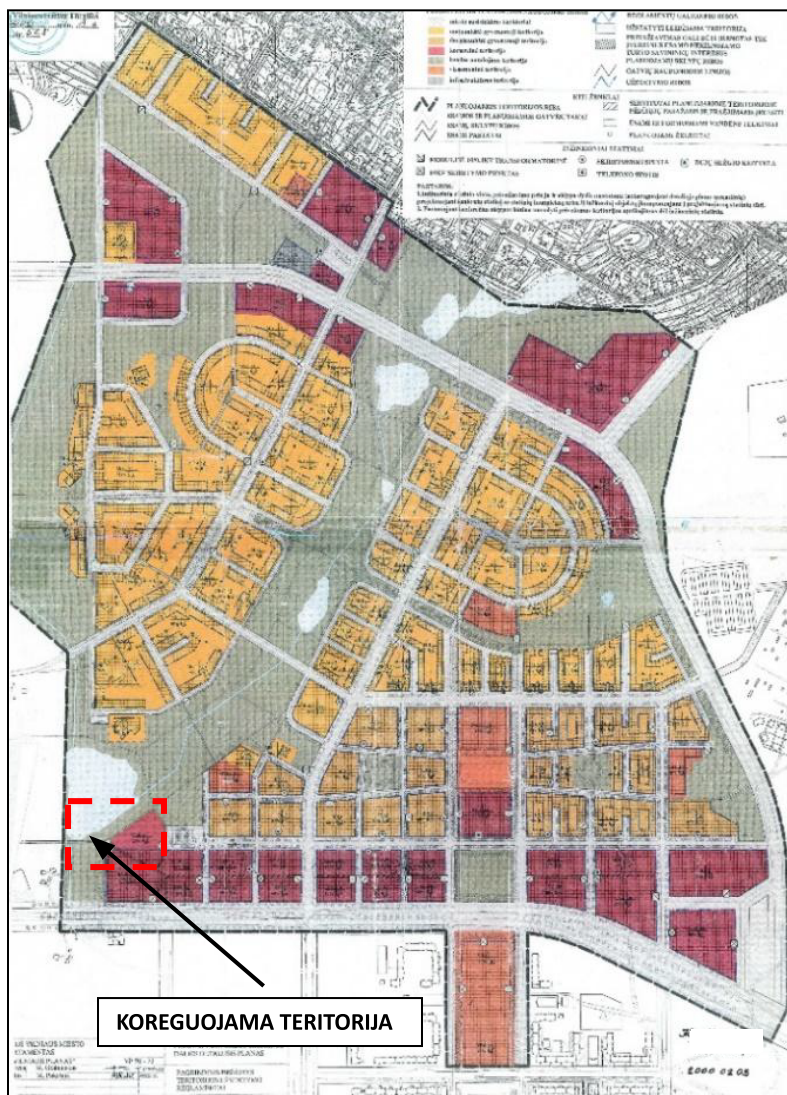


SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Planuojamos teritorijos esamos būklės įvertinimas atliktas atskiru etapu (žr. ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS).

KOREGUOJAMA TERITORIJA



Planuojama teritorija – žemės sklypas, adresu Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0101:1156). Planuojamos teritorijos plotas – 15900 m² (1,59 ha). Planuojamas objektas yra vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Pilaitės seniūnijoje, besiribojantis su Pilaitės prospektu. Teritorijoje yra suplanuota komercinės paskirties objektų teritorija, bendro naudojimo teritorija bei susisiekimo inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija, tačiau galiojantys teritorijų planavimo dokumentai nėra realizuoti: perspektyvinės susisiekimo jungtys neįrengtos, sklypai neužstatyti. Teritoriją kerta inžineriniai tinklai (vandentiekio ir buitinės nuotekynės), kurie šiai dienai neeksploatuojami, neveikia.

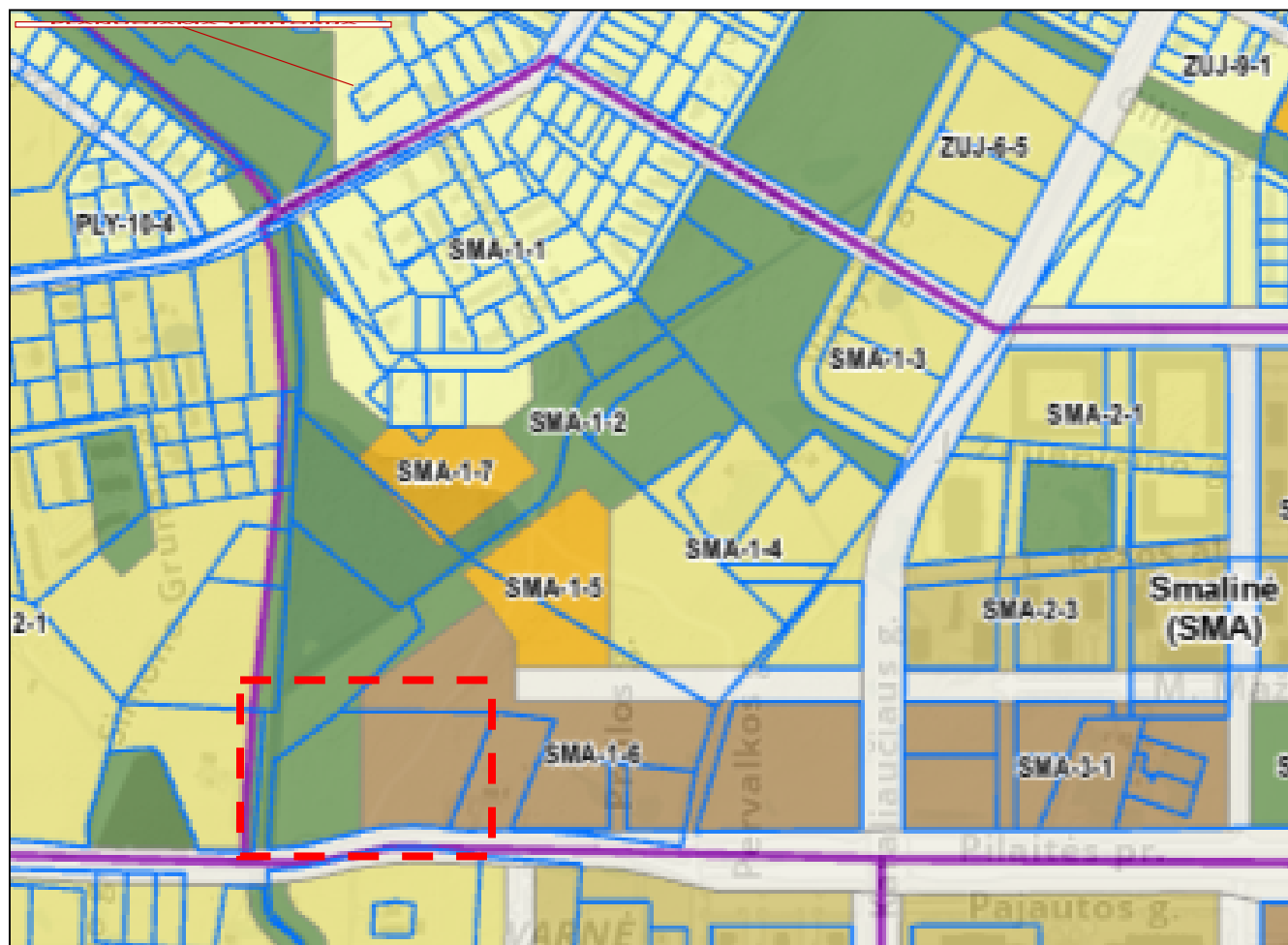
1 pav. Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koreguojama vieta.

PARENGTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

- Detaliojo plano reglamentinių zonų ribų koregavimas;
- Servitutų koregavimas;
- Statybos zonos ir ribos koregavimas;
- Įvažiavimų į žemės sklypą vietų koregavimas;
- Vadovaujantis bendroju planu, planuojamos teritorijos naudojimo reglamentų koregavimas;
- Gatvės raudonųjų linijų koregavimas.

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 1 iš 16</p>
--	--

SKLYPO NAUDOJIMO IR UŽSTATYMO REGLAMENTAI



2 pav. Bendrojo plano ištrauka. Funkcinis zonavimas. Šaltinis www.vilnius.lt

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano SMA-1-2 ir SMA-1-6 funkcinės zonas (žr. pav. 2), kurioms taikomi šie pagrindiniai reglamentai:

SMA-1-2 funkcinės zonos reglamentai:	
<i>Funkcinės zonos tipas</i>	Intensyviai naudojami želdynai
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	BZ;AI;SI
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	B;E;V;R;I2
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	-
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus</i>	-
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>	-
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (%)</i>	-
<i>Tekstinio reglamento Nr.</i>	32;33;36;37
SMA-1-6 funkcinės zonos reglamentai:	

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 2 iš 16
--	---

<i>Funkcinės zonos tipas</i>	Miesto dalies (rajonų) centro zona BZužstatymo intensyvumo zona
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	GC;GM;PA;SI
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	G2;K;V;R;B;I2;E
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	5
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus</i>	20
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>	2
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (%)</i>	80
<i>Užstatymo tipas</i>	pr_u; pr_a; mv
<i>Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)</i>	50
<i>Tekstinio reglamento Nr.</i>	01;02;03;05;13;32;33;37;39

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija (sklypas) skaidoma į tris reglamentines zonas su atitinkamais sklypo naudojimo ir užstatymo reglamentais.

Sklypas Nr1	
<i>Plotas</i>	15900 m ²
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Paslaugų teritorija (PA) Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	20
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	5
<i>Altitudė</i>	173 m
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp), perimetrinio (pr), kita (kt) - pastatai gali būti statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją
<i>Statinių paskirtys</i>	Administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); ● Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastrinis Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 3 iš 16
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); ● Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); ● Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); ● Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); ● Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis); ● Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) ● Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
<i>Servitutai</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● S1 – Planuojamas servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (5877m²) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.); ● S2 – Planuojamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (1057m²) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.); ● S3 - Planuojamas kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (465m²) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.); ● S4 - Planuojamas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (198m²) (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.).
<i>Bendras sklypo tankis</i>	Sklypas patenka gamtinio karkaso teritoriją, planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai: bendras sklypo užstatymo tankis ribojamas iki 30%
<i>Bendras sklypo užstatymo intensyvumas</i>	<p>0.7</p> <p>Intensyvumas apskaičiuotas pagal formulę: reglamentinės zonos plotas x reglamentinės zonos Nr.1.1 intensyvumas / sklypo plotas</p> <p>$8990 * 1.2 / 15900 = 0.67 = 0.7$</p>
<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype</i>	<p>11%</p> <p>Želdynų dalis sklype apskaičiuota pagal formulę: (reglamentinės zonos Nr.1.1 želdynų plotas (m²) + reglamentinės zonos Nr.1.3 želdynų plotas (m²)) / sklypo plotas (m²)*100</p>

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastru Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 4 iš 16
--	---

	$(8990*0,1+5877*0,15)/15900*100 = 11,198 = 11\%$
Sklypo Nr.1 reglamentinė zona 1.1	
<i>Plotas</i>	8990 m2
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	20
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	5
<i>Altitudė</i>	173 m
<i>Leistinas užstatymo tankis</i>	53% Tankis apskaičiuotas pagal formulę: sklypo plotas * sklypo tankis / reglamentinės zonos Nr. 1.3 plotas * 100 $15900 * 0.3 / 8990 * 100 = 53,06$
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	1,2
<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i>	10%
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp), perimetrinio (pr), kita (kt) - pastatai gali būti statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją
<i>Statinių paskirtys</i>	Administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai
Sklypo Nr. 1 reglamentinė zona 1.2	
<i>Plotas</i>	1033 m2
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	0
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	0
<i>Altitudė</i>	0
<i>Leistinas užstatymo tankis</i>	0
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 5 iš 16
--	---

<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i>	0
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Statinių paskirtys</i>	-
Sklypo Nr. 1 reglamentinė zona 1.3	
<i>Plotas</i>	5877 m ²
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	0
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	0
<i>Alitudė</i>	0
<i>Leistinas užstatymo tankis</i>	0
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0
<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i>	15%
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Statinių paskirtys</i>	-

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Miesto autotransporto ryšiai su planuojama teritorija ir patekimas į ją numatytas iš Pilaitės pr. per susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdo reglamentinę žemės sklypo dalį Nr. 1.2.

Detaliojo plano koregavimu projektu nėra galimybių nustatyti perspektyvinių Pilaitės prospekto rekonstrukcijos iki 4 eismo juostų sprendinių, nes šie sprendiniai apima daug didesnę teritoriją nei koreguojamo detaliojo plano ribos (detalusis planas koreguojamas tik Pilaitės pr. 65 sklypo ribose). Todėl Pilaitės prospekto perspektyviniai sprendiniai bus sprendžiami atskiru teritorijų planavimo dokumentu ir šio koreguojamo detaliojo plano sprendiniai neužkerta galimybių Vilniaus miesto savivaldybei ateityje suplanuoti ir nustatyti bet kokius būtinus sprendinius dėl Pilaitės prospekto rekonstrukcijos perspektyvų, bei eismo jungčių su žemės sklypais organizavimo, užtikrinant Vilniaus miesto bendrajame plane numatytus B kategorijos gatvės parametrus, įskaitant ir sprendinius, keičiančius šiame koreguojamame detaliojame plane numatytus susisiekimo komunikacijų ir patekimo į sklypą/us sprendinius.

Detaliojo plano koregavimo pagrindiniame brėžinyje rytinėje žemės sklypo Pilaitės pr. 65, Vilnius, dalyje parodytas įvažiavimas į kaimyninį žemės sklypą Pajautos g. 8A, Vilnius, yra laikinas ir pažymėtas tik kaip esamas įvažiavimas, bet šiuo detaliojo plano koregavimu jo sprendiniai nėra nustatomi ar keičiami ir jo vieta bus parenkama užtikrinant Vilniaus miesto bendrajame plane numatytą Pilaitės pr. kategoriją B ir jai taikomus STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 6 iš 16
--	---

Šio detaliojo plano sprendiniuose atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 punkto reikalavimais, t.y. jeigu dėl susiklosčiusio užstatymo nėra galimybių išlaikyti 6 lentelėje nurodytų atstumų, turi būti taikomos papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės. Pagal minėto reglamento 29 punktą planuojamos taikyti papildomos eismo saugumą užtikrinančios priemonės:

- 2,5 m pločio skiriamoji juosta;
- Iškilioji pėsčiųjų perėja;
- Kryptinis pėsčiųjų perėjų apšvietimas;
- Įvažiavimų iškėlimas į šaligatvio lygį.

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius žemės sklype automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatas. Preliminariai numatomos 86 automobilių stovėjimo vietos. Žemės sklype galimas tiek antžeminis, tiek ir požeminis automobilių saugojimo būdas.

APLINKOS APSAUGA

SPAV atranka

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo”, nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūrų atlikimas nėra privalomas, nes suplanuotuose žemės sklypuose planuojama ūkinė veikla neatitinka Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 prieduose nustatytų kriterijų, kai reikalinga atlikti atranką. Įvertinus žemės planuojamos teritorijos dydį, žemės sklypo ribų konfiguraciją bei maksimalių užstatymo tankį, prognozuojama, kad statiniais užstatomas plotas su kietomis dangomis planuojamame žemės sklype Nr. 1 neviršys 1 ha.

Atskiru procesu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 papunkčiu, buvo atlikta Prekybos paskirties pastato Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekte planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atranka. Atrankos dokumentai yra viešinami visuomenei Aplinkos apsaugos agentūros tinklalapyje <https://aaa.lrv.lt/> nuorodoje Poveikio aplinkai vertinimas (PAV) > 2021 metai > 3. Atrankos dėl poveikio aplinkai vertinimo informacija 2021 m. > Vilniaus regionas (39).

Pagal parengtą ir visuomenei paviestintą planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentą, Aplinkos apsaugos agentūra 2021-12-13 priėmė išvadą reg. Nr. (30.2)-A4E-14549, kad atsižvelgiant į išdėstytus motyvus bei priemones, numatomam reikšmingam neigiamam poveikiui aplinkai išvengti, vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 7 straipsnio 7 dalimi, pagal atrankos išvadai pateiktą informaciją planuojamai ūkinei veiklai – prekybos paskirties pastato statybai ir eksploatacijai Pilaitės pr. 65, Vilniaus m. poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

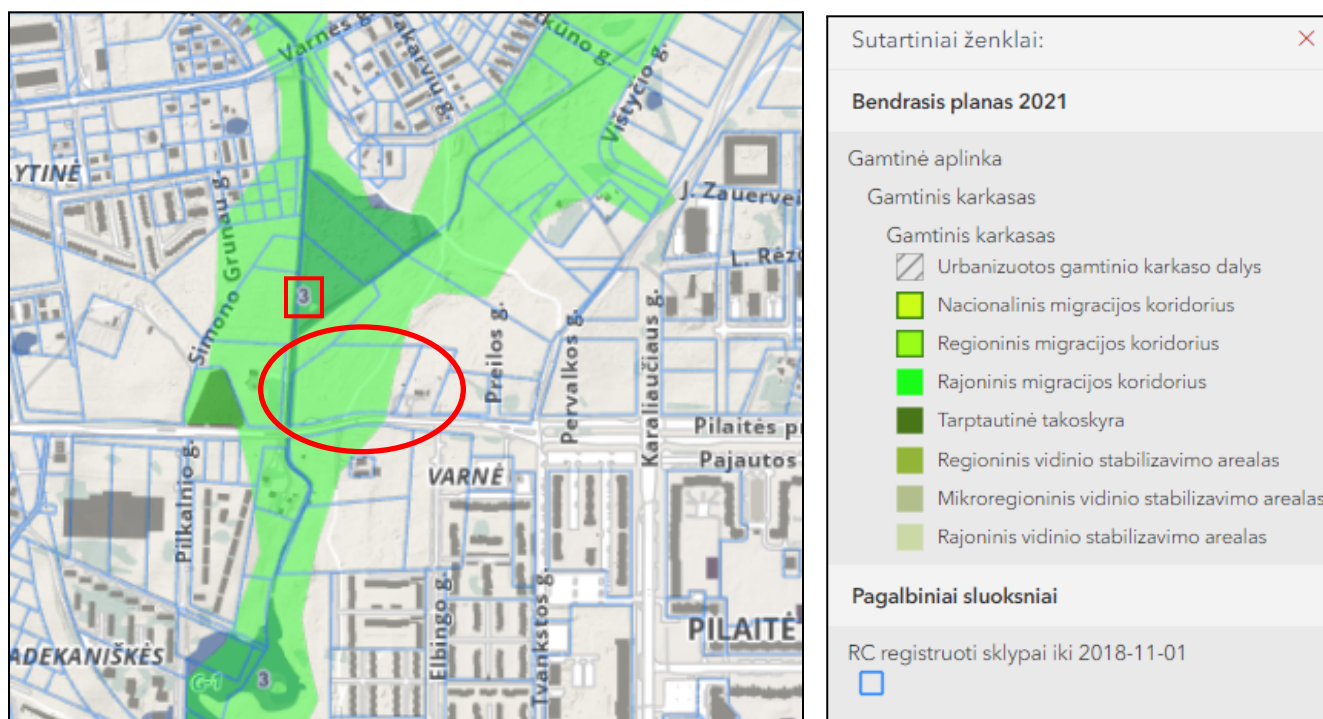
Atkreiptinas dėmesys, kad atskiru procesu PŪV atranka buvo atlikta kadangi Prekybos paskirties pastato, Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekto sprendiniai apima ne tik žemės sklypą Pilaitės pr. 65, bet ir sprendinius už žemės sklypo ribų, todėl PŪV atrankos metu buvo įvertintas ne tik žemės sklype Pilaitės pr. 65 pastatai ir kietosiomis

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastrinis Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 7 iš 16</p>
---	--

dangomis užimtas žemės plotas, bei ir už žemės sklypo ribų numatytų kietųjų dangų plotas, kuris sudaro apie 10590 m². Detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje – žemės sklype Pilaitės pr. 65 statiniais užstatomas plotas su kietomis dangomis sudarys apie 0,8 ha .

Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso teritoriją (rajoninis migracijos koridorius), kurios geoekologinis potencialas yra pažeistas (indeksas 3)(žr. 3 pav.). Sklypui taikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 32 : *Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus* Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, bendras planuojamos teritorijos (sklypo) užstatymo tankumas ribojamas iki 30 proc.



3 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso schema. Šaltinis www.vilnius.lt

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

Koreguojamos teritorijos dalyje gamtinį karkasą sudaro geomorfologiniai elementai (žr. 4.pav.), kurių apsaugą apibrėžia tekstiniai bendrojo plano reglamentai:

- ekstensyviai ir intensyviai naudojami želdynai;
- įvairių tipų pelkinės lygumos;
- natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°.

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 8 iš 16</p>
--	--



4 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai. Šaltinis www.vilnius.lt

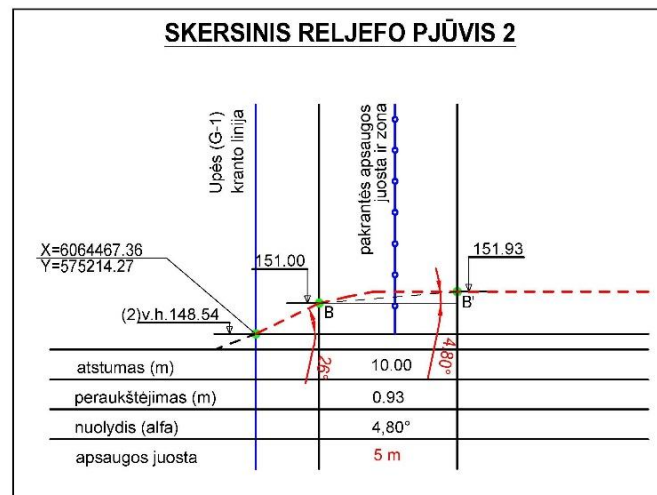
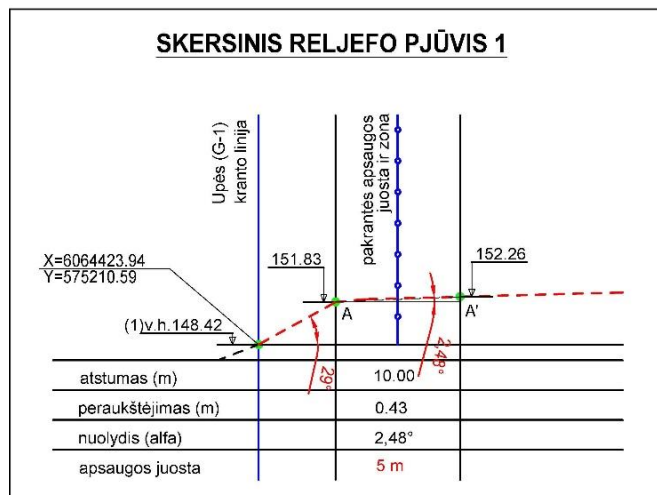
Remiantis bendrojo plano Geomorfologinio gamtinio karkaso elementų brėžiniu, planuojamai teritorijai taikomo bendrojo plano tekstiniai reglamentai, apibrėžiantys gamtinio karkaso geomorfologinių elementų tvarkymo reikalavimus:

- **33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.** Detaliojo plano sprendiniai atitinka keliamus reikalavimus: šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami priklausomieji želdynai, pastatų statybos zona numatoma toliau nei 50 m atstumu nuo šlaito viršutinės briaunos.
- **37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.** Pagrindinis tekstinio reglamento reikalavimas: „Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausinti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/vertinimą.“ Bendrajame plane pažymėta pelkinės lygumos fragmentas papuola į planuojamo sklypo šiaurės rytinio kampo dalį, kurioje numatoma pastatų statybos zona. Atsižvelgiant į tekstinį reikalavimą Nr. 37, buvo atliktas pelkių ekosistemos vertinimas ir patikslinta pelkinių lygumų riba, sutapdinant ją su planuojamo žemės sklypo riba.

Vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta ir zona

Sklypas vakarinėje pusėje ribojasi su Varnės upe, kurios identifikavimo kodas Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė (UETK) – 12010482. Nustačius, kad pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas yra nuo 0 iki 5 laipsnių (žr.5 pav.), vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 5.1.1., 5.1.2. punktais, nustatoma jog apsaugos juostos išorinė riba nuo kranto/šlaito linijos **yra nutolusi per 5 m.**

Miško žemėje prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 50 ha, miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių, taip pat rekultivuotų į vandens telkinius karjerų – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui.



5 pav. Skersiniai reljefo pjūviai

Sklypo želdynai

Sklype saugomų gamtos ar kultūros paveldo objektų nėra. Sklypas nepatenka į valstybinio miško teritoriją.

Vakarinėje sklypo teritorijoje numatoma formuoti viešą ažuolino parką. Parko projektas bus rengiamas atskiru projektu vadovaujantis 2018 . rugsėjo 4 d. Nr. 30- 2934/18(2.1.1E-TD2) įsakymu patvirtintu „Atskirųjų želdynų projektų, rengiamų Savivaldybės ir valstybinės žemės sklypuose, viešinimo tvarkos aprašu“. Likusios sklypo dalies apželdinimas bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendroju planu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, planuojamoje komercinės paskirties objektų teritorijos dalyje nustatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų norma.

Rengiant Prekybos paskirties pastato, Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projektą buvo atliktas esamų medžių vertinimas. Sklype esantys želdiniai yra menkaverčiai brūzgynai, trys 11-15 cm skersmens pušys, du 12 -17 cm skersmens beržai ir 15 cm skersmens alksnis. Dėl planuojamų statybų numatoma iškirsti arba persodinti pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje esančius (nesaugotinus) gluosnį (skersmuo - 13 cm), beržą (skersmuo - 15 cm) ir pušį(skersmuo - 15 cm). Bendroju atveju medžių kirtimas sprendžiamas statybos projekto etape prieš tai atlikus želdinių būklės vertinimą. Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 patvirtintus Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo reikalavimus.

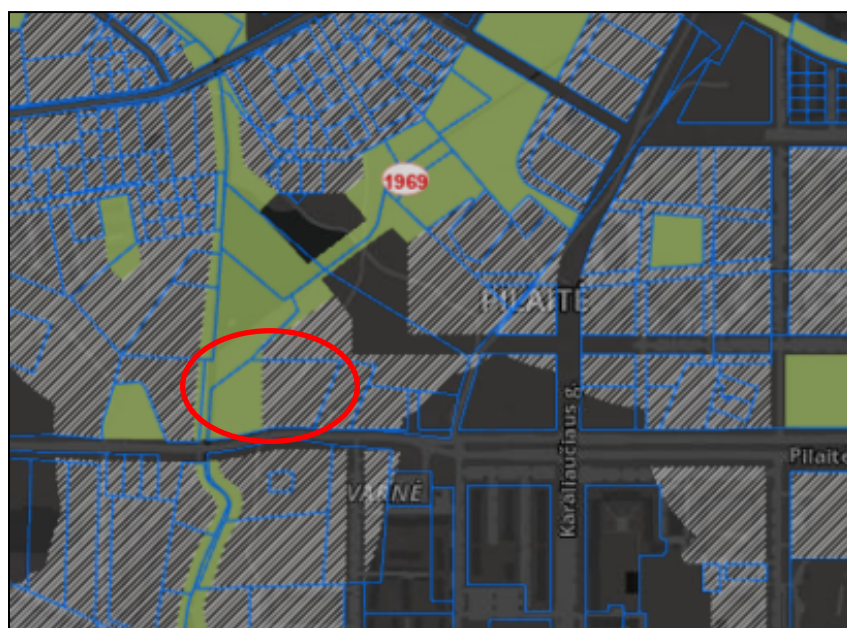
Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (toliau - Aprašas), patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, planuojamam sklypui bei atskiroms jo dalims nustatyta priklausomųjų želdynų






Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastru Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 10 iš 16
--	--

procentinė norma. Visoje bendro naudojimo sklypo dalyje (sklypo dalyje Nr. 1.3) pastatų ar stogą turinčių statinių statyba nenumatoma, tačiau gali būti įrengti pėsčiųjų takai, ar kiti horizontalieji plokštieji statiniai. Vadovaujantis Aprašu, bendro naudojimo teritorijos sklypo dalyje Nr. 1.3 nustatoma ne mažesnė nei 15 proc. priklausomųjų želdynų norma, planuojamoje komercinės paskirties objektų teritorijos dalyje Nr. 1.1 nustatoma ne mažesnė nei 10 proc. priklausomųjų želdynų norma. Apskaičiuota bendra sklypo priklausomųjų želdynų ploto procentinė dalis nuo sklypo ploto – 11 proc. (skaičiavimo formulė pateikta sklypo naudojimo ir užstatymo reglamentų lentelėje, 4 puslapis).

Miesto želdynai

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į didelio ir vidutinio užstatymo intensyvumo zoną bei į intensyviai naudojamų želdynų zoną. Artimiausio želdyno pasiekiamumas ne toliau nei 200 m. Planuojamas sklypas patenka į 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (žr. 6 pav.).



Bendrasis planas 2021	
Papildomi duomenys	
RC registruoti sklypai iki 2018-11-01	
Gamtinė aplinka	
Žaliųjų plotų apkrova ir pasiekiamumo zona (200 - 300 m)	
Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona (200 m)	
Ekstensyviai ir intensyviai naudojami želdynai	
Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai, ne mažesni nei 5 ha	
Intensyviai naudojami želdynai, ne mažesni nei 5 ha	
Žaliųjų plotų apkrova, atitinkanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais (8 kv.m/gyv.) normą (žalios spalvos indeksas), arba parodant šios normos viršijimą (raudonos spalvos indeksas)	

6 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinė aplinka. Šaltinis www.vilnius.lt

Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai

Inžinerinis aprūpinimas yra suprojektuotas koreguojamame detalajame plane. Nauji vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant techninį projektą, nesant galimybei prisijungti prie miesto centralizuotų tinklų, projektuojami vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginiai.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje ar greta jos nėra Vilniaus miesto centralizuotų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų, po valymo valytinos paviršinės nuotekos, atlikus valymo kokybės kontrolę, kartu su nevalytinomis paviršinėmis nuotekomis nuo pastato stogo bus nuvedamos į planuojamoje teritorijoje projektuojamas paviršinių nuotekų infiltracinių kasečių zonas, kur infiltracinių kasečių pagalba švarios paviršinės (lietaus ir sniego tirpsmo) nuotekos bus sugerdinamos (infiltruojamos) į gruntą. Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 11 iš 16
--	--

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7¹.Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus, prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 papunkčius atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo 7.1 ir 7.2 papunkčiuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Komunalinės ir antrinės žaliavos

Komunalinės atliekos bus tvarkomos pagal sutartį su atliekų tvarkytojais. Atliekų surinkimo aikštelių vietos turi būti konkretizuojamos techninio projekto stadijoje, išlaikant normatyvinius reikalavimus atliekų konteinerių įrengimui. Susidarančias atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Statybų metu susidariusių atliekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų, vadovaujantis statybos atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Šilumos tinklai

Koreguojamo detaliojo plano (nagrinėjamoje teritorijoje) inžineriniai sprendiniai nekeičiami. Pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius, Užsakovo/statytojo pageidavimu individualiems gyvenamiesiems namams ir komercinei statybai šioje zonoje numatomi dvi energijos rūšys – dujos ir elektra.

SVEIKATOS APSAUGA

Pastatų apšvietimo reikalavimai

Planuojama teritorija yra kol kas neužstatytoje vietovėje, todėl neigiamos įtakos natūraliam apšvietimui neturės. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas: planuojama reglamentinė zona 1.1, kurioje numatoma pastatų statyba, yra nutolusi nuo Varnės kapinių apie 140 metrų. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

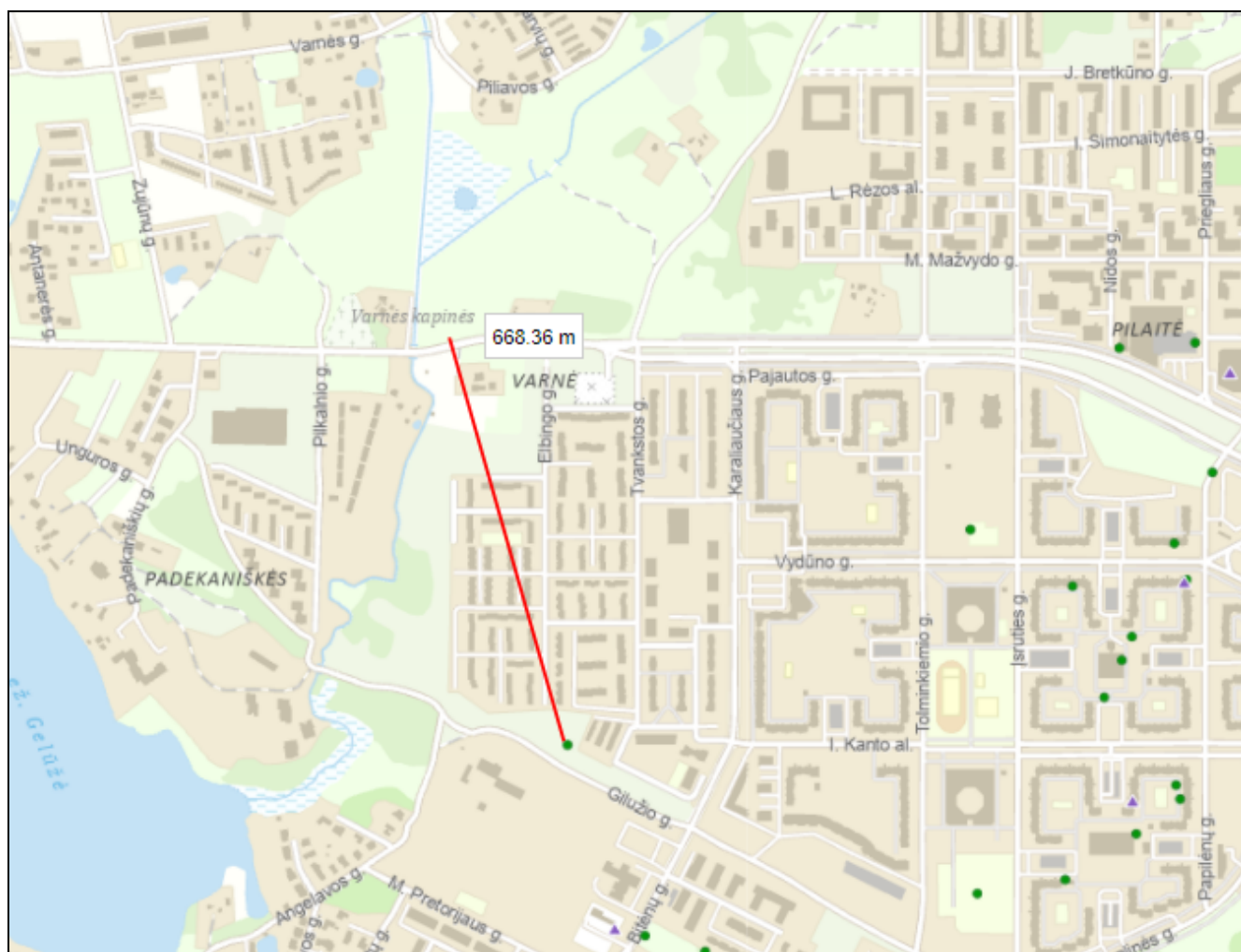
<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 12 iš 16</p>
--	---

Susisiekimo infrastruktūros objektai

Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

Radiotechninių objektų poveikis

Besiribojančiuose su planuojamu žemės sklypu sklypuose nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015. Atstumas tarp planuojamo sklypo ir artimiausio radiotechninio objekto yra ~670 m (žr. 7 pav.). Tarp planuojamo žemės sklypo ir artimiausių radiotechninių objektų yra įsiterpęs blokuotų gyvenamųjų namų kvartalas, komercinis objektas. Kadangi radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės skleidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai, o tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus nustatytus higienos norma HN 80:2015.



7 pav. Elektromagnetinio lauko energijos srauto tankio matavimų duomenys (žemėlapis). Šaltinis: www.geoportal.lt

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 13 iš 16</p>
--	---

Geriamojo vandens teikimas

Centralizuotas geriamojo vandens aprūpinimas yra suprojektuotas koreguojamame detalajame plane, todėl sprendiniai nekoreguojami/nekeičiami. Koreguojamojo detaliojo plano sprendiniai nėra įgyvendinti. Remiantis Prekybos paskirties pastato, Pilaitės pr. 65, Vilnius, statybos projekto sprendiniais, numatoma vandens tiekimui projektuoti artezinį gręžinį su galimybe vėliau persijungti į centralizuotus tinklus.

Lietaus nuotekų tinklai

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje ar greta jos nėra Vilniaus miesto centralizuotų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų, po valymo valytinos paviršinės nuotekos, atlikus valymo kokybės kontrolę, kartu su nevalytinomis paviršinėmis nuotekomis nuo pastato stogo bus nuvedamos į planuojamoje teritorijoje projektuojamas paviršinių nuotekų infiltracinių kasečių zonas, kur infiltracinių kasečių pagalba švarios paviršinės (lietaus ir sniego tirpsmo) nuotekos bus sugerdinamos (infiltruojamos) į gruntą.

Buitinių nuotekų tinklai

Koreguojamo detaliojo plano (nagrinėjamoje teritorijoje) inžineriniai sprendiniai nekeičiami, lieka galiojantys sprendiniai, kurie bus detalizuoti rengiant atitinkamų dalių techninius projektus. Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant techninį projektą, nesant galimybei prisijungti prie miesto centralizuotų tinklų, projektuojami vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų valymo įrenginiai.

Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis

Aplinkinių gatvių autotransporto skleidžiamas triukšmas ir teršalai jų sklaidos zonoje turi esminę įtaką oro kokybei ir aplinkos triukšmingumui. Remiantis projektiniais pasiūlymais, planuojamoje teritorijoje planuojama statyti prekybos paskirties pastatą. Sklype numatomos 86 lengvųjų automobilių stovėjimo vietos. Iniciatoriaus (UAB) užsakymu UAB „Ekosistema“ 2021 m atliko triukšmo ir oro taršos skaičiavimus, pagal kuriuos buvo nustatyta, kad PŪV neturės reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo aspektu bei labai nežymiai įtakos esamą foninį triukšmo lygį objekto teritorijos gretimybėje. Dėl planuojamos ūkinės veiklos, bendrame aplinkinių gatvių kontekste didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio gyvenamajai zonai neturės. Detalesnė informacija yra priede **PŪV atranka_Triukšmo ir oro tarsos dalys_PC Pilaitės pr 65**.

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 14 iš 16
--	--

nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant visuomeninės paskirties pastatą privažiuojamas turi būti numatomas iš vienos pastato pusės.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausios pastatų yra apie 10 metrų.

Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

Planuojamoje teritorijoje numatomas prekybos pastatas pagal funkcinę grupę priskiriamas pagrindinei P2.3 grupei – prekybos pastatai. Projektuojamas pastatas, atsižvelgiant į jo tūrinius planinius sprendinius, yra priskiriamas III atsparumo ugniai laipsniui.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia PGT komanda yra R. Jankausko g. 17 Vilniuje, nutolusi 4,70 km. atstumu, atvykimo greitis ~40 km/val. (remiantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks $(4,70/40) \cdot 60 = 7,05$ min. Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3,67 min.), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), gaisras bus pradėtas lokalizuoti 14 minutę.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Numatomo pastato gaisrui iš išorės gesinti reikalingas 15 l/s vandens kiekis, gaisrų gesinimo trukmė - 3 val.

Gaisrų gesinimui iš išorės reikalingas 162 m³ vandens kiekis. Statinio statybos projekte bus projektuojami du rezervuarai kurių kiekvieno tūris ne mažesnis kaip pusę reikiamo kiekio 81 m³. Projektuojant rezervuarus turi būti įvertintas galimas jų vandens išgaravimas ar įšalimas.

Numatomas vandens paėmimas iš vandens paėmimo šulinio kuriame stovinčio vandens tūris turi būti 3-5 m³. Jungiamajame vamzdyne, prieš vandens šulinį, atskirame šulinyje turi būti įrengta sklendė su uždarymo įrenginiu įrengtu po liuko dangčiu. Paėmimo vietoje užtikrinama 12 x 12 m apsisukimo aikštelė.

Prie vandens paėmimo vietos įrengiamos fluorescencinės arba nakties metu apšviestos rodyklės, ant kurių nurodoma, kad galimas automobilių privažiavimo skaičius.

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 15 iš 16
--	--

Vandens paėmimo vieta nuo projektuojamo pastato artimiausio taško gali būti nutolusi ne mažesniu kaip 30 m atstumu, o nuo projektuojamo pastato tolimiausio taško yra nutolusi ne didesniu kaip 200 m atstumu matuojant ugniagesių tiesiama vandens linija.

Vandens rezervuarai po gaisro bus užpildomi nuo gręžinio ir atvežamas autocisternomis per ne ilgesnį kaip 24 val. laikotarpį.

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 65 (kadastro Nr. 0101/0167:1156) inicijavimo pagrindu.	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 16 iš 16
--	--