



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS DĖL SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO

2012 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-769  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-1823 „Dėl paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžių ir Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai teikimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti sklypo Naugarduko g. 97 (kadastro Nr. 0101/0052:139), Vilkpėdės seniūnijoje, detalų planą ir jo sprendinius (pagal pridedamą brėžinį).

2. Įpareigoti Miesto plėtros departamentą:

2.1. įtraukti į statinio specialiuosius architektūros reikalavimus sąlygas, susijusias su detaliojo plano sprendinių įgyvendinimu, numatant sklype statyti komercinės ir gyvenamosios paskirties statinius, ir esamų ar būtinų naujų inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų, reikalingų suplanuotam statiniui funkcionuoti, išplėtimo ar nutiesimo sutartis tarp tų tinklų, komunikacijų savininko ir statytojo (detaliojo plano įgyvendintojo);

2.2. pasiūlyti statytojui (detaliojo plano įgyvendintojui) pasirašyti paramos socialinės infrastruktūros plėtrai sutartį.

3. Nustatyti, kad:

3.1. planavimo organizatorius patvirtintą detalų planą nustatyta tvarka turi įregistruoti Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre;

3.2. sklypo ribos ir plotas gali būti tikslinami atlikus tikslius geodezinius matavimus;

3.3. sklypo užstatymas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą, numatytą detaliojame plane;

3.4. už šio sprendimo vykdymą yra atsakingas Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo skyriaus vedėjas.



Artūras Zuokas

**astraneta**group



UAB „Astraneta ISS“  
Atestato Nr. 3879  
A.Tumėno g. 4, Vilnius [www.astraneta.lt](http://www.astraneta.lt)

**OLLIVA**

UAB „Olliva“  
Atestato Nr. 6591  
Žirmūnų g. 17-87, Vilnius

**SKOMINTA**

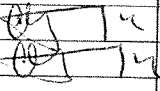

UAB „Skominta“  
Atestato Nr. 1824  
Naugarduko g. 97, Vilnius

Objektas: ZEMES SKLYPO DETALUSIS PLANAS  
Adresas: NAUGARDUKO G. 97, VILNIUS  
Projekto Nr.: 11-06-MD-DP-IT  
Planavimo organizatorius: UAB "NAUGARDUKO 97", P.L.DANILAITIENE, J.DANILAITIS

Rengejas	MAZURO AD UAB	
Projekto stadija	DETALUSIS PLANAS	
Projekto dalis	Lauko inž. tinklai	
Projektuotojas	MAZURO AD UAB	
PV	C. Mazuras	 At.Nr. A202
Projektuotojas	UAB ASTRANETA ISS	At.Nr.3879
PDV LE	M. Minderis	At.Nr. 18506
PDV LER	J. Latvėnaitė	 At.Nr. 21561
Projektuotojas	UAB OLLIVA	At.Nr.6591
PDV SV	V. Ignatovič	At.Nr. 18588
PDV VN	L. Kavaliauskienė	 At.Nr. 18551
Projektuotojas	UAB SKOMINTA	At.Nr. 1824
PDV D	R. Araneckienė	 At.Nr. B3856

## TURINYS

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	2 - 21 p.
1.1 ESAMA SITUACIJA.....	5 - 7 p.
1.2 PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI.....	7 - 15 p.
1.3 SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS.....	15-16 p.
1.4 INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ SPRENDINIAI.....	18 - 19 p.
1.5 PLANUOJAMO SKLYPO CHARAKTERISTIKA TERITORIJOS PV 2.1.1 POŽIŪRIUI.....	20 p.
1.6 PLANUOJAMOS TERITORIJOS RODIKLIAI.....	21 p.
<b>2. BRĖŽINIAI SU TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAIS:.....</b>	<b>24 - 31 p.</b>
2.1 TOPOGRAFINĖ NUOTRAUKA M 1:500.....	23 p.
2.2 PAGRINDINIS BRĖŽINYS. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIM.....	24 p.
2.3 SUVESTINIS INŽINERINIŲ TINKLŲ PLANAS M 1:500.....	25-35 p.
2.4 TRANSPORTO SCHEMA M 1:1000.....	37 p.
2.5 PASTATŲ GENPLANO SCHEMA M 1:1000.....	36 p.
2.6 AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO SCHEMA M 1: 1000.....	38 p.
2.7 SKLYPŲ ŽELDINIMO SCHEMA M 1:750.....	39 p.
2.8 KERTAMŲ MEDŽIŲ SPECIFIKACIJA.....	40 p.
2.9 SKLYPO Nr.2 IR Nr.3 INSOLIACIJOS SCHEMA.....	41 p.
<b>3. PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI.....</b>	<b>42 - 73 p.</b>
3.1 PLANAVIMO SĄLYGOS.....	43-61 p.
3.2 VIEŠO SVARSTYMO PROCEDŪRŲ ATASKAITA.....	62-71 p.
3.3 SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA.....	72-73-1 p.
3.4 DETALIOJO PLANO DERINIMŲ, TIKRINIMŲ IR TVIRTINIMŲ DOKUMENTAI.....	73p.
<b>4. PRIEDAI : .....</b>	<b>74p.</b>
4.1. PLANAVIMO UŽDUOTIS.....	75 p.
4.2. PROJEKTO VADOVO ATESTATAS.....	76 p.
4.3. DETALIOJO PLANO RENGĖJO ĮMONĖS PAŽYMĖJIMAS.....	77 p.
4.4. VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO IŠTRAUKA M 1: 5000.....	78p.
4.5. BENDROJO PLANO REGLAMENTŲ LENTELĖS IŠTRAUKA.....	78 p.
4.6. SKLYPŲ RIBŲ PLANO FRAGMENTAS.....	80 p.
4.7. PAREIŠKIMAS DĖL DETALIOJO PLANO ORGANIZAVIMO TEISIŲ IR PAREIGŲ PERDAVIMO IR SUTARTIES SUDARYMO.....	81 p.
4.2 DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS TEISIŲ IR PAREIGŲ PERDAVIMO SUTARTIS Nr. 041916.....	82 p.
4.3 ĮSAKYMAS DĖL PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS TEISIŲ IR PAREIGŲ PERDAVIMO.....	85 p.
4.4 ŽEMĖS SKLYPO NEKILNOJAMO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS.....	87-89 p.
4.5 ŽEMĖS SKLYPO NAUGARDUKO 97 PLANAS M 1:1000.....	90 p.
4.6 KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS.....	91 p.
4.7 NŽT SUTIKIMAS RENGTI DETALŲJĮ PLANĄ.....	93-1 p.
4.8 SUTIKIMAS DĖL INŽINERINIŲ TINKLŲ REKONSTRUKCIJOS VALSTYBINĖJE ŽEM.....	93 p.
4.9 NEKILNOJAMOJO TURTO SKLYPO NAUGARDUKO 97 KADASTRO PLANAS.....	94 p.
4.10 PAPILDOMA INFORMACIJA.....	95-110 p.
<b>5. PLANUOJAMŲ STATINIŲ PROJEKTEINIŲ PASIŪLYMŲ MEDŽIAGA.....</b>	<b>111-123 p.</b>

ATEST. NR.	Projektuotojas: <b>UAB MAZURO AD</b>				Objekto pavadinimas: <b>SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 DETALUSIS PLANAS</b>			
A202	PAREIGOS	V.PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	Dokumento pavadinimas: <b>TURINYS</b>		LAIDA	
	PV	Č. MAZŪRAS		2012 03			0	
	PDV	Č. MAZŪRAS						
ETAPAS	Organizatorius: <b>UAB „NAUGARDUKO 97“, P.L. DANILAITIENĖ J. DANILAITIS</b>				Komplekso Nr.:		LAPAS	LAPŲ
DP					<b>11-06-MD-DP-AR</b>		1	1

## **1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

# SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 (kad.Nr. 0101/0052:139) DETALUSIS PLANAS

## 1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1.1. ESAMA SITUACIJA

Sklypo Naugarduko g.97 Vilkpėdės seniūnijoje, Vilniaus mieste detalusis planas parengtas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Detaliojo plano organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.041916 pasirašyta 2011m balandžio mėn. 18d;
- Vilniaus apskrities leidimu rengti Sklypo Naugarduko g.97 Vilkpėdės seniūnija, Vilniaus mieste detalųjį planą;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos miesto plėtros departamento 2011m. gegužės mėn. 24d išduotomis planavimo sąlygomis Nr. A620-141 ;
- Detaliojo plano organizatorių planavimo užduotimi;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir kitais privalomaisiais ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais ir vyriausybės nutarimais.

**Planuojama teritorija** – žemės sklypas Naugarduko g.97 (kadastru Nr. 0101/0052:139), plotas 2,76 ha yra Vilniaus miesto Vilkpėdės seniūnijos teritorijoje. **Sklypų nuosavybės teisė** žemės sklypas Naugarduko g.97 (kadastru Nr. 0101/0052:139), plotas 2,76 ha yra Lietuvos respublikos nuosavybė pagal žemės nuomos sutartis išnuomota dalimis UAB „ Naugarduko 97“ ir fiziniams asmenims J.Danilaičiui bei P.L. Danilaitienei.

#### **Planuojamos teritorijos padėtis miesto atžvilgiu**

Sklypo adresas: žemės sklypas Naugarduko g.97 (kadastru Nr. 0101/0052:139), plotas 2,76 ha; sklypas yra Vilkpėdės seniūnijos teritorijoje, bendrajame Vilniaus miesto plane pažymėtoje PV 2.1.1 indeksu. Sklypas yra netoli nuo pietinio apvažiavimo trasos, į kurią įsijungia Naugarduko gatvė

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių reglamentų lentelę ( prieduose pridedamas Vilniaus miesto bendrojo plano fragmentas ir reglamentų ištrauka) planuojamas sklypas yra intensyvios gyvenamosios teritorijos zonoje. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra ir galimos kitos paskirties teritorijos:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.

ATEST. NR.	Rengėjas: <b>UAB MAZURO AD</b>				Pavadinimas:	
	PAREIGOS	V.PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	SKLYPO NAUGARDUKO G.97 DETALUSIS PLANAS	
A 202	PV	Č.MAZŪRAS		2012.03	Brėžinio pavadinimas:	LAI DA 0
	PDV	Č.MAZŪRAS			AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
STADIJA	Organizatorius: UAB "NAUGARDUKO 97", P.L. DANILAITIENĖ, J.DANILAITIS				Brėžinio indeksas:	LAPAS LAPŲ
DP					11-06-MD-DP-AR	1 16

## **Planuojamos teritorijos gretimybių apibūdinimas**

Sklypo Naugarduko 97 esama žemės paskirtis – Kita, kurioje planuojama du žemės naudojimo būdai: vakarinėje sklypo dalyje, besiribojančioje su gyvenamąja teritorija, planuojama gyvenamosios paskirties statinių teritorija; rytinėje sklypo dalyje, pagal Naugarduko gatvę – komercinės paskirties statinių teritorija. Pagal Vilniaus m. bendrąjį planą, patvirtintą 2007 m. vasario 14d įsakymo Nr.1-1519, šioje dalyje numatoma mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra, kurioje gali būti planuojama gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinierinės infrastruktūros, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Sklypo šiaurės – vakarų dalis ribojasi su esama gyvenamąja bei visuomeninės paskirties statinių teritorija. Pietinėje sklypo dalyje yra Vilniaus prekybos maisto prekių bazė, kuri ateityje numatoma kaip komercinės paskirties statinių teritorija, formuosianti Skroblų, Naugarduko ir Panerių gatvių sankirtos užstatymą. Kitoje Naugarduko gatvės pusėje pagal parengtą sklypo Panerių g.51 detalųjį planą (patvirtintą 2006m kovo mėn. 7d įsakymu Nr.30-415) numatoma komercinės ir pramonės – sandėliavimo objektų teritorija (pagal naują bendrąjį Vilniaus miesto planą, patvirtintą 2007 m. vasario 14d įsakymo Nr.1-1519, kurioje dalis teritorijų jau užstatyta pagal naują detalųjį planą. Likusi teritorija pagal Naugarduko gatvę iki Smolensko gatvės pagal Vilniaus bendrąjį planą taip pat numatoma konvertuoti į gyvenamąją arba komercinę teritoriją. Skroblų gatvėje Nr.19 yra Vilniaus ir Alytaus regionų aklųjų centro gamybinis-mokomasis pastatas. Planuojamo sklypo gretimose teritorijose esančiuose objektuose 150m spinduliu aplinkai neigiamos įtakos skleidžiančių šaltinių nerasta. Greta vakarinės sklypo ribos esantys laikini metaliniai garažai 39 vnt. numatomi demontuoti, o požeminėje automobilių saugykloje numatomos papildomos 39 automobilių saugyklos vietos, kompensuojant nugriautų metalinių garažų vietų skaičių.

## **Planuojamos teritorijos esamos būklės apibūdinimas.**

Sklypo Naugarduko 97 esama žemės paskirtis – Kita. Sklype esantys statiniai, nuosavybės teise priklausantys UAB „Naugarduko 97“, J.Danilaičiui ir P.L.Danilaitienei yra naudojami pramonės, sandėliavimo, komercinei, aptarnavimo ir prekybos paskirčiai.


Esamo užstatymo tipas – laisvas, dalinai perimetrinis mažaukščiai pramoninio charakterio pastatai, praeito amžiaus antrosios pusės chaotiškų statybų prastos būklės produktas.

## **Esama padėtis kultūros vertybių atžvilgiu**

Pagal Vilniaus miesto Bendrąjį planą planuojama teritorija yra mišraus užstatymo kurioje dominuoja gyvenamoji veikla. Pagal išduotas planavimo sąlygas nenumatyta kultūros paveldo požiūriu planavimą reglamentuojančių sąlygų.

## **Esama padėtis susisiekimo sistemos atžvilgiu**

Žemės sklypas Naugarduko g.97 yra Naugarduko gatvės atkarpoje tarp Žemaitės gatvės sankirtos su Naugarduko gatve, pietinio aplinkelio su Naugarduko gatve, Gerosios Vilties bei Vilkpėdės gatvėmis. Viešojo transporto planuojamo sklypo

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
C.MAZURAS		11-06-MD-DP-AR	2	16	0

Naugarduko gatvės atkarpoje nėra. Jo maršrutas baigiasi Naugarduko ir Kauno gatvių sankirtoje visuomeninio transporto aptarnavimo ribose.

### **Esama padėtis aplinkos užterštumo atžvilgiu**

Žemės sklypas Naugarduko g.97 yra Naugarduko gatvės atkarpoje tarp Žemaitės gatvės sankirtos ir sankirtos su pietiniu aplinkeliu, Gerosios Vilties bei Vilkpedės gatve. Viešojo transporto planuojamo sklypo Naugarduko gatvės atkarpoje pagal bendrąjį planą nenumatoma. Pagal šios Vilniaus miesto teritorijos atmosferos užterštumo schemas, pateikiamas aplinkos ministerijos internetiniame puslapyje pagal 2007 m. duomenis, planuojamoje teritorijoje yra bendro foninio užterštumo lygis analogiškas miesto gyvenamųjų rajonų zonų lygiui. Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą šioje dalyje numatoma intensyviai apgyvendintos teritorijos.

## **1.2 PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI:**

**Detaliojo plano tikslas** - nekeičiant žemės sklypų naudojimo tikslinės paskirties padalinti sklypą, pagal bendrojo plano sprendinius nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą.


**Žemės sklypų ribos.** Sklypo Naugarduko g.97 padalinimo ribos nustatytos vadovaujantis žemės naudotojų sudarytų nuomos sutarčių pagrindu ir suderinus sprendinius su organizatoriais, padalinant esamą sklypą į keturis sklypus, kuriuose nustatomi naudojimo ir tvarkymo režimai sutinkamai su miesto bendrojo plano ir planavimo sąlygų reikalavimais.

### **1.2.1. SKLYPŲ NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMAS**

**Sklype Nr.1** 11825m<sup>2</sup> ploto nustatomas šis naudojimo ir tvarkymo režimas:

- **žemės sklypo naudojimo būdas- komercinis K/K1**
- **žemės sklypo naudojimo pobūdis- prekybos, paslaugų bei pramogų objektų statyba;**
- **leistinas pastatų aukštis –nuo 15m iki 35m .** Skirtingo aukštingumo planuojamo užstatymo dalys pagrindiniame brėžinyje neišskiriamos, komercinėje teritorijos sklypuose didesnio aukštingumo statiniai rekomenduojami prie Naugarduko gatvės;
- **leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,70;**
- **leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 2,50;**
- **statinių aukštų skaičius - nuo 2 aukštų iki 9 aukštų;** (9a -20%)
- **absolūtus statinių aukštis – 180,00m;**
- **statinių statybos zona –** Esami pastatai planuojami griauti, o naujus pastatus statyti numatoma prie Naugarduko gatvės iki sklypo ribos sutapdintos su gatvės raudonąja linija;
- **komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimas –** numatomas pagal išduotas technines sąlygas. Buitinių atliekų pašalinimas sprendžiamas įrengiant pastate patalpas konteineriams;
- **susisiekimo sistemos organizavimas.** Įvertindami perspektyvinius parametrus ir vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės Energetikos ir ūkio departamento Miesto ūkio skyriaus sąlygomis, įvažiavimas į sklypą ir į požeminę automobilių saugyklą planuojamas iš Naugarduko gatvės. Požeminė automobilių stovėjimo saugykla evakuaciniu požiūriu planuojama sujungti į bendrą sistemą su automobilių saugykla sklype Nr.4, naudojant tam tikslui du įvažiavimus-išvažiavimus.

Ceslovas Mazūras  
architektas  
projekto vadovas  
išsiaiškinęs tikslus

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	3	16	0


- **Automobilių parkavimas** numatomas požeminėje 4 lygių automobilių saugykloje ir trečio aukšto lygyje virš komercinės dalies. (žūrėti p1.2.2. **Susisiekimo sistemos ir automobilių parkavimo organizavimas**);
- **teritorijos apželdinimas** - reglamentuojamas želdynais sklype apželdinamas plotas ne mažesnis 15% sklypo ploto sutinkamai aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimams. Planuojamo sklypo neužstatytoje dalyje numatoma rekreacinės bei ūkio funkcijos, kurių sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

**Sklype Nr.2** 5351 m<sup>2</sup> ploto nustatomas šis naudojimo ir tvarkymo režimas:

- **žemės sklypo naudojimo būdas- gyvenamoji statyba G/G2;**
- **žemės sklypo naudojimo pobūdis- daugiabučių gyvenamųjų statinių statyba G2;**
- **leistinas pastatų aukštis 15- 30m;**
- **leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,40;**
- **leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1,2;**
- **statinių aukštų skaičius - 5-9 aukštų;**
- **absoliutus statinių aukštis – 175,00m;**
- **9a statinių apimtis neturi viršyti 20%statomo bendrojo ploto sklype;**
- **statinių statybos zona –** esami pastatai griaujami, naujus pastatus statyti numatoma prie Skroblių gatvės 1,5m atstumu nuo sklypo ribos;
- **komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimas –** numatomas pagal išduotas technines sąlygas. Buitinių atliekų pašalinimas sprendžiamas įrengiant pastatuose patalpas konteineriams;
- **susisiekimo sistemos organizavimas.** Įvertindami perspektyvinius parametrus ir vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės Energetikos ir ūkio departamento Miesto ūkio skyriaus sąlygomis, įvažiavimas į sklypą ir į požeminę automobilių saugyklą suprojektuotas iš Skroblių gatvės;
- **Automobilių parkavimas** numatomas požeminėje automobilių saugykloje (žūrėti p1.2.2. **Susisiekimo sistemos ir automobilių parkavimo organizavimas**);
- **teritorijos apželdinimas** - želdynais sklype apželdinamas plotas ne mažiau 30% sklypo ploto sutinkamai aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimams. Planuojamo sklypo neužstatytoje dalyje numatoma rekreacinės, vaikų žaidimų aikštelių ir ramaus poilsio funkcijos, kurių sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

**Sklype Nr.3** 5818 m<sup>2</sup> ploto nustatomas šis naudojimo ir tvarkymo režimas:

- **žemės sklypo naudojimo būdas- gyvenamoji statyba G/G2;**
- **žemės sklypo naudojimo pobūdis- daugiabučių gyvenamųjų statinių statyba G2;**
- **leistinas pastatų aukštis 15 – 30m;**
- **leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas procentais 0,40;**
- **leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1,2;**
- **statinių aukštų skaičius - iki 5- 9 aukštų;**
- **absoliutus statinių aukštis – 175,00m;**
- **9a statinių apimtis neturi viršyti 20% statomo bendrojo ploto sklype;**

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	4	16	0

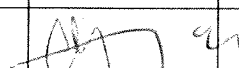
- **statinių statybos zona** – statybos zonoje esami pastatai griaunami, naujus pastatus statyti numatoma prie Skroblų gatvės 1,5m atstumu nuo sklypo ribos kitur 3,0m.
- **komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimas** – numatomas pagal išduotas technines sąlygas. Buitinių atliekų pašalinimas sprendžiamas įrengiant pastatuose patalpas konteineriams.
- **susisiekimo sistemos organizavimas.** Įvertindami perspektyvinius parametrus ir vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės Energetikos ir ūkio departamento Miesto ūkio skyriaus sąlygomis, įvažiavimas į sklypą ir į požeminę automobilių saugyklą suprojektuotas iš Skroblų gatvės.
- **Automobilių parkavimas** numatomas požeminėje automobilių saugykloje (žūrėti p1.2.2. **Susisiekimo sistemos ir automobilių parkavimo organizavimas**).
- **teritorijos apželdinimas** - želdynais sklype apželdinamas plotas ne mažiau 30% sklypo ploto sutinkamai aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimams. Planuojamo sklypo neužstatytoje dalyje numatoma rekreacinės, vaikų žaidimų aikštelių ir ramaus poilsio funkcijos, kurių sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

**Sklype Nr.4** 4594m<sup>2</sup> ploto nustatomas šis naudojimo ir tvarkymo režimas:

- **žemės sklypo naudojimo būdas- komercinis K/K1;**
- **žemės sklypo naudojimo pobūdis- prekybos, paslaugų bei pramogų objektų statyba;**
- **leistinas pastatų aukštis – 15m-35m.** Skirtingo aukštingumo planuojamo užstatymo dalys pagrindiniame brėžinyje neišskiriamos, komercinėje teritorijos sklypuose didesnio aukštingumo statiniai rekomenduojami prie Naugarduko gatvės;
- **leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,70;**
- **leistinas sklypo užstatymo intensyvumas –2,50;**
- **statinių aukštų skaičius - nuo 2 aukštų iki 9 aukštų;** (9a-20%)
- **absoliutus statinių aukštis – 180,00m**
- **statinių statybos zona** – esami pastatai griaunami arba rekonstruojami, o naujus pastatus statyti numatoma prie Naugarduko gatvės iki sklypo ribos sutapdintos su gatvės raudonąja linija. Esamų statinių rekonstrukcijos atveju paliekama esama užstatymo riba.
- **komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimas** – numatomas pagal išduotas technines sąlygas. Buitinių atliekų pašalinimas sprendžiamas įrengiant pastatuose patalpas konteineriams.
- **susisiekimo sistemos organizavimas.** Įvertindami perspektyvinius parametrus ir vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės Energetikos ir ūkio departamento Miesto ūkio skyriaus sąlygomis, įvažiavimas į sklypą ir į požeminę automobilių saugyklą suprojektuotas iš Naugarduko gatvės. Požeminė automobilių stovėjimo saugykla evakuaciniu požiūriu jungiasi į bendrą sistemą su automobilių saugykla sklype Nr.1, naudojant du įvažiavimus-išvažiavimus bendrai.
- **Automobilių parkavimas** numatomas požeminėje 4 lygių automobilių saugykloje ir trečio aukšto lygyje virš komercinės dalies. (žūrėti p1.2.2. **Susisiekimo sistemos ir automobilių parkavimo organizavimas**).
- **teritorijos apželdinimas** - želdynais sklype apželdinamas plotas ne mažiau 15% sklypo ploto sutinkamai aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimams. Planuojamo sklypo neužstatytoje dalyje numatoma

Ceslovas Mazūras  
architektas  
projekto vadovas

ISTATYMU TIKĖTI

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	5	16	0

rekreacinės bei ūkio funkcijos, kurių sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

## 1.2.2. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS:

**Žemės sklypų naudojimo būdas** – remiantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių reglamentais esamo sklypo Naugarduko g.97 teritorija patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamas teritorijas, kuriose gali būti formuojamas mišraus pobūdžio užstatymas. Tokiu būdu prie Naugarduko gatvės esančioje dalyje formuojamuose sklypuose Nr.1 ir Nr.4 suprojektuota komercinės paskirties statinių teritorija, kurioje projektuojami statiniai atlieka apsauginio nuo Naugarduko g. taršos ekrano funkciją teritorijos gilumoje prie Skroblų gatvės suplanuotoms gyvenamųjų statinių teritorijoms sklypams Nr.2 ir Nr.3.

### **Žemės sklypo naudojimo pobūdis .**

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius planuojami sklypai yra teritorijoje, kurioje galimas mišraus naudojimo būdo teritorijų planavimas. Sklypuose Nr.1 ir Nr.4 nustatomas prekybos, paslaugų bei pramogų paskirties statinių statybos žemės naudojimo pobūdis, o sklypams prie Skroblų gatvės – daugiabučių gyvenamųjų statinių statybos žemės sklypų naudojimo pobūdis.

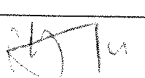
**Leistinas pastatų aukštis** – Suplanuotuose sklypuose nustatomas statinių aukštis nuo planuojamo žemės paviršiaus ir statinių aukštų skaičius, vadovaujantis Vilniaus m. bendrajame plane teritorijai PV 2.1.1 nustatytais aukščio reglamentais. Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius šioje miesto dalyje pažymėtoje indeksu PV 2.1.1 nustatyta intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos. Užstatymo aukštingumas nustatytas 5 aukštai. Šios PV 2.1.1 intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos 20% leidžiama užstatyti 9 aukštų statinių aukštingumu. Atlikus teritorijos analizę matosi, kad planuojamuose sklypuose 9a užstatymas telpa į teritorijai bendruoju planu nustatytą 20% reglamentą. ( Žiūrėti p. 1.5 planuojamo sklypo charakteristika teritorijos PV 2.1.1 požiūriu.)

**Leistinas numatytas žemės sklypo užstatymo tankumas** - 0,70. Įvertinant aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimus iki 15% teritorijos ploto skirta priklausomųjų želdynų paskirčiai. Numatant reikalingus plotus ūkio reikmėms, privažiavimams ir kitiems poreikiams užstatymo tankis atitinka sklypo planavimo poreikius.

**Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas** 2,50. Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius leidžiamas užstatymo intensyvumo reglamentas negyvenamosios paskirties teritorijoms.

**Statinių statybos zona.** Komercinės paskirties pastatus planuojama statyti prie Naugarduko gatvės išlaikant susiformavusią gatvės užstatymo liniją su greta esančiais statiniais. Pirmuose 2-3 aukštuose numatoma žemo, adekvataus esamam dominuojančiam užstatymo aukščiui pastatų aukštis. Abiejuose sklypuose numatomas iki 35m aukščio užstatomos teritorijos arba sklypų dalys tikslu sudaryti galimybę užstatymo įvairovei sukurti. Trečio aukšto lygyje komercinėje zonoje numatoma galimybė įrengti automobilių parkavimo aikšteles.

**Inžinerinių tinklų sistemų prijungimas.** Numatomas pagal išduotas technines sąlygas. Inžinerinių tinklų sprendiniai parengti vadovaujantis išduotomis techninėmis eksploatuojančių organizacijų išduotomis sąlygomis (pridedamos prie

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	6	16	0

procedūrų dokumentų). Patalpos atliekų konteneriams numatoma integruotos su galimybe privažiuoti iš vidinių kiemų dalies.


**Susisiekimo sistemos ir automobilių parkavimo organizavimas.** Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius ir išduotas Vilniaus m. Sav. Sąlygas Nr. 3461 Naugarduko gatvė numatoma kaip C2 kategorijos gatvė, raudonosios linijos- 35 m, važiuojamosios dalies plotis – 14 m. Įvertindami bendrojo plano sprendinius ir vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės Energetikos ir ūkio departamento Miesto ūkio skyriaus sąlygomis, įvažiavimai į planuojamus sklypus ir požemines automobilių saugyklas sklypams Nr.1 ir Nr.4 formuojami iš Naugarduko gatvės. Suprojektuotas servitutas per sklypą Nr.1 tarp Naugarduko ir Skroblų gatvių skirtas inžinieriniams tinklams ir aptamaujančio bei gaisrinio transporto pravažiavimui. Įvažiavimai į sklypus Nr.2 ir Nr.3 numatomi iš D kategorijos Skroblų gatvės. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose, požeminėje automobilių saugykloje. Remiantis STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" VI skyriaus 2.3. punktu lentelė Nr.10, apskaičiuojamas automobilių saugykloms reikalingas plotas pagal atskiras numatomo užstatymo rūšis atskiruose sklypuose. Detaliajame projekte nustatomos Skroblų gatvės raudonosios linijos, numatomos perėjos pėstiesiems su regos negalia (žiūr.: brėžinius TS-01, TS-02). Techninio projekto stadijoje teritorijos vystytojas privalo vykdyti detaliajame plane numatytas susisiekimo infrastruktūros plėtojimo priemones:

- įvažiavimus į sklypus įrengti per greitėjimo – lėtėjimo juostas;
- įrengti Skroblų gatvės važiuojamąją dalį iki sklypo ir ties sklypo ribomis ir su tuo susietą infrastruktūrą;
- pėsčiųjų perėjas aprūpintas tinkama įranga, skirta saugiam žmonių su regos negalia naudojimui;
- šaligatvius, dviračių takus susieti su bendra miesto susisiekimo infrastruktūra;
- eismo reguliavimo priemones projektuoti vadovaujantis „Techninių eismo reguliavimo priemonių ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašu“, bei „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Automobilių parkavimo vietų poreikio skaičiavimas:

**Sklypas Nr.1**

- Planuojamas sklypo Nr.1 statinių bendrasis plotas:  $11825 \times 2.5 = 29563 \text{ m}^2$
- Planuojamas sklypo Nr.1 užstatymo plotas:  $11825 \times 0.7 = 8278 \text{ m}^2$
- Planuojamas sklypo Nr.1 prekybos bendrasis plotas:  $12600 \text{ m}^2$
- Planuojamas sklypo Nr.1 biurų paskirties bendrasis plotas  $17000 \text{ m}^2$
- **Reikalingas skaičiuojamas automobilių parkavimo vietų skaičius pagal funkcines dalis:**
  - a) prekybos centro pirmame aukšte prekybos salė  $6100 \text{ m}^2 \times 0,65 = 4000 \text{ m}^2$ . Reikalingas auto parkavimo vietų sk.:  $4000 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2 = 200$  vietų;
  - b) prekybos salonai antrame aukšte  $6500 \text{ m}^2 \times 0,7 = 4550 \text{ m}^2$ . Reikalingas auto parkavimo vietų sk.:  $4550 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 = 76$  vietų;
  - c) Reikalingas skaičiuojamas automobilių parkavimo vietų skaičius administracinei arba biurų naudingo ploto daliai bus  $17000 \times 0.9 = 15300 \text{ m}^2 : 25 = 612$  vietų.
- Bendras reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius sklypui Nr.1 bus **888 v.**

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	7	16	0

#### Sklypas Nr.4

- Planuojamas sklypo Nr.4 statinių bendrasis plotas:  $4793 \times 2.5 = 11983 \text{m}^2$
- Planuojamas sklypo Nr.4 užstatymo plotas:  $4793 \times 0.65 = 3200 \text{m}^2$
- Planuojamas sklypo Nr.4 prekybos bendrasis plotas:  $5300 \text{m}^2$
- Planuojamas sklypo Nr.4 biurų paskirties bendrasis plotas  $6700 \text{m}^2$
- **Reikalingas skaičiuojamas automobilių parkavimo vietų skaičius sklypui Nr.4 pagal funkcines dalis:**
  - a) prekybos salonų pirmame aukšte salė  $2500 \text{m}^2 \times 0,7 = 1750 \text{m}^2$ . Reikalingas auto parkavimo vietų sk.:  $1750 \text{m}^2 : 60 \text{m}^2 = 30$  vietų;
  - b) prekybos salonai antrame aukšte  $2800 \text{m}^2 \times 0,7 = 1960 \text{m}^2$ . Reikalingas auto parkavimo vietų sk.:  $1960 \text{m}^2 : 60 \text{m}^2 = 33$  vietų;
  - c) Reikalingas skaičiuojamas automobilių parkavimo vietų skaičius administracinei arba biurų naudingo ploto daliai bus  $6700 \times 0.9 = 6030 \text{m}^2 : 25 = 241$  vietų.
- Bendras reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius sklypui Nr.4 bus **304 v.**

**Komercinės paskirties sklypams Nr.1 ir Nr.4 reikalingas bendras automobilių saugyklos vietų skaičius bus 1192 automobiliai.**


#### Sklypas Nr.2

- Planuojamas sklypo Nr.2 bendras gyvenamųjų namų plotas bus:  $6350 \text{m}^2$ .
- Planuojamas butų vidutiniškas dydis  $65 \text{m}^2$ .
- Planuojamas butų skaičius bus  $6350,4 : 65 = 98$  butai.
- Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius bus  $98 \times 1.0 = 98$  v.
- **Papildomai numatoma 20 automobilių stovėjimo vietų vietoje griaunamų metalinių garažų pagal sklypo Skroblų gatvės atkarpoje ribą.**
- **VISO: 118v.**

#### Sklypas Nr.3

- Planuojamas sklypo Nr.3 bendras gyvenamųjų namų plotas bus:  $7052 \text{m}^2$ .
- Planuojamas butų vidutiniškas dydis  $65 \text{m}^2$ .
- Planuojamas butų skaičius bus  $7052 : 65 = 108$  butai.
- Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius bus  $108 \times 1.0 = 108$  v.
- **Papildomai numatoma 19 automobilių stovėjimo vietų vietoje griaunamų metalinių garažų pagal sklypo Skroblų gatvės atkarpoje ribą.**
- **VISO: 127v.**

**Reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius sklypams Nr.2 ir Nr.3 yra  $118 + 127 = 245$  v kartu su papildomomis vietomis iškeliamiems metaliniams garažams kompensuoti. Stovėjimo vietos bus išdėstytos vieno aukšto požeminėje saugykloje ir sudarys vieningą požeminio parkavimo saugyklą su dviem atskirais įvažiavimais bei išvažiavimais.**

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	8	16	0

## Teritorijos apželdinimas

Sklypų Nr.1 ir Nr.4 teritorijų numatomas apželdinti plotas sudaro 15% sklypo ploto, sutinkamai aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimams. Sklypų Nr.2 ir Nr.3 planiniuose sprendiniuose numatoma bent 30% teritorijos skirti priklausomiems želdynams kaip numato minėtas LR aplinkos ministro įsakymas. Atlikus medžių taksaciją matosi, kad esami planuojamoje teritorijoje želdynai yra menkaverčiai, išskyrus atskirus vienetus ir numatomi kirsti. (Žiūrėti medžių taksacijos ir galimo apželdinimo plano schemą SŽ01 ir SŽ02.) Konkretus sprendimų planas turi būti rengiamas techninio projekto stadijoje.

## Insoliacijos tikrinimas

Pagal STR "2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalaujamas insoliacijos laikas: "Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03.22 ir 09.22) turi būti ne trumpesnis kaip 3 valandos, miestų centrinėse dalyse – ne trumpesnis kaip 2,5 valandos." (p. 185).

"Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 val." (p. 213).

Saulės kelio grafikas priimtas  $54^{\circ}40'$  šiaurės platumos ir  $25^{\circ}$  rytų ilgumos (Vilniaus miesto koordinatė yra  $54^{\circ}40'$  šiaurės platumos) kovo mėnesio 22 dieną. Skaičiavimo liniuotė sudaryta pagal knygos "Architektūrinis projektavimas, objektų eksploatacija, jų sąryšis su supančia aplinka" (S. V. Szokolay, Environmental Science Handbook, Stroiizdat, Maskva, 1984 m.) siūlomą metodiką. Pagal knygoje pateiktas formules surasti valandiniai saulės kelio azimutai ir pakilimo kampai Vilniaus miesto platumoje ( $54^{\circ}40'$ ). Insoliacijos pradžia priimta viena valanda po saulės patekėjimo (7 val. 00 min.), pabaiga – viena valanda iki saulės laidos (17 val. 00 min.).

Gyvenamojo namo, adresu Skroblų g. 11 (pridedame pastato nuotrauką), parinktas atskaitos taškas Nr.01 kampiniai pietryčių fasade.



Gyvenamasis namas Skroblų g. 11

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	9	16	0

Įvertinant 9a pastato dalies atsiradimo galimybę pagal numatoma statinių planą, taškui Nr.01 skaičiuojamoji insoliacijos trukmė bus 3,2val.

Gyvenamojo namo, adresu Skroblų g. 15 (pridedame namo nuotrauką), parinktas atskaitos taškai Nr.02 ir Nr.03. Šių pastato fasado taškų insoliacijos trukmė vertinant vieno 9a statinio dalies galimybę abiejuose sklypuose:

Taške Nr. 02 3 val. 40 min.

Taške Nr.03 3 val. 30 Min.



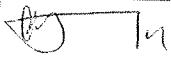
Nuotrauka: Gyvenamasis namas Skroblų g. 15

Gyvenamojo namo, adresu Skroblų g. 8 (pridedame namo nuotrauką), parinkta atskaitos taškas Nr.4 pietvakariniame fasade esantys langai. Šių pastato fasado taškų insoliacijos trukmė:

Taške Nr.4 - 4 val. 10 min.



Nuotrauka: Gyvenamasis namas Skroblų g. 8

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	10	16	0

Tikrinant projektuojamų vaikų žaidimų aikštelių insoliaciją parinktas atskaitos taškas kiekvienos nepatogiausiai esančios aikštelės viduryje (žiūr. brėžinį INS-01 "Insoliacijos schema", taškai Nr.06 ir Nr.06 „VŽ“). Nepertraukiamos insoliacijos laikas kiekviename parinktame taške yra neįtakojamas planuojamo užstatymo, kuris leidžiamas maksimalaus 35m aukščio ir yra dvigubo aukščio atstumu nuo insoliacijos skaičiuojamo taško.

Planuojamų statyti gyvenamųjų pastatų 9a aukščio skaičius gali siekti sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 tik po vieną statinį arba statinio dalį sklype iki 20% leistino sklypo bendrojo užstatymo ploto.

Išvada: Planuojami pastatų tūriai užtikrina norminį projektuojamų ir gretimų pastatų bei vaikų žaidimų aikštelių kiemebūtiną insoliacijos laiką.

### 1.3 SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

#### 1.3.1 urbanistiniu-transportiniu aspektu:

Įvažiavimai į planuojamą sklypą projektuojami iš Naugarduko gatvės, kaip nurodyta planavimo sąlygose, kuri yra aptarnaujanti C2 kategorijos gatvė ir šiuo metu turi nedidelius transporto srautus. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu nėra intensyvaus automobilių eismo ar parkavimo poreikių. Sprendžiant planuojamo sklypo automobilių parkavimą sklypo ribose požeminėse automobilių saugyklose su įvažiavimais iš Naugarduko ir Skroblų gatvių, sprendiniai nereikalauja papildomų teritorijų ir nedaro įtakos aplinkai transportiniu aspektu. Ryšiai su pietinio aplinkelio gatve, periferiniai ryšiai iš Naugarduko gatvės į planuojamą teritoriją yra pakankamai geri ir užtikrina reikalingą eismo mazgų pralaidumą. Skroblų gatvėje planuojamos dvi pėsčiųjų perėjos su techninėmis reguliavimo priemonėmis.

#### 1.3.2 aprūpinimo inžinerine infrastruktūra aspektu:


Inžinerinių tinklų sprendimai projektuojami pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas vadovaujantis privalomaisiais ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais.

#### 1.3.3 paminklosauginiu aspektu:

Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra pramoninio charakterio statiniai, labai prastos fizinės būklės ir paminklosauginių požiūriu sąlygos nebuvo nustatomos. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma juos griauti. Naujas užstatymas planuojamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis, įvertinant gretimybes ir Vilniaus miesto bendrojo plano nustatytus reglamentus. Planuojamas statinių aukštis Vilniaus senamiesčio ir miesto panoramoms, vertinant iš charakteringų nustatytų stebėjimo taškų, įtakos nedaro. (Žiūrėti panoramas nuo Gedimino pilies ir nuo Pietinio aplinkelio viaduko virš Naugarduko gatvės, virtualaus modelio panoramas, atliktas Vilniaus plano specialistų).

#### 1.3.4 aplinkosauginiu aspektu:

Projektuojamas naujas užstatymas formuojamas taip, kad neįtakotų aplinkinių gyvenamųjų namų (butų) gaunamo natūralaus nepertraukiamo apšvietimo, sklype esamus statinius planuojama griauti, o naujas užstatymas suformuotas išlaikant atstumus nuo gretimybėse esamų namų. Daugiabučių namų su požemine automobilių saugykla gyventojų poreikiams ir centralizuotomis komunikacijomis realizacija nežymiai įtakos foninės taršos lygį. Planuojamo sklypo

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	11	16	0


viduje numatomi želdiniai, sudarys palankias sąlygas gyventojų poilsiui. Parkingo dalis, išsikišanti už antžeminio užstatymo, numatoma apželdinti. Sutinkamai aplinkos ministro įsakymo Nr.D1-694 reikalavimams projektuojama 30% gyvenamosios paskirties sklypų ir 15% komercinės paskirties sklypų ploto paskirti priklausomiems želdynams įrengti, poilsio ir laisvalaikio bei vaikų žaidimų zonoms įrengti. Komercinės paskirties sklypuose, rengiant techninius projektus turi būti gautas aplinkosaugos priežiūros institucijos išvada dėl poveikio aplinkai vertinimo reikalingumo.

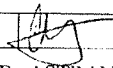




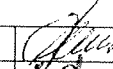
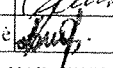
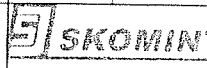

**Išvada:**

Pagal planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą rengiamas detalusis planas detaliojo plano organizatorių nepriskirimas prie strateginio poveikio aplinkai vertinimo objektų. Įvertinant būsimo transporto padidėjimą tikslinga, rengiant pastatų techninius projektus numatyti priemonės, užtikrinančias norminį triukšmo lygį ir oro kokybę namų gyventojams.

Projektuojant pastatų fasadus nuo Naugarduko gatvės pusės tikslinga langus numatyti su padidintos triukšmo izoliacijos stiklo paketais arba numatyti kitas triukšmą slopinančias priemones, kad užtikrinti norminį triukšmo lygį gyvenamų namų patalpose. Devynaukščiuose gyvenamuosiuose pastatuose esančiuose butuose įrengti natūralią ventiliacijos sistemą gyvenamoms patalpoms ir ištraukiamąją ventiliaciją virtuvių, vonių patalpoms, užtikrinant norminę oro kokybę.

Užtikrinus numatytų techninių priemonių visumą ir vykdant planavimo bei techninių sąlygų reikalavimus, planuojamoje teritorijoje numatyti statiniai neigiamos įtakos aplinkai nedarys ir statinių naudotojams bus sukurta aplinka atitinkanti norminius reikalavimus.

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	12	16	0

Atestato Nr.	MAŽURO AD UAB Braškių g. 13, Vilnius <a href="http://www.archmad.lt">www.archmad.lt</a>			Komplekso pavadinimas:				
A202	PV	C. Mazuras		2011.09	ŽEMĖS SKLYPO DETALUSIS PLANAS NAUGARDUKO G. 97, VILNIUS			
Atestato Nr.3879	 UAB „ASTRANETA ISS“ A. Tumėno g. 4 Vilnius, tel. 868229636 e. paštas. <a href="mailto:projektlai@astranetaiss.lt">projektlai@astranetaiss.lt</a>							
18506	PDV LE	M. Minderis		2011.09				
21561	PDV LER	J.Latvėnaitė		2011.09				
Atestato Nr.3879	 VIDYBINIS TINKLO INŽINERINIŲ TINKLŲ PROJEKTAVIJIMAS							
18588	PDV SV	V. Ignatovič		2011.09				
18551	PDV VN	L.Kavaliauskienė		2011.09				
Atestato Nr.1824	 UAB „SKOMINTA“ Naugarduko g. Nr 97, Vilnius tel./faks. 8(7)-2330641			Statinio pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPO DETALUSIS PLANAS NAUGARDUKO G. 97, VILNIUS				
B3856	PDV D	R. Araneckienė		2011.09			Dokumentas: INŽINERINIŲ TINKLŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
Etapas	Planavimo organizatorius: UAB "NAUGARDUKO 97", P.L.DANILAITIENE, J.DANILAITIS			Projekto numeris:			Lapas	Lapų
DP				11-06-MD-DP-IT	1	2		

## 1.4 INŽINIERINIŲ KOMUNIKACIJŲ SPRENDINIAI

### 1.4.1 Lauko šilumos tinklai

Žemės sklypo Naugarduko g. 91 (kad. Nr. 0101/0052:139)-2,760ha detaliojo plano tikslai-sklypo ribų, ploto ir statybos reglamentų nustatymas, nekeičiant bendrojo plano sprendinių. Sklypas planuojamas užstatyti komercinės -administracinės bei gyvenamosios paskirties pastatais.

Lauko šilumos tinklų į sklypą Naugarduko g. 97 detalusis projektas atliktas, sutinkamai su UAB „Vilniaus energija“ 2011-04-29 d. išduotas detaliojo planavimo sąlygas Nr. 11022D.

Projektuojami pastatai užmaitinami nuo sąlygose nurodytos šiluminės kameros atsižvelgiant į magistralinių vamzdynų altitudes. Projektuojamas šilumos trasos yra praeinamuose kanaluose.

### 1.4.2 Lauko dujotiekis

Projektas atliktas vadovaujantis AB „Lietuvos dujos“ Vilniaus filialo išduotomis projektavimo sąlygomis detaliam planui rengti Nr. 449, išduotos 2011-05-06.

Numatyta trys dujotiekio pasijungimai prie esamo vidutinio slėgio PL dujotiekio 0500 mm, esančio Naugarduko gatvėje.

Naujai projektuojamam vidutinio slėgio dujotiekiui, kuris patenka į sklypą, suteikiami servitutai.

Dujotiekis, kuris patenka virš automobilių stovėjimo aikštelių, turi būti antžeminis.

Naugarduko gatvėje esamas dujotiekis P E d63v.s. ir neveikiantis dujotiekis demontuojamas.


Montuojant dujotieki reikia vadovautis „Skirstomųjų plieninių dujotiekių [rengimo taisyklės“, o taip pat „ Skirstomųjų polietileninių dujotiekių [rengimo taisyklės“, kurios patvirtintos Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2008 m. sausio 9 d. įsakymu Nr. 4-6. Būtina išlaikyti projekte nurodytus atstumus nuo dujotiekio iki statinių ir inžinerinių tinklų, o taip pat dujotiekį sumontuoti projekte nurodytais nuolydžiais. Tik tokių būdų bus užtikrintas saugus bei nepertraukiamas dujų tiekimas ir naudojimas.

### 1.4.3 Lauko vandentiekis ir kanalizacija

Žemės sklypo Naugarduko g. 97 (kad. Nr. 0101/0052:139) 2,7600ha, detaliuoju planu keičiami tvarkymo režimo reglamentai. Sklype planuojama statyti gyvenamuosius ir komercinės paskirties pastatus.

Lauko vandentiekio-nuoteku tinklų į žemės sklypo Naugarduko g. 97 ( kad. Nr. 0101/0052:139), detalusis projektas atliktas, sutinkamai su UAB „ Vilniaus vandenys“ 2011-05-05 išduotas detaliojo planavimo sąlygas Nr. 11/615

Esami vandentiekio-nuoteku tinklai į esamus rekonstruojamus pastatus demontuojami. Projektuojamai naujai užstatymo zonoms projektuojami prijungiamai prie Naugarduko ir Skroblu gatvėse esamų vandentiekio ir nuotekų magistralinių miesto tinklų.

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	13	16	0

#### 1.4.4 Lauko telekomunikaciniai ryšiai

Žemės sklypo Naugarduko g. 97 (kad. Nr. 0101/0052:139) 2,7600ha, detaliuoju planu keičiami tvarkymo režimo reglamentai. Sklype planuojama statyti gyvenamuosius ir komercinės paskirties pastatus.

Lauko ryšių tinklų į žemės sklypo Naugarduko g. 97(kad. Nr. 0101/0052:139), detalusis projektas atliktas, sutinkamai su UAB „TEO“ 2011-04-29 išduotas detaliojo planavimo sąlygas Nr. 1-0537/2011.

Esami ryšių tinklai į esamus rekonstruojamus pastatus demontuojami. Projektuojamai naujai užstatymo zonoms projektuojami prijungiami prie Naugarduko gatvės esamų ryšių magistralinių miesto tinklų.

#### 1.4.5.Lauko elektrotechninė dalis

Detaliuoju planu keičiami sklypo Naugarduko g. 97 Vilniuje, tvarkymo režimo reglamentai. Sklype planuojama statyti gyvenamuosius ir komercinės paskirties pastatus.

Objektų prijungimo prie miesto elektros tinklų detalusis projektas, atliktas remiantis LESTO Vilniaus regiono 2011-05-13 išduotomis detaliojo planavimo sąlygomis Nr. TS-41030-11-3726.

Remiantis tech. sąlygomis yra projektuojama IOkV kabelinės linijos (KL) „TP Centras -SP6“ ir „SP6 - TP Vingis“. Objekto prijungimui prie miesto elektros tinklų, sklype projektuojamos dvi modulinės transformatorinės (MTT) su dviem 1600kVA transformatoriais kiekvienoje. MTT pajungiamos projektuojamais IOkV kabeliais žiedine schema panaudojant esamą IOkV KL „TP Centras - SP6“. Sklype projektuojamos TKD prijungiamos projektuojamais 0,4kV kabeliais iš MTT ž./t. skydo.


Sklype esantys 0,4kV kabeliai, kurie užmaitiną esamus numatomus griauti pastatus, naikinami, o kitų kabelių paklojimo vietoje nustatomas servitutas.

#### 1.4.6 Lauko lietaus tinklai

Žemės sklypo Naugarduko g. 97 (kad. Nr. 0101/0052:139) 2,7600ha, detaliuoju planu keičiami tvarkymo režimo reglamentai. Sklype planuojama statyti gyvenamuosius ir komercinės paskirties pastatus.

Lauko lietaus nuotekų tinklų į žemės sklypo Naugarduko g. 97(kad. Nr. 0101/0052:139), detalusis projektas atliktas, sutinkamai su UAB „Grinda“ 2011-05-03 išduotas detaliojo planavimo sąlygas Nr. 11/038.

Esami lietaus nuotekų tinklai į esamus rekonstruojamus pastatus demontuojami. Projektuojamai naujai užstatymo zonoms projektuojami prijungiami prie Naugarduko gatvėje esamų lietaus nuotekų magistralinių miesto tinklų.

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZURAS		11-06-MD-DP-AR	14	16	0


## 1.5.PLANUOJAMO SKLYPO CHARAKTERISTIKA TERITORIJOS PV 2.1.1 POŽIŪRIU

Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą planuojamas sklypas patenka į PV 2.1.1 miesto teritoriją, kurioje nustatyta vyraujantys teritorijos požymiai, galimos pagrindinės tikslinės žemės panaudojimo paskirtys bei naudojimo būdai, rekomenduojama teritorijų struktūra, maksimalus užstatymo intensyvumas sklypuose, maksimalus pastatų aukštingumas.

Pagal bendrojo plano reglamentų lentelę planuojama teritorija priskiriama intensyvaus užstatymo gyvenamajai teritorijai, kurioje dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba su jai reikalinga aptarnavimo, socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Šioje teritorijoje yra gerai išvystyta esama ikimokyklinio amžiaus vaikų įstaigų sistema (penki vaikų darželiai) bei mokymo įstaigų struktūra. Planuojamo sklypo Naugarduko 97 komercinė dalis gali būti priskirta įvairios socialinės, paslaugų, sporto ir kitoms reikmėms. Gyvenamoji sklypo dalis numatoma 5 aukštų su užstatymo intensyvumo indeksu UI iki 1,2, ir leidžiamu planuojamai teritorijai pagal BP pavadintai PV 2.1.1 nustatytus reglamentus 6-9a statinius neviršijant reglamentuoto 20% rodiklio teritorijai. Žiūrėti teritorijos PV 2.1.1 ploto struktūros duomenų lentelę.


**Teritorijos PV 2.1.1 ploto struktūros duomenų lentelė**

Eil.nr.	Teritorijos pavadinimas	Plotas m2	% su 9a nuo visos teritorijos	Pastaba
1	2	3	4	5
	Visa pagal BP intensyvaus užstatymo gyvenamoji teritorija <b>PV 2.1.1 tame sk.:</b>	658624		
01	5a gyvenamoji teritorija	255502		
02	<b>6-9 a. gyvenamoji teritorija įskaitant planuojamą sklypą.</b>	<b>57804</b>	<b>8,76</b>	Planuojamuose gyvenamosios paskirties sklypuose numatoma 9a statinių dalis neviršijant leidžiamo 20% nuo teritorijos ploto.
03	1-2 a. Gyvenamoji teritorija	1677		
04	<b>9a Komercinės paskirties užstatymo teritorija įskaitant planuojamą sklypą.</b>	69483	<b>10,55</b>	Planuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma 9a statinių dalis neviršijant leidžiamo 20% nuo teritorijos ploto.
05	Viešos paskirties objektų : darželių ir mokyklos teritorija	96163		
06	Infrastruktūros objektų ir žaliųjų plotų teritorija	177995		

PROJEKTO VADOVAS	PARAŠAS	KOMPLEKSO Nr.	Lapas	Lapų	Laida
Č.MAZŪRAS		11-06-MD-DP-AR	15	16	0

## SKLYPŲ UŽSTATYMO RODIKLIŲ LENTELĖ

Sklypo Nr.	Komerčinės paskirties sklypai				Gyvenamosios paskirties sklypai				Bendras projektuojamas komercinis ir gyvenamas plotas, m <sup>2</sup>	
	Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Komerčinės dalies plotas, m <sup>2</sup>	Projektuojamas bendras komercinis plotas, m <sup>2</sup>	Užstatymo tankis	Maksimalus užstatymo intensyvumas	Gyvenamosios dalies plotas, m <sup>2</sup>	Projektuojamas bendras gyvenamasis plotas, m <sup>2</sup>	Užstatymo tankis		Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas
<b>1</b>	11825	11825	<b>29562,5</b>	0,70	2,5	-	-	-	-	<b>29562,5</b>
<b>2</b>	5351	-	-	-	-	5351	6421,2	0,40	1,2	6421,2
<b>3</b>	5818	-	-	-	-	5818	6981,6	0,40	1,2	6981,6
<b>4</b>	4594	4594	<b>11485,0</b>	0,70	2,5	-	-	-	-	<b>11485,0</b>
<b>VISO:</b>	<b>27588</b>	-	<b>41047,5</b>			-	<b>13402,8</b>	-	-	<b>54450,3</b>

ATEST. NR.	Projektuotojas				Objekto pavadinimas:			
	<b>UAB MAZURO AD</b>				SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 DETALUSIS PLANAS			
A202	PAREIGOS	V.PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	Dokumento pavadinimas: <b>PLANUOJAMOS TERITORIJOS SKLYPŲ UŽSTATYMO RODIKLIAI</b>			
	PV / PDV	Č. MAZURAS		2012.03				
	AUTORIUS	Č. MAZURAS			LAIDA 0			
ETAPAS	Organizatorius:				Komplekso Nr.:			
DP	UAB „NAUGARDUKO 97“, J. DANILAITIS P.L. DANILAITIENĖ				LAPAS LAPŲ 16 16			

