

**SKLYPO JUODAJAME KELYJE NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE AŠMENĖLĖS G. 1 (KADASTRO NR. 0101/0075:2265) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-12-02 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius sklype Ašmenėlės g. 1 (kadastr. Nr. 0101/0075:2265) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-4593/22, planavimo tikslai ir uždaviniai:

nekeičiant sklypo naudojimo būdo pakeisti žemės sklypo ribas prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą iki gatvės raudonųjų linijų, pakoreguoti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: nenumatomi.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

2024-03-20 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-12-02 įsakymo Nr. A30-4593/22 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius sklype Ašmenėlės g. 1 (kadastr. Nr. 0101/0075:2265) inicijavimo sutarties pagrindu“, patikslinta, kad koncepcija nerengiama.

2022-12-02 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-244/22.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:**

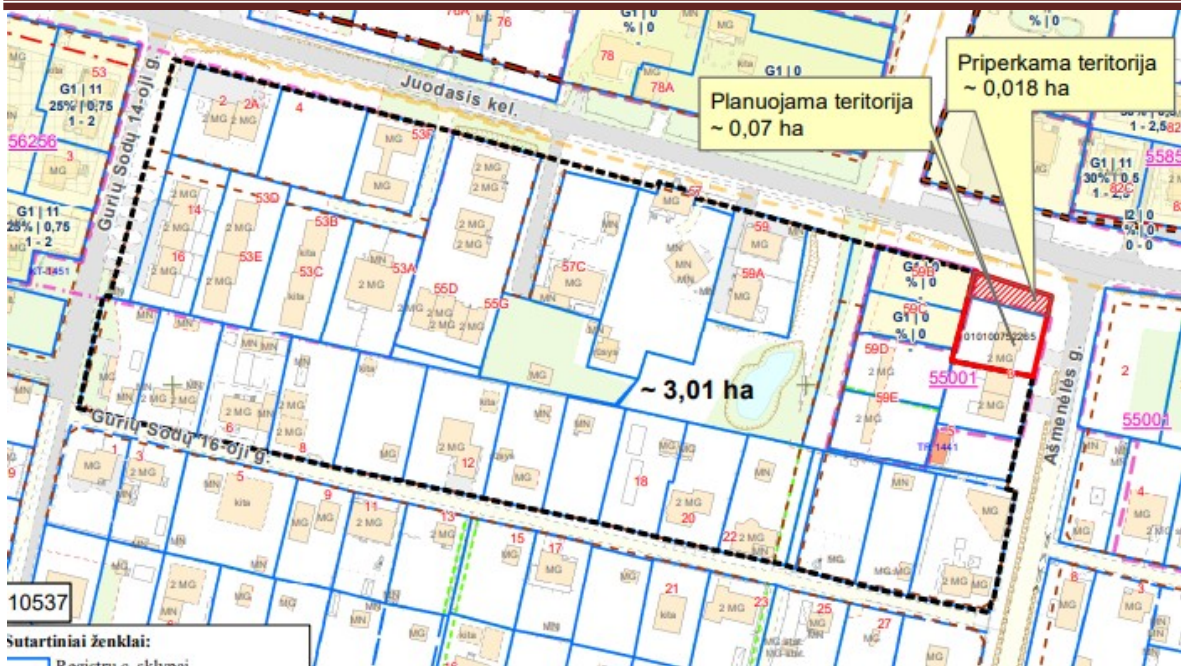
1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG256306, 2022-12-22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-180/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-12-13;
2. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292188, 2023-08-25;
3. VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326391, 2024-04-24;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292395, 2023-08-28;
5. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG279170, 2023-05-29; Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 49PL-59-(14.49.95 E.), 2023-05-29;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG292354, 2023-09-04;
7. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326337, 2024-04-24;
8. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326132, 2024-04-24;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326515, 2024-04-25;
10. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325439, 2024-04-18.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Planuojama teritorija: apie 0,088 ha teritorija į kurią patenka planuojamas sklypas, esantis Ašmenėlės g. 1 (kadastr. Nr. 0101/0075:2265) ir įsiterpęs valstybinės žemės plotas.

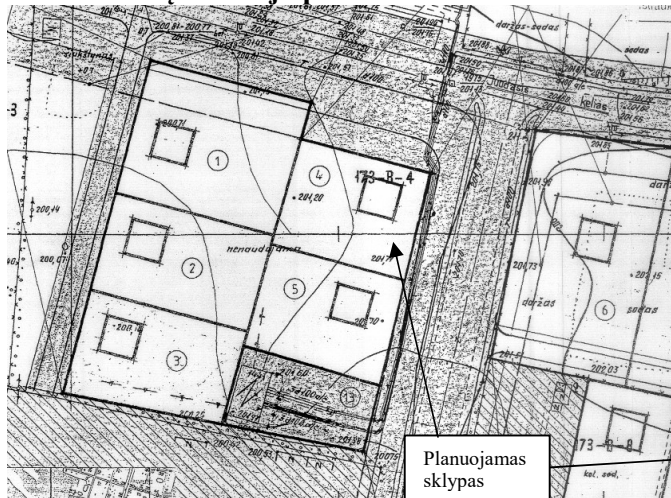
Nagrinėjamą teritoriją sudaro kvartalas apribotas iš visų pusių Juodojo kelio, Ašmenėlės, Gurių Sodų 16-oji ir Gurių Sodų 14-oji gatvėmis. Beveik visi sklypai nagrinėjamoje teritorijoje yra užstatyti gyvenamaisiais namais (vieno buto, dviejų butų ar blokuoti). Esamų pastatų aukštingumas svyruoja nuo 1 aukšto iki 2+M aukšto.



10537  
Sutartiniai ženklai:  
Nagrinėjama teritorija  
Planuojama teritorija

Planuojama teritorija atitinka susiformavusį gyvenamosios teritorijos urbanistinį kontekstą, atsižvelgiant į nagrinėjamą teritoriją. Nekeičiama žemės sklypo paskirtis (kita), naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), užstatymo tipologija (vyrauja sodybinis užstatymas) ir jai būdingi užstatymo rodikliai: intensyvumas, tankis, aukštingumas.

**Koreguojami Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendiniai, patvirtinti 1999-10-07 Vilniaus miesto valdybos sprendimu „Dėl sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 1708V sprendiniai sklype Ašmenėlės g. 1.**



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS IR SKLYPŲ TVARKYMO REGLAMENTAS

SKLYPO NR.	SKLYPO PLOTAS KV.M	TAMĖ TARPE SERVIDITAS	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	STATYBOS IR SKLYPŲ TVARKYMO REGLAMENTAS
1	822,00		Gyvenamoji teritorija	Užstatymo procentas - 30; max užstatymo plotas - 270 kv. m; du aukštai su mansarda; max aukštis - 12 m; sklypo plotas, patenkantis į perspektyvines gatvės raudonasias linijas, negali būti užstatomas
2	589,00		Gyvenamoji teritorija	Užstatymo procentas - 35; max. užstatymo plotas - 210 kv.m; du aukštai su mansarda; max aukštis 12 m
3	589,00		Gyvenamoji teritorija	Užstatymo procentas - 035; max. užstatymo plotas - 210 kv.m; du aukštai su mansarda; max aukštis 12 m
4	531,00		Gyvenamoji teritorija	Užstatymo procentas - 35; max. užstatymo plotas - 210 kv.m; du aukštai su mansarda; max aukštis 12 m

### Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. APV-3, mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. APV-3-4. Teritorijos naudojimo tipai – GV; GM; PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,4, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Vyraujantis “foninis” pastatų aukštis –. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3 (leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 12 m). Užstatymo tipas – vd. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 kv.m. Įgyvendinimo prioritetas – neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 10.

Tekstiniai reglamentai:

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

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

#### **Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:**

prie sklypo Ašmenėlės g. 1 (kadastro Nr. 0101/0075:2265) prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, esantis tarp planuojamo sklypo ir Juodojo kelio raudonųjų linijų.

#### **Nustatomi naujai formuojamam apjungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:**

##### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 1**

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

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 30%,

užstatymo intensyvumas – 0.35,

statinių aukštingumas – 2 + mansarda (12 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) – 712 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 50 proc.

Užstatymo tipas – sodybinis.

##### **Esamas žemės sklypas Nr. A**

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

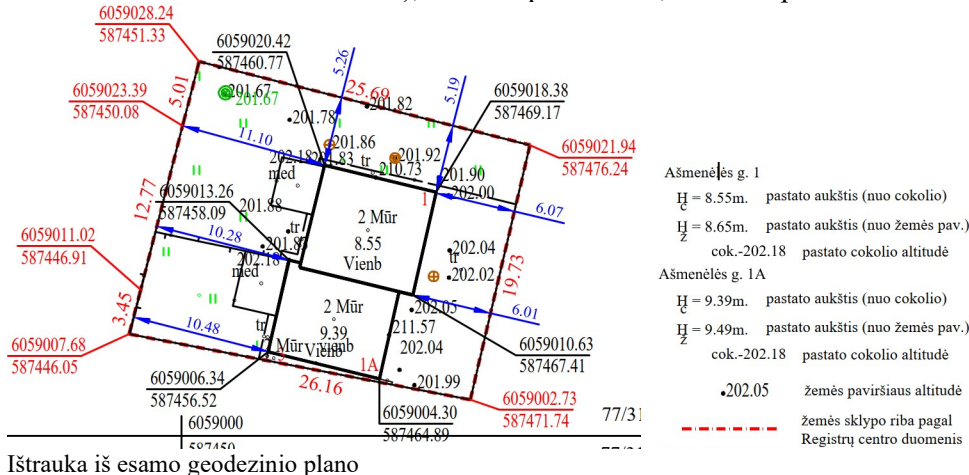
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas - 531 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas įsiterpes žemės sklypas Nr. B**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
žemės sklypo plotas – 181 m<sup>2</sup>.

**Informacija apie esamus statinius:**

Planuojamame žemės sklype yra registruoti du vienbučiai gyvenamieji namai: unikalus Nr. 4400-1499-2188, bendras plotas – 96,33 kv.m. ploto. 2 aukštai unikalus Nr. 4400-3135-4820), bendras plotas – 94,64 kv.m. ploto. 2 aukštai.



Ištrauka iš esamo geodezinio plano

**Teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija** nėra keičiama. Yra išlaikytas vientisas pastatų aukštingumas, tūriai, erdvinė kompozicija. Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamą kontekstą.

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;“

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama:

5,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 vakarinės ribos;

3,00 m atstumais nuo šiaurinės ir rytinės planuojamo sklypo Nr. 1 ribos; šiaurės rytinėje pusėje sutapatinama servituto 2s1 riba.

Sutapatinama su pietine sklypo riba.

**Statybos linija nenumatoma.**

**Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Formuojamam sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV

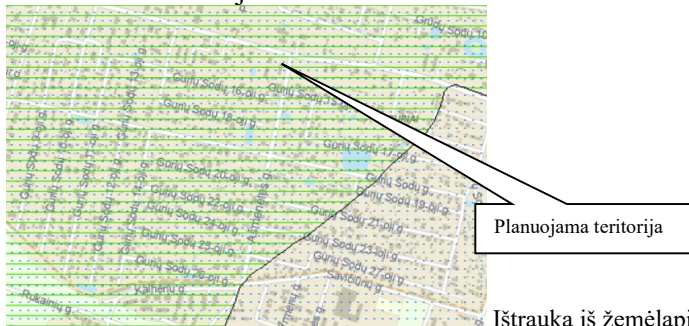
skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Esamam sklypui Nr. A – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Formuojamam įsiterpusiam sklypui Nr. B – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vadovaujantis 2024-04-24 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG326391, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną “D”, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina altitudė 213,80m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG301295 reikalavimų. Planuojamiems sklypams taikoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas (Pavilnio – vandenvietės kodas -149; Vilniaus Puškorių - vandenvietės kodas -151; Vilniaus Tupatiškių - vandenvietės kodas -154; Vilniaus Sereikiškių - vandenvietės kodas -144; 3a ir 3b juostas). Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



Ištrauka iš žemėlapis „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“

Techninio projekto metu siūloma teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas. Būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Dėl esamų elektros įvadų, planuojamą sklypą kertančių požeminių elektros tinklų, visiems sklypams nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamą sklypą kerta ryšių (telefono) tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams ryšių (telefono) tinklams, nustatomos apsaugos zonos.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Sklypams taikomas šis apribojimas dėl esamo vandens gręžinio, buitinių nuotekų valymo įrenginių ir vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklų. Priimama, kad įvadiniai tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl šiems tinklams nustatoma apsaugos zonos po 2,5 m.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Visiems sklypams taikomas šis apribojimas dėl esamų požeminių dujų tinklų.

***Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

### ***Servitutai***

Formuojamuose žemės sklypuose Nr. B ir Nr. 1 yra planuojamas 19 kv.m. ploto inžinerinių tinklų servitutas (222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)) Nr. 2s esamiems inžineriniams tinklams.

Formuojamuose žemės sklypuose Nr. B ir Nr. 1 yra planuojamas 14 kv.m. ploto inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)) Nr. 2s1 esamiems inžineriniams tinklams (dujoms iki dujų apskaitos).

Esamame žemės sklype A ir naujai formuojamame sklype Nr. 1 yra planuojamas 91 kv.m. ploto inžinerinių tinklų servitutas (222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)) Nr. 1s esamiems vandentiekio tinklams ir esamam vandens gręžiniui, kuris aprūpina vandeniu ir kitus gretimus sklypus.

**Servitutai nustatomi sandoriais.**

**Susisiekimas**

Įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 yra esamas iš rytinėje pusėje esamos asfalto dangos C kategorijos Ašmenėlės gatvės, ir yra nekeičiamas. Esamas įvažiavimas yra įrengtas vadovaujantis 2014-10-10 gautu statybos leidimu Nr. LNS-01-141010-01205.

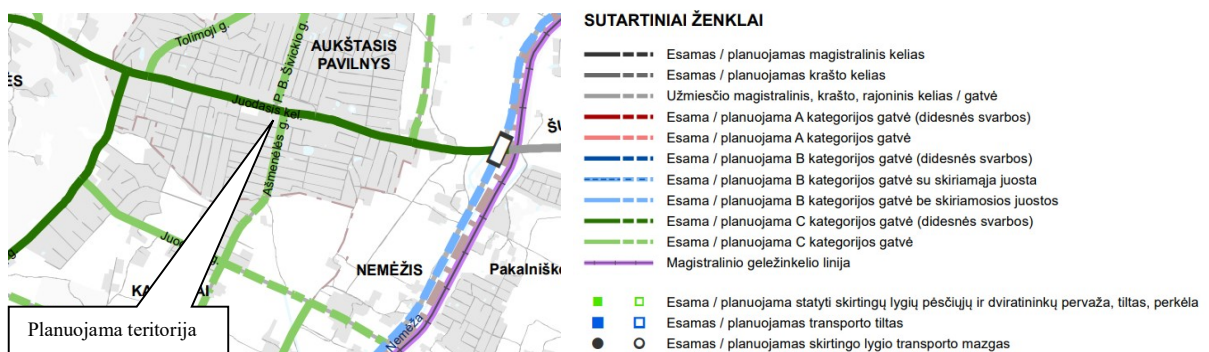
Ašmenėlės gatvės raudonosios linijos (apie 20,08 m ir 20,55 m ties planuojama teritorija) paimtos iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio, tikslinamos išlaikant minimalų 20 m plotį tarp raudonųjų linijų ties formuojamu sklypu Nr. B ir naujai formuojamu Nr. 1. Sklypai Nr. B ir Nr. 1 ribojasi su asfalto dangos C kategorijos Juodojuoju keliu. Juodojo kelio raudonosios linijos (apie 25,04 m ir 24,04 m ties planuojama teritorija) paimtos iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio ir nėra keičiamos.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Ašmenėlės gatvės srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

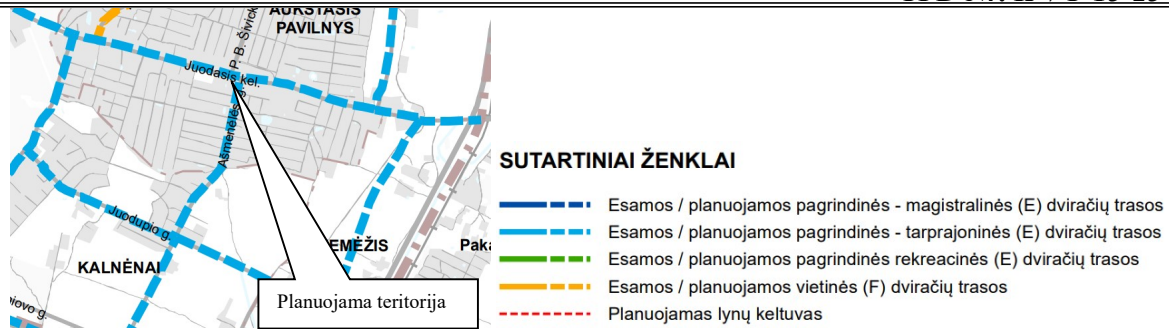
Automobilių parkavimas yra esamas, planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

**Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.**

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 sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

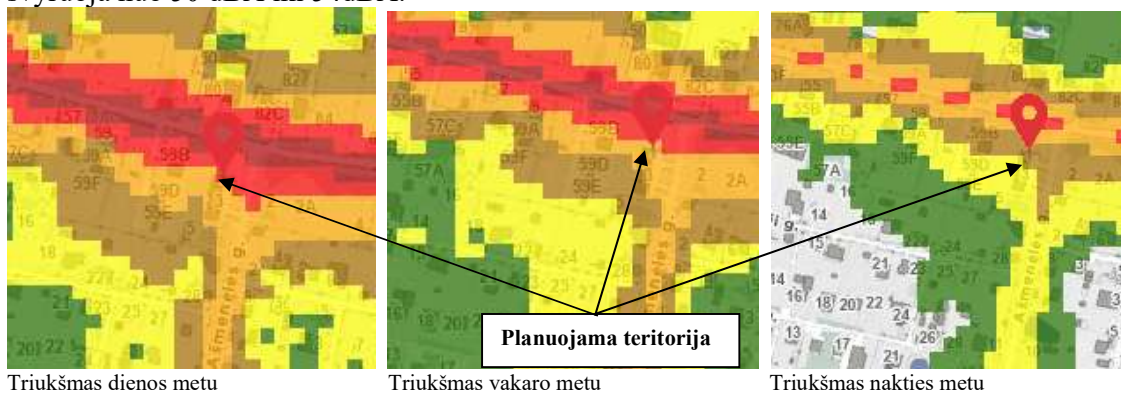


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

### Transporto srautų sukeliamas triukšmas

Atkreipiamas dėmesys, kad planuojamam sklypui Ašmenėlės g. 1 (kadastro Nr. 0101/0075:2265) yra galiojantis detalusis planas, kuriame numatyta gyvenamoji teritorija, išduotas 2014-10-10 statybos leidimas Nr. LNS-01-141010-01205, kurio pagrindu pastatyti ir užregistruoti du vienbučiai gyvenamieji namai. Daroma prielaida, kad transporto srautų sukeliamas triukšmas turėjo būti vertinamas ne tik detaliojo plano rengimo metu, bet ir rengiant techninį projektą. Taip pat įvertinama tai, kad planuojamoje teritorijoje yra esami gyvenamieji pastatai, kurie privalo atitikti Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės interaktyviu žemėlapiu triukšmas nuo autotransporto dienos metu svyruoja nuo 55 dBA iki 64dBA, vakaro metu svyruoja nuo 55 dBA iki 59dBA, nakties metu svyruoja nuo 50 dBA iki 54dBA.



Vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelė, planuojamoje teritorijoje, kuri yra veikiamą transporto sukeliama triukšmo, nei dienos, nei vakaro, nei nakties metu, triukšmo ribiniai dydžiai nėra viršijami.

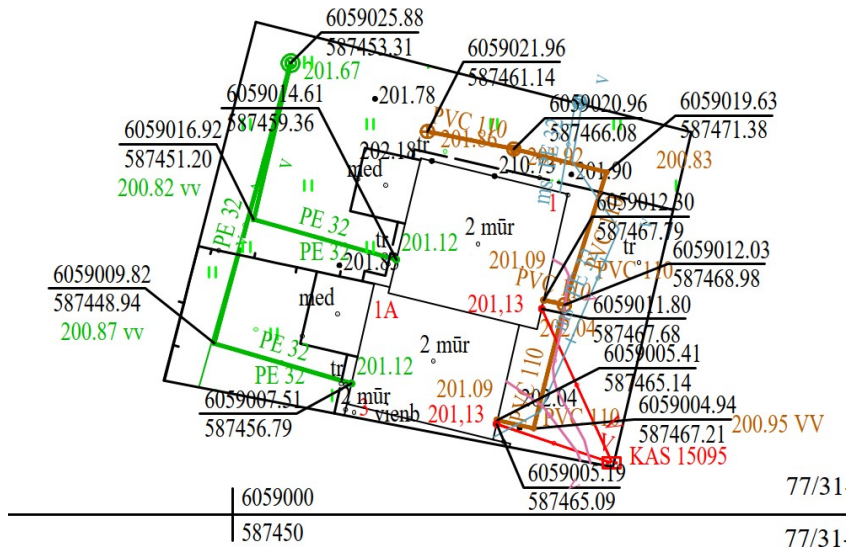
Ištrauka iš 1 lentelės „Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60

Pagrindinis detaliojo plano koregavimo tikslas - nekeičiant sklypo naudojimo būdo pakeisti žemės sklypo ribas prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą iki gatvės raudonųjų linijų. Daroma prielaida, kad detaliojo plano sprendiniai esamam transporto srautui ir jo sukeliama triukšmui įtakos nedaro. Techninio projekto rengimo metu, siūloma naujai vertinti transporto srautų sukeliama triukšmo poveikį planuojamai teritorijai ir nustatius triukšmo viršijimus, numatyti kompensacines priemones.

**Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamas sklypas yra užstatytas ir aprūpintas visais inžineriniais tinklais: sklype yra keliems sklypams naudojamas vandens gręžinys (gręžinio indentifikavimo Nr. 55867), buitinių nuotekų valymo įrenginiai, elektros ir dujų įvadai, ryšių tinklai. Yra sudaryta buitinių nuotekų valymo įrenginių priežiūros sutartis su juridiniu asmeniu.



Ištrauka iš inžinerinių tinklų įvadų į statinius/ pastatus plano

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-04-25 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG326515, vandens tiekimas numatomas nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų P. B. Šivickio g. (atstumas ~ 0,17 km). Planuojama apsaugos zona po 2,5 m abipus vamzdžio. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu, gavus prisijungimo sąlygas. Sankryžoje Juodasis kelias ir P.B. Šivickio g. projektuojamas antžeminis gaisrinis hydrantas. Vieta tikslinama techninio projekto metu.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-04-25 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG326515, buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Ašmenėlės g., šul. Nr. 5 (x=6058949, y=587468), (atstumas ~ 0,06 km). Planuojama apsaugos zona po 2,5 m abipus vamzdžio. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu, gavus prisijungimo sąlygas.

Vandens/ buitinių nuotekų poreikis 1,0 kub.m./d ir 0,36 kub.m./hmax.

Kadangi formuojamas sklypas Nr. 1 bus aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, bus užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas (atliekant vandens tyrimus), saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

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. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiais), 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 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

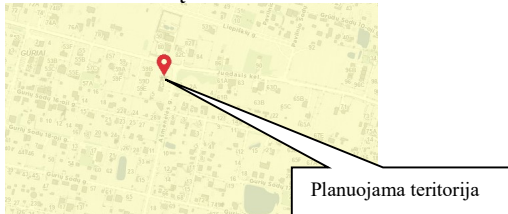
**Detaliojo plano koregavimas yra rengiamas jau užstatytoje urbanizuotoje teritorijoje ir šiuo metu visi inžineriniai tinklai aptarnauja joje stovinčius vienbučius gyvenamuosius namus, todėl esantys inžineriniai tinklai yra išsaugojami. Rengiant techninius pastatų ar kitų statinių projektus,**

**privaloma gauti tiek elektros, tiek dujotiekio, tiek kitų inžinerinių tinklų iškėlimo sąlygas ir parengtus projektus su tinklų iškėlimo sprendiniais derinti su jas išdavusiomis institucijomis. Igyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų ir kitų tinklų apsaugos zonoje.**

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

Šildymas yra esamas. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną.

Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano

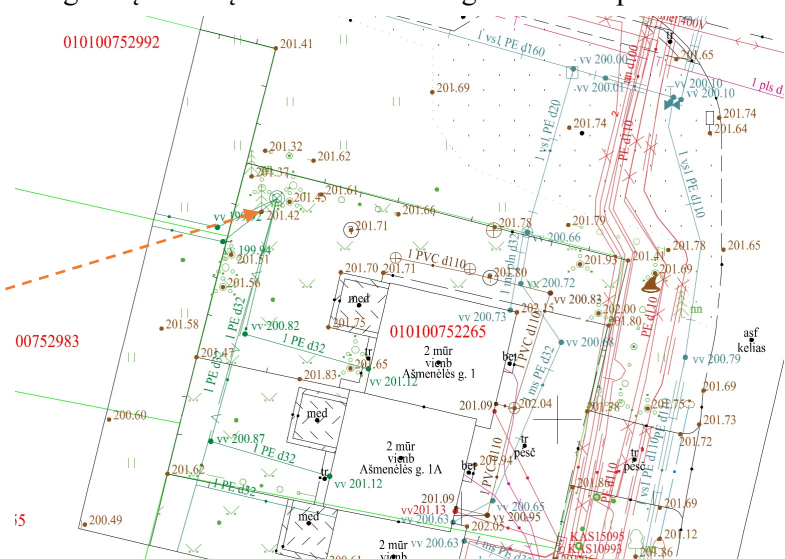
**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių. Yra kelios žemaūgės kalninės pušelės.



Fotofiksacija

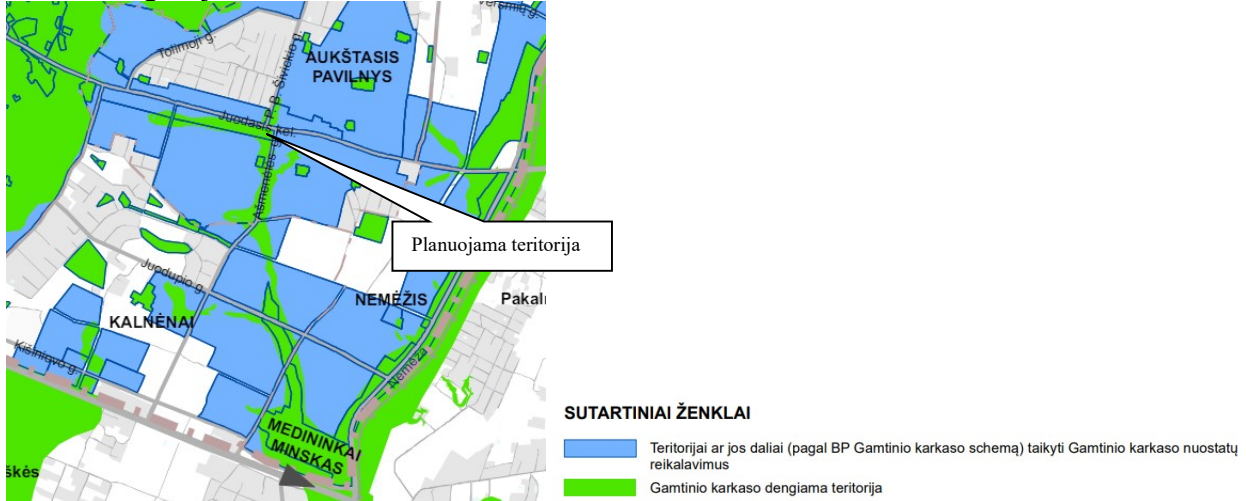


Ištrauka iš toponuotraukos

Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto

savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas, bei gamtinio karkaso nuostatus. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, vietiniai migracijos koridoriai.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Vadovaujantis 2007-02-14 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ Nr. D1-96, patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų, 11 punktu: “Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Projektuojama 50 proc. priklausomųjų želdynų norma.

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. APV-3-4, kuriai taikomas 39 tekstinis reglamentas.



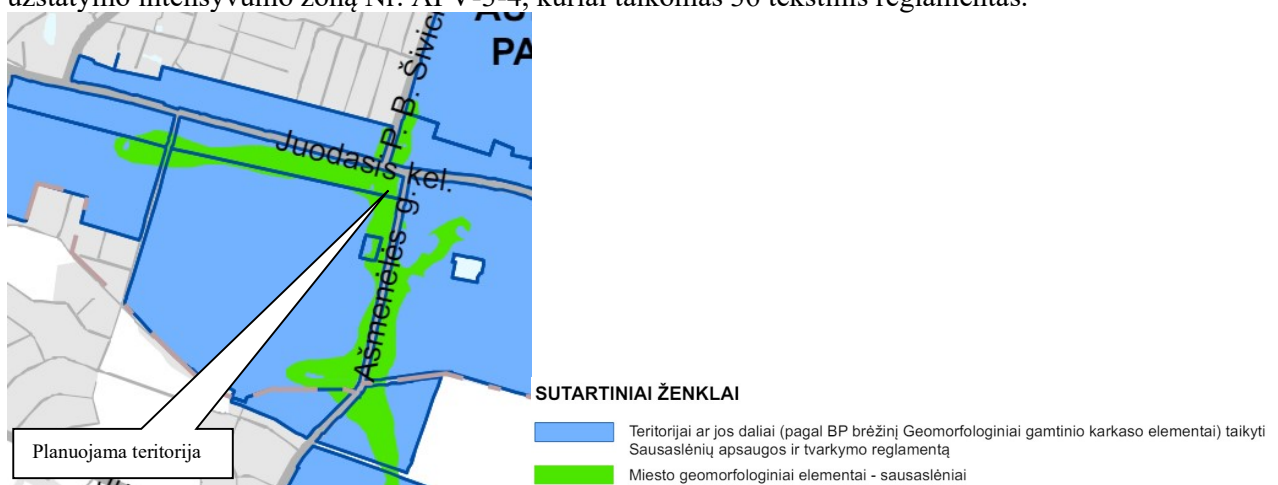
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

Tačiau planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną iki 300 m pasiekiamumo spinduliu, todėl 39 tekstinis reglamentas nėra taikomas.



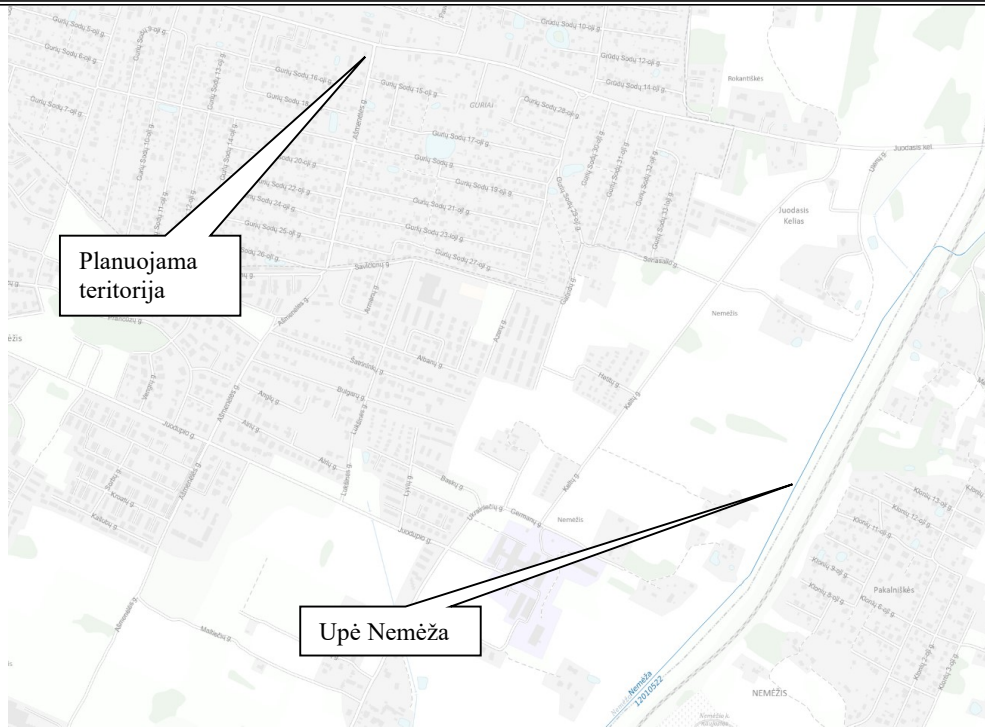
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. APV-3-4, kuriai taikomas 36 tekstinis reglamentas.



Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokiame atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“

Vadovaujantis vandens telkinių kadastru, artimiausia upė – Nemėža (12010522), nutolusi >1500 m atstumu į pietrytinę pusę nuo planuojamos teritorijos. Kadangi greta, 50 m atstumu nuo planuojamos teritorijos nėra upių, planuojamai teritorijai nėra taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.

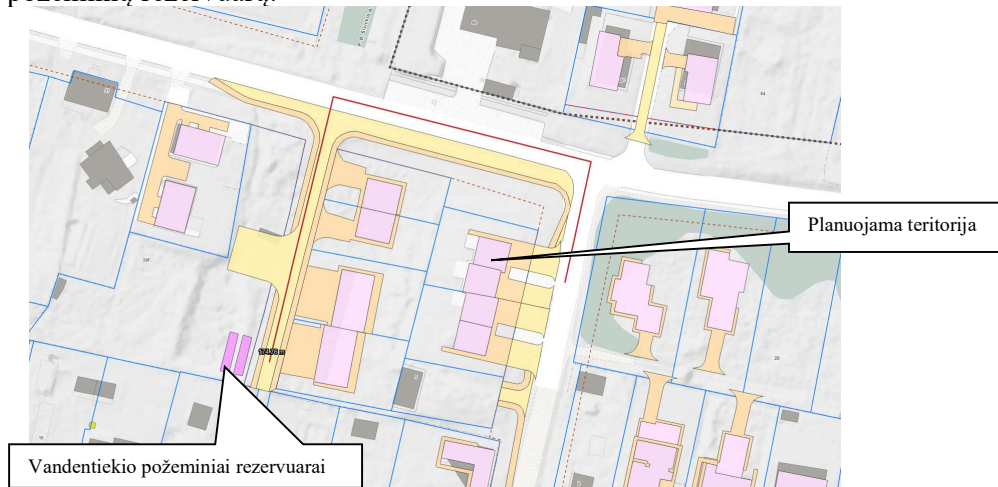


Ištrauka iš vandens telkinių kadastro

### Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų Juodojo kelio ir Ašmenėlės gatvėmis. Sankryžoje Juodasis kelias ir P.B. Šivickio g. projektuojamas antžeminis gaisrinis hidrantas, kuris nutolęs nuo planuojamos teritorijos iki 30 m. Vieta tikslinama techninio projekto metu.

Gaisrų gesinimas taip pat yra galimas nuo už 174 m vakarinėje pusėje, akligatvyje esančių vandentiekio požeminių rezervuarų.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Planuojamame sklype Ašmenėlės g. 1 ir besiribojančiame sklype Ašmenėlės g. 3 esantys pastatai yra sublokuoti. Artimiausias statinys vakarinėje pusėje yra >19 m atstumu nuo planuojamos sklype Nr. 1 statybos ribos, tai atitinka III ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti naują pastatą, reikia išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

### Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

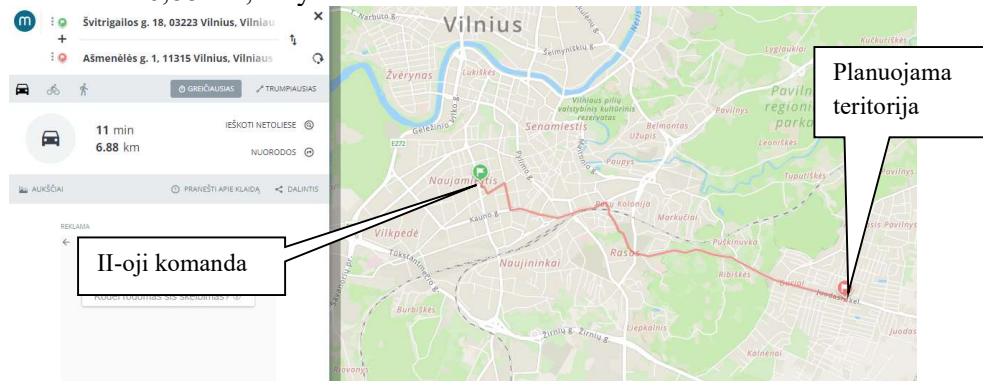
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

**Jei ateityje būtų griunami esami pastatai ir statomi nauji, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.**

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.

Atstumas – 6,88 km, atvykimo laikas – 11 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

### **Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai**

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra tolygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Esamo statinio insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Formuojamame sklype yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuoia į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų

maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

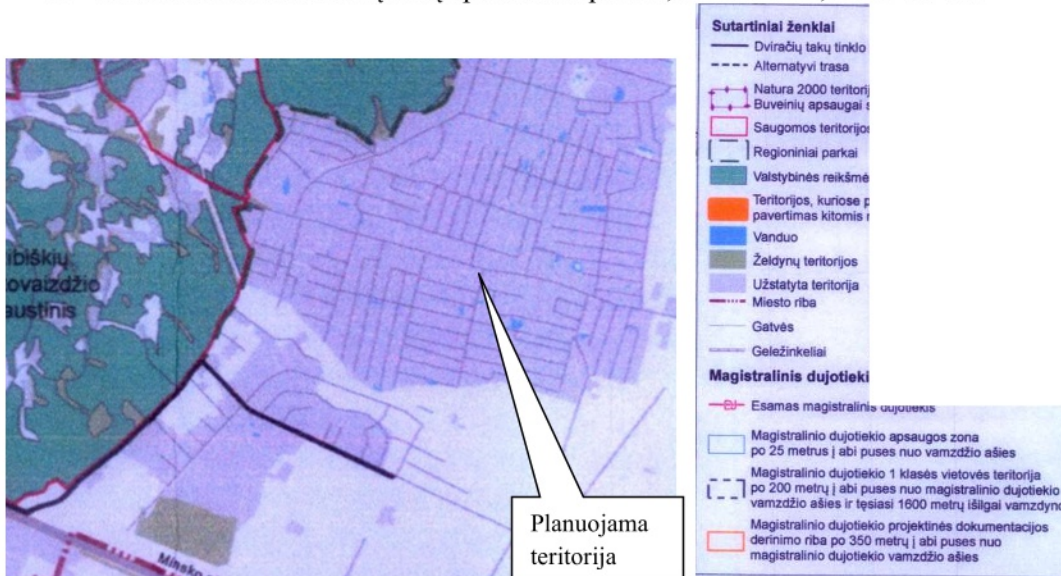
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra pastatytame kvartale.

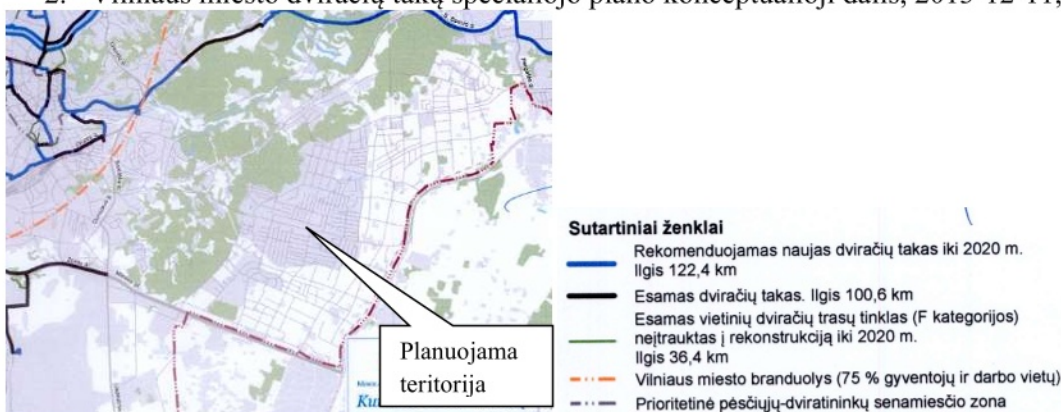
### Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



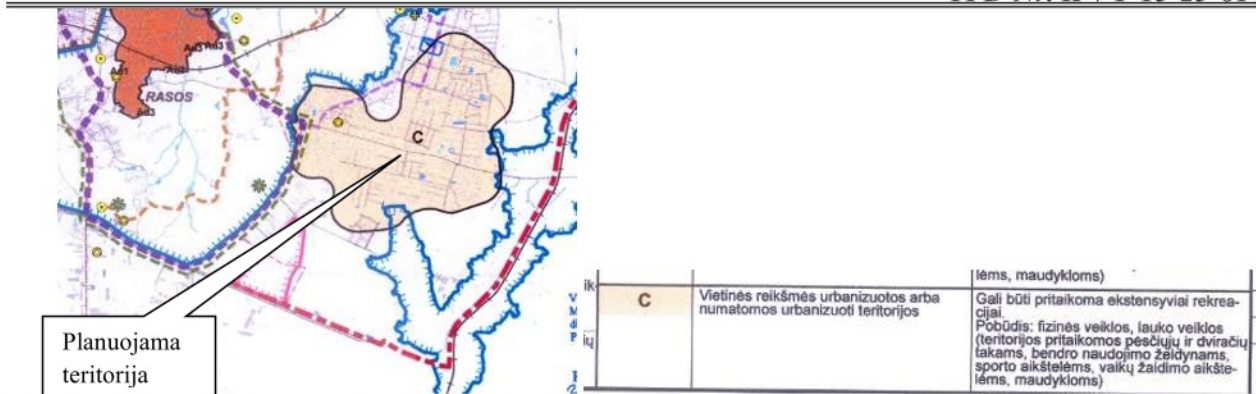
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.