

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Detaliojo plano koregavimo sprendinių konkretizavimas

1.1. Teritorijos situacija ir planavimo tikslai. Planuojamas UAB nuosavybės teise valdomi kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos 1,9437 ha ploto žemės sklypai (kad. Nr. 0101/0015:216 ir 0101/0015:206), esantys Pumpėnų ir Grigalaukio gatvių sankirtoje, Pašilaičių seniūnijoje, Vilniuje.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla – koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. 324 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir Pašilaičių komunalinės zonos teritorijos detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. 835) sprendinius sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:216 ir Nr. 0101/0015:206) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo ir komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių bei atskirųjų želdynų teritorijos, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą sujungiant esamus žemės sklypus ir juos padalinti į keturis, nustatyti urbanizuotų ar urbanizuojamų teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

1.2. Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės

Tikslinama nustatyta statinių užstatymo zona ir riba.

Įgyvendinant šio detaliojo plano koregavimo sprendinius, būtina laikytis 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII–2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytais sąlygomis:

– Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

1.3. Teritorijos užstatymo programa.

Keičiamas esamas sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių bei atskirųjų želdynų ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Planuojamuose žemės sklypuose numatoma patikslinti antžeminio ir požeminio užstatymo zoną ir riba, bei patikslinti servitutų poreikį ir pakeisti sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

Patikslintas užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano arba nepilnai uždaro kvartalai) užstatymas užstatymas, intensyvumas – 1,32, tankumas iki 40 %, maksimalus užstatymo aukštis: iki 35 m, iki 9 aukštų*.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai – pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (gautas 2022-08-18 Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas „Statyti statinius žemės sklype, kad. Nr. 0101/0015:206, Vilniuje, besiribojančiame su valstybinės žemės sklypu“ Nr. 49ST-353-(14.49.5 E.), priedas Nr. 2).

Sprendiniuose nurodytas statinių išdėstymas sklype atitinka Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003–12–24 įsakymu Nr. 705 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai VIII skyriaus „Detalieji reikalavimai“ X skirsnyje „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ nurodytus reikalavimus:

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	1	18

„192. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įren-giamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

193. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didina-mas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

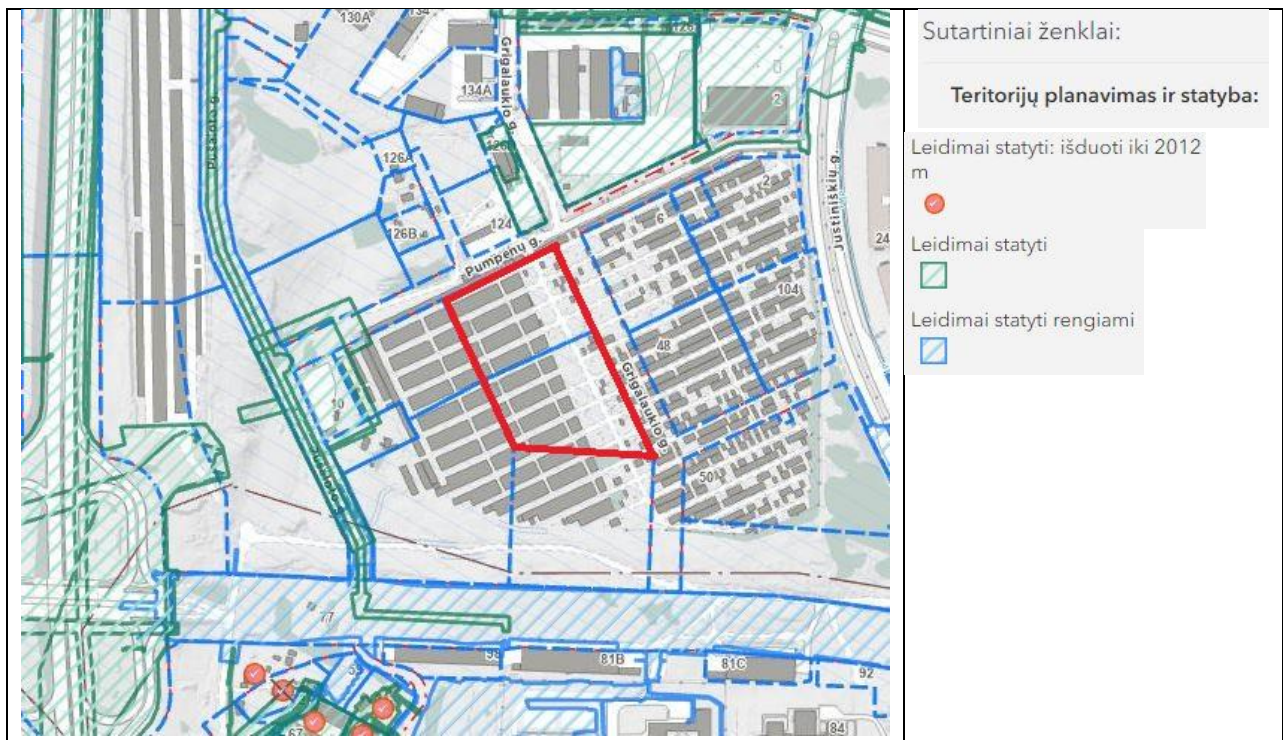
193¹. Šio Reglamento 193 punkto reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susik-lostęs perimetrinis užstatymas [3.49] ir (ar) statybos zona numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, patvirtintuose iki 2014 m. lapkričio 18 d., jei po šių dokumentų patvirtinimo žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais žemės sklypai nebuvo padalyti, atidalyti, sujungti ar perdalėti“.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojami optimali urbanistinė struktūra – numatomas žemės sklypo naudojimo būdas (daugiabučių gyvenamųjų namų teritorija) įsilieja į supančią aplinką, kadangi aplink nagrinėjamą teritoriją vyrauja mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Ties Pumpėnų gatve nėra išsikišančių statinių kompozicijų, išlaikomas perimetrinis reguliarus užstatymas įsiliejantis su kaimyninėje aplinkoje esančiais daugiabučiais pastatais.

Projekto rengimo stadijoje planuojamoje teritorijoje siūloma numatyti socialinės infrastruktūros plėtojimo galimybes, plėtoti ryšį tarp numatomų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų, sukuriant bendruomenines erdves. Rengiant projekto sprendinius planuojamoje užstatymo zonoje ir ribose formuoti statinių ir aplinkos urbanistines struktūras įvertinus sklypo padėti aplinkinėje teritorijoje, atsižvelgti į gretimą užstatymą, esamus medžius.

Sklype numatoma požeminė automobilių stovėjimo aikštelė – požeminio užstatymo zona. Privalomas automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.06.01:1999 ir STR 2.02.01:2004 reikalavimus. Nuo antžeminių automobilių parkavimo vietų būtina išlaikyti SAM 2004–08–19 įsakymo Nr. V–586 reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų patalpų langų. Numatoma teigiama įtaka besiribojantiems sklypams Pumpėnų ir Grigalaukio gatvėmis, bei aplinkiniuose sklypuose esantiems ir planuojamiems statiniams, nes projektuojamo DP koregavimo sprendiniai atitinka BP sprendinius ir dera su supančia aplinka ir kituose sklypuose patvirtintų detaliųjų planų sprendiniais, bei numatomų daugiabučių namų statyba nagrinėjamoje teritorijoje:

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (ka- dastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Spren- diniai	Lapas	Lapų
	2	18



1 pav. Ištrauka iš maps.vilnius.lt informacijos apie gautus statybos leidimus teritorijoje

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą patvirtintą 2013-06-27 Nr. XII-407.

Projekto rengimo stadijoje užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, tinklus iškelti, apsaugoti.

Pagal 2021-06-02 patvirtinto Bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į kvartalą – PAŠ-3, Funkcinės zonos numeris PAŠ-3-3:

Funkcinės zonos pavadinimas – intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona.

Teritorijos naudojimo tipas – GC;GM;PA;SI.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

Žemės naudojimo būdas – G2;K;V;R;B;I2;E.

Funkcinės zonos plotas – 4,3 ha.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 5.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 9.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35m.

Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv; lp.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40.

Ir PAŠ-3-4:

Funkcinės zonos pavadinimas – Intensyviai naudojami želdynai.

Teritorijos naudojimo tipas – BZ;AI;SI.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

Žemės naudojimo būdas – B;E;V;R;I2;

Funkcinės zonos plotas – 1,0 ha.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	3	18

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%,

Nelaidžios dangos – dirbtinės, nelaidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat – pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos grunto dangos, nelaikomos ND; kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių nelaidžiomis dangomis laikoma nelaidžioji procentinė jų ploto dalis.

Jeigu pagal Bendrojo plano nustatytą maksimalų nelaidžių dangų procentą (50%) bus viršijamas Bendrojo plano Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje (priedas 1) nurodytą parametą, būtinos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas/infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas. Kompensacinės priemonės ypač svarbios kvartaluose, kuriuose ND dalis yra didesnė, nei 50 %.

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000 m².

Planuojama teritorija užtikrina visuomenės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio ir t.t.) poreikius reikalingus gyventojų aprūpinimui, nes teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Pašilaičių seniūnijoje.

Nagrinėjamai teritorijai taikomas Bendrojo plano 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 (UI didinimas iki 1.32 nuo nustatyto 1.2.)

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.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	4	18



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, sprendiniai. tekstinio reglamento Nr. 32 schema

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



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, sprendiniai. tekstinio reglamento Nr. 36 schema

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	5	18



4 pav. Ištrauka iš iš BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

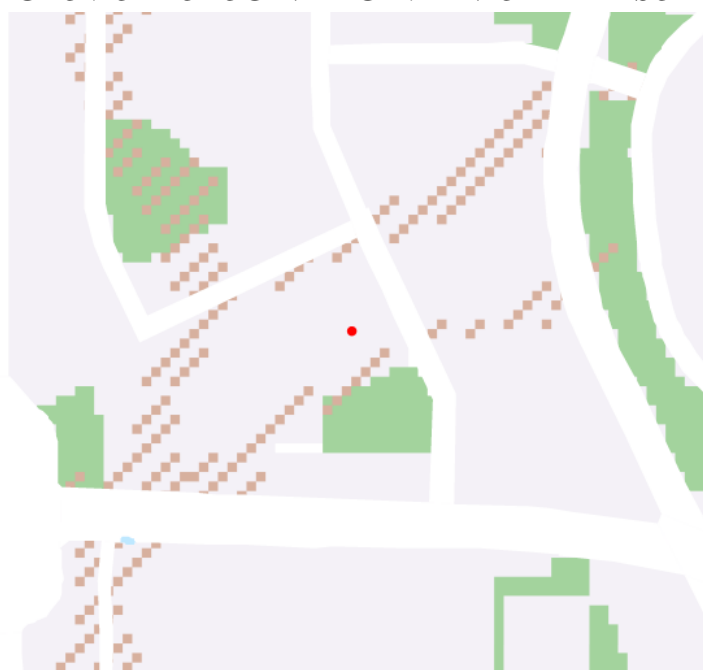
Vietinės svarbos gamtinio karkaso sudedamosios dalys:

Vietiniai vidinio stabilizavimo arealai – tai mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir smulkieji geomorfologiniai GK elementai – (autonominiai) šlaitai, biogeninio reljefo zonos, glaciokarstinės dubės, esantys urbanizuotose/urbanizuojamose bei neurbanizuojamose teritorijose. Analogiški elementai, esantys aukštesniojo rango GK dalyse, kaip vietiniai vidinio stabilizavimo arealai neidentifikuojami. Vietinių vidinių stabilizavimo arealų tvarkymo reglamentai pateikti antrame šio skyriaus skirsnyje.

Vietiniai migraciniai koridoriai – tai geomorfologiniai elementai – sausaslėniai.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	6	18

GEOMORFOLOGINIAI GAMTINIO KARKASO ELEMENTAI



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės

- PS** Paslėnio šlaitai
- TS** Tarpterasiniai šlaitai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni nei 10°, už miesto ribų

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Miškai ir miškingos teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Vandenys

Kiti ženklai

- Saugomos teritorijos
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkkelį
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės
- Oro uostas

5 pav. Ištrauka iš BP gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

Teritorijos dalis patenka į sausaslėnių zoną, bei išskiriamas atskirųjų želdynų sklypas Nr. 04 ties želdynų zona.

Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai* ir *Gamtinio karkaso schema*. Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi **Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai**;

Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami **atskirieji ir priklausomieji želdynai**;

Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos – planuojamoje teritorijoje nėra jokio tekančio upelio.

UAB „Projektavimo sprendimai“

Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastr. Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. **Sprendiniai**

Lapas	Lapų
7	18

Pagal eksperto, Vilniaus universiteto, Geomokslų instituto, Geografijos ir kraštotvarkos katedros Doc. dr. R S parengtą GAMTINIO KARKASO GEOEKOLOGINIO POTENCIALO, IR JO KOMPONENTŲ LOKALIZAVIMO PAGRĪSTUMO VERTINIMĄ Pašilaičių komunalinėje zonoje esantys sklypai k/Nr. 0101/0015:216 ir k/Nr. 0101/0015:206, Vilniaus m. atitinka stipriai pažeisto geoekologinio potencialo kategorijai būdingą pasiskirstymą (papildoma gamtinio karkaso aiškinamoji dalis pridedama atskirai – 1 priede).

Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Sklypai Nr. 01, Nr. 02 ir Nr. 03 atitinka kvartalo apibrėžimą ir yra iš trijų pusių ribojami inžinerinių komunikacijų koridoriais, todėl didžiausias leistinas pastatų aukštis (9 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto planuojamuose sklypuose Nr. 01, 02, 03. Užstatymo aukštis („foninis“ 5 a., 20 m) - teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis (pateikiamas priedas Nr. 04 Urbanistinės raidos analizė), bei *Perspektyvinėje užstatymo scheme*je.

Atsižvelgus į Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius, projektavimo galimybes, nustatomi nagrinėjamai teritorijai du naudojimo tipai: Gyvenamoji teritorija (**GG**) – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialinė, inžinerinė kita infrastruktūra, rekreacijai skirtas atskiraisiais želdynai; bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (**BZ**) – tai neužstatyta funkcinės zonos teritorija, kuria išskiriamos urbanizuotų teritorijų viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, taip pat kapinių teritorijos.

2. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa.

2.1 Gaisrinė sauga

Prie projektuojamų pastatų kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos dangos (sutankinto grunto). Artimiausi hidrantai nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolę apie 190 m ir 115 m atstumu.

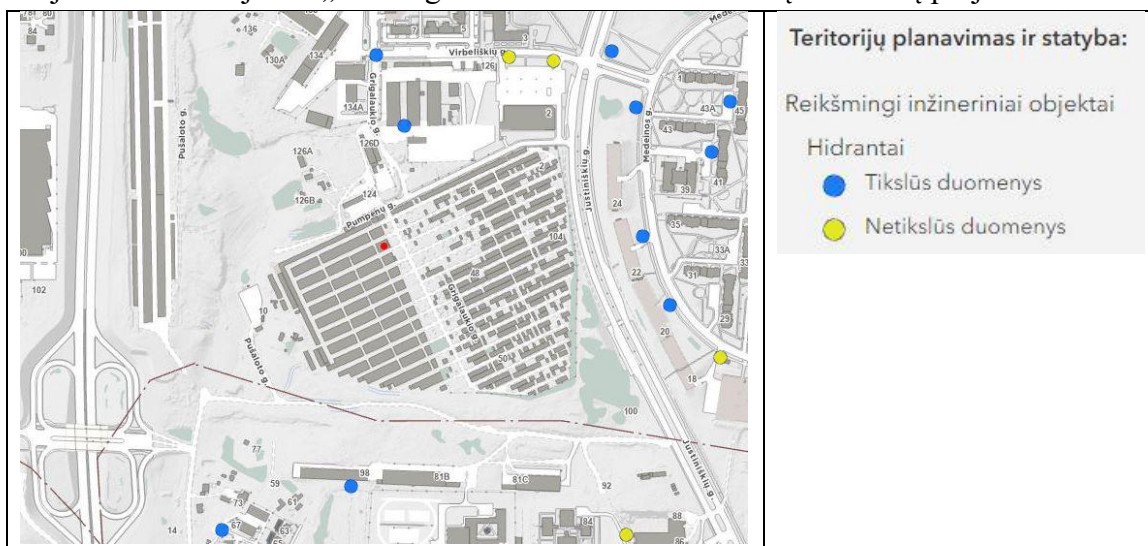
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis numatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Projekto rengimo metu turi būti tikslinami priešgaisriniai atstumai tarp pastatų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų ir esamų statinių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Vadovaujantis LR

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	8	18

aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“:



6 pav. Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninių projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010–12–07 įsakymu Nr. 1–338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus pažymimi punktai dėl privažiavimo prie planuojamų statinių:

148. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos.

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobiliais kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	9	18

išėjimus;

2.2 Aplinkos apsauga

Pagal Bendrojo plano (Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021-06-02 sprendimas Nr. 1-972) sprendinius žemės sklypams (0101/0015:216 ir Nr. 0101/0015:206) taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai ir Nr. 36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikomas Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.

Sklypai patenka į gamtinio karkaso geomorfologinių elementų sausaslėnių zoną, kurioje pagal Bendrąjį planą taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Pagal Bendrojo plano 74.1 p., sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – gamtinio karkaso sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Nustatomi sprendiniai atitinka Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 32 ir Nr. 36, pateikti užstatymo tankio ir priklausomųjų želdynų reglamentai.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais teritorijoms patenkančioms į gamtinio karkaso teritorijas ribojamas užstatymo tankis iki 30 proc. Todėl užstatymo tankis turi būti apskaičiuotas gamtinio karkaso elementų dengiamoje sklypų dalyje, bei GK nedengiamoje dalyje ir išskaičiuojamas vidurkis, taip pat apskaičiuojamas ir priklausomųjų želdynų rodiklis (6 ir 7 pav.).

1	2	3	4	5	6	7
Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ²	Sausaslėnio dengiamas apytikslis nagrinėjamas plotas, m ²	Užstatymo plotas, kai UT - 30%	Sklypo plotas nepatenkantis į sausaslėnį	Užstatymo plotas, kai UT - 40%	Sklypo užstatymo tankis, UT, %
			$(3 \cdot 0,3)$	$(2-3)$	$(5 \cdot 0,4)$	$(4+6):2$
1	6321	601	$601 \cdot 0,3 = 180,3$	$6321 - 601 = 5720$	$5720 \cdot 0,4 = 2288$	$(180,3 + 2288):6321 = 0,390$
2	5671	1743	$1743 \cdot 0,3 = 522,9$	$5671 - 1743 = 3928$	$3928 \cdot 0,4 = 1571,2$	$(522,9 + 1571,2):5671 = 0,369$
3	4231	1355	$1355 \cdot 0,3 = 406,5$	$4231 - 1355 = 2876$	$2876 \cdot 0,4 = 1150,4$	$(406,5 + 1150,4):4231 = 0,367$

7 pav. Ištrauka iš pateikto priedo „UT planuojamuose sklypuose pagal GK“

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	10	18

1	2	3	4	5	6	7
Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m ²	Sausaslėnio dengiamas apytikslis nagrinėjamas plotas, m ²	Priklausomųjų Želdynų plotas gamtiniame karkase - 40 %	Sklypo plotas nepatenkantis į sausaslėnį, m ²	Priklausomųjų želdynų plotas - 30 %	Priklausomųjų želdynų proc., %
			(3*0,4)	(2-3)	(5*0,3)	(4+6):2
1	6321	601	601 * 0,4 = 240,4	6321 - 601 = 5720	5720 * 0,3 = 1716	(240,4 + 1716):6321 = 0,309
2	5671	1743	1743 * 0,4 = 697,2	5671 - 1743 = 3928	3928 * 0,3 = 1178,4	(697,2 + 1178,4):5671 = 0,330
3	4231	1355	1355 * 0,4 = 542	4231 - 1355 = 2876	2876 * 0,3 = 862,8	(542 + 862,8):4231 = 0,332

8 pav. Ištrauka iš pateikto priedo „PŽ planuojamuose sklypuose pagal GK”

2.2.2. Pagal eksperto, Vilniaus universiteto, Geomokslų instituto, Geografijos ir kraštotvarkos katedros Doc. dr. R S parengtą GAMTINIO KARKASO GEOEKOLOGINIO POTENCIALO, IR JO KOMPONENTŲ LOKALIZAVIMO PAGRĮSTUMO VERTINIMĄ Pašilaičių komunalinėje zonoje esantys sklypai k/Nr. 0101/0015:216 ir k/Nr. 0101/0015:206, Vilniaus m., atitinka stipriai pažeisto geoekologinio potencialo kategorijai būdingą pasiskirstymą (papildoma gamtinio karkaso aiškinamoji dalis pateikiama atskirai – 1 priede).

Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003–12–30 įsakymu Nr.722 patvirtintas Atliekų tvarkymo taisyklės. Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į stovinius konteinerius lengvai pasiekiamose vietose prie įvažiavimo į planuojamą sklypą ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų surinkimo vietą. Techninės dokumentacijos metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei (–ėms) įrengti, numatyti statybos metu atliekų susidarymo kiekiai, jų tvarkymo būdas pagal atliekų kodus.

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V–199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Pagal Visuomenės sveikatos centro tinklapyje skelbiamą sąrašą "Radiotechninių projektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų rezultatai", aplink teritoriją esantys įrenginiai yra saugūs, todėl netrukdo numatytiems plėtros planams.

Transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) pateiktas esamos būklės vertinimo prieduose ir sprendinių triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitoje.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	11	18

Pakeitus sklypo naudojimo būdą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdu, planuojamų daugiabučių namų statyba pagerins esamos ir besiribojančios teritorijos būklę, nes bus įrengiami nauji privažiavimo keliai, pėsčiųjų takai, apželdinama teritorija – numatomas mažaūgių želdinių, žolės gazonai. Sodinami medžiai. Želdiniais bus didinamas poilsio zonų atskirtumas, dėl to triukšmo, bei oro tarša išlaikys higienos normas. Taip pat bus atskirta teritorija atskiriesiems želdynams.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaiciuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Statybos mechanizmų keliamas triukšmas ir vibracija darbo metu neturi viršyti norminių reikalavimų. Darbai turi būti vykdomi griežtai nepažeidžiant leidžiamo garso slėgio lygio (dBA) normų. Darbai turi būti vykdomi tik darbo dienų darbo valandomis, kad darbų metu skleidžiamas triukšmas netrikdytų šalia esančių pastatų gyventojų poilsio metu. Remiantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75–3638) lentelė „Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3–ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą – HN 33:2011 1-os lentelės 4–as punktas.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Planuojant stacionarūs triukšmo šaltinius (pavyzdžiui– mechaninio šildymo/vėdinimo įrenginių blokai) pastate ar pastato išorėje, privaloma neviršyti triukšmo lygio esamai ir besiribojančioms teritorijoms, ir neviršyti triukšmo lygio gyvenamųjų pastatų gyvenamosiose patalpose/ visuomeninės paskirties pastato miegamuosiuose kambariuose.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	12	18

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, kvapų, vibracijų, infragarsų, cheminių medžiagų taršos, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Remiantis pateikta www.aplinka.vilnius.lt, Vilniaus m. sav. Dirvožemio ir grunto monitoringo rezultatais 2021 metų ataskaita, pavojingų cheminių medžiagų ribinių verčių dirvožemyje planuojamoje teritorijoje nebuvo pateikta ir nustatyta.

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atstumai nuo požeminių, požeminių–antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, rehabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Priede Nr. 3 pateikiama detali triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita, su išvadomis:

Išvada dėl oro taršos:

Aplinkos oro teršalų: anglies monoksido (CO), kietųjų dalelių (KD₁₀), azoto dioksido (NO₂) ir sieros dioksido (SO₂) koncentracijos planuojamų daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių adresu Pumpėnų ir Grigalaukio gatvių sankirtoje (kad. Nr. 0101/0015:216 ir Nr. 0101/0015:206), pašilaičių sen., Vilniaus m. sav., pagal Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje www.gamta.lt pateiktais oro taršos žemėlapiams ("2020 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje"; atnaujinta 2021-05-11), neviršija aplinkos oro užterštumo normų nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	13	18

106-3827). Benzo(a)pireno (BaP) koncentracija taip pat neviršija siektinos vertės, nustatytos 2006 m. balandžio 3 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. D1-153/V-246 „Aplinkos oro užterštumo arsenu, kadmiu, nikeliu ir benzo(a)pirenu siektinos vertės“ (Žin., 2006, Nr. 41-1486).

Išvada dėl triukšmo:

Planuojamos teritorijos ribose maksimalus triukšmo lygis nėra viršijamas; autotransporto keliamo triukšmo ribinės vertės fiksuojamos Vakariniame aplinkkelyje ir Justiniškių gatvių koridoriuose.

Prognozuojama, kad planuojamos teritorijos sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis vertintų artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje bei planuojamoje teritorijoje numatomų daugiabučių gyvenamųjų namų ir vaikų žaidimų aikštelių aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą.

Prognozuojama, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuosiančio autotransporto srauto, prie kurio prisidės autotransporto įsiliejimas į srautą, sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis esamos teritorijos aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą.

2.3. Inžineriniai tinklai

Teritorija nėra iki galo išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu. Sklypus ribojančiose gatvėse yra tik elektros ir dujų tinklai. Planuojamuose sklypuose esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti projekto rengimo stadijoje, jei reikalinga iškelti už statybos ribos arba apsaugoti vykdant kasimo/statybos darbus. Taip pat, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu „Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis“, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Jei reikalinga, numatyti tinklų iškėlimą arba apsaugojimą projekto rengimo stadijoje ir išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 „Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo“).

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Techninio projekto atsiradus būtinybei, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploataavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.

Planuojamoje teritorija rengiant detaliojo plano koregavimą parodyti preliminarūs elektroninių ryšių tinklai, tačiau projekto rengimo metu juos reikia tikslinti ir vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Planuojamų objektų inžinerinius tinklus (vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo) numatyti prijungti prie centralizuotų tinklų sistemos. Paviršines nuotekas tvarkyti pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	14	18

„Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, bei statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimus. Projektuojant vadovautis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir(ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas siūloma nuvesti į Pušaloto g. projektuojamą paviršinių nuotekų tinklą ir Justiniškių g. esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuvedimo ir surinkimai sprendiniai detalizuojami rengiamo projekto stadijoje, gavus UAB „Grinda“ technines sąlygas.

Projektuojant šilumos tinklus ir juos detalizuojant projekto rengimo metu taikyti „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525. Planuojamai teritorijai priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zona.

Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Rengiant projektą įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus – numatomi centralizuoti inžineriniai tinklai.

2.4. Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į stovintį konteinerį sklype lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į planuojamą sklypą ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną. Techninės dokumentacijos metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei įrengti.

2.5. Želdiniai

Remiantis Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (galiojančia redakcija), Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose *valstybinėje* ir savivaldybių žemėje: Mieste – didesnio kaip 12 cm skersmens medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės) – reikalavimus atitinkantys sklype esantys medžiai yra saugotini, invaziniai uosialapiai klevai ir mažesnio kaip 12 cm skersmens medžiai nėra saugotini.

Medžiai ir krūmai nesaugojami jeigu jie yra nudžiūvę, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarių metu išversti, nulaužti, apdege, žvėrių sužaloti medžiai ir krūmai; invazinių rūšių medžiai ir krūmai; medžiai ir krūmai, augantys ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	15	18

Pagal galimybes saugomi sklype augantys vertingi medžiai, medžių kirtimas galimas tik įstatymų numatyta tvarka, projekto rengimo stadijoje siūloma atsižvelgti į užstatymo ribas tie esamais medžiai, jų apsaugos zonas ir numatyti jų išsaugojimą, atsodinimą.

Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamo sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamųjų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai bus formuojami pagal individualių savininkų poreikius.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamame sklype, priklauso nuo sklypo naudojimo pobūdžio („Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, nauja redakcija 2022–05–27 įsakymas Nr. D1–151). Daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijoje želdynai turi užimti ne mažiau 30% sklypo ploto.

2.6. Viešos erdvės

Planuojamos teritorijos pietuose yra numatyta bendro naudojimo erdvė, kurią visuomenė galėsišnaudoti kaip patrauklią viešąją erdvę, jeigu ji bus priskiriama viešiesiems želdynams Želdynų įstatymo 2 straipsnio 17 dalies pagrindu, tai planuojamai teritorijai padidins patrauklumą ir sukurs atvirą erdvę. Taip pat planuojamuose sklypuose yra numatyti priklausomųjų želdynų virš 30%.

2.7. Želdinių taksacija

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių ir krūmų.

2.8. Susisiekimas

Į planuojamą teritoriją yra numatyti patekimai iš Pumpėnų ir Grigalaukio gatvių, pagrindiniame sprendinių brėžinyje ir schemeje B10 pateikti įvažiavimo į teritoriją sprendiniai, kurie atitinka Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt reikalavimus. Numatoma teigiama įtaka projektuojamam kvartalui, naujai įrengiami įvažiavimai į sklypą (automobilių stovėjimo vietas siūloma numatyti antžeminėje ir požeminėje stovėjimo aikštelėje), tvarkoma teritorija pritaikoma pėstiesiems ir dviratininkams, susisiekimo vystymo sprendiniai įsilieja į supančią aplinką.

Pagrindinis įvažiavimas į teritoriją yra numatomas iš Grigalaukio gatvės per servitutą S02 (215 ir 222) sklype Nr. 03, per jį numatomas pagrindinis patekimas ir į sklypą Nr. 01.

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje (sklype Nr. 01) numatomas servitutas S01 (215 ir 222), skirtas patekimui į formuojamą sklypą Nr. 02, ties sankryža numatomas antrinis įvažiavimas/išvažiavimas.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemone pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įstatymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybės rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	16	18

Pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 punktą, pateiktoje 6 lentelėje Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais ties D kategorijų gatvėmis yra nereglamentuojamas, todėl įvažiavimas ties Grigalaukio ir Pumpėnų gatvių sankryža dešiniuoju posūkiu į planuojamą sklypą Nr. 01 yra galimas ir numatomas naudoti kaip antrinis įvažiavimas/išvažiavimas.

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas – 6321 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Pastatų aukštų skaičius – iki 9 aukštų*;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 35 m;

Užstatymo tankis – 0,39 (39%);

Užstatymo intensyvumas – 1,32 (132%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 31%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

– Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

S01 Servitutas 215 – teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (381 m²);

S01 Servitutas 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (381 m²).

Žemės sklypas Nr. 2

Plotas – 5671 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Pastatų aukštų skaičius – iki 5 aukštų;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 20 m;

Užstatymo tankis – 0,37 (37%);

Užstatymo intensyvumas – 1,32 (132%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 33%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

– Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 3

Plotas – 4231 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Pastatų aukštų skaičius – iki 9 aukštų*;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 35 m;

Užstatymo tankis – 0,37 (37%);

Užstatymo intensyvumas – 1,32 (132%);

Priklausomųjų želdynų plotas – $\geq 33\%$;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

– Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

S02 Servitutas 215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (87m²);

S02 Servitutas 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (87 m²).

Žemės sklypas Nr. 4

Plotas – 3214 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);

Priklausomųjų želdynų plotas – ;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) negali viršyti 281 metrų, nes dalis planuojamos teritorijos įeina į aerodromo apsaugos zoną (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**(Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-21 sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius nuo vyraujančio „foninio“ (5a.) iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9a.) galima viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklypuose Nr. 01, 02, 03).*

1. Teritorijos (sklypo) Nr. 01 plotas 6321 kv. m., 20 proc. nuo šios teritorijos numatomo (galimo užstatymo ploto (39 proc.) 2465 kv. m.) sudaro 493 kv. m.

2. Teritorijos (sklypo) Nr. 02 plotas 5671 kv. m., 20 proc. nuo šios teritorijos numatomo (galimo užstatymo ploto (37proc.) 2098 kv. m.) sudaro 420 kv. m.

3. 3.Teritorijos (sklypo) Nr. 03 plotas 4231 kv. m., 20 proc. nuo šios teritorijos numatomo (galimo užstatymo ploto (37proc.) 1565 kv. m.) sudaro 313 kv. m.

Tai reiškia, kad 1226 kv. m. planuojamos teritorijos gali viršyti foninį užstatymo aukštį.

PV L P

UAB „Projektavimo sprendimai“ Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:206 ir Nr. 0101/0015:216) inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	18	18