

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-24-642.

Esamos būklės pakoreguoti įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje.

BENDRIEJI DUOMENYS

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

Planuojamos teritorijos plotas: apie 0,34 ha.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: detalusis planas.

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Dvarčionių g. 25 (kadastro Nr. 0101/0037:884) ir gretimos teritorijos detalusis planas.

Planuojamos teritorijos kvartalo riba: žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0037:884) ir gretima laisva valstybinė žemė apribota Dvarčionių g. ir želdiniais.

Žemės sklypo Dvarčionių g. 25 (kadastro Nr. 0101/0037:884) ir gretimos teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-19 įsakymas Nr. 30-1646/24 „Dėl leidimo rengti žemės sklypo Dvarčionių g. 25 (kadastro Nr. 0101/0037:884) ir gretimos teritorijos detalų planą planavimo proceso iniciavimo pagrindu“;
3. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-04-07 įsakymas Nr. 30-863/25 „Dėl administracijos direktoriaus 2024-06-19 įsakymo Nr. 30-1646/24 „Dėl leidimo rengti žemės sklypo Dvarčionių g. 25 (kadastro nr. 0101/0037:884) ir gretimos teritorijos detalų planą“ teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ pakeitimo“;
4. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2024-06-25 sutartimi Nr. A615-51/24;
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-08-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21754726;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2024-09-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22763131;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2024-09-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23103795;
8. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-09-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22811843;
9. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-08-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22574820;
10. UAB „Grinda“ 2024-08-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22728799;

11. UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-09-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23050062;

12. Lietuvos kariuomenės 2025-03-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31108577.

TIKSLAI (vadovaujantis 2024 m. birželio 19 d. įsakymu Nr. 30-1646/24 patvirtinta darbų programa)

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: nekeičiant pagrindinės žemės paskirties ir naudojimo būdo, nustatyti pagrindinius ir papildomus reglamentus, laisvoje valstybinėje žemėje suplanuoti žemės sklypus, jiems nustatyti pagrindinę žemės paskirtį, žemės naudojimo būdus ir pagrindinius bei papildomus reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Planuojamoje teritorijoje nustatomi 3 sklypų naudojimo reglamentai.

Sklypas Nr. 1

Sklypui Nr. 1 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 2000 m² (esamas)

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita (esama)

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

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 6,6 m

Pastaba: Vadovaujantis šlaitų analizės duomenimis, vidutinis šlaito aukštis ties sklypu Nr.1 yra 13,3 m. Didžiausias leistinas pastatų aukštis sklype $\leq 1/2$ šlaito aukščio.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.) – 2 a

Absoliutinė altitudė: ≤ 171 m

Pastaba: Vadovaujantis šlaitų analizės duomenimis, šlaito apačios vidutinė altitudė 164,4 m, o didžiausias leistinas pastatų aukštis sklype 6,6 m. Nustatyta absoliutinė altitudė ≤ 171 m.

Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas)

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

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 22%

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – 25%

Automobilių parkavimo būdas – antžeminis

Sklypas Nr. 2

Sklypui Nr. 2 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 653 m²

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Žemės naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Statinių paskirtys – nėra

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – nėra

Servitutas:

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

Pastaba: sklypo ribose esantys statiniai, tvoros, takai kietoms dangomis griauunami.

Sklypas Nr. 3

Sklypui Nr. 3 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 768 m²

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita

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

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto – nėra

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

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose - 40%. Nelaidžių dangų kiekis apskaičiuojamas įvertinus kietąsias dangas, tame tarpe betonines ažūrinės trinkeles ir pastatu užstatytą plotą.

Viršijus didžiausią sąlyginį kiekį numatomos kompensacinės priemonės: stogų apželdinimas ir lietaus nuotekų infiltracija sklypuose, neišleidžiant į centralizuotus tinklus. Vanduo surenkamas latakais, nuvedamas į elementus vamzdžiais ar tiesiogiai infiltruojamas per laidų gruntą. Infiltracija

apjungiami su želdynais, sklypo dangų nuolydžiai suvedami žaliųjų salelių link, taip didinant teritorijos lietaus vandens sugeriamumą, sudaromos sąlygos savaiminiam išgaravimui. Automobilių stovėjimo vietose rekomenduojamos ažūrinės betoninės trinkelės, kurių tarpus numatoma apželdinti veja.

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

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

Planuojama inžinerinė infrastruktūra

Susisiekimo komunikacijos:

- Antžeminė automobilių saugykla projektuojama vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- Esamas įvažiavimas į sklypą Nr. 1 naikinamas, greta planuojami įvažiavimai į žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 skirtas tik aptarnaujančiam transportui.
- Per teritoriją einančiai D_s kategorijos Dvarčionių gatvės daliai suformuojamas atskiras sklypas, nustatomos raudonosios linijos (~11m).

Tinklai:

- Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.
- Detaliuoju planu numatoma, kad vanduo bus tiekiamas centralizuotų tinklų, buitinės nuotekos taip pat tvarkomos centralizuotai, jungiantis prie tinklų, esančių Dvarčionių gatvėje.
- Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos atskiruose sklypuose, įrengiant infiltracinius šulinius.
- Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į konkurencinę zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo.

- Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.
- Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastatų techninių projektų inžinerinių komunikacijų dalis.
- Sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 kertantis nelegalus bešeimininkis vandentiekis demontuojamas planuojamos teritorijos ribose.

2. SPECIALIŲJŲ PLANŲ REIKALAVIMAI PLANUOJAMAI TERITORIJAI

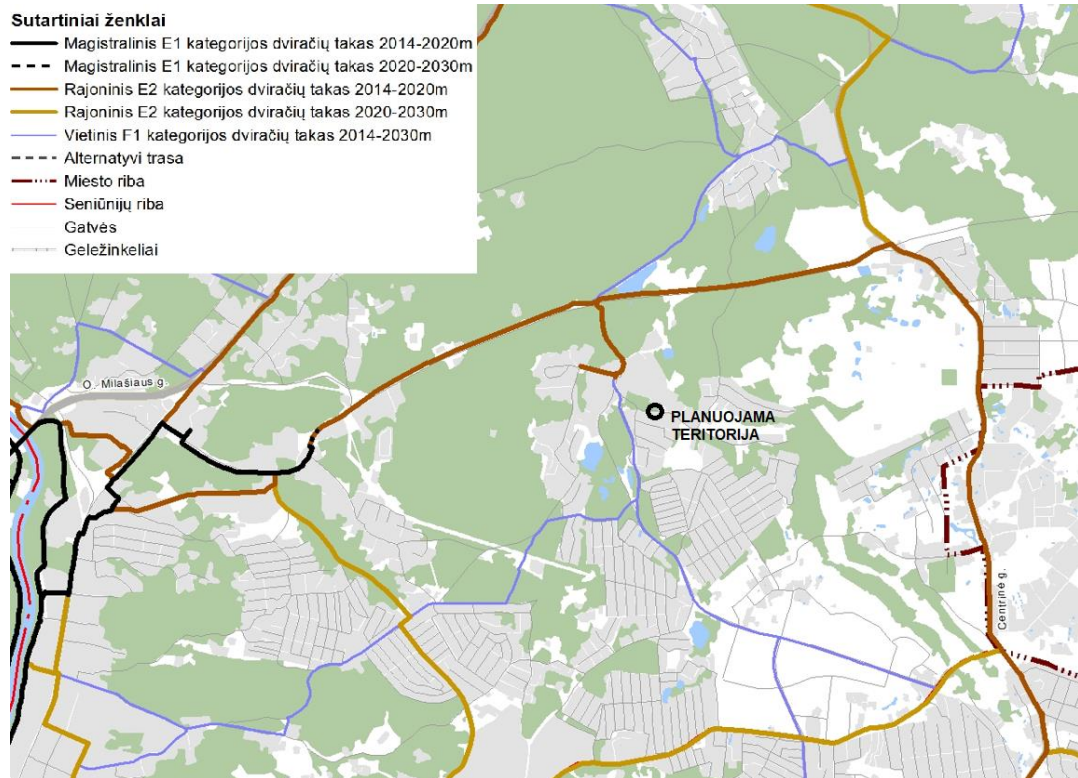
Planuojamai teritorijai galioja šie specialieji planai:

- 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 vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (Proceso Nr. TPS Vartai sistemoje S-RJ-13-21-793), 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 1-922

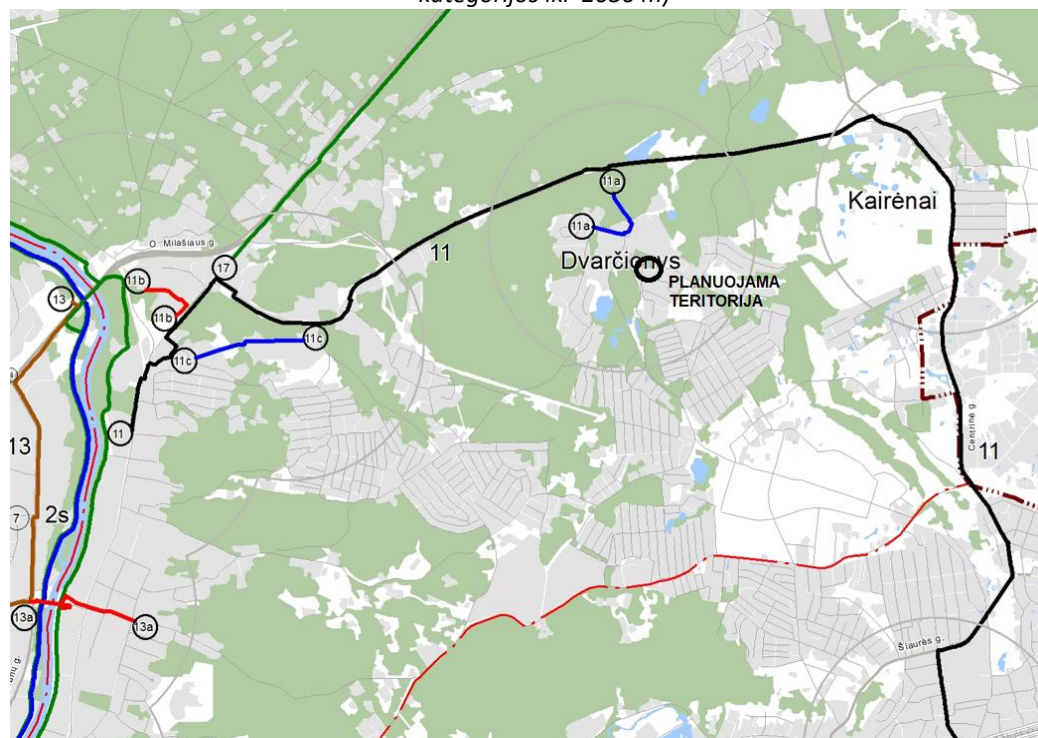
2.1. *Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11*

Specialusis patvirtintas Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo esamų ir planuojamų dviračių takų. Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra, iš Vilniaus miesto plėtros departamento duomenų bazės gautame priede prie planavimo darbų programos detaliojo planavimo dokumentui *rengti* planuojamoje teritorijoje taip pat nenumatyta projektinė dviračių trasa. Artimiausi esami ir planuojami dviračių takai yra Dvarčionyse.



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



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano dviračių takų tinklo plėtros sprendinių (dviračių takų maršrutinis tinklas iki 2020 m.)

2.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis

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

2.4. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (Proceso Nr. TPS Vartai sistemoje S-RJ-13-21-793), 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 1-922

Planuojama teritorija priskiriama konkurencinei zoni Nr. 243, kurioje nauji vartotojai gali laisvai pasirinkti jiems tinkamiausią aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba individualias katilines.



5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano

Konkurencinė zona. Zonos Nr. 243

Aprašas

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 individualų 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.

Išimtys ir reikalavimai

1. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų.
2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.
3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butuose, kuriuose pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis įregistruotas krosninis šildymas, atsiradus galimybei pakeisti kurą, krosninis kuras gali būti keičiamas į šilumos tiekimą iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų (esant techninėms galimybėms, kai prie šilumos tinklų prijungiamas visas daugiabutis namas), o nesant galimybės prisijungti prie CŠT, naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius, elektrą ar gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje.
4. Individualiuose šilumos gamybos šaltiniuose, šildymui ar karšto vandens ruošimui draudžiama kurui naudoti akmens anglį, mazutą, durpes bei atliekas ir kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas.
5. Pramonės, administracinės ar kitos paskirties objektams, kurie naudoja gamtines dujas technologinėms ar funkcinėms reikmėms (išskyrus dujines virykles), leidžiama naudoti gamtines dujas patalpų šildymui bei karšto vandens ruošimo reikmėms visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų.
6. Kai kietųjų dalelių koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę - draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.
7. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentais, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo objektų tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi.
8. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių. Specialiojo plano sprendinių reglamentas nėra taikomas vartotojams, kurie iki specialiojo plano įsigaliojimo dienos turėjo galiojančias prisijungimo prie CŠT sąlygas ar statybą leidžiantį dokumentą.

9. Teritorijose, kuriose yra žemės gelmių išteklių telkiniai, ūkinė veikla vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymo 27 straipsnio ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio nuostatomis, kuriose nustatyta, kad atviru kasybos būdu išgaunamų naudingųjų iškasenų telkiniuose draudžiama statinių statyba, įrenginių įrengimas, inžinerinių tinklų tiesimas (išskyrus statinius, įrenginius ar inžinerinius tinklus, skirtus šių telkinių eksploatavimui) bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (arba) žemės sklypo naudojimo būdo (būdų) keitimas, išskyrus pakeitimą į kitos paskirties žemės naudingųjų iškasenų teritorijų naudojimo būdą.

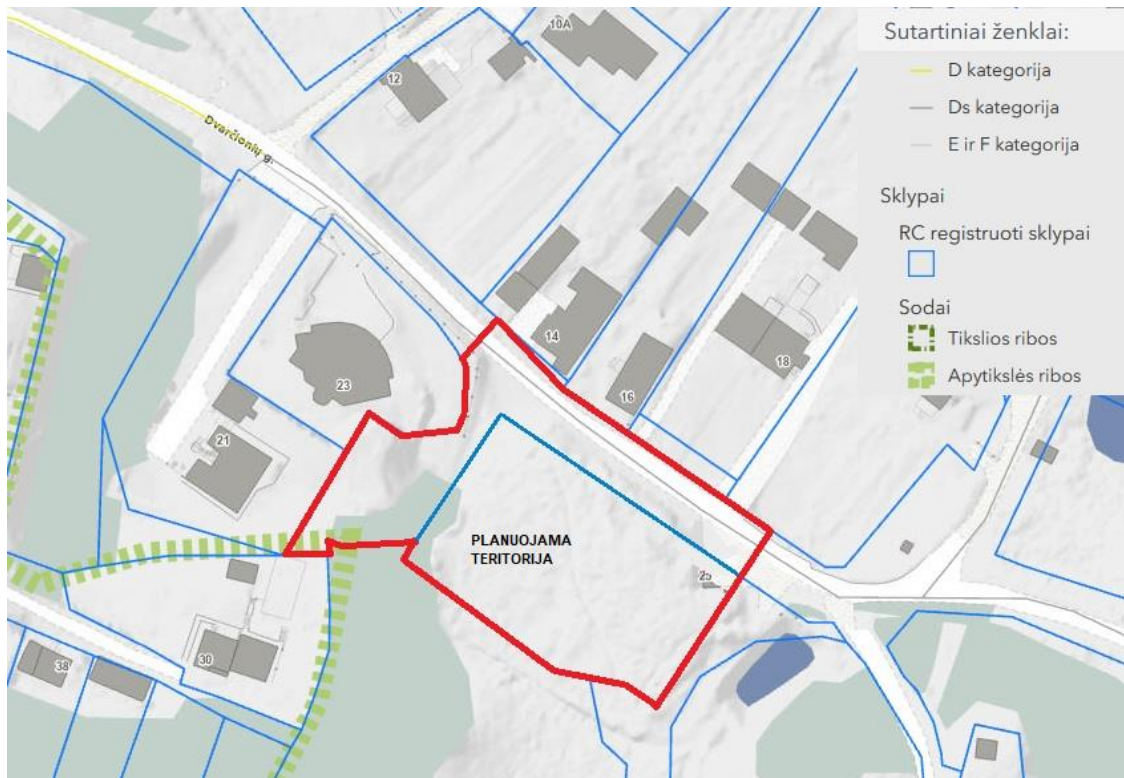
10. Detaliai išžvalgytų naudingųjų iškasenų telkinių plotuose plano sprendiniai, įskaitant nustatytas aprūpinimo šiluma zonas, galioja tik visiškai išeksploatavus išteklius ir atlikus visas reikiamas procedūras numatytas Žemės gelmių įstatyme ir kituose teisės aktuose.

2.6. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema patvirtinta 2011 m. birželio 13 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-91. Planuojama teritorija nepatenka į gatvių ribų nustatymo schemą. Planuojama teritorija apima Dvarčionių gatvės dalį. Šiuo metu Dvarčionių gatvės kategorija ties planuojama teritorija Ds.

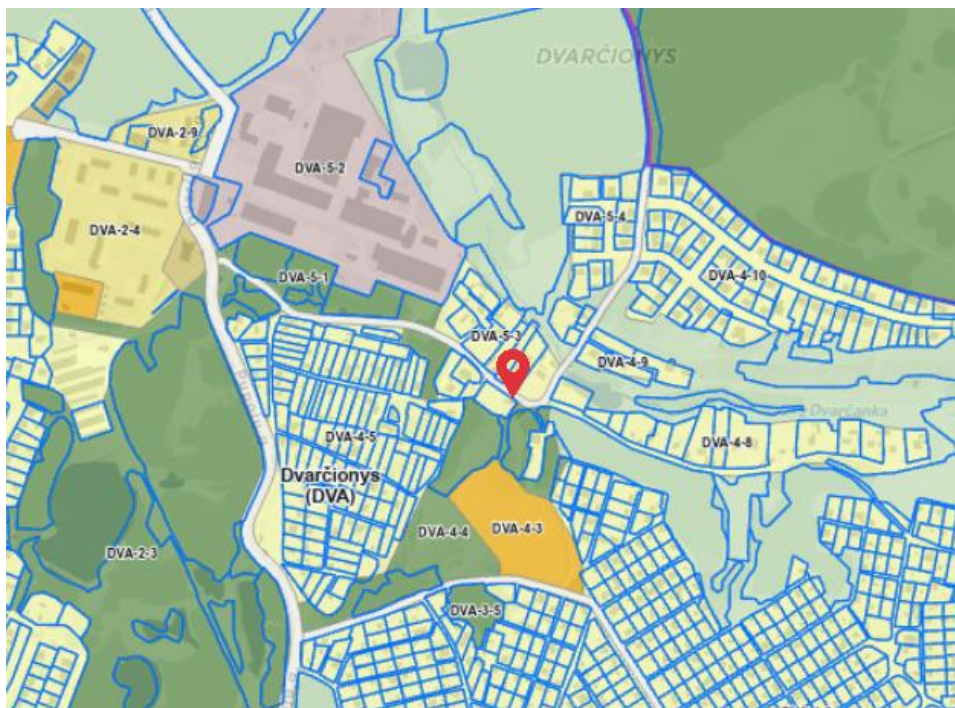


6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio. Gatvių kategorijų nustatymo schema

3. VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO SPRENDINIAI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE (T00086338, 2021-06-08)



9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas 2021 m. birželio 2 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“.

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona. Funkcinės zonos numeris TP dokumente DVA-4-5.

DVA-4-5 funkcinė zona

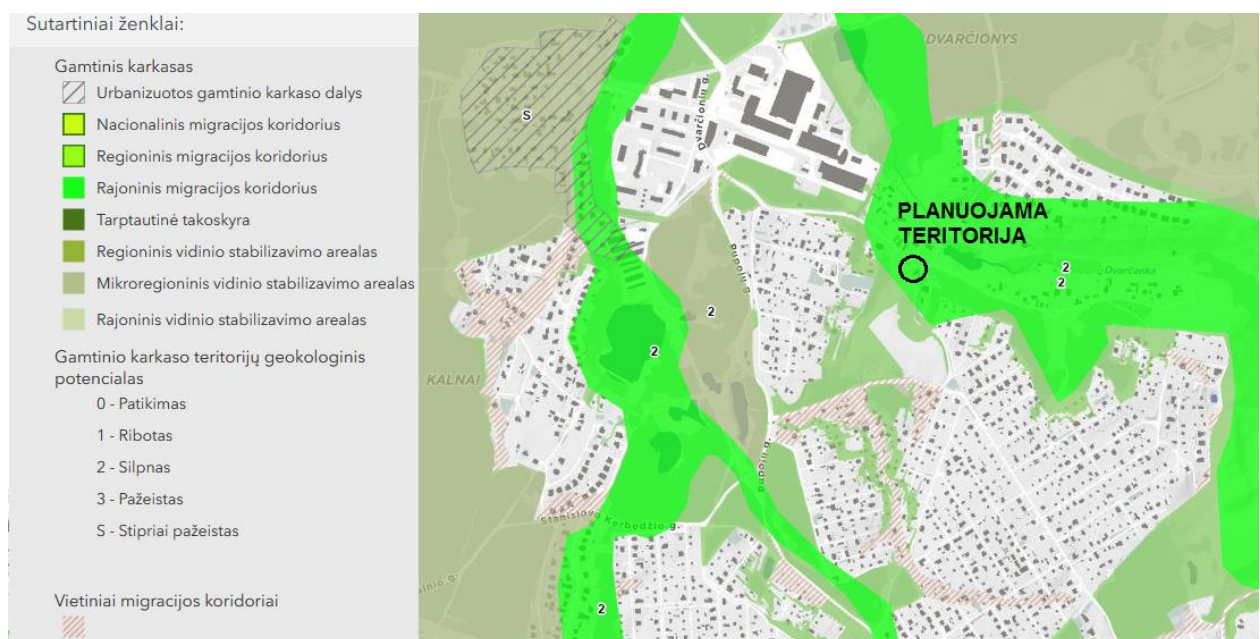
- **DVA-4-5** funkcinės zonos tipas : mažo užstatymo intensyvumo zona
- Teritorijos naudojimo tipas: GV;GM;ZS;PA;SI
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT
- Žemės naudojimo būdas: G1;K;V;R;B;I2;E;Z1;Z5
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 3
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 12 m
- Užstatymo tipas: vd
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0.4
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40
- Minimalus sklypo dydis naujai statybai: 400
- Maksimalus būstų skaičius sklype 1
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m²

Tekstinis reglamentas

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

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

Gamtinis ir kultūrinis kraštovaizdis

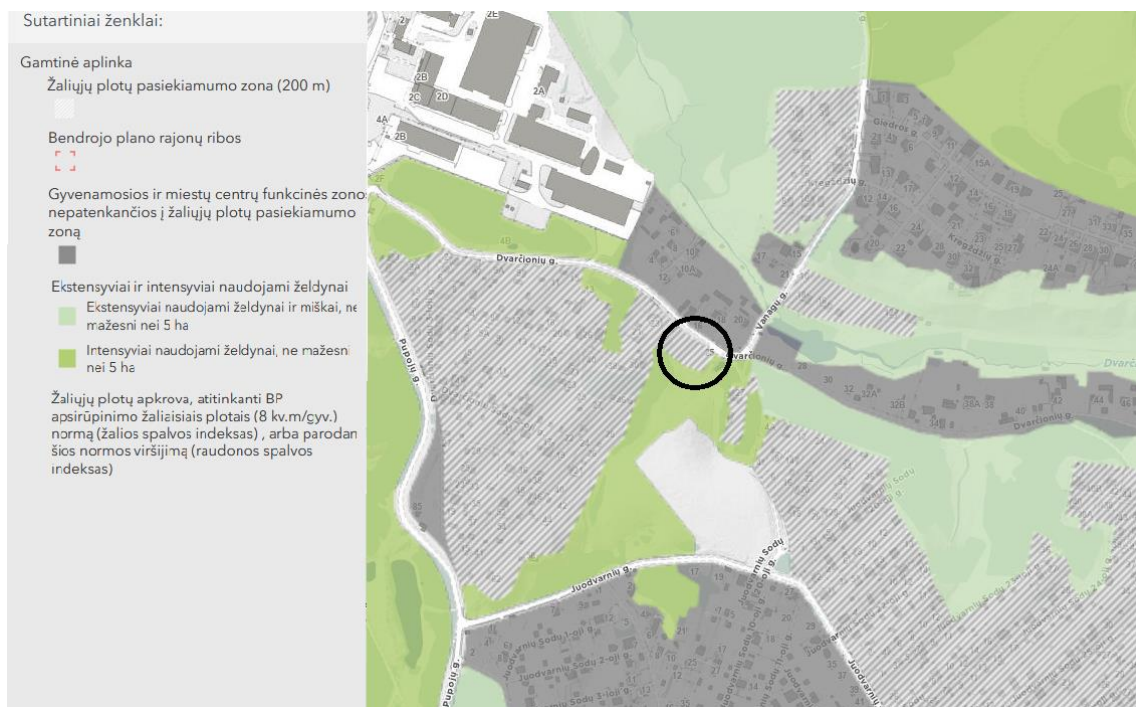


10 pav. Miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schema su pažymėta planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra rajoniniame migracijos koridoriuje, gamtinio karkaso geokologinis potencialas silpnas. Planuojama teritorija turi ypač gerą susisiekimą su želdynais - pietuose ir vakaruose ribojasi su miško paskirties sklypais, 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Dvarčionių geomorfologinis draustinis. Planuojamoje teritorijoje, kurioje auga brandūs medžiai, formuojamas sklypas (Nr. 2), kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E). Tokiu būdu išsaugomi brandūs medžiai ir padidinamos želdynų teritorijos.

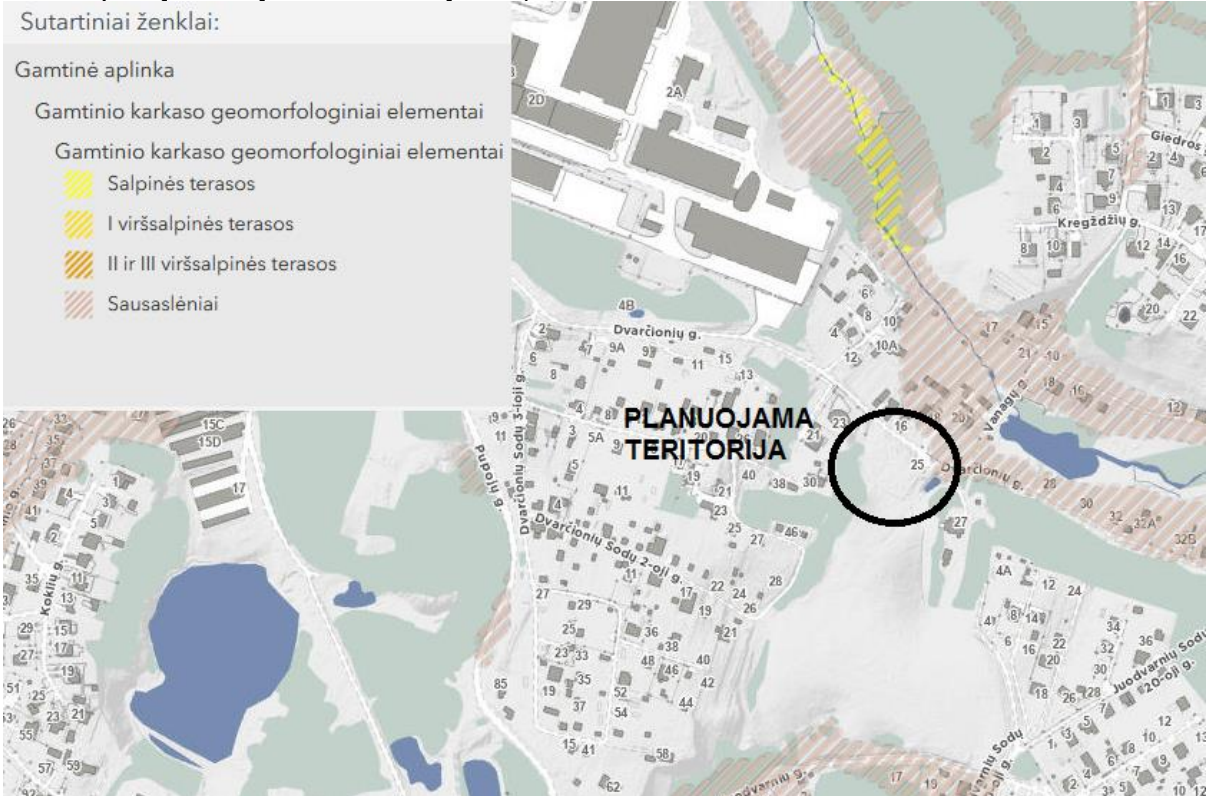


11 pav. Ištrauka iš www.regia.lt. Miško žemės sklypai ir saugomos teritorijos

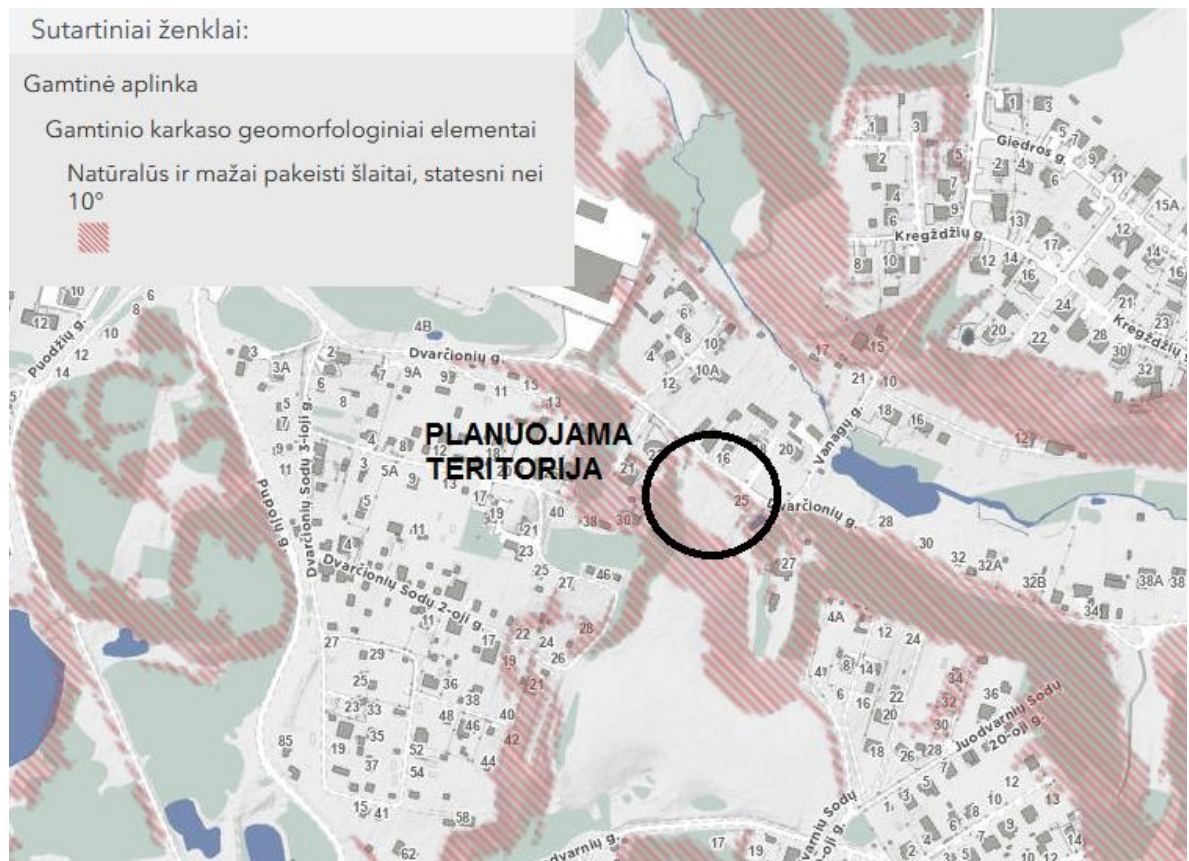


12 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio. Želdynų plotų apkrova ir pasiekiamumas 200 m spinduliu

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtinio karkaso geomorfologinių elementų (salpinių, viršsalpinių terasų, sausaslėnių ir kt.).

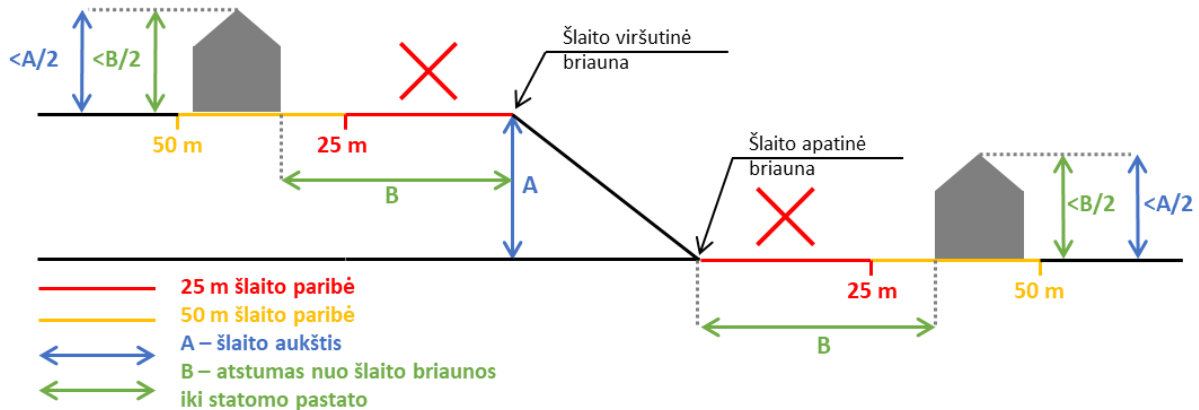


13 pav. Sausaslėniai. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.



14 pav. Šlaitai. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR Reg. Nr. T00086338, toliau – BP) aiškinamojo rašto 71.4. punktu, kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi apribojimai. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis.



15 pav. Bendrojo plano taikymas. Šaltinis www.vilnius.lt

Planuojama teritorija apsupta natūralių ir mažai pakeistų šlaitų statesnių nei 10°. 2024 metais II „Mažasis atriumas“ atliko šlaitų ir urbanistinę analizę. Remiantis šių analizių duomenimis ir išvadomis nustatyta statybos zona ir galimas pastatų aukštis planuojamoje teritorijoje.

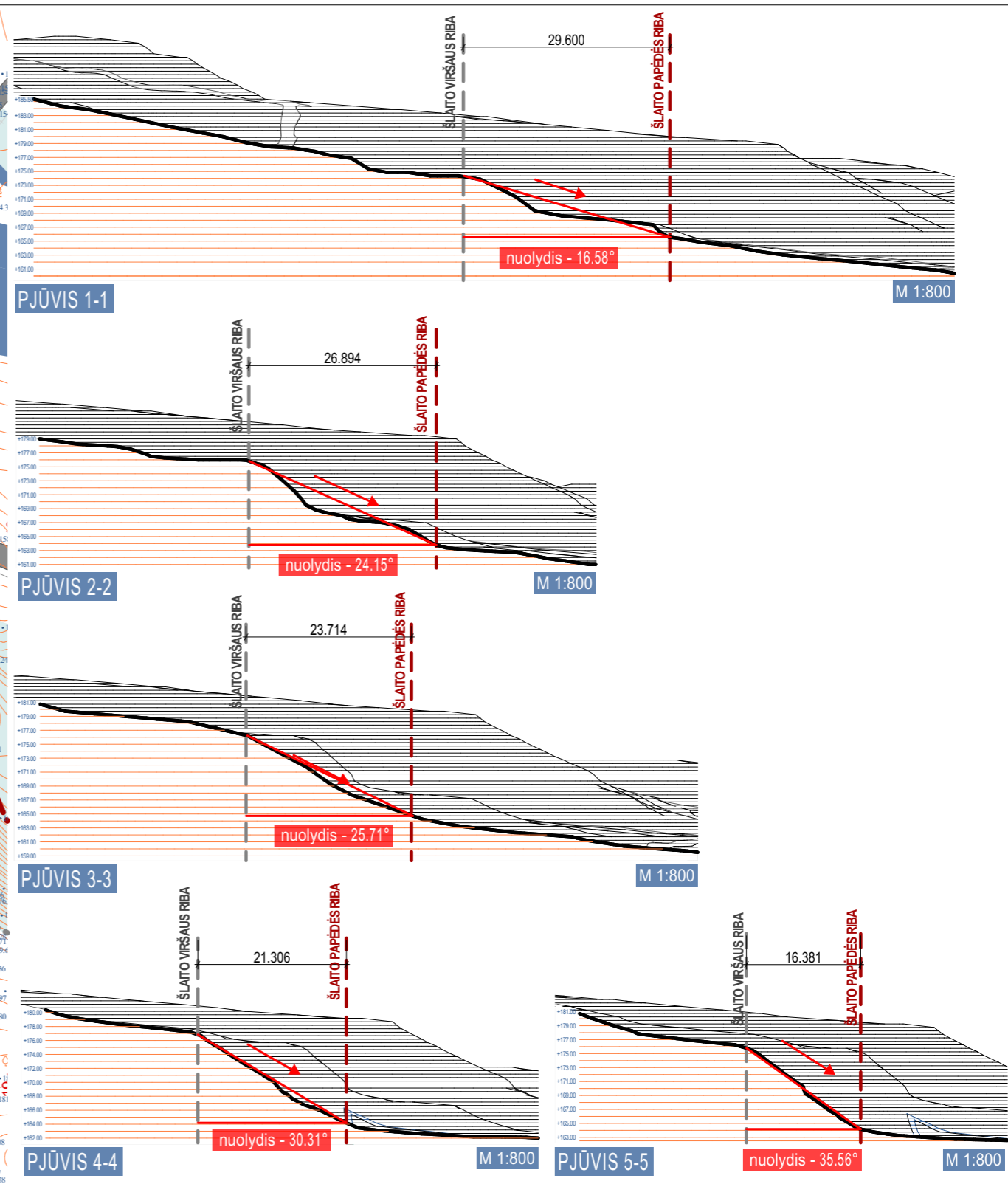
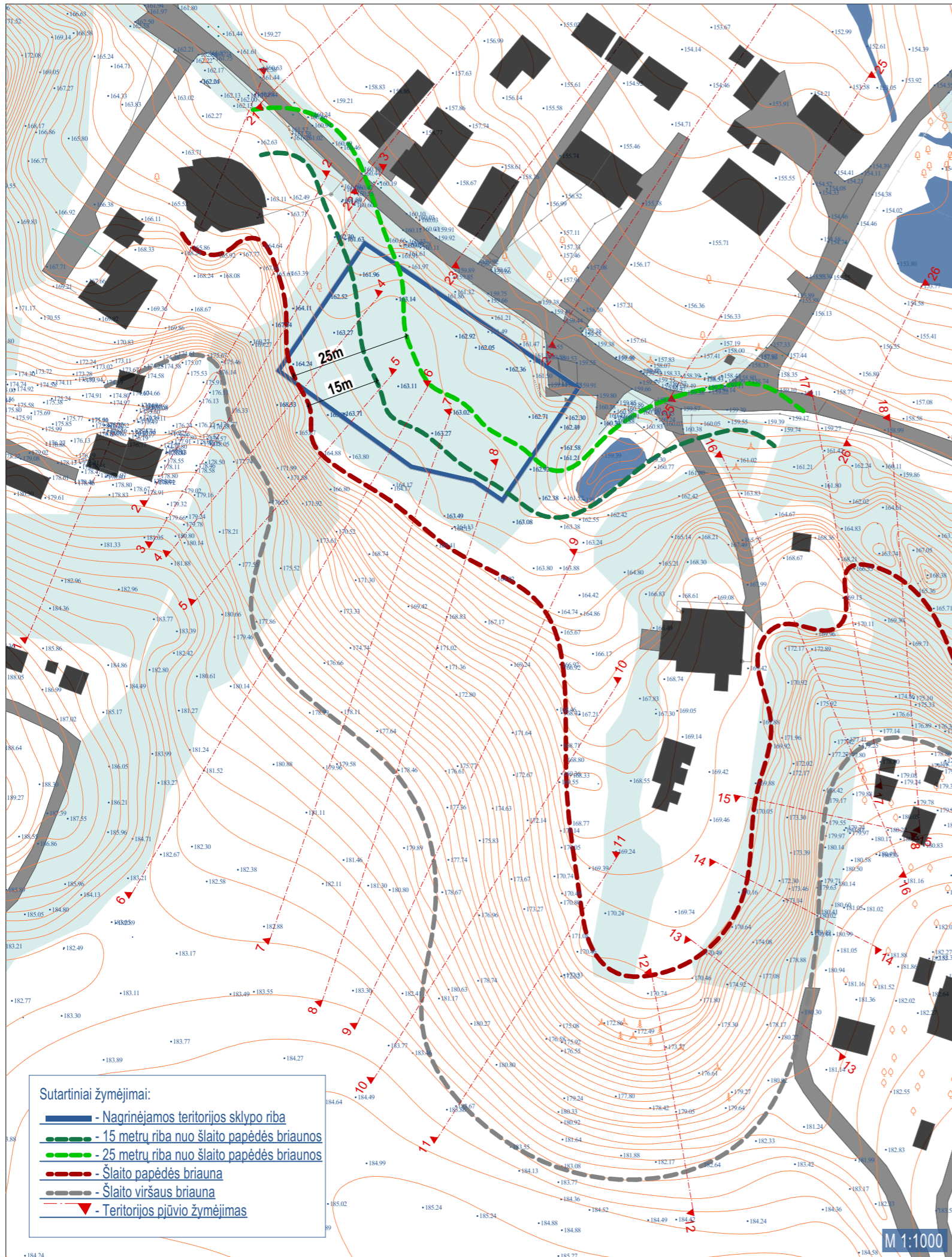
Statybos zona sklype Nr. 1, adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius, nustatyta 15 m nuo šlaito apatinės briaunos. Šlaitų analizėje padaryti 27 pjūviai, 2 iš jų padaryti greta sklypo, 5 iš jų padaryti per sklypą Nr. 1 adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius. Remiantis šių pjūvių duomenimis nustatyta, kad:

- Šlaito viršaus altitudė ties pjūviu Nr. 9 yra 179.00, šlaito apačios altitudė 165.00. Šlaito aukštis 14m.
- Šlaito viršaus altitudė ties pjūviais Nr. 7 ir 8 yra 179.00, šlaito apačios altitudė 165.00. Šlaito aukštis 14m.
- Šlaito viršaus altitudė ties pjūviu Nr. 6 yra 178.00, šlaito apačios altitudė 164.00. Šlaito aukštis 14m.
- Šlaito viršaus altitudė ties pjūviu Nr. 5 yra 176.00, šlaito apačios altitudė 164.00. Šlaito aukštis 12m.
- Šlaito viršaus altitudė ties pjūviu 4 Nr. yra 177.00, šlaito apačios altitudė 164.00. Šlaito aukštis 13m.
- Šlaito viršaus altitudė ties pjūviu 3 Nr. yra 176.00, šlaito apačios altitudė 164.00. Šlaito aukštis 12m.

Vidutinis šlaito aukštis 13,3 m. Šlaito apačios vidutinė altitudė 164,4m. Žemiau pateikti 3 šlaitų analizės brėžiniai su pjūviais per planuojamą teritoriją. Pilna šlaitų analizės ataskaita pridėta atskiru dokumentu prie detaliojo plano esamos būklės medžiagos.

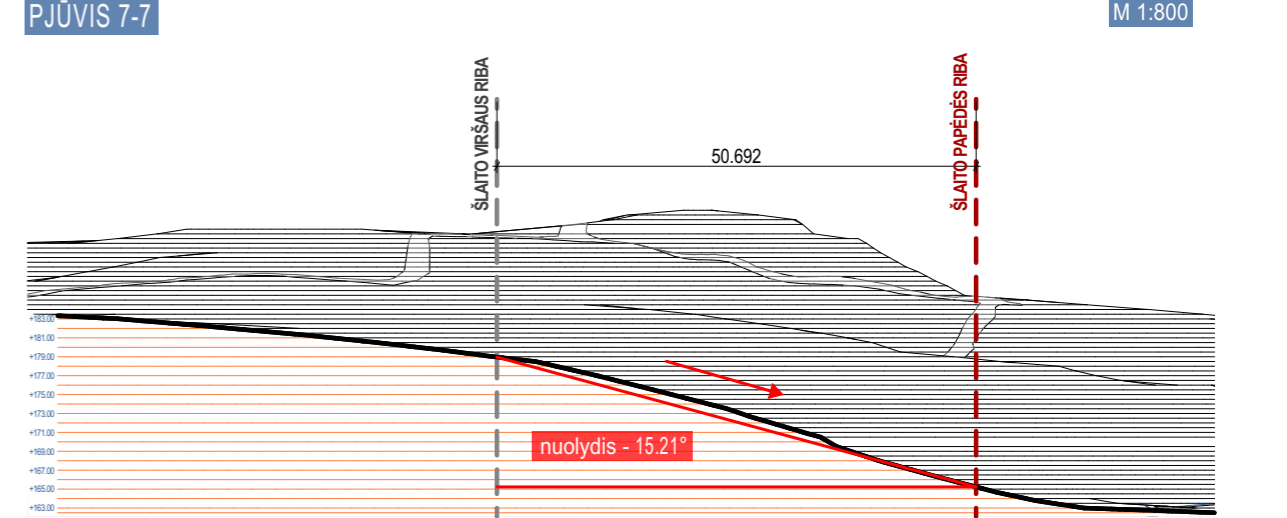
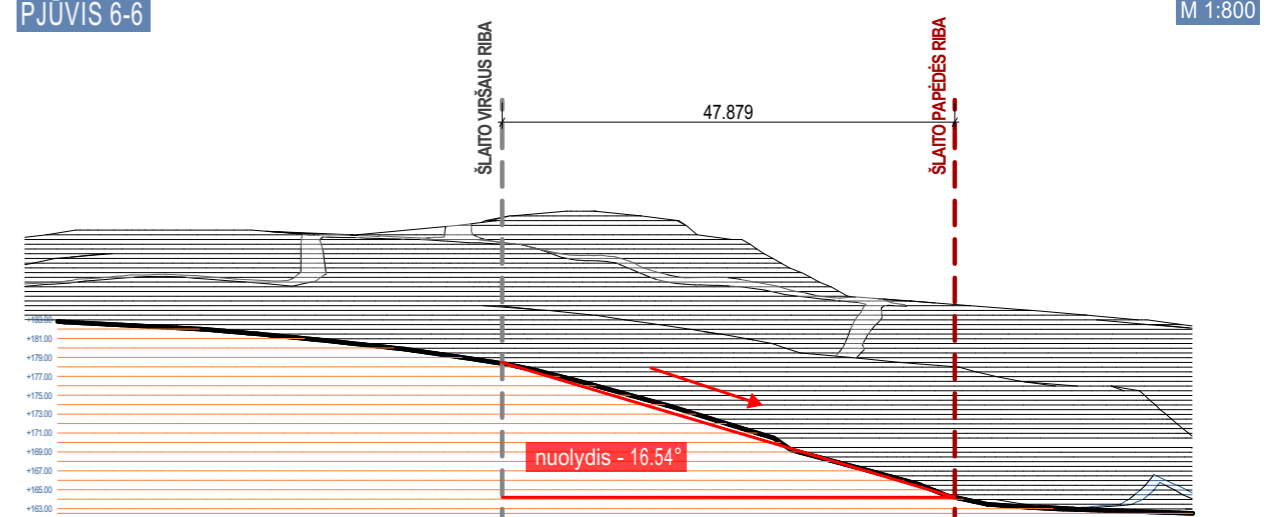
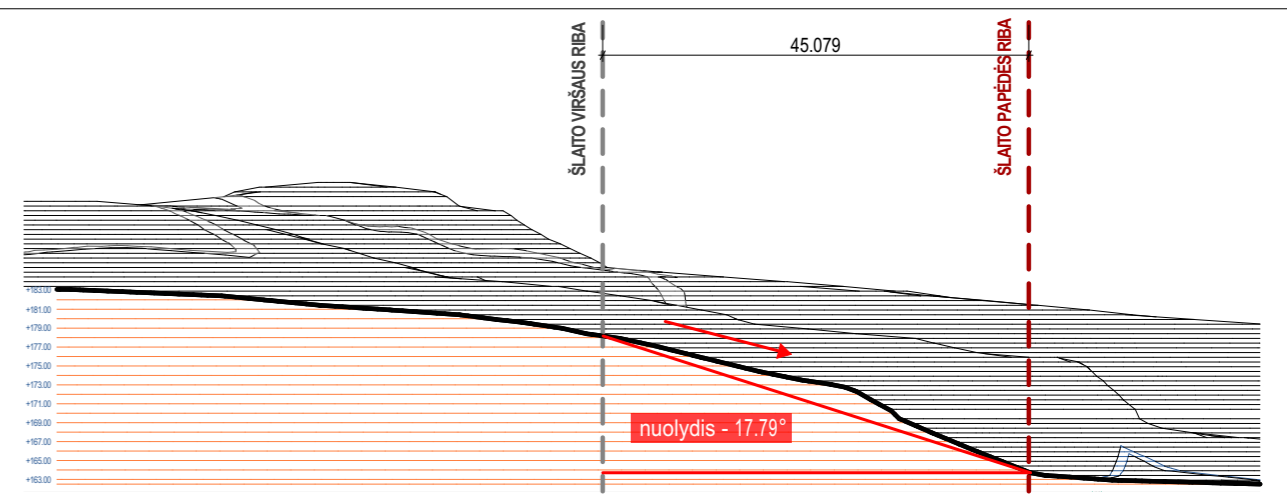
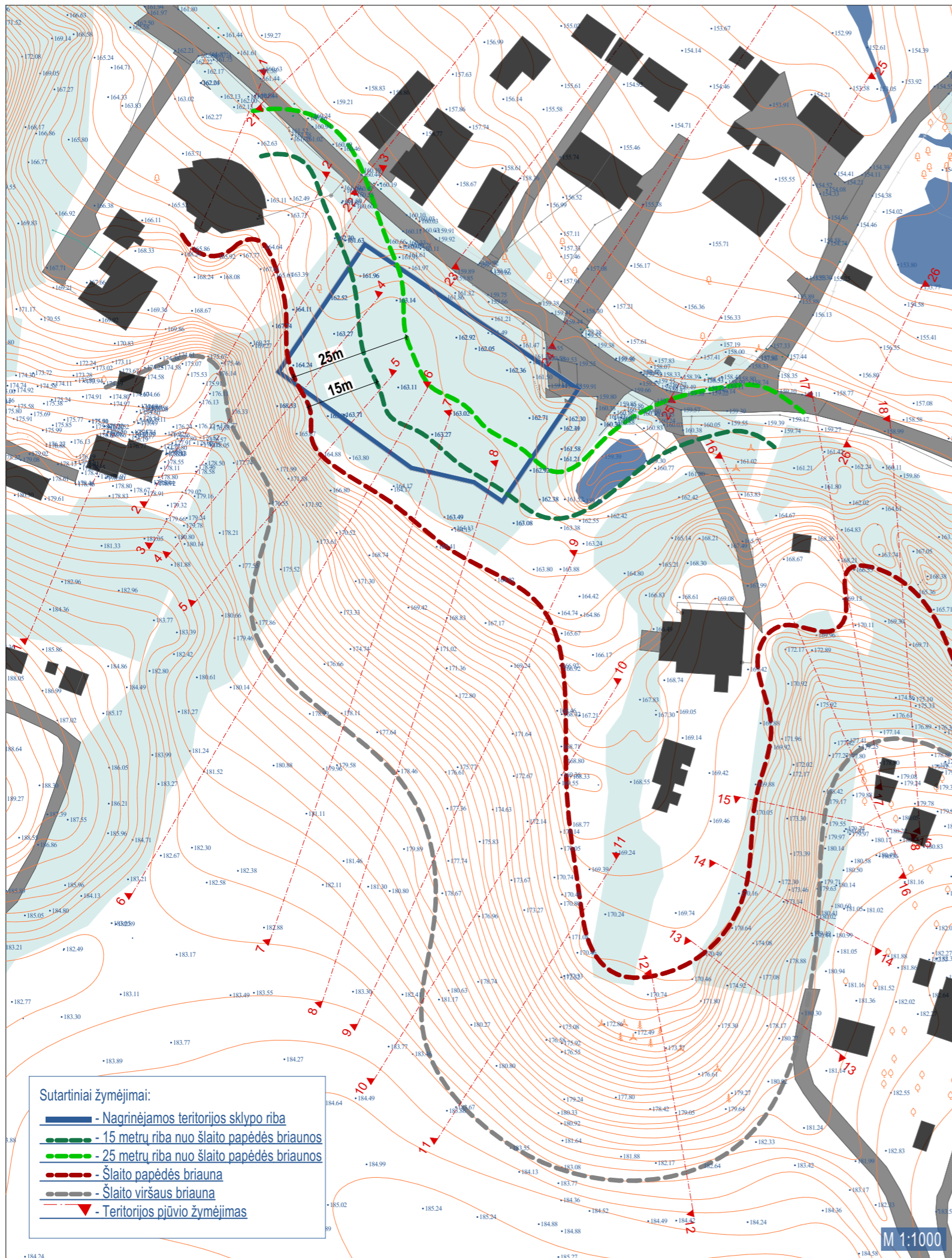
Ivertinant atstumą iki šlaito apatinės briaunos, galimas pastato aukštis galėtų būti 7,5m. Kadangi vidutinis šlaito aukštis ties sklypu Nr.1, adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius, yra 13,3 m, todėl maksimalus leistinas pastatų aukštis sklype gali būti 6,6 m.

Kadangi šlaito apačios vidutinė altitudė 164,4m. Maksimali altitudė sklype Nr. 1, adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius nustatyta 171 m.

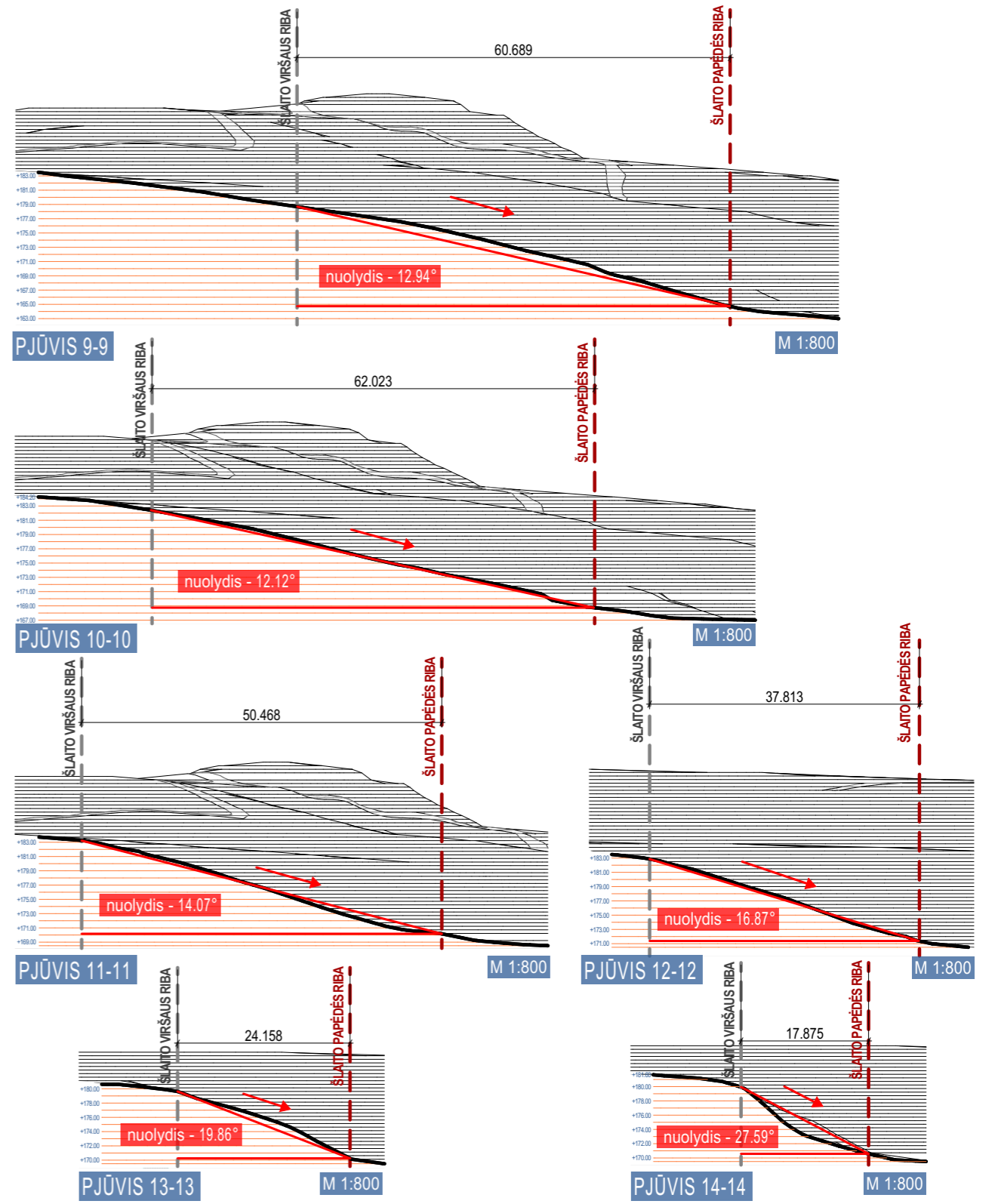
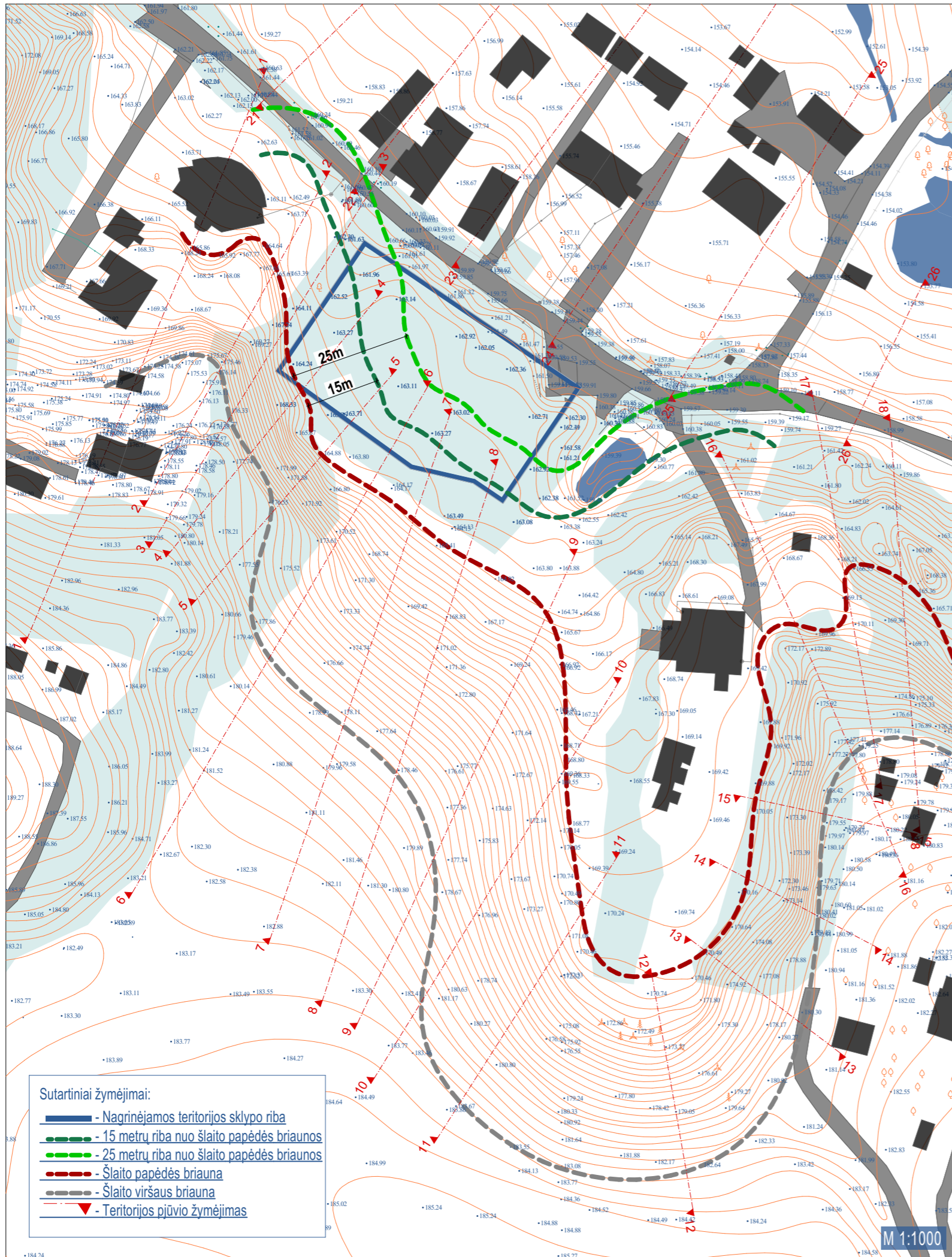


- Sutartiniai žymėjimai:
- - Nagrinėjamos teritorijos sklypo riba
 - - - - - - 15 metrų riba nuo šlaito papėdės briaunos
 - - - - - - 25 metrų riba nuo šlaito papėdės briaunos
 - - - - - - Šlaito papėdės briauna
 - - - - - - Šlaito viršaus briauna
 - ▲ - Teritorijos pjūvio žymėjimas

Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS		ŠLAITŲ ANALIZĖ		
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"				
	A1550	SPV R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ			Brėžinio pavadinimas: 01 Nagrinėjamos teritorijos pjūviai
	A895	SPDV _{ARCH} R. MAŽEIKA			
		ARCH R. GARUCKIENĖ			
	ARCH A. KONČIUS				
	ARCH R. ŠIMBROTAS				
	ARCH T. RUŠINAS			LAI DA	
				1	
Kalbos. trump. LT	Statytojas: R.V.		Dokumento žymuo: ---	LAPŲ	LAPAI
				1	1



Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS		ŠLAITŲ ANALIZĖ		
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"				
	A1550	SPV			R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ
	A895	SPDV _{ARCH}			R. MAŽEIKA
		ARCH			R. GARUCKIENĖ
	ARCH	A. KONČIUS	Brėžinio pavadinimas: 02 Nagrinėjamos teritorijos pjūviai		
	ARCH	R. ŠIMBROTAS			
	ARCH	T. RUŠINAS			
Kalbos. trump. LT	Statytojas: R.V.	Dokumento žymuo: ---	LAPŲ	LAPAI	
			1	1	



Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS		ŠLAITŲ ANALIZĖ		
	PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"				
	A1550	SPV R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ			Brėžinio pavadinimas: 03 Nagrinėjamos teritorijos pjūviai
	A895	SPDV _{ARCH} R. MAŽEIKA			
		ARCH R. GARUCKIENĖ			
	ARCH A. KONČIUS				
	ARCH R. ŠIMBROTAS				
	ARCH T. RUŠINAS			LAI DA	
Kalbos trump. LT	Statytojas: R.V.		Dokumento žymuo: ---	LAPŲ	LAPAI
				1	1

4. VADOVAUJANTIS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS 2024-08-01 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG21754726, DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

4.1. Įvertinti gretimybes – žemės sklypus, kurie ribojasi su planuojama teritorija.

Planuojama teritorija pietuose ir vakaruose ribojasi su miško paskirties sklypais, šiaurėje ir vakaruose su gyvenamosios paskirties sklypais, kuriuose yra 1-3 aukštų 1-2 butų namai. Teritoriją kerta Dvarčionių gatvė.

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

Planuojama teritorija turi ypač gerą susisiekimą su želdynais: pietuose ir vakaruose ribojasi su miško paskirties sklypais, 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Dvarčionių geomorfologinis draustinis. Planuojamoje teritorijoje, kurioje auga brandūs medžiai, formuojamas sklypas (Nr. 2), kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E). Išsaugomi planuojamoje teritorijoje esantys brandūs medžiai ir pratęsiama žalioji jungtis iki pat Dvarčionių gatvės – sklypas Nr. 1 apribotas želdynų teritorijomis iš 3 pusių.

Palei Dvarčionių gatvę esančius 2 klevus numatoma iškirsti, kadangi jie patenka į elektros oro linijų apsaugos zoną. Naujų medžių sodinimas palei gatvę neįmanomas dėl esamų požeminių ir antžeminių tinklų apsaugos zonų.

4.3. Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.

Planuojamoje teritorijoje formuojami 3 sklypai. Sklype Nr. 2 auga medžių masyvas, kuris ribojasi su valstybiniu mišku. Sklypo Nr. 2 naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E), jokia statyba šiame sklype negalima, todėl atlikti medžių taksaciją šiame sklype šio detaliojo plano rengimo metu netikslinga. Numatoma ateityje atlikti želdynų inventorizaciją rengiant techninius projektus šiame sklype.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 auga po 5 medžius (1 pušis, 3 obelys, 1 ieva, 5 klevai). Šių medžių taksacijos duomenys pateikti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje. Nė vienas iš šių medžių, įskaitant lajas ir šaknų apsaugos zonas nepatenka į planuojamą statybos zoną žemės sklype Nr. 1. Kadangi 2 klevai patenka į elektros tinklų apsaugos zonas, yra savaradžiai, nedidelio diametro, vienas iš jų daugiakamienis, numatoma kirsti šiuos medžius.

Taip pat numatoma kirsti 1 klevą numatomos buitinių nuotekų tinklų trasos apsaugos zonoje, medžio kirtimo poreikis tikslinamas gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines prisijungimo sąlygas.

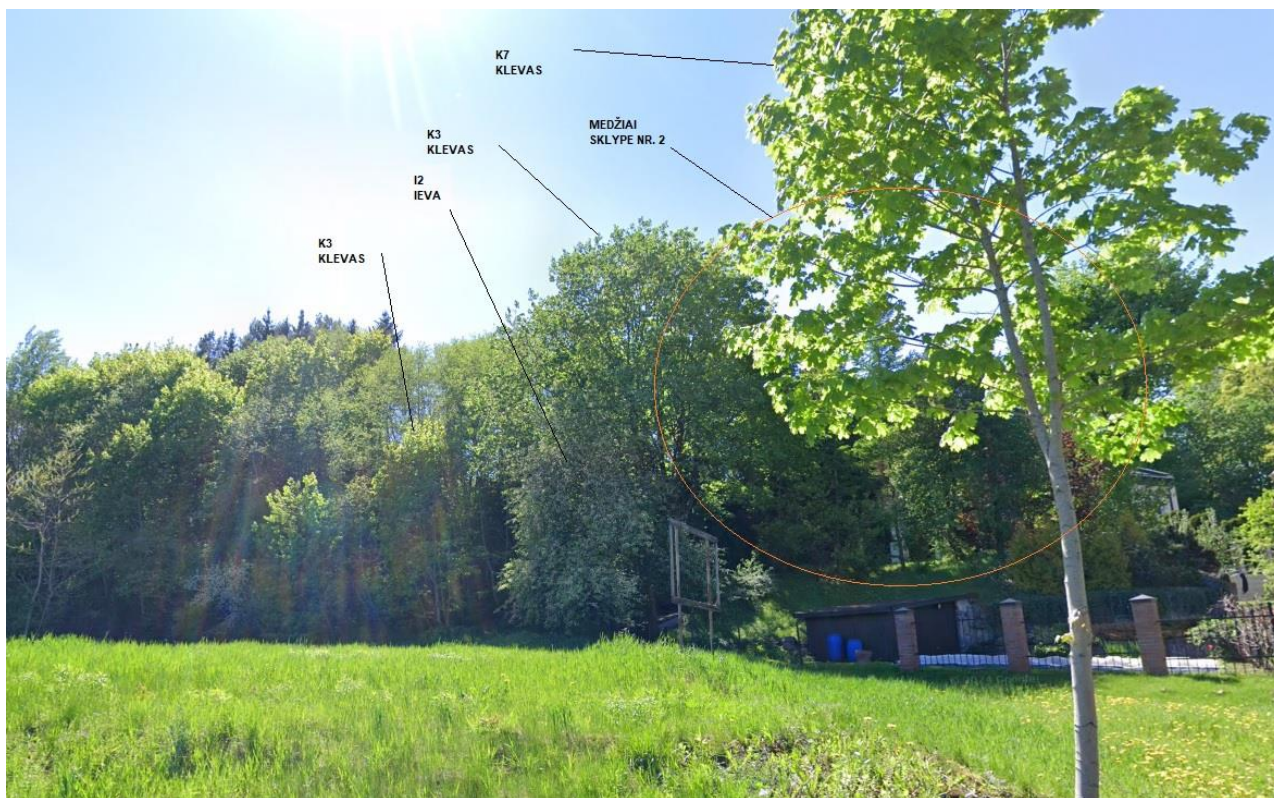
Vadovaujantis LR vyriausybės nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (2021-12-24 suvestinė redakcija), sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 nėra saugotinių želdinių.



19 pav. Medžiai sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 www.googlemaps.com



20 pav. Medžiai sklype Nr. 1 www.googlemaps.com



21 pav. Medžiai sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 www.googlemaps.com

Galimas želdinių šalinimas kai želdynai patenka į inžinerinių tinklų apsaugos zonas ir tai nesuderinama su šioms apsaugos zonoms Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytais apribojimais.

Vadovaujantis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis, ne miško žemėje augančių medžių ir krūmų kirtimas, genėjimas už *elektros tinklų apsaugos zonos* ribų vykdomas vadovaujantis Želdynų įstatymu.

Miesto ir (ar) kaimo gyvenamosiose vietovėse, įskaitant sodininkų bendrijų teritorijas, elektros tinklų apsaugos zonose, vadovaudamiesi savivaldybės patvirtintomis želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis bei kitų teisės aktų reikalavimais, ne miško žemėje augančius medžius ir krūmus, tarp jų ir elektros tinklams pavojų keliančius medžius arba krūmus, kerta ir geni žemės, kurioje auga medžiai ir krūmai savininkai ir (ar) valdytojai, suderinę (išskyrus krūmų kirtimo darbus) su tinklų operatoriumi šių darbų atlikimo terminus.

Tinklų operatorius turi teisę kirsti elektros tinklams pavojų keliančius ne miško žemėje augančius medžius ir krūmus, esančius elektros tinklų apsaugos zonoje už proskynos ribų, tik suderinęs tokį kirtimą su žemės, kurioje auga medžiai ir krūmai savininku arba valdytoju.

Kai želdiniai auga vidutinės ir aukštosios įtampos antžeminių elektros tinklų apsaugos zonose ir kelia pavojų elektros tinklams dėl to, kad jų aukštis yra didesnis už atstumą nuo želdinio iki elektros tinklų ir virsdami jie gali sutrikdyti inžinerinės infrastruktūros veiklą, ir šiuos darbus atlieka elektros tinklus eksploatuojantys asmenys ar jų įgalioti tretieji asmenys.

Pastaba: žemės sklype Nr. 2 yra nelegalūs statiniai (žr. pv. Nr. 21) – tvoros, pavėsinė, pėsčiųjų takai. Šiuo detaliuoju planu numatoma, kad žemės sklypas Nr. 2 nebus aptvertas, visi nelegalūs statiniai bus nugriauti. Patekimas į sklypą numatomas iš Dvarčionių gatvės.

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

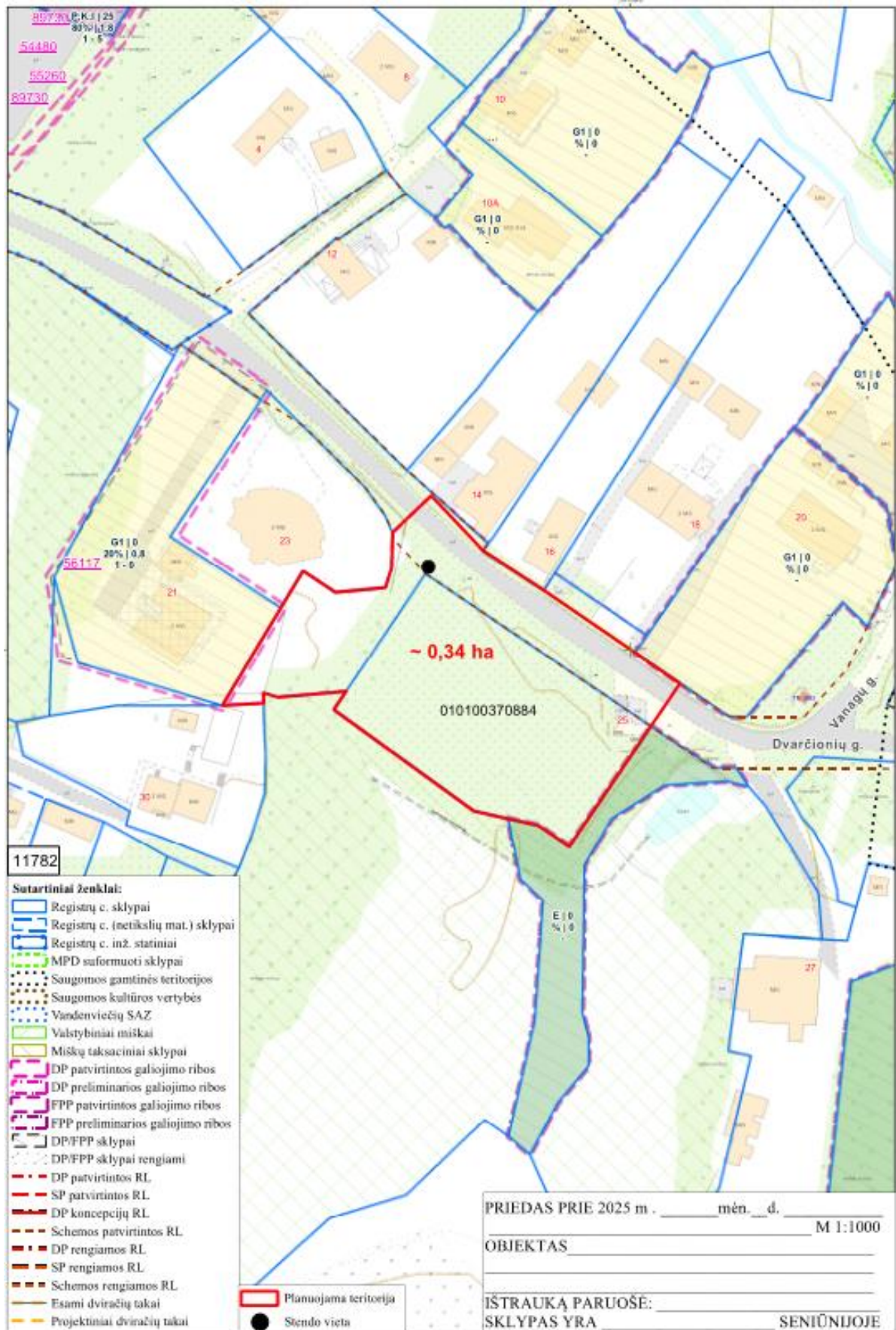
Įvažiavimai į sklypus planuojami tiesiai iš Dvarčionių gatvės. Naikinamas esamas įvažiavimas į sklypą Nr. 1 ir planuojami greta 2 įvažiavimai į sklypus Nr. 1 ir Nr. 2. Įvažiavimas į sklypą Nr. Skirtas tik aptarnaujančiam transportui. Planuojamoje teritorijoje nauji šaligatviai nenumatomi.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo esamų ir planuojamų dviračių takų. Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra, iš Vilniaus miesto plėtros departamento duomenų bazės gautame priede prie planavimo darbų programos detaliojo planavimo dokumentui rengti planuojamoje teritorijoje taip pat nenumatyta projekcinė dviračių trasa. Artimiausi esami ir planuojami dviračių takai yra Dvarčionyse.

Dvarčionių gatvė yra D_s kategorijos. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos Dvarčionių gatvės raudonosios linijos nėra nustatytos.

Į šio detaliojo plano ribas patenka ~70m ilgio Dvarčionių gatvės atkarpa. Šiuo detaliuoju planu suformuotas sklypas gatvei (Nr.3). Pietinė gatvės sklypo riba sutampa su žemės sklypo adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius riba ir yra tolygi. Šiaurinė gatvės riba suformuota palei planuojamos teritorijos ribą. Šiuo detaliuoju planu nustatomos gatvės raudonosios linijos tik gatvės atkarpai planuojamoje teritorijoje. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų ~11m.

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, įvažiavimai į planuojamus sklypus bus detalizuojami techninių projektų stadijoje pagal gautas prisijungimo sąlygas.



22 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto plėtros departamento duomenų bazės, priedas prie planavimo darbų programos detaliojo planavimo dokumentui rengti

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

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas VĮ Registrų centras tik vienas sklypas adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius, kad. Nr. 101/0037:884. Likusi teritorijos dalis – laisva valstybinė žemė. Palei šiaurinę planuojamos teritorijos ribą eina Dvarčionių gatvė. Planuojama teritorija iš 2 pusių ribojasi su gyvenamosios paskirties sklypais, kuriuose yra 1-3 aukštų 1-2 butų namai. Iš kitų 2 pusių teritorija ribojasi su valstybiniu mišku.

Vadovaujantis patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais funkcinėi zonai **DVA – 4 – 5**, gyvenamosios paskirties sklypuose nustatomas sodybinio užstatymo tipas (su). Nustatomas užstatymo tipas „sodybinis užstatymas (su)“ pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) 31.1 papunktį atitinka Vilniaus miesto Bendrajame plane numatytą užstatymo tipą „vd“.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP reglamentų lentelėje nurodyta, kad leidžiamas aukštis planuojamoje teritorijoje iki 12 m, aukštų skaičius 3 aukštai. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40% ir didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4.

Rajono, rajono dalies Nr.		Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos apibrėžimas	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)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias leistinas sklypo plotas	Didžiausias leistinas sklypo plotas (ND) (plotas dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%))	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plotas (jimos zona)	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	
DVA-4	79,9	DVA-3-5	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,A;SI	KT	B,E;V,R;I2	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-	
		DVA-4-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E,Z1,Z5	22,6	-	3	12	vd	0.4	40	400	1	40	500	32,33,36,39	2	16	2		
		DVA-4-2	Miškingų ir miškingų teritorijų zona	M1,BZ	M;KT	M1,M2,M3,M4,B,E,R;I2	28,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-	
		DVA-4-3	Specializuotų kompleksų zona	SK;SI	KT	V;B;I2	2,2	-	3	12	lp	0.6	60	-	-	-	-	-	22,32,33,36	2	13	2	
		DVA-4-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,R;SI	KT	B,E;V,R;I2	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-
		DVA-4-5	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E,Z1,Z5	10,7	-	3	12	vd	0.4	40	400	1	40	500	32,33	2	16	2		
		DVA-4-6	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,A;SI	KT	B,E;V,R;I2	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-
		DVA-4-7	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,A;SI	KT	B,E;V,R;I2	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33	2	-	-
		DVA-4-8	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E,Z1,Z5	3,8	-	2	10	vd	0.2	20	1500	1	40	500	32,33,36	2	13	2		
DVA-4-9	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM;PA,SI	KT	G1,K;V,R,B;I2,E	0,7	-	2	10	vd	0.4	20	1500	1	40	500	32,33,36	2	13	2				

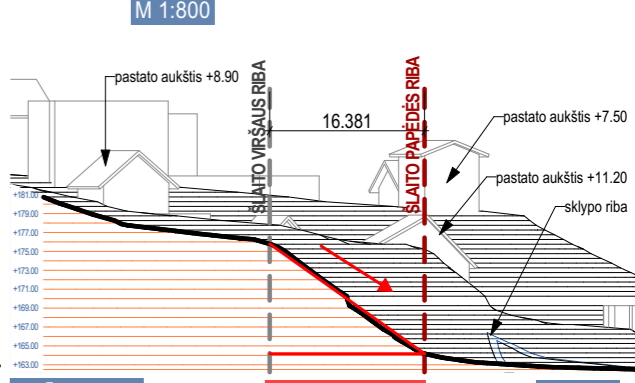
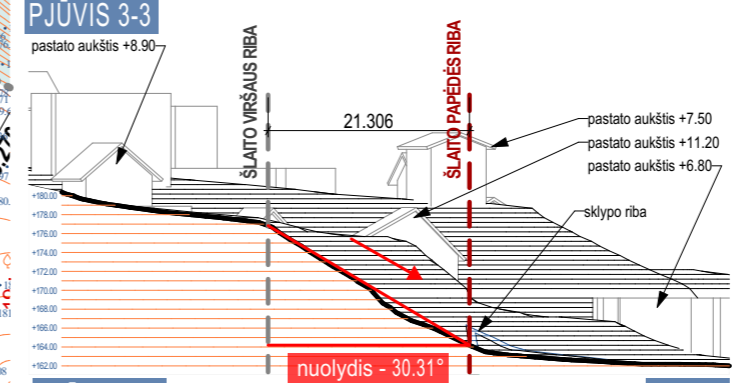
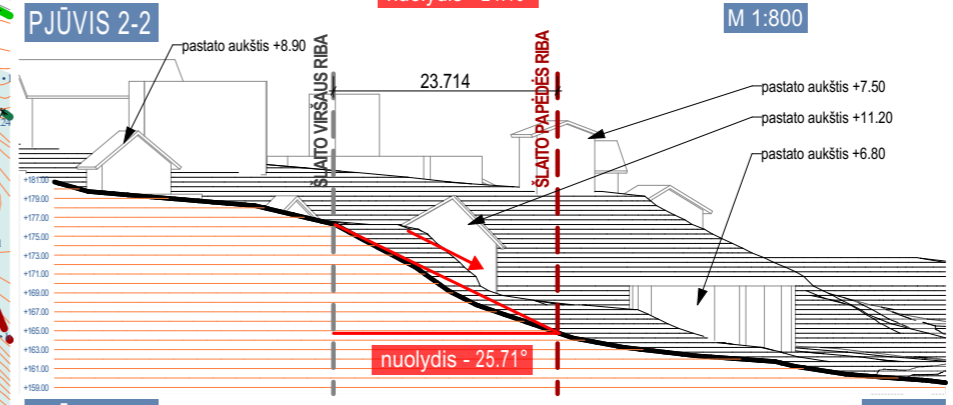
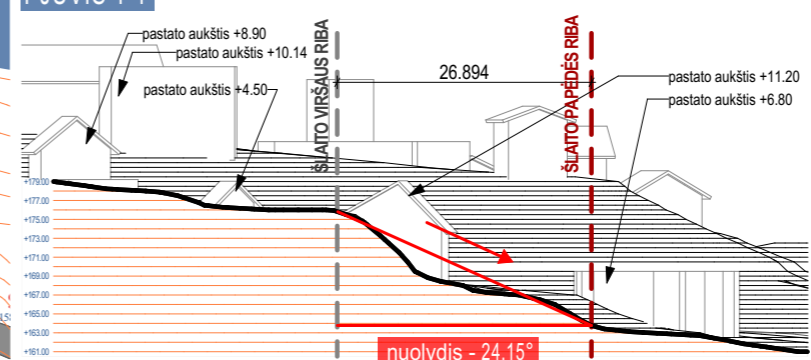
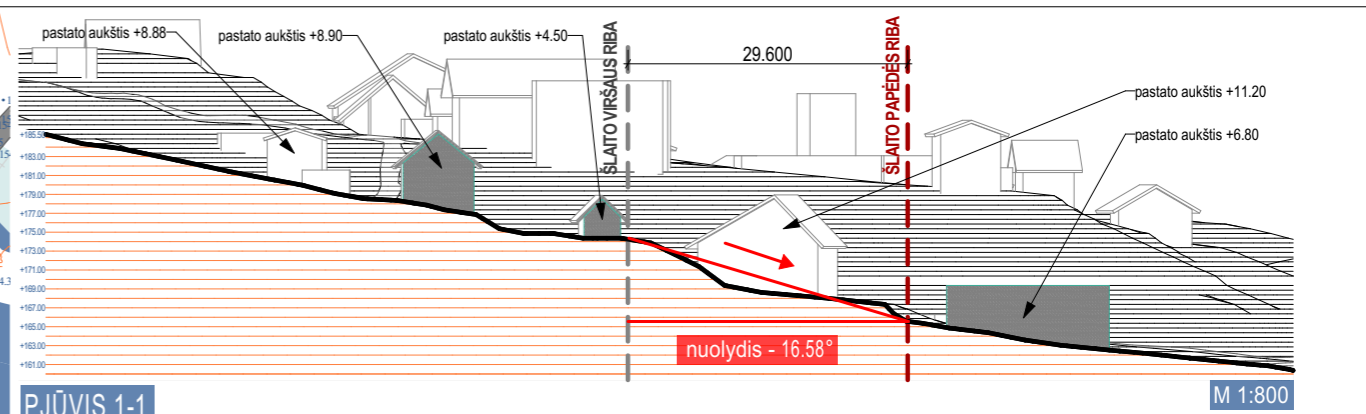
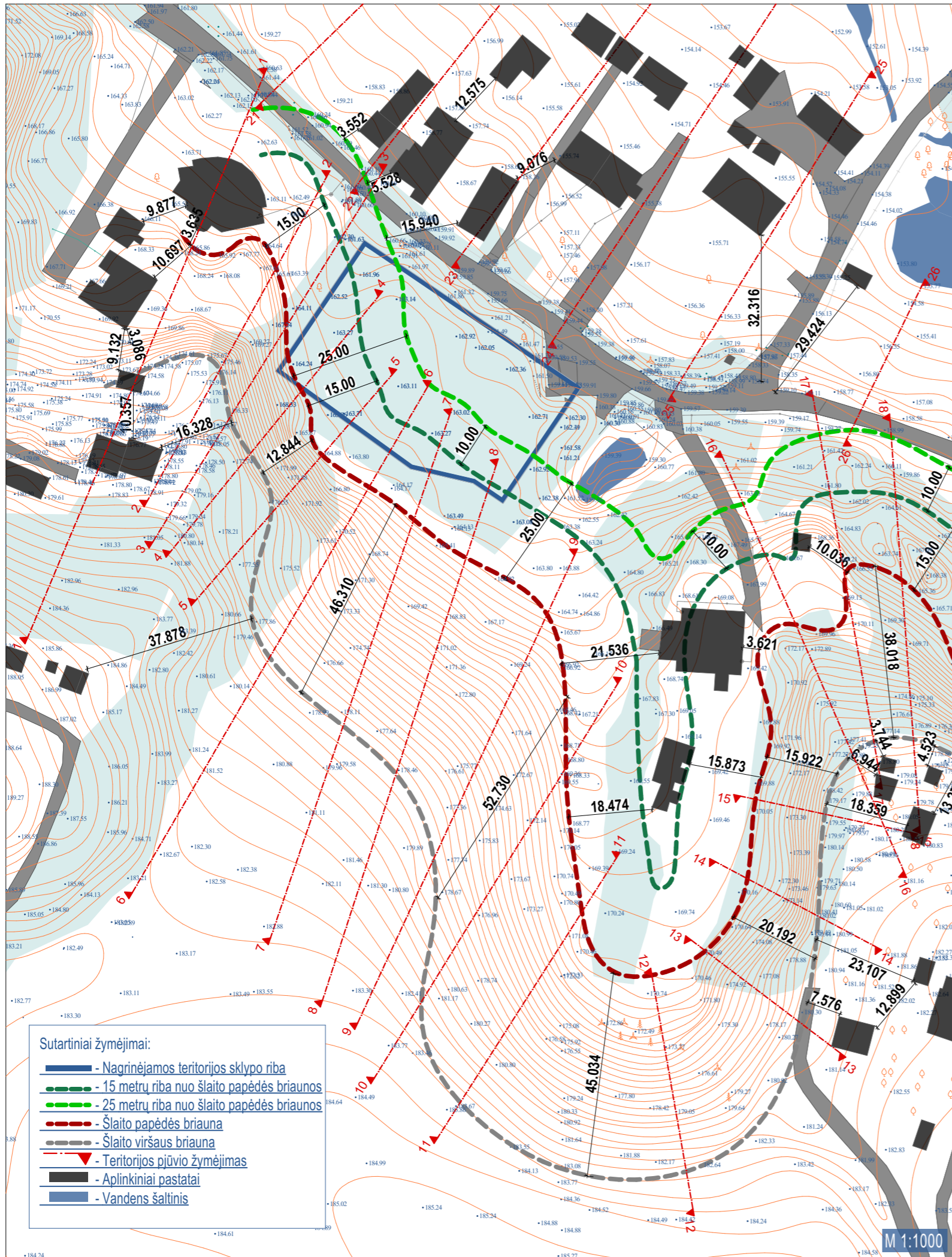
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laido
VP16-23	18	183	0

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

Siekiant nustatyti optimalų užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą planuojamoje teritorijoje, atlikta gretimų teritorijų Urbanistinė teritorijos ir gretimybių analizė. Remiantis pasitelkta grafine medžiaga iš IS “www.erdvinis.vilnius.lt” ir , „maps.vilnius.lt“ (“Planavimas ir statyba” ir “Bendras planas 2021” žemėlapiai), „www.regia.lt” ir „www.3d.vilnius.lt” išnagrinėtas urbanistinis kontekstas, išanalizuotas sklypų užstatymo tankis, intensyvumas, pastatų aukštingumas, pastatų aukštų skaičius ir sklypų naudojimo būdai.

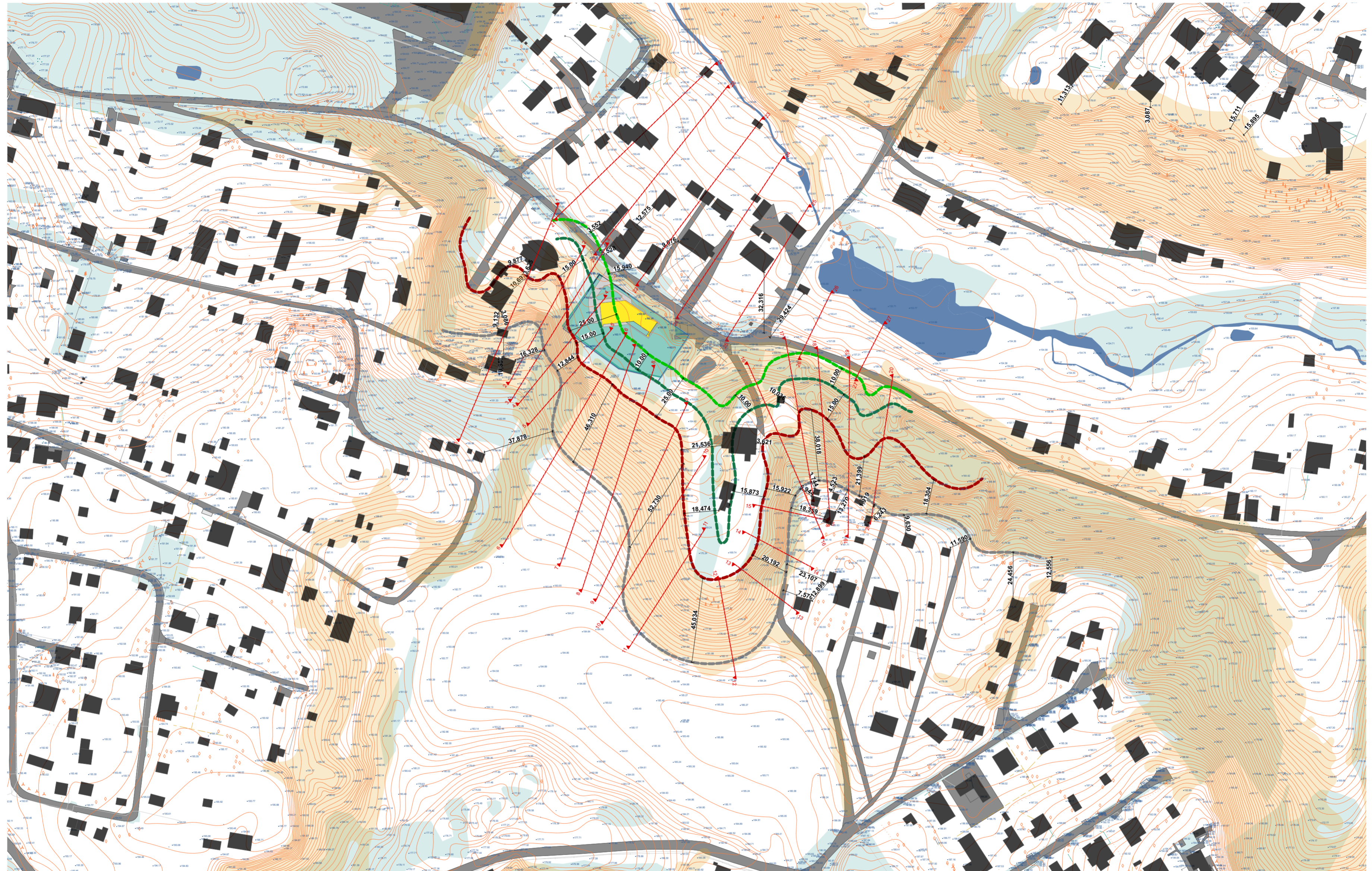
Urbanistinėje analizėje nustatyta, kad pastatų aukščiai pasiskirstę labai skirtingai, neatsižvelgiant į teritorijos reljefo ypatumus - aukščio intervalas 4,5 m. – 11,2 m (25 pav.). Dominuoja 2a ir 3a. (2a. + M) pastatai (aukštų intervalas 1a - 3a). Planuojamoje teritorijoje galimas pastatų aukštis sąlygotas greta esančio šlaito aukščio – turi neviršyti 1/2 šlaito aukščio. Statybos zonos vieta ir ribos yra nustatytos 2024 metais IĮ „Mažasis atriumas“ atliktoje šlaitų ir urbanistinės analizių duomenimis – 15m nuo šlaito papėdės briaunos.

Šiuo detaliuoju planu nustatomi rodikliai: tankis - 22%, intensyvumas – 0.4, pastatų aukštai – 2, pastatų aukščiai nuo žemės paviršiaus - ≤ 6,6 m. Visi rodikliai, išskyrus intensyvumą, nustatyti mažesni nei numatyta Bendrajame plane.



- Sutartiniai žymėjimai:
- - Nagrinėjamos teritorijos sklypo riba
 - - 15 metrų riba nuo šlaito papėdės briaunos
 - - 25 metrų riba nuo šlaito papėdės briaunos
 - - Šlaito papėdės briauna
 - - Šlaito viršaus briauna
 - ▲ - Teritorijos pjūvio žymėjimas
 - - Aplinkiniai pastatai
 - - Vandens šaltinis

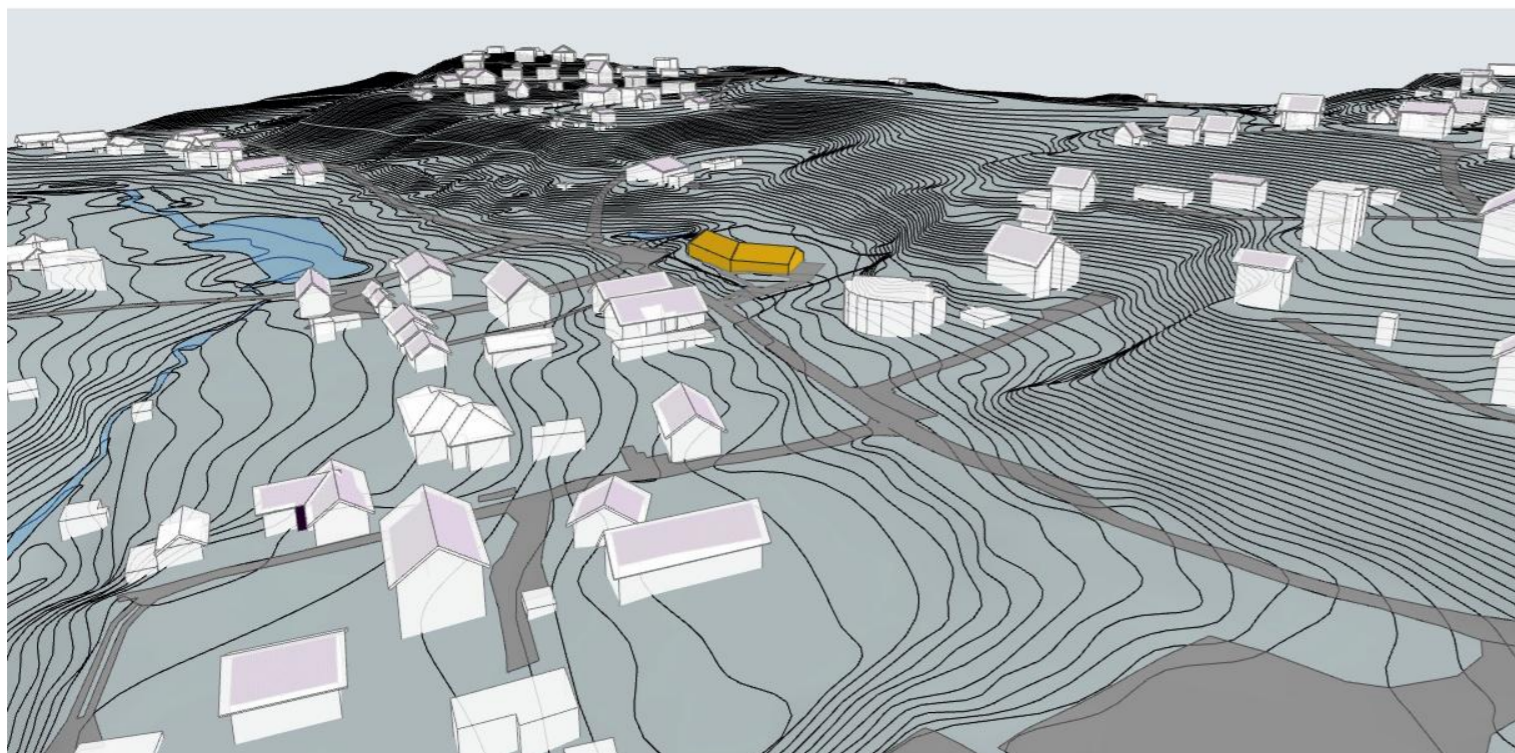
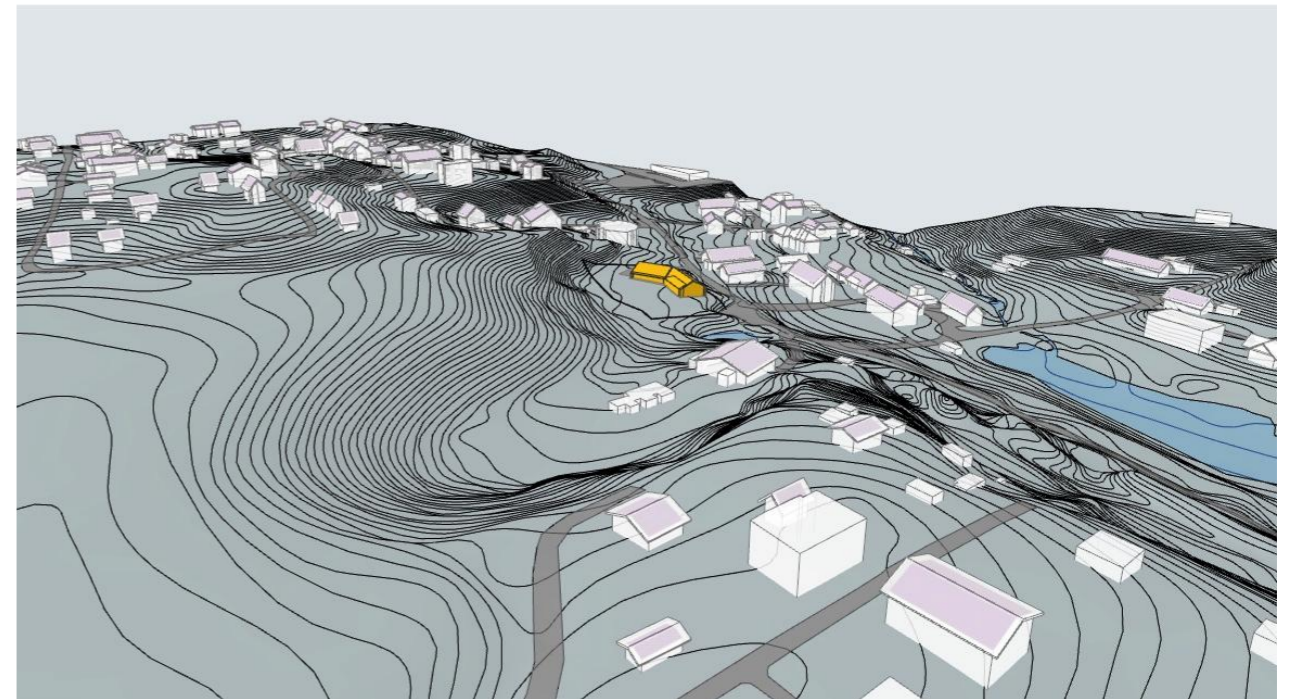
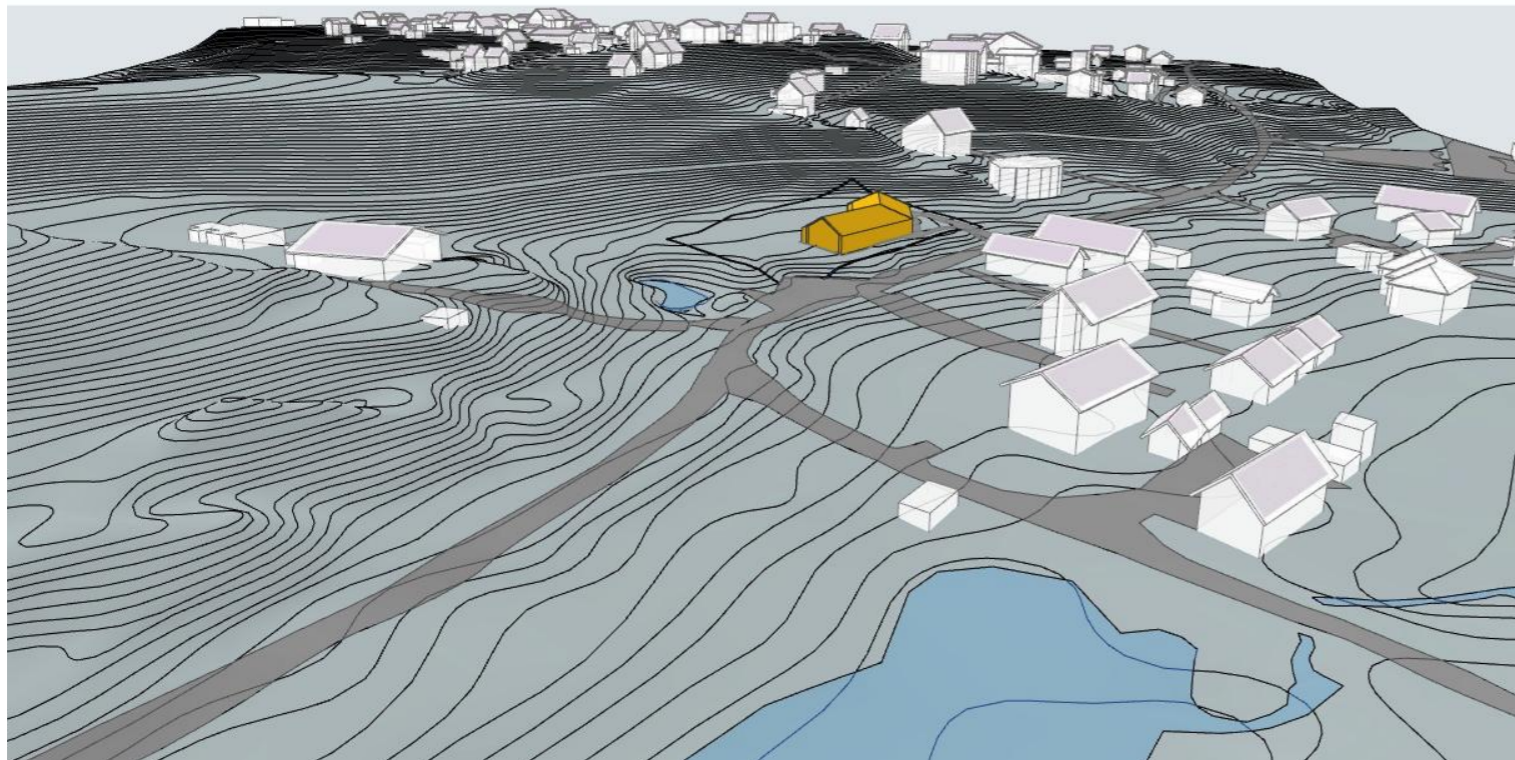
Kval. dok. Nr.		MAŽASIS ATRIUMAS		URBANISTINĖ ANALIZĖ									
		PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"		Brėžinio pavadinimas: 01 Nagrinėjamos teritorijos pjūviai									
A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Dokumento žymuo:</td> <td>LAPJ</td> <td>LAPAI</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>		Dokumento žymuo:		LAPJ	LAPAI			1	1
Dokumento žymuo:		LAPJ	LAPAI										
		1	1										
A895	SPDV _{ARCH}	R. MAŽEIKA											
	ARCH	R. GARUCKIENĖ											
	ARCH	A. KONČIUS											
	ARCH	R. ŠIMBROTAS											
	ARCH	T. RUŠINAS											
Kalbos. trump. LT	Statytojas: R.V.												



Sutartiniai žymėjimai:


- - Nagrinėjamos teritorijos sklypo riba
- - - - - - 15 metrų riba nuo šlaito papėdės briaunos
- - - - - - 25 metrų riba nuo šlaito papėdės briaunos
- - - - - - Šlaito papėdės briauna
- - - - - - Šlaito viršaus briauna
- ▲ - Teritorijos pjūvio žymėjimas
- Projektuojamas pastatas
- Aplinkiniai pastatai
- Vandens šaltinis

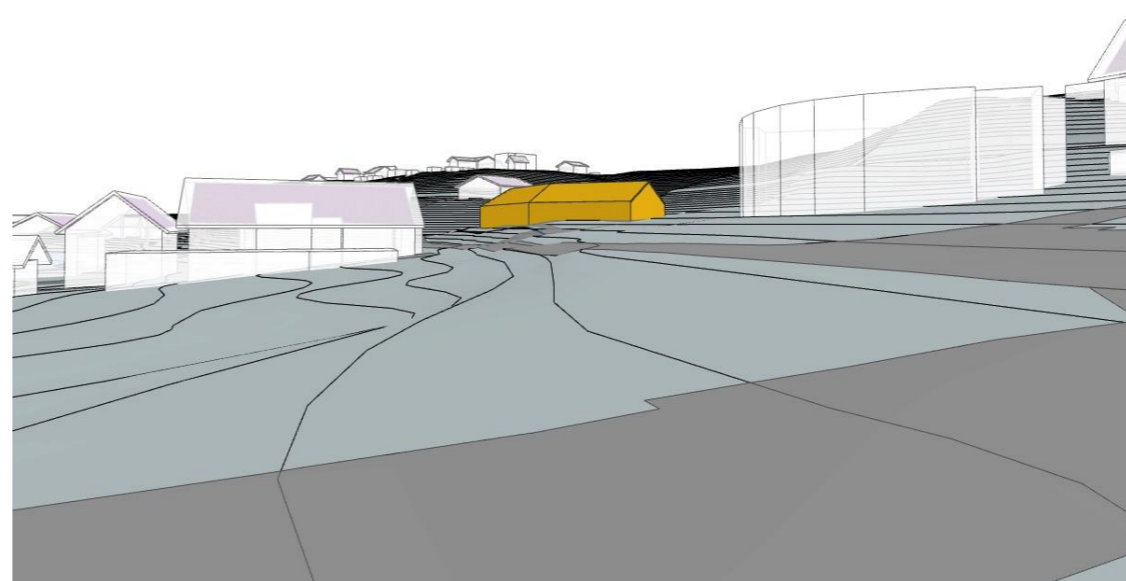
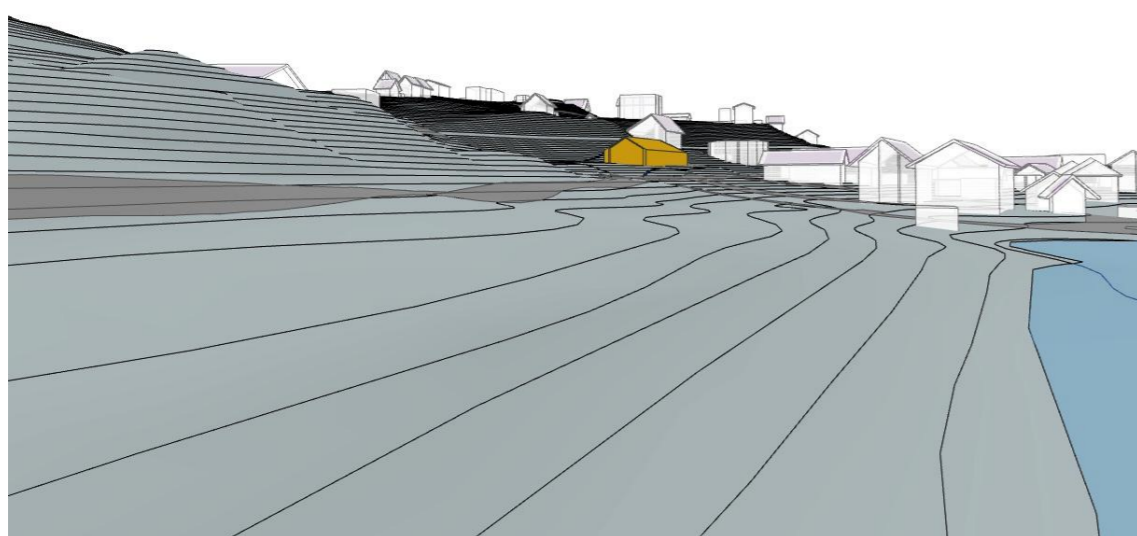
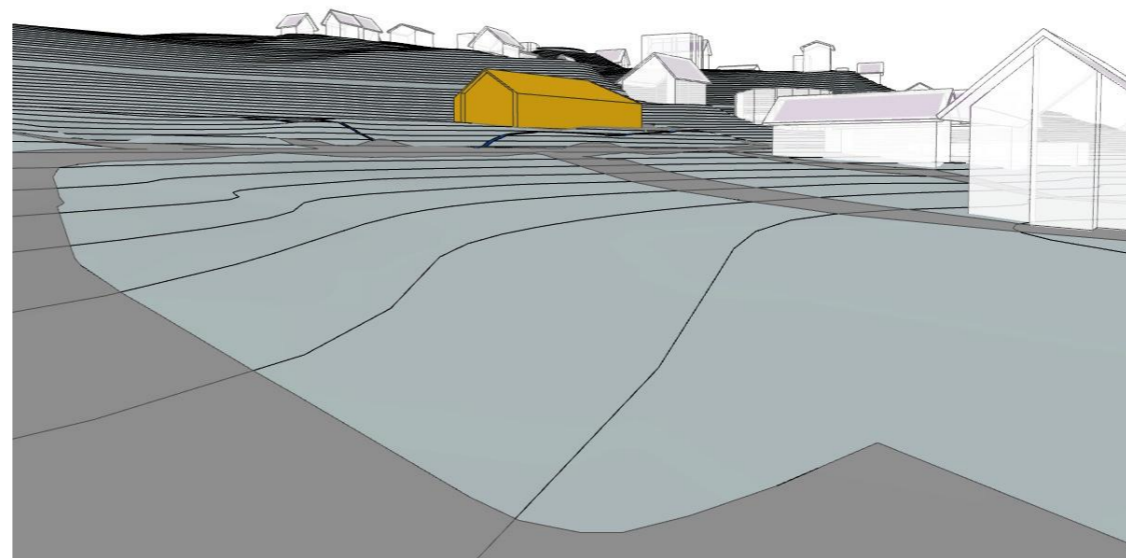
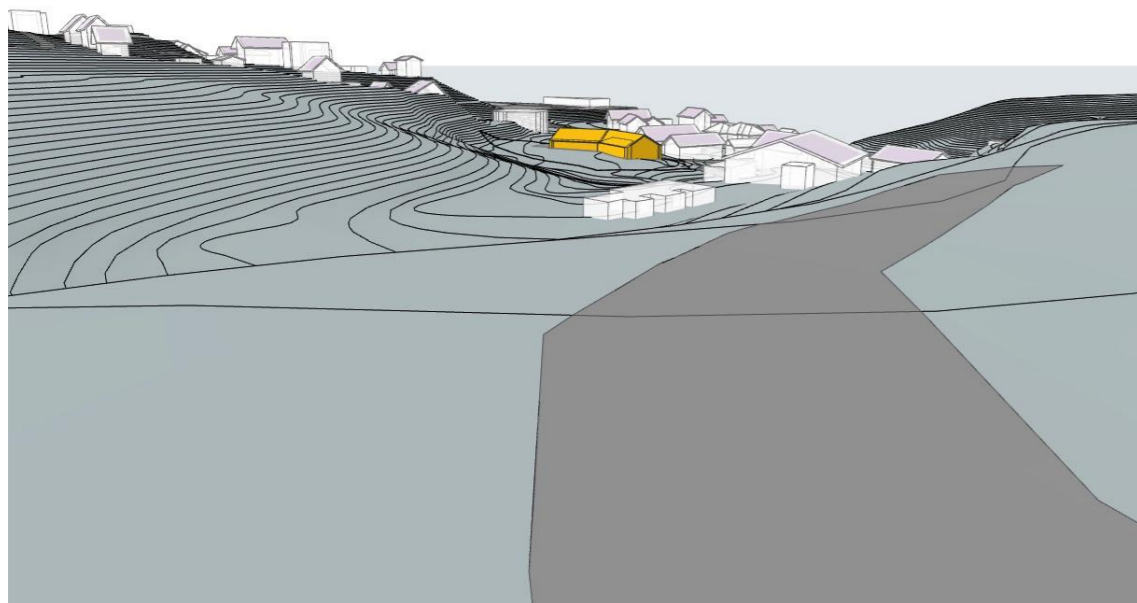
Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"		URBANISTINĖ ANALIZĖ		
	A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ		Brėžinio pavadinimas: Nagrinėjamos teritorijos planas su planuojamu užstatymu adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius M 1:1500
A895	SPDV	R. MAŽEIKA		LAIDA	
	ARCH	R. GARUCKIENĖ			1
	ARCH	A. KONČIUS			
	ARCH	R. ŠIMBROTAS			
	ARCH	T.RUŠINAS			
Kalbos. trump. LT	Statytojas: R.V.		Dokumento žymuo: ----		LAPŲ LAPAI
					1 1



Sutartiniai žymėjimai:

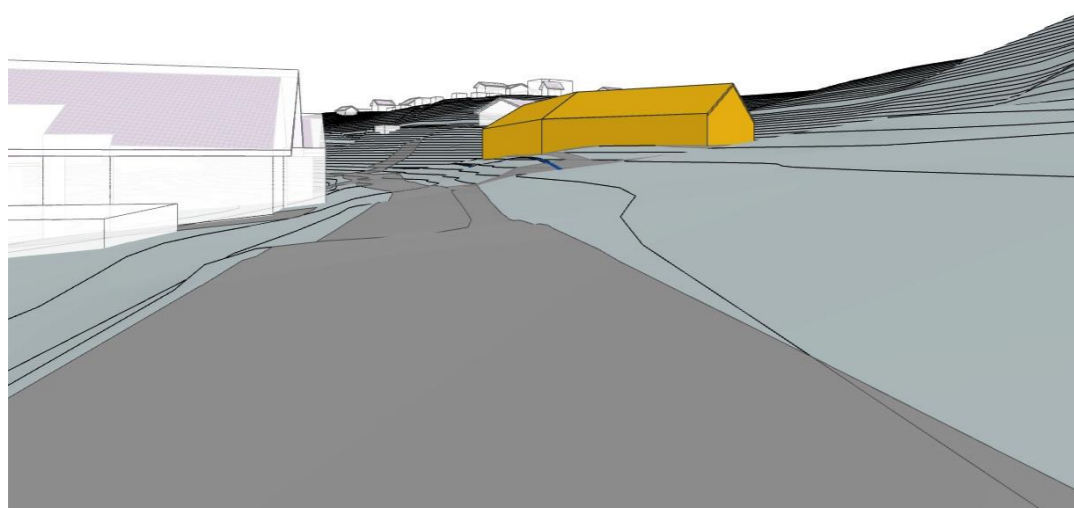
- Projektuojamas pastatas
- Esami aplinkiniai pastatai

Kval. dok. Nr.	 MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"			URBANISTINĖ ANALIZĖ			
	A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ			Brėžinio pavadinimas: Planuojamas užstatymas adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius. 3D vaizdas iš paukščio skrydžio	
	A895	SPDV _{ARCH}	R. MAŽEIKA				
		ARCH	R. GARUCKIENĖ				
		ARCH	A. KONČIUS				
		ARCH	R. ŠIMBROTAS				
	ARCH	T.RUŠINAS					
Kalbos trump. LT	Statytojas: R.V.			Dokumento žymuo: ----		LAPŲ 1	LAPAI 1



Sutartiniai žymėjimai:

- Projektuojamas pastatas
- Esami aplinkiniai pastatai



Kval. dok. Nr.	MAŽASIS ATRIUMAS PROJEKTAVIMO ĮMONĖ: R. MAŽEIKAITĖS I.J. "MAŽASIS ATRIUMAS"			URBANISTINĖ ANALIZĖ		
	A1550	SPV	R. MAŽEIKAITĖ - PETRAITIENĖ			Brėžinio pavadinimas: Planuojamas užstatymas adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius Vizualizacija žmogaus akių lygyje.
A895	SPDV _{ARCH}	R. MAŽEIKA			LAIDA	
	ARCH	R. GARUCKIENĖ			1	
	ARCH	A. KONČIUS				
	ARCH	R. ŠIMBROTAS				
	ARCH	T.RUŠINAS				
Kalbos trump. LT	Statytojas: R.V.			Dokumento žymuo: ----		LAPŲ 1
						LAPAI 1

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

Planuojamoje teritorijoje yra D_s kategorijos Dvarčionių gatvė, iš kurios patenkama į planuojamus sklypus. Naujos gatvės teritorijoje neplanuojamos. Įvažiavimai į planuojamus sklypus bus detalizuojami techninio projekto stadijoje pagal gautas prisijungimo sąlygas. Rengiant techninius projektus įvažiavimų vietas į sklypus būtina suderinti su valstybės žemė patikėtiniais.

Dvarčionių gatvės daliai, patenkančiai į planuojamą teritoriją, suformuotas atskiras sklypas, apimantis ir gatvės raudonias linijas. Servitutai susisiekimo komunikacijoms neplanuojami.

Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Gretimuose sklypuose į esamus gyvenamuosius pastatus yra nutiesti elektros, dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų ir ryšių tinklai. Per ir palei Dvarčionių gatvę planuojamoje teritorijoje praeina visi išvardinti tinklai.



26 pav. Ištrauka iš www.regia.lt

Numatoma jungtis prie centralizuotų miesto tinklų pagal prisijungimo sąlygas (vandentiekio, nuotekų ir elektros). Prisijungimo vietas ir trasas gali keistis, rengiant techninius projektus pagal prisijungimo sąlygas. Lietaus vandens surinkimas planuojamas sklypų ribose į infiltracinius šulinius.

Planuojamoje teritorijoje sklypuose Nr. 1, Nr.2 yra nelegali bešeimininkė vandentiekio trasa d50, kurią numatoma naikinti planuojamos teritorijos ribose.

Servitutai. Sklype Nr. 2 nustatomas servitutas (kodas 211) - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis).

Apribojimai. Planuojamoje teritorijoje apribojimai nustatyti remiantis parengtu detaliojo plano topografinės nuotraukos pagrindu, detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžiniu ir Sklypų 2024 metų NTR išrašais. **Planuojamai teritorijai yra taikomi žemės naudojimo apribojimai:**

Žemės sklypui Nr.1, adresu **Dvarčionių g. 25, Vilnius** yra taikomi šie Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklypui Nr.2 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Žemės sklypui Nr.3 yra taikomi šie Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 apribojimai:

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- elektros tinklų apsaugos zonos (II skyrius, ketvirtas skirsnis)
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

4.7. Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus.

Į sklypus patenkama nuvažomis iš esamos D_s kategorijos Dvarčionių gatvės. Naujos gatvės neprojektuojamos.

4.8. Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Planuojamoje teritorijoje suformuotas sklypas Nr. 3, kurio naudojimo tipas Inžinerinės

infrastruktūros koridorius (TK), paskirtis – kita, naudojimo būdas I2- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Į šį sklypą patenka Dvarčionių gatvės dalis.

Kadangi tai valstybės žemė valdoma patikėtinio Vilniaus miesto savivaldybės, sklypo registracija po detaliojo plano patvirtinimo rūpinsis Vilniaus miesto savivaldybė teisės aktų nustatyta tvarka.

4.9. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo.“

Atstumai tarp įvažiavimų D_s kategorijos gatvėje tenkina reikalavimus. Nauji kelio ženklai nenumatomi, horizontalaus ženklinimo poreikis ties įvažiavimais į sklypus tikslinamas techninių projektų rengimo metu.

4.10. Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje.

Planavimo darbų programos reikalavimai išpildyti.

4.11. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

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

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

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

4.13. Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą.

Teritorijų planavimo dokumentų viešinimas atliekamas įstatymų numatyta tvarka.

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

Numatoma galimybė statyti saulės elektrines ant pastatų stogų.

5. GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-09-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22763131 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

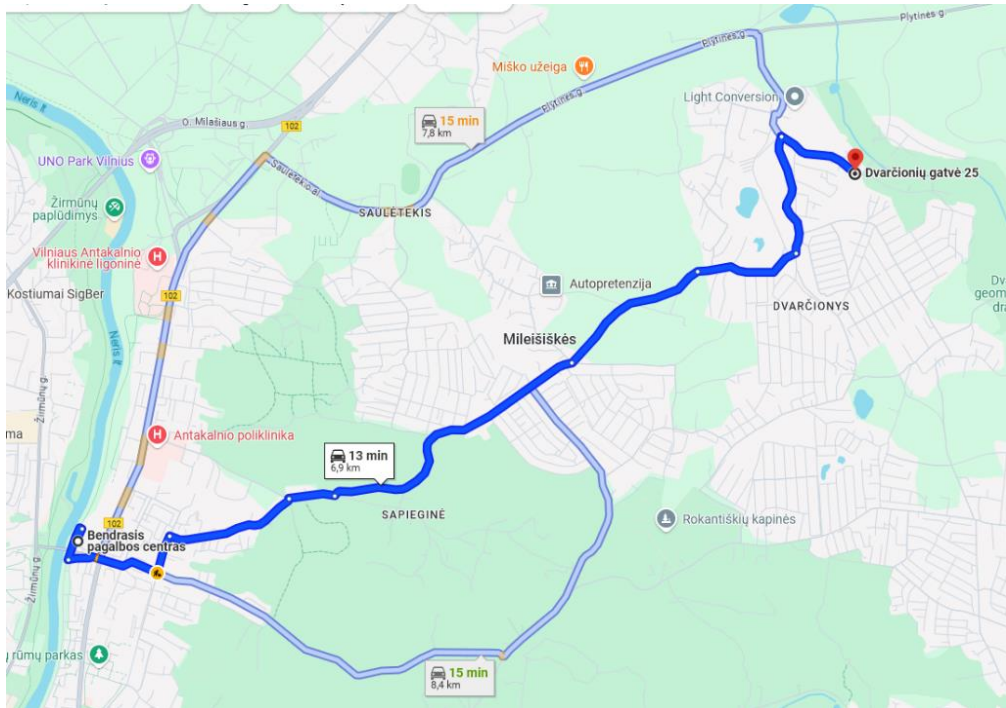
5.1 Papildomų reikalavimų, nei numatyta "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti" tarnyba neturi.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

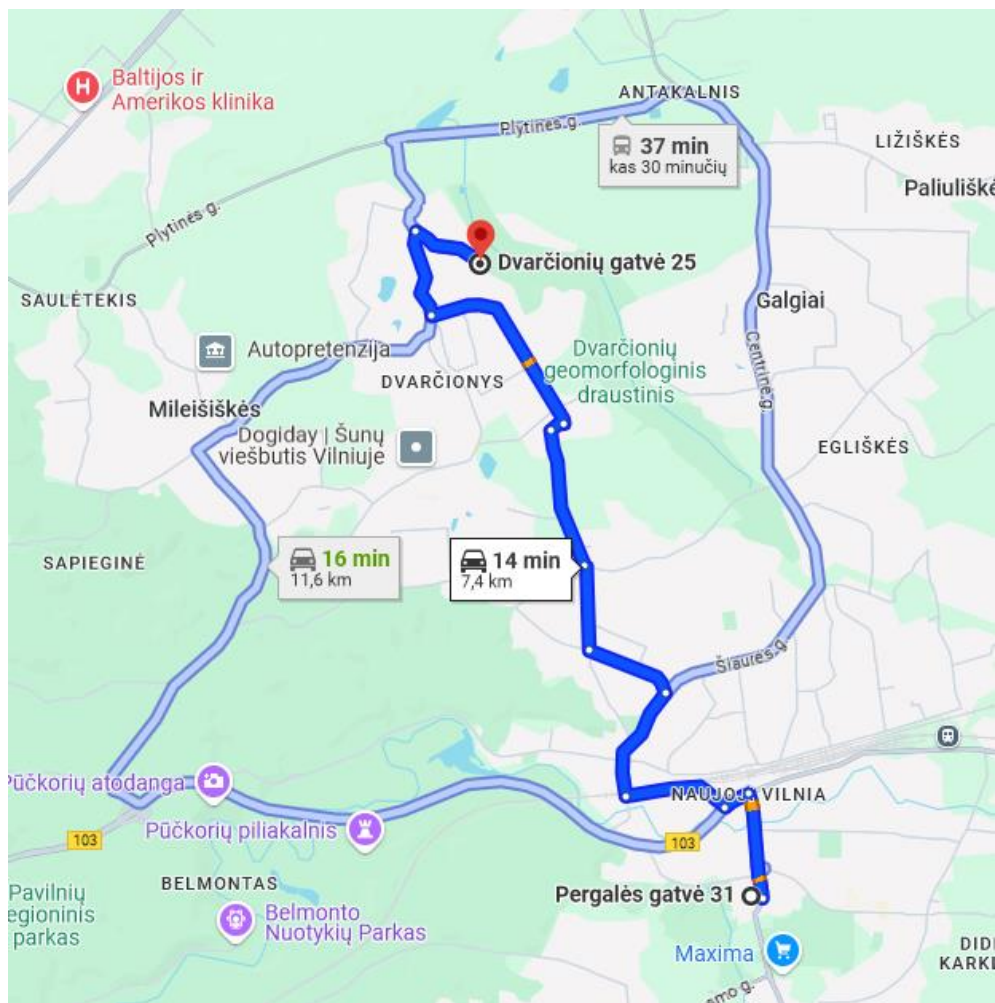
Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m. Kadangi sklypai išdėstyti palei Dvarčionių gatvę, gaisrinė technika gali privažiuoti prie pat sklypų. Gatvės danga ir gabaritai užtikrina gaisrinės technikos manevravimo galimybes.

Atstumas iki artimiausios PGT, P. Vileišio g. 20A, Vilnius (6-oji komanda), yra 6,9 km, atvykimo laikas ~13 min. PGT 4-oji komanda, esanti Pergalės g. 31, Vilnius, 11202 Vilniaus m. sav. , yra 7,4 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (žr. schemą), atvykimo laikas ~ 14 min. Privažiavimas prie sklypo numatytas esamomis gatvėmis.

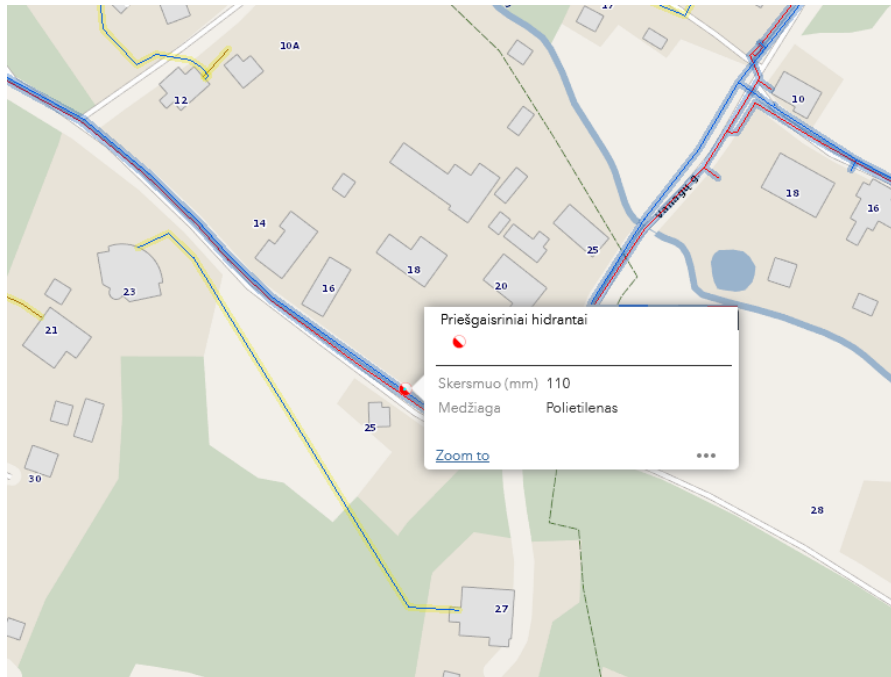


27 pav. Lauko gaisrų gesinimo schema. Atstumas iki gaisrinės Vileišio g. 20A, Vilnius (6-oji komanda)



28 pav. Lauko gaisrų gesinimo schema. Atstumas iki gaisrinės Pergalės g. 31, Vilnius (4-oji komanda)

Planuojamoje teritorijoje Dvarčionių gatvėje yra UAB „Vilniaus vandenys“ priklausantis hidrantas, kuris numatomas gaisrų gesinimui teritorijoje. Atstumas iki statybos zonos sklype Nr. 1 < 20 m.



29 pav. Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ inžinerinių tinklų žemėlapis

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

6. VADOVAUJANTIS NACIONALINIO VISUOMENĖS SVEIKATOS CENTRO PRIE SVEIKATOS APSAUGOS MINISTERIJOS 2024-09-09 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG23103795 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

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

Detaliojo plano sprendiniai nepatenka į apsaugos zonas.

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

Planuojamoje teritorijoje yra 1 gyvenamosios paskirties sklypas (Nr. 1). Numatomas centralizuotas vandens teikimas ir buitinių nuotekų šalinimas, jungiantis prie šalia sklypo esančių tinklų.

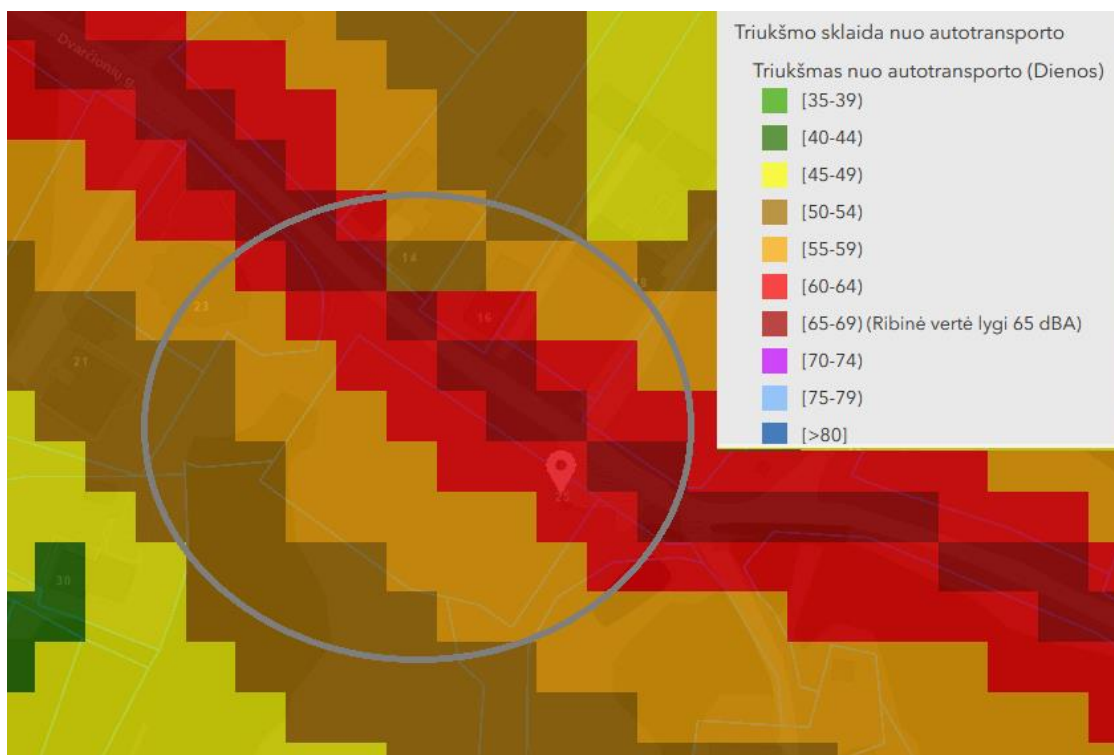
Buitinių atliekų tvarkymui planuojami individualūs konteineriai gyvenamosios paskirties sklypui prie įvažiavimo į sklypą. Susidaranti komunalinės atliekos bus rūšiuojamos ir išvežamos pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

- 6.3. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz- 300 GHz dažnių juostoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz- 300 GHz dažnių juostoje“ patvirtinimo, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą poveikį planuojamiems objektams.**

Planuojamojoje teritorijoje ir šalia jos nėra radiotechninių objektų. Vadovaujantis Radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų rezultatų duomenimis, pateiktais NVSC prie Sveikatos apsaugos ministerijos elektroniniame puslapyje (<https://nvsc.lrv.lt/lt/atviri-duomenys-1-1/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai/>), Vilniaus mieste ir aplink jį išdėstytų radiotechninių objektų Elektromagnetinės spinduliuotės matavimų parametrai neviršija HN 80:2015 normų ir neturi įtakos planuojamai teritorijai.

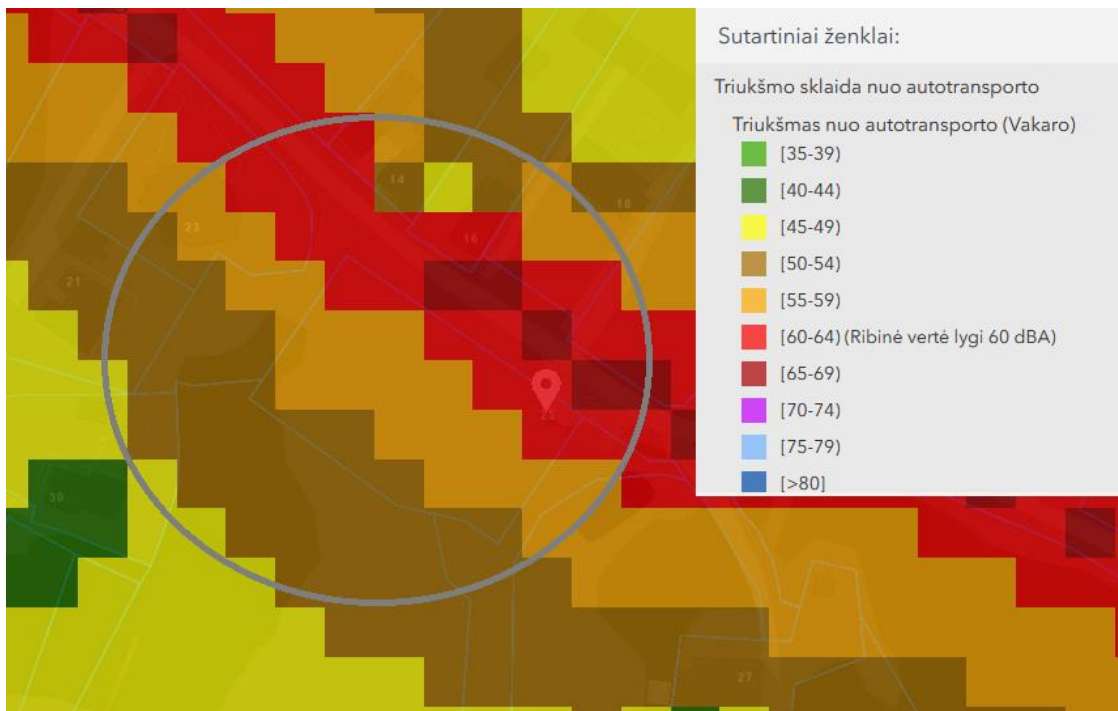
- 6.4. Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) planuojamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.**

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



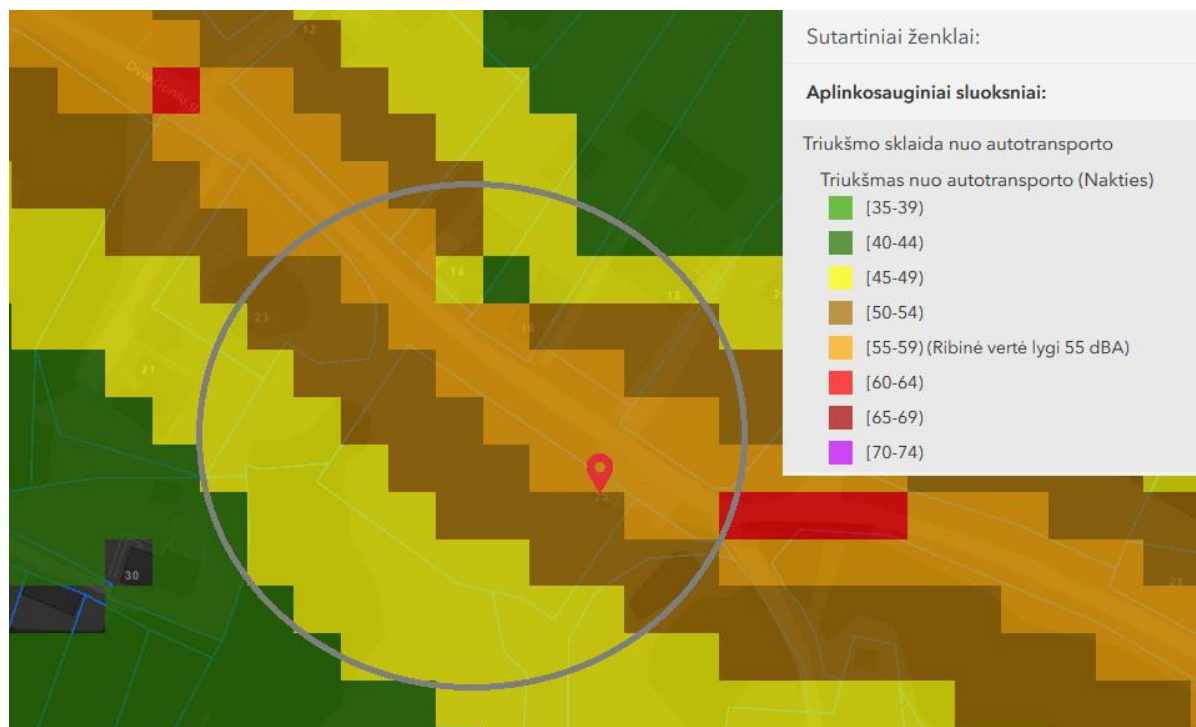
30 pav. Triukšmas (dienos) nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais, transporto triukšmas vakaro metu planuojamoje teritorijoje (50-60 dBA) viršija 60 dBA ribinę vertę palei gatvę:



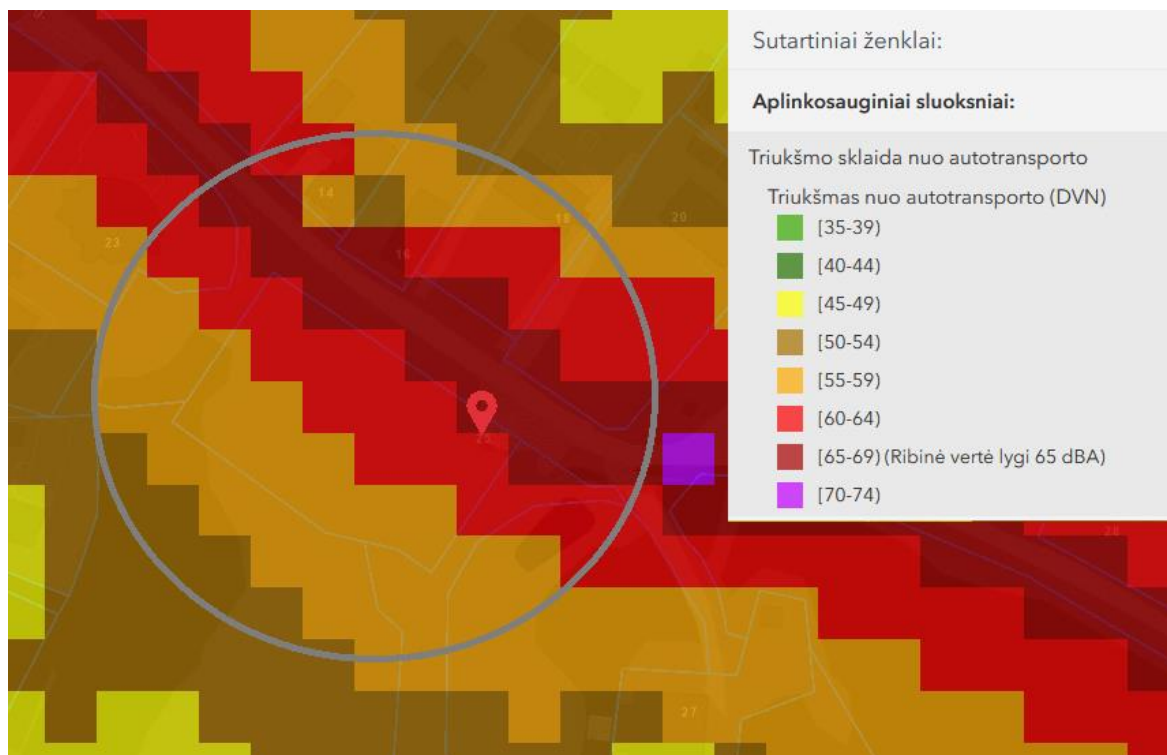
31 pav. Triukšmas (vakaro) nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapijo.

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais, naktį transporto triukšmas nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje (45-55 dBA) neviršija 55 dBA ribinės vertės:



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

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais, triukšmas nuo autotransporto DVN planuojamoje teritorijoje (50-69 dBA) viršija 65 dBA ribinę vertę palei gatvę:

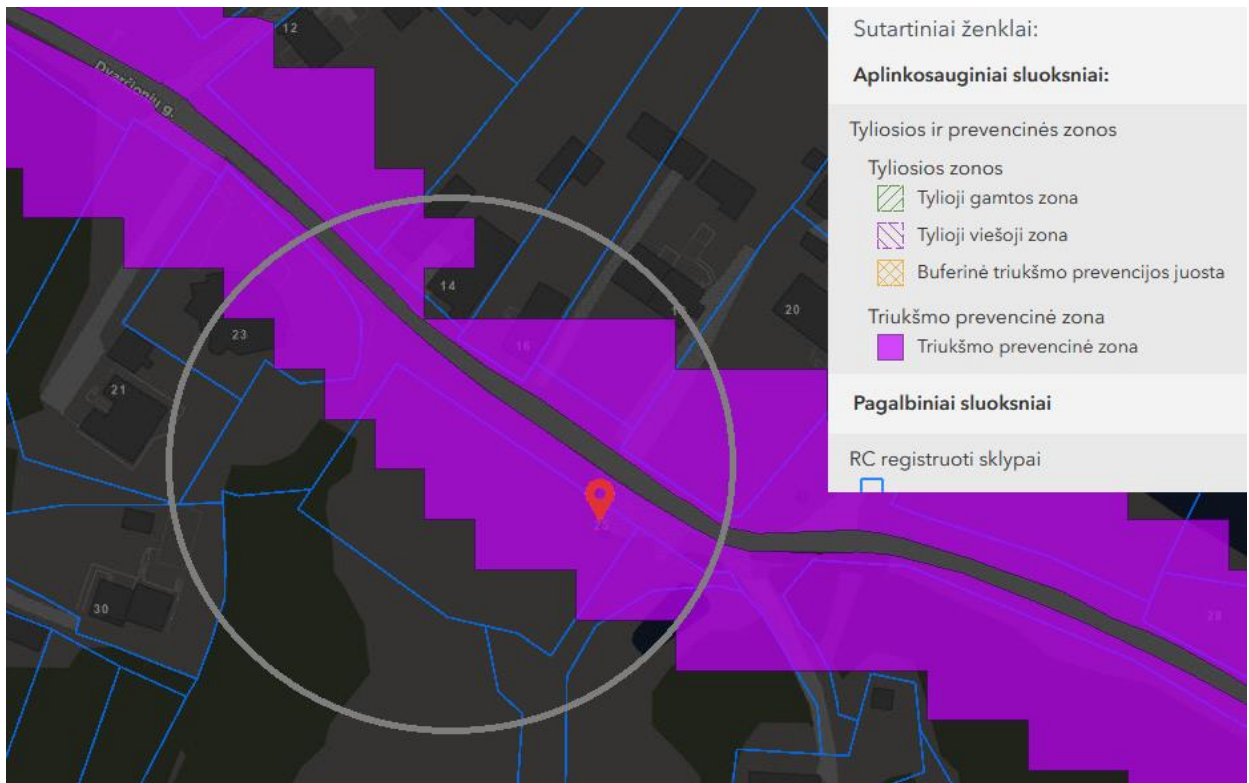


33 pav. Triukšma (DVN) s nuo autotransporto planuojamoje teritorijoje. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.

Prognozuojama, kad transporto srautai įgyvendinus detaliojo plano sprendinius padidės labai nežymiai, nes planuojamoje teritorijoje yra tik 1 gyvenamosios paskirties sklypas, kuriame galima vienbučio gyvenamojo namo statyba.

Planuojamos teritorijos dalis patenka į Vilniaus miesto savivaldybės **triukšmo prevencijos zoną**. **Triukšmo prevencijos zonos** paskirtis – preventyviai apsaugoti vilniečius nuo triukšmo lygių, viršijančių ribines reikšmes (arba artimų joms), keliančių pavojų sveikatai. Triukšmo prevencijos zonos nustatomos atlikus aglomeracijos strateginį triukšmo kartografavimą, tai yra visoje aglomeracijos teritorijoje nustačius automobilių, geležinkelio, oro transporto ir pramonės keliamo aplinkos triukšmo lygius.

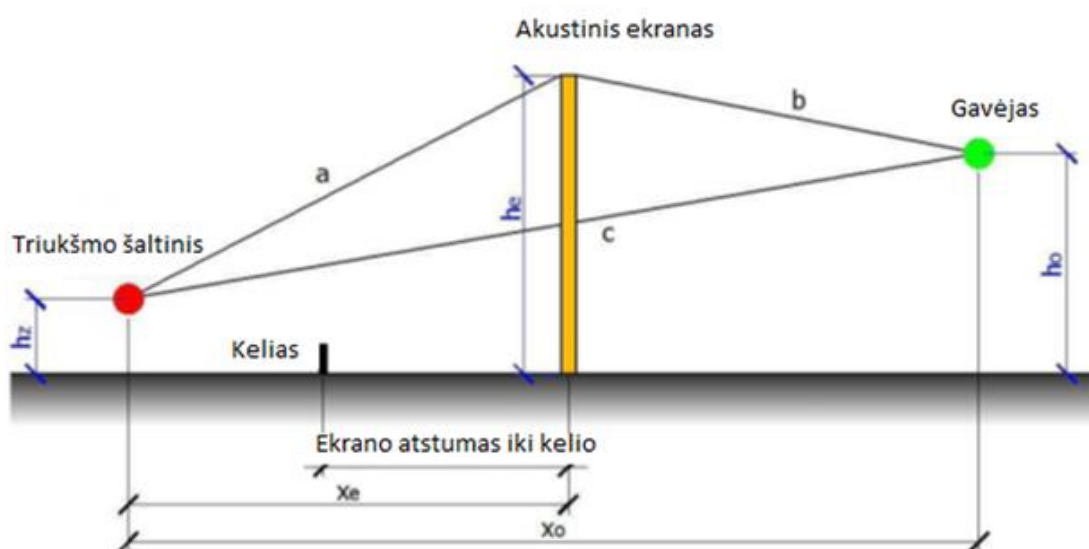
Triukšmingų miesto teritorijų triukšmo prevencinės zonos – tai strateginio triukšmo kartografavimo metodu nustatytos miesto teritorijos (išskyrus infrastruktūros ir pramonės bei verslo), kuriose triukšmo lygis artimas ribinėms reikšmėms arba jas viršija (triukšmo lygis viršija vidutinę metinę integralaus paros triukšmo rodiklio 60 decibelų vertę ($L_{dvn} \geq 60$ dBA) ir kurioje būtina vykdyti triukšmo lygių stebėseną ir įgyvendinti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemones). Strateginiame triukšmo prevencijos žemėlapyje nustatomos jų ribos ties 60 decibelų vertės triukšmo lygio izohipse. Papildomas kontroliuojamas triukšmo rodiklis – vidutinis metinis nakties aplinkos triukšmo lygis. Gyvenamosiose teritorijose triukšmo prevencijos zonų ribos gali būti plečiamos, jei vidutinis metinis nakties aplinkos triukšmo lygis viršija 55 decibelų ($L_{nakties} \geq 55$ dBA).

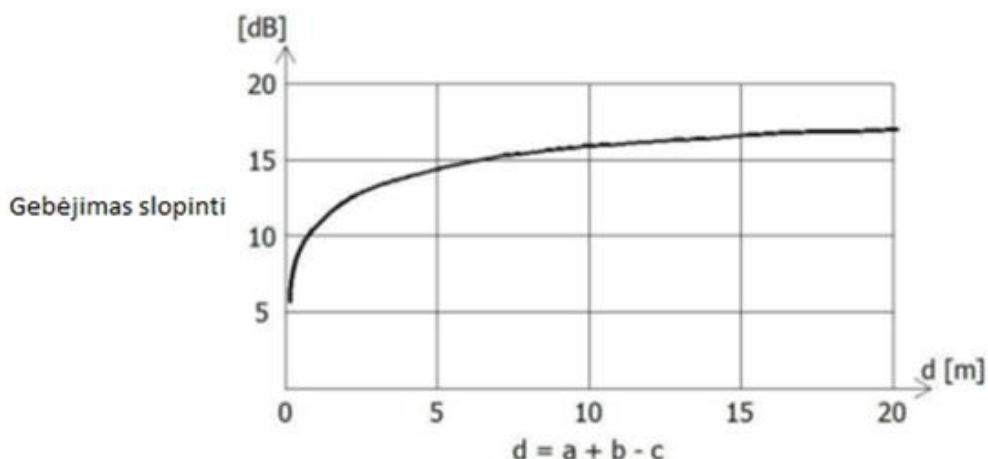


34 pav. Triukšmo prevencijos zona. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu.

Siekiant užtikrinti mažesnes nei ribines triukšmo lygio vertes gyvenamoje aplinkoje, siūloma įgyvendinti šias triukšmo ribojimo priemones, atsižvelgiant į galimą gyvenamojo pastato padėtį kelio atžvilgiu:

- Tuo atveju, jei gyvenamasis namas statomas atitrauktas į sklypo gilumą, siūloma įrengti aklina tvorą -akustinę sienutę palei sklypo Nr. 1 šiaurinę ribą ir dalį rytinės bei vakarinės ribų. Tvorą veiktų kaip akustinę sienelę ir sumažėtų transporto skleidžiamas triukšmo lygis sklype (akustiniame šešėlyje) iki norminių verčių.





Garso gavėjas yra akustinio šešėlio zonoje, jei tenkinama ši sąlyga:

$$h_o \leq \frac{x_o}{x_e} (h_e - h_z) + h_z$$

Garso izoliavimo savybės tiesiogiai susijusios su jo mase tenkančia ploto vienetui.

Atitinkamai pritaikytas aukštis ir konstrukcija užtikrina pageidautinas sąlygas akustinio šešėlio zonoje.

Mažesnes nei ribines triukšmo lygio vertes gyvenamoje aplinkoje užtikrinti leis 2 m aukščio triukšmo užtvara -tvora, įrengta palei gyvenamosios paskirties sklypo adresu Dvarčionių g. 25, Vilnius ribą. Triukšmo užtvoro bendras ilgis ~62m. garso sugerties kategorija pagal LST ISO 1793-1-A1 (garso sugerties rodiklis $DL\alpha < 4$ dB), garso izoliacijos kategorija pagal ISO 1793-2-B1 (garso izoliacijos rodiklis - DLR < 15dB). Pritaikius šią kompensacinę priemonę, triukšmo lygio viršijimų nuo autotransporto pagal HN 33:2011 2 lentelės 1 punktą nenumatoma.

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

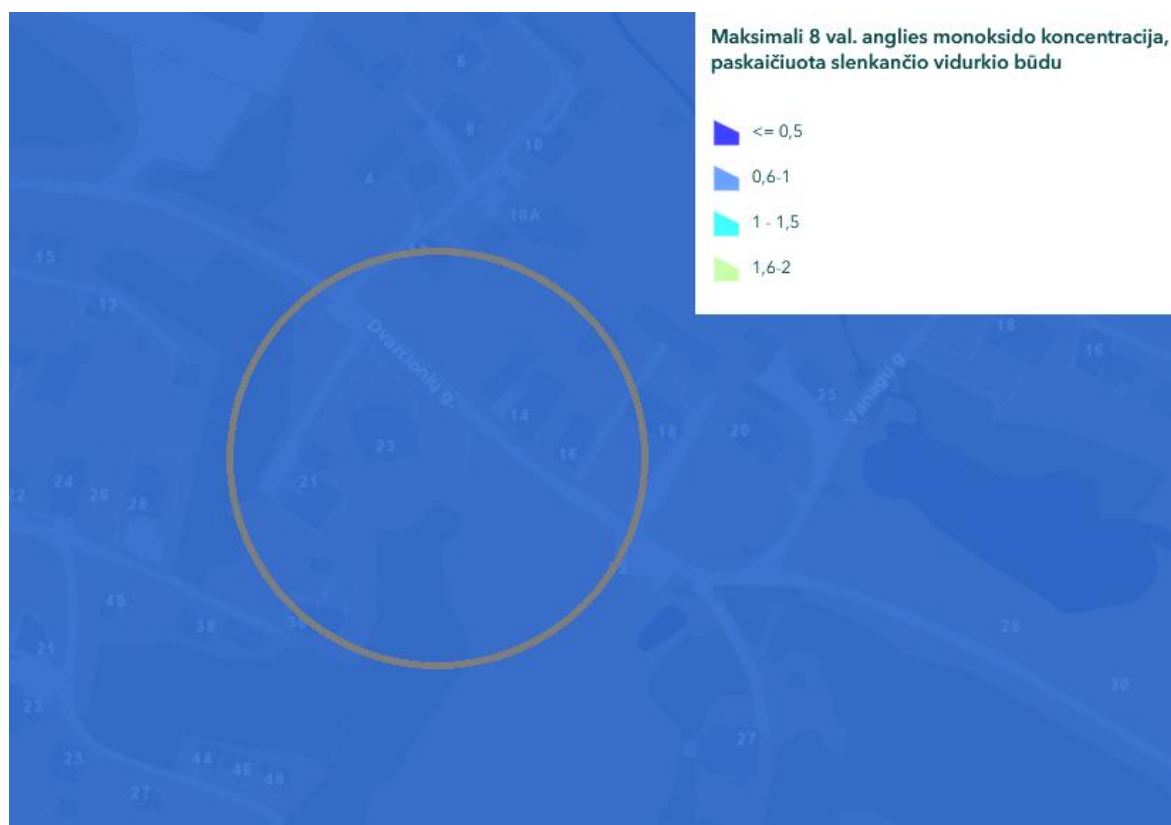
Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	

Akustinės sienutės yra statiniai, rengiami pagal techninius projektus. Jų vieta, aukštis, tipas (atspindinčio ar absorbuojančio paviršiaus) nustatomi, modelius kuriant specializuotomis kompiuterinėmis programomis. Kiekviena vieta įvertinama individualiai. Atsižvelgiama į aplinkinius pastatus, jų aukštį, reljefą, aplinkos paviršiaus absorbcines savybes. **Tikslus akustinės sienelės-tvoros konstrukcija, dizainas, medžiagiškumas, segmentų patametrai turi būti parenkami rengiant techninį pastato projektą.**

- Tuo atveju jei pastatas bus planuojamas palei gatvę, triukšmą slopinančios sienelės nereikia, nes pats pastato fasadas veiks kaip barjeras ir neleis skliti triukšmui į sklypo gilumą. Sklypo aptvėrimas gali būti ažūrinis, arba aklini segmentai derinami su ažūriniais.

Triukšmo barjeras- akustinė sienelė, priklausomai nuo parinktos medžiagos, gali garsą arba atspindėti arba sugerti. Pasirinkus garsą sugeriančią medžiagą, papildomos priemonės triukšmo sklaidos reguliavimui nereikalingos. Pasirinkus garsą atspindinčią akustinę sieną, rekomenduojama prieš sienelę iš gatvės pusės tankiai sodinti visžalius krūmus, kurie neleistų atsispindėti triukšmui į kitą gatvės pusę. Rekomenduojama sodinti tujas, bugienius, raugerkšnius, medlievas, vinvyčius ir kitus tankius krūmus ir vijoklius.

Oro tarša. Vadovaujantis Vilniaus miesto oro taršos žemėlapiais planuojamoje teritorijoje perspektyvinė maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija (0,6-1) 2025 metais neviršys 10 mg/m³, kietosios dalelės taip pat neviršija ribinių verčių. Taršos skaidos žemėlapiai atspindi oro kokybę visame mieste. Jie parengti atlikus modeliavimą ADMS-Urban programiniais paketais. 2019 – 2023 m. sklaidos žemėlapiai – Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo darbai. 2018 m. ir prognozuojama 2025 m. situacija – parengti įgyvendinant 2014–2020 m. Europos Sąjungos struktūrinių fondų priemonę Nr. 05.6.1-APVA-V-021 „Aplinkos oro kokybės gerinimas“, parengiant Aplinkos oro kokybės valdymo programą 2020–2025 m.



35 pav. Šaltinis <https://experience.arcgis.com>

7. VADOVAUJANTIS VIEŠOSIOS ĮSTAIGOS TRANSPORTO KOMPETENCIJŲ AGENTŪRA 2024-09-03 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG22811843 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

- 7.1. Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165.
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

7.2. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“). Naujai statomų pastatų aukštis, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais neviršys 281 m altitudės. Detaliuoju planu žemės sklype Nr. 1 nustatyta maksimali leidžiama altitudė 171,70 m.

8. VADOVAUJANTIS UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2024-09-08 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG23050062 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

8.1.REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:

Poreikis: 0,5 m³/d.; 0,3 m³/hmax.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 210 m. (minimalus galimas) ir 230 m. (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Dvarčionių g..

Sąlyga tenkinama.

8.2.REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

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

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

Užsakovas privalo:

Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamo gaisrinių hidranto Dvarčionių g. (x=6066393, y=589007), įvertinus atstumą iki jo.

Sąlyga tenkinama. Detaliuoju planu gaisrų gesinimui numatomas sąlygose nurodytas hidrantas, kuris yra planuojamos teritorijos ribose.



36 pav. Hidranto vieta

8.3. REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: 0,5 m³/d.; 0,3 m³/hmax; užterštumas BDS7 350,0 mg/l.
Užsakovas privalo:

7.3.1 Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d110 mm slėginius nuotekų tinklus Dvarčionių g. šul. Nr. 102, (x=6066384, y=589017).

Sąlyga tenkinama. Detaliuoju planu numatomas nuotekų nuleidimas į slėginius nuotekų tinklus, jungiantis sąlygose nurodytame šulinyje.

7.3.2 Prisijungimo vietoje (šulinyje) suprojektuoti ir įrengti uždorį.

Tikslūs sprendiniai bus parinkti ir suderinti rengiant techninį projektą, gavus prisijungimo sąlygas statiniui.

8.3.4 Suprojektuoti ir įrengti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, įskaitant jos automatizavimą, dispečerizavimą ir kita, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Siurblinė nėra reikalinga, kadangi planuojams sklypas yra 3-4m aukščiau nei šulinys Nr. 102. Tikslūs sprendiniai bus parinkti ir suderinti rengiant techninį projektą, gavus prisijungimo sąlygas statiniui.

8.4.BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

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

Planuojamoje teritorijoje poreikiai atitinka technines sąlygas.

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

Bendro naudojimo tinklai nepanaujami.

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

Sąlyga tenkinama.

8.4.4. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Brėžiniuose pastabose nurodyta ši sąlyga.

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

Sąlyga tenkinama. Lietaus nuotekų nuleisima sprendžiamas sklypo viduje (infiltracija).

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

Detalioju planu numatoma, kad bus jungiamasi į centralizuotus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, kuriuos eksploatuoja UAB „Vilniaus vandenys“.

8.5.GALIOJIMAS:

8.5.1 Prisijungimo sąlygos galioja tol, kol galioja statybą leidžiantis dokumentas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus gautas statybą leidžiantis dokumentas, būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas arba pratęsti šių sąlygų galiojimo laiką.

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

9. VADOVAUJANTIS UAB „Grinda“ 2024-08-30 TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOMIS NR. REG22728799 DETALIUOJU PLANU ĮGYVENDINTI SĄLYGOSE IŠDĖSTYTI REIKALAVIMAI:

9.1. Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Planuojami vietiniai lietaus nuotekų surinkimo tinklai. Sklypuose numatomi infiltraciniai lietaus nuotekų šuliniai.

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

Sąlyga tenkinama.

9.3. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į artimiausią atvirą vandens telkinį Dvarčankos upę.

Planuojami vietiniai lietaus nuotekų surinkimo tinklai. Sklypuose numatomi infiltraciniai lietaus nuotekų šuliniai.

9.4. Planuojamoje teritorijoje formuojant žemės sklypus, jų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio

Planuojami vietiniai lietaus nuotekų surinkimo tinklai. Sklypuose numatomi infiltraciniai lietaus nuotekų šuliniai. Debito reguliavimo įrenginiai nereikalingi, nes nebus išleidžiama į centralizuotus tinklus.

9.5. Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Sąlyga tenkinama.

10. STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS

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

11. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA IR APLINKA

Visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigos, sporto, laisvalaikio objektai reikalingi gyventojų aprūpinimui planuojamojoje teritorijoje yra Dvarčionyse arba Vilniaus mieste už 2-10 km.

Detalusis planas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.