

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymo dėl leidimo inicijuoti **TERITORIJOS PRIE MOLĖTŲ PL. 11 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMĄ SKLYPE NR. 1 (MOLĖTŲ PL. 5, KADASTRO NR. 0101/0005:279)** inicijavimo sutarties pagrindu

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Išėities duomenys

---

Teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliujo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (Molėtų pl. 5, kadastro Nr. 0101/0005:279) yra rengiamas iniciatoriaus UAB „...“ 2021-09-28 prašymu, organizatoriaus – Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-04-07 įsakymu Nr. A30-1353/22 ir 2022-04-27 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-69/22. Planavimo tikslas ir uždavinys – nustatyti užstatymo intensyvumą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendiniais.

Rengiant projektą buvo remiamasi :

#### 1. Normatyviniais aktais :

- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr.XII-407, įsigaliojusiu 2014-01-01 bei galiojančiais šio įstatymo pakeitimais (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2016-05-25);
- LR Vyriausybės nutarimu Nr.1267, 2013-12-18 redakcija “Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8, 2014-01-02, pakeitimas Nr.D1-45, 2022-02-11 bei kiti galiojantys pakeitimai);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

#### 2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės bendroju planu, patvirtintu 2021-06-08, TPD Nr.T00086338;
- Teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 1999 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. 414 „Dėl teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliujo plano tvirtinimo“, registro Nr. T00054431;
- Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-04-07 įsakymu Nr. A30-1353/22;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2022-04-27 Nr. A615-69/22.

#### 3. Teritorijų planavimo sąlygomis:

- Vilniaus m. savivaldybės administracijos 2022-06-30 sąlygomis Nr. REG231189 ir teritorijų planavimo sąlygomis (Molėtų pl. 5, kadastro nr. 0101/0005:279) išduotos 2022-06-23 Nr. A676-49/22(2.15.1.21E-TPP);
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-05-12 sąlygomis Nr. REG223775;
- UAB „Grindos“ 2022-06-06 sąlygomis Nr. REG227677;
- UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-05-13 sąlygomis Nr. REG223917;
- AB Vilniaus šilumos tinklai 2022-05-12 sąlygomis Nr. REG223733;

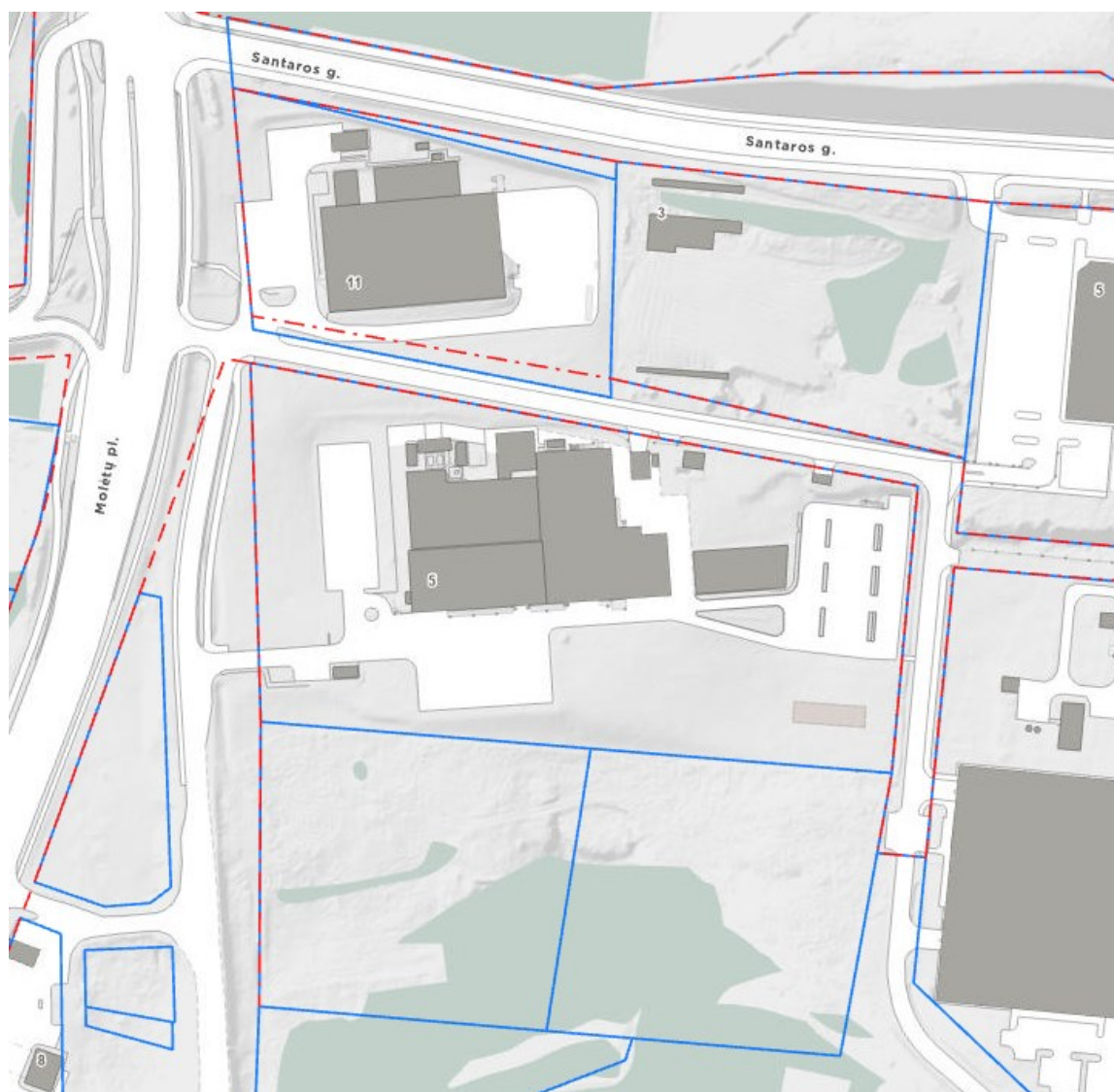
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-05-23 sąlygomis Nr. REG225215;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-05-17 sąlygomis Nr. REG224243;
- AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2022-05-09 sąlygomis Nr. REG223034;
- AB „Telia Lietuva“ 2022-05-16 sąlygomis Nr. REG224052;
- UAB "Vilniaus apšvietimas" 2022-05-18 sąlygomis Nr. REG224486.

### Esanti padėtis

Teritorijos sprendiniai patvirtinti Vilniaus m. savivaldybės tarybos 1999 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. 414 „Dėl teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliojo plano tvirtinimo“, registro Nr. T00054431.

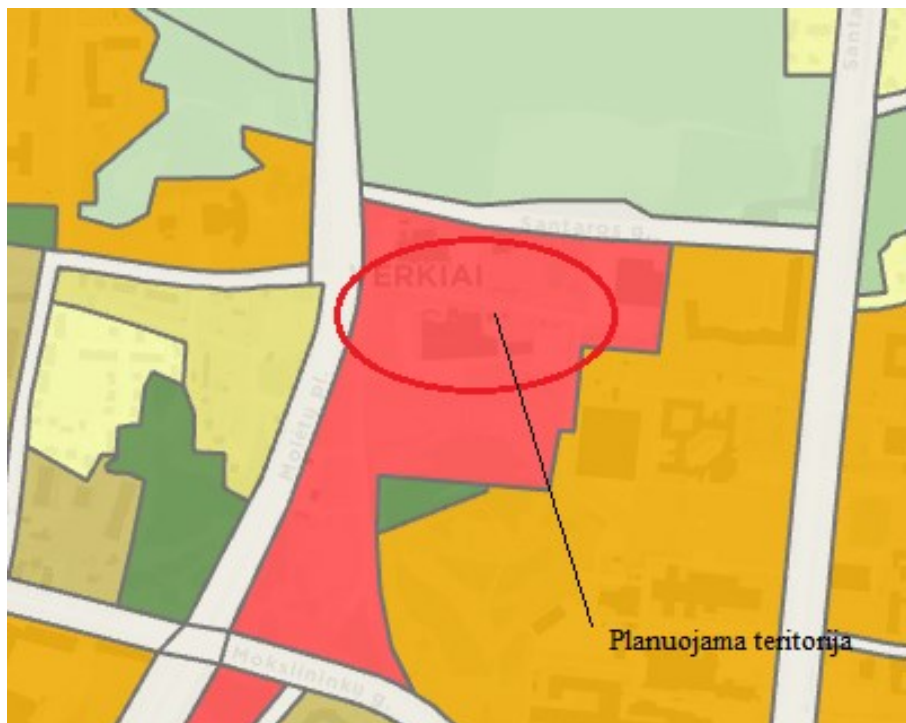
Sklypas ribojasi:

- šiaurinėje pusėje ir rytinėje pusėje – su aptarnaujančios gatvės raudonosiomis linijomis;
- pietinėje pusėje – su sklypais kad. Nr. 0101/0005:280 ir Nr. 0101/0005:281;
- vakarinėje pusėje – su nesuformuota LR valstybine žeme ir įvažiavimu į sklypą.



Esanti padėtis iš Vilnius.lt portalo žemėlapių

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į paslaugų zoną.



Planuojamos teritorijos (sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr. 0101/0005:279) plotas yra 2,4875 ha. Tai vienas iš penkių sklypų, suformuotų Teritorijos prie Molėtų pl. 11 detalioju planu, patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 1999 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. 414. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdai:

- Visuomeninės paskirties teritorijos;
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos;
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Planuojamas sklypas gana lygus, su aukščių perkritimu rytinėje sklypo dalyje. Sklypo paviršiaus altitudės svyruoja nuo 164,59 šiaurės vakarų kampe iki 156,41 absoliučių altitudžių palei pietinę sklypo ribą. Koreguojamo sklypo ribose auga keletas pavienių medžių ir krūmų, sklypas aptvertas tvora.

Planuojamame sklype pagal galiojančio detalaus plano reglamentus ir išduotus statybą leidžiančius dokumentus yra pastatyti ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje pastatai ir statiniai:

- Gamybos ir pramonės paskirties pastatas - Biofarmacinė gamykla;
- Administracinės paskirties pastatas;
- Mokslo paskirties pastatas – Mokslinių tyrimų laboratorija;
- Kitos paskirties pastatai – sargų pastatas, katilinė, siurblinė, transformatorinė;
- Pagalbinio ūkio pastatas – boilerinė;
- Kiti inžineriniai statiniai – stoginės, kiemo statiniai;
- Inžineriniai tinklai.

Planuojamoje teritorijoje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);

- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Inžinerinės infrastruktūros požiūriu teritorija gerai išvystyta. Sklype yra esamos centralizuotos miesto inžinerinės komunikacijos: vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujotiekio, aukštos ir žemos įtampos elektros kabelių, ryšių tinklai, priešgaisrinio vandentiekio vamzdynas ir priešgaisrinis rezervuaras.

Nagrinėjama teritorija yra apie 2,05 ha, apribota vidinio Santarų klinikų inžinerinio infrastruktūrinio koridoriaus, rytinėje-pietinėje pusėje Santariškių medicinos miestelio detaliuoju planu nustatytų reglamentų ir įsisavintos teritorijos – žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0005:0087), vakarinėje pusėje vietinės reikšmės keliu. Nagrinėjamos teritorijos sklypai gana lygaus reljefo, gana gausiai apaugę medžiais ir krūmais.

### **Detaliojo planavimo tikslai ir uždaviniai**

---

Planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu inicijuoti teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliojo plano (registro Nr. T00054431), patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1999 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. 414 „Dėl teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinių koregavimą sklype Nr. 1 (Molėtų pl. 5, kadastro Nr. 0101/0005:279), kurio tikslas – nustatyti užstatymo intensyvumą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais pagal pridedamą schemą.

### **Detaliojo plano koregavimo sprendiniai**

---

Teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Nr. 1 organizatorius – Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius. Planavimo rengėjas – R. Židonio projektavimo įmonė.

Detaliojo plano koregavimą, remiantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu; galiojančiais normatyvais, Vilniaus miesto Bendrojo planu registro Nr. T00086338, Teritorijos prie Molėtų pl. 11 detaliuoju planu (registro Nr. T00054431), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-69/22 ir teritorijų planavimo sąlygomis parengė projekto vadovas, architektas – R. Ž., atestato Nr. A429.

Detalusis planas bus koreguojamas, nes Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 6 d. nustatyta atveju *kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, jeigu jų neprivaloma keisti pagal šio straipsnio 5 dalį, gali būti koreguojami taisant technines klaidas, keičiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius, nustatant papildomus sprendinius* <...>. Kadangi pagal tuo metu (1998-1999 metais) galiojusį

teritorijų planavimo reglamentavimą užstatymo intensyvumas nebuvo nustatomas, tai šis parametras ir nebuvo numatytas. Reglamentuotas tik užstatymo tankumas ir aukštų skaičius. Planuojamoje teritorijoje numatyta **papildyti** galiojančiame detalajame plane nustatytą Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. nurodytą teritorijos naudojimo reglamentą (t. y. pvz., konkretūs žemės naudojimo būdai, užstatymo tankis, **intensyvumas**, galimos žemės sklypų ribos ir kt.). Teritorijos prie Molėtų pl. 11 detalioju planu buvo suformuoti penki sklypai. Dvejiems iš šių sklypų 2004-08-25 miesto tarybos sprendimu (dokumento Nr. 1-507) buvo pritaikytas užstatymo intensyvumo reglamentas 2,5. Toks pat intensyvumo reglamentas numatytas Vilniaus miesto Bendrajame plane. Šiuo metu planuojamajame sklype Molėtų pl. 5 užstatymo intensyvumas yra 0,32 ir nėra iš tolo nesiekia reglamento ribų.

#### Užstatymo intensyvumo analizė

	Detalioju planu nustatomas užstatymo intensyvumas	UI – 2,5
1	Didžiausios galimos reikšmės	62187 m <sup>2</sup>
2	Įgyvendinta	7940 m <sup>2</sup>
3	Galimybė plėtrai	54247 m <sup>2</sup>

#### Teritorijos naudojimo reglamentas:

- teritorijos naudojimo tipai: SK – Specializuotų kompleksų teritorija; PS – Pramonės ir sandėliavimo teritorija; II – Inžinerinės infrastruktūros teritorija.
- teritorijos naudojimo būdai VKPI – Visuomeninės paskirties teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.
- leidžiamas pastatų aukštis metrais – 20 m (nustatomas pagal Vilniaus m. BP);
- užstatymo tankis sklype iki 60 %;
- užstatymo intensyvumas sklype iki 2,5 (**nustatomas papildomai** pagal Vilniaus m. BP);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (pagal Vilniaus m. BP);
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 15 % Visuomeninės paskirties teritorijoms; 10 % Komercinės paskirties, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms; 20 % Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms (pagal įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą“);
- pastatų aukštų skaičius – 5 aukštai (nustatomas pagal Vilniaus m. BP);
- statinių paskirtys – negyvenamieji mokslo, administracinės, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties, transporto, garažų, pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai; elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai.

Sklype suformuotas 64 m<sup>2</sup> tarnaujantis servitutas, kurio turėtojas AB LESTO. Servituto turėtojui suteikiama teisė nekliudomai prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtojui priklausančių ar jo

eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklypo dalyje, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo ir derinimo darbus, bandymus, matavimus, dispečerinį bei technologinį valdymą, taip pat suteikiama teisė, neišplečiant nustatytų servituto ribų tiesti žemės sklypo dalyje naujus skirstomuosius tinklus, įrengti kitus elektros įrenginius. Servituto ribos ir paskirtis nekoreguojami.

Taip pat kompleksinių taisyklių 319 p. įtvirtinama, jog „koreguojant detalų planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detalioju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas – šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma ne mažesnė kaip kvartalas nagrinėjama teritorija, kurios kraštovaizdis, želdynai, urbanistinės struktūros, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra apibūdinami esamos būklės brėžinyje ir aiškinamajame rašte“.

## Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Vyriausybės 2004-09-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ planuojama ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje nepapuola į aprašytus atvejus, kada privaloma atlikti strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

Planuojama teritorija pagal Vilniaus miesto Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą bei Geomorfologinių elementų schemą patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją (nepatenka į migracijos koridorius, sausaslėnio, šlaitų zonas ir t.t.). Todėl Gamtinio karkaso nuostatų p. 11 reikalavimas netaikomas, nes sklypas nepatenka į „stipriai pažeisto (degraduoto) geoeekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas“. (Aplinkos apsaugos agentūra atsisakė teikti sąlygas).



Nagrinėjama teritorija yra intensyviai urbanizuotoje, užstatytoje zonoje. Artimiausioje gretimybėje – privažiavimo akligatvis nuo Molėtų plento A2 kategorijos, greito eismo gatvės, tarptautinė farmacijos įmonė

„Valentis“, viešbučių paskirties pastatas – jaunimo nakvynės namai, prekybos paskirties pastatas, gydymo paskirties pastatai, daugiaaukštė automobilių stovėjimo aikštelė ir du neįsisavinti žemės sklypai su savasėjais medžiais ir krūmais. Teritorijos prie Molėtų pl. 11 Detalioju planu nėra reglamentuojama priklausomųjų želdynų norma sklype, tačiau koreguojant detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 1 (Molėtų pl. 5, kadastro Nr. 0101/0005:279) nustatomi priklausomieji želdynai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos tvarkos aprašu, patvirtintu įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Pagal šį aprašą priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, atsižvelgiant į teritorijos paskirtį būtų: Visuomeninės paskirties teritorijoms – 15 %; Komercinės paskirties, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms – 10 %; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms – 20 %.

Pagal LR Vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr.206 „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas” p. 3.9 visi želdiniai, augantys privačiose žemės valdose miestuose ir miesteliuose, priskiriami saugotiniams. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai) priskiriami ir tvarkomi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Nagrinėjamame sklype pagal Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano reglamentus ir šiuo metu galiojančius teritorijų planavimo dokumentus galima visuomeninės, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų paskirties pastatų statyba. Techninio projekto stadijoje, kiek įmanoma, turi būti saugomi sveiki augantys medžiai neužstatomuose plotuose. Parengti apželdinimo projektą, kuriame bus inventorizuoti esantys želdiniai, nurodant diametrą, rūšį, būklę bei numatomi nauji želdynai, dekoratyviniai augalai. Pagal atliktą taksaciją bus nustatoma atkuriamoji medžių vertė. Šiuo metu sklypo perimetru auga brandžių medžių, lapuočių (klevų, gluosnių, obelių) eilės suformuotos apželdinimo projektu. Sklypas apsėtas dekoratyvine veja, kurioje išsaugoti pavieniai brandūs medžiai: 7 pušys, 3 eglės, klevas ir beržas.

Pagal LR Želdynų įstatymo 10 str. želdynų ir želdinių apsaugos, tvarkymo, želdynų kūrimo, želdinių veisimo valdymą vykdo savivaldybės. Todėl saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar genėjimo darbai bus vykdomi turint savivaldybės išduotą leidimą ir atlyginus medžių ir krūmų vertę, nurodytą leidime.

Žemės sklypas Molėtų pl. 5 yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje, sklype ir greta sklypo yra visi pastatai aprūpinti reikalingi centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl poveikis aplinkai yra minimalus.

Pasekmės augalijai ir gyvūnijai nenumatomos, kadangi natūralios buveinės Verkių miške yra nutolusios apie 120 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. O pačioje teritorijoje šių buveinių nėra.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, yra puiki galimybė ant sklype esančių pastatų stogų išdėstyti saulės modulius ir įrengti saulės elektrinę.

## **Sveikatos apsauga**

---

Vadovaujamosi Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-05-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG224243.

Planuojamoje teritorijoje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);

- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas – visuomeninės, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų paskirties objektų teritorija – atitinka esamą ir planuojamą ūkinę veiklą, todėl nebus keičiami. Detaliojo plano koregavimo projektu nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai.

UAB " " pagrindinė vykdoma ūkinė veikla – modernių rekombinantinių biofarmacinių preparatų kūrimas ir gamyba, pagal pažangiausias mokslo ir gamybos technologijas. Įmonėje šiuo metu gaminamų veikliųjų vaistinių medžiagų XM21, GCSF (žmogaus granulocitų kolonijas stimuliuojančio faktoriaus) ir IFN a-2b (žmogaus rekombinantinio interferono alfa-2b) gamybos vieta, technologijos ir pajėgumai planuojamos ūkinės veiklos metu nesikeis.

Įmonei yra nustatyta sanitarinė apsaugos zona, kurios ribos sutampa su 2,4875 ha ploto žemės sklypo esančio adresu Molėtų pl. 5, Verkių seniūnijoje, šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje (kad. Nr. 0101/0005:279) ribomis.

Pagal uždaros akcinės bendrovės „COWI Lietuva“ parengtą ir 2013 m. spalio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1507 patvirtintą sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) sklypo Molėtų pl. 5 ribų nustatymo specialųjį planą yra nustatyta, kad sanitarinės apsaugos zonos sklypo ribų nustatymo specialiojo plano sprendiniai privalomi naujai projektuojamoms, rekonstruojamoms ir renovuojamoms įmonėms bei SAZ naudotojams. Pagal sanitarinės apsaugos zonos teritorijos reglamentą SAZ teritorijoje draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, sodų, gydymo paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu, bendrojo lavinimo mokyklas, ikimokyklinio ugdymo įstaigas, steigti rekreacines teritorijas.

Sanitarinės apsaugos zonos patvirtinimo dokumentas pridedamas kaip priedas.

Statinių paskirtys – negyvenamieji mokslo, administracinės, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties, transporto, garažų, pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai; elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai. Teritorijoje numatomi pastatai, pritaikyti moksliniams tyrimams, eksperimentinei plėtrai ir inovacijoms su jiems pritaikyta ir įrengta infrastruktūra, reikalinga laboratorijoms, padidintų reikalavimų švarioms ir kitos paskirties patalpoms. Tokios paskirties pastatai neturės neigiamos įtakos esamai ir besiribojančioms teritorijoms. Gyvenamųjų pastatų artimoje aplinkoje nėra ir neplanuojami. Arčiausiai esantys negyvenamieji pastatai – tai tarptautinė gamybos paskirties farmacijos įmonė „Valentis“, viešbučių paskirties pastatas – jaunimo nakvynės namai, prekybos paskirties pastatas, gydymo paskirties pastatai ir

daugiaaukštė automobilių stovėjimo aikštelė. Teritorijų planavimo dokumentai, pagal juos sutvarkyta aplinka ir pastatyti statiniai atitiks visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Būsiami pastatai bus planuojami ir statomi taip, kad juose būtų užtikrintas natūralus apšvietimas pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Taip pat bus atsižvelgta į greta esančių pastatų natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jame esančios darbo sąlygos.

Žemės sklypas Molėtų pl. 5 yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje. Sklype ir greta sklypo yra visi pastatams aprūpinti reikalingi centralizuoti inžineriniai tinklai. Visi pastatai yra prijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų miesto inžinerinių tinklų. Sprendiniai bus konkretizuojami techninio projekto stadijoje, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

Atliekų tvarkymui yra įrengtos aikštelės konteineriams prie esamų pastatų. Numatomi atskiri, atitinkamai paženklinti, konteineriai atliekų rūšiavimui: popieriui, stiklui, plastikui ir bendroms šiukšlėms, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Artimoje aplinkoje taip pat nėra tokios paskirties objektų, kuriems būtų taikomi triukšmo ribiniai dydžiai pagal HN 33:2011. Planuojamoje teritorijoje yra plėtojama aukštųjų technologijų sektoriaus įmonėms palankios mokslinių tyrimų, eksperimentinės plėtros ir inovacijų infrastruktūros plėtros veikla.

Planuojant automobilių stovėjimo aikšteles bus išlaikomi atstumai iki esamų ir planuojamų visuomeninės paskirties objektų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32<sup>1</sup> lentelės reikalavimus. Aikštelių išdėstymas, įvažiavimų, išvažiavimų vietos, atstumai iki visuomeninių pastatų bus detalizuoti techninio projekto stadijoje.

## **Civilinė aviacija**

---

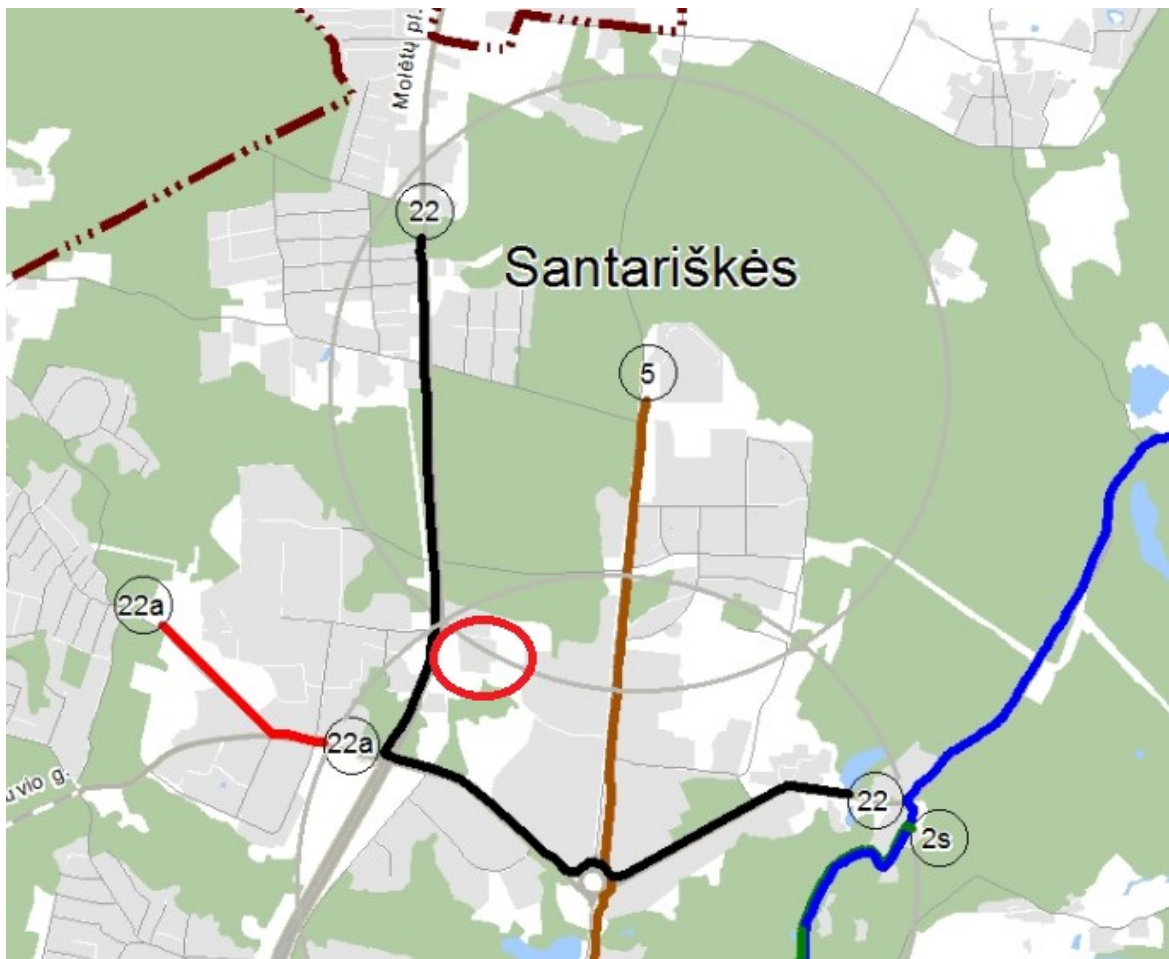
Vadovaujasi VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-05-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG223775.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Detalioju planu nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis). Koreguojant Detalųjį planą nustatomas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 m, o aukštų skaičius – 5. Vyraujanti sklypo paviršiaus altitudė yra apie 162 m. Tuomet leidžiama pastatų aukščio altitudė būtų 182 m. Tai neprieštaruja išduotoms Teritorijų planavimo sąlygoms, kuriose nurodyta, kad maksimalus statinių su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 m altitudės.

## **Susisiekimo komunikacijos**

---

Planuojama teritorija yra gerai išvystytoje infrastruktūros teritorijoje. Sklypas apribotas privažiavimo akligatviu nuo Molėtų plento A2 kategorijos, greito eismo gatvės ir kvartalo vidine D2 kategorijos aptarnaujančia gatve. Dalis sklypo užstatyta, įrengti privažiavimai, šaligatviai, automobilių stovėjimo aikštelės. Visi įvažiavimai išdėstyti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Planuojami įvažiavimai / išvažiavimai atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis.



Dviračių maršrutų tinklo ištrauka iš specialiojo plano (T00072197, 2014-07-11)

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą (T00072197, 2014-07-11) dviračių takų plėtra numatyta Mokslininkų gatvė ir Molėtų plentu greta planuojamo sklypo, gatvės raudonųjų linijų ribose. Detaliojo plano sprendiniai įgalina plėtoti specialiuoju planu numatytą dviračių takų plėtrą.

Atlikus esamų ir perspektyvinių pėsčiųjų srautų analizę, nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje yra gerai išvystyta pėsčiųjų takų infrastruktūra. Takai išdėstyti visu išoriniu sklypo perimetru, kur sklypas nesišlieja su kaimyniniais sklypais ir užtikrina ryšį su viešojo transporto stotelėmis tiek Molėtų plente, tiek Santariškių gatvėje. Pėstieji gali patekti į biofarmacijos gamyklos teritoriją iš visų trijų sklypo pusių.

### **Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga**

---

Nagrinėjamoji teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijų apsaugos zoną. Sklypui nustatomi naudojimo ir tvarkymo režimai neturės neigiamo poveikio nekilnojamosioms kultūros vertybėms minimoje teritorijoje.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

---

Žemės sklypas Molėtų pl. 5 yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje; detaliojo plano koregavimo sprendimais neplanuojami inžineriniai tinklai. Esant poreikiui, esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos užstatymo zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo

prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bus sprendžiamas techninio projekto rengimo stadijoje, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas techninis projektas, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Servitutai bus nustatomi techninio projekto stadijoje, konkretizavus inžinerinio aprūpinimo sprendinius pagal išduotas technines sąlygas.

Žemės sklypas perimetru yra aptvertas segmentine tvora. Iš vakarų pusės tvora atitraukta į vidų nuo sklypo ribos, paliekant erdvės dekoratyvinei vejai ir inžinerinių tinklų ruožui.

Uždarosios akcinės bendrovės "GRINDA" 2022-06-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 227677. Žemės sklype jau yra įrengta paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą sistema. Paviršinės nuotekos nuo pastatų stogų, šaligatvių, automobilių stovėjimo aikštelių bei kitų dirbtinės dangos plotų bus surenkamos į esamą ir projektuojamą lietaus nuotekynę, išvalomos esamoje naftos produktų gaudyklėje (gaudyklių kiekis bei vieta bus tikslinami techninio projekto rengimo stadijoje) ir išvalytos išleidžiamos į aukščiau minėtą esamą nuotakyną. Taip pat planuojamoje teritorijoje numatomi debito reguliavimo įrenginiai. Į planuojamo žemės sklypo vakarinėje dalyje esančius d 300 mm arba d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklus nebus išleidžiama daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio. Didinant antžeminį užstatymą, bus įvertinti esamų paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonų pločiai. Teritorija planiruojama taip, kad vanduo nebėgtų į gretimus pastatus ir kaimyninius sklypus.

Akcinės bendrovės Vilniaus šilumos tinklų 2022-05-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 223733. Nors Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintas „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ ir teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai, bet dar 2000 metais biofarmacinėje gamykloje įrengta vietinė dujų katilinė, kuri vietiniu centriniu šildymu apšildo visą sklype esantį pastatų kompleksą. Sklype tarp pastatų yra nutiesti vietiniai šilumos perdavimo tinklai, kuriems yra nustatytos šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus dvyliktąjį skirsnį. Centralizuoto šilumos tiekimo tinklai nepatenka į sklypo ribas, todėl jiems nenustatomi nei servitutai, nei apsaugos zonos.

Uždarosios akcinės bendrovės "Vilniaus vandenys" 2022-05-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223917. Šiais detaliojo plano koregavimo sprendiniais sprendžiamas tik užstatymo intensyvumas, bet neplanuojami nauji inžineriniai tinklai ir nesprendžiami inžinieriniai prisijungimai. Rengiant techninį projektą bus išimamos naujos prisijungimo sąlygos.

Vakariniame sklypo pakraštyje esamiems d 200/d 300 mm nuotekų tinklams suformuojamas 1231,16 m<sup>2</sup> ploto servitutas – po 5 m nuo nuotekų tinklų ašies. Servitutas suteikia teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

Esami priešgaisrinio vandentiekio tinklai nuosavybės teise priklauso UAB „“. Esamiems vandentiekio, būtines nuotekynės ir lietaus nuotekynės tinklams galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Minėtiems inžineriniams tinklams nustatytos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos pagal III skyriaus, dešimtąjį skirsnį.

Akcinės bendrovės "Energijos skirstymo operatorius" 2022-05-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223034. Žemės sklype nustatytas servitutas 63,98 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypo daliai, skirtai elektros

tinklams tiesti ir transformatorinei pastotei įrengti. Servituto turėtojui AB LESTO suteikiama teisė nekliudomai prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtojui priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklypo dalyje. Sklype yra nutiestos aukštos ir žemos įtampos požeminės elektros kabelių linijos, dujotiekio tinklai, kuriems yra nustatytos elektros tinklų ir skirstomųjų dujotieklių apsaugos zonos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus ketvirtąjį ir šeštąjį skirsnius.

Pagal uždarnosios akcinės bendrovės "Vilniaus apšvietimas" 2022-05-18 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG224486 gatvių apšvietimo tinklai nepatenka ir nenumatomi projektuoti privačiose žemės sklypų ribose ir šaligatvių/pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje. Esant poreikiui, naujų apšvietimo tinklų projektavimas ir prijungimas prie esamo apšvietimo elektros tinklo, bus sprendžiamas techninio projekto rengimo stadijoje, gavus UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas.

Akcinės bendrovės Telia Lietuva 2022-05-16 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG224052. Planuojamoje teritorijoje nutiestiems elektroninių ryšių tinklams (ryšių kabelių kanalams su kabeliais) yra nustatytos viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus vienuoliktąjį skirsnį. Esant poreikiui, naujų elektroninių ryšių tinklų projektų rengimui ar šių tinklų perkėlimui bus išsiimtos atskiros prisijungimo/perkėlimo sąlygos AB Telia Lietuva.

### **Priešgaisrinės saugos reikalavimai**

---

Vadovaujamosi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2022-05-23 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 225215.

#### **Gaisrinės technikos įvažiavimas į sklypą ir privažiavimai prie statinių**

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų naudojamos esamos motorizuoto susisiekiimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir su pritaikytomis kelio dangomis.

Keliai privažiuoti prie pastato įrengiami iš visų pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojais automobiliais kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galėtų patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas. Kelio plotis esamas – 6 m, o kur nenumatomas keltuvų pastatymas, kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip – 3,5 m, o pravažiavimo aukštis – 4,5 m.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti visada turi būti laisvi, tam užtikrinti yra pastatyti specialūs ženklai.

#### **Lauko gaisrinio vandentiekio vandens šaltiniai gaisrui gesinti**

Gaisro gesinimas užtikrinamas iš ne mažiau kaip dviejų hidrantų (vertinant 200 m pasiekiamumą kiekvienam pastato perimetro taškui). Visas vandens kiekis iš hidrantų turi būti užtikrintas nevertinant vieno iš jų veikimo. Šių gaisrinių hidrantų vandens srauto koeficientas  $K_v$  turi būti lygus 140. Gaisriniam hidrantui sujungti su gaisrine technika turi būti naudojamos 77 mm skersmens jungiamosios movos, o jų tipas parenkamas pagal priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos naudojamas movas. Tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai turi būti nudažyti raudona spalva. Hidrantai yra įrengti ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto ir ne arčiau kaip 5 m iki pastatų sienų, žiediniame vandentiekyje, I kategorijos patikimumo tinkle. Kitos ekstremalios situacijos nenumatomos.



Esančių hidrantų schema

**Saugūs atstumai tarp statinių**

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo projektuojamo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas m iki pastato, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10

Arčiau kaip 10 m atstumu pastatų nenumatoma.

**Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos**

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 3-ioji komanda), esanti Ateities g. 17, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 3,6 km. Valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba turi pakankamai technikos ir įrangos bei personalo ir yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems incidentams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti bei gelbėjimo darbams atlikti). Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) –  $(3,6/40) \cdot 60 = 5 \text{ min. } 24 \text{ s.}$  Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3 min. 40 s), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), pirmosios gesinimo priemonės į gaisravietę gali būti patiektos ~12 min. bėgyje.

Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 11 priedo, 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 „Gairinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

### **Trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai**

---

Koreguojant teritorijų planavimo dokumentą nebus pažeistos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. Gretimiems sklypams aplink planuojamą teritoriją užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Gretimų sklypų savininkai ir visuomenė nustatyta tvarka supažindinama su koreguojamu detaliuoju planu.

Projekto vadovas

R. Ž