 30-2210/25 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos Versmių g. 52, 54 ir 54A detaliojo plano sprendinius sklype Versmių g. 52 (Kadastro Nr. 0101/0074:674) inicijavimo sutarties pagrindu“.

Projekto uždaviniai: Padalinti žemės sklypą Versmių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0074:674), nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, planuoti privažiuojamąjį kelią vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALUSIS PLANAS, T00087007, 2021-11-19;
- 3) PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALUSIS PLANAS, T00096473, 2025-11-20;
- 4) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-1;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00095476, 2025-03-13.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-09-08 teritorijų planavimo sąlygos REG41168410;
- 2) Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA" 2025-09-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41359725;
- 3) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2025-09-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41538381;
- 4) Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-09-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41589935;

5) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-09-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41498583;

6) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-09-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41239596;

7) Telia Lietuva, AB 2025-09-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41244952;

8) Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" 2025-09-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41412807;

9) Valstybinė miškų tarnyba 2025-09-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41248256;

10) Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus apšvietimas" 2025-09-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41279510;

11) Akcinė bendrovė "Via Lietuva" 2025-09-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41238679.

12) Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2025-09-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41333157.

13) Uždaroji akcinė bendrovė "SKAIDULA" 2025-09-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41351427.

ESAMOJI BŪKLĖ

Planuojamos teritorijos dislokacija

Planuojama teritorija apima žemės sklypą Vilnius, Versmių g. 52, Kad. Nr. 0101/0074:674 ir valstybinės žemės plotą esantį prie Versmių gatvės.

Vilnius, Versmių g. 52, Kad. Nr. 0101/0074:674:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0035 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.012 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0035 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100642148; Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100369731; Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1307 kv. m;

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100369109; Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1307 kv. m;



1 pav. Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas randasi Vilniaus mieste, Naujosios Vilnios seniūnijoje, kvartale tarp Versmių ir Paeglinės Sodų 9-osios gatvių.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendimais planuojama teritorija patenka į APV-8-1 teritoriją:



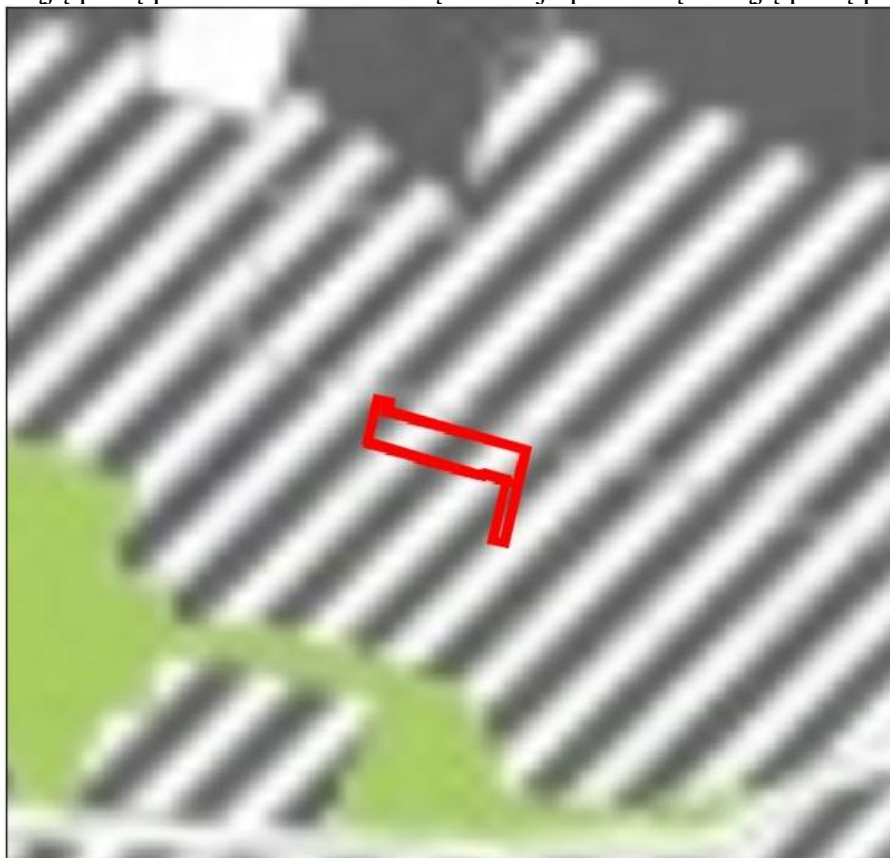
Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)		
APV-8-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	27,9	-	3	12		
Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
vd	0.4	40	400	2	40	500	33;39	2	10	2

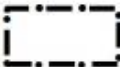
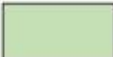
2 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinis brėžinio ištrauka

Eil. Nr.	Tekstinis reglamentas
33	Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
39	Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų

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.

Pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną:



-  Vilniaus miesto riba
-  Mikrorajonų ribos
-  Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
-  Intensyviai naudojami želdynai
-  Kapinės
-  Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
-  Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:

- iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
- iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.

3 pav. Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema.

Planuojama teritorija nepatenka BP Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos sprendinius:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

-  Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
-  Salpinės terasos
-  I viršsalpinės terasos
-  II ir III viršsalpinės terasos
-  Sausaslėniai
-  Įvairių tipų pelkinės lygumos
-  Glaciokarstinės dubės

- PS** Paslėnio šlaitai
- TS** Tarpterasiniai šlaitai

-  Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, už miesto ribų

4 pav. Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos ištrauka.

Ištrauka iš paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, T00096473, 2025-11-20:



Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra



Planuojama darni paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra

5 pav. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka.

Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, T00072197, 2014-07-11:



6 pav. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano ištrauka.

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, T00072197, 2014-07-11 sprendinius.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (TPDR registracijos Nr. T00095476):



7 pav. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano ištrauka.

Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano, sprendiniais planuojama teritorija patenka į II konkurencinę zoną.

Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano, T00087007, 2021-11-19:



Rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas)

	R1 - Žemas rekreacinis potencialas
	R2 - Vidutinis rekreacinis potencialas
	R3 - Aukštas rekreacinis potencialas
	R4 - Labai aukštas rekreacinis potencialas

8 pav. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano ištrauka.

Pagal Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemą šalia planuojamos yra nėra valstybinių miškų.

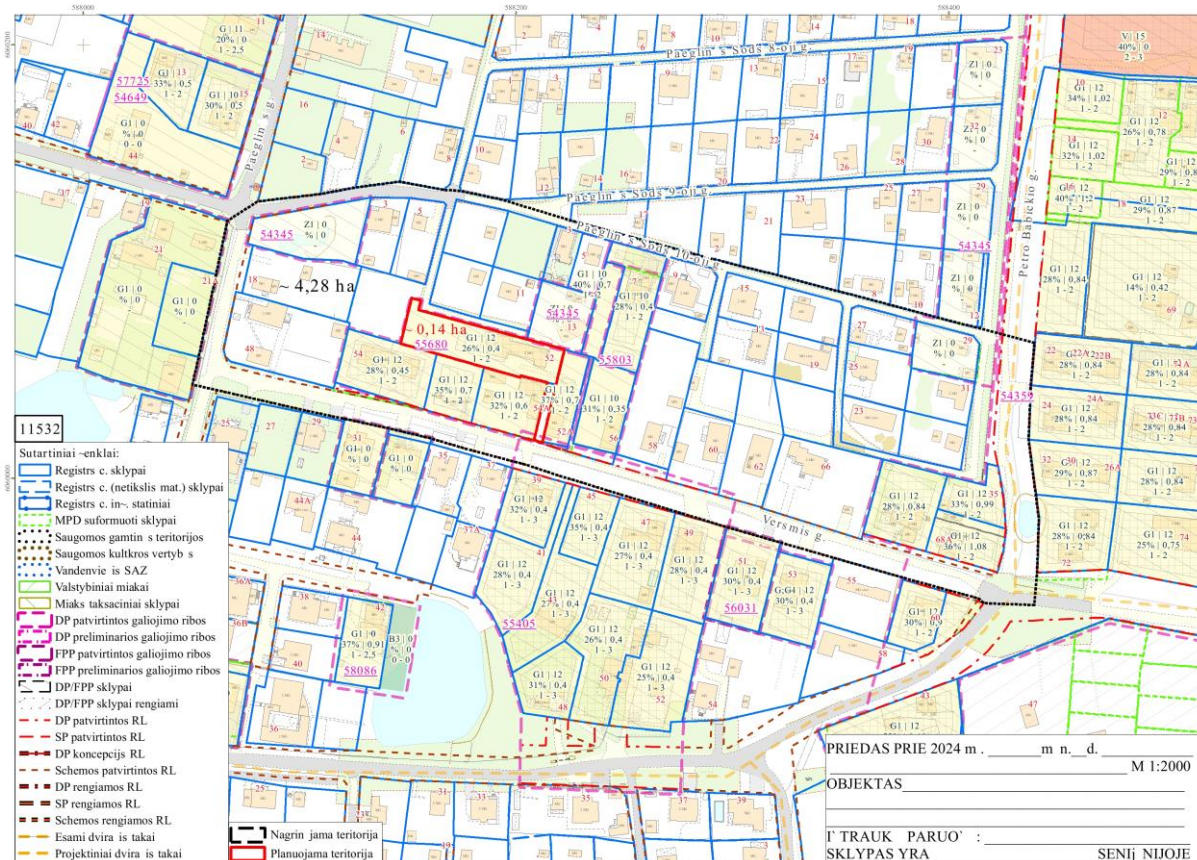
INFORMACIJA APIE PLANUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės teisė
0101/0074:674	Vilnius, Versmių g. 52	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUI

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis	Nuosavybės teisė
-	-	-	Valstybinė žemė
0101/0074:66	Vilnius, Paeglinės g.	Mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai	PRIVATUS ASMUI
0101/0074:62	Vilnius, Paeglinės Sodų 9-oji g. 11	Mėgėjų sodo žemės sklypai	PRIVATUS ASMUI
0101/0074:2090	Vilnius, Versmių g. 52A	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUI
0101/0074:2094	Vilnius, Versmių g. 54A	Gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.	PRIVATUS ASMUI
0101/0074:2092	Vilnius, Versmių g. 54B	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUI
0101/0074:2093	Vilnius, Versmių g. 54	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	PRIVATUS ASMUI

Planuojamoje teritorijoje nėra istorinių ir kultūrinių ar archeologinių vertybių.

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) riba:



Nagrinėjamoje teritorijoje (kvartale) vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos ir Mėgėjų sodo žemės sklypai. Detaliojo plano sprendiniai neįtakos šios vietovės kraštovaizdžiui. Nagrinėjamoje teritorijoje yra atvesti inžineriniai tinklai. Nagrinėjamos teritorijos plotas yra apie ~4,28 ha.

Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Teritorijoje ir šalia jos nutiesti elektros tinklai, centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, elektroninių ryšių tinklai ir šilumos tinklai.

Planuojama teritorija patenka į Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną. Žemės sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) plotas yra apie 4,28 ha. Nagrinėjama teritorija (kvartalas) apribota Paeglinės gatve, Paeglinės Sodų 10-ąja gatve, Petro Babickio ir Versmių gatve.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

SPRENDINIAI

Padalinamas žemės sklypą Versmių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0074:674) į du žemės sklypus, bei suformuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas nustatyti pagrindiniais ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais:

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	600	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	35	40	25	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100369731;100369109;
S1	100						Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). 215 Kelio servitutas S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - priešgaisriniam transportui.
2	707	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	33	40	25	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Teritorijos unikalus numeris: 100369731;100369109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Teritorijos unikalus numeris: 100642148 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
S2	45						215 Kelio servitutas S2 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - priešgaisriniam transportui.

3	109	Kita / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Teritorijos unikalus numeris: 100369731; 100369109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Teritorijos unikalus numeris: 100642148 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
---	-----	--	---	---	---	---	---

Konkreiti pastatų vieta ir plotas, želdynų vietos, sprendžiamas TP rengimo metu, vadovaujantis atsakingų institucijų išduotomis techninėmis sąlygomis.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

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

Sklypuose planuojama statyti vienbučius/dvibučius gyvenamuosius namus. Pastatai statomi max iki 2 aukštų, ne aukštesni nei 12 m.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas automobilių parkavimas planuojamų sklypų ribose, atitinkantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvinius reikalavimus ir yra sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje.

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:

Elektros tinklai yra atvesti į žemės sklypą Versmių g. 52, Vilnius. Naujiems inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti yra numatyti servitutai. Detaliajame plane numatytos perspektyvinės elektros linijoms tiesti. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Detaliajame plane numatytos perspektyvinės trasos dujotiekio tinklams tiesti. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

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%. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „GRINDA“ technines sąlygas.

Techninio projekto metu vandens tiekimą numatyti nuo esamų vandentiekio tinklų nuotekų nuleidimą numatyti į esamus nuotekų tinklus. Naujų vandens ir nuotekų tinklų projektų rengimui, prijungimui ar perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo UAB „Vilniaus vandenys“ sąlygas.

Detaliajame plane numatytos perspektyvinės ryšių linijoms tiesti. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų prijungimui ar perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo 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.

Įvažos į žemės sklypus:

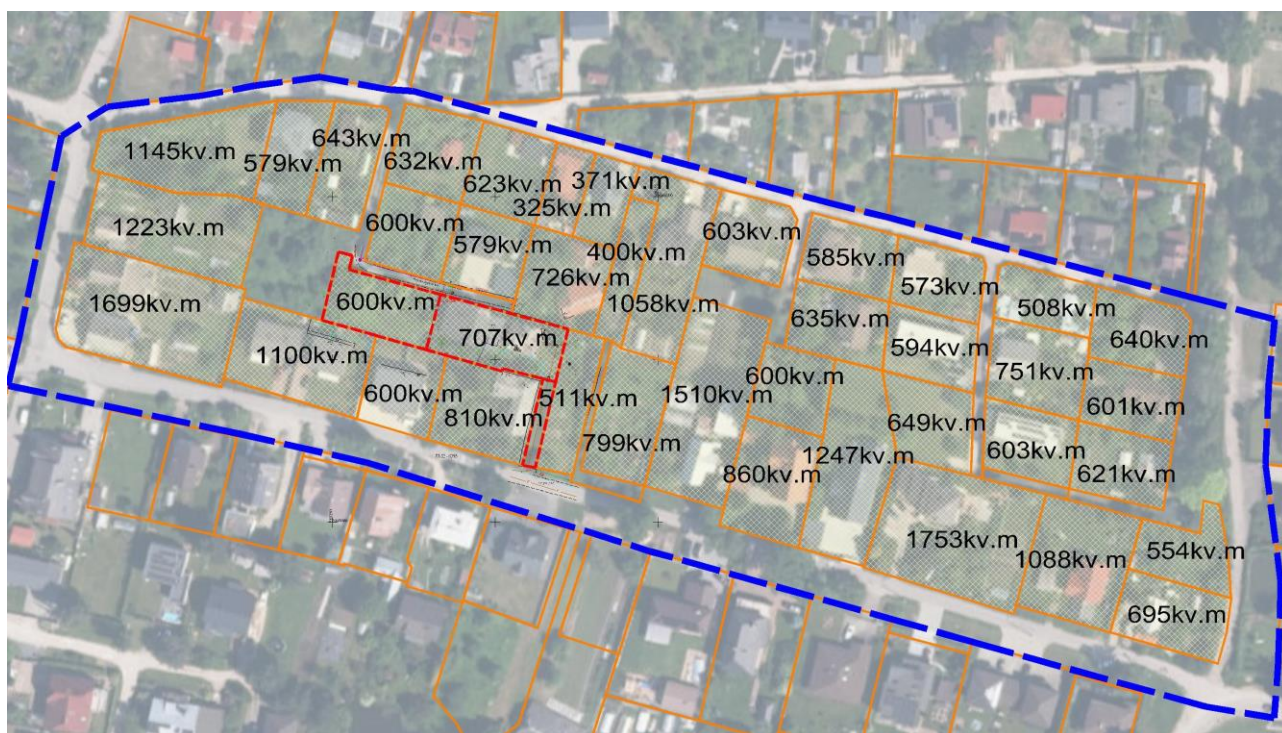
- Įvažiavimas į planuojamus sklypus yra iš Ds kategorijos Paeglinės Sodų 9-oji gatvės ir iš D kategorijos Versmių gatvės.

URBANISTINĖ RAIDOS ANALIZĖ:

Teritorijoje vyrauja gyvenamosios paskirties pastatai su jiems pritaikyta infrastruktūra. Gyvenamosios paskirties pastatai neturės neigiamos įtakos aplinkinėms teritorijoms. Pagal detaliojo plano sprendinius bus sutvarkyta aplinka, pastatai bus statomi laikantis visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų. Teritorijoje esamų pastatų nustatytas užstatymo tankumas yra nuo 26% iki 40%, todėl pastatų tankumas neviršys maksimalaus leistino užstatymo tankumo nustatyto bendrajame plane (40%):



Teritorijoje (kvartale) esamų pastatų plotai yra nuo 371kv.m. iki 1753kv.m. Nagrinėjamo teritorijoje vyrauja apie 600 kv. m. ploto sklypai, todėl detaliojo plano sprendiniai (sklypo padalinimas) įtakos neturės:



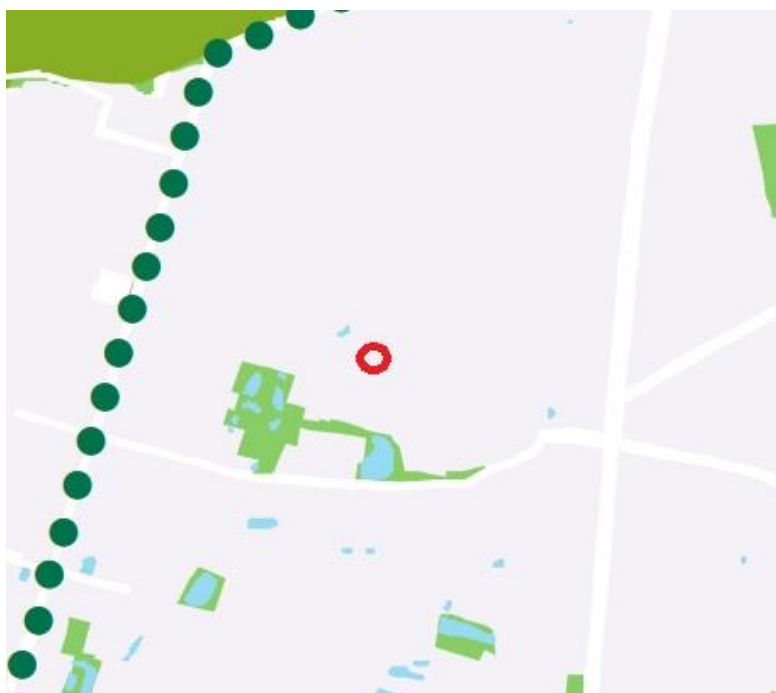
Planuojama teritorija yra išvystytoje infrastruktūros teritorijoje. Privažiavimai yra nuo Versmių gatvės (D kad.) ir Paeglinės Sodų 9-oji g. (D kad.) gatvių per esamus pravažiavimus.



Vilniaus miesto bendrojo plano susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schemos ištrauka.

Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu (T00072197, 2014-07-11), dviračių takų plėtra nagrinėjamoje teritorijoje nenumatyta.

Rengiant projektą yra įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai, įvertinti planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai. Struktūrinės žaliosios jungtys yra numatytos Džiaugsmo gatvės koridoriuje, formuojant gamtinio karkaso elementus į tarpusavyje jungiantį tinklą:



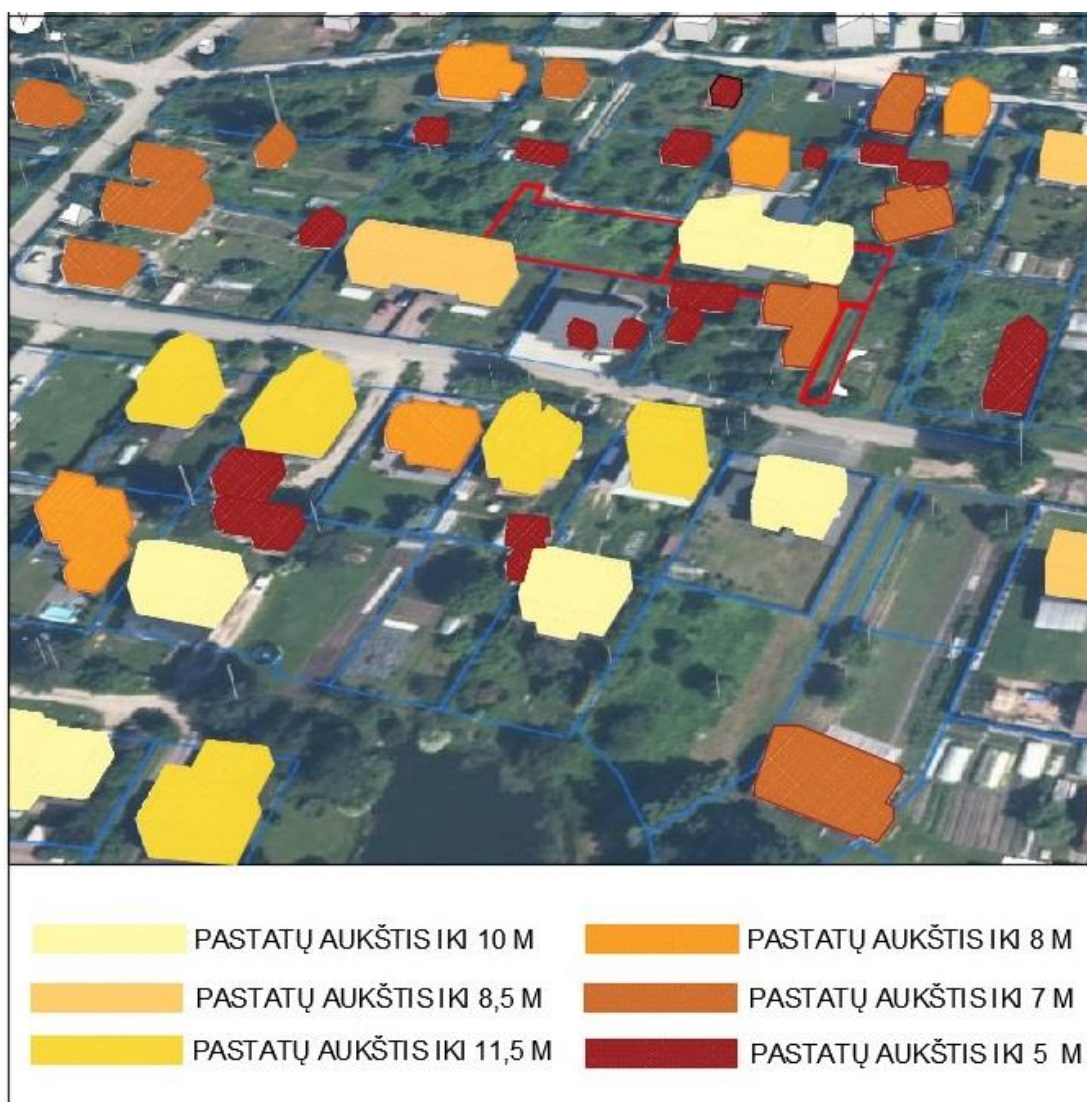
Vilniaus miesto bendrojo plano gamtinio karkaso schemos ištrauka.

Planuojamoje teritorijoje saugomų medžių nėra. Teritorijoje auga vaismedžiai.

Tūrinės erdvinės kompozicijos aprašymas:

Planuojamo pastato aukštingumas numatomas 10m (iki 2 aukštų). Detaliajame plane statybos zonose statomiems 8,5 m aukščio statiniams turi būti išlaikytas 3 m atstumas nuo sklypo ribos. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas nuo sklypo ribos turi būti didinamas po 0,5 m. Pagrindiniame brėžinyje nurodyto statybos zonoje esančioje mažesniu nei 3m atstumu nuo sklypo ribos galima gavus kaimyninio sklypo savininko raštišką sutikimą.

Aplinkinėse teritorijose vyrauja apie 10 metrų pastatų aukštingumas. Planuojamame sklype yra pastatytas 9.39m aukščio pastatas. Planuojamų sklypų numatomas galimas pastatų aukštingumas iki 10m. (2 aukštų). Ištrauka iš 3D žemėlapio (tikslinama techninio projekto metu)



Planuojamoje teritorijoje planuojami gyvenamosios paskirties sklypai suformuos būdingą aplinkai užstatymą. Planuojamiems žemės sklypams nustatomas Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vienas gyvenamasis namas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais).

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

Planuojamoje teritorijoje yra numatyta 12x12m apsisukimo aikštelė priešgaisriniam transportui.



Atstumas iki artimiausio gaisrinio hidranto.

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.

Šilumos tiekimas:

Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio į specialųjį planą žemės sklypas patenka į II konkurencinę zoną:

2. Konkurencinė zona

Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo.

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

2.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.3.1 - 2.3.2 punktuose aprašytas išimtis:

2.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualių techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma. Kai, šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais, naujo vartotojo prijungimas yra techniškai įmanomas, tačiau didina šilumos kainą kitiems vartotojams, šilumos tiekėjas gali pasiūlyti vartotojui sumokėti individualiai nustatyto dydžio prijungimo prie šilumos tinklų įmoką.

2.3.2. 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.

2.3.3. Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

2.3.1. - 2.3.3. 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 skystąjį kurą, krosninį kurą, anglį.

Žemės sklypų plotų paskaičiavimai:

Registro išrašė Nr. 1/20520 (planuojamas sklypas Nr. 2) yra įregistruotas gyvenamas namas (užstatymas 157 kv.m, bendras visų antžeminės dalies patalpų plotas be rūšio - 233.28 kv.m) ir garažas (užstatymas 28 kv.m). Užstatymas viso – 185 kv.m. Patalpų suma viso 261.28 kv.m. Šiems dviems pastatams eksploatuoti reikalingas žemės sklypo plotas – 6.53 arai. Suplanuotas žemės sklypas proj. Nr. 2 yra 7,07 arų. Sklype esantis neįregistruotas pastatas (unikalus Nr. 4400-5973-6513) planuojamas griauti.

Sklype proj. Nr. 1 pastatų nėra.

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 koordinatas. Duomenys gauti iš VĮ „Registrų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė



Zita Normantienė

Architektas



Mindaugas Bielskus