

INICIATORIAI: **Vastint Lithuania, UAB, j. k. 111622773**
Jogailos g. 4, 01116 Vilnius

TPD NR. **K-VT-13-21-617**

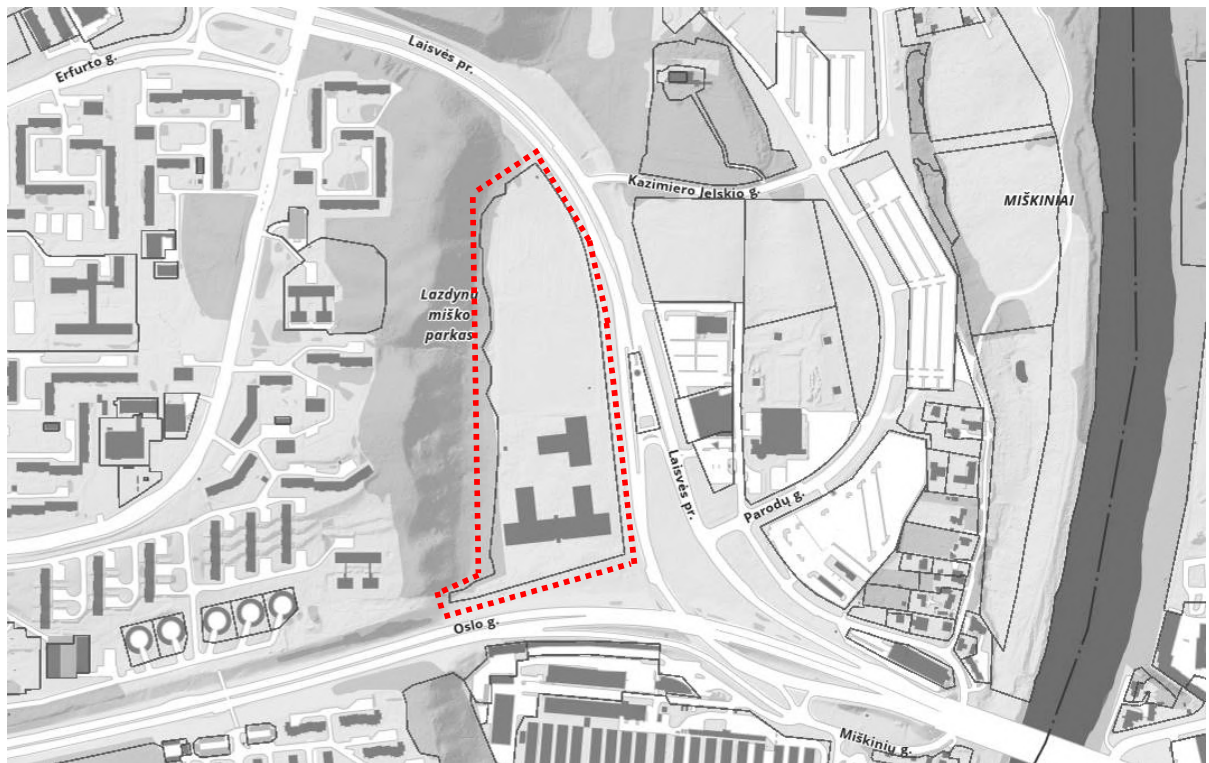
KOMPLEKSAS: SMA 21/ 35

PAVADINIMAS: **ŽEMĖS SKLYPO LAISVĖS PR. 10 NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS**

SPRENDINIAI

Adresas : Sklypas Laisvės g. 10 (kadastro Nr. 0101/0051:128), Lazdynų seniūnija, Vilnius

Reg. Nr. T00082090



Projekto vadovė:

Diana Sabaliauskienė
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

Violeta Miciūtė – Bružienė
Atest. Nr. 1904

TURINYS:

Detaliojo plano sprendiniai

Brėžiniai

Pagrindinis brėžinys, M 1:500

Priedai

- 01 – Priešprojektinių pasiūlymų genplano schema (UAB „DO architects“)
- 02 – Planavimo organizatoriaus sprendimas dėl SPAV
- 03 – Virtuali panorama (SĮ „Vilniaus planas) ir 3D Vilnius vaizdai
- 04 – Triukšmo vertinimo ataskaita (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2021 m.)
- 05 – Oro taršos vertinimo ataskaita (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2021 m.)
- 06 – Vyriausiojo architekto pritarimas viešinti sprendinius

| | | | | |
|---------|---|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių keitimas. Sprendiniai | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | | | AR-2 | 14 |

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-21-617. Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, 2021-12-01 dokumento Nr. REG201629.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2021 m. rugpjūčio 30 d. įsakymu Nr. A30-2360/21, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: nekeičiant nustatytų žemės sklypo naudojimo būdų ir leistino užstatymo aukščio koreguojamas žemės sklypo užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti reglamentai, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (reg. Nr. T00086338).

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas - 62033 m²

Teritorijos naudojimo tipas - sklypo dalyje 1.A- paslaugų teritorija (PA), sklypo dalyje 1.B - bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), atitinkantys Bendrajame plane nustatytus galimus teritorijos naudojimo tipus.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas - sklypo dalyje 1.A - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), sklypo dalyje 1.B - rekreacinės teritorijos (R).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: vyraujantis pastatų aukštis - ≤ 6 a, ≤ 27 m, alt. $\leq 127,00$ m;

* 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale gali siekti ≤ 9 a., < 35 m, alt. $\leq 135,00$ m;

sklypo užstatymo tankis - ≤ 65 %. Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse 1.A ir 1.B: komercinės paskirties objektų teritorijoje 1.A užstatymo tankis - ≤ 80 %, rekreacinė teritorijos dalis 1.B neužstatoma.

sklypo užstatymo intensyvumas - $< 1,31$ ($< 1,44$ **). Užstatymo intensyvumo rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse 1.A ir 1.B: komercinės paskirties objektų teritorijoje 1.A užstatymo intensyvumas - $< 1,6$ ($< 1,75$ **), rekreacinėje teritorijoje 1.B užstatymas neplanuojamas.

** Užstatymo intensyvumas didinamas iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės (rodiklis konkretizuojamas techninio projekto stadijoje)

Užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp)

Statinių paskirtys: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; garažų paskirties pastatai (antžeminė automobilių saugykla)

Servitutas S (tarnaujantis) – esamas sklype registruotas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.; plotas - 1134 m².

Servitutas S1 (tarnaujantis) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas; plotas - 1960 m².

Priklausomųjų želdynų norma - sklypo dalyje 1.A - ≥ 20 % nuo sklypo dalies ploto, sklypo dalyje 1.B - ≥ 40 % nuo sklypo dalies ploto.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminė saugykla; požeminės ir antžeminės stovėjimo aikštelės.

Statiniai sklype išdėstomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu "Statinių išdėstymo sklype reikalavimai". Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo pastatų iki sklypo ribų techninio projekto etape turi būti gauti rašytiniai besiribojančių žemės sklypų

| | | | | |
|---------|--|-------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA- | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | 21/35 | AR-3 | 14 |

(teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai pagal 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 priedą.

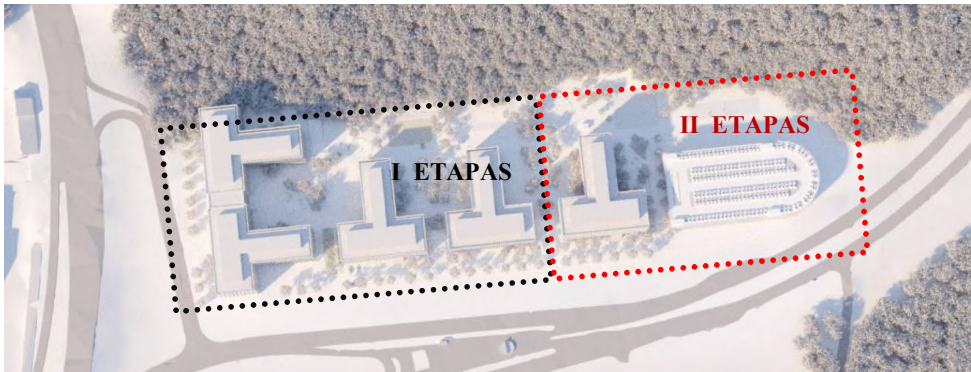
Požeminis užstatymas sklype galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.02:2004 3 priedo ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Žemės sklypo Laisvės pr. 10, Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Vertinimo proceso dalyvių išvadomis, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas (SPAV); žr. prieduose.

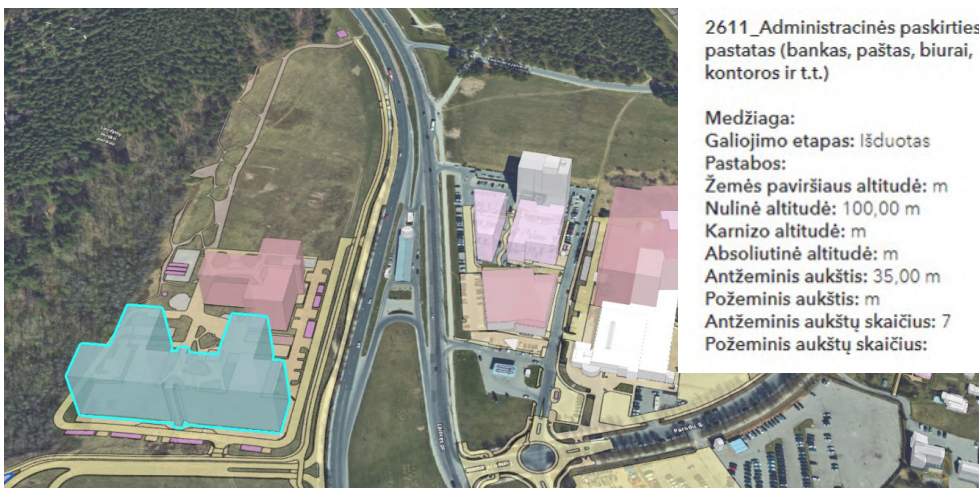
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-10-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG196407 detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijos vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG201629, 2021-12-01*);

- Detaliojo plano reglamentai nustatomi siekiant realizuoti verslo centro „Business Garden Vilnius“ II-ąjį etapą (žr. 1 pav.) – teritorija plėtojama kompleksiskai, papildant jau esamą užstatymą (žr. 2 pav.), pratęsiant urbanistinę ir architektūrinę idėją, rekreacinių viešųjų erdvių (pėsčiųjų takų, sporto aikštelių) įrengimą ir teritorijos apželdinimą (žr. priešprojektinius pasiūlymus). Detalioju planu nekeičiamas teritorijos užstatymo tipas – laisvo planavimo, paliekant galimybę projektuojamus tūrius komponuoti ir išdėstyti sklype laisvai, kuriant nominalių erdvių/ vidinių kiemų tarp komplekso korpusų struktūrą.



1 pav. „Business Garden Vilnius“ vizija; architektai – UAB „Do architects“.



2 pav. 3D Vilnius interaktyvaus žemėlapiu ištrauka

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-4 | 14 |

- Užstatymo papildymas komponuojamas skirtingo aukštingumo, planuojamas kintamo aukštingumo užstatymas, kurio vyraujantis aukštis yra 27 m, planuojant kelis aukštesnius tūrinius akcentus iki 35 m, kurie nedaro esminio neigiamo poveikio vizualiniams ryšiams, Lazdynų miško parko ir užstatymo santykiui (žr. virtualią panoramą ir vaizdus iš 3D Vilnius prieduose). Aukštesni nei 27 m akcentai nesudaro daugiau kaip 20% užstatymo teritorijos.

- Atsižvelgiant į Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 33 reikalavimus, detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos vakarų ir pietvakarių šlaitų ribos ir apatinės 25 m pločio šlaitų paribių juostos. Šlaituose ir jų 25 m pločio apatinių paribių juostose nauja pastatų statyba neplanuojama, dominuoja neužstatoma rekreacinė teritorija (sklypo dalis 1.B); statybos zona, numatyta sklypo pietvakarių dalyje, apima esamą užstatymą, automobilių stovėjimo aikšteles ir įrengtus privažiavimus;

- Esamos būklės vertinimo etape parengtas Medžių taksacijos planas (rengėjas UAB „Geomantai“; žr. Esamos būklės vertinimo dokumentai, REG201629, 2021-12-01). Detalioju planu išsaugomi visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai; želdinių būklės vertinimas ir tvarkymas (saugojimas, šalinimas, persodinimas) sprendžiamas techninio projekto stadijoje.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Planuojamos teritorijos jungtys – esamos, susietos su teritoriją ribojančiomis gatvėmis:

- įgyvendinant „Business Garden Vilnius“ I-ąjį plėtros etapą bei galiojančio detaliojo plano reg. Nr. T00082090 sprendinius, įrengtas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš Laisvės pr.;
- Pastatytas Oslo gatvę su Laisvės prospektu jungiantis kelias pietinėje sklypo dalyje, įrengtas įvažiavimą/ išvažiavimas į/ iš teritorijos;

Automobilių judėjimas teritorijoje, privažiavimai prie esamų ir planuojamų pastatų, įvažiavimai į požemines automobilių stovėjimo aikšteles bei antžeminę saugyklą organizuojami sklypo ribose; įrengtas Laisvės pr. dubliuojantis privažiavimas (žr. priešprojektinių pasiūlymų sklypo schemą).

Įgyvendinant dviračių takų tinklo plėtros specialiojo plano sprendinius, I-ajame „Business Garden Vilnius“ plėtros etape įrengta rajoninio E2 kategorijos dviračių tako trasa prie Laisvės pr. Papildomai įrengta dviračių tako atšaka prie jungiamojo kelio, link Ozo g.



3 pav. Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano brėžinys Nr. 4

Pėsčiųjų ir dviračių takai, įrengti pietinėje sklypo dalyje, numatomi pratęsti iki esamų takų Lazdynuose - parengti „Dviračių ir pėsčiųjų takų nuo žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0051:128 pietvakarinės ribos iki pėsčiųjų viaduko per Oslo g.“ projektiniai pasiūlymai (rengėjas – UAB „DO architects“); <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/visuomenes->

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-5 | 14 |

informavimas-apie-numatoma-dviracių-ir-pėsčiųjų-takų-nuo-zemės-sklypo-kad-nr-0101-00511280-pietvakarinės-ribos-iki-pėsčiųjų-viaduko-per-oslo-g-vilniuje-projektavimą/

Detaliojo plano sprendiniais tikslinamas galiojančiu detaliojo planu reg. Nr. T00082090 pietinėje sklypo dalyje suformuotas servitutas S1 pagal realius įrengto jungiamojo kelio bei nutiestų pėsčiųjų ir dviračių takų parametrus; nustatomas servituto plotas – 1960 m².

Automobilių parkavimas planuojamas sklypo ribose, požeminėse ir antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse ir šiaurinėje sklypo dalyje planuojamoje antžeminėje saugykloje; išlaikomi reglamentuoti atstumai iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

Pirmojo „Business Garden Vilnius“ plėtros etapo metu sklype Laisvės pr. 10 įrengtos pėsčiųjų perėjos ir ženklavimas. Papildomos eismo saugumo priemonės detaliojo plano keitimo sprendiniais nenumatomos; pėsčiųjų perėjos ar kitos eismo organizavimo priemonės pagal poreikį bus numatytos techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų išdėstymą, pėsčiųjų srautus teritorijoje.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojamoje teritorijoje ir gretimuose Laisvės pr. ir Oslo g. koridoriuose nutiesti centralizuoti ryšių, gatvių apšvietimo ir elektros kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, šilumos tiekimo tinklai.

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamos teritorijos ribose esančių inžinerinių tinklų ir sklypo nekilnojamojo turto registro išrašė registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

- Ivertinus AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2021-10-19 sąlygų Nr. REG196517 reikalavimus, planuojamam sklypui galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ dėl teritorijoje esančių žemos įtampos požeminių elektros tinklų. Planuojamoje teritorijoje ir ją ribojančių gatvių koridoriuose nėra centralizuotų dujų tinklų.

Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklės. Techninio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl elektros prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl naujų tinklų projektavimo ar numatomi statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo poreikio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininku, elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB "Vilniaus vandenys" 2021-10-29 sąlygomis Nr. REG197765 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Sklypo vakarinėje dalyje įrengti vandens rezervuarai.

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-6 | 14 |

Pagal gautas planavimo sąlygas planuojamam užstatymui geriamojo vandens tiekimas bus numatytas nuo sklype esamų d200 mm vandentiekio tinklų, nuotekų nuleidimas - į esamus d200 mm nuotekų tinklus.

Techninio projekto etape geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai bus projektuojami kompleksiskai, pratęsiant „Business Garden Vilnius“ komplekso plėtrą, konkretizavus projektuojamo užstatymo energetinius poreikius bei gavus technines prisijungimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamos teritorijos ribose ant d100 mm ir d200 mm vandentiekio linijų iš viso įrengti 5 gaisriniai hidrantai, grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Esant poreikiui papildomas hidrantų kiekis ir jų vieta parenkami techninio projekto etape (įrengiant ne daugiau kaip vieną hidrantą ne ilgesnėje kaip 200 m vandentiekio atšakoje).

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka.

- Įvertinus UAB „Grinda“ 2021-10-19 planavimo sąlygas Nr. REG196416, teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 9 skirsnio "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų tinklų.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento" (Reglamento) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 p., projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 p. nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, paviršines nuotekas galima nuvesti į Laisvės pr. esantį d 1500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinį įrenginį, apribojantį į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10% nuo bendro sklype surinkto

Konkretūs lietaus nuotekų ir drenažo vandens nuleidimo sprendiniai bus numatyti techniniame projekte, gavus prisijungimo sąlygas ir įvertinus gruntų infiltracines galimybes. Techninio projekto stadijoje, projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento aktualios redakcijos reikalavimais.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2021-10-22 sąlygomis Nr. REG196977, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų. Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ perkėlimo sąlygos esamų tinklų rekonstravimui, iškėlimui iš planuojamų užstatymo zonų, naujų tinklų projektavimui. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis".

- Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai" 2021-10-26 sąlygomis Nr. REG197270/ Nr. 21026D, planuojama teritorija yra Centralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio "Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų" reikalavimai dėl vakarinėje

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-7 | 14 |

sklypo dalyje esančių šilumos tiekimo įvadų ir tinklų, nutiestų Laisvės pr. Šiems tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, registruotas 1134 m² servitutas (tarnaujantis), suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Techninio projekto etape, konkretizavus planuojamo užstatymo vietas, tūrinius ir planinius sprendimus bei energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl AB „Vilniaus šilumos tinklų“ prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl naujų tinklų projektavimo, esamų inžinerinių tinklų rekonstrukcijos ar iškėlimo poreikio.

4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2021-11-03 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG197968 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Žemės sklypo Laisvės pr. 10, Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Vertinimo proceso dalyvių išvadomis, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas (SPAV); žr. prieduose.

– punkto Nr. 2 reikalavimais planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;

– punkto Nr. 3 reikalavimai. Bendrojo plano sprendiniais centrinėje planuojamos teritorijos dalyje (Nr. 1A) identifikuoti gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – II ir III viršsalpinės terasos, kuriose veikla neregamentuota.

Planuojama teritorija bendruoju planu priskirta urbanizuotai ir urbanizuojamai gamtinio karkaso teritorijai, kurioje nustatytas stipriai pažeistas gamtinio karkaso geoekologinis potencialas. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimais *stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų*“. Šioje teritorijos dalyje (Nr. 1A) numatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas; sklypui Nr. 1 nustatomas užstatymo tankis - ≤ 80 %.

Bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos pietvakariniame kampe, ties Oslo g., fiksuojami gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Vakarinėje sklypo dalyje (Nr. 1B) Bendruoju planu nustatytas silpnas gamtinio karkaso geoekologinis potencialas. Šioje sklypo dalyje užstatymas neplanuojamas - numatoma rekreacinė teritorija.

– punkto Nr. 4 reikalavimai. Įgyvendinant LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintų „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ ir „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimus detaliojo plano sprendiniais komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijai (sklypo dalis Nr. 1A) nustatoma priklausomųjų želdynų norma - ≥ 20%, rekreacinės teritorijos (sklypo dalis Nr. 1B) dalyje - ≥ 40%. Priklausomieji želdynai įrengiami vadovaujantis LR želdynų įstatymo ir „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ reikalavimais; gali būti įrengiami apželdinant stogus, įrengiant sienų ir (ar) kitą vertikalųjį (biokonstrukcijų) želdinimą.

Planuojamo sklypo šiaurinėje dalyje registruotas 78 m² miško žemės plotas, priskirtas II B rekreacinių miškų grupės miestų miškų pogrupiui. Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 3 str. 3 p. apibrėžta II grupės (specialios paskirties) rekreacinių miškų (B) sąvoka: *tai yra miško parkai, miestų miškai, valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai, rekreaciniai miško sklypai ir kiti poilsiu*

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-8 | 14 |

skirti miškai. Ūkininkavimo tikslas – formuoti ir išsaugoti rekreacinę miško aplinką. Šios miškų grupės medynuose draudžiami plynieji pagrindiniai miško kirtimai, o gamtinės brandos nepasiekusiuose medynuose draudžiami atvejiniai pagrindiniai miško kirtimai. Kirtimus draudžiama vykdyti poilsavimo sezono metu, išskyrus stichinių arba biotinių veiksnių sudarkytus medynus.

Vadovaujantis LR miškų įstatymo 4 str. 9 d., privati miško valda arba privačiame ne miškų ūkio paskirties žemės sklype esanti miško žemė neskaidomos į dalis, jeigu privati miško valda arba privačiame ne miškų ūkio paskirties žemės sklype esančios miško žemės plotas yra arba tampa mažesnis kaip 5 hektarai – žemės sklype registruotas miško žemės plotas sudaro 78 m². Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudmenos nekeičiamos kitomis naudmenomis. Sklypui nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus "Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių" 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Planuojamo sklypo Laisvės pr. 10 ribose auga 74 savaiminiai medžiai (ties šiaurės, vakarų ir pietvakarių riba) ir 2020 m. įgyvendinant verslo centro „Business Garden Vilnius“ I-ąjį etapą bei galiojančiu detalioju planu, reg. Nr. T00082090, reglamentuotą priklausomųjų želdynų normą, pasodinti jauni medeliai, įrengtos vejos, teritoriją planuojama apželdinti krūmais ir žolinių augalų deriniais. Visi sklype augantys medžiai pažymėti Medžių taksacijos plane (rengėjas UAB „Geomantai“; žr. Esamos būklės vertinimo dokumentai, REG201629, 2021-12-01); užfiksuotas savaiminių medžių kamienų skersmuo, kaklelis, plane pažymėtos medžių lajos. Detalioju planu išsaugomi visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai; esamų želdinių būklės vertinimas ir tvarkymas (saugojimas, šalinimas, persodinimas) sprendžiamas techninio projekto stadijoje.

Planuojamoje teritorijoje saugotini medžiai, atitinkantys LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 "Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 5 punkto (sklypo dalis Nr. 1B) ir 6 punkto (sklypo dalis Nr. 1A) kriterijus. Esant poreikiui, saugotinių medžių kirtimas ar persodinimas vykdomas vadovaujantis "Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu", patvirtintu LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

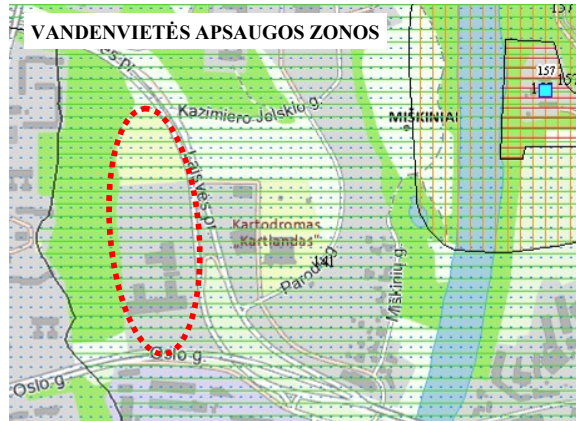
Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2021-11-03 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG198004 reikalavimais.

- punkto Nr. 1 reikalavimais, panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į „Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas“, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Valstybinės geologinės informacinės sistemos (GEOLIS) ir Žemės gelmių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Vingio gėlo požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos cheminės taršos ribojimo 3 juostos A sektorių (žr. 3 pav.). Planuojamos teritorijos objektuose nebus naudojamos požeminei aplinkai pavojingos medžiagos.

- punkto Nr. 2 ir 3 reikalavimais, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės sanitarinės apsaugos juostą, todėl vandenvietės būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai nustatyti ūkinės veiklos vykdymo sklype apribojimai pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio "Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos", įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais teritorijoje numatoma komercinė ir rekreacinė veikla, neplanuojamas atliekų laikymo aikštelės ar sąvartyno įrengimas. Planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto buitinių ir paviršinių

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-9 | 14 |

nuotekų šalinimo tinklų; teritorijoje neplanuojama vykdyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. 5 dalyje nurodytų veiklų.



3 pav. Požeminio vandens vandenviečių žemėlapių ištrauka



4 pav. Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapių ištrauka

Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapių duomenimis (žr. 4 pav.) planuojamoje teritorijoje potencialių taršos židinių nėra. Artimiausias žemėlapyje nurodytas židinis – degalinė (Nr. 6771), veikianti žemės sklype Laisvės pr. 8, k/Nr. 0101/0051:69. Potencialus taršos židinis planuojamai teritorijai įtakos neturi.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinus 2015 m. įmonės UAB "Geotestus" atliktų žvalgybinių inžinerinių geologinių tyrimų (tyrimo Nr. 4560-2015) ir 2017 m. atlikto preliminarus geologinio tyrimo (tyrimo Nr. 7524-2017) rezultatus. Tyrimų išvadomis po dirvožemiu ir piltiniu grunto sluoksniu dominuoja tankus smėlis, gruntinis vanduo sutiktas 12,89-13,00 m (88,54-85,96 m abs. alt.) gylyje, grunte ir gruntiniame vandenyje nustatytų medžiagų kiekiai nesiekia ribinių verčių, geologinėje aplinkoje technogeninės taršos požymių neaptikta. Pietinė sklypo dalyje 2020 – 2021 m pastatyti administracinės paskirties pastatai. Detaliojo plano sprendiniais nustatoma statybos zona, tikslus projektuojamų pastatų išdėstymas, jų parametrai ir konstrukcijos sprendžiamos techninio projekto stadijoje; esant poreikiui, bus atlikti projektiniai inžineriniai geologiniai tyrimai pagal STR 1.04.02:2011 "Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai".

5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2021-10-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG197732, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimais, planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas.

- punkto Nr. 2 reikalavimais, planuojama teritorija nesiriboja su užstatytais teritorijomis, artimiausi Lazdynų rajono gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai stovi už ≥ 125 m.; artimiausias komercinės paskirties statinys – degalinė, stovinti už ≥ 30 m. nuo planuojamos teritorijos vakarinės ribos; kitapus Laisvės pr. ir Oslo g. esantis užstatymas nuo planuojamos teritorijos nutolęs ≥ 60 m.

Planuojamiems administracinės paskirties pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, bus išlaikomi sklypo pietinėje dalyje stovintiems pastatams,

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-10 | 14 |

artimiausioje aplinkoje stovintiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

- punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamoje teritorijoje nutiesti centralizuoti geriamojo vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai - planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų miesto inžinerinių sistemų. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui, atliktas **triukšmo lygio vertinimas** (rengėjas - UAB "DGE Baltic Soil and Environment", aplinkos inžinierius L. Š); žr. prieduose. Vertinimu nustatyta, kad:

1. Planuojamoje teritorijoje Laisvės pr. 10 Vilniaus m. sav. numatomos vykdyti ūkinės veiklos sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinio dydžio, reglamentuojamo ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą.
2. Vertinimu nustatytas esamas triukšmo ribinių dydžių viršijimas atitinkamais paros periodais pastatų Lazdynų g. 2A ir Architektų g. 44 aplinkoje, tačiau prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos triukšmo lygis nepadidės. Nakties metu galimas 1 dB(A) triukšmo lygio padidėjimas pastato Architektų g. 2 aplinkoje, tačiau nebus viršijamas. Prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos viešo naudojimo gatvėse prisidėsiantis autotransporto srautas reikšmingo poveikio artimiausiems gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatams ir jų aplinkai neturės.
3. Prognozuojama, kad dėl planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo, kuris veiks kaip triukšmo barjeras nuo Laisvės pr. autotransporto srauto, gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų Architektų g. Nr. 8, Nr. 10, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 36 aplinkoje triukšmo lygis dienos, vakaro ir nakties metu gali sumažėti atitinkamai 2-8 dB(A).

Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės paskirties pastatų aplinkai (rekreacinės paskirties teritorijos dalyje užstatymas neplanuojamas), todėl autotransporto srautų keliamas triukšmas planuojamo sklypo aplinkos kokybei įtakos neturi.

Atlikto oro taršos vertinimo (rengėjas - UAB "DGE Baltic Soil and Environment", aplinkos inžinierius L. Š ; žr. prieduose) išvadomis prognozuojama, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir sieros dioksido (SO₂) koncentracijos tiek be fono, tiek su fonu, neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminės ir antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės ir antžeminė automobilių saugykla; nuo antžeminių aikštelių ir įvažiavimo į saugyklą, taip pat įvažiavimų į požemines aikšteles bus išlaikyti reglamentuoti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Žemės sklypo Laisvės pr. 10, Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Vertinimo proceso dalyvių išvadomis, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas (SPAV); žr. prieduose.

| | | | | |
|---------|---|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių keitimas. Sprendiniai | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | | | AR-11 | 14 |

6. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų ar apsaugos zonų, nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų. Artimiausia, vizualiai ir funkciškai susijusi nekilnojamoj kultūros paveldo teritorija - Vilniaus miesto dalis, vad. Lazdynais (u. k. 16079). Planuojamas sklypas į kultūros vertybės teritoriją nepatenka, tačiau ribojasi su ja vakarine kraštine.

Planuojamai teritorijai aktualios Lazdynų (u. k. 16079) vertingosios savybės – **gamtiniai elementai** (želdiniai: pušynų masyvai Š. ŠV ir PR teritorijos dalyse, jų pobūdis), **panorama nuo kairiojo Neries kranto, formuojama vertikalių dominančių – šešiolikaukščių gyvenamųjų namų, išskylančių virš pušyno ir artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės.**



5 pav. Lazdynų rajono panorama nuo kairiojo Neries kranto

Detaliojo plano sprendiniai vertinami kaip lokalaus masto sprendiniai, papildantys esamą užstatymą ir kompleksiskai pratęsiantys verslo centro „Business Garden Vilnius“ įgyvendinimą. Detaliojo planu užstatymo reglamentai nustatomi atsižvelgiant į kultūros paveldo objekto (u. k. 16079) vertingąsias savybes (gamtinius elementus, turinę erdvinę struktūrą, atviras erdves ir saugomas panoramas), pietinėje teritorijos dalyje stovinčių administracinės paskirties pastatų aukštį bei aplinkinio (kitapus Laisvės pr. ir Oslo g.) esamo ir suplanuoto užstatymo parametrus (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG201629, 2021-12-01).

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas neturi neigiamos įtakos esamo Lazdynų kultūrinio (urbanistinio-gamtinio) paveldo kontekstui, planuojami tūriai nedisonuoja su aplinkinio esamo verslo pastatų užstatymo charakteriu, fiziškai ir vizualiai neskaido gamtinio fono (želdynų masyvo) ir nesukuria naujų vertikalių dominančių Lazdynų panoramose; žr. virtualią panoramą ir užstatymo vizijos vaizdus prieduose.

7. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-10-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG196910 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda), esanti R. Jankausko g. 2, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 2,7 km.

Planuojamos teritorijos ribose ir Laisvės pr. ties jungiamuoju keliu iš viso įrengti 6 gaisriniai hidrantai, grafiškai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje; hidrantai įrengti ant d 100 mm ir d 200 mm vandentiekio linijų. Planuojamam užstatymui reikalingas gaisrinių hidrantų kiekis ir vieta numatomi techninio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Lauko gaisrinio

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-12 | 14 |

vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfiguracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Gaisrinės technikos privažiavimai prie projektuojamų pastatų galimi iš Laisvės prospekto ir planuojamoje teritorijoje įrengiamo gatvės dublio (žr. priešprojektinių pasiūlymų schemą). Detaliuoju planu reglamentuojamas pastatų aukštis 5 – 8 aukštai, todėl techninio projekto stadijoje, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148 punktu, prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, privažiavimo keliai turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius "Inžinerinė infrastruktūra":

- Pirmasis skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Ketvirtasis skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Dešimtas skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Vienuoliktasis skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Dvyliktasis skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

VI skyrius "Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių":

- Trečiasis skirsnis. Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Vienuoliktasis skirsnis. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto etape, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E". Įgyvendinant VšĮ "Transporto kompetencijų agentūros" 2021-10-25 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG197199

| | | | | |
|---------|--|-----------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA-21/35 | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | | AR-13 | 14 |

reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metrų altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė $\leq 135,00$ m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė – Bružienė

| | | | | |
|---------|--|-------|-------|------|
| Stadija | Žemės sklypo Laisvės pr. 10 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių | SMA- | Lapas | Lapų |
| DP | keitimas. Sprendiniai | 21/35 | AR-14 | 14 |