

## 4. SPRENDINIAI

### 4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo zoną (teritorija PAŠ-7-1). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytą šiai funkcinei zonai galimą paskirtį (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2001 m. gegužės 30 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 324 patvirtinto Pašilaičių komunalinės zonos teritorijos detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiami detaliojo plano sprendiniai sklype Justiniškių g. 134 (kadastro Nr. 0101/0015:320). Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija, nustatomas prioritetas žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kitas galimas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

#### 4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-08-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237584:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, buvusioje Pašilaičių komunalinės zonos teritorijoje, kurioje pastaruoju metu vyksta konversija į gyvenamąsias teritorijas. Nagrinėjamoje teritorijoje esančiuose sklypuose nustatyta „kita“ paskirtis, vis dar dominuoja komercinės paskirties objektų teritorijų ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdai. Tačiau planuojamos teritorijos gretimybėse šiaurinėje ir šiaurės rytinėje pusėje jau yra daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės sklypai. Planuojamos teritorijos gretimybėse pietrytinėje ir vakarinėje pusėje yra pradėti rengti teritorijų planavimo dokumentai, kurių tiksluose yra numatyta pakeisti žemės naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijų.

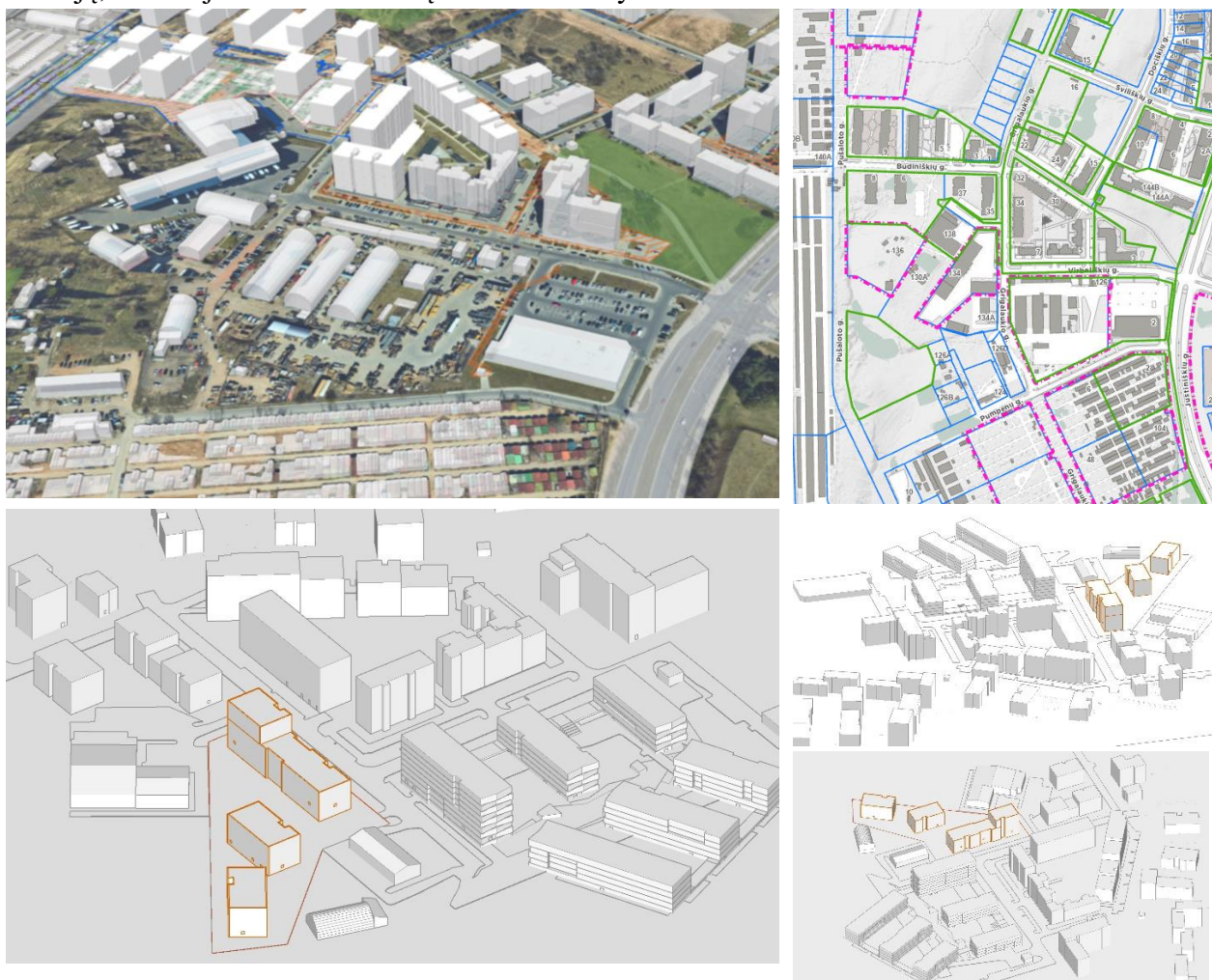
4.1.2.2 Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Nuo planuojamo sklypo, iš visų pusių 40 – 300 atstumu yra įrengtos arba suplanuotos ar numatytos planuoti penkios intensyviai naudojamų želdynų teritorijos (Bendrojo plano funkcinėse zonose PAŠ-7-2, PAŠ-6-3, PAŠ-4-2 ir PAŠ-3-4). Rengiant statybos projektus, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendinius, numatyti jungiamuosius ryšius su želdynų, poilsio ar kitomis viešam naudojimui skirtomis teritorijomis, planuojamoje teritorijoje numatyti želdynų zoną, suplanuoti pėsčiųjų ir dviračių takus, gyventojams skirtas sporto, žaidimų, poilsio zonas.

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje nėra esamų medžių, todėl taksacija neatliekama.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse. Nustatyta, kad planuojamą teritoriją ribojančioje D kategorijos Grigalaukio gatvės, įrengus gatvės atkarpą į pietus nuo planuojamos teritorijos, bei šalia esančių Pumpėnų, Virbeliškių, Pušaloto, Budiniškių gatvių tinklas bus pakankamas planuojamiems objektams aptarnauti. Kadangi ši miesto centro dalis intensyviai urbanizuojama, gretimybėse planuojamose teritorijose planuojami, rengiami techniniai projektai ir įrenginėjami pėsčiųjų, dviračių takai ir kiti trūkstami gatvių elementai. Planuojamą teritoriją ribojančioje Grigalaukio gatvėje rengiant techninį projektą taip pat bus išspręstas pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimas, sujungiant su esamais ar suplanuotais pėsčiųjų ir dviračių takais ir užtikrinant vieningą pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse šiaurės rytinė dalis užstatyta 5 – 8 aukštų aukščio daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais. Palei Virbeliškių gatvę, artimiausiose planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja 7 aukštų perimetrinis užstatymas, šiek tiek atokiau dominuoja 4 – 5 aukštų užstatymas, yra 8, 9 aukštų pastatų. Netoliese rytinėje pusėje yra LIDL prekybos centras, o pietinėje pusėje kol kas išlikę buvusios komunalinės zonos statinių (gamybinės ir sandėliavimo paskirties, metalinių garažų teritorijos), tačiau ši užstatymo tipologija keičiasi, didžiojoje teritorijos dalyje yra parengti arba rengiami teritorijos planavimo dokumentai. Buvusios komunalinės zonos teritorija palaipsniui transformuojasi į gyvenamųjų daugiabučių pastatų su jiems reikalinga socialine infrastruktūra teritoriją, formuojamas 5 – 9 aukštų aukščio užstatymas.



Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos. Jau urbanizuotoje šiaurinėje, šiaurės rytinėje dalyje suformuoti aiškūs viešųjų ir privačiųjų erdvių diferencijavimo principai. Palei gatves formuojamos viešosios erdvės, kvartalų viduje formuojami vidiniai kiemai, kuriuose išdėstyti vaikų žaidimo, sporto aikštelės, poilsio zonos, želdiniai ir pan. Panašių principų bus laikomasi ir planuojamoje teritorijoje. Palei Grigalaukio gatvę planuojant perimetrinį užstatymą galimai su komercinės paskirties patalpomis pirmuosiuose aukštuose ir įėjimais į šias patalpas formuojamos viešosios erdvės, sklypo viduje numatomos privačios erdvės su gyvenamajai teritorijai reikalingomis poilsio, sporto, žaidimų zonomis, su galimu laisvo planavimo užstatymu sklypo viduje.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama, numatant galimybę planuojamų daugiabučių gyvenamųjų namų pirmuosiuose aukštuose, esančiuose palei ribojančią gatvę, įrengti komercines patalpas.

4.1.2.8 Planuojama teritorija ribojasi su Grigalaukio gatve, tačiau gatvė į planavimo ribas nepatenka. Įrengiant įvažiavimą į planuojamą teritoriją siūloma rekonstruoti dalį Grigalaukio gatvės ties planuojamos teritorijos ribomis, įvertinant ir pritaikant Vilniaus gatvių standartą, tačiau visi už planavimo ribų numatomi sprendiniai yra „rekomenduojami“.

4.1.2.9 Šiuo metu sklype esantys pastatai yra aprūpinti visa reikalinga inžinerine infrastruktūra, prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Planuojamoje teritorijoje numatomam naujam užstatymui numatomas aprūpinamas reikalinga inžinerine infrastruktūra, prisijungiant prie centralizuotų miesto tinklų. Inžinerinių tinklų trasų sprendiniai parengti ir pateikiami projekto inžinerinės infrastruktūros dalyje, šie sprendiniai gali būti tikslinami ir keičiami techninio projekto metu, žinant tikslias statybos apimtis, pastatų išdėstymą ir gavus technines sąlygas inžinerinių tinklų prisijungimui.

4.1.2.10. Pagrindinis įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra planuojamas iš planuojamą sklypą ribojančios D kategorijos Grigalaukio gatvės, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma kitame projektavimo etape įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

### 4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamo žemės sklypo Justiniškių g. 134, kadastro Nr. 0101/0015:320 ribos ir plotas nekeičiamas. Planuojamam **žemės sklypui Nr. 1** detaliojo plano koregavimo projektu

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį *teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai*), nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir konkretų prioritetinį žemės naudojimo būdą, kuris žemės sklypui Nr. 1 nustatomas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu, taip pat kitą galimą žemės naudojimo būdą, į kurį leidžiama savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeisti Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu formuojamam žemės sklypui nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir 5 dalis).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytais Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo nuostatomis, Detaliojo plano keitimo grafiniai sprendiniai detalizuoti pagrindiniame brėžinyje ir papildomuose brėžiniuose:

- Detaliojo plano koregavimo brėžinyje „Pagrindinis brėžinys Nr. 1. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamieji teritorija (GM), tik erdvinio objekto kodais pažymėti galimi žemės sklypų naudojimo būdai – prioritetinis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties teritorijų (G2) naudojimo būdas ir kitas galimas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą (tiek prioritetinį, tiek kitą galimą) atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.
- Brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą nustatomą detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu. M 1:500“, grafiškai Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetinis daugiabučių

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastru Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties teritorijų (G2) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

- Brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą nustatomą savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu keičiant detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį naudojimo būdą Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas kitas galimas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, kuris žemės sklypui Nr. 1 galės būti nustatytas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeičiant Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.3.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 9241 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą, kuris nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu:

Teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus prioritetinis žemės naudojimo būdas, nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių paskirties teritorijų (G2);

Leidžiamasis pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 35 m, absoliuti aukščio altitudė 206,5 m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 1,32 (užstatymo intensyvumo rodiklis nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 03, nustatančiu, kad *UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas)*).

Užstatymo tipas (užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano pagrindinio brėžinio 6 lentele) – perimetrinis (pr), laisvo planavimo (lp) (t.y – palei gatves - perimetrinio tipo, sklypo viduje – laisvo planavimo).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją – ne mažiau, kaip 30 % pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 9 aukštai. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais iki 9 aukštų pastatais galės būti užstatomas tik iki 20% pastatais užstatytas ir numatomas užstatyti sklypo plotas, likusi dalis gali būti užstatoma tik iki 5 aukštų aukščio pastatais (vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. *Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytoje zonoje aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.*

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

*Galimybė viršyti vyraujančią užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietai būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu);*

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

4.1.3.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 9241 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą, į kurią savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pakeistas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatytas prioritetas žemės naudojimo būdas:

Teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas, į kurią savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu galės būti keičiamas nustatytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas;

Leidžiamasis pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 35 m, absoliuti aukščio altitudė 206,5m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 1,32\* (\*- užstatymo intensyvumo rodiklis nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 03, nustatančiu, kad *UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).*

Užstatymo tipas (užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis Bendrojo plano pagrindinio brėžinio 6 lentele) – perimetrinis (pr), laisvo planavimo (lp) (t.y – palei gatves - perimetrinio tipo, sklypo viduje – laisvo planavimo).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją – ne mažiau, kaip 10 % pagal komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 9 aukštai. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais iki 9 aukštų pastatais galės būti užstatomas tik iki 20% pastatais užstatytas ir numatomas užstatyti sklypo plotas, likusi dalis gali būti užstatoma tik iki 5 aukštų aukščio pastatais (vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. *Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytoje zonoje aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti vyraujančią užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietai būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu);*

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastru Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

Statinių paskirtys – negyvenamieji pastatai: viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

4.1.3.4. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 4. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 5. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 6. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 7. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, statinių statyba modulinės transformatorinės ir inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose galima tik Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 str. nustatyta tvarka gavus modulinės transformatorinės ir inžinerinių tinklų savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) tokių statinių statybai. 8. Detaliajame plane nenustatoma statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo. 9. Brėžinys parengtas ant 2022-07 parengtos ir suderintos toponuotraukos Nr.TIIS1-20220726-054513 ir TIIS2-20220714-03476.

#### 4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Inžinerinių tinklų dalis rengiama vadovaujantis 2022-08-22 AB Telia Lietuva išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG238206, 2022-08-25 AB Vilniaus šilumos tinklai išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG238893, 2022-11-14 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG249962, 2022-08-23 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG238492 ir 2022-08-31 UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG239544.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

### **Vandentiekis, nuotekos.**

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama nuo esamų, privačių vandentiekio tinklų Grigalaukio g., prisijungimas numatomas esamoje kameroje Nr. 208, panaudojant esamą vandens įvadą d 100 mm į teritoriją. Esant poreikiui esamą vandentiekio tinklą rekonstruoti, esamas kameras – išplasti Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų. Nuotekų nuvedimas numatomas į esamus, privačius nuotekų tinklus d 200 mm esančius sklypo ribose. Esant poreikiui, esamą nuotekų tinklą rekonstruoti.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 226.80 m<sup>3</sup>/dieną, 11.79 m<sup>3</sup>/val., lauko gaisrų gesinimui – 15 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 40.0 l/s. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Lauko gaisrų gesinimas 15 l/s planuojamas nuo esamų, bei projektuojamų hidrantų, pajungiamų/įrengiamų ant planuojamo žiedinio vandentiekio tinkle ne mažesnio nei d 200 mm. (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2023-06-21 Nr. REG282854.

### **Lietaus nuvedimas.**

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, planuojamos teritorijos, planuojama nuvesti į planuojamą infiltracinį/debito reguliavimo įrenginį, kuris įrengiamas užstatymo zonoje, iš kurio lietaus nuotekos nukreipiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus d 500 mm, Virbeliškių ir Grigalaukio g. sankryžoje. Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklauso nuo planuojamų pastatų išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalizuojama techninio projekto rengimo stadijoje. 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.

Techninio projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipykimą į esamus lietaus nuotekų tinklus d500 mm Virbeliškių g., išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas ≤ 10 %, nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-08-31 Nr. REG23544.

### **Šilumos tinklai.**

Jungiamą šilumos galia – 0.8824 MW.

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio Virbeliškių g. Prisijungimo taškas – Nekanaliniai šilumos tiekimo

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastru Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

tinklai pl. 139.7 mm. tarp ŠK08370-55 ir ŠK08370-50 ir/arba nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai d 139.7 mm, perspektyva prie ŠK08370-11.

Esamų pastatų aprūpinimas šilumnešiu, sprendžiamas techninio projekto apimtyse. Esami šilumos tiekimo tinklai į užstatymo zoną nepatenka.

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-08-25 Nr. REG238893.

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

## **Elektrotechnikos dalis. Lauko elektros tinklai**

### Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros energijos tiekimo kategorija		II/III
Elektros tinklo įtampa	V	400/230
Reikalingas galingumas	kW	60/2102

### Bendri reikalavimai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-08-23 Nr. REG238492. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa  $400 \pm 10\%$  /  $230 V \pm 10\%$ ;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

### Esami tinklai sklype.

Planuojamoje teritorijoje esančius AB „Energijos skirstymo operatoriui“ priklausančius planuojama demontuoti. Vietoje MT-2404 įrengiant naują transformatorinę.

### Energijos tiekimas

Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas III/II kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos vidutinės įtampos elektros kabelių linijomis į MT2404 bei nutiesiant naują vidutinės įtampos liniją iš SP-103.

Kabelių trasos ilgis 520 m.

Sklype planuojama nauja 10/0,4 kV transformatorinė vietoj MT-2404.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutas naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1 m į abi puses nuo kabelio.

## **Lauko elektroninių ryšių tinklai**

### Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
RKKS kanalų kiekis	vnt.	1

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

### Bendri reikalavimai.

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-08-22 Nr. REG238206.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

### Esami tinklai sklype.

Planuojamoje yra Telia Lietuva, AB priklausantis įvadas.

### Prijungimo sprendiniai

Prisijungimas planuojamas nuo esamų telekomunikacijų tinklų. Iki planuojamos teritorijos numatomas koridorius telekomunikacijų trasai (esamas). Planuojama ryšių komunikacijų apsaugos zona 2 m į abi puses nuo kabelio. Trasos ilgis 10 m.

## **4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.**

Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Justiniškių g. 134 (kadastro Nr. 0101/0015:320) projektu transporto dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-08-17 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG237584, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti komercinės ir/arba gyvenamosios paskirties pastatus, todėl planuojami privažiavimo keliai (įvažiavimas į planuojamą teritoriją), norminis automobilių stovėjimo vietų užtikrinimas ir išdėstymas (parkavimo būdai), dviračių ir pėsčiųjų takai, reikalingos saugumo priemonės.

Privažiavimas prie planuojamoje teritorijoje numatomų pastatų ir įvažiavimas į planuojamą sklypą planuojamas iš esamos ribojančios D kategorijos Grigalaukio gatvės planuojamo sklypo pietrytiniame kampe. Neturint tikslų planuojamų pastatų dydžių, vietos ir išdėstymo sklype, neįmanoma nustatyti tikslios reikalingos įvažiavimo vietos ir tikslaus reikalingo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus. Todėl detaliojame plane pažymėta įvažiavimo vieta techninio projekto metu gali būti tikslinama, išlaikant norminius atstumus nuo sankryžų ir kitų kelio elementų, techninio projekto metu turi būti suprojektuoti ir statybų metu įrengti reikalingi ženklai, žymėjimai ir kitos saugumo priemonės. Kadangi Grigalaukio gatvės raudonosios linijos yra nustatytos tik nuo sankirtos su Virbeliškių gatve, trūkstamoje dalyje nustatomos Grigalaukio gatvės raudonosios linijos, kurių riba sutampa su sklypo rytine riba, atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 -21 m.

Reikalingas automobilių stovėjimo vietas numatoma įrengti planuojamo sklypo ribose, požemines automobilių stovėjimo aikšteles, bei užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki gyvenamųjų pastatų langų.

## **4.1.6 Sveikatos apsauga.**

Vadovaujantis 2022-08-26 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG238840 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.

4.1.6.2 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

4.1.6.3 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Aplink planuojamą teritoriją yra esamų ir planuojamų pastatų, kurių insoliacijai gali turėti įtakos planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo sprendiniai. Parengti insoliacijos skaičiavimai – planuojamo užstatymo įtaka aplinkiniam esamam ir planuojamam užstatymui, bei aplinkinio užstatymo įtaka planuojamam užstatymui, skaičiuojant planuojamos teritorijos užstatymą pagal priešprojektinių pasiūlymų duomenis. Įvertinti gretimybėse esami ir planuojami pastatai Grigalaukio g. 35, Grigalaukio g. 34, Virbeliškių g. 7, Justiniškių g. 126 ir planuojami Justiniškių g. 134 pastatai, preliminariai vertinant galimą butų išdėstymą ir galimą vaikų žaidimo aikštelės vietą. Insoliacijos skaičiavimai pateikiami projekto prieduose. Atliktų insoliacijos skaičiavimų išvada: projektuojamų butų ir vaikų žaidimo aikštelių insoliacija taip pat įtaka aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijai atitinka STR reikalavimus. Tikslūs insoliacijos skaičiavimai bus rengiami statybos projekto rengimo stadijoje.

4.1.6.4 Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatoma galimybė įrengti požemines automobilių stovėjimo aikšteles. Kadangi nėra aiškų statinių išdėstymas sklype, detaliojo plano sprendiniuose nurodomas tekstinis reglamentas: „Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

4.1.6.5 Įvertintas transporto srautų (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai ir besiribojančioms teritorijoms poveikis. 2023 m. balandžio mėn., UAB „ „ parengė Triukšmo ir oro taršos vertinimą, kuris pateiktas detaliojo plano koregavimo sprendinių dalies prieduose. Vertinimo išvadose nustatyta, kad įgyvendinus projektą, gretimybėje viršijimai dėl PŪV pagal HN 33:2011 neprognozuojami, o PŪV neprieštarauja ir atitinka HN 33:2011 keliamiems reikalavimams, tuo tarpu analizuojant gretimybėje esančios infrastruktūros keliamo triukšmo poveikį planuojamiems sprendiniams, viršijimai taip pat nėra prognozuojami. Daugiabučiuose rekomenduojama rengiant tolimesnius projekto dokumentus numatyti rekuperacinę sistemą, kuri suteiktų galimybę butų gyventojams vėdinti patalpas nepradarius langų ir tokiu būtu išvengti aplinkos triukšmo patekimo į patalpas galimybę.

Įvertinti stacionarūs triukšmo šaltiniai. Gretimybėje yra vienintelis stacionarus triukšmo šaltinis t.y. įmonė UAB „ „. Kitų pramoninio pobūdžio įmonių nėra. Remiantis „Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veikslių plano 2019–2023 metams triukšmo prevencijos ir mažinimo priemonių įgyvendinimas 2021 m.“, UAB „ „ vykdo stiklo paketų gamybą. Gamybos pastate gaminami įvairių techninių savybių stiklo paketai – iki 90 000 m<sup>2</sup> per metus. Gamybos procesas susideda iš stiklo pjaustymo ir plovimo, rėmelio lankstymo ir klijavimo, paketų užpildymo argonu ir tarpų užpildymo hermetiku bei produkcijos sandėliavimo. Stacionarūs triukšmo šaltiniai: gamybos patalpa, iš kurios vidaus triukšmas sklinda į aplinką, autokrautuvo darbo zona prie gamybinės patalpos. Mobilūs triukšmo šaltiniai: lengvosios ir sunkiosios transporto priemonės (šios įmonės eismo intensyvumas atspindi 3 pav.). Ūkinė veikla vykdoma tik dienos laikotarpiu. Remiantis nekilnojamojo turto registro duomenimis, gamybinei veiklai nustatytos 3900 m<sup>2</sup> ploto komunalinių objektų ir gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV sk. pirmąjį skirsnį), kurios sutampa su žemės sklypo Justiniškių g. 138 ribomis. Taip pat remiantis Vilniaus miesto strateginiais triukšmo žemėlapiais, akivaizdžiai matyti, kad triukšmo ribinės vertės už UAB „ „ sklypo ribų viršijimų nėra. Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus faktus, daroma išvada, kad nuo įmonės UAB „ „ triukšmo viršijimų nėra ir toliau poveikis nuo šios įmonės nėra analizuojamas.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

Atliekant oro taršos vertinimą, iš taršos šaltinių į aplinką išmetami teršalų kiekiai buvo nustatyti skaičiavimo būdu pagal galiojančias metodikas, o jų pasiskirstymas aplinkos ore įvertintas programinio modeliavimo būdu. Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta. Planuojama ūkinė veikla labiausiai įtakos azoto dioksido susidarymą aplinkos ore iki 0,01 ribinės vertės (1 val. ir metinės). Dominuojanti išliks foninė tarša.

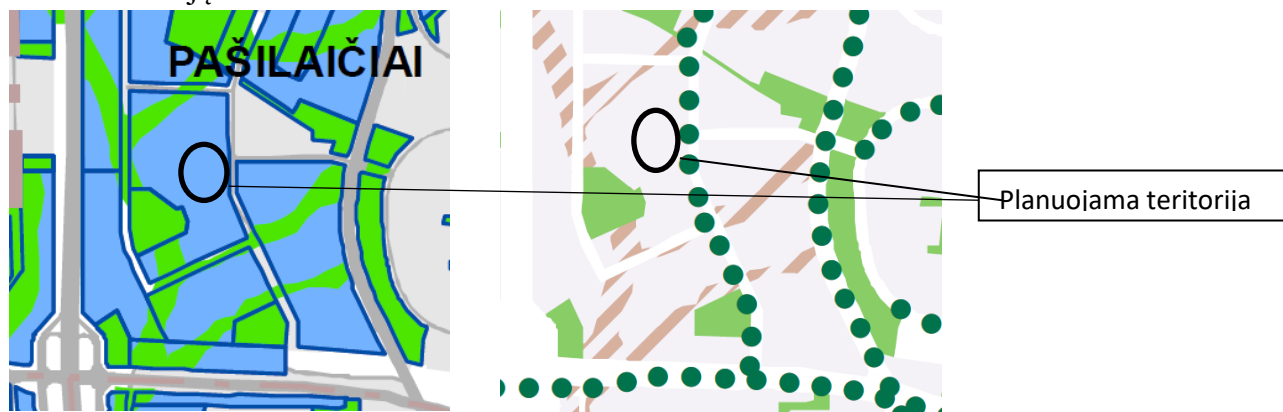
4.1.6.6 Įvertintas planuojamos teritorijos užterštumas cheminėmis medžiagomis. 2023 m. sausio mėn. UAB „...“ parengė teritorijos Justiniškių g. 134, Vilniaus mieste preliminarinio ekogeologinio tyrimo ataskaitą. Tyrimo metu paimtas ir iširtas požeminio vandens mėginys ir 6 grunto mėginiai iš įvairaus gylio. Laboratoriniais tyrimais grunte ir gruntiniame vandenyje tirtų cheminių medžiagų kiekiai nesiekia ribinių verčių (RV), galiojančių jautrių taršai teritorijų grunte bei gruntiniame vandenyje ir nurodytų Reikalavimuose bei LAND 9-2009, išskyrus cinko kiekį vieno gręžinio paviršiniame grunte (313 mg/kg), 1,04 kartus viršijantį RV pagal Reikalavimus. Atsižvelgiant į preliminarious tyrimo rezultatus, detalus ekogeologinis tyrimas yra netikslingas. Tačiau, griovimo ir statybos darbų metu vizualiai aptiktas užterštas gruntas turi būti tvarkomas teisiniuose dokumentuose numatyta tvarka.

4.1.6.7 Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 2,6 km pietryčių kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

#### 4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2022-08-22 Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymu išduoti teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG238313 nustatyta, kad planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka, jai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

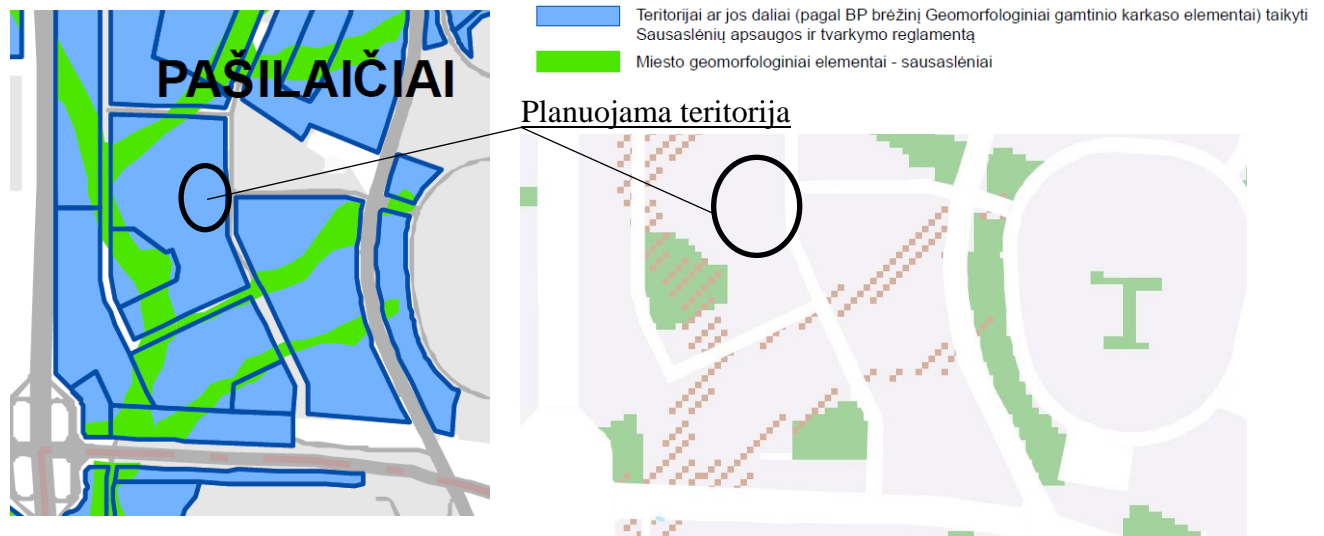
Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) Nr. 32 nustatyta, kad Gamtinio karkaso juosta yra funkcinės zonos šiaurėje ir vakaruose, o planuojamas sklypas yra rytinėje funkcinės zonos dalyje, todėl planuojamai teritorijai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Planuojama teritorija nepatenka į pažymėtą funkcinėje zonoje PAŠ-8-1 gamtinio karkaso teritoriją.



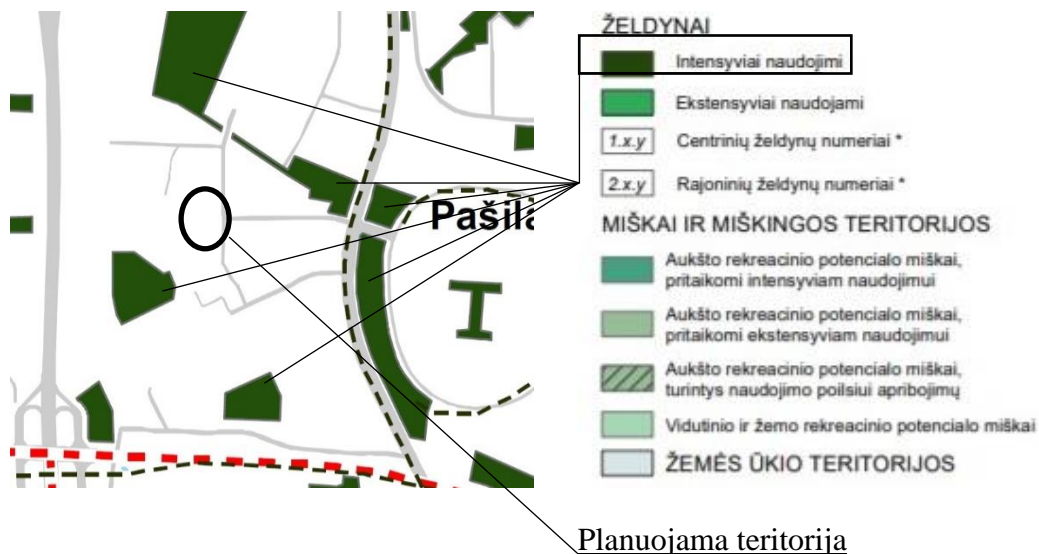
Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

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

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) Nr. 36 bei Tekstinio reglamento Nr. 36 schemą nustatyta, kad funkcinėje zonoje esantys miesto geomorfologiniai elementai – sausaslėniai į planuojamos teritorijos ribas nepatenka.



Įvertinus žaliųjų plotų pasiekiamumą nagrinėjamoje teritorijoje, nustatyta, kad nuo planuojamo sklypo, iš visų pusių 40 – 300 metrų atstumu yra įrengtos arba numatytos įrengti intensyviai naudojamų želdynų teritorijos, užtikrinančios norminį žaliųjų plotų pasiekiamumą.



Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priede nurodyta, kad daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 30%, komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 10%.

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius,

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

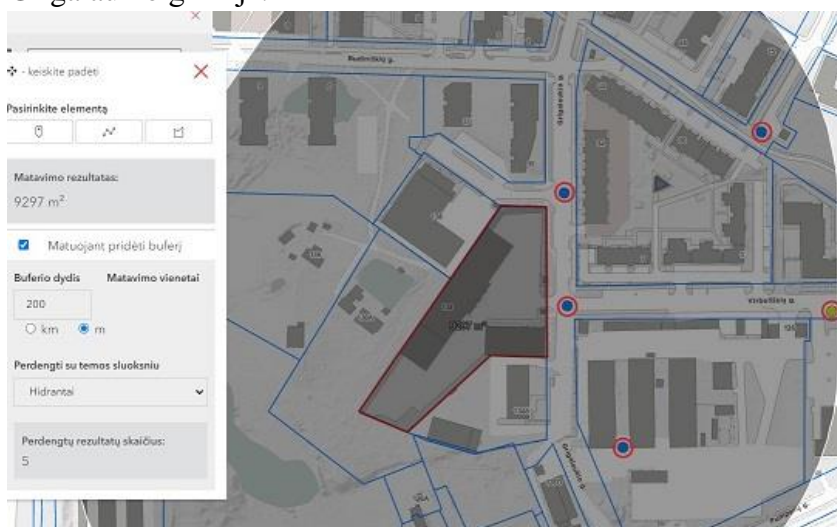
Planuojamame sklype esamų augančių medžių nėra.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra.

#### 4.1.8 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2022-08-18 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG237891 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m. pasiekiamumo zonoje yra 5 vnt. Labiausiai tikėtina, kad bus naudojami du arčiausiai planuojamo sklypo esantys gaisriniai hidrantai, kurie yra įrengti Grigalaukio gatvėje.



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant gaisrinius hidrantus.

4.1.8.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojama, kad teritorijoje numatytoje statybos zonoje bus I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Tikslus pastatų atsparumo ugniai laipsnis bus nustatomas rengiant statybos projektus, įvertinus projektuojamus sprendinius. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	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:

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis
--	-----------------------------------

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastru Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736

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

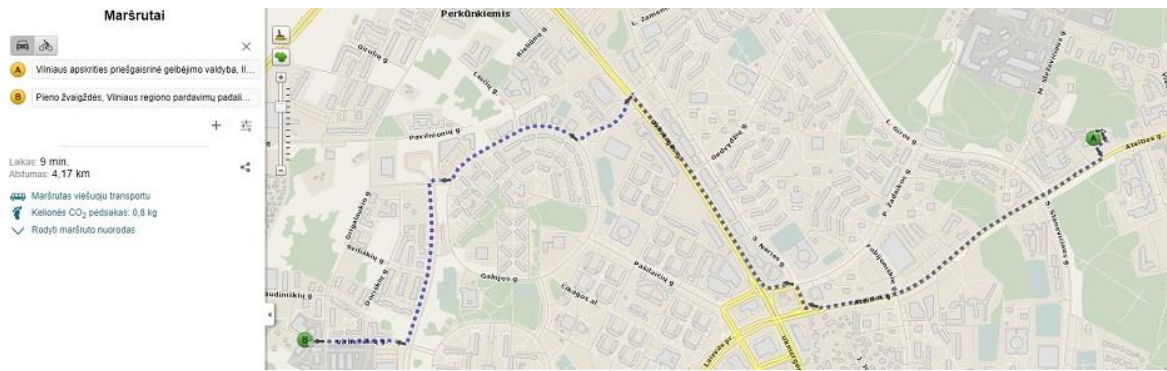
4.1.8.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti. Privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilinėms kopėčioms ir (arba) automobiliniams keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 3-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Ateities g. 17. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4,2 km, atvykimo laikas apie 9 min.

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736



#### 4.1.9 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2022-08-19 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG238137 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 35 m. iki 9 aukštų aukščio, kurių absoliutinės altitudės nustatomos iki 206,5 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

R D

Stadija	Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Justiniškių g. 134	Projekto Nr.
DP	(kadastro Nr.0101/0015:320) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-736