

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (statinių statybos zonos, statinių statybos ribų ir susisiekimo išdėstymo principų) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

### 1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

### 2. Bendri duomenys

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** 2010 m. kovo 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1426 „Dėl teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detalusis planas.

**Projekto pavadinimas.** TERITORIJOS TARP BAJORŲ KELIO IR MOKSLININKŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMAS DETALIOJO PLANO SKLYPUOSE NR.3 (MOKSLININKŲ G. 11B, KAD. NR. 0101/0004:993) IR NR. 4 (BAJORŲ KEL. 6, KAD. NR. 0101/0004:1002).

**Planuojama teritorijos plėtra.** Planuojama administracinės paskirties pastato Bajorų kel. 6 ir prekybos paskirties pastato Bajorų kel. 6 ir Mokslininkų g. 11B statyba, daugiabučio gyvenamojo namo Mokslininkų g. 6 statyba.

**Planavimo iniciatorius:** UAB  
UAB

**Projektuotojas.** MB „Valdomas projektas“, į. k. 304161502, Geranainių g. 7, Vilnius. Projekto vadovė R. D. (kvalifikacijos atestatas Nr.A1053).

### 3. Koreguojama teritorija.

Detaliojo plano koregavimo ribos apima du žemės sklypus:, kadastro Nr. 0101/0004:993, adresas Mokslininkų g. 11B, Vilnius ir kadastro Nr. 0101/0004:1002, adresas Bajorų kel.6, Vilnius.

Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0004:993 (Mokslininkų g. 11B) pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos ir daugiabučių

gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,6642 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Statovitos NT“.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklypas Mokslininkų g. 11B patenka į:

- teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 0.1246 ha; šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas 0.0333 ha; skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 0.0276 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0.0374 ha;

- Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 91 kv. m; požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 6642 kv. m.

Sklype Mokslininkų g. 11B esantys statiniai: Gamybinis pastatas, unikalus Nr. 1099-2021-3025 (paskirtis – gamybos, pramonės) ir pastatas – stoginė, unikalus Nr. 1099-2021-3036 (paskirtis – pagalbinio ūkio). Statinys – gamybinis pastatas, unikalus Nr. 1099-2021-3025 stovi dviejuose žemės sklypuose, kad. Nr. 0101/0004:993 ir 0101/0004:1002.

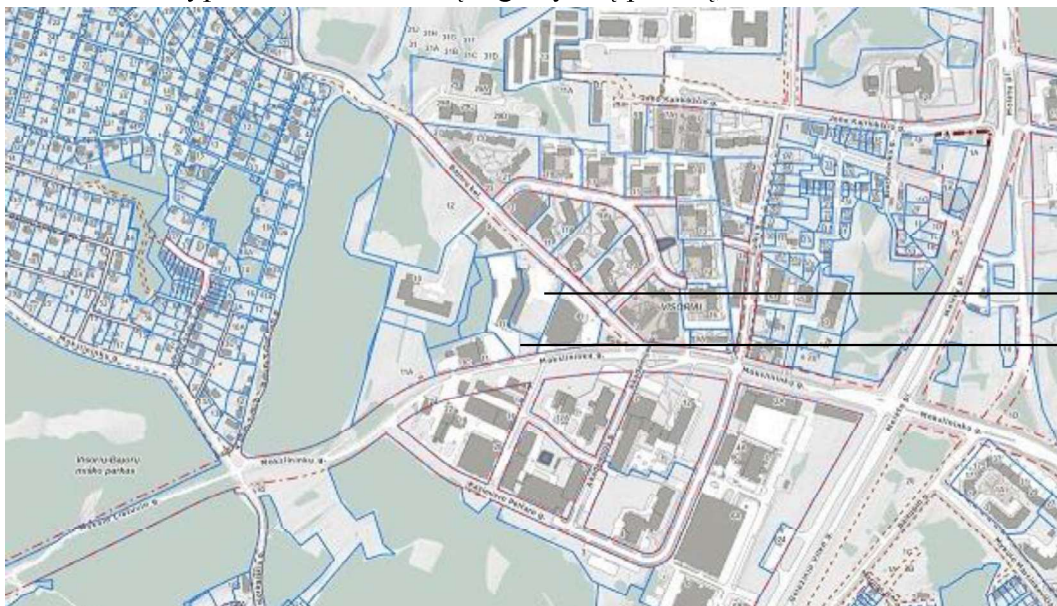
Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0004:1002 (Bajorų kel.6) pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,6591 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, yra sudaryta nuomos sutartis su UAB „ARGINTA Group“.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklypas Bajorų kel. 6 patenka į:

- teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 0.22 ha; šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas 0.045 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0.033 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 0.012 ha;

- Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kurių plotai 6 kv.m, 8 kv.m, 10 kv.m, 16 kv.m, 4 kv.m, 13 kv.m, 8 kv. m, 93 kv. m; požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 6591 kv. m; skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 15 kv. m;

Žemės sklypo ribos kerta statinį – gamybinį pastatą, unikalus Nr. 1099-2021-3025.

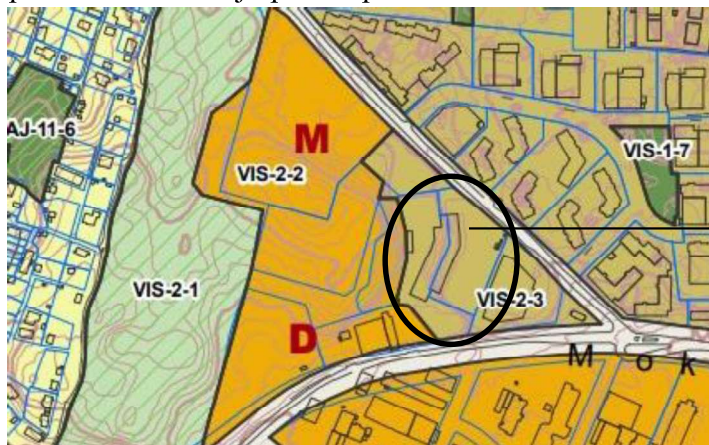


0101/0004:1002

0101/0004:993

#### 4. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

.1 Planuojamai teritorijai taikomi 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Bendrojo plano sprendiniai.



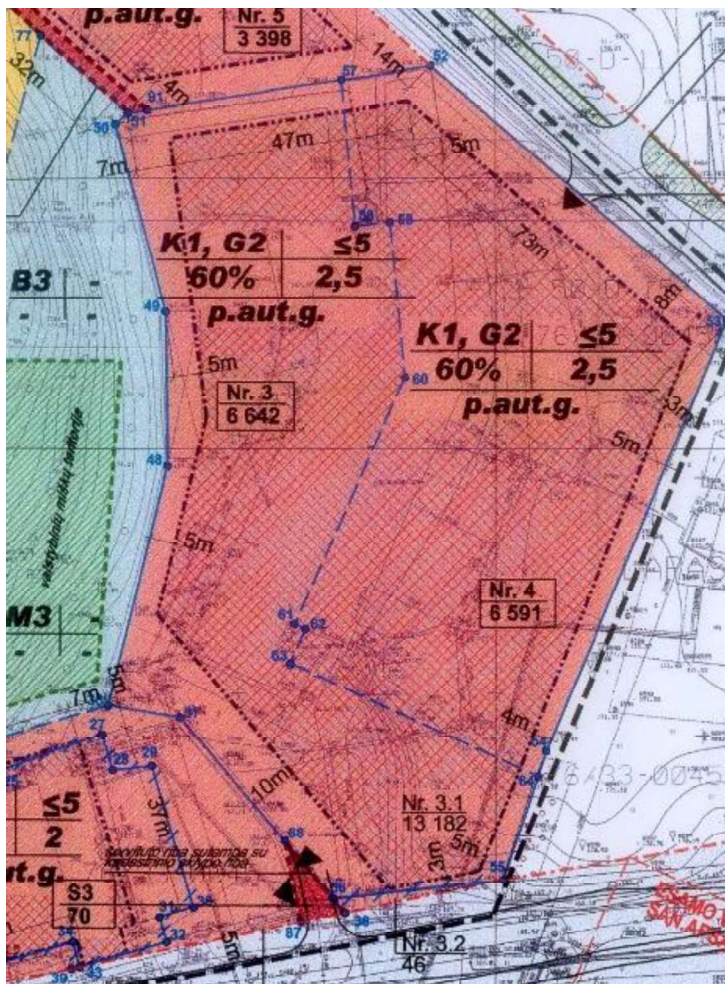
Planuojama teritorija

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funkcinės zonos Nr.                                                                          | <b>VIS-2-3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Funkcinės zonos tipas                                                                        | Intensyvaus užstatymo zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Teritorijos naudojimo tipas                                                                  | GC – mišri centro teritorija;<br>GM – mišri gyvenamoji teritorija;<br>PA – paslaugų teritorija;<br>SI – socialinės infrastruktūros teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis                                                         | KT – kitos paskirties žemė                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Galimi žemės naudojimo būdai                                                                 | G2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;<br>K – komercinės paskirties objektų teritorijos;<br>V – visuomeninės paskirties teritorijos;<br>R – rekreacinės teritorijos;<br>B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;<br>I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;<br>E – atskirųjų želdynų teritorijos. |
| Vyraujantis aukštų skaičius                                                                  | 5 a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai.         | 5 a., 20 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Užstatymo tipas                                                                              | lp – laisvo planavimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas                                          | 1,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis                                                | 40 proc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Minimalus sklypo dydis naujai statybai                                                       | 1000 kv.m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m                  | 5000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tekstinio reglamento Nr., aprašymas                                                          | <b>01-UI</b> galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas                                                                                                                                                                                            |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;</p> <p><b>02</b>-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;</p> <p><b>03</b>-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);</p> <p><b>05</b>-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;</p> <p><b>20</b>-Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;</p> <p><b>32</b>-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;</p> <p><b>36</b>-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;</p> <p><b>39</b>-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;</p> |
| Teritorijos įgyvendinimo prioritetas               | Neprioritetinė plėtros teritorija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

4.2 2010 m. kovo 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1426 patvirtintas teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detalusis planas (TPDR Nr. T00060802).





Koreguojami teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliojo plano sklypų Nr. 3 ir Nr. 4 sprendiniai. Sklype Nr. 3 koreguojama statybos zona, ir statybos ribos, sklype Nr. 4 koreguojama įvažiavimo iš Bajorų kelio vieta. Sklype Nr. 3 galiojančiu detalioju planu nustatyta įvažiavimo į žemės sklypą vieta nekoreguojama, tačiau rengiant techninį projektą esamas įvažiavimas, neatitinkantis galiojančio detaliojo plano sprendinių turi būti naikinamas ir įrengiamas pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai nekoreguojami, lieka galioti pagal Detalųjį planą.

Detalioju planu sklypams Nr. 3 (Mokslininkų g. 11B)(plotas 6642 kv. m) ir Nr. 4 (Bajorų kel. 6) (plotas 6591 kv. m) nustatyti sprendiniai: kitos paskirties, žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos), gyvenamosios teritorijos (pobūdis – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos), statinio aukštis – iki 5 aukštų, įskaitant mansardą, statinio aukštis nuo žemės paviršiaus iki 15,5 m., maksimali statinio viršaus altitudė – sklype Nr. 3 - 182m., sklype Nr. 4 – 186 m., užstatymo tankis 60%, užstatymo intensyvumas – iki 2,5.

## 5. Detaliojo plano koregavimo tikslai.

Žemės sklypų valdytojai planuoja statyti administracinės paskirties pastatą Bajorų kel. 6 ir prekybos paskirties pastatą Bajorų kel. 6 ir Mokslininkų g. 11B ir daugiabutį gyvenamąjį namą Mokslininkų g. 11B su jiems reikalinga susisiekimo ir inžinerine infrastruktūra. Užstatymas planuojamas vienu metu, kompleksiškai per abu sklypus, numatant bendrą vieningą infrastruktūrą. Dėl to reikia koreguoti statybos ribas ir statybos zoną sklype Nr. 3 (Mokslininkų g. 11B), nes projektuojamų pastatų ir projektuojamos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės dalys nepatenka į galiojančiu Detalioju planu nustatytas statybos ribas ir statybos zoną, sklype Nr. 4 (Bajorų kel. 6), siekiant užtikrinti bendrą patogų patekimą iš Bajorų kelio, koreguojama įvažiavimo iš Bajorų kelio vieta, paslenkant ją taip, kad privažiavimo kelias sklypuose būtų tarp dviejų planuojamų pastatų.

## 6. Projektiniai sprendiniai.

Sklype Nr. 3 (kadastro Nr. 0101/0004:993, Mokslininkų g. 11B) koreguojama statybos riba, pritraukiant ją šiaurinėje ir vakarinėje sklypo dalyje per 1 m. iki sklypo ribos, pietinėje dalyje – iki 9

m iki sklypo ribos, koreguojama statybos zona, pritraukiant ją šiaurinėje ir vakarinėje sklypo dalyje per 3 m iki sklypo ribos, pietinėje dalyje – iki 9 m iki sklypo ribos. Kitur statybos zona ir statybos ribos nekoreguojamos, jokie kiti 2010 m. kovo 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1426 patvirtintu teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliuoju planu nustatyti sklypo Nr. 3 reglamentai nekeičiami. Taip pat Sklype Nr. 3 nekoreguojama galiojančiu detaliuoju planu nustatyta įvažiavimo į žemės sklypą vieta, tačiau rengiant techninį projektą esamas įvažiavimas, neatitinkantis galiojančio detaliojo plano sprendinių turi būti naikinamas ir įrengiamas pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

Sklype Nr. 4 (kadastro Nr. 0101/0004:1002, Bajorų kel. 6) koreguojama įvažiavimo iš Bajorų kelio vieta, paslenkant apie 25 – 30 m tolyn nuo Bajorų – Mokslininkų gatvių sankirtos. Jokie kiti 2010 m. kovo 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1426 patvirtintu teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detaliuoju planu nustatyti sklypo Nr. 4 reglamentai nekeičiami.

## **7. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai**

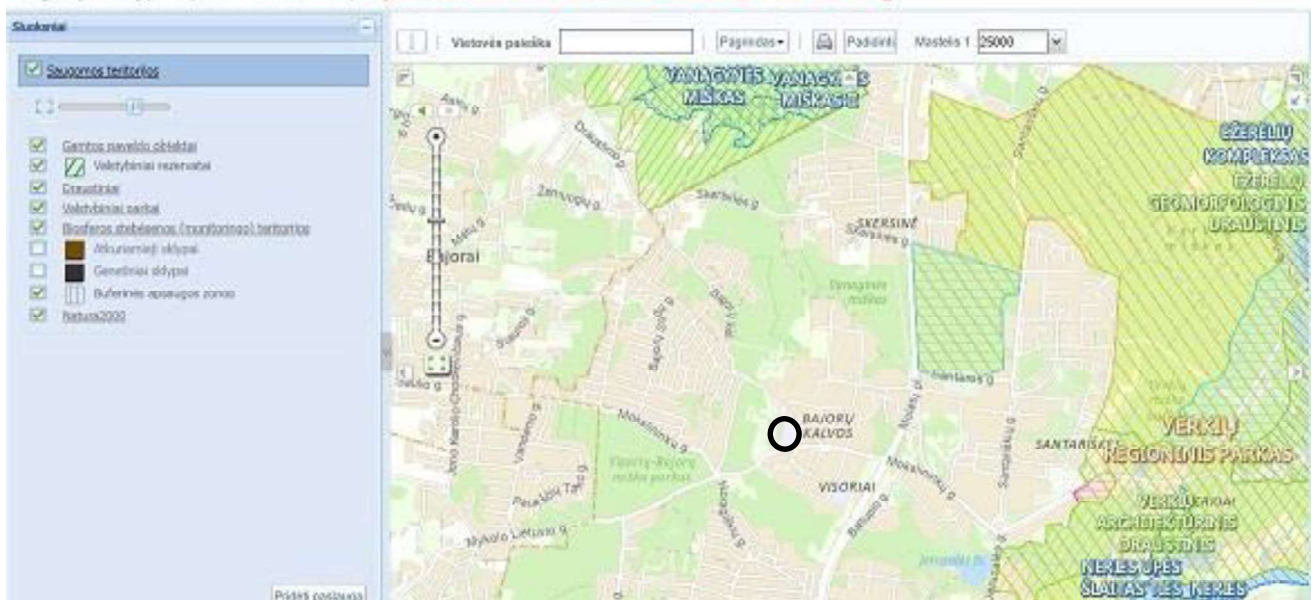
Inžinerinių tinklų sprendiniai parengti 2010 m. kovo 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1426 patvirtintame teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detalajame plane, šiuo koregavimu nekoreguojami. Reikalingi inžinerinių resursų poreikiai naujiems korpusams aprūpinti, bei inžinerinių tinklų įvadų išdėstymo ir įrengimo sprendiniai bus nustatomi, projektuojami ir sprendiniai derinami statybos projektų metu, gavus iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas.

Susisiekimo sprendiniai, parengti 2010 m. kovo 17 d Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1426 patvirtintame teritorijos tarp Bajorų kelio ir Mokslininkų gatvės detalajame plane, šiuo koregavimu nekoreguojami, išskyrus vieną suplanuotą įvažiavimo – išvažiavimo į sklypą Nr.4 iš Bajorų kelio, esančio šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje, vietą. Koreguojama šio įvažiavimo vieta, pastumiant apie 25 – 30 m į šiaurės vakarinę pusę. Susisiekimo sprendiniai ir jų koregavimas privalo atitikti ir atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Sklype Nr. 3 galiojančiu detaliuoju planu nustatyta įvažiavimo į žemės sklypą vieta nekoreguojama, tačiau rengiant techninį projektą esamas įvažiavimas, neatitinkantis galiojančio detaliojo plano sprendinių turi būti naikinamas ir įrengiamas pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

## **8. Saugomos teritorijos**

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).





Artimiausios saugomos teritorijos – Verkių regioninio parko teritorijos (steigimo tikslas – išsaugoti Žaliųjų ežerų kraštovaizdį ir vertingus Verkių, Kalvarijų, Trinapolio apylinkių kultūrinius istorinius kompleksus), nutolusios apie 760 metrų atstumu šiaurės rytų kryptimi, Vanaginės miškas, nutolęs apie 1,5 km. šiaurės kryptimi.

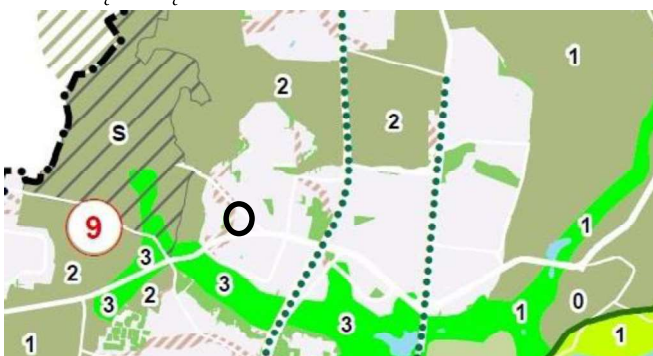
Artimiausia Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorija yra Vanaginės miškas II (plačialapių ir mišrūs miškai, žolių turtingi eglynai) - buveinių apsaugai svarbi teritorija, tačiau nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 1,5 km šiaurės kryptimi. Dėl didelio atstumo, planuojama teritorija jokios įtakos saugomoms teritorijoms nedaro.



Remiantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Valstybinės miškų tarnybos duomenimis, nustatyta, kad valstybinio miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojamas sklypas Nr.3 ribojasi su apie 0,36 ha ploto miško žeme.

Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į kultūros vertybių teritorijas ar jos apsaugos zonas. Apie 1 – 1,2 km spinduliu nuo planuojamos teritorijos nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra.

Vertinant 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą nustatyta, kad planuojamos teritorijos vakarinis kraštas patenka į vietinių migracijos koridorių zoną.



#### Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- /// Tarptautinės svarbos geoeologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Migracijos koridoriai
- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pagal Bendrojo plano brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“ nustatyta, kad planuojamos teritorijos vakarinis kraštas patenka į sausaslėnių zoną.



Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. ir yra koreguojama tik detaliojo planu žemės sklypams nustatyta statybos zona, statinių statybos ribų ir susisiekimo išdėstymo principai, šiuo detaliojo plano koregavimu negali būti koreguojami ir nėra koreguojami likę detaliojo plano sprendiniai, tokie kaip užstatymo tankumo, intensyvumo, želdynų kiekio rodikliai, todėl planuojamai teritorijai galiojantys Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai dėl gamtinio karkaso šiems detaliojo plano koregavimo sprendiniams nedaro įtakos.

Vertinant žaliųjų plotų pasiekiamumą gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nustatyta, kad planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su apie 0,36 ha ploto valstybinės reikšmės miško žeme, todėl planuojama teritorija pilnai patenka į iki 200 m. žaliųjų plotų pasiekiamumo zonos ribas. T.y – nuo miško žemės krašto iki tolimiausios planuojamo sklypo ribos yra apie 110 m.



2021 m rugsėjo mėn. buvo atlikta medžių taksacija. Iš viso suskaičiuoti ir įvertinti 88 vnt. medžių. Bendra medžių būklė gera. Detalus vertinimas pridedamas sprendinių dalies prieduose. Kadangi nei vienas esamas medis į šiuo detaliojo plano koregavimu planuojamą papildomą statybos zoną ir statybos ribas nepatenka, medžių tvarkymo sprendiniai nekoreguojami.

Pastatų techninio projekto rengimo metu atlikti su planuojamais žemės sklypais besiribojančioje teritorijoje arčiausiai esančių brandžių medžių analizę ir planuojamų statybų įtaką jiems ir esant poreikiui nustatyti reikiamas tokių medžių apsaugos priemonės.



## 9. Visuomenės sveikatos ir aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje numatoma administracinės paskirties pastato Bajorų kel. 6 ir prekybos paskirties pastato Bajorų kel. 6 ir Mokslininkų g. 11B statyba, daugiabučio gyvenamojo namo Mokslininkų g. 6 statyba. Statybos projektuose bus pateikti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius reikalavimus (insoliacija, atstumai nuo pastatų iki automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas, pritaikymas neįgaliųjų poreikiams, atliekų surinkimas ir kt.).

Atliekų tvarkymas. Objekto statybos metu susidariusios statybinės atliekos statybos vietoje turi būti išrūšiuotos į tinkamas naudoti ar perdirbti į antrines žaliavas ir netinkamas naudoti statybines šiukšles, tarp jų atskirai užterštos kenksmingomis medžiagomis tara ir pakuotės. Netinkamos naudoti statybinės atliekos, turi būti išvežtos į statybinio laužo sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikšteles. Vieta atliekų konteineriams numatoma sklypo viduje, pietinėje dalyje, greta įvažiavimo į automobilių stovėjimo vietas.

Įvertinti sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai: 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), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Jokių objektų, kuriems turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos planuojamos teritorijos gretimybėse nėra.

Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminių lygių užtikrinimo sprendiniai bus įvertinti ir nustatyti statybos projekto metu taip, kad atitinktų patalpų insoliacijos normas (pagal HN 98:2000). Projektuojami pastatai bus išdėstyti taip, kad nepablogintų aplinkinių pastatų norminės patalpų insoliacijos rodiklių.

Triukšmo nuo autotransporto ir kitų triukšmo šaltinių žemėlapių duomenimis planuojamoje teritorijoje esamas triukšmas ribines vertes vakaro metu viršija iki 3 dBA siauroje juostoje pietinėje dalyje, likusiu paros metu neviršija. Kitose sklypo dalyse ribinės vertės neviršijamos. Planuojamoje teritorijoje numatomos plėtos transporto srautų įtaka įvertinta ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais, šiuo statybos zonos ir ribų koregavimu detalesni skaičiavimai nerengiami. Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo Mokslininkų gatvės ir nuo Bajorų kelio. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio, pramonės objektų, oro uosto planuojamoje teritorijoje nefiksuojama.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais ir atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinių statybos projektų rengimo metu spręsti klausimą dėl garsą izoliuojančių sienų, langų, durų, triukšmo barjerų ar kitų reikalingų apsaugą nuo statinių išorėje spinduliuojamo oro triukšmo užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo.

Įvertinus oro užterštumo analizę pagal Aplinkos apsaugos agentūros 2020 m. foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams žemėlapius, nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>2,5</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija.

## 10. Gaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra |
|--|----------------------------------------------------------------------|

| Statinio ugniai atsparumo laipsnis | I  | II | III |
|------------------------------------|----|----|-----|
| I                                  | 6  | 8  | 10  |
| II                                 | 8  | 8  | 10  |
| III                                | 10 | 10 | 15  |

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |     |    |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|----|----|-----|
| Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)*<br>* priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą | Pastato atsparumo ugniai laipsnis |     |    |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | I                                 |     |    | II | III |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gaisro apkrovos kategorija        |     |    |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                                 | 2   | 3  |    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | 180                               | 120 | 90 | 60 | 30  |

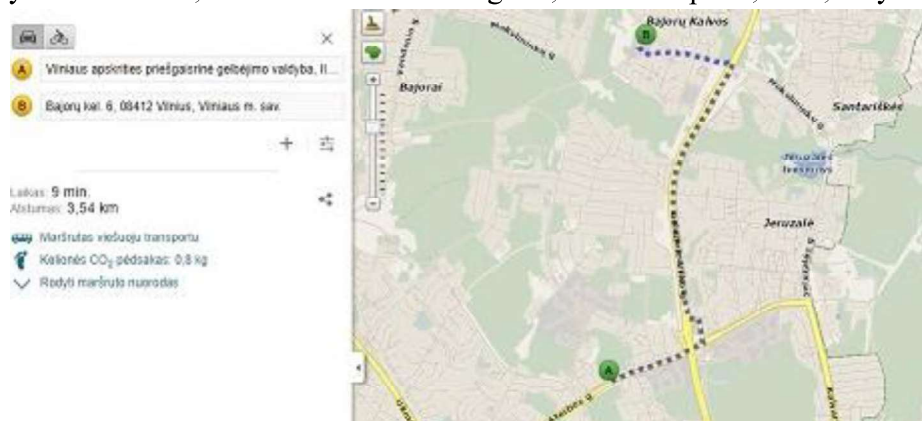
Planiniai pastatų išdėstymo sprendiniai sklype turi sudaryti galimybę rengiant statybos projektus įgyvendinti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ numatytas sąlygas gaisrų gesinimo technikai privažiuoti prie statinio (p. 148.2: kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Konkretūs pastatų atsparumo ugniai, vandens aprūpinimo, reikalingo vandens kiekio gesinimui, kitų saugos priemonių sprendiniai rengiami statinio statybos projekte.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai. Kelių plotis gaisrinių automobilių privažiavimui projektuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m, jei bus įrengiamas aklakelis turi būti numatyta 12x12 m gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė. Privažiuoti prie pastato, gaisro gesinimo šaltinio turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi visada būti laisvi, tam užtikrinti projektuojami specialūs ženklai ir aptvarai (iki 20 cm aukščio). Tarp pastato ir važiuojamosios dalies, skirtos gaisrinių automobilių statymui, neturi būti statomos kliūtys. Priėjimai numatomi iš visų kiekvieno pastato pusių, užtikrinant ugniagesių gelbėtojų patekimą prie pastato bei į pastato aukštus arba keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Išorės gaisrų gesinimas užtikrinamas iš esamų Mokslininkų g. ir Bajorų kel. gaisrinių hidrantų. Atstumai nuo gaisrinių hidrantų iki kiekvieno pastato tolimiausio perimetro taško pagal gaisrinės žarnos tiesimo liniją neturi viršyti 200 m. Tikslus gaisrinių hidrantų išdėstymas ir išorės gaisrų gesinimui numatomas reikalingas debitas bus nustatytas statybos projektuose.



Nuo planuojamos teritorijos arčiausiai yra III-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, esanti adresu Ateities g. 17, nutolusi apie 3,5 km, atvykimo laikas apie 9 minutes.



Detalūs gaisrinės saugos sprendiniai atliekami statybos projekte.

PV R D