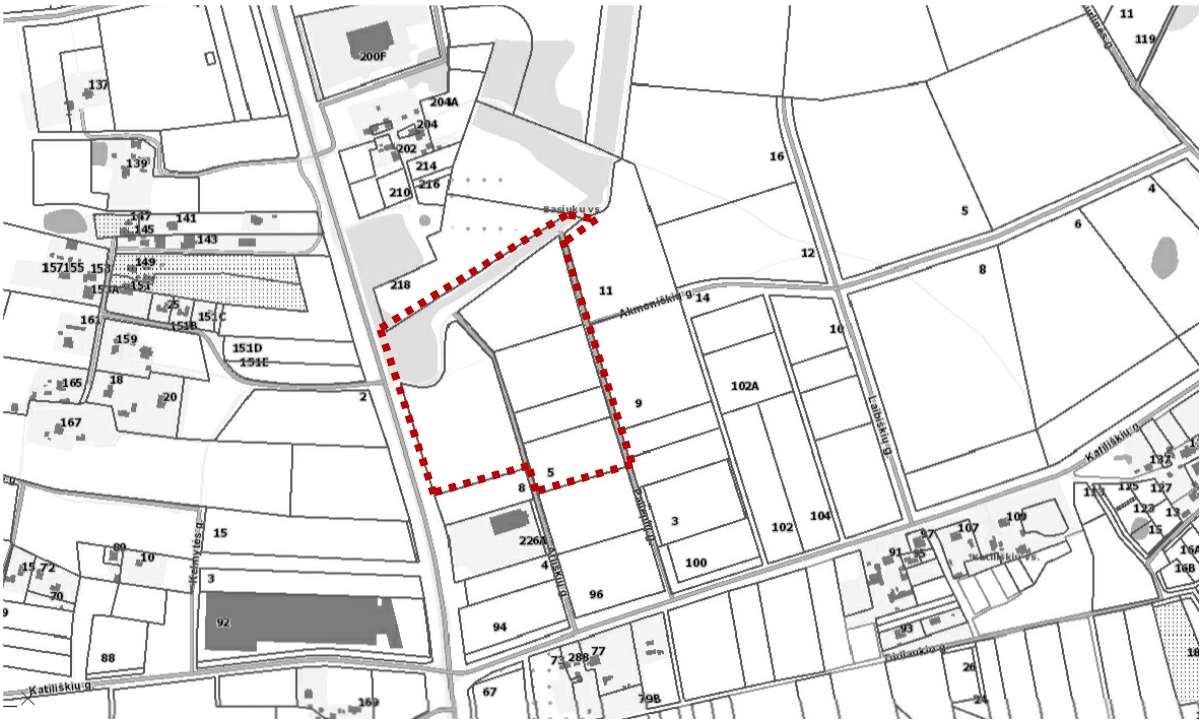
UAB “SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI”

Maironio g. 11, 01125 Vilnius
Tel./faks. 261 11 15
el. paštas: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113
Atest.Nr. 3046

INICIATORIAI:	**UAB „Pirmoji kregždė“**, į/k 303477508 Verkių g. 29, 09108 Vilnius **UAB „Resorus“**, į/k 302307691 Didžioji g. 25, 01128 Vilnius
TPD NR.	**K-VT-13-22-648**
KOMPLEKSAS:	SMA 22/08
PAVADINIMAS:	**APIE 6,88 HA TERITORIJOS PRIE LIEPKALNIO GATVĖS DETALUSIS PLANAS** **SPRENDINIAI**
Adresas :	Sklypai kadastro Nr. 0101/0159:1267, Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Arliškių g. 5 (kadastro Nr. 0101/0159:1373), Rasų sen., Vilnius



Projekto vadovė:	D S Atest. Nr. 1107, NKVA 0351
PDV:	V M – B Atest. Nr. 1904

VILNIUS, 2023 - 2024 m.

TURINYS:

Bendroji dalis

Detaliojo plano sprendiniai

Brėžiniai

01 - Pagrindinis brėžinys, M 1:1000

02 – Transporto brėžinys, M. 1:1000

03 – Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M. 1:1000

Priedai

01. – BP funkcinių zonų specifinių požymių vertinimas
02. – BP funkcinių zonų tikslinimo schema
03. – Urbanistinio konteksto analizė
04. – Užstatymo komplekso vizija (aut. Ponama, UAB)
05. – VMSA 2023-06-09 galutinis sprendimas dėl SPAV, Nr. A51-98333/23(3.3.16.1E-AD24)
06. – Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti sprendimai", 2023-10)
07. – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pritarimas rengimo etapui 2024-06-04 raštu Nr. A679-117/24(2.15.2.65E-TPS) Dėl detaliojo plano sprendinių ir viešinimo (apie 6,88 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu (TPD Nr. K-VT-13-22-648)
08. – Aplinkos oro kokybės ir perspektyvinio autotransporto triukšmo vertinimas.

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija - apie 6,88 ha ploto teritorija, kurią sudaro žemės sklypai kadastro Nr. 0101/0159:1267, Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Arliškių g. 5, kadastro Nr. 0101/0159:1373, Rasų seniūnijoje, Vilniuje.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. gegužės 16 d. įsakymas Nr. A30-2084/22 „Dėl leidimo inicijuoti apie 6,88 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės detaliojo plano rengimą", planavimo darbų programa, 2022 m birželio 16 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-135/22.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į/k 181626536, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatoriai: UAB „Pirmoji kregždė", į/k 303477508, Verkių g. 29, 09108 Vilnius, ir UAB „Resorus", į/k 302307691, Didžioji g. 25, 01128 Vilnius.

Planavimo uždaviniai: atlikti apie 6,88 (šešių ir aštuoniasdešimt aštuonių šimtųjų) ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės detaliojo plano rengimą sklypuose, kurių kadastro Nr. 0101/0159:1267, Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266, Nr. 0101/0159:1373, tikslu sujungti ir padalinti sklypus, nustatyti žemės sklypų paskirtį ir naudojimo būdą, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-08-04 sąlygos Nr. REG236118;
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-08-03 sąlygos Nr. REG236026, Nr. 49PL-35-(14.49.136E.).
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-07-28 sąlygos Nr. REG235117;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2022-07-25 sąlygos Nr. REG234651;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-01 sąlygos Nr. REG235460;
6. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-07-26 sąlygos Nr. REG234857;
7. VĮ Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2022-07-29 sąlygos Nr. REG235310;
8. AB „Energijos skirstymo operatoriaus" 2022-07-26 sąlygos Nr. REG234702;
9. AB „Vilniaus vandenys" 2022-08-02 sąlygos Nr. REG235748;
10. Telia Lietuva, AB, 2022-08-04 sąlygos Nr. REG236188;
11. UAB „Grinda" 2022-08-05 sąlygos Nr. REG236275.

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-23-648.
Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, 2023-01-02 dokumento Nr. REG257333, atnaujinti 2024-09-30.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. gegužės 16 d. įsakymu Nr. A30-2084/22, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: sujungti ir padalinti sklypai, nustatyta žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdai, suplanuota susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, nustatytas teritorijos naudojimo reglamentas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas - 19110 m².
Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės sklypo naudojimo būdas – prioritetinis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P); kitas galimas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
Užstatymo reglamentai:
leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 16,00 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 3 a, maks. absol. alt. ≤ 193,90 m.
leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 70 %;
leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 2,0.
Užstatymo tipas - pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi); laisvo planavimo užstatymas (lp).
Statinių paskirtys: negyvenamieji - gamybos, pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai; prekybos, paslaugų paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 10% nuo sklypo ploto.
Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas - 33783 m².
Teritorijos naudojimo tipas: pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) - atitinka Bendruoju planu nustatytus galimus teritorijos naudojimo tipus.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės sklypo naudojimo būdai: prioritetinis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P); kitas galimas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
Užstatymo reglamentai:
leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 16,00 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 3 a, maks. absol. alt. ≤ 195,50 m.
leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 70 %;
leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 2,0.
Užstatymo tipas - pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi); laisvo planavimo užstatymas (lp).
Statinių paskirtys: negyvenamieji gamybos, pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai; prekybos, paslaugų paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 10 % nuo sklypo ploto.
Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1806 m².
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai).
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XVI skyriaus „Gatvių želdiniai" reikalavimais).

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas - 11161 m².
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės sklypo naudojimo būdas: atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas - 2949 m².
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai).
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XVI skyriaus „Gatvių želdiniai" reikalavimais).

Planuojamiems žemės sklypams Nr. 1, ir Nr. 2 detaliojo plano 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*), nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir konkretų prioritetinį žemės naudojimo būdą, kuris žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas Detaliojo plano projekto tvirtinimo metu, taip pat kitą galimą žemės naudojimo būdą, į kurį leidžiama savivaldybės mero sprendimu pakeisti Detaliojo plano projekto tvirtinimo metu formuojamam žemės sklypui nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 5 dalis).

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 nustatomas teritorijos naudojimo tipas pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detaliajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu, informuojant visuomenę Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo", nustatyta tvarka.

Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo naudojimo būdai (planuojami sklypai Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 5), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

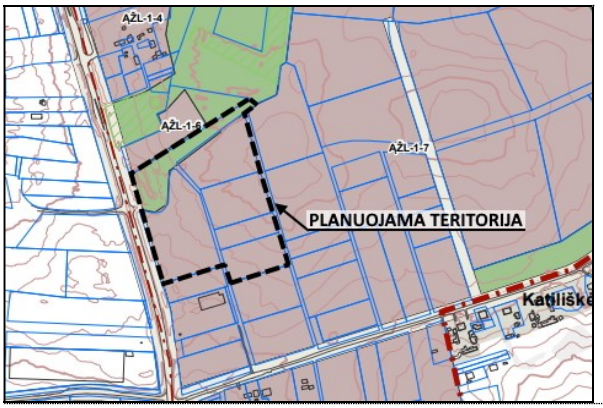
Statiniai sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 išdėstomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai". Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo pastatų iki sklypų ribų techninio projekto etape turi būti gauti rašytiniai besiribojančių sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priedą. Požeminis užstatymas sklype galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.02:2004 3 priedo ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma.

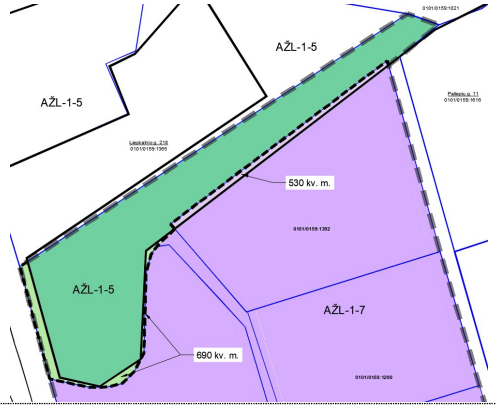
Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas Apie 6,88 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2023-06-09 priėmė galutinį sprendimą Nr. A51-98333/23(3.3.16.1E-AD24), kad Detaliojo plano sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas; žr. prieduose.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 12 p., *rengiant vietovės lygmens kompleksinį teritorijų planavimo dokumentą tikslinamos Bendrojo plano funkcinių zonų ribos*; išsamiau žr. priedą Nr. 01 – BP funkcinių zonų specifinių požymių vertinimas.



1 pav. BP funkcinių zonų tikslinimo schema.
Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio



Tikslinamos funkcinių zonų ribos ir plotai

Planuojamas Ažuolijų kvartalo ĄŽL-1 vakarinės dalies prie Liepkalnio g. funkcinių zonų ĄŽL-1-5 ir ĄŽL-1-7 ribų tikslinimas pagal specifinius požymius: ***gamtinio kraštovaizdžio elementus, Liepkalnio gatvės statinio ribas, kadastrinių žemės sklypų ribas.***

Atsižvelgiant į specifinius planuojamos teritorijos požymius šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje - istoriškai susiformavusios želdynų teritorijos ir antropogeninės veiklos bei urbanizuojamos teritorijos santykį, - tikslinamos **Ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinės zonos ĄŽL-1-5 ir Pramonės ir sandėliavimo zonos ĄŽL-1-7 ribos**, nemažinat želdynams skirtos

teritorijos ploto. Detaliojo plano prieduose pateikta funkcinių zonų tikslinimo schema (žr. fragmentą – 1 pav.): Ekstensyviai naudojamų želdynų zonai (ĄŽL-1-5) priskiriamas 690 m² plotas (pokytis + 160 m²), Pramonės ir sandėliavimo zonai (ĄŽL-1-7) - 530 m² plotas.

Kiekybiniai plotų parametrai sudaro nedidelius pokyčius, atitinka faktinį ir juridinį žemės naudojimą:

ĄŽL-1 kvartalo plotų pokyčių lentelė:

Funkcinės zonos numeris: **ĄŽL-1-5**	Funkcinės zonos numeris: **ĄŽL-1-7**
Funkcinės zonos pavadinimas: Ekstensyviai naudojami želdynai	Funkcinės zonos pavadinimas: Pramonės ir sandėliavimo zona
Funkcinės zonos plotas: BP suplanuotas – 208 961 kv. m. DP patikslintas – 209 121 kv. m.	Funkcinės zonos plotas: BP suplanuotas – 537 902 kv. m. DP patikslintas – 538 432 kv. m.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 14 p., detaliuoju planu tikslinama Liepkalnio gatvę apimančios Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus funkcinės zonos rytinė riba, kuri detaliojo plano sprendiniais sutapdinta su esamo gatvės statinio, un. Nr. 4400-1299-6857, sklypo Nr. 1 (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0159:1267) ir planuojamo sklypo Nr. 4 ribomis.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-08-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG236118 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) Įvertinti gretimybes – žemės sklypus, kurie ribojasi su planuojama teritorija

Gretimybėse aplink planuojamą teritoriją vyrauja mažai urbanizuoti žemės ūkio paskirties sklypai, pavienės sodybos, o Liepkalnio gatvės perimetru kuriasi gamybos/ logistikos ir paslaugų įmonės, išnaudojančios užtikrintas susisiekimo jungtis su aplinkkeliais ir oro uostu. Bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai ir artimiausiai aplinkai numatyta gamybos ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų plėtra, ekstensyviai naudojamų želdynų teritorija kvartalo šiaurėje. Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinti gamtinės aplinkos apribojimai, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (*žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG257333, 2023-01-02).*

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes

Detaliojo plano prieduose pateikta Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti projektai", 2023-10); urbanizuojamuose sklypuose auga 2 saugotini medžiai (liepa mažalapė ir klevas paprastasis), Liepkalnio gatvės koridoriuje auga 9 brandžių medžių eilė. Saugotini medžiai planuojamoje teritorijoje pažymėti pagrindiniame brėžinyje. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje) auga savaiminių žėlinių (medžių ir krūmų) grupės - Bendrojo plano sprendiniais natūraliai susiformavusi gamtiška teritorija priskirta *ekstensyviai naudojamų želdynų zonai;* identifikuotas gamtinis karkasas, todėl Detaliuoju planu šiaurinėje teritorijos dalyje suplanuotas atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 4, užtikrinant želdyno pasiekiamumą Arliškių ir Paliepių gatvėmis. Urbanizuojamoje teritorijos dalyje - sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamos sandėliavimo, prekybos ar paslaugų veiklos – teritorijos numatomos aptverti, todėl viešųjų praėjimų per formuojamus sklypus neplanuojama. Teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normas sklypuose (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo" redakciją iki 2023-05-11). Susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XVI skyriaus „Gatvių želdiniai" reikalavimais.

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją

Detaliojo plano prieduose pateikta Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti projektai", 2023-10), kurioje įvertinti urbanizuojamoje planuojamos teritorijos dalyje (žemės sklypuose kadastro Nr. 0101/0159:1267, Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Nr.

0101/0159:1373), Liepkalnio gatvės koridoriuje augantys medžiai, taip pat - valstybinėje žemėje, greta plėtros teritorijos, augantis medis. Visi planuojamame atskirųjų želdynų teritorijos sklype Nr. 4 augantys medžiai išsaugomi, šių želdinių vertinimas ir tvarkymas sprendžiamas atskiru želdyno įrengimo/ sutvarkymo projektu.

Želdinių vertinimo ataskaitos išvadomis dauguma vertintų medžių – geros ir patenkinamos būklės. Detaliojo plano sprendiniais statybos zona planuojama atsižvelgiant į medžių šaknų apsaugos zonas. Pagrindiniame brėžinyje pažymėti *saugotini* ir *siūlomi išsaugoti* medžiai:

- saugotini medžiai – auga planuojamos teritorijos ribose, saugotiniems priskirti pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems" pakeitimo" (toliau – LRV kriterijai) priedo 6 punktą – medžiai Nr. 11 ir Nr. 12;
- siūlomi išsaugoti – medžiai, augantys Liepkalnio gatvės koridoriuje (Nr. 1 – Nr. 9), nepatenkantys į planuojamą teritoriją, ir planuojamame atskirųjų želdynų teritorijos sklype augantis medis Nr. 10. Medžiai priskiriami saugotiniems pagal LRV kriterijų priedo 5 ir 11 punktus; jų tvarkymas turės būti sprendžiamas atitinkamai rengiant Liepkalnio gatvės techninį projektą ir želdyno įrengimo projektą.

Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių tvarkymo taisyklėmis".

4), 8) - 11) planavimo sąlygų reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – paliekamos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys su teritoriją ribojančiomis B kategorijos Liepkalnio ir D kategorijos Arliškių ir Paliepių gatvėmis. Gatvių parametrai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", tarp gatvių raudonųjų linijų telpa visi reikalingi gatvės elementai. Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose; susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra detalizuojama techninio projekto stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Planuojama teritorija yra istoriškai buvusio Basiukų viensėdžio gyvenvietėje, buv. Kuprijoniškių istoriniame priemiestyje, kuriame XX a. antroje pusėje ilgainiui sodybinis užstatymas nunyko, tačiau teritorija ir toliau daugiausiai naudota žemdirbystei. Pietinės miesto dalies vystymąsi suaktyvino 2007 metais patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų, kuriame numatytos pramonės ir verslo teritorijų plėtros galimybes - prie Liepkalnio gatvės pradėti statyti pramonės, transporto, sandėliavimo paskirties pastatai – lokalios dominantės ekstensyvaus užstatymo miestovaizdyje. Detaliojo plano prieduose pateikta Teritorijos prie Liepkalnio gatvės ir jos gretimybių urbanistinio konteksto analizė, kurioje aptarta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybės, urbanistinės plėtros principai, užprogramuoti Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono teritorijų bendraisiais planais (žr. prieduose).

Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtos statybos zonos ir ribos; statybos linijos neplanuojamos. Detaliuoju planu siūloma stiprinti Liepkalnio gatvę – urbanistinės integracijos ašį, numatant užstatymo iki 3 aukštų/ maksimalų iki 16 m aukščio galimybę. Maksimalus leistinas užstatymo aukštis nustatomas numatant ateityje realizuoti kūrybišką kintamo aukščio tūrinį sprendimą, prie gamybos ir sandėliavimo patalpų išvystyti ir turėti administracines patalpas atstovybėms, siekiant suformuoti architektūriškai patrauklų, kokybišką pastatų kompleksą (žr. užstatymo komplekso viziją prieduose, aut. „Ponama", UAB).

Aplinkinėje teritorijoje vyrauja stambiatūriai pastatai, užstatymo tipologija nulemta gamybos ir sandėliavimo veiklos pobūdžio – identifikuojami Vilniaus m. bendruoju planu numatyti galimi *pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymo (pi)* ir *laisvo planavimo užstatymo (lp)* tipai.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Planuojamą teritoriją ribojančios gatvės – viešojo judėjimo erdvės, kurių tvarkymas ar naujų elementų įrengimas projektuojamas techninio projekto etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintomis „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis" bei atsižvelgiant į „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto" principus, užtikrinant gyvybingą gatvių erdvių papildymą želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 sandėliavimo, komercinei (prekybos, paslaugų) veiklai skirtos teritorijos, kurias numatoma aptverti tvora, atskiriant nuo viešųjų erdvių ir užtikrinant pėsčiųjų ir vykdomos veiklos saugumą. Planuojamai veiklai skirtose teritorijose architektūrinėmis formavimo priemonėmis, įdiegiant tvarius fasadų sprendimus bei apželdinant teritoriją priklausomaisiais želdynais bus formuojamos patrauklios, „gyvos" gatvių išklotinės.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojama vyraujanti sandėliavimo veikla ir papildoma komercinė (prekybos, paslaugų) veikla; neplanuojama tarši gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-05-16 įsakymu Nr. A30-2084/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, numatant funkcinius bei kompozicinius ryšius: vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais formuojami sklypai sandėliavimo, komercinei veiklai, atskirųjų želdynų teritorija, transporto ir infrastruktūros ryšius užtikrinant planuojamais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriais.

13) ir 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Siekiant mažinti klimato kaitos padalinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra, todėl siūloma pastatų šildymui/ vėsinimui naudoti pažangias inžinerines technologijas, įrengiant vertikalius giluminius gręžinius ir geoterminius šilumos siurblius, įrengti lokalias saulės elektrines.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo ir Darnaus judumo planų, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-09 įsakymu Nr. 30-1315/22 patvirtinto „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto", paskelbto savivaldybės interneto

tinklapyje (https://gatviustandartas.vilnius.lt/), reikalavimai. Dviračių takų plėtra aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais nenumatyta.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis - išlaikomos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys su teritoriją ribojančiomis gatvėmis:

- **Liepkalnio gatvė** – B kategorijos pagrindinė gatvė, kuria vyksta susisiekimas tarp miesto funkcinių zonų, rajonų, centrų, didžiųjų transporto stočių, ryšys su užmiesčio keliais. Esamas gatvės koridoriaus plotis tarp raudonųjų linijų - 39,5 – 40,3 m. Planuojamos teritorijos ribose gatvės raudonoji linija sutapdinama su sklypų ribomis, anksčiau suplanuotas besidubliuojančias Liepkalnio gatvės raudonąsias linijas rekomenduojama naikinti. Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtos Liepkalnio gatvės statinio, un. Nr. 4400-1299-6857, kurios nepatenka į planuojamą teritoriją.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos pietrytiniame kampe planuojama nauja įvažiavimo/ išvažiavimo į/ iš Liepkalnio gatvės vieta; atstumai tarp esamos ir planuojamos įvažiavimo/ išvažiavimo vietos ir žiedinės sankryžos su Katiliškių gatve atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"; žr. Transporto brėžinį. Įgyvendinat detaliojo plano sprendinius turi būti panaikinta esama jungtis su Liepkalnio gatve - esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš planuojamo sklypo Nr. 4, kuris neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimų.

- D kategorijos **Arliškių gatvė –** pagalbinė gatvė centrinėje planuojamos teritorijos dalyje, kurios funkcija - srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Esamas gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 15 m; numatoma 6,5 pločio važiuojamoji dalis, 1,5 m pločio pėsčiųjų šaligatviai. Gatvės gale planuojama 15x15 m automobilių apsisukimo aikštelė, iki atskirųjų želdynų teritorijos sklypo Nr. 4 pratęsiant tik pėsčiųjų eismą. Arliškių gatvei planuojamas sklypas Nr. 5; numatomos jungtys - įvažiavimai/ išvažiavimai – su planuojamais sklypais Nr. 1 ir Nr. 2.

- Planuojama teritorija rytuose ribojasi su D kategorijos **Paliepių gatve**, kurios plotis tarp esamų gatvės raudonųjų linijų – 20-20,49 m; gatvės gale planuojama 15x15 m apsisukimo aikštelė; numatoma 6,5 pločio važiuojamoji dalis, 1,5 m pločio pėsčiųjų šaligatviai. Dalis planuojamos teritorijos patenka į gatvės raudonąsias linijas - planuojamas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr. 3. Paliepių gatvėje numatomos jungtys - įvažiavimai/ išvažiavimai – su planuojamais sklypais Nr. 2 ir Nr. 4.

Gatvių elementai ir jų parametrai, transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimo sprendiniai yra rekomendacinio pobūdžio bei skirti gatvių raudonųjų linijų pločio nustatymui ir tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti tikslinami ar keičiami, gatvių raudonųjų linijų zonos ribose.

Suplanuoti žemės sklypai, patenkantys į gatvių raudonąsias linijas, perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka (siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi).

Detaliuoju planu numatytų įvažiavimų/ išvažiavimų vietos į/ iš planuojamos teritorijos D kategorijos gatvėse gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Automobilių parkavimas planuojamas sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose, požeminėse ir antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių, įvažiavimų/ išvažiavimų į požemines saugyklas iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas" 123p.

Papildomos eismo saugumo priemonės detaliojo plano sprendiniais nenumatomos; pėsčiųjų perėjos ar kitos eismo organizavimo priemonės pagal poreikį numatomos techninio projekto etape.

Atsižvelgiant į Valstybės įmonės Lietuvos automobilių kelių direkcija (toliau – Kelių direkcija) 2022-07-29 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG235310, planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais (kuriuos valdo, naudoja ir jai disponuoja Kelių direkcija) ir

nepatenka į šių kelių apsaugos zonų ribas, todėl Kelių direkcija planavimo sąlygų detaliojo plano rengimui nenustatė.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija silpnai išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu. Liepkalnio gatvėje nutiesti elektros ir viešųjų ryšių tinklai. Kitapus Liepkalnio gatvės nutiestas didelio slėgio skirstomasis dujotiekis; dujotiekio apsaugos zona planuojamos teritorijos nesiekia.

Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas. Detaliojo plano sprendiniais numatomos aprūpinimo inžineriniais tinklais teritorijos – esami ir planuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

- Įvertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus" 2022-07-26 sąlygų Nr. REG234702 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" apribojimai dėl greta planuojamos teritorijos vakarinės ribos nutiesto 10kV įtampos požeminio elektros tinklo ir jo apsaugos zonos, patenkančios į planuojamą sklypą Nr. 1.

Planuojamoje teritorijoje formuojami susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai – sklypai Nr. 3 ir Nr. 5 – planuojamo užstatymo inžineriniam aprūpinimui. Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 4 – siūloma preliminari 10/ 0,4 kV transformatorinės statybos vieta (žr. Eismo organizavimo brėžinį), eksploatuojančiai įmonei laisvai prieinama bet kuriuo paros metu - planuojamas privažiavimas – akligatvis iš Liepkalnio g. Transformatorinės statybos realus poreikis ir tiksli vieta bus nustatyta techninio projekto etape, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą ir reikiamus servitutus.

Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklės; nuo esamų veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo turi būti išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai; elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais ir gatvės važiuojamąja dalimi. Techninio projekto stadijoje bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros tinklų rekonstravimo/ iškėlimo poreikio, taip pat prisijungimo prie kitapus Liepkalnio g. esančio didelio slėgio skirstomojo dujotiekio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esant poreikiui, elektros skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo", LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

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

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys" 2022-08-02 sąlygomis Nr. REG235748 inžinerinis teritorijos aprūpinimas galimas nuo Skaisteros gatvėje (už ~ 2,96 km) esančių centralizuotų tinklų: geriamojo vandens tiekimas galimas nuo esamų d160 mm vandentiekio tinklų (prel. koord. x=6053147, y=582261); nuotekų nuleidimas – į esamus d150 mm nuotekų tinklus (prel. koord. x=6053146, y=582257). Grafinė inžinerinių tinklų dalis šiuo detaliuoju planu nerengiama, kadangi techninio projekto stadijoje privalomai bus gautos prisijungimo techninės sąlygos, konkretizavus užstatymo parametrus ir inžinerinius poreikius.

Gretimybėse vyksta gamybos ir sandėliavimo paskirties teritorijų, atitinkamai - ir inžinerinės infrastruktūros plėtra, todėl artimiausiu laikotarpiu gali keistis vandentiekio ir nuotekų prisijungimo taškai. Įvertinus didelius prisijungimo atstumus ir ekonominį racionalumą, galima alternatyva: vandens tiekimą užtikrinti pagal „Požeminio vandens gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašą", patvirtintą LR Aplinkos ministro 2021-04-30 įsakymu Nr.D1-257 (suvestinė redakcija), o buitinių nuotekų šalinimą – vadovaujantis „Nuotekų tvarkymo reglamentu", patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymu Nr.D1-236, užtikrinant, kad išleidžiamų iš biologinių valymo įrenginių nuotekų užterštumas neviršytų leistinų normų.

Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta arba vandens rezervuaro vieta nustatomi techninio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", *žr. plačiau 6 sk. Gaisrinės saugos reikalavimai..*

- Vadovaujantis UAB „Grinda" 2022-08-05 sąlygomis Nr. REG236275, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje Vilniaus miesto centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Lietaus nuotekų ir drenažo vandens nuleidimas sprendžiamas techniniame projekte, gavus UAB „Grinda" prisijungimo sąlygas. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento" (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Paviršinės nuotekos nuo automobilių stovėjimo aikštelių (galimai teršiamų teritorijų) bus valomos iki Reglamente nustatytų į aplinką išleidžiamų nuotekų užterštumo normų.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 p. nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, paviršines nuotekas galima nuvesti į artimiausius atvirus vandens telkinius – Rudaminos upę.

Techninio projekto etape, konkretizavus projektuojamų tūrių inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda".

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022-08-04 sąlygomis Nr. REG236188, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje esančių elektroninių ryšių tinklų.

Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis".

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra. Teritorija pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (reg. Nr. T00082128), patvirtintą 2018-05-09 Tarybos sprendimu Nr. 1-1525, priskirta IV Necentralizuoto aprūpinimo šiluma zonai: aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos

Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi. Planuojami sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 patenka į „Naujų centralizuotos šilumos gamybos šaltinių zoną". Pastatų šildymui/ vėsinimui siūloma naudoti pažangias inžinerines technologijas, įrengiant vertikalius giluminius gręžinius ir geoterminius šilumos siurblius, įrengti lokalias saulės elektrines.

4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-07-25 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234651 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje, valstybinėje žemėje, fiksuojama gamtinio karkaso teritorija - vidinio stabilizavimo arealas, šiaurės vakarinėje dalyje apimantis geomorfologinių elementų – sausaslėnių/ vietinio migracijos koridoriaus teritoriją. Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, Bendruoju planu nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoekologinis potencialas.

Gamtinio karkaso teritorijoje formuojamas pastatais neužstatomas atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo sklypas Nr. 4. Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.1 p., teritorijoje esantiems sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

Planuojamame sklype Nr. 1 gamtinio karkaso nėra. Sklypo Nr. 2 šiaurinė dalis patenka į gamtinio karkaso sudedamąją dalį – ***vietinio stabilizavimo arealą,*** todėl užstatymo tankis planuojamam sklypui nustatomas atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų (toliau – Nuostatai) reikalavimus, nesiekiant Bendrajame plane leistino maksimalaus užstatymo tankio rodiklio. Vadovaujantis Nuostatų 11 p., sklypo Nr. 1 silpno arba pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso dalyje (kuri sudaro 530 m²) galimas užstatymo tankis iki 30% (t. y. ~ 159 m² užstatyto ploto), o likusioje sklypo dalyje (kuri sudaro 33253 m²) pagal Bendrąjį planą – iki 80 % (t. y. ~ 26602 m² užstatyto ploto), t. y. sklype maksimaliai galimas užstatymo tankis - iki 79 % (26602 m² užstatyto ploto/ 33783 m² sklypo ploto). Vis dėlto, detaliojo plano sprendiniais nesiekiama maksimaliai leistinų rodiklių, todėl gamtinio karkaso dalyje užstatymo zona neplanuojama, o sklypo Nr. 2 tanko rodiklis nustatomas tik 70 %.

Teritorijų planavimo dokumentui planavimo sąlygos išduotos 2022 m liepos – rugpjūčio mėn., todėl taikoma „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo" (toliau – Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 2022-05-28 – 2023-05-11 redakcija. Vadovaujantis Aprašo priedu sklype Nr. 1 - pramonės ir sandėliavimo/ komercinės paskirties objektų teritorijoje - nustatoma priklausomųjų želdynų norma – ≥ 10 % nuo sklypo ploto. Sklypo Nr. 2 šiaurinėje dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą (kuri sudaro 530 m²), taikoma padidinta priklausomųjų želdynų norma – ≥ 20% (t. y. ~ 106 m² želdynų), likusioje sklypo dalyje (kuri sudaro 33253 m²) - ≥ 10 % (t. y. ~ 3325 m² želdynų), todėl bendras priklausomųjų želdynų kiekis sklype - ≥ 10 % (3431 m² želdynų/ 33783 m² sklypo ploto). Priklausomuosius želdynus sklype Nr. 2 rekomenduojama koncentruoti gamtinio karkaso dalyje, siekiant sustiprinti teritorijos geoekologinį potencialą.

Atskirųjų želdynų teritorijai (sklypas Nr. 4) priklausomųjų želdynų norma Aprašu nenustatyta. Planuojamuose susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų sklypuose Nr. 3 ir Nr. 5 priklausomųjų želdynų norma – 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XVI skyriaus „Gatvių želdiniai" reikalavimais).

Detaliojo plano prieduose pateikta Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti projektai", 2023-10), kurioje įvertinti urbanizuojamoje planuojamos teritorijos dalyje (žemės sklypuose kadastro Nr. 0101/0159:1267, Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Nr. 0101/0159:1373), Liepkalnio gatvės koridoriuje augantys medžiai, taip pat – planuojamame atskirųjų želdynų teritorijos sklype Nr. 4 augantis medis, galintis turėti įtakos planuojamai statybos zonai. Visi planuojamame atskirųjų želdynų teritorijos sklype augantys medžiai išsaugomi, šių želdinių vertinimas ir tvarkymas sprendžiamas atskiru želdyno įrengimo/ sutvarkymo projektu.

Želdinių vertinimo ataskaitos išvadomis dauguma vertintų medžių – geros ir patenkinamos būklės. Detaliojo plano sprendiniais statybos zona planuojama atsižvelgiant į medžių šaknų apsaugos zonas. Pagrindiniame brėžinyje pažymėti *saugotini* ir *siūlomi išsaugoti* medžiai:

- saugotini medžiai – auga planuojamos teritorijos ribose, saugotiniems priskirti pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems" pakeitimo" (toliau – LRV kriterijai) priedo 6 punktą – medžiai Nr. 11 ir Nr. 12;

- saugotini medžiai, augantys Liepkalnio gatvės koridoriuje (Nr. 1 – Nr. 9), nepatenkantys į planuojamą teritoriją, ir planuojamame atskirųjų želdynų teritorijos sklype augantis medis Nr. 10. Medžiai priskiriami saugotiniems pagal LRV kriterijų priedo 5 ir 11 punktus; jų tvarkymas turės būti sprendžiamas atitinkamai rengiant Liepkalnio gatvės techninį projektą ir želdyno įrengimo projektą.

Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių tvarkymo taisyklėmis".

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas Apie 6,88 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2023-06-09 priėmė galutinį sprendimą Nr. A51-98333/23(3.3.16.1E-AD24), kad Detaliojo plano sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas; žr. prieduose.

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra vystoma kompleksiškai, planuojamam užstatymui bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių *3. Inžinerinė infrastruktūra.* Ūkinėje veikloje susidariusios komunalinės atliekos bus rūšiuojamos į atskirus konteinerius tam numatytose aikštelėse. Pavojingos atliekos (naftos atskirtuvų atliekos, liuminescencinės lempos) bus tvarkomos pagal tokių atliekų tvarkymo reikalavimus. Visos veikloje susidariusios atliekos pagal sutartis perduodamos Atliekų tvarkytojų valstybės registre registruotiems atliekų tvarkytojams.

5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2022-07-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG235117, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 ir Nr. 6 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje *8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.* Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas; planuojamoje teritorijoje galima netarši sandėliavimo, prekybos ir paslaugų veikla, kuri nesukuria papildomų SAZ.

– punkto Nr. 2 reikalavimai. Planuojama teritorija ekstensyviai urbanizuota, gretimybėse suplanuotos pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties teritorijos, esamų gyvenamųjų pastatų artimiausioje aplinkoje nėra, artimiausia gyvenamosios paskirties teritorija – už ~ 198 m pietų kryptimi, adresu Katiliškių g. 77. Planuojamuose užstatyti sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatomas pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų, laisvo planavimo užstatymas, statybos zoną atitraukiant nuo kaimyninių sklypų ribų, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai".

Planuojamiems sandėliavimo, prekybos, paslaugų paskirties pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai". Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant užstatymo konfigūraciją ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

- punkto Nr. 3 reikalavimais planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys" išduotomis planavimo sąlygomis, inžinerinis teritorijos aprūpinimas galimas nuo Skaisteros gatvėje (už ~ 2,96 km) esančių centralizuotų tinklų: geriamojo vandens tiekimas galimas nuo esamų d 160 mm vandentiekio tinklų, nuotekų nuleidimas – į esamus d 150 mm nuotekų tinklus. Techninio projekto rengimo metu, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius, įvertinus prisijungimo atstumą ir ekonominį racionalumą, gali būti tikslinamos prisijungimo sąlygos ir buitinės nuotekos šalinamos vadovaujantis „Nuotekų tvarkymo reglamentu", patvirtinto LR Aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymu Nr.D1-236; išleidžiamų iš biologinių valymo įrenginių nuotekų užterštumas neturi viršyti leistinų normatyvinių reikalavimų nuotekoms, išleidžiamoms į aplinką. Paviršinės nuotekos bus tvarkomos vadovaujantis „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu".

- punkto Nr. 4 reikalavimai. VMS interaktyvaus žemėlapio duomenimis esamas Liepkalnio gatve važiuojančio autotransporto sukeliamas triukšmo lygis ties planuojamos teritorijos vakarine riba visą parą siekia ribines vertes, o teritorijos gilumoje yra ženkliai mažesnės už nustatytas HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai; žr. priedą Nr. 08.

Vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie LR susisiekimo ministerijos direktoriaus 2010 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr.V-88 „Dėl Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10"; 1 lentelėje. Triukšmo lygio priklausomybė nuo eismo intensyvumo: vertinama, kad 10% eismo srauto padidėjimas/ sumažėjimas lemia iki 0,5 dBA triukšmo lygio padidėjimą/ sumažėjimą. Liepkalnio gatvės eismo intensyvumas vertinamas ties planuojama teritorija 17000 aut./ parą, o planuojamos teritorijos autotransporto srautas sudarys apie 200 aut./ parą (= 1,17 %), todėl tiek ties planuojama teritorija, tiek ties artimiausia gyvenamąja aplinka (nutolusia ~ 198–220 m nuo planuojamos teritorijos) išliks vyraujantis Liepkalnio gatvėje esamų autotransporto srautų sukeliamas triukšmas, o planuojamas triukšmo lygio padidėjimas bus nereikšmingas, t. y. ženkliai mažesnis nei 0,5 dBA ir neturės įtakos į pakankamai nutolusioms esamoms sodyboms.

Planuojamoje funkcinėje zonoje ir artimiausioje aplinkoje nėra gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektų. Bendrojo plano sprendiniais gretimybės reglamentuota pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijų plėtra, nenumatyta gyvenamosios paskirties pastatų statyba. Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma sandėliavimo, prekybos ir paslaugų paskirties pastatų aplinkai.

Planuojama ūkinė veikla patenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo veiklų sąrašą, todėl statybos projektų rengimo stadijoje bus atliekamos PAV procedūros ir atliekamas triukšmo modeliavimas pagal aktualius duomenis. Statybos projektų stadijoje (PP, TDP) esant poreikiui, rekomenduojama numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13"), sudaryti sąlygas netriukšmingų transporto priemonių naudojimui.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis ir antžeminis. Nuo antžeminių aikštelių ir įvažiavimų į požemines saugyklas bus išlaikyti reglamentuoti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p.

- punkto Nr. 7 reikalavimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas Apie 6,88 ha teritorijos prie Liepkalnio gatvės detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2023-06-09 priėmė galutinį sprendimą Nr. A51-98333/23(3.3.16.1E-AD24), kad Detaliojo plano sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas; žr. prieduose.

- punkto Nr. 8 reikalavimai. Planuojama teritorija – neužstatyti 4 žemės ūkio paskirties ir 1 kitos paskirties sklypai, kurie iki šiol nebuvo urbanizuoti, naudoti žemdirbystei; sklypuose nebuvo vykdoma nei viena iš Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintų „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų" 1 priede nurodytų taršių veiklų. Teritorija, nėra pavojinga aplinkai ir žmonių sveikatai, dirvožemyje, grunte ir (ar) požeminiame vandenyje nėra padidėjusios cheminių medžiagų koncentracijos.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius bus užtikrinama, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje" reikalavimais.

- punkto Nr. 9 reikalavimai. Bendrojo plano sprendiniais artimiausioje aplinkoje reglamentuota pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijų plėtra, nenumatyta gyvenamosios paskirties pastatų statyba. Detaliuoju planu numatomas sandėliavimo, prekybos ir paslaugų paskirties objektų projektavimas užtikrina, kad artimiausiuose gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose nebūtų viršijami infragarso ribiniai dydžiai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009-03-13 įsakymu Nr. V-190 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN30:2009 „Infragarsas ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose" reikalavimais.

- punkto Nr. 10 reikalavimas, oro taršos vertinimas planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atliktas remiantis Aplinkos apsaugos agentūros Miestų oro taršos sklaidos 2023 metų žemėlapio (https://experience.arcgis.com/experience/a527e26d779e4a969d0416b4aba955e7) duomenimis (žr. priedą Nr. 08), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis".

Analizuojamoje teritorijoje (apie 6,88 ha, kurią sudaro 4 žemės ūkio paskirties sklypai, 1 kitos paskirties sklypas, valstybinės žemės ruožas – Arliškių gatvės koridorius ir valstybinės žemės teritorija šiaurinėje kvartalo dalyje) ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: kietųjų dalelių KD10 – 13,68 (ribinė vertė - 40 µg/m³); kietųjų dalelių KD2,5 – 7,54 (ribinė vertė - 20 µg/m³); azoto dioksido (NO2) – 8,7 (ribinė vertė - 40 µg/m³); sieros dioksido (SO_2) – 5,5 (ribinė vertė - 20 µg/m³); lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija – 0,028 µg/m³). Maksimalios vertės: maksimali 1 val. azoto oksido (NO_2) – 45 (ribinė vertė – 200 µg/m³); maksimali 24 val. sieros dioksido (SO_2) – 14,5 (ribinė vertė – 125 µg/m³).

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes. Detaliojo plano sprendiniais numatyta pramonės ir sandėliavimo objektų statyba, neturės neigiamos įtakos aplinkos oro kokybei ir oro užterštumui, kadangi neplanuojama tarši gamybinė ūkinė veikla, kuri galėtų įtakoti aplinkos oro kokybės pablogėjimą.

6. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG235460 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti", patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~9,72 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta arba vandens rezervuaro vieta nustatomi techninio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų, o esant mažesniam vandens debitui – iš vieno.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti ≥ 3,5 m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Detaliuoju planu reglamentuojamas pastatų aukštis - 4 aukštai/ 16 m, todėl techninio projekto stadijoje, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų" 148 punktu, 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. Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo galimi iš Liepkalnio, Arliškių ir Paliepių gatvių bei šiaurės vakaruose planuojamo privažiavimo – akligatvio; aklakeliuose planuojamos 15x15 m automobilių apsisukimo aikštelės.

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

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; (sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu).

7. ŽEMĖTVARKA.

Apie 6,88 ha ploto planuojamą teritoriją sudaro 5 privačios nuosavybės teise – UAB „Resorus" ir UAB „Pirmoji kregždė" – valdomi žemės sklypai ir gretima apie valstybinė žemė – Arliškių ir Paliepių gatvių koridoriai, teritorija šiaurinėje kvartalo dalyje. Nekilnojamojo turto registro duomenimis planuojamos teritorijos žemės sklypuose registruotų statinių ir servitutų nėra.

Detaliojo plano sprendiniais perplanuojamos esamos žemės sklypų ribos apjungiant esamus žemės sklypus ir (ar) atidalinant teritorijas, patenkančias į raudonąsias gatvių linijas – formuojant susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypus Nr. 3 ir Nr. 5 *(žr. Pagrindinį brėžinį ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planą)*:

- sklypas Nr. 1 planuojamas iš esamo žemės sklypo kadastriniu Nr. 0101/0159:1267 atidalinant susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai skirtą teritoriją Arliškių gatvės įrengimui;
- sklypas Nr. 2 planuojamas apjungiant žemės sklypus kadastriniu Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Arliškių g. 5 (kadastrinis Nr. 0101/0159:1373), kartu atidalinant į Paliepių g. raudonąsias linijas patenkančias sklypų dalis;

- sklypą Nr. 3 sudaro į Paliepių gatvės raudonąsias linijas patenkančios esamų žemės sklypų kadastriniu Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Arliškių g. 5 (kadastrinis Nr. 0101/0159:1373) dalys, atitinkamai Nr. 3.1, Nr. 3.2, Nr. 3.3 ir Nr. 3.4;
- sklypas Nr. 4 - pagal Bendrojo plano sprendinius valstybinėje žemėje planuojama atskirųjų želdynų paskirties teritorija;
- sklypą Nr. 5 sudaro į Arliškių gatvės raudonąsias linijas patenkančios esamų žemės sklypų kadastriniu Nr. 0101/0159:1267, Nr. 0101/0159:1392, Nr. 0101/0159:1290, Nr. 0101/0159:1266 ir Arliškių g. 5 (kadastrinis Nr. 0101/0159:1373) dalys, atitinkamai Nr.5.1, Nr. 5.2, Nr. 5.3 ir Nr. 5.4, ir valstybinės žemės ruožas – tarp išvardintų sklypų įsiterpęs valstybinės žemės sklypas - Nr. 5.5.

Arliškių ir Paliepių gatvių raudonosiose linijose planuojami sklypai Nr. 3 ir Nr. 5 susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtrai. Po detaliojo plano patvirtinimo bus pertvarkyti planavimo Iniciatoriams nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai (kadastro Nr. 101/0159:1267, Nr. 101/0159:1392, Nr. 101/0159:1290, Nr. 101/0159:1266 ir Nr. 101/0159:1373), atidalinant sklypų dalis Nr. 3.1 – Nr. 3.4 ir Nr. 5.1 – Nr. 5.4 (žr. pridedamą Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinį), nustatant jų naudojimo būdą *„susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos"*. Suplanuoti žemės sklypai, patenkantys į gatvių raudonąsias linijas, perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka (siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi).

Vadovaujantis 2022-08-03 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG236026, Nr. 49PL-35-(14.49.136E.) detaliojo plano keitimo sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

- detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;
- detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės *(žr. aiškinamojo rašto skyrių 2. Teritorijos urbanistinė raida ir gretimybėje vykdoma veikla)*, parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai 2023-01-02 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD Nr. K-VT-13-22-648, dokumento Nr. REG257333);
- detaliuoju planu suplanuoti susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai teritorijos inžineriniam aprūpinimui, konkretūs energetiniai poreikiai bus nustatyti techninio projekto stadijoje, gautos inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygos; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių *3. Inžinerinė infrastruktūra;*
- detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje servitutai nenustatomi;
- planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje *8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;
- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.

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

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra":

- Pirmasis skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

- Ketvirtasis skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Vienuoliktasis skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
-

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

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „D". Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros" 2022-07-26 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG234857 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 226 metrų altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė ≤ 195,50 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV D. S

PDV V. M – B