

INICIATORIAI: UAB „

TPD NR. K-VT-13-22-321

KOMPLEKSAS: SMA 21/30

PAVADINIMAS: **PAŠILAIČIŲ KOMUNALINĖS ZONOS DETALIOJO
PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 34
(JUSTINIŠKIŲ G. 136, KADASTRO NR. 0101/0015:250)
INICIJAVIMO PAGRINDU**

SPRENDINIAI

ADRESAS: Žemės sklypas Justiniškių g. 136 (k/Nr. 0101/0015:250),
Pašilaičių sen., Vilnius

REG. NR. T00055382



Direktorė:

D S
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

Projekto vadovė:

V M
Atest. Nr. 1904

TURINYS:

Detaliojo plano sprendiniai

Brėžiniai

- 01 – Pagrindinis brėžinys, M 1:500
- 02 – Susisieikimo komunikacijų brėžinys, M 1: 500

Priedai

- 01 – VMSA 2022-12-20 pritarimas raštu „Dėl Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136)“/ Prašymas suteikti paslaugą „Teritorijos planavimo dokumentų (detaliųjų planų) peržiūra prieš viešinimo procedūrą“, Nr. A51-192476/22(2.15.1.21E-TPP)
- 02 - Priešprojektinių pasiūlymų sklypo planas (UAB „Vilniaus architektūros studija“)
- 03 – Triukšmo vertinimo ataskaita (MB „Ekoamicus“, 2022 m.)
- 04 – Justiniškių g. 136, Vilnius teritorijoje ir artimoje aplinkoje esamų medžių vertinimas (aut. arboratorius S. A. D , 2022m.)
- 05 - „Dėl pastato Justiniškių g. 136 kultūrinės vertės“ VMSA Kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2022-08-02 raštas Nr. A651-58/22(2.3.3.8E-KPA).
- 06 – Pašilaičių rajono istorinė urbanistinė raida ir kompoziciniai principai

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	SMA-21/30	Lapas	Lapų
DP			AR-2	16

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-22-321.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, 2022-08-08 dokumento Nr. REG236565.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. A30-703/22 „Dėl leidimo koreguoti Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250) inicijavimo pagrindu“, planavimo darbų programa ir procesui TPD Nr. K-VT-13-22-321 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas 9996 m²

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM) - atitinka Bendroju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: vyraujantis pastatų aukštis - ≤ 5 a., ≤ 21 m, alt. $\leq 191,60$ m;

*¹ - 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto teritorijoje gali siekti didžiausią leistiną pastatų aukštį - ≤ 9 a., ≤ 32 m, alt. $\leq 202,50$ m. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (reg. Nr. T00086338), didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

sklypo užstatymo tankis - ≤ 38 %; išsamiau žr. sk. 4 . Aplinkos apsauga.

sklypo užstatymo intensyvumas - $\leq 1,2$.

Užstatymo tipas - laisvo planavimo užstatymas (lp); perimetrinis (pr).

Statinių paskirtys: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.

Servitutas S1 (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; plotas – 146 m².

Servitutas S2 (viešpataujantis) – teisė lankyti želdyną, naudotis pėsčiųjų taku; plotas – 262 m².

Priklausomųjų želdynų norma - ≥ 32 %; išsamiau žr. sk. 4 . Aplinkos apsauga.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis ir antžeminis.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimais, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo projektuojamų pastatų iki sklypo ribų, rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimus.

Požeminis užstatymas galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.01:2004 X skirsnio ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais sklype planuojama vaikų žaidimo aikštelės vieta, parametrai ir įranga konkretizuojami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222501 planavimo sprendiniais įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-3	16

- detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape įvertintos planuojama ir nagrinėjama teritorijos (žr. aiškinamojo rašto skyrių 2. Teritorijos urbanistinė raida ir gretimybėje vykdoma veikla), parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai 2022-08-08 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD proceso Nr. K-VT-13-22-321, dokumento Nr. REG236565.

1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie ribojasi su planuojama teritorija:

Planuojama teritorija yra intensyviai urbanizuojamoje Pašilaičių rajono kvartale: greta šiaurinėje dalyje vykdomos daugiabučių namų statybos Budiniškių g. 6 ir Grigalaukio 35, rytuose inicijuotas detaliojo plano rengimas „Pieno žvaigždžių“ Justiniškių g. 134 sklype, siekiant ją perplanuoti į gyvenamąją daugiabučių teritoriją. Pietryčiuose planuojamas sklypas ribojasi su Justiniškių g. 130A sklypu, kuriam inicijuojamas detaliojo plano koregavimas į gyvenamąją daugiabučių teritoriją. Plačiau žr. esamos būklės vertinimo dokumentuose TPDRIS, Nr. REG236565.

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes:

Nagrinėjama ir planuojama teritorijos yra bendrojo plano sprendiniuose suplanuotoje intensyvaus užstatymo funkcinėje zonoje PAŠ-7-1, kuri pietvakariuose ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų zona PAŠ-7-2. Ši bendro naudojimo – skvero teritorija pasiekama anksčiau suplanuota Pušaloto gatve ir akligatviu – užtikrintos jungtys su želdynu. Planuojamoje teritorijoje (sklype Justiniškių g. 136) ties rytine sklypo riba planuojamas gaisrinis privažiavimas, kuriuo galės naudotis ir pėstieji (žr. pagrindinio brėžinio sprendinius ir PPP medžiagą prieduose).

Bendrojo plano sprendiniais gretimoje funkcinėje teritorijoje suplanuota Intensyviai naudojamų želdynų zona PAŠ-7-2 (nepatenka į rengiamo detaliojo plano nagrinėjamos teritorijos ribas). Nagrinėjant gretimybės tvarkymo - skvero techninę projektavimo užduotį, siūloma numatyti perteklinio lietaus vandens surinkimo šlapbalės pietinėje skvero dalyje, tarp saugomų želdinių, papildomai įvertinus hidrogeologines sąlygas.



1 pav. planuojama ir nagrinėjama teritorijos su gretimybėmis

Planuojamo sklypo Justiniškių g. 136 pietvakarinėje dalyje planavimo sprendiniais saugoma esamų želdinių grupė, nustatant servitutą Nr. S2, suteikiantį teisę lankyti želdyną ir naudotis vieša erdve.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	SMA-21/30	Lapas AR-4	Lapų 16
DP				

Pagal Bendrojo plano tekstinius reglamentus Nr. 32 ir Nr. 36 – Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus įvertinta vietinių migracijos koridorių - gamtinio karkaso geomorfologinių elementų – sausaslėnių teritorija, kurioje užstatymas ribojamas iki 30%. Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose nėra gamtinių vertybių, miško žemės plotų.

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją:

Sklype Justiniškių g. 136 ir jo artimoje aplinkoje atliktas augančių medžių (želdinių ir žėlinių) vertinimas (aut. arboratorius S. A. D , 2022m.) ir grafinis žymėjimas plane (žr. prieduose ir Esamos būklės vertinimo dokumentuose TPDRIS, Nr. REG236565.). Dauguma vertintų medžių – geros ir vidutinės būklės. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 4.1 punktu, gyvenamojoje teritorijoje saugotini 20 cm ir didesnio skersmens klevai. Planuojamoje teritorijoje saugomas d 65 cm skersmens klevas (Nr. 17 pagrindiniame brėžinyje ir vertinime); planuojama atitraukta statybos zona, užtikrinant saugomo medžio Nr. 17 šaknų apsaugą.

Detaliojo plano prieduose pateikiama priešprojektinių sprendinių Medžių tvarkymo schema, kurioje pažymėti siūlomi šalinti bei išsaugoti želdiniai ir žėliniai. Medžių tvarkymo sprendiniai bus tikslinami techninio projekto stadijoje, konkretizavus antžeminio ir požeminio užstatymo parametrus, formuojant kokybiškus priklausomuosius želdynus kiemuose prie atskirų korpusų.

4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuoti dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių:

Parengti detaliojo plano susisiektimo sprendiniai (PDV T. Masiukas), aprašyti aiškinamojo rašto 2 skyriuje ir detalizuoti brėžiniuose.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas:

Atsižvelgiant į aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, planuojamame sklype galimi laisvo planavimo (lp) ir perimetrinis (pr) užstatymo tipai; statybos zona ir ribos atitrauktos nuo sklypo ribų užtikrinant pražvelgiamumą ir atsitraukimus nuo gatvių, pravažiavimų ir gretimų sklypų ribų. Užstatymo tipai atitinka Bendrojo plano sprendiniais nustatytus leistinus ir planavimo darbų programoje nurodytus teritorijos užstatymo tipus.

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus 9 a. užstatymas planuojamas tik ≤ 20 proc. nuo užstatytos teritorijos (PPP skaičiavimai pateikiami prieduose). Sklypas yra išskirtinėje kampinėje lokacijoje tarp Pušaloto g. ir akligatvio, todėl foninio aukščio viršijamas komponuojamas vakarinėje dalyje atitinka XX a. pabaigos Pašilaičių rajono gyvenamųjų namų maksimalų aukštingumą - 9 a.; racionaliai išnaudojant žemę ir formuojant susiformavusio želdyno tvarkymą; nepažeidžiant teritorijos užstatymo integralumo tarp esamų ir planuojamų rajono urbanistinių struktūrų. Aukštesnio tūrio komponavimas kuria papildomą triukšmo ekraną nuo vakarinio aplinkelio vidinei sklypo ir kvartalo erdvei.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus:

Koregavimo sprendiniais užtikrinamas susisiektimo infrastruktūros sprendinių tęstinumas formuojamų kvartalų aptarnavimui. Transportinių sprendinių dalyje numatyti želdinimo elementai, kurie tikslinami TP etape, o reglamentuotas planuojamo sklypo priklausomojo želdyno plotas turi būti užtikrinamas, integruojant pietvakarinėje sklypo dalyje esamų susiformavusių žėlinių – medžių grupes, žr. PPP medžiagą - sklypo planą prieduose.

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

Koregavimo sprendiniais sklype Justiniškių 136 nustatomas vyraujantis žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2). Daugiabučių pastatų pirmuose aukštuose numatomos komercinės patalpos – prekybos, grožio paslaugų, sporto, administracinės (notarų biuras, dizaino įmonių atstovybės ir kt.), kurios užtikrintų teritorijos gyvybingumą ir daugiafunkciškumą. Neplanuojama pramoninė ir gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-5	16

8-11) planavimo sąlygų reikalavimus tenkinant parengti transportinės dalies sprendiniai, aprašyti aiškinamojo rašto 2 skyriuje ir detalizuoti brėžiniuose.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Koregavimo sprendiniais įvertinti Planavimo programoje /patvirtintoje 2022-02-21 įsakymu Nr. A30-703/22/ nustatyti planavimo uždaviniai: *numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis*. Detaliuoju planu nustatoma daugiabučių gyvenamųjų namų teritorija, atitinka aplinkinių sklypų vyraujančią esamą ir planuojamą žemės sklypų naudojimo būdus. Planuojamas kelių skirtingo aukštingumo korpusų užstatymas, neviršijant Pašilaičių rajonui istoriškai užstatytų Žemynos, Medeinos, Gabijos kvartalų vyraujančio maksimalaus aukštingumo (kaskadinių korpusų aukštingumas 3-5-7-9 aukštai). Atitraukta nuo sklypo ribų užstatymo linija ir prie žaliųjų plotų grupuojami skirtingo aukštingumo tūriai užtikrina planuojamo sklypo urbanistinį integralumą Pašilaičių šiaurės vakarinės dalies užstatymo kontekste. Kompoziciniai ryšiai užtikrinami vyraujančiu aukštingumu - 5 a., atitinka nustatytą Bendroju planu foninį aukštį planuojamai funkcinei zonai.

13) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių;

Koregavimo sprendiniais nepažeisti trečiųjų asmenų interesai, lygiavertiško išvystymo principais detalizuoti bendrojo plano reglamentais, sprendžiamas susisiekimo jungčių užtikrinimas visoje nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinių sklypų aptarnavimui. Planuojamo sklypo šiaurės rytinėje dalyje yra susiformavęs pravažiavimas į besiribojantį sklypą Justiniškių g. 130A, kurio užtikrinimui formuojamas kelio servitutas Nr. S1 (tarnaujantis) – *teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas*; plotas – 146 m².

Planuojamas užstatymas atitrauktas nuo sklypo ribų, pagrindiniame brėžinyje

Gautas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus raštas „Dėl pastato Justiniškių g. 136 kultūrinės vertės“ 2022-08-02 Nr. A651-58/22(2.3.3.8E), kuriame fiksuota, kad pastatas nebus siūlomas registruoti Kultūros vertybių registre, *žr. prieduose*.

2. SUSISIEKIMO SPRENDINIAI.

Susisiekimo dalies sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222501, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pateikti Pušaloto g. ir akligatvio transportiniai sprendiniai - gatvių ir techniniai sprendiniai, transporto ir pėsčiųjų-dviratininkų eismo organizavimas - yra rekomendacinio pobūdžio bei skirti gatvių raudonųjų linijų pločio nustatymui ir tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti tikslinami ar keičiami, gatvių raudonųjų linijų zonos ribose. Transportinė dalis parengta atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-09 įsakymu Nr. 30-1315/22 patvirtintą „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartą“.

Sklypą Justiniškių g. 136 ribojančių D kategorijos gatvių - **Pušaloto gatvės** vakaruose ir **akligatvio** pietinėje pusėje - raudonosios linijos nustatytos galiojančiu „Pašilaičių komunalinės zonos detaliuoju planu“, reg. Nr. T00055382) ir rengiama plano korektūra nėra keičiamos. Planuojamoje Pušaloto gatvėje numatomos dvi po 3,25 m. pločio eismo juostos, lygiagretus 2,0 m pločio automobilių stovėjimas, 2,25 m pločio šaligatviai abiejose gatvės pusėse ir 2,5 m. pločio dviračių takas vakarinėje gatvės pusėje; numatomos vietos medžiams pasodinti.

Planuojamame akligatvyje numatomos dvi po 2,75 m. pločio eismo juostos, 2,25 m pločio šaligatviai, vietos medžiams pasodinti. Akligatvio gale planuojama stačiakampė 16x16 m gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelė, vadovaujantis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-6	16

patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“. Aikštelės parametrai tikslinami techninio projekto etape.

Detaliojo plano sprendiniais planuojami pėsčiųjų ir dviračių ryšiai Pušaloto gatvėje ir akligatvyje, priešprojektiniuose pasiūlymuose pateikiama kiemo erdvių ir pėsčiųjų ryšių vizija; vidinių takų sprendiniai bus tikslinami TP etape, sudarant sąlygas pėsčiųjų judėjimui tiek sklypo viduje, tiek į aplinkines teritorijas.

Planuojamos susisiekimo jungtys susietos su teritorija ribojančia Pušaloto gatve, akligatviu ir servitutais – Grigalaukio gatve:

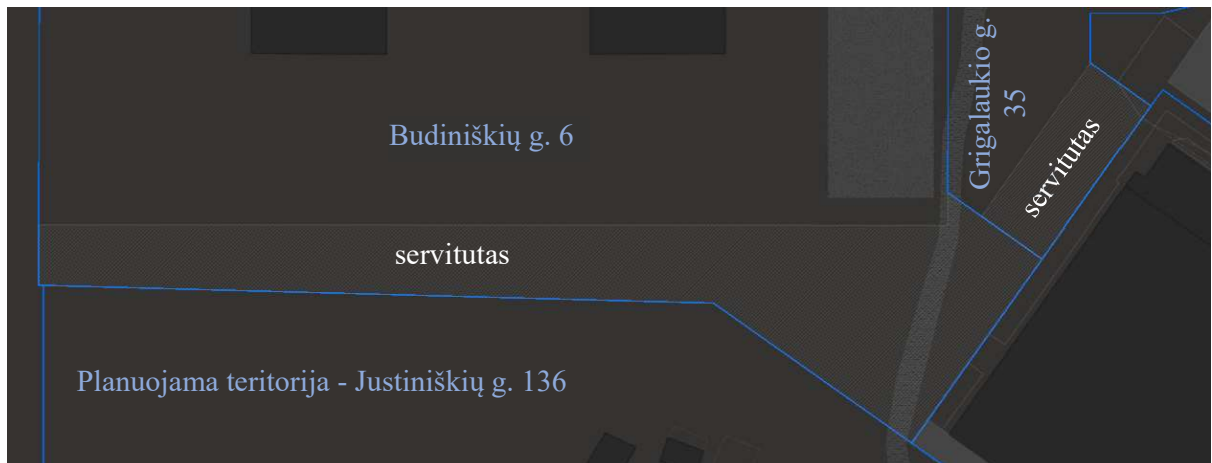
– vakaruose, Pušaloto gatvėje, planuojamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš sklypo Justiniškių g. 136;

– pietryčiuose planuojamas įvažiavimas/ išvažiavimas iš/ į Pušaloto gatvės akligatvį;

– šiaurėje, gretimuose sklypuose Budiniškių g. 6 (k/Nr. 0101/0015:329) ir Grigalaukio g. 35 (k/Nr. 0101/0015:330) registruotais servitutais, planuojamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš planuojamos teritorijos, skirtas gaisrinio privažiavimo prie planuojamos teritorijos pastatų įrengimui, kartu siekiant nepažeisti trečiųjų asmenų interesų – išsaugoti kaimyninio sklypo Justiniškių g. 130A (k/Nr. 01010015:93) įvažiavimą/ išvažiavimą, šiuo tikslu formuojant servitutą Nr. S1 planuojamame sklype, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Transportinės jungtys servitutais iš Grigalaukio gatvės nustatytos Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019-02-18 įsakymu Nr. A30-370/19 patvirtintu „Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0015:243 ir Nr. 0101/0015:249) sprendinių koregavimu“, reg. Nr. T00083068, ir rengiamo „Daugiabučių gyvenamųjų namų Budiniškių g. 2 ir 6, Vilnius statybos projekto“ (aut. 313 architects, UAB) sprendiniuose, kurie integruoti į Pagrindinį brėžinį.

Gretimuose žemės sklypuose Budiniškių g. 6 (k/Nr. 0101/0015:329) ir Grigalaukio g. 35 (k/Nr. 0101/0015:330) registruoti 1766 m² ir 266 m² ploto servitutai – transportinė jungtis su Grigalaukio gatve. Servitutai (tarnaujantys) suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas:



2 pav. VMS interaktyvus žemėlapis fragmentas; servitutai sklypuose Budiniškių g. 6 ir Grigalaukio g. 35

Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai ir želdinimo sprendiniai numatomi/ konkretizuojami Pušaloto gatvės įrengimo techninio projekto stadijoje.

Automobilių parkavimas planuojamas sklypo ribose – požeminis ir antžeminis. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš požeminės saugyklos ir antžeminių laikino sustojimo automobilių aikštelių ir vietų iki aplinkinių esamų ir projektuojamų pastatų, vaikų žaidimų aikštelių, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p. ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	SMA-21/30	Lapas AR-7	Lapų 16
DP				

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

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojamoje teritorijoje ir greta esančiuose Budiniškių ir Grigalaukio gatvių susisiekimo ir infrastruktūros koridoriuose nutiesti centralizuoti ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai.

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Naujų inžinerinių tinklų tiesimas ir planuojamos teritorijos prijungimas prie esamų/veikiančių centralizuotų sistemų galimas anksčiau suplanuotais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriais: Pušaloto gatve, kuri planuojamą sklypą riboja vakaruose ir pietuose, ir servitutais, registruotais šiauriau esančiuose žemės sklypuose Budiniškių g. 6 (k/Nr. 0101/0015:329) ir Grigalaukio g. 35 (k/Nr. 0101/0015:330), suteikiančiais teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (žr. 4 pav., Esamos būklės vertinimo ir Pagrindinį brėžinius).

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2022-04-14 sąlygų Nr. REG219904 reikalavimus, planuojamam sklypui galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamos teritorijos rytinėje dalyje esančių 0,4 kV žemos įtampos oro linijų. Planuojamoje teritorijoje esantiems elektros tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“. Dujotiekio įvadų planuojamoje teritorijoje nėra.

Techninio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl elektros ar gamtinių dujų prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl naujų tinklų/ transformatorinės projektavimo ar numatomai statybai trukdančių elektros oro linijų iškėlimo poreikio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Techninio projekto etape, esant poreikiui, bus numatyta 10/ 0,4 kV transformatorinės (-ių) statybos vieta, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą ir reikiamus servitutus.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininku, elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2022-04-25 sąlygomis Nr. REG220895 geriamojo vandens tiekimas galimas nuo esamų 2x225 mm diametro vandentiekio tinklų Budiniškių gatvėje, sužiedinant vandentiekio tinklus. Buitinių nuotekų šalinimas galimas į esamus d 200 mm skersmens nuotekų tinklus Budiniškių gatvėje. Techninio projekto etape, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl techninių prisijungimo sąlygų.

Planuojamame sklype esamų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų nėra.

Techninio projekto stadijoje lauko gaisrų gesinimui bus konkretizuotas antžeminių gaisrinių hidrantų kiekis ir įrengimo vieta; ant projektuojamų žiedinių vandentiekio tinklų galimas ne daugiau kaip vienas hidrantas ne ilgesnėje kaip 200 m atkarpoje. Skaičiuotinas vieno gaisrinio hidranto užtikrinamas vandens poreikis yra 10 l/s.

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-8	16

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2022-04-21 planavimo sąlygomis Nr. REG220588, planuojamoje teritorijoje miesto centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 p., projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 p. nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, paviršines nuotekas galima nuvesti į Pušaloto gatvėje šiuo metu projektuojamą paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinį įrenginį, apribojantį į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10% nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Konkretūs lietaus nuotekų ir drenažo vandens nuleidimo sprendiniai bus numatyti techniniame projekte, gavus UAB „Grinda“ prisijungimo sąlygas ir įvertinus gruntų infiltracines galimybes.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022-04-19 sąlygomis Nr. REG220149, planuojamoje teritorijoje esamų elektroninių ryšių tinklų nėra. Techninio projekto stadijoje bus gautos techninės sąlygos naujų inžinerinių tinklų projekto rengimui. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-04-27 sąlygomis Nr. REG221346/ Nr. 22013D, planuojama teritorija yra Centralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Planuojamame sklype esamų šilumos tiekimo tinklų nėra; artimiausi tinklai nutiesti kaimyniniame sklype Budiniškių g. 6 (k/Nr. 0101/0015:329); tinklų apsaugos zona į planuojamą teritoriją nepatenka.

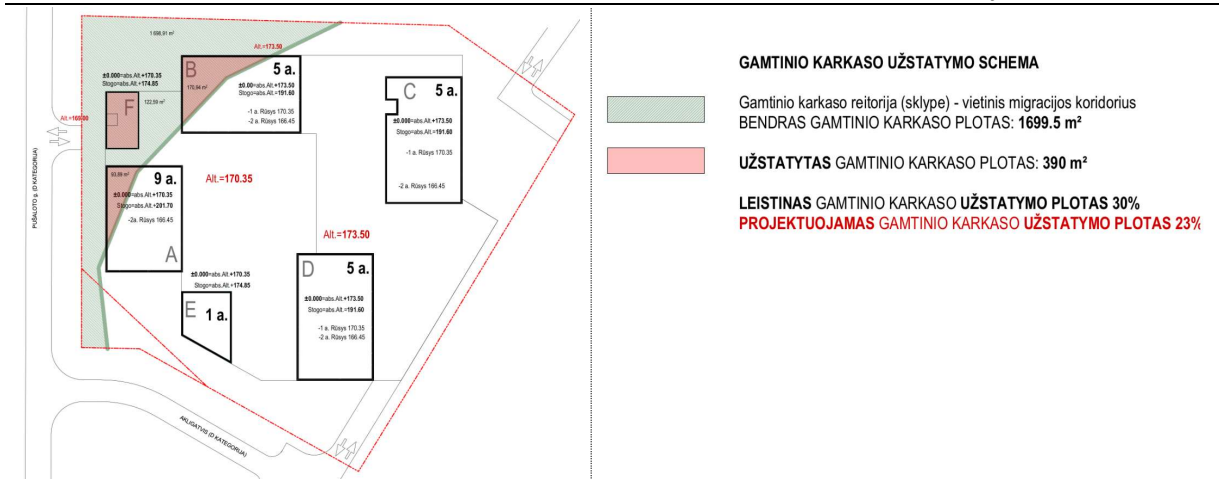
Techninio projekto etape, konkretizavus planuojamo užstatymo tūrinius ir planinius sprendimus bei energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl AB „Vilniaus šilumos tinklų“ prisijungimo sąlygų bei sprendžiama dėl naujų tinklų projektavimo.

4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-04-25 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG220972 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Bendrojo plano sprendiniais vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje identifikuoti geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – sausaslėniai. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Bendrojo plano sprendiniais vietinio lygmens migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas, arba pažeistas geoekologinis potencialas. Atsižvelgiant į planuojamo sklypo ekstensyvų (sodybinį) užstatymą ir iš dalies išlikusį natūralų reljefą, gamtinio karkaso teritorijai taikytinas *silpnas geoekologinis potencialas*. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimais, *gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto*. Vakarinėje sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso (vietinio migracijos koridoriaus) teritoriją, nustatomas užstatymo tankis iki 30% gamtinio karkaso teritorijos ploto, t. y. ~510 m² (žr. 3 pav.), likusioje sklypo Nr. 1 dalyje galimas užstatymo tankis – 40%, t. y. ~ 3318 m² užstatymo ploto. Bendras matematiškai išskaičiuotas sklypo Nr. 1 užstatymo tankis – 38 %.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-9	16



3 pav. UAB „Vilniaus architektūros studijos“ užstatymo vizijos gamtinio karkaso schema

Įgyvendinant „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (ir 2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija) reikalavimus, vakarinėje sklypo dalyje - gamtinio karkaso teritorijoje - nustatoma priklausomųjų želdynų norma – 40 % šios teritorijos ploto (t. y. ~680 m² priklausomųjų želdynų). Likusioje sklypo Nr. 1 dalyje nustatoma priklausomųjų želdynų norma – 30 % (t. y. ~ 2489 m² priklausomųjų želdynų). Bendra matematiškai išskaičiuota priklausomųjų želdynų norma sklype Nr. 1 – 32 % nuo viso sklypo ploto. Priklausomieji želdynai, esant galimybei, koncentruojami gamtinio karkaso teritorijoje.

Detaliojo plano rengimo metu atliktas planuojamoje teritorijoje (sklype Justiniškių g. 136) ir artimoje aplinkoje augančių medžių (želdinių ir želinių) vertinimas (aut. arboratorius S. A. D 2022m.) ir grafinis žymėjimas plane (žr. prieduose ir Esamos būklės vertinimo dokumentuose TPDRIS, Nr. REG236565.). Dauguma vertintų medžių – geros ir vidutinės būklės. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 4.1 punktu, gyvenamojoje teritorijoje saugotini 20 cm ir didesnio skersmens klevai.

Želdinių tvarkymas (saugojimas, šalinimas, persodinimas) bus sprendžiamas techninio projekto studijoje, vadovaujantis Vilniaus miesto tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-446 patvirtintų „Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių“ aktualia versija bei „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2022-04-15 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG219983, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimais, planuojamai teritorijai galioja/ nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija nepatenka į taršių gamybinių objektų teritorijas ir sanitarines apsaugos zonas. Šiaurės rytuose planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu Justiniškių g. 138 (k/Nr. 0101/0015:7), kuriame įmonė UAB „Glastika“ vykdo stiklo paketų gamybos ir sandėliavimo veiklą. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, gamybinei veiklai nustatytos 3900 m² ploto komunalinių objektų ir

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	SMA-	Lapas	Lapų
DP		21/30	AR-10	16

gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV sk. pirmąjį skirsnį), kurios sutampa su žemės sklypo Justiniškių g. 138 ribomis.

Kitapus suplanuotos Pušaloto gatvės, už > 25 m nuo planuojamo sklypo vakarinės ribos, veikia laikinų metalo garažų teritorija (sklypai kadastro Nr. 0101/0015:271 ir 0101/0015:272), kurią Bendrojo plano sprendiniais numatoma pertvarkyti į paslaugų zoną.

Sklype Justiniškių g. 134 (k/Nr. 0101/0015:320) sandėliavimo veiklą vykdo UAB „Pieno žvaigždės“; įmonės sandėliai nuo planuojamos teritorijos nutolę ≥ 56 m atstumu. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorės 2022-07-21 įsakymu Nr. A30-3056/22 inicijuotas „Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134 (kadastro Nr. 0101/0015:320)“, kurio tikslas - pakeisti žemės naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (prioritetinis) ir komercinės paskirties objektų teritorijų (kitas galimas) žemės naudojimo būdus: <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/informuojame-apie-rengiama-vilniaus-miesto-savivaldybes-direktorius-pavaduotojo-isakymo-projekta-del-leidimo-koreguoti-pasilaiciu-komunalines-zonos-detaliojo-plano-sprendinius-sklype-justiniskiu-g/>

- punkto Nr. 2 reikalavimais, planuojamas sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje – greta esančioje Grigalaukio gatvėje yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų tinklų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

- punkto Nr. 3 reikalavimais, privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Techninio projekto etape, detalizuojant statinių išdėstymą sklype bus išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems pastatams ir naujais statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje nurodyta privalomoji pastaba dėl kaimyninių daugiabučių butų ir planuojamų vaikų žaidimo aikštelių norminės insoliacijos užtikrinimo pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminė automobilių saugykla ir antžeminės laikino automobilių sustojimo vietos. Nuo planuojamų ir gretimybėje esamų antžeminių aikštelių bei planuojamų įvažiavimų/ išvažiavimų į iš požeminės automobilių saugyklos bus išlaikyti reglamentuoti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui, parengta triukšmo vertinimo ataskaita (rengėjas - MB „Ekoamicus“, G. V); žr. *prieduose*.

Atliktu triukšmo lygio vertinimu nustatyta:

1. planuojamos ir esamos ūkinės veiklos sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje esamoje ir planuojamoje bet kuriuo paros metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą (1 lentelė).
2. prognozuojama, kad autotransporto sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje esamoje ir planuojamoje aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą (1 lentelė).

Konkretizuojant užstatymo sprendinius techninio projekto etape triukšmo ribiniai dydžiai patalpose ir teritorijoje atitiks Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-11	16

higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, reikalavimus.

Remiantis viešai prieinamų oro taršos žemėlapių duomenimis (www.gamta.lt), planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojami oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes: anglies monoksido (CO) - 0,29-0,31 (ribinė vertė - 10 mg/m³); kietųjų dalelių KD10 – 16-19 (ribinė vertė - 40 mg/m³); kietųjų dalelių KD2,5 – 11-12 (ribinė vertė - 20 mg/m³); azoto dioksido (NO₂) - 16-24 (ribinė vertė - 40 mg/m³); sieros dioksido (SO₂) - 4,5-4,7 (ribinė vertė - 20 mg/m³). Prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos į teritoriją atvykstančio/ išvykstančio transporto keliamą aplinkos oro taršą bus santykinai nedidelė, lokali ir neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“.

- **punkto Nr. 6** reikalavimai. Planuojama teritorija – buvusi sodyba; sklype Justiniškių g. 136 (k/Nr. 0101/0015:250) stovi apleistas gyvenamosios (vieno buto) paskirties pastatas ir jo priklausiniai – ūkiniai pastatai. Planuojamame sklype niekada nebuvo vykdoma tarši gamybinė veikla, todėl pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės, nustatytos Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ reikalavimais, nėra viršijamos. Galiojančio „Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano“, reg. Nr. T00055382, sprendiniais planuojamoje teritorijoje buvo numatyta prekybos, smulkaus verslo, gamybos ir sandėliavimo objektų statybos galimybė, tačiau sprendiniai niekada nebuvo įgyvendinti. Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis (žr. 4 pav.), planuojamame sklype nėra esamų taršos šaltinių:



4 pav. Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu fragmentas, šaltinis - www.lgt.lt.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintais Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos/ apsaugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje nebuvo ir neplanuojama vykdyti veiklą, nurodytą 1 priedo Potencialiai dirvožemio, grunto ir požeminio vandens taršių veiklos rūšių ir stacionarių ūkio objektų sąrašė; planuojama teritorija nepriskiriama 2 priede nurodytų jautrių taršai teritorijų grupei.

- **punkto Nr. 7** reikalavimais, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro viešai pateikiamais duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra išdėstytų radiotechninių objektų. Artimiausias fiksuotas objektas nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~ 560 m, adresu Medeinos g. 39, 2020-06-29 matavimų rezultatais neviršija LR sveikatos ministro 2011-03-02 įsakymu Nr. V-199 patvirtintų Lietuvos higienos normos HN80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ nustatytų verčių, todėl planuojamai teritorijai įtakos neturi.

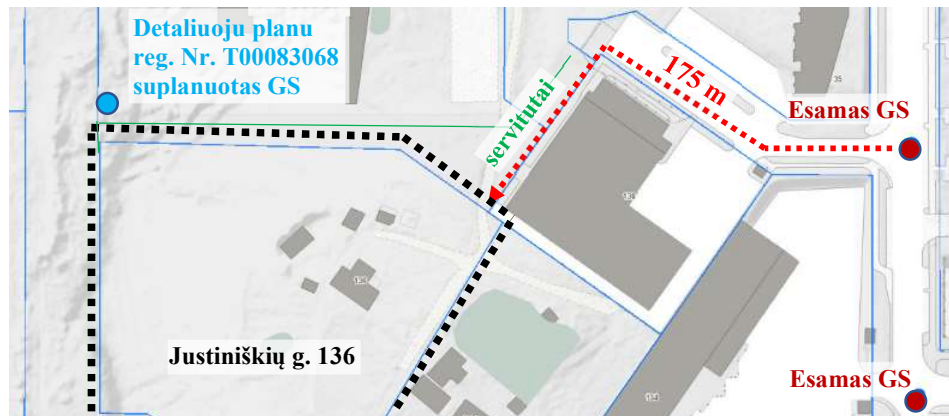
Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-12	16

6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-04-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG220292 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-toji komanda – yra už ~ 4,07 km, adresu Ateities g. 17, Vilnius.

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra Grigalaukio gatvėje, įrengti ant 200 mm diametro vandentiekio linijos, už ~ 175 m nuo šiaurinės rytinės planuojamos teritorijos ribos. Šiauriau planuojamos teritorijos, žemės sklype Budiniškių g. 6 (k/Nr. 0101/0015:329), galiojančiu „Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0015:243 ir Nr. 0101/0015:249) sprendinių koregavimu“ (reg. Nr. T00083068) suplanuotas gaisrinis hidrantas (žr. 5 pav.).



5 pav. Esamų ir suplanuotų gaisrinių hidrantų schema

Techninio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje, bus nustatytas planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66, kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų, o esant mažesniai vandens debitui – iš vieno. Užstatylose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamų pastatų galimi iš Pušaloto gatvės vakaruose ir jos akligatvio pietuose, taip pat - žemės sklypuose Budiniškių g. 6 (k/Nr. 0101/0015:329) ir Grigalaukio g. 35 (k/Nr. 0101/0015:330) registruotais 1766 m² ir 266 m² ploto servitutais, suteikiančiais teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (žr. 4 pav., Esamos būklės vertinimo ir Pagrindinį brėžinius).

Detalioju planu reglamentuojamas vyraujantis pastatų aukštis iki 21 m/ 5 aukštų; planuojamų penkiaaukščių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 punktu, kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto teritorijoje gali siekti 32 m/ 9 aukštus, todėl privažiavimai prie šių pastatų, vadovaujantis 148.3 punktu, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojais

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-13	16

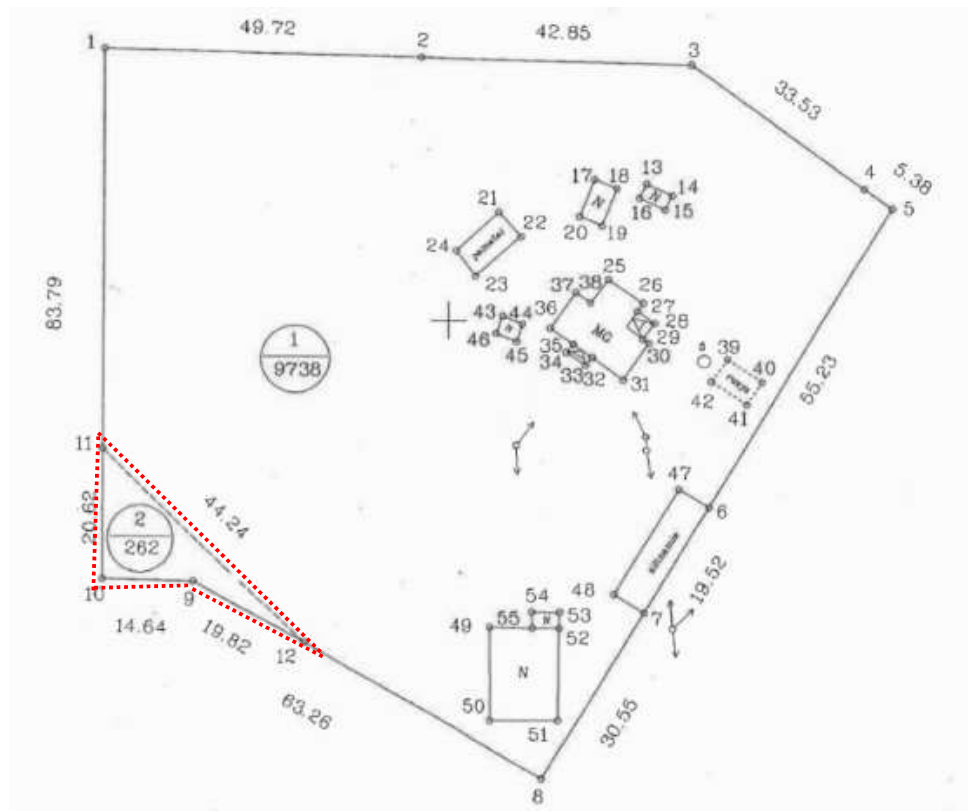
automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Pagal priešprojektinių pasiūlymų sklypo plano sprendinius (žr. prieduose), prie 9 aukštų pastato numatomi privažiavimai iš Pušaloto g. bei planuojamu gaisrinio privažiuoju sklypo viduje su gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelėmis.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfiguracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

7. ŽEMĖTVARKA.

Planuojama teritorija – žemės sklypas Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250) nuosavybės teise priklauso UAB „...“ ir Lietuvos Respublikai. Pagal nustatytą žemės sklypo naudojimosi tvarką (žr. prieduose) UAB „...“ valdoma 9738 m² ploto sklypo dalis, valstybinės žemės patikėtinio - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos – valdoma 262 m² ploto dalis (žr. 6 pav.). Detaliuoju planu užstatymas planuojamas tik Iniciatoriui nuosavybės teise priklausančioje sklypo dalyje.



6 pav. Žemės sklypo naudojimosi tvarkos plano fragmentas

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34 (Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	SMA-21/30	Lapas AR-14	Lapų 16
---------	--	-----------	-------------	---------

Vadovaujantis 2022-04-26 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221225/ Nr. 49PL-16-(14.49.136 E.) detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

- detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;

- detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape įvertintos planuojama ir nagrinėjama teritorijos (žr. aiškinamojo rašto skyrių 2. *Teritorijos urbanistinė raida ir gretimybėje vykdoma veikla*), parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai 2022-08-08 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD proceso Nr. K-VT-13-22-321, dokumento Nr. REG236565;

- planuojamas sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje – greta esančioje Grigalaukio gatvėje yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų tinklų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*;

- sklype planuojamas 146 m² ploto servitutas (tarnaujantis), siekiant užtikrinti patekimą į kaimyninį sklypą Justiniškių g. 130A, kadastro Nr. 0101/0015:93; servitutas suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku;

- valstybinės žemės dalyje (sklypo Justiniškių g. 136 pietvakariuose), išsaugant esamus medžius, planuojamas servitutas Nr. S2 (viešpataujantis), suteikiantis teisę lankyti želdyną, naudotis pėsčiųjų taku;

- planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- Pirmasis skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Ketvirtasis skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-15	16

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Įgyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2022-04-26 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG221113 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metrų altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė ≤ 202,50 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. S

PDV

V. M - B

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 34	SMA-	Lapas	Lapų
DP	(Justiniškių g. 136, kadastro Nr. 0101/0015:250). Sprendiniai	21/30	AR-16	16