

## 1. Aiškinamasis raštas

### 1.1. Esama būklė.

**Pavadinimas:**

Teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detaliojo plano sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 sprendinių žemės sklypuose (kadastro Nr. 0101/0071:0526 ir Nr. 0101/0071:0508) koregavimas.

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Apie 8,6 ha teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. balandžio 6 d. sprendimu Nr. 1-2096 „Dėl teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ (reg. Nr. T00054561).

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Iniciatorius (-iai):**

**Projekto rengėjas:**

UAB „Projektavimas“, adresas Kalvarijų g. 156, Vilnius.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071

**Planuojama teritorija:**

Žemės sklypai, (kadastro Nr. 0101/0071:0526 ir Nr. 0101/0071:0508). Žirnių g. 9 ir 11, Naujininkų sen. Vilnius. Planuojamos teritorijos plotas – 1,8962 ha.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Nekeičiant detaliuoju planu suplanuotų žemės sklypų paskirties ir komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo nustatyti papildomą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdą keičiant pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos naudojimo pobūdį (P1), pakeisti sklypų ribas juos sujungiant ar padalijant, pakeisti užstatymo tankį ir intensyvumą, aukštingumą ir aukštų skaičių juos didinant, pakeisti užstatymo zoną ir ribas ir nustatyti kitus pagrindinius ir papildomus naudojimo reglamentus, kurie nebuvo nustatyti, esant galimybei ir poreikiui, nustatyti atskirųjų želdynų teritorijų ar bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų naudojimo būdo teritoriją nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių.

**Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. gegužės 12 d. įsakymas Nr. A30-2035/22. 2022 m. gegužės 17 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-91/22

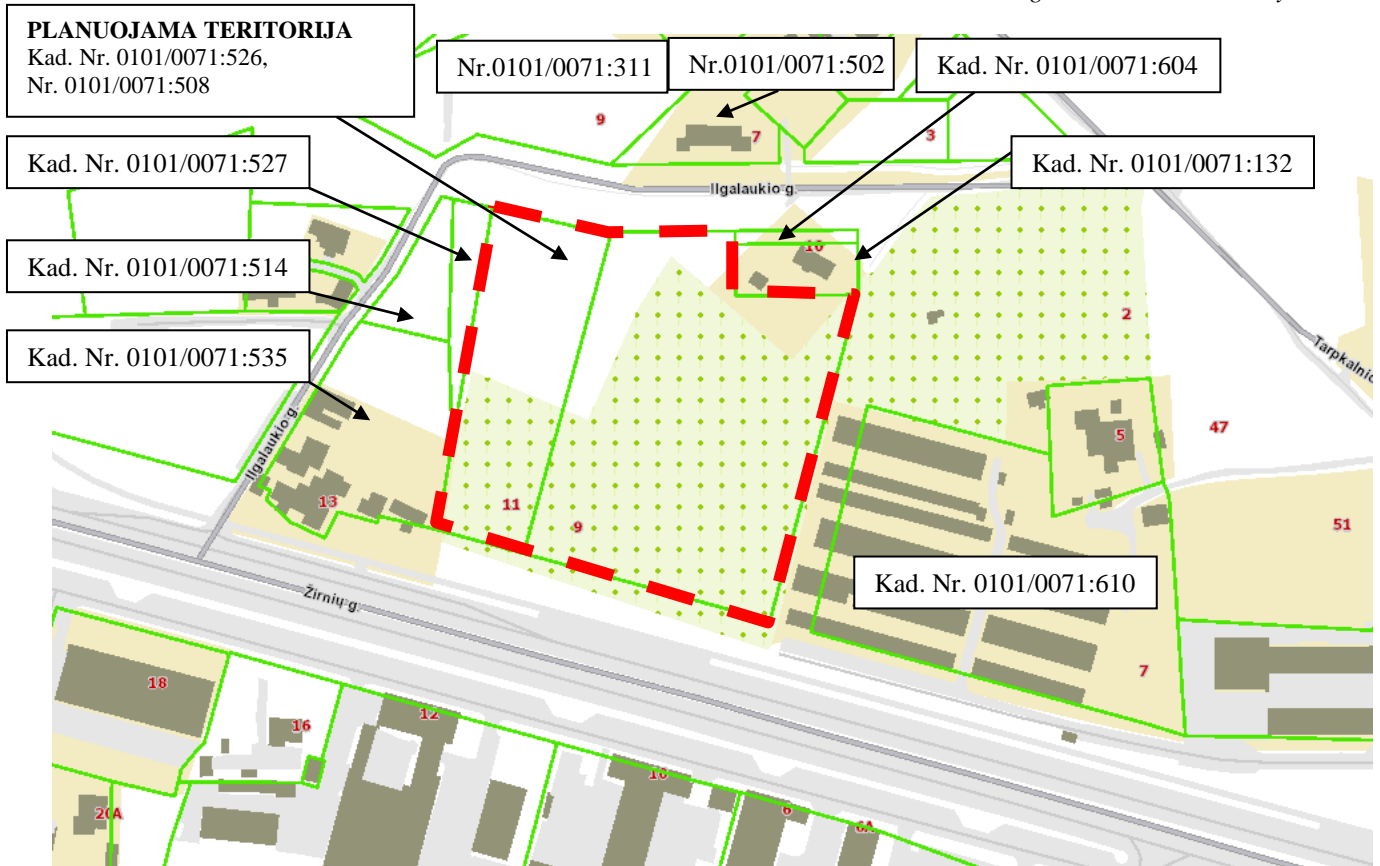
**Planuojama teritorija ir gretimybės (žr. *Paveikslas 1*).**

Planuojama teritorija – Planuojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0071:526 ir Nr. 0101/0071:508), esantys tarp Žirnių ir Ilgalaukio gatvių. Planuojama teritorija yra Detaliojo plano dalyje.

Planuojamos teritorijos plotas – 1,8962 ha.

*Paveikslas 1.*

2022-06-10 [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) duomenys



*Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.*

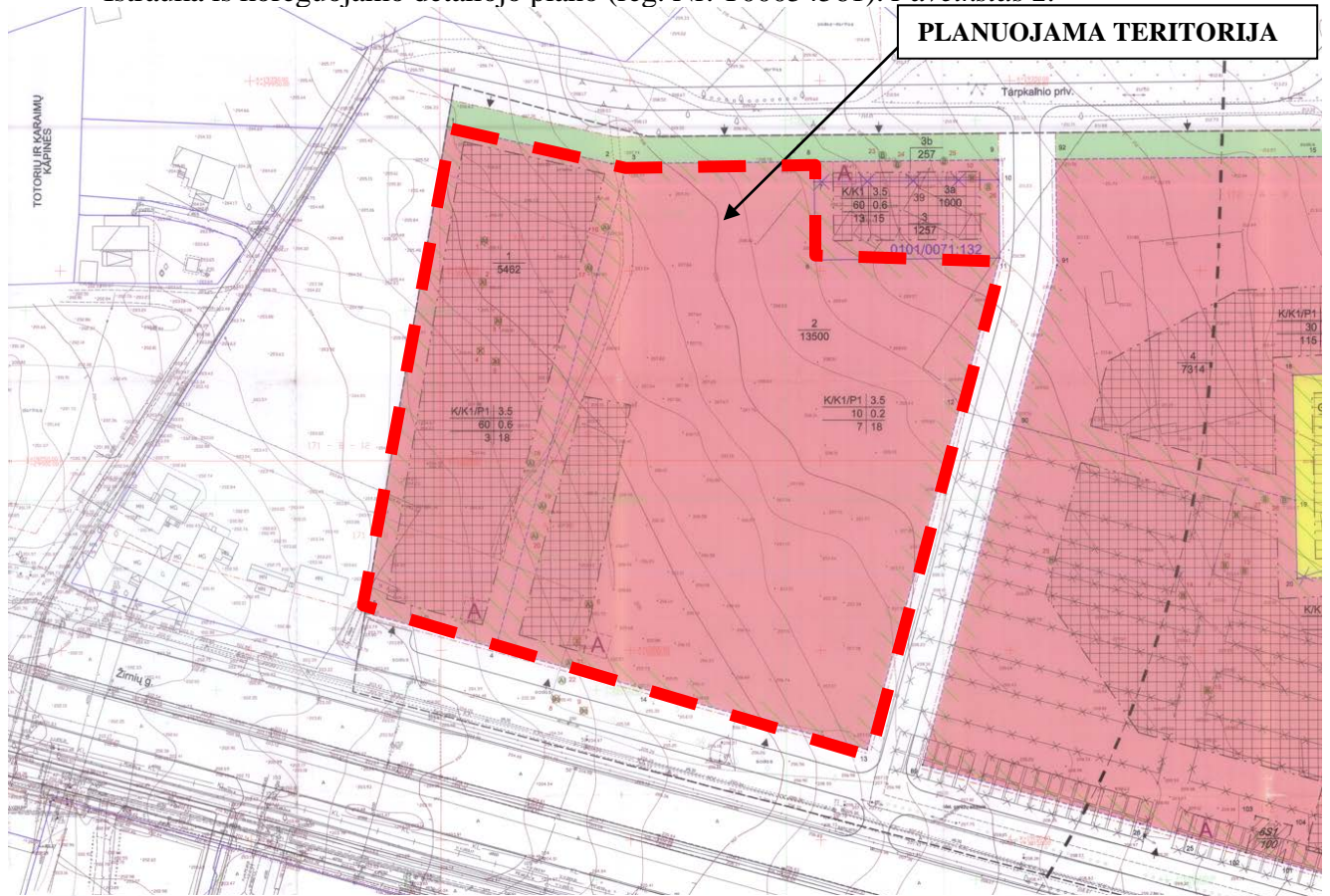
2022-06-10 [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) duomenys

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilnius, Žirnių g. 7	0101/0071:610	Kita	Pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijos
2.	Vilnius, <b>Ilgalaukio g. 10</b>	<b>0101/0071:132</b>	Kita	Komercinės paskirties ir susiekimo teritorijos
3.	Vilnius, <b>Ilgalaukio g.</b>	<b>0101/0071:604</b>	Kita	Komercinės paskirties ir susiekimo teritorijos
3.	Vilnius, Ilgalaukio g. 7	0101/0071:502	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	Vilnius, Ilgalaukio g. 9	0101/0071:311	Kita	Komercinės paskirties ir susiekimo teritorijos
5.	Vilnius, <b>Ilgalaukio g.</b>	<b>0101/0071:527</b>	Kita	-
6.	Vilnius, <b>Ilgalaukio g.</b>	<b>0101/0071:514</b>	Kita	-
7.	Vilnius, <b>Ilgalaukio g. 13</b>	<b>0101/0071:535</b>	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Šiaurinėje dalyje sklypai Ilgalaukio g. 7 ir 9 yra nutolę apie 27 metrus ir skiria valstybinę žemę, suplanuota gatvė. Sklypas Žirnių g. 7 nutolęs apie 16 m. Nagrinėjamoje ir gretimose teritorijose pagal naudojimo būdus fiksuojama mišri esama ir suplanuota veikla.

**Koreguojamas detalusis planas (žr. Paveikslas 2).**

Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano (reg. Nr. T00054561). Paveikslas 2.



Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies)		Sklypo (jo dalies) plotas (m²)	Privalomieji reikalavimai						Kiti reikalavimai	
	X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus (m)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	Statinio aukščio atitardė (m)		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	6058598.40	583661.04	5462	K/K1/P1	3.5	60	0.6	1	210.5	Sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996, Nr. 2-43) XLIX, LII skyrių reikalavimais. Saugotinus medžius, jų grupes ir krūmus tvarko, prižiūri ir saugo žemės valdytojas vadovaudamasis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996, Nr. 2-43) XXVII skyriaus reikalavimais. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.	
2	6058588.63	583704.17									
3	6058588.67	583708.39									
4	6058461.05	583673.51									
5	6058470.40	583639.28									
4	6058461.05	583673.51	13500	K/K1/P1	3.5	10	0.2	1	210.0		Sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996, Nr. 2-43) XLIX, LII skyrių reikalavimais. Saugotinus medžius, jų grupes ir krūmus tvarko, prižiūri ir saugo žemės valdytojas vadovaudamasis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996, Nr. 2-43) XXVII skyriaus reikalavimais. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.
3	6058588.67	583708.39									
8	6058589.13	583757.53									
7	6058583.80	583757.59									
6	6058563.27	583757.82									
11	6058563.80	583806.48									
12	6058523.66	583795.59									
13	6058434.32	583771.34									
14	6058450.63	583711.66									
7	6058583.80	583757.59	1257	K/K1	3.5	60	0.6	1	214.0	Sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996, Nr. 2-43) XLIX, LII skyrių reikalavimais. Saugotinus medžius, jų grupes ir krūmus tvarko, prižiūri ir saugo žemės valdytojas vadovaudamasis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996, Nr. 2-43) XXVII skyriaus reikalavimais. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.	
8	6058589.13	583757.53									
9	6058589.59	583806.19									
10	6058584.34	583806.25									
11	6058563.80	583806.48									

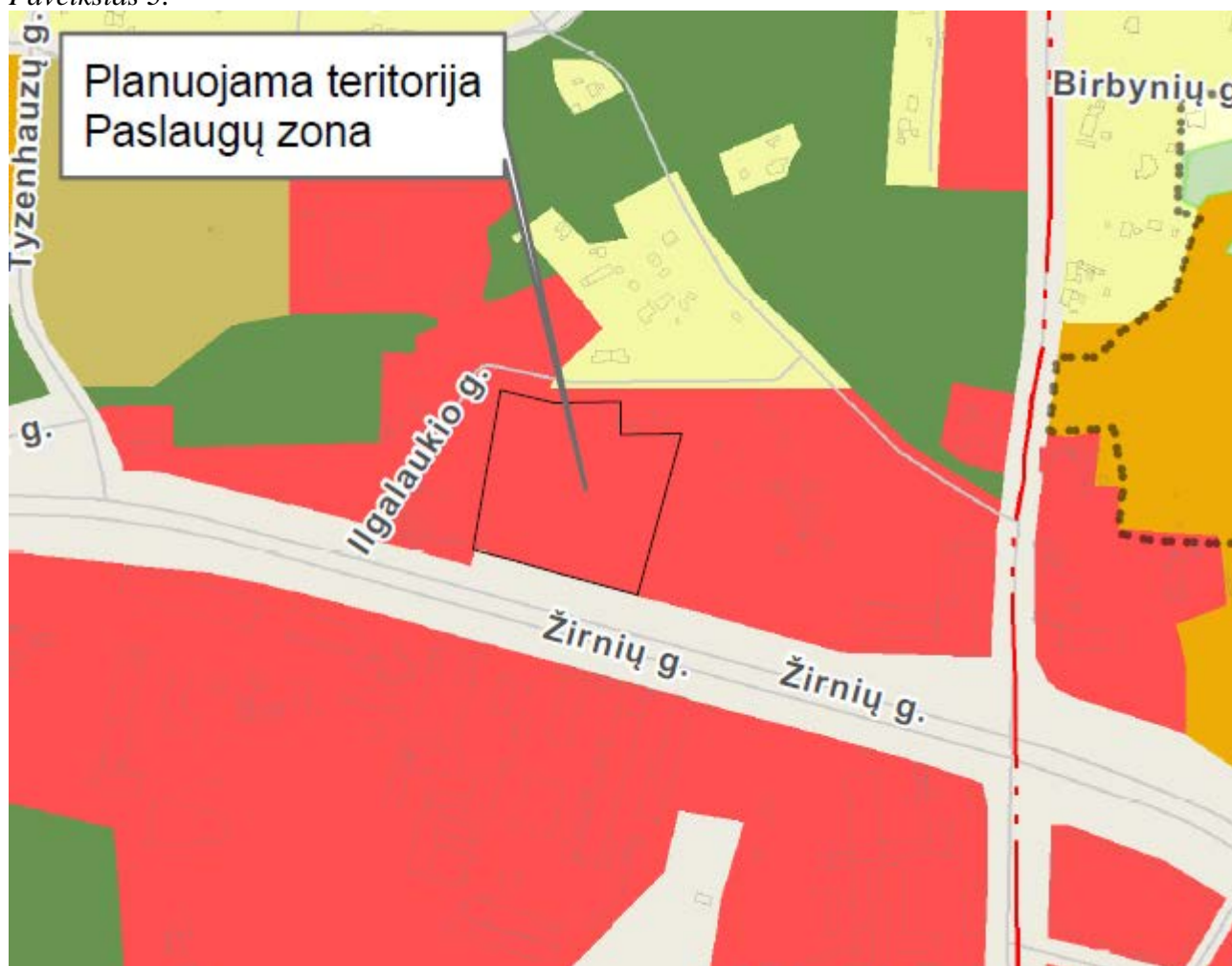
Pagal detaliojo plano sprendinius sklypui numatytas Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas (K) ir Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) pobūdis bei Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) bei Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1) naudojimo pobūdis, kurie leidžia mišrią veiklą sklype. Detalioju planu suplanuoti naudojimo būdai nekeičiami.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI:	
1   2 3   4 a   b	<p>1 - teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis G - gyvenamosios teritorijos G1 - mažasaukščių gyvenamųjų namų statybos P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija P1 - pramonės ir sandėliavimo įmonių statyba K - komercinės paskirties objektų teritorija K1 - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba I - inžinerinės infrastruktūros teritorija I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai B - bendro naudojimo teritorija B3 - urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių teritorija</p> <p>2 - leistinas pastatų aukštis (metrais) 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas procentais 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas a - prievolomas automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype b - priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus (minimail dalis procentais nuo viso žemės sklypo ploto).</p>
	Statybos riba
	Stotelių statinių zona
	Įvažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptys
	Esamo sklypo ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Naikinamų sklypų ribos
	Esamos sklypo ribos sutampanti su gatvės raudonosiomis linijomis
	Planuojamos sklypo ribos sutampanti su gatvės raudonosiomis linijomis
1	Sklypo numeris
111	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )
KITI ŽENKLAI:	
	Prioritetinis teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis
	Gyvenamosios teritorijos
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija
	Komercinės paskirties objektų teritorija
	Inžinerinės infrastruktūros teritorija
	Bendro naudojimo teritorija
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Gatvės važiuojamosios dalies ribos
	Gatvės raudonosios linijos
	Servitutas
	Griaujami pastatai
	Veikiančių kapinių sanitarinė apsaugos zona (300 m)
	Priklausomieji želdynai (ribos gali būti tikalinamos)
	Esami saugotini medžiai
	Kertami pavieniai medžiai (15 vnt.)
Medžių rūšys:	
AI	Alksnis (Alnus)
Ba	Baltalknis (Alnus incana)
B	Beržas (Betula)
I	Ieva (Padus)
K	Klevas (Acer)
L	Liepa (Tilia)
	Vieta atliekų surinkimo (rušiuojant) aikštinei įrengti

**Bendrojo plano reglamentas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2030 metų, T00086338, (žr. *Paveikslas 3*).**

Planuojama teritorija patenka į paslaugų zoną. Paslaugų zonos turinys apima teritorijas, kuriose dominuoja prekybos, paslaugų objektai, administracinės paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba. Teritorija priskiriama neprioritetinei teritorijai ir naujos gamybos ir sandėliavimo teritorijos koncentruojamos verslo, gamybos ir pramonės ir paslaugų funkcinėse zonose, gamybos ir sandėliavimo teritorijų funkcionavimui reikalinga infrastruktūra kuriama vystytojų lėšomis (BP 118.3 p.).

*Paveikslas 3.*



Kvartalo numeris      LPK-1  
Funkcinės zonos numeris TP dokumente      LPK-1-14 (ir dalis LPK-1-4 su 30 ir 31 tekst. regl.)  
Funkcinės zonos tipas Paslaugų zona  
Teritorijos naudojimo tipas      PA; PER  
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis      KT  
Žemės naudojimo būdas      K; P; V; R; B; I2; E  
Funkcinės zonos plotas, ha      30,267

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)  
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 4  
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 14  
Užstatymo tipas per\_u; per\_a; mv  
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 2.50  
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80  
Minimalus sklypo dydis naujai statybai  
Maksimalus būstų skaičius sklype  
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 50  
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) 20,000  
Tekstinio reglamento Nr. 30; 31; 32; 36  
Tekstinis reglamentas:

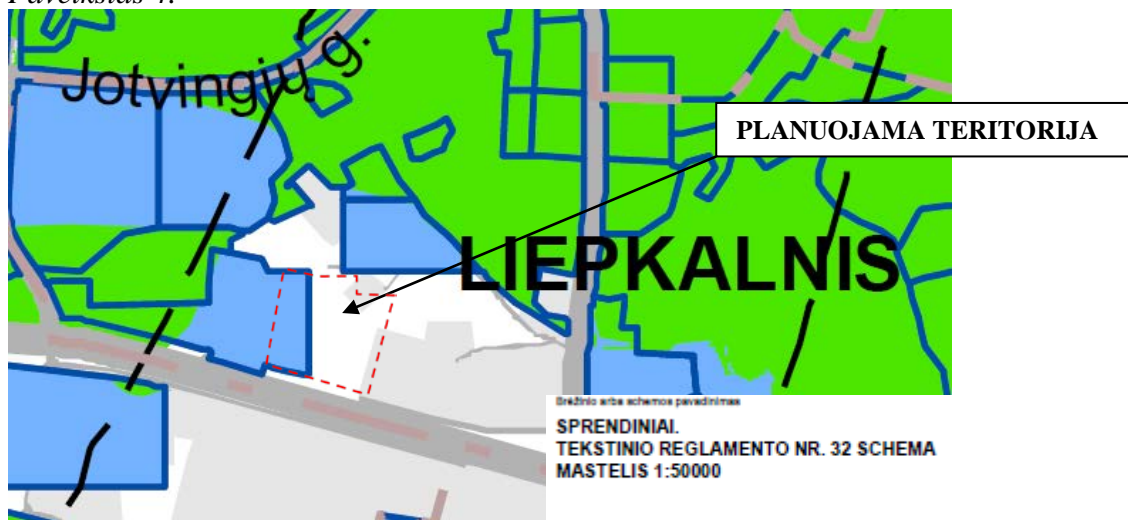
30- BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose **draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo paskirties pastatus**; įrengti pirmiau išvardintos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į pirmiau išvardintas paskirtis; planuoti teritorijas rekreacijai pirmiau nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik aerodromo valdytojo reikmėms ir (ar) su oro uosto veikla susijusiai veiklai vykdyti, taip pat draudžiama rekonstruoti (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys) gyvenamosios paskirties pastatus. Įgyvendinant patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, kuriuose numatyta aukščiau išvardintų pastatų statyba, rengiant pastatų statybos projektus, privalo būti numatytos triukšmą mažinančios priemonės (įskaitant, bet neapsiribojant triukšmą izoliuojantys langai, skirti gyvenamiesiems kambariams, virtuvėms, valgomiesiems bei miegamiesiems kambariams, stogų ir fasadų izoliavimo nuo triukšmo priemonės, triukšmą izoliuojančios ventiliacinės sistemos), atitinkančios HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kitų privalomų higienos normų ir statybos teisės aktų reikalavimus, bei užtikrinančios, kad aukščiau išvardintų paskirčių pastatų viduje nebūtų viršijami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai;

31-Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose **statinių aukštis gali būti padidintas**;

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

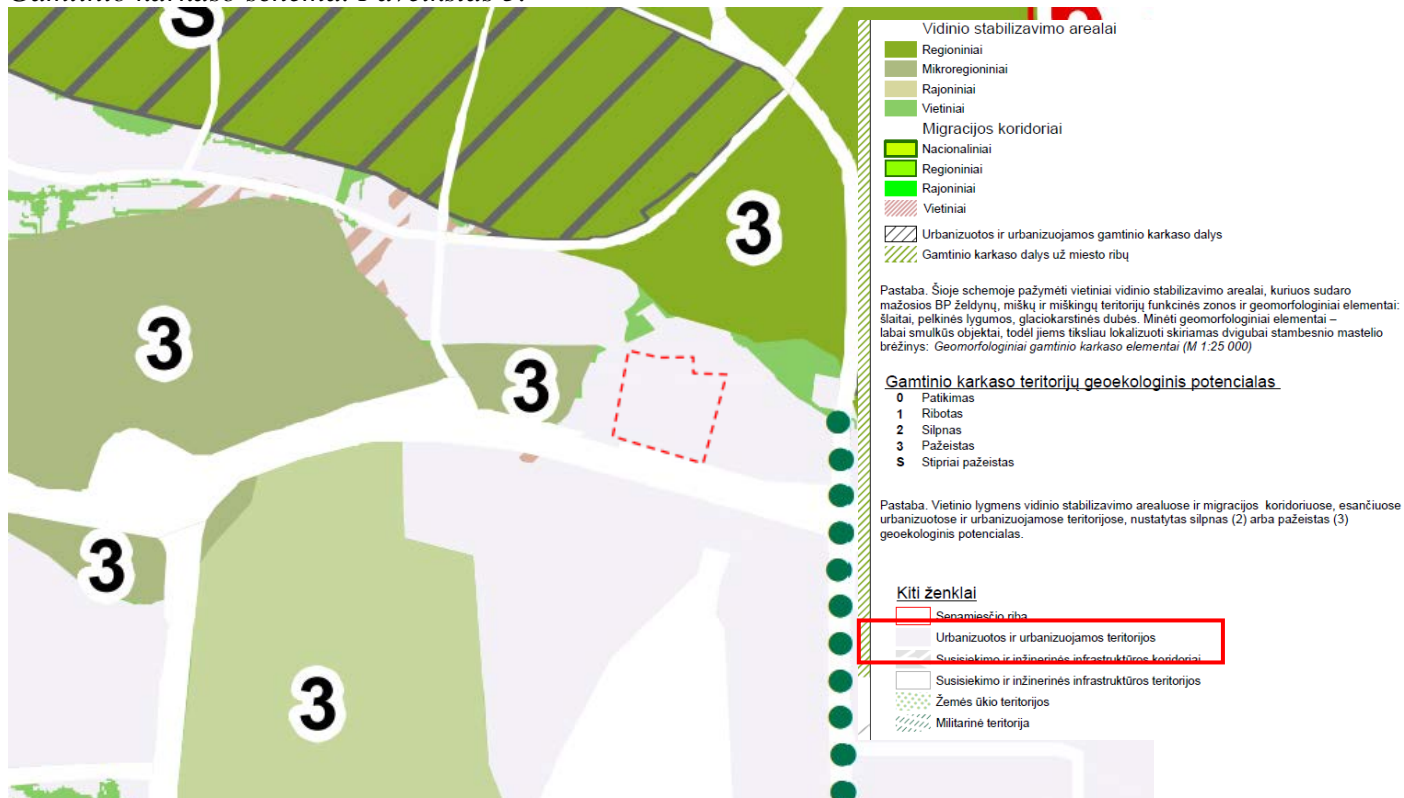
Paveikslas 4.



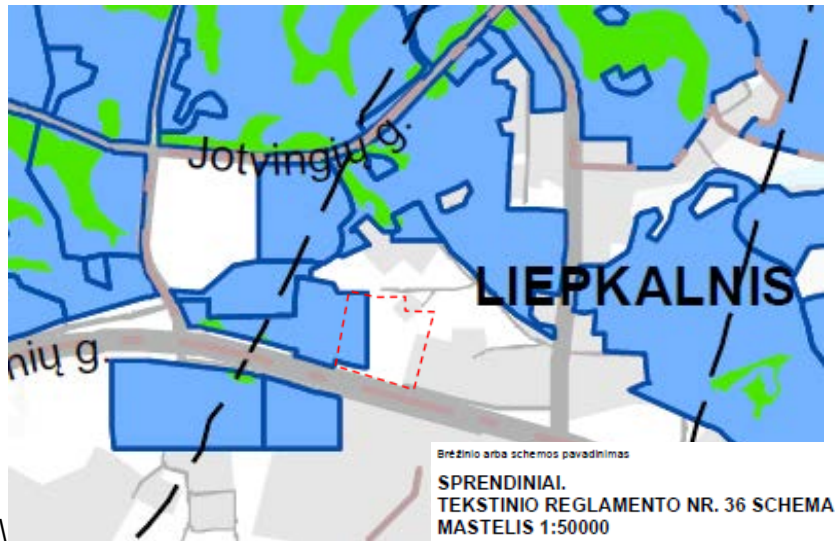
**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Gamtinio karkaso schema. Paveikslas 5.



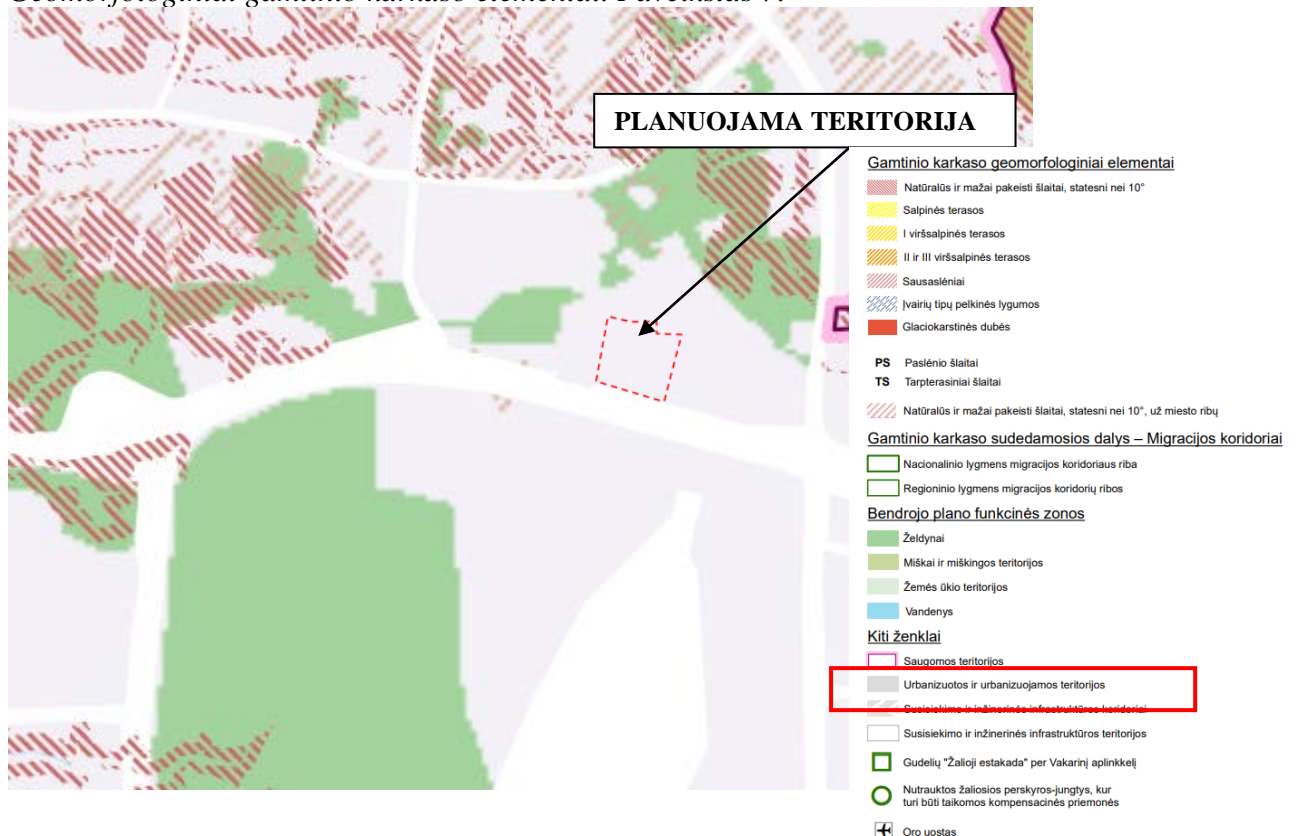
Paveikslas 6.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Paveikslas 7.

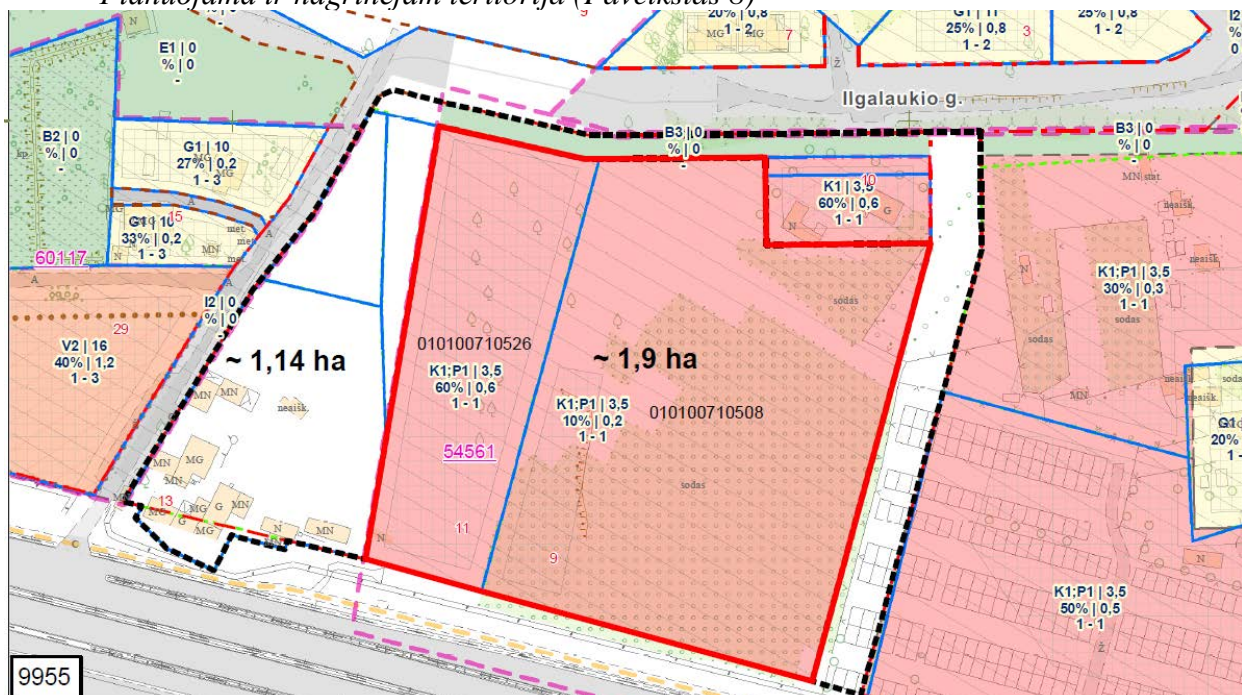


## Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija sudaro kvartalą apribotą Ilgalaukio gatve, kuri praeidama vakarine kvartalo dalimi įsijungia į Žirnių gatvę, Žirnių gatvė riboja kvartalą iš pietinės pusės. Teritorija taip pat apribota detaliuoju planu suplanuota jungtimi rytinėje dalyje nuo Ilgalaukio iki Žirnių g. šiuo metu valstybinė žemė.

Nagrinėjamą teritoriją nustatė planavimo organizatorius. Nagrinėjama teritorija apima detaliuoju planu suplanuotus sklypus Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 (Nr. 3a, Nr. 3b), bendro naudojimo teritoriją, valstybinės žemės dalis kaip pravažiavimo kelias, bei žemės sklypai esantys už detaliuoju plano ribų vakarinėje dalyje. Planuojama teritorija yra apie 1,9 ha, nagrinėjama papildomai apie 1,14 ha (žr. *Paveikslas 8*).

Planuojama ir nagrinėjama teritorija (*Paveikslas 8*)



Planuojamojoje teritorijoje nėra miško naudmenų bei saugomų gamtos paveldo objektų. Žirnių gatvė – A kategorija. Ilgalaukio gatvė – D1 kategorija.

### Teritorijos užstatymo įvertinimas

Planuojama teritorija neužstatyta. Gretimybėse keliuose sklypuose ties Ilgalaukio gatve yra gyvenamieji pastatai su priklausiniais. Gretimybės schema pateikiama Paveiksle 1 su gretimų sklypų duomenimis.

### Inžinerinės infrastruktūros vertinimas

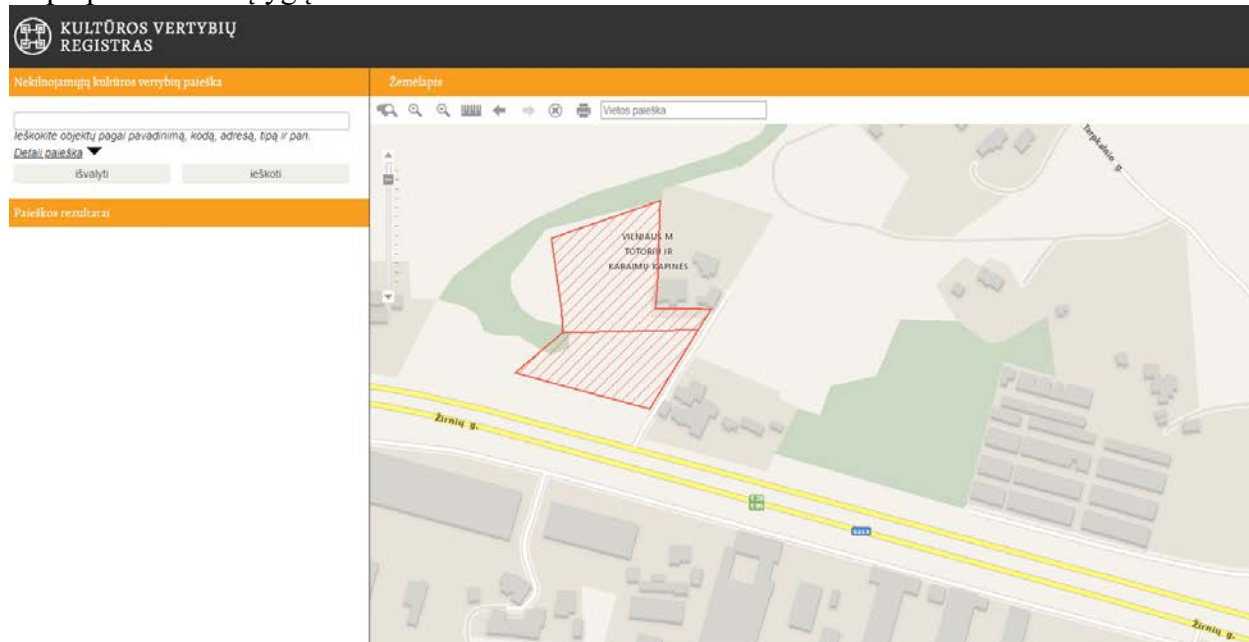
Inžinerinė infrastruktūra reikalinga tik dalinai išvystyta ir palapsniui toliau vystoma dėl teritorijos urbanizacijos. Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma Detaliuoju plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniais.

### Želdinių ir želdynų vertinimas

Planuojamojoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra miško naudmenų bei saugomų gamtos paveldo objektų. Sklypų šiaurinėje ir vakarinėje dalyse yra pavienių medžių, krūmų, sklypai apaugę žole.

## Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo

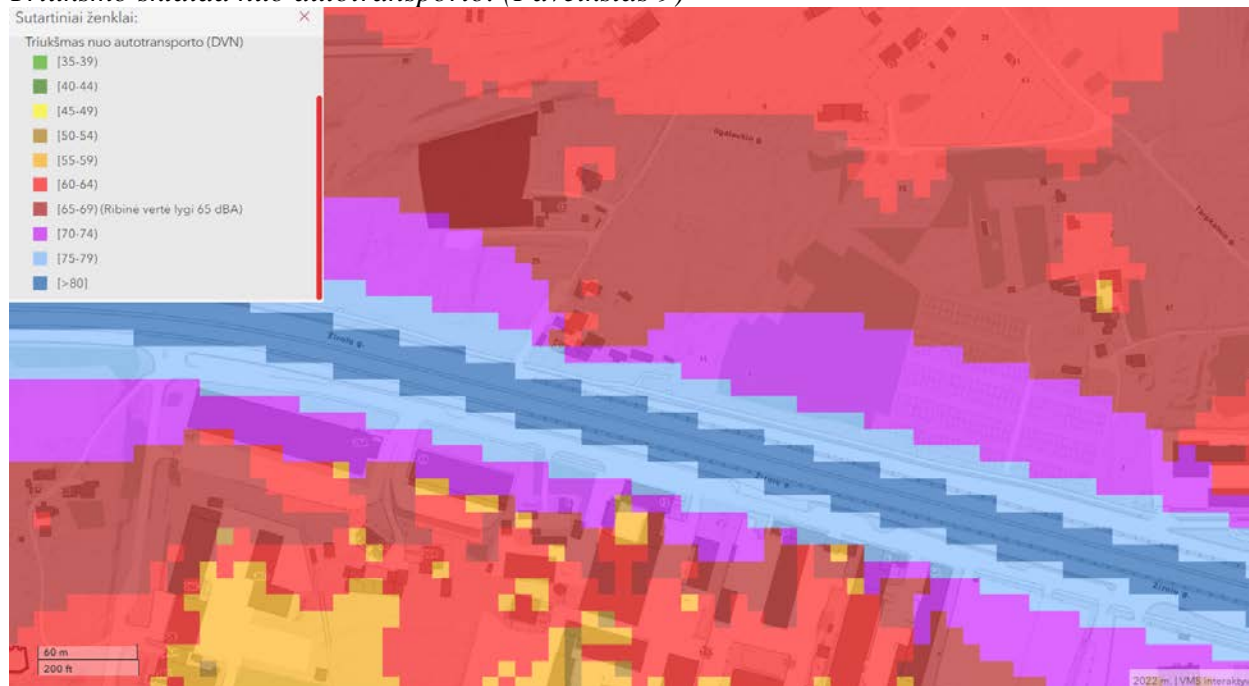
Gamtos vertybių teritorijoje nėra, bei nepatenka į Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Artimiausias nekilnojamojo kultūros paveldo objektas karaimų kapinės ir koreguojamiems reglamentams įtakos nedaro, kas buvo nustatyta parengiamuoju etapu planavimo sąlygų išdavimo metu.



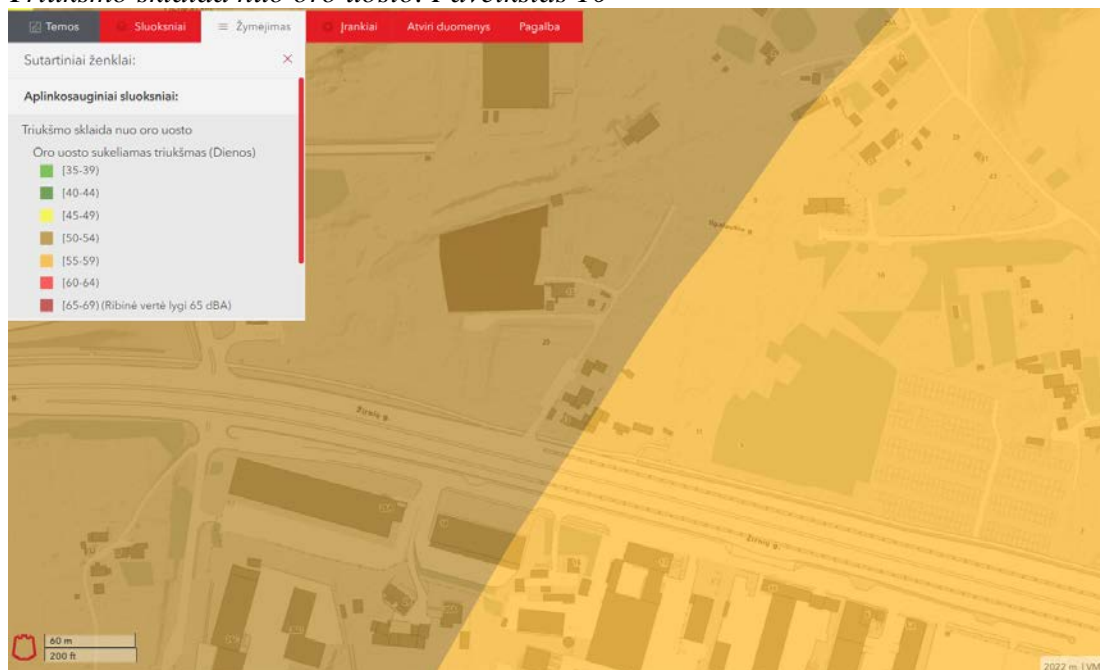
## Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Planuojamoje teritorijoje geras aplinkos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis. Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra taršių objektų ir nėra vykdoma tarši veikla. Pateikiamuose paveiksluose 9 ir 10 pateikiami triukšmo lygio duomenys, ribiniai dydžiai fiksuoti nuo autotransporto artėjant prie Žirnių gatvės. Nuo oro uosto ribiniai dydžiai nepasiekiami, didžiausia sklaida dienos metu.

*Triukšmo sklaida nuo autotransporto. (Paveikslas 9)*



### Triukšmo sklaida nuo oro uosto. Paveikslas 10



Teritorijoje nėra taršos židinių, artimiausias taršus objektas garažų masyvas rytinėje pusėje sklype Žirnių g. 7, kuris pagal Teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detaliojo plano sprendinius numatomas griauti ir vystyti kaip komercinę ir pramonės ir sandėliavimo teritoriją todėl neigiama įtaka dėl taršaus objekto neprognozuojama.

#### Visuomenės sveikatos saugos

Planuojama teritorija komerciniai ir pramonės ir sandėliavimo nėra pilnai aprūpinta būtina infrastruktūra. Detalioju planu numatyta aprūpinti centralizuotais miesto tinklais. Todėl aprūpinimas geriamu vandeniu, elektra ir pan. turės būti sprendžiamas pagal Teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detaliojo plano sprendinius ir gautas inž. tikslų prisijungimo sąlygas techniniam projektui rengti. O būtinės atliekos turės būti rūšiuojamos ir išvežamos pagal sudarytą sutartį. Šiuo metu viso šio poreikio nėra nes nėra statinių ir nėra vykdoma Teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detalioju planu numatyta komercinė ir sandėliavimo ir pan. galima veikla.

Teritorijoje nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

#### Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nėra. Iki planuojamos teritorijos galima privažiuoti specializuotas transportas nuo Žirnių ir Ilgalaukio gatvių. Užstatant teritorija susisiekimo infrastruktūra turės būti gerinama, įgyvendinant detaliojo plano sprendinius.

#### Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas.

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal patvirtintą detalųjį planą, dėl savo lokacijos ties intensyvia Žirnių gatve ir oro uosto keliamo triukšmo teritorija tinkama komercinei, logistinei, sandėliavimo veiklai. Todėl esminių pokyčių nei buvo jau suplanuota nėra numatoma ir neprognozuojama, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai nenumato esminės veiklos kaitos. Sklypai bus tvarkomi, ketinama įrengti ir apželdinti atskirą sklypo dalį, kuri galėtų būti perduota ir savivaldybei.

## 1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, numatyta koreguojamu apie 8,6 ha teritorijos prie Žirnių ir Liepkalnio gatvių detalioju planu, ir naudojimo būdais numatyta galima veikla nekeičiami. Žemės naudojimo būdai nustatomi pagal detaliojo plano numatytą veiklą ir naudojimo pobūdžiai (K1 ir P1) keičiami į naudojimo būdus, paliekant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą (K) ir keičiant pramonės objektų teritorijos naudojimo pobūdį (P1) į pramonės ir sandėliavimo būdą (P). Teritorija gali funkcionuoti kaip administracinė, paslaugų, gamybos, sandėliavimo teritorija, kuriant naujas darbo vietas. Pastatų paskirtis ir galimą veiklą riboja oro uosto triukšmas įvertintas Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 30 apribojime todėl brėžinys papildomas šiais apribojimais galimoms statinių paskirtims.

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 31 reikalavimu ir įvertinus teritorijos reljefą ir aukščio altitudes pagal gautas VšĮ Transporto kompetencijos agentūros planavimo sąlygas su leistinomis absoliutinėmis statinių aukščio altitudėmis nustatomas galimas aukštingumas, kuris maksimaliai galimas iki 17 m atskirai reglamentinei zoni, kurioje galima 223 m absoliutinė aukščio altitudė, kitoms zonos mažinama pagal gautas sąlygas ir altitudes, kitose atitinkamai mažėjantis.

Taip pat koreguojant patikslinami kiti teritorijos naudojimo reglamentai pagal Bendrojo plano sprendinius, bei pagal įvertinus oro uosto tūpimo ir kylimo tako ribojimus aukštingumui, atitinkamai formuojamos atskiros reglamentinės zonos, kurios turi skirtingą aukštingumą ir maksimaliai galimą absoliutinę altitudę – 1.1B, 1.2A ir 1.3A ir 1.4A.

Detaliojo plano sklypai sujungiami pakeičiant jų ribas ir formuojant paslaugų teritoriją (PA) bei atidalinama valstybinės žemės dalis sklype kadastro Nr. 01010071:508 ir suformuojami du bendro naudoji teritorijos (BZ) sklypai kvartalo žaliajai zoni formuoti, poilsio ar kitiems poreikiams tenkinti pvz. skvero įrengimas planuojamos ir gretimų objektų darbuotojams, mažiau tikėtina ir gretimų teritorijų gyventojams naudoti, taip pat bendro naudojimo inžineriniams įrenginiams ar pan.

Nustatomas perimetrinis arba miesto vilų užstatymo tipas bei statinių paskirtys, kurios apribotos BP tekstinio reglamento Nr. 30 galimomis paskirtimis. Pastaba brėžinyje įrašyta kaip reglamentas.

Esamos gatvių raudonosios linijos nekeičiamos. Detalioju planu suplanuota inžinerinė infrastruktūra nekeičiama ir pilnai įgyvendintina numatant centralizuotus tinklus. Tikslūs pasijungimo taškai numatomi pagal tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas.

Numatomos papildomos galimos įvažiavimo vietos į suplanuotus sklypus, nekeičiant Detalioju planu suplanuotų susisiekimo tinklo ir privažiavimų su tikslu atskirti reglamentines zonas ir numatant galimą mišrią veiklą.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), nesikeičia.

### 1.2.1. Sklypas Nr. 1.

#### 1.2.1.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1,7726 ha.

#### 1.2.1.2. Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA);
  - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
  - naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pramonės ir sandėliavimo (P);
  - užstatymo tipas – perimetrinis (pr\_a), miesto vilų (mv);
  - leistinas pastatų aukštis – 8 - 17 m, pagal skirtingas aukštingumo reglamentų zonas
- 1.1B – iki 8 m.  
1.2A – iki 17 m.

1.3A – iki 16 m.

1.4A – iki 15 m.

- aukštų skaičius – iki 4 a.
- leistinas užstatymo tankumas – 80 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 2,50;
- priklausomųjų želdynų norma – 10 %.

Kiti reikalavimai (pastabos) – techninio projekto sprendiniai su konkrečiu pastatų išdėstymu ir aukštingumu papildomai derinami su VšĮ „Transporto kompetencijos agentūra“ (ar kita atsakingąja aviacijos institucija projektavimo metu). Sklypo apželdinimas numatomas žemaūgiais ar kitais želdiniais, kurie nepažeistų maksimaliai galimų altitudžių dydžių.

1.2.1.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, pagal 1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 patvirtintas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 17726 m<sup>2</sup>.

### **1.2.1. Sklypas Nr. 2.**

1.2.1.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

1.2.1.2. Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B);
- užstatymo tipas –
- leistinas pastatų aukštis –
- leistinas užstatymo tankumas –
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas –
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 15 %.

1.2.1.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, pagal 1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 patvirtintas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 400 m<sup>2</sup>.

Kiti reikalavimai (pastabos) – sklypo apželdinimas numatomas žemaūgiais ar kitais želdiniais, kurie nepažeistų maksimaliai galimų altitudžių dydžių.

### **1.3.1. Sklypas Nr. 3.**

1.2.1.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0836 ha.

1.2.1.2. Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

- naudojimo būdas – Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B);
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 15 %.

1.2.1.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, pagal 1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 patvirtintas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 836 m<sup>2</sup>.

Kiti reikalavimai (pastabos) – Ribojimai apželdinimui. Sklypo apželdinimas numatomas žemaūgiais ar kitais želdiniais, kurie nepažeistų maksimaliai galimų altitudžių dydžių.

### 1.3. Želdynų poreikis.

Planuojama teritorija šiuo metu apaugusi žole. Saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintomis normomis, (žr. *Lentelė 2*):

*Lentelė 2.* Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	5
5.	Komerčinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	10
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojami žemės sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas (žr. *Paveikslas 5 ir 7*).

### 1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Visos reikalingos inžinerinės komunikacijos yra suplanuotos Detaliuoju planu ir numatoma įgyvendinti Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendinius.

Inžinerinių tinklų pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos

Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto 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 švarių 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 ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EIT reikalavimų.

### 1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Anksčiau suplanuota ir suprojektuota susisiekimo infrastruktūra nekeičiama. Gatvės įrengiamos gatvės raudonųjų linijų ribose.

Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“.

Lentelė 3. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
6.	Paslaugų paskirties statiniai	
6.1.	automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
6.2.	automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m <sup>2</sup> salės ploto
11.	Sporto paskirties statiniai	
11.1.	stadionai, arenos, aikštelės	1 vieta 10 m <sup>2</sup> tribūnų ploto
11.2.	sporto klubai, baseinai	1 vieta 30 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto
14.	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 100 m <sup>2</sup> darbo patalpų ploto
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m <sup>2</sup> sandėlių ploto

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės, pagal poreikį projektuojamos, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 26 d. sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

### 1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, 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.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas II laipsnio. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

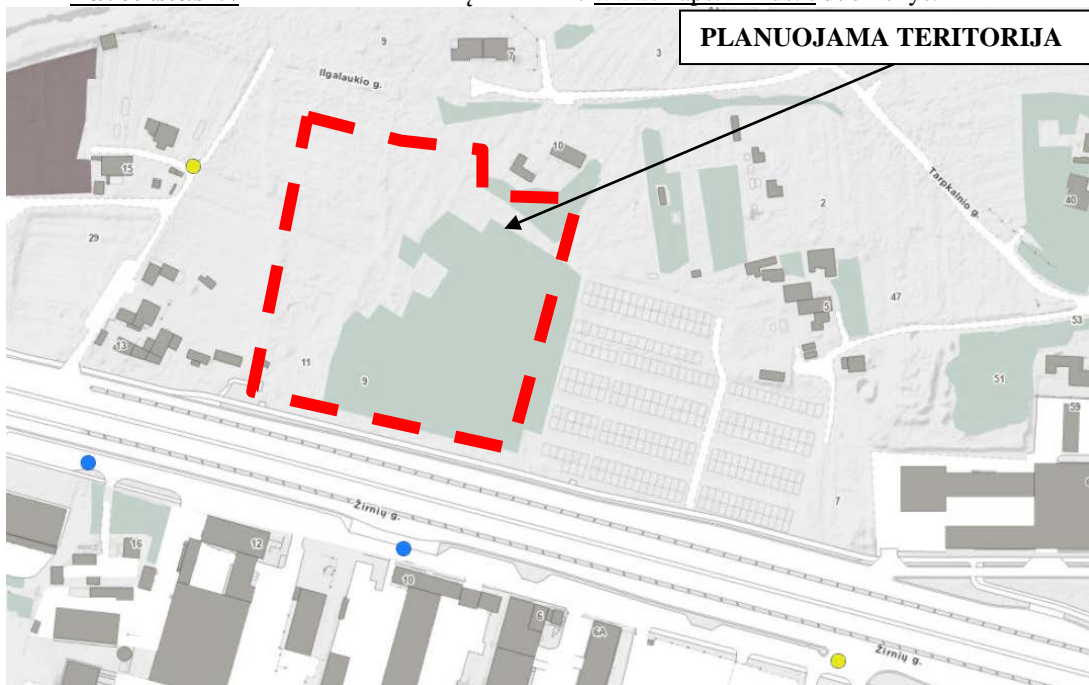
Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis turi būti numatyta vienu metu kilusių gaisrų skaičius ir atitinkamai vandens kiekis pagal visuomeniniams pastatams ir numatomos reikalingas vidaus gaisrinio vandentiekio sistemos.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	$V < 1$	$1 \leq V < 5$	$5 \leq V < 25$	$25 \leq V < 50$	$50 \leq V < 150$	$V \geq 150$
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
$6 \leq F < 18$	10	15	20	25	30	35
$18 \leq F < 36$	–	15	25	30	35	40
$36 \leq F < 48$	–	15	25	30	35	40
$F \geq 48$			25	30	35	40

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje. Atstumas apie 4,7 – 5,4 km, atvykimo laikas apie 9 min.

Aplink planuojamą teritoriją yra 1 hidrantas, kuris neužtikrintų vandens kiekį reikalingą gaisrams gesinti (žr. *Paveikslas 6*) todėl turės būti įrengiami nauji.

*Paveikslas 6.* Vandens hidrantų schema. [www.maps.vilnius.lt](http://www.maps.vilnius.lt) duomenys.



### 1.7. Visuomenės sveikata.

#### **Atliekų tvarkymas.**

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietos pasirenkamos laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

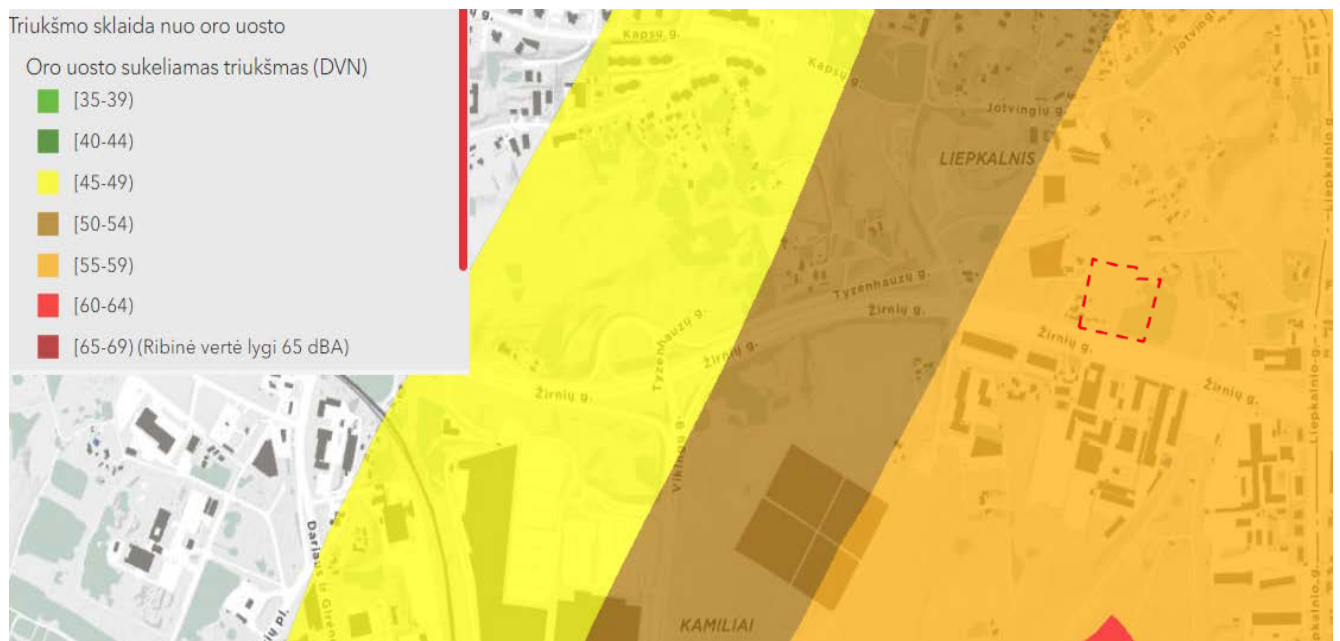
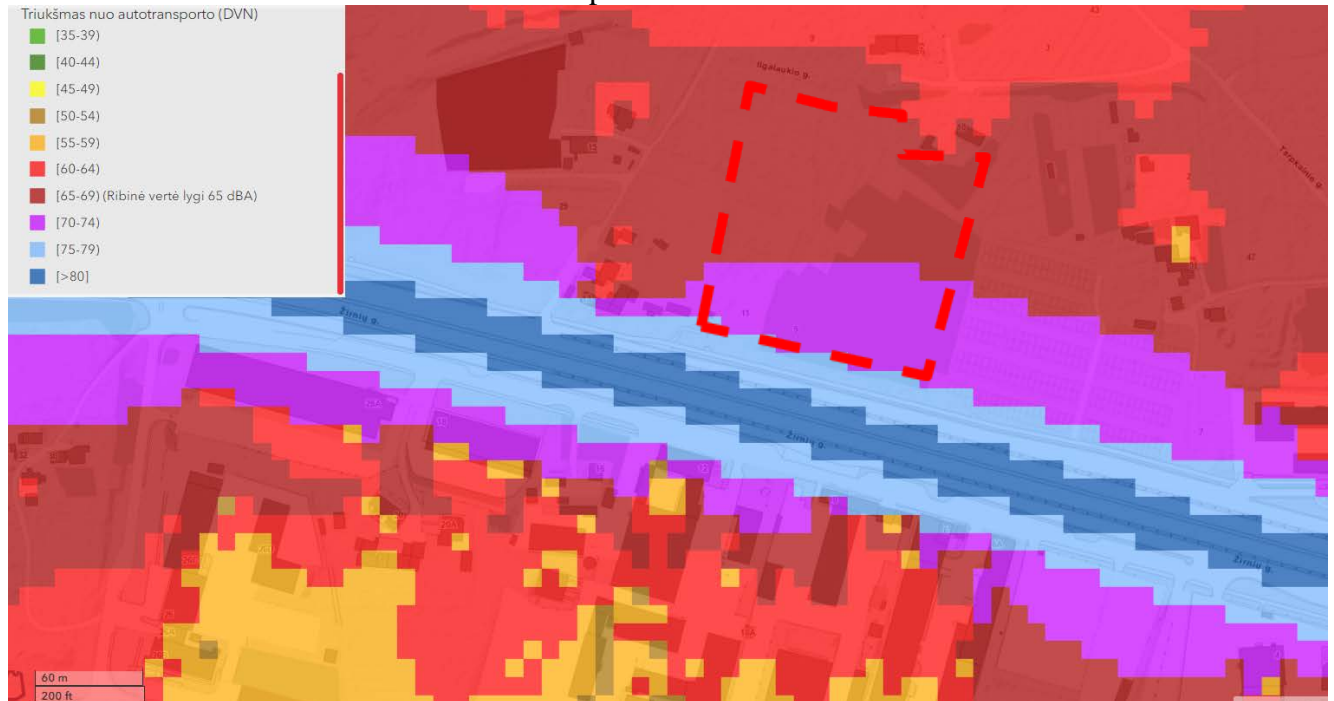
Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

#### **Sveikatos apsauga.**

Planuojamoje teritorijoje objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas sprendžiamas pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas technines sąlygas, rengiant techninius projektus, prijungiant tinklus prie miesto centralizuotų tinklų.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai ar vykdoma ūkinė veikla sąlygojanti sunkiojo transporto judėjimą. Transporto srautų poveikis pastato patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiu (*Paveikslas 7*).

**Paveikslas 7. Triukšmo sklaida nuo autotransporto ir oro uosto:**



Projektuojami pastatai turi atitikti LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtintą Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Teritorijoje leidžiamos triukšmo normos neišlaikomos dėl itin intensyvaus eismo Žirnių gatve ir nuo jo kylančio triukšmo. Todėl techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos triukšmo slopinimo ir plitimo priemonės, sprendžiant pastatų išdėstymą sklype tikslinga projektuoti pastatus, kurie galėtų tarnauti kaip triukšmo ekranai. Planuojama ūkinė veikla poveikio aplinkos orui nenumatoma. Oro tarša negali viršyti teršalų, kiekio, kuris ribojamas pagal nacionalinius kriterijus.

---

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nenumatoma, kad sukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius