

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

### SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

#### ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

##### *Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams*



1 pav. Bendrojo plano ištrauka. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į specializuotų kompleksų zoną (PIL-2-1). Bendrojo plano taikomi teritorijos užstatymo ir naudojimo reglamentai planuojamai teritorijai:

- Kvartalo numeris – PIL-2;
- Funkcinės zonos numeris TP dokumente – PIL-2-1;
- Funkcinės zonos tipas – Specializuotų kompleksų zona;
- Teritorijos naudojimo tipas – SK; SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT;
- Žemės naudojimo būdas – V; K; R; A1; B; I2; E;
- Funkcinės zonos plotas, ha - 4,9;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20;

**Objektas:**

Teritorijos prie Pilaiteš prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu

**Aiškinamasis raštas**

Sprendinių konkretizavimas

PsL 1 iš 13

- Užstatymo tipas – pr\_u; pr\_a; mv; lp;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8\*;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 60;
- Minimalus sklypo dydis naujai statybai – nereglamentuota;
- Maksimalus būstų skaičius sklype - nereglamentuota;
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 40;
- Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) - 500;
- Tekstinio reglamento Nr. – 01; 02; 03; 05; 32; 36;
- Tekstinis reglamentas:
  - 01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;
  - 02 – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
  - 03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);
  - 05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;
  - 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 Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

\* Taikomas Vilniaus miesto Bendrojo plano tekstinis reglamentas: 01, 02, 03 (aprašyti aukščiau).

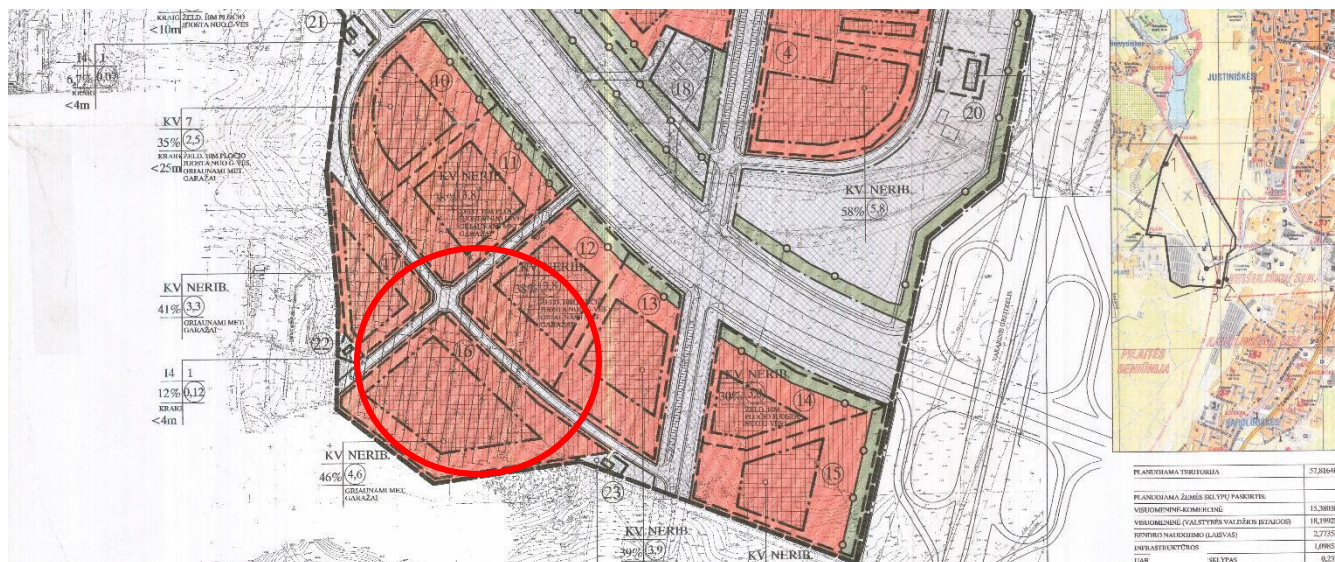
Neįgyvendinus šiuose tekstiniuose reglamentuose numatytų sąlygų, užstatymo intensyvumas ribojamas iki 0.8.

Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šiai funkcinei zonai galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius.

*Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2022 m. balandžio 10 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 560 patvirtinto Teritorijos prie senojo Pilaitės kelio detaliojo plano sprendiniams*

Detaliojo plano koregavimo projektu keičiami detaliojo plano sprendiniai sklype kadastro Nr. 0101/0067:1101. Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija, nustatomas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijosi, visuomeninės paskirties objektų teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 2 iš 13
--	--



**2 pav.** Teritorijos prie senojo Pilaitės kelio detaliojo plano ištrauka.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11

Planuojama teritorija ribojasi su J. Budrio ir B. Sližio gatvėmis. Šiose gatvėse nėra specialiajame plane numatytų dviračių takų plėtros sprendinių.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11 Nr. 1-1572

Planuojama teritorija ribojasi su J. Budrio ir B. Sližio gatvėmis. Šiose gatvėse nėra specialiajame plane pažymėtų esamų ar perspektyvinių dviračių takų.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18 Nr. 1-1898 ir Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, (TPDR registracijos Nr. T00075982)

Planuojama teritorija nepatenka į dokumentuose numatytas reglamentuojamas teritorijas.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, (TPDR registracijos Nr. T00082128)

Planuojama teritorija patenka į specialiojo plano I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną, kurioje pastatams šilumos tiekimą numatyti iš ČŠT, išskiriant atvejus, kada pastatus gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių. Detaliojo plano koregavimo projekte šildymo sprendiniai nerengiami, šildymo būdą bus galima rinktis techninio projekto stadijoje.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemai

Planuojama teritorija ribojasi su projektinėmis J. Budrio ir B. Sližio gatvėmis. Gatvių teritorijos nepatenka į planuojamą teritoriją. Šios gatvės yra D kategorijos, raudonosios linijos nustatytos anksčiau parengtais detaliesiais planais.

<p><b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p><b>Aiškkinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas  Psl. 3 iš 13</p>
--	---

## URBANISTINĖ ANALIZĖ IR SPRENDINIAI

Įvertintos 2022-10-27 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-155/22(2.15.1.21E-TPP):

1. Planuojamos teritorijos gretimybės įvertintos esamos būklės brėžinyje ir aiškinamajame rašte.
2. Planuojamai teritorijai nustatyta minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis – 10-50\*\* proc. Žaliosios jungtys ir viešosios jungtys sklype neformuojamos, patekimas prie viešųjų želdynų, galimas per aplinkines gatves bei privažiavimo kelius. Numatoma skiriamoji želdynų juosta nuo sklypo Pilaitės pr. 28.
3. Prie pietinės ir rytinės sklypo ribos auga medžiai, kurie užstatymo ir susisiekimo sprendiniams įtakos neturės.
4. Planuojama teritorija ribojasi su projektinėmis D kategorijos J. Budrio ir B. Sližio gatvėmis. Autotransporto patekimas į sklypus numatomas iš abiejų gatvių. Įvažiavimo / išvažiavimo vietas galima tikslinti techninio projekto metu. Pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšiai per teritoriją nenumatomi, nes aplinkinių teritorijų funkcinių elementų susisiekimo trajektorijos nesikerta su planuojama teritorija.
5. Planuojamos teritorijos gretimybėse stovi degalinė ir kilnojami metaliniai garažai. Didžiausias pavienis aplinkoje dominuojantis objektas yra prekybos centras „Vilnius outlet“. Teritorija dar nėra urbanizuota. Nėra formuojamo užstatymo ir erdvių. Teritorija yra šalia miesto dalies centro zonos, specializuotų kompleksų zonoje. Atsižvelgiant į teritorijos funkcines zonas, numatomas laisvo planavimo užstatymas.



3 pav. Urbanistinė aplinka.

<p><b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p><b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 4 iš 13</p>
--	---

6. Viešosios erdvės planuojamos teritorijos vietų, besiribojančių su gatvėmis, prieigose. Laisvi patekimai, pastatais atribota erdvė užtikrins patogius ir patrauklius viešų erdvių funkcinius parametrus. Privačios erdvės formuojamos teritorijos viduje, modeliuojant užstatymo geometriją.
7. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina teritorijos naudojimo daugiafunkciškumą. Numatomos veiklos aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės. Sanitarinės apsaugos zonos neplanuojamos.
8. Į planuojamos teritorijos ribas gatvės nepatenka, todėl Vilniaus gatvių standartas netaikomas.
9. Planuojama teritorija aprūpinama reikalinga inžinerine infrastruktūra. Naujų inžinerinių tinklų (įvadų) projektavimas bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
10. Planuojama teritorija ribojasi su projekcinėmis D kategorijos J. Budrio ir B. Sližio gatvėmis. Gatvių raudonosios linijos nepatenka į planuojamą sklypą. Numatomi du įvažiavimai – vienas iš J. Budrio gatvės (numatytas ankstesniu detaliuoju planu), kitas iš B. Sližio gatvės numatomas šiame planavimo etape. Įvažiavimus planuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.
11. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės neplanuojamos, nes gatvės yra už planuojamos teritorijos ribų. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės įtakos dviračių takų ar pėsčiųjų takų įrengimui gatvėse besiribojančiose su planuojamais sklypais.
12. Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.
13. Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.
14. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.
15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.
16. Sklypo padėtis pasaulio šalių atžvilgiu yra palanki įrengti saulės elektrines ant pastatų stogų.
17. Aplinkinių gatvių struktūra aprašyta esamos būklės aiškinamajame rašte. Susisiekimo sprendiniai nekeičiami, paliekami esami patvirtinto detaliojo plano sprendiniai. Detaliojo plano koregavimo metu numatoma tik papildoma įvažė į planuojamą sklypą. Kitų susisiekimo sprendinių nesiūloma.

\*\* Minimalus priklausomųjų želdynų kiekis nustatomas Techninio projekto ar Techninio darbo projekto metu, pagal žemės sklypo naudojimo būdą ir projektuojamų statinių paskirtis.

## TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ NUSTATYMAS

Planuojamam žemės sklypui detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detalijame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 5 iš 13
--	--

nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

***Privalomieji ir papildomi Sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai:***

<i>Plotas</i>	8615 m <sup>2</sup>
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Specializuotų kompleksų teritorija (SK)
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Žemės naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) Visuomeninės paskirties teritorijos (V)
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	≤20 m
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	≤5 (pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles)
<i>Altitudė</i>	≤178 m
<i>Bendras sklypo tankis</i>	≤60%
<i>Bendras sklypo užstatymo intensyvumas</i>	≤0.8* ≤1.04 ≤0.88
<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype</i>	10-50% **
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp), Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u), Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a), Miesto vilų (mv)
<i>Statinių paskirtys</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K): Viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai.  Visuomeninės paskirties teritorijos (V): Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai, religinės paskirties pastatai, mokslo, kultūros, gydymo, sporto paskirties pastatai, sporto inžineriniai statiniai, specialiosios paskirties statiniai.
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
<i>Servitutai</i>	Planuojamas servitutas S1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222); 345 m <sup>2</sup>

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškkinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas  Psl. 6 iš 13
--	---

Pastaba. Žemės sklypui pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas (komercinės paskirties objektų teritorijos) yra prioritetinis. Prioritetinis žemės naudojimo būdas gali būti keičiamas kitu detalajame plane nurodytu žemės naudojimo būdu (visuomeninės paskirties teritorijos), savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Leistinas maksimalus nelaidžių sklypo dangų plotas - 40 %.

\* Taikomas Vilniaus miesto Bendrojo plano tekstinis reglamentas:

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (m<sup>2</sup>) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Neįgyvendinus šiuose tekstiniuose reglamentuose numatytų sąlygų, užstatymo intensyvumas ribojamas iki 0.8.

\*\* Minimalus priklausomųjų želdynų kiekis nustatomas Techninio projekto ar Techninio darbo projekto metu, pagal žemės sklypo naudojimo būdą ir projektuojamų statinių paskirtis, vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694.

## AERODROMO APSAUGOS ZONOS

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 20 m, iki 5 aukštų aukščio, kurių absoliutinės altitudės nustatomos iki 178 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

## APLINKOS APSAUGA

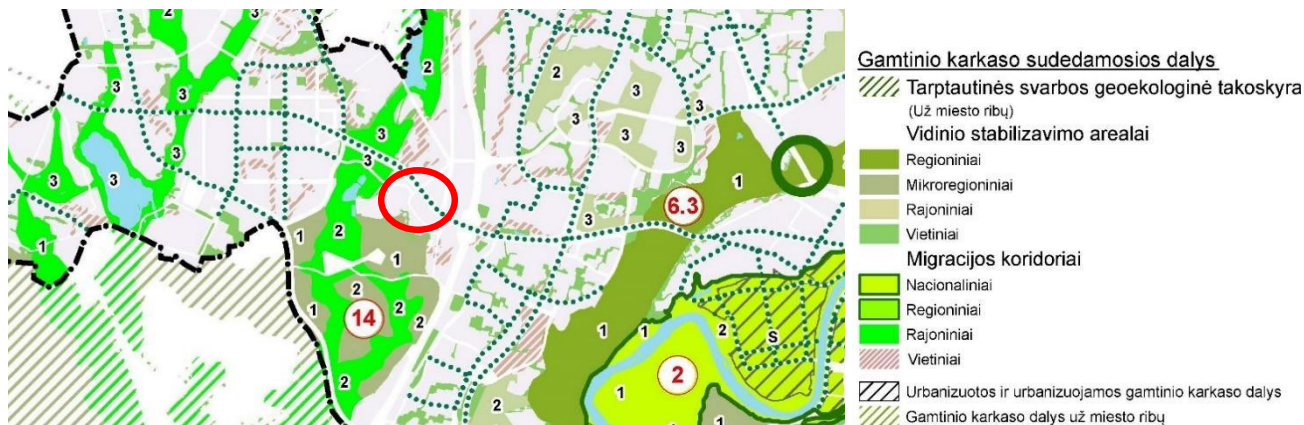
### Nelaidžios sklypo dangos

Planuojamoje teritorijoje Bendrasis planas nelaidžių dangų plotą riboja iki 40 proc. nuo bendro teritorijos (sklypo) ploto. Žemės sklypams, kuriuose vykdant plėtrą, nelaidžios dangos viršys 40% sklypo ploto, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis).

### Gamtinis karkasas

Sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas ir geomorfologinius gamtinio karkaso elementus, todėl planuojamam sklypui netaikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas  PsL. 7 iš 13
--	--

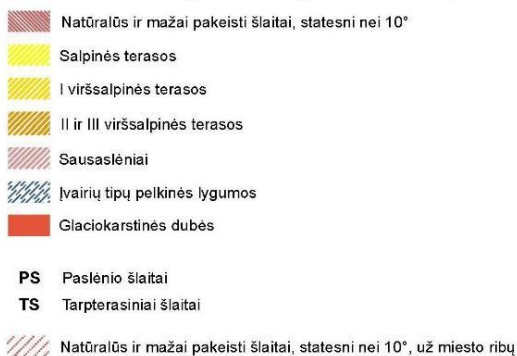


4 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso schema. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

### Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai



#### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai



5 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

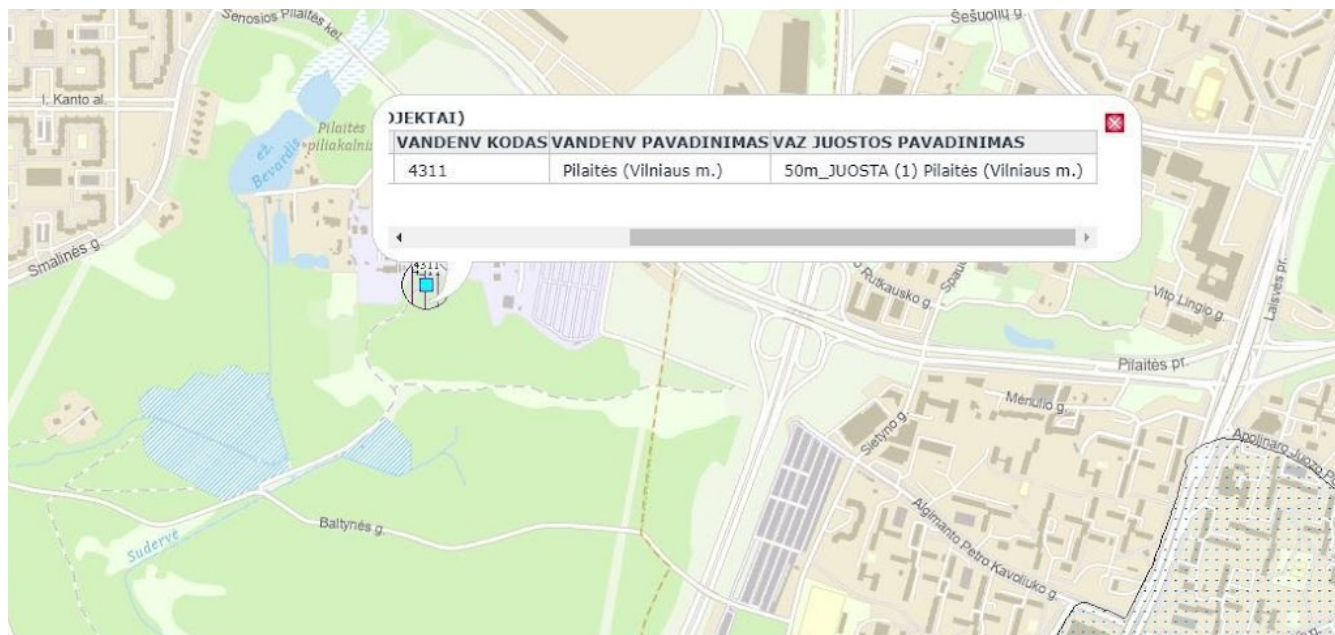
Planuojamas sklypas ribojasis su sausaslėnio teritorija (žr. 5 pav.). Sklypas nepatenka į sausaslėnio ar kitas geomorfologinio gamtinio karkaso teritorijas, todėl sklypui reikalavimai netaikomi.

### Vandenvietės apsaugos zonos

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių ir naudingų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausia yra Pilaitės (Vilniaus m.) požeminio vandens vandenvietė Nr.

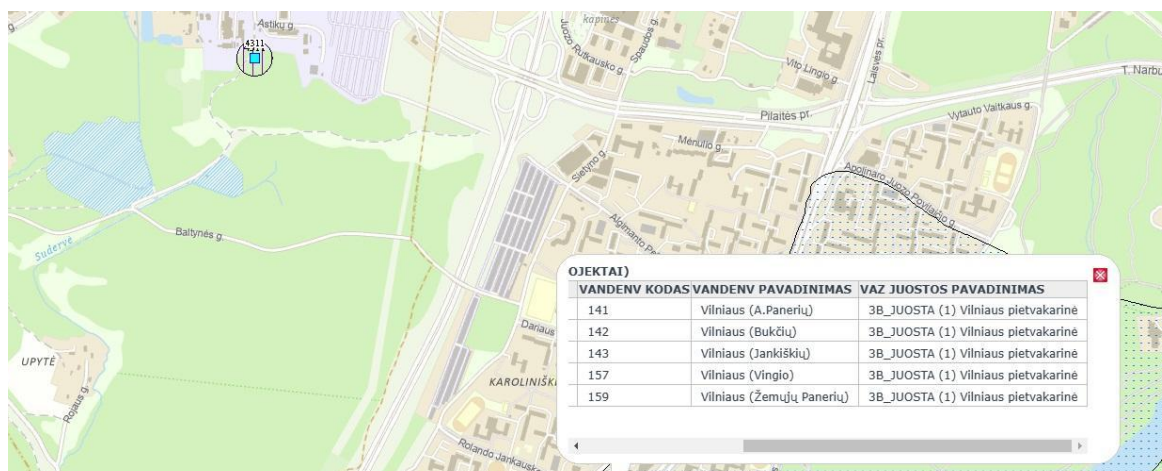
<p><b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p><b>Aiškinaamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 8 iš 13</p>
--	--

4311 ir nuo teritorijos ribos nutolusi apie 330 m vakarų kryptimi. Planuojama teritorija nepatenka į vandenvietės apsaugos zoną.



6 pav. Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis. Šaltinis Lietuvos geologijos tarnyba ([www.lgt.lt/epaslaugos/](http://www.lgt.lt/epaslaugos/))

Artimiausia vandenvietės apsaugos zonos riba apie 1 km pietryčių kryptimi (Vilniaus (Žemųjų Panerių) vandenvietės Nr. 159).



7 pav. Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis. Šaltinis Lietuvos geologijos tarnyba ([www.lgt.lt/epaslaugos/](http://www.lgt.lt/epaslaugos/))

### Sklypo želdynai

Sklype saugomų gamtos ar kultūros paveldo objektų nėra. Sklypas nepatenka į valstybinio miško teritoriją. Šiaurinėje sklypo teritorijoje numatoma formuoti želdinių juostą skiriančią nuo aukščiau esančio sklypo. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo planu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, planuojamoje teritorijoje nustatoma 10-50 proc.

<p><b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p><b>Aiškkinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 9 iš 13</p>
--	--

priklausomųjų želdynų norma. Minimalus priklausomųjų želdynų kiekis tikslinamas Techninio projekto ar Techninio darbo projekto metu, pagal žemės sklypo naudojimo būdą ir projektuojamų statinių paskirtis.

Sklype augs 7 medžiai:

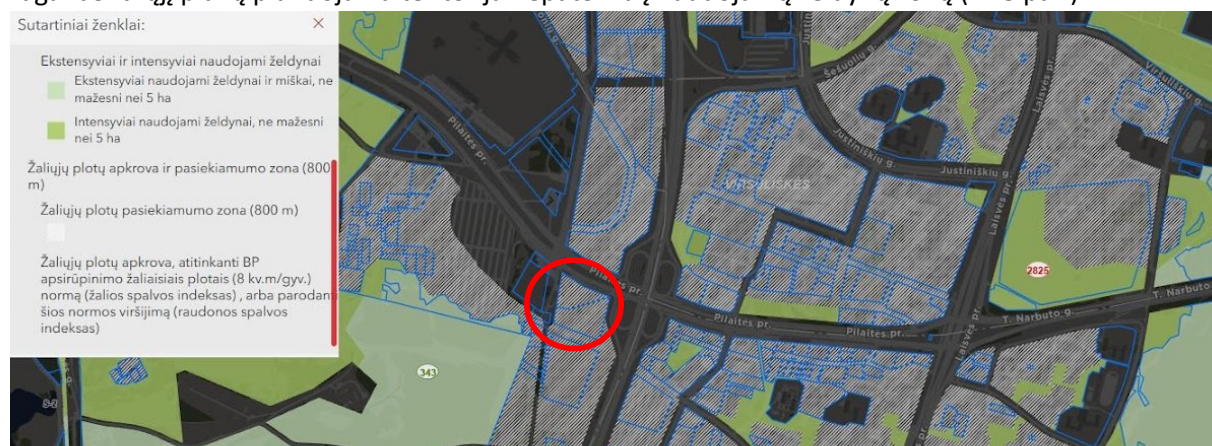
1. Paprastoji pušis (*Pinus sylvestris*) – d 6 cm;
2. Paprastoji pušis (*Pinus sylvestris*) – d 3 cm;
3. Paprastoji pušis (*Pinus sylvestris*) – d 3 cm;
4. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*) – d 10 cm;
5. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*) – d 10 cm;
6. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*) – d 11 cm;
7. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*) – d 11 cm;

Už sklypo ribos rytinėje pusėje augs dvi Baltažiedės robinijos po 29 cm kamieno diametro.

Visi medžiai išsaugomi. Užstatymo ir susisiekimo sprendiniams jie įtakos neturi.

### Miesto želdynai

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija nepatenka į naudojamų želdynų zoną (žr. 8 pav.).



8 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinė aplinka. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

## SVEIKATOS APSAUGA

### Vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai

Planuojama teritorija bus prijungta prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Lietaus vanduo, pagal grunto sąlygas, bus infiltruojamas į gruntą, nuvedamas į miesto paviršinių nuotekų tinklą arba taikomi abu paviršinių nuotekų tvarkymo būdai.

### Transporto srautų poveikis

Aplinkos oro ir triukšmo užterštumą įtakojančių stacionarių taršos šaltinių nagrinėjamoje teritorijoje nėra ir neplanuojama. Aplinkinių gatvių autotransporto skleidžiamas triukšmas ir teršalai jų sklaidos zonoje turi esminę įtaką oro kokybei ir aplinkos triukšmingumui.

Teritorijoje numatoma ūkinė veikla reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo aspektu neturės, tačiau nežymiai įtakos esamą foninį triukšmo lygį objekto teritorijos gretimybėje. Dėl planuojamos ūkinės veiklos, bendrame aplinkinių gatvių kontekste didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio gyvenamajai zonai neturės.

<p><b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p><b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas</p> <p style="text-align: right;">Psl. 10 iš 13</p>
--	--

### Susisiekimo infrastruktūros objektai

Aplink planuojamą teritoriją susisiekimo infrastruktūros objektų nėra. Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

### Pastatų apšvietimo reikalavimai

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

### Komunalinės ir antrinės žaliavos

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

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

### Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymas

Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Šalia planuojamos teritorijos nėra vykdoma ūkinė veikla, kuriai būtų taikomos apsaugos ar sanitarinės apsaugos zonos. Planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

### Radiotechninių objektų poveikis



9 pav. Radiotechniniai objektai (žemėlapis). Šaltinis: [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)

Besiribojančiuose su planuojamu žemės sklypu sklypuose nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015. Atstumas tarp planuojamo sklypo ir artimiausių radiotechninių objektų yra apie 1200 m (žr. 9 pav.). Radiotechninius objektus

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis rašas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 11 iš 13
--	--

eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės sklaidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai. Tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus nustatytus higienos normos HN 80:2015.

## GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

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

### Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant visuomeninės paskirties pastatą privažiuojimas turi būti numatomas iš vienos pastato pusės.

### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas. Nuo planuojamos teritorijos statybos ribos iki artimiausio kaimyninio pastato yra 6 metrų atstumas. Daugiau aplink 15 metrų atstumu jokių pastatų nėra.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninių projektų stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2022-01-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

### Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimui bus panaudojami esami antžeminiai hidrantai. Visų pastatų perimetras turi būti pasiekiamas ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo vandens paėmimo vietos matuojant gaisrinių žarnų tiesimo linija. Vandens paėmimo vieta nuo pastato artimiausio taško gali būti nutolusi ne mažesniu kaip 30 m atstumu. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamo hidranto prie sklypo B. Sližio gatvėje (žr. 10 pav.).

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas  Psl. 12 iš 13
--	---



10 pav. Hidrantų schema. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant 1 – 2 gaisrinius hidrانتus.

**Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)**

Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 2 km, atvykimo laikas apie 5-6 min.

Parengė

architektė D G

**INŽINERINIAI LAUKO TINKLAI**

Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

***Lauko Elektros tinklai***

**Paagrindiniai rodikliai**

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros energijos tiekimo kategorija		III
Elektros tinklo įtampa	V	400/230

**Bendri reikalavimai**

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-11-09 Nr. REG249090. Visa elektros įranga, pagalbina įrenginiai ir

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas
	Psl. 13 iš 13

instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

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

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

#### Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje esančius AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausančius tinklus planuojama demontuoti.

#### Energijos tiekimas

Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos nuo vidutinės įtampos elektros kabelių linijos "Viršuliškės TP – MT2388" įrengiant 10kV kabelines linijas iki planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės. Kabelių trasos ilgis 90m.

Planuojama 10/0,4 kV transformatorinė.

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

#### **Lauko Elektroninių ryšių tinklai**

##### Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
RKKS kanalų kiekis	vnt.	1

##### Bendri reikalavimai

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-11-15 Nr. REG250149.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

#### Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje nėra Telia Lietuva, AB priklausančių tinklų

#### Prijungimo sprendiniai

Prisijungimas planuojamas nuo esamų telekomunikacijų tinklų. Iki planuojamos teritorijos numatomas koridorius telekomunikacijų trasai. Planuojama ryšių komunikacijų apsaugos zona 2m į abi puses nuo kabelio. Trasos ilgis 40m.

Parengė

T B

Objektas: Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastr. Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas
	Psl. 14 iš 14

### ***Vandentiekis, nuotekos***

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo Vytauto Pociūno g., šul. Nr. 245 A (x=6063558, y=577635). Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, esamų kamerų – rekonstrukcijas pgl. poreikį, bei esamų vartotojų perjungimą.

Vandens tiekimui numatomas žiedinis vandentiekio tinklas, ne mažesnis nei d 225 mm. Pateikiant detaliojo plano sprendinius įvertinami sprendiniai, priimti atliekant techninį projektą „Administracinės paskirties pastato Pilaitės pr. 24, Vilniuje statybos projektas“, užsakovas UAB „

Lauko gaisrų gesinimas 23 l/s planuojamas nuo hidrantų, pajungiamų / įriangiamų ant planuojamo žiedinio vandentiekio tinkle ne mažesnio nei d 225 mm. (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Vidaus gaisrų gesinimas planuojamas nuo priešgaisrinių talpų planuojamų sklypų ribose.

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 400 mm nuotekų tinklus Balio Sližio g.

Planuojamas geriamo vandens tiekimasis – 73.13 m<sup>3</sup>/dieną, 9.31 m<sup>3</sup>/val., lauko gaisrų gesinimui – 23 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 43.0 l/s. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-11-15 Nr. REG250164.

### ***Lietaus nuvedimas***

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, automobilių saugyklos, planuojamų teritorijų, planuojama nuvesti į planuojamus infiltracinius/akumuliacinius laukus, techninio projekto rengimo metu būtina atlikti geologinius tyrimus planuojamų infiltracinių laukų vietose, nustatyti filtracinius koeficientus. Esant nepalankiems gruntams, surinktas paviršines lietaus, sniego tirpsmo nuotekas nuvesti į šalia planuojamos teritorijos rytinėje dalyje esantį d 1000 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-11-15 Nr. REG 250007.

### ***Šilumos tinklai***

Suminis šilumos poreikis – 0.520 MW;

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimasis numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio Ø 720. Prisijungimo taškas – kanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø720 mm. ŠK92743

Pateikiant detaliojo plano sprendinius įvertinami sprendiniai, priimti atliekant techninį projektą „Administracinės paskirties pastato Pilaitės pr. 24, Vilniuje statybos projektas“, užsakovas UAB „

Esamų pastatų aprūpinimams šilumnešiu, sprendžiamas techninio projekto apimtyse.

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 15 iš 15
--	---

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-11-15 AB „Vilniaus šilumos tinklai“, Nr. REG260550.

Parengė

E B

<b>Objektas:</b> Teritorijos prie Pilaitės prospekto detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Jono Budrio g. 8, kadastro Nr. 0101/0167:1101) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas
	Psl. 16 iš 16