

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis:

- 2023 12 18 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintu įsakymu ir planavimo darbų programa Nr. 30-2872/23;
- 2023-12-19 šalių pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-185/23;
- išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis:

Sąlygų išdavimo data	Sąlygų išdavimo Nr.	Išdavusi institucija	Sąlygų galiojimo data	Sąlygų neišdavimo priežastis
2023-12-21	REG308068	VĮ Transporto kompetencijų agentūra	2026-12-21	
2023-12-21	REG308146	AB Vilniaus šilumos tinklai	2028-12-21	
2023-12-22	REG308190	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	2026-12-22	
2023-12-22	REG308191	UAB Vilniaus apšvietimas	2025-12-19	
2023-12-22	REG308218	Aplinkos apsaugos agentūra	2026-12-22	
2023-12-22	REG308221	UAB Grinda	2026-12-22	
2023-12-27	REG308462	AB Energijos skirstymo operatorius	2026-12-27	
2023-12-29	REG308904	AB Telia Lietuva	2026-12-29	
2023-12-29	REG308906	UAB Vilniaus vandenys	2026-12-29	
2024-01-02	REG309007	Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	2027-01-02	
2024-01-08	REG309806	Vilniaus miesto savivaldybės administracija	2027-01-08	
2024-01-26	REG312619	Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos	2027-01-24	
		Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinis padalinys		Planuojama teritorija nepatenka į LR Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamojų vertybių teritorijas ar apsaugos zonas, todėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimas paveldosauginiu požiūriu neaktualus
		Lietuvos Geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos		Pagal LR aplinkos ministro 2008 05 30 tvarkos aprašo (Įsakymo Nr. D1-294) 6 p. sąlygų rengimas ir teritorijų planavimo dokumento derinimas nepriskiriamas Tarnybos kompetencijai
		Valstybinės miškų tarnybos direktoriaus įsakymas		Pagal teisės aktus detaliesiems planams teritorijų planavimo sąlygos neišduodamos

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

- nustatyti žemės sklypo naudojimo būdą;
- suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą;
- nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais;
- numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- numatyti priemones esamų želdynų bei šlaitų apsaugai ir naudojimui;

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	1	14

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas		
Sklypo plotas		10195 m ²
Teritorijos naudojimo tipas		mišri gyvenamoji teritorija
Žemės naudojimo paskirtis		kita
Žemės naudojimo būdas		G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Užstatymo reglamentai		
	Pastatų aukštis	
	Sklypo	12,00 m nuo žemės paviršiaus; 3 a; maks; 105,20 abs.alt.;
	1A zonoje	12,00 m nuo žemės paviršiaus; 3 a; maks; 104,90 abs.alt.;
	1B zonoje	3,00 m nuo žemės paviršiaus; 1 a; maks; 95,40 abs.alt.;
	1C zonoje	12,00 m nuo žemės paviršiaus; 3 a; maks; 104,70 abs.alt.;
	1D zonoje	3,00 m nuo žemės paviršiaus; 1 a; maks; 95,50 abs.alt.;
	1E zonoje	12,00 m nuo žemės paviršiaus; 3 a; maks; 105,00 abs.alt.;
	1F zonoje	3,00 m nuo žemės paviršiaus; 1 a; maks; 96,20 abs.alt.;
	1G zonoje	12,00 m nuo žemės paviršiaus; 3 a; maks; 105,60 abs.alt.;
	1H zonoje	3,00 m nuo žemės paviršiaus; 1 a; maks; 96,50 abs.alt.;
	1I zonoje	12,00 m nuo žemės paviršiaus; 3 a; maks; 105,80 abs.alt.;
	Užstatymo tankis	30%
	Užstatymo intensyvumas	0,7
	Užstatymo tipas	miesto vilų
	Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto	≥ 30%
Statinių paskirtys		Trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastr. Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	2	14

Papildomi reglamentai	Automobilių statymo reglamentas	požeminis ir /ar antžeminis parkavimas;
	Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype	40%
	Statybos linija	Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos		Sklypas tvarkomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu: <ul style="list-style-type: none"> • AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III SKYRIUS, PIRMASIS SKIRSNIS), 10195 M²; PLANUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS PATENKA Į VILNIAUS AERODROMO APSAUGOS ZONAS (ZONĄ "E"). ŽEMĖS SKLYPE NAUJAI STATOMŲ ARBA REKONSTRUOJAMŲ STATINIŲ, KARTU SU VISAIS ANT JŲ SUMONTUOTAIŠ ĮRENGINIAIS ABSOLIUTUS AUKŠTIS (ALTITUDĖ) TURI NEVIRŠYTI 281 METRŲ. • ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III SKYRIUS, KETVIRTASIS SKIRSNIS); • POTVYNIŲ GRĖSMĖS TERITORIJOS (VI SKYRIUS, DEŠIMTASIS SKIRSNIS)

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastr. Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	3	14

<p>Kiti papildomi reikalavimai</p>		<p>1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ERDVINĖS SĄRANGOS KŪRIMO PRINCIPUS NUSTATANTYS REIKALAVIMAI: PASTATAIS, ŽELDINIAIS IR MAŽOSIOS ARCHITEKTŪROS ELEMENTAIS ATSKIRIAMOS VIEŠOS (GATVIŲ, AIKŠČIŲ, SKVERŲ) ERDVĖS NUO PRIVAČIŲ KIEMO ERDVIŲ;</p> <p>2. ATSTUMAI NUO PLANUOJAMŲ ANTŽEMINIŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELIŲ IR/AR ĮVAŽIAVIMŲ Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ IKI APLINKINIŲ IR PROJEKTUOJAMŲ PASTATŲ PRIVALO IŠLAIKYTI PAGAL GALIOJANČIU REIKALAVIMUS IR NORMAS.</p> <p>3. ĮVAŽIAVIMŲ/IŠVAŽIAVIMŲ ĮIŠ D KATEGORIJOS GATVĖS VIETOS GALI BŪTI TIKSLINAMOS (PASTUMIAMOS), IŠLAIKANT ATSTUMUS BEI REIKALAVIMUS, NUSTATYTUS STATYBOS TECHNINIAME REGLAMENTE 2.06.04:2014 "GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI".</p> <p>4. ŽEMĖS SKLYPO VALDYTOJAS YRA ATSAKINGAS UŽ ATLIEKŲ SURINKIMĄ, IŠVEŽIMĄ IR TVARKYMĄ IŠ JAM PRISKIRTO AR VALDOMO ŽEMĖS SKLYPO. ATLIEKŲ SURINKIMO KONTEINERIŲ AIKŠTELIŲ VIETOS KONKRETIZUOJAMOS TECHNINIO PROJEKTO METU.</p> <p>5. VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖS KONKRETIZUOJAMOS TECHNINIO PROJEKTO METU, VADOVAUJANTIS STR2.02.01.2004 "GYVENAMIEJI PASTATAI" XIII SKIRSNIO, LIETUVOS HIGIENOS NORMOS HN 131:2015 "VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖS IR PATALPOS. BENDRIEJI SVEIKATOS APSAUGOS REIKALAVIMAI" IV SKYRIAUS REIKALAVIM AIS.</p> <p>6. INŽINERINIŲ TINKLŲ IŠKĖLIMAS, REKONSTRAVIMAS AR NAUJA STATYBA, PLANUOJAMO UŽSTATYMO PRISIJUNGIMAS PRIE PLANUOJAMŲ CENTRALIZUOTŲ MIESTO INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDŽIAMAS TECHNINIO PROJEKTO STADIJOJE.</p> <p>7. STATINIAI SKYPE IŠDĖSTOMI UŽTIKRINANT GAISRINĘ SAUGĄ, VADOVAUJANTIS STR 2.02.01:2004 "GYVENAMIEJI PASTATAI", STR 2.01.01(2):1999 "ESMINIAI STATINIO REIKALAVIMAI. GAISRINĖ SAUGA" REIKALAVIM AIS. 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 REIKALAVIM AIS", 2013-12-31 ĮSAKYMU NR. D1-995/1-312 PATVIRTINTOMIS "GAISRINĖS SAUGOS NORMOMIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS RENGTI".</p> <p>8. STATINIŲ STATYBA BE GRETIMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ SAVININKŲ RAŠYTINIO SUTIKIMO GALIMA TIK STR2.02.01:2004 "GYVENAMIEJI PASTATAI" P. 192, 193 IR STR 1.05.01:2017 "STATYBĄ LEIDŽIANTYS DOKUMENTAI. STATYBOS UŽBAIGIMAS. STATYBOS SUŠTABDYMAS. SAVAVALIŠKOS STATYBOS PADARINIŲ ŠALINIMAS. STATYBOS PAGAL NETEISĖTAI IŠDUOTĄ STATYBĄ LEIDŽIANTĮ DOKUMENTĄ PADARINIŲ ŠALINIMAS" 7 PRIEDE NUMATYTAIS ATVEJ AIS.</p> <p>9. UŽTIKRINANT PRIVALOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMĄ, STATINIO STATYBOS PROJEKTO METU GALIMI DALIES PRIVALOMŲJŲ ŽELDYNŲ IŠDĖSTYMAS ANT STOGŲ, TERASŲ, VĒRTIKALIOJO APŽELDINIMO SPRENDINI AI.</p> <p>10. ŠLAITUOSE IR JU 25 M PARIBIUOSE NAUJA STATYBA GALIMA TIK TADA, JĖIGU SKLYPE YRA ESAMAS UŽSTATYMAS.</p>
---	--	---

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastr o Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	4	14

		<p>11. FORMUOJAMAS UŽSTATYMAS ATŠKIRAIS TŪRIAIS. ARČIAU UPĖS PASTATŲ AUKŠTIS MAŽESNIS, IKI 3 AUKŠTŲ.</p> <p>12. ATSIŽVELGIANT Į ŽEMĖS SKLYPO ŽIRMŪNŲ G. 3A, VILNIUJE, HIDROLOGINĖS IR POTVYNIŲ RIZIKOS EKSPERTIZĖS IŠVADŲ 9. PUNKTĄ, KAD ESANT MAKSIMALIAM 0,1 PROC. TIKIMYBĖS NERIES UPĖS POTVYNIŲ VANDENS LYGIUI 92,68 M YRA GALIMAI DALINAI UŽLIEJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS ŽIRMŪNŲ G. 3A, VILNIUS, REKOMENDUOJAMOS POTVYNIŲ RIZIKOS MAŽINIMO PRIEMONĖS. GALIMA PRIEMONĖ YRA TERITORIJOS SUKĖLIMAS VIRŠ POTVYNIŲ VANDENS LYGIŲ. ĮVERTINUS PROJEKTUOJAMŲ PASTATŲ FAKTINES APLINKYBES, EKONOMINES SAŃAUDAS, ESTETINIUS VEIKSNIUS IR KT., TAIP PAT GALIMA TAIKYTI INŽINERINES PRIEMONES RIBOJANČIAS POTVYONIO IR GRUNTINIO VANDENS PATEKIMĄ Į GALIMAI UŽLIEJAMAS TERITORIJAS (PVZ. SPRAUSTASIENIŲ, APSAUGINIŲ PYLIMŲ ĮRENGIMAS IR PAN.), POTVYONIO IR GRUNTINIO VANDENS NUVEDIMO/PAŽEMINIMO PRIEMONES (PVZ. DRENAŽO SISTEMŲ, SULAIKymo IR SAUGOJIMO TVENKINIŲ, LAIDŽIŲ GRINDINIŲ, INFILTRACINIŲ JUOSTŲ, ŠLAPYNIŲ ĮRENGIMAS IR PAN.), KONSTRUKCINES PRIEMONES (PVZ. SANDARIŲ JĖGOS GRINDŲ ĮRENGIMAS IR PAN.), KOMPLEKSINES PRIEMONĖS. STATYTOJAS PRISIIMA VISA RIZIKĄ DĖL GALIMO POTVYONIO PADARINIŲ.</p> <p>13. SKLYPO RIBOSE ESAMUS SAUGOTINUS MEDŽIUS TVARKYTI TEISĖS AKTŲ NUMATYTA TVARKA. ESANT POREIKIUI ŠALINTI GAVUS SAVIVALDYBĖS LEIDIMĄ. TIKSLINAMA TP ETAPU. ŽIŪRĖTI PRIEDĄ NR. 3, 2024 02 06 ŽIRMŪNŲ G. 3A INVENTORIZACIJA.PDF</p> <p>14. PROJEKTUOJANT BEI ĮGYVENDINANT INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIUS, ESAMA ŽELDINIŲ JUOSTA NUO UPĖS PUSĖS TURI BŪTI IŠSAUGOMA</p>
--	--	--

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastru Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	5	14

<u>Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas</u>		
Sklypo plotas		2662 m ²
Teritorijos naudojimo tipas		Inžinerinis infrastruktūros koridorius
Žemės naudojimo paskirtis		kita
Žemės naudojimo būdas		I/I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Statinių paskirtys		Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos		Sklypas tvarkomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu : <ul style="list-style-type: none"> • AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III SKYRIUS, PIRMASIS SKIRSNIS), 2662 M²; • POTVYNIŲ GRĖSMĖS TERITORIJOS (VI SKYRIUS, DEŠIMTASIS SKIRSNIS)

URBANISTINĖ APLINKA. SPRENDINIAI

Teritorija yra jautrioje gamtinėje aplinkoje, istoriškai senai urbanizuotoje miesto dalyje.

Siekiant nustatyti tinkamus teritorijos naudojimo reglamentus ir sukurti pagrįstą detaliojo plano sprendinių visumą, atlikta **detali urbanistinės aplinkos analizė**. Ši analizė pateikiama kaip detaliojo plano sprendinių aiškinamojo rašto priedas, toliau [AR Priedas Nr.1](#).

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastr. Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	6	14

Apibendrinta: Planuojamoje teritorijoje nustatytas miesto vilų užstatymo tipas. Užstatymas kvartale formuojamas atskirais tūrais, erdvės formavimo principai atitinka miesto vilų tipologijos charakterį, papildomai reglamentuotas užstatytų ir neužstatytų Neries gatvės išklotinės dalių santykis – nustatytas paeiliui kintantis pastatų aukštingumas. Reglamentinėmis zonomis išskirti plotai, apibrėžiantys skirtingų aukštų aukštingumo statybos galimybes.

Statybos zonoje pastatų aukštis reglamentuojamas skeliant šią zoną į dvi dalis – arčiau upės pastatų aukštis mažesnis, arčiau šlaito, paskutinio aukšto aukštis gali būti aukštesnis, suformuojant antresoles, tačiau neviršyti maksimaliai nustatytų sklypo reglamentų.

Miesto vilų užstatymo tipas leidžia užtikrinti vizualinius ryšius tarp Žirmūnų šlaitų ir Neries upės.

Nagrinėjama teritorija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (toliau BP) patenka į Žirmūnų seniūnijos Šiaurės miestelio (mikrorajono ID 49) ribas.

Bendrojo plano reglamentai funkcinei zonai ŠMS-9-6

Funkcinės zonos tipas

Vidutinio užstatymo intensyvumo zona

Teritorijos naudojimo tipas

GV; G2; K; V; R; B; I2; E

Funkcinės zonos plotas, ha

10186

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

-

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius

3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus

12

Užstatymo tipas

mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas

0.8

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis

40

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)

40

Tekstiniai reglamentai:

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 būtinai 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 jėjimais iš gatvės;

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

05- Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

08- Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

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

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

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

KULTŪROS PAVELDO ANALIZĖ

Poveikio kultūros paveldui analizė – neatliekama, nes planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas ar apsaugos zonas. Statiniai, esantys

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	7	14

sklype Žirmūnų g. 3A 2023 09 05 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus nesiūlomi registruoti Kultūros vertybių registre **AR Priedas Nr. 9**

SUSISIEKIMO SPRENDINIAI

Faktinė susisiekimo sistema ir jos analizė aprašyta esamos būklės aiškinamojo rašto dalyje.

Gatvės techniniai parametrai

Neries gatvė planuojama nustatant ir išlaikant vienodą skersinio profilio elementų išdėstymo principą ir techninius parametrus, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Nagrinėjamos gatvės paskirtis - srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalajame plane susisiekimo sprendiniai analizuojami ir modeliuojami kompleksiška, o sprendiniai konkretizuojami tik planuojamos teritorijos ribose.

Nemotorizuoto eismo gatvė (E kategorijos) - Pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių eismo gatvės, ir takai. Susisiekimas pėsčiomis, dviračiais ir kitomis biotransporto rūšimis tarp atskirų miesto dalių, su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis. Netolimas susisiekimas su priemiesčio zona. Pėsčiųjų ir žmonių su negalia eismui skiriamos nemotorizuoto eismo E ir F kategorijos gatvės, šaligatviai, pėsčiųjų takai, pėsčiųjų ir dviračių takai, pėsčiųjų zonos.

Visuomeninio transporto maršrutai Neries gatvėje nenumatomi. Maksimalus ėjimo pėsčiomis atstumas nuo planuojamos užstatymo teritorijos Žirmūnų g. 3A iki viešojo transporto stotelių (esamų ir perspektyvinių) ne didesnė kaip 500 m.

Įvažiuojant į D kategorijos gatvę iš aukštesnės kategorijos gatvės, įvažiavimą būtina suprojektuoti pėsčiųjų ir dviračių takų lygyje per bendrą takų plotį.

Anksčiau suplanuoti įvažiavimai iš Neries gatvės į gretimas teritorijas fiksuoti teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detalajame plane (TPDR registracijos Nr. T00060540, 2010-06-09).

Taip pat išsaugomas ir esamas įvažiavimas į sklypą Žirmūnų g. 3A.

Ties įvažiavimu į nagrinėjamą sklypą (Žirmūnų g. 3A) įrengta automobilių apsisukimo aikštelė.

Eismo organizavimas ir sauga

Siekiant užtikrinti eismo dalyvių saugą, funkcionalų bei ekonomišką susisiekimą gatvėse turi būti įdiegtos eismo organizavimo priemonės (kelio ženklai ir dangos horizontalusis ženklavimas) bei inžinerinės priemonės (iškiliosios sankryžos, pėsčiųjų perėjos ir pan.). Šių priemonių įgyvendinimas turi būti sprendžiamas rengiant gatvės sutvarkymo projektą.

Gatvės inžinerinės sistemos

Gatvės poreikiams pagal išduotas prisijungimo/technines sąlygas turi būti projektuojamos šios inžinerinės sistemos :

-lietaus nuotekų;

-gatvės apšvietimo (tame tarpe ir perėjų kryptinis apšvietimas).

Lietaus nuotekų tinklai, drenažo tinklai ir apšvietimo tinklai yra sudėtiniai gatvės elementai ir projektuojami tarp gatvės raudonųjų linijų.

Gatvėse turi būti projektuojama uždara paviršinio vandens surinkimo sistema. Inžineriniai tinklai skirti lietaus ir sniego tirpimo vandens surinkimui nuo gatvės, iš drenažinių sistemų, projektuojami kaip vandens surinkimo nuomiesto teritorijos sistemos sudėtinė dalis pagal išduotas technines sąlygas.

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	8	14

Lietaus vandens surinkimo šulinėliai išdėstomi apskaičiuotais intervalais pagal vandens debitą, grotelių tipą ir gatvės nuolydį. Prieš pėsčiųjų perėjas lietaus vandens surinkimo šulinėliai išdėstomi vandens tekėjimo kryptimi.

Uždaros paviršinio vandens surinkimo sistemos projektiniai sprendiniai parenkami vadovaujantis reglamentu STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Gatvės apšvietimas projektuojamas pagal išduotas prisijungimo sąlygas vadovaujantis „Apšvietimo elektros įrenginių įrengimo taisyklėmis“, LST EN 13201-2:2016 „Kelių apšvietimas. 2 dalis. Eksploatacinių charakteristikų reikalavimai“, LST EN 13201-3:2016 „Kelių apšvietimas. 3 dalis. Eksploatacinių charakteristikų skaičiavimai“, LST EN 13201-4:2016 „Kelių apšvietimas. 4 dalis. Eksploatacinių charakteristikų matavimo metodai“. Sprendiniai detalizuojami rengiant techninį projektą.

Užstatymas planuojamuose sklypuose bus prijungiamas prie centralizuotų miesto tinklų, kurie yraribojančiose gatvėse. Inžineriniai tinklai projektuojami pagal išduotas prisijungimo/technines sąlygas.

Su gatve besiribojančių sklypų aptarnavimui planuojami lauko inžineriniai tinklai:

- vandentiekis;
- buitinės nuotekos;
- lietaus nuotekos;
- dujų/šilumos tinklai;
- elektros tinklai;
- ryšių tinklai.

Gatvės raudonųjų linijų ribose esantys (kertantys) inžineriniai tinklai pertvarkomi pagal šių inžinerinių statinių savininkų išduotas technines sąlygas.

Pritaikymas negalią turintiems asmenims

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ nuostatomis susisiekiama komunikacijos (gatvės) yra įtraukti į statinių, kurie turi būti pritaikomi specialiesiems neįgaliųjų poreikiams, sąrašą.

Rengiant gatvės pertvarkymo projektą, sprendiniai turi būti parengti siekiant užtikrinti, kad visi gatvės elementai nesukeltų kliūčių negalią turintiems žmonėms (ŽN) ir nebūtų ribojamas jų laisvas gyvenimas, judėjimas ir veikla:

- gatvės važiuojamoji dalis turi būti apribota 10-15 cm aukščio betoniniais bortais; prie sankryžų važiuojamoji dalis ir šaligatvis įrengiami viename lygyje - suformuojamos iškiliosios pėsčiųjų perėjos ir dviračių pervažos; per visą pėsčiųjų perėjimo plotį, įrengiama 60 cm pločio taktinė dėmesį atkreipianti struktūra;
- šaligatviai ir takai turi būti suprojektuoti su nuolatiniu dvikrypčiu eismu, o tako plotis yra ne siauresnis, kaip 1,80 m, kad nebūtų sudarytos kliūtys prasilenkti ir/ar apsisukti;
- įspėjamieji paviršiai pėsčiųjų takuose turi būti numatyti prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi bei kitomis kliūtimis;
- vietose, kur projektuojamų pėsčiųjų maršrutų nuolydis viršija 5% vadovaujantis ISO 21542:2011 8 skyriumi turi būti įrengiamos nuožulnos. Nuožulnų išilginiai nuolydžiai, didžiausias pakilimo aukštis ir kiti parametrai atitinka ISO 21542:2011 8 skyriaus 2 lentelėje pateiktus reikalavimus;
- ŽN pritaikyto panduso pradžioje bei pabaigoje ir ten, kur panduso juosta keičia kryptį, įrengtos poilsio aikštelės (ne mažesnės kaip 1 500 x 1 500 mm). Panduso viršuje bei apačioje projektuojamas įspėjamasis paviršius;
- pėsčiųjų trasose reglamentuojamu atstumu turi būti įrengiamos poilsio aikštelės;
- pėsčiųjų eismo zona skirta tik pėsčiųjų eismui, todėl joje neprojektuojama ir negali būti jokių kliūčių ar įrenginių, išskyrus pėstiesiems reikalingus. Gatvės apšvietimo ir kelio ženklų atramos turi būti suprojektuotos gatvės įrenginių ir/ar želdinių juostose ir nepatekti į pėsčiųjų takus;
- pėsčiųjų judėjimo erdvėse turi būti užtikrintas pėsčiųjų eismui reikalingas aukščio gabaritas, t.y. ne mažiau kaip 2,25 m, kuriame neturi būti jokių kliūčių (kelio ženklų, reklaminių iškabų, medžių šakų ir pan.);
- šaligatviai turi būti projektuojami betoninių plytelių/trinkelių dangos bei išsiskirti iš kitų zonų (šoninės skiriamosios juostos) lytėjimu ir vizualiai;
- žmonėms su negalia pritaikytos automobilių stovėjimo vietos turi būti numatytos kuo arčiau įėjimo į pastatus.

Aplinka, pritaikyta žmonėms su negalia, tinka ir asmenims, kurie dėl senyvo amžiaus ar ligos vaikšto pasiremami lazda ar ramentais, nėščioms moterims ir moterims, vežančioms vaiką vežimėliu, žmonėms, laikinai sunkiai vaikstantiems po ligos, operacijos, traumų ir pan.

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastr. Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	8	14

Susisiekimo sprendinių poveikis aplinkai

Dėl nedidelės sunkiojo transporto dalies automobilių sraute ir įrengiamos kokybiškos kelio dangos reikšmingas neigiamas poveikis dėl vibracijos, oro taršos ir triukšmo neprognozuojamas.

Gatvių raudonųjų linijų ribose esami vertingi medžiai turi būti apsaugomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193 patvirtintomis Želdinių apsaugos, vykdančios statybos darbus, taisyklėmis.

Gatvės juostoje nenumatomi ryškūs reljefo pakeitimai (pažeminimas, paaukštinimas, lyginimas).

Dėl numatomų teritorijos tvarkymo darbų tiesioginio poveikio hidrologiniam režimui ir pakrančių apsaugos zonoms nenumatoma. Paviršines lietaus nuotekas planuojama nuvesti į centralizuota miesto nuotekyną, bei apvalyti valymo įrenginiuose, todėl paviršinio vandens kokybės pablogėjimas nenumatomas. Tinkamas nuotekų surinkimas apsaugos vandenį nuo galimos taršos.

Prieš vykdančias žemės darbus, augalinis gruntas, dengiantis statybvietę, turi būti pašalintas, esant poreikiui išvalytas, o vėliau panaudotas vejos atstatymui.

Padidinta dirvožemio tarša nenumatoma: paviršines nuotekas numatoma pajungti į miesto nuotekų tinklus per nuotekų surinkimo ir valymo šulinius, todėl vanduo nuo gatvės į dirvožemį nepateks.

Atliekant statybos darbus, kurių metu susidaro dulkės, būtina naudoti drėkinimo įrenginius, o vežant statybos, griovimo ar teritorijų tvarkymo atliekas, jas uždengti ir sudrėkinti paviršių. Esant galimybei nutraukti ar apriboti dulketumą didinančius darbus iki palankių teršalams išsisklaidyti meteorologinių oro sąlygų ir nustatytų ribinių verčių viršijimo galutinio stabilizavimosi iki leistinų verčių.

Statybos ir griovimo atliekos, susidarancios statant, rekonstruojant, remontuojant ar griaunant statinius, kai tokiems darbams reikalingas statybą leidžiantis dokumentas, sutartiniais pagrindais perduodamos tvarkyti atliekų tvarkytojams teisės aktų nustatyta tvarka. Griaunant statinius, betono gaminių ir asfaltbetonio laužas išvežamas į gelžbetoninių atliekų sąvartas, kurias nurodo Inžinerinių tinklų poskyris, išduodamas leidimą kasinėjimo darbams arba leidimą aptverti teritoriją.

Esamos gatvės/privažiavimai statybos darbų metu turi būti išsaugojami neribojant eismo.

Gatvės tiesimas taikant nustatytos kategorijos techninius parametrus ir saugaus eismo priemones, kurios atitinka numatomą gatvės eismo lygį ir projekcinį automobilių važiavimo greitį (eismo juostų pločiai, pėsčiųjų ir dviračių takai, inžineriniai greičio mažinimo įrenginiai, apšvietimas ir pan.) leistų pagerinti eismo sąlygas planuojamoje teritorijoje: užtikrinti eismo laidumą, apsaugoti nuo tranzitinio autotransporto, sumažinti neigiamą poveikį aplinkai bei gyventojams, gatvių eksploatacines sąnaudas ir autoįvykių galimybes.

GAMTINĖ APLINKA. SPRENDINIAI

Teritorija yra jautrioje gamtinėje aplinkoje, nors tiksliniame sklype (kadastrinio sklypo ribose) esamų žemės naudmenų ploto dalių derinys atitinka pažeisto (degraduoto) (Gd) geoekologinio potencialo kategorijai būdingą paskirstymą, kuomet urbanizuotų (su įvairaus pobūdžio technogeginėmis dangomis) daugiau kaip 24%.

Siekiant nustatyti tinkamus teritorijos naudojimo reglamentus ir sukurti pagrįstą detaliojo plano sprendinių visumą, atlikta **detali gamtinės aplinkos vertinimas**. Šis vertinimas pateikiamas - **AR Priedas Nr. 2**.

Apibendrinta: Sklypo konversijos į gyvenamąją statybą atveju, dėl priklausomųjų želdynų normos išpildymo, ir su tuo susijusio technogeginių dangų ploto mažėjimo, bendras sklypo teritorijos geoekologinis potencialas turėtų padidėti.

Kadangi sklypas patenka į gamtinio karkaso ribas, kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30% ploto. Nors gamtinio karkaso teritorijoje, kitos paskirties žemės sklype, kuris atlikus gamtinę analizę yra priskirtas prie stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo ir užstatymo tankis gali būti nustatomas didesnis nei 50%, tik padidinus privalomąją priklausomųjų želdynų normą 10 procentinių punktų, tačiau, įvertinus urbanistinį kontekstą ir atlikus analizę, priimtas sprendimas UT nustatyti 30% ir nedidinti privalomosios priklausomųjų želdynų normos.

Esami želdiniai ir jų tvarkymo sprendiniai

Atlikus esamų želdinių inventorizaciją nustatyta, kad planuojamame sklype Žirmūnų g. 3A yra 9 vnt. medžių (**AR Priedas Nr. 3**).

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastrinio Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	8	14

Dėl visų sklype Nr. 1 esančių saugotinių medžių tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu, atlikus papildoma medžių vertinimą ir turint arboristo išvadas bei rekomendacijas.

Kiti želdiniai, tame tarpe ir už sklypo ribų esantys želdiniai, taip pat privalo būti inventorizuoti prieš rengiant statybos projektus. Projektuojant bei įgyvendinant inžinerinės infrastruktūros sprendinius, esama želdinių juosta nuo upės pusės turi būti išsaugoma.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinių tinklų ir komunikacijų vietos TP stadijoje planuojamos ir tikslinamos.

SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-01-02 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG309007, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai ir sprendiniai:

- **Punkto Nr. 1 reikalavimas:** planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėtos kaip papildomi reglamentai pagrindiniame brėžinyje ir sprendinių aiškinamajame rašte. Užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje projektuojami gyvenamieji pastatai nepateks į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, apibrėžtas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

- **Punkto Nr. 2 reikalavimas:** Detaliajame plane įvertintos esamiems ir planuojamiems objektams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Esamiems ir planuojamiems objektams (buitinių nuotekų siurblinei) nustatyti apriboti žemės plotai, į kuriuos patenka ir objektams nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos. Esamos elektros transformatorinės MTT733 iškėlimo sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto stadijoje.

- **Punkto Nr. 3 reikalavimas:** Planuojama teritorija yra netoli išvystytos inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra projektuojami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

- **Punkto Nr. 4 reikalavimas:** vadovaujantis Lietuvos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz 300 GHz dažnių juostose“ reikalinga įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų, todėl planuojamoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamos vertės nebus viršijamos. Radiotechninio objekto skleidžiama elektromagnetinės spinduliuotės galia atvirkščiai proporcinga atstumui nuo objekto, atsižvelgiant į tai kad, tarp artimiausių radiotechninių objektų ir detalioju planu planuojamos teritorijos yra egzistuojančios gyvenamosios teritorijos arba iki tokių teritorijų nuo esamų radiotechninių objektų yra mažesnis atstumas nei iki detalioju planu planuojamo žemės sklypo, o šiose gyvenamosios teritorijose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl ir detalioju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis atitinka norminius reikalavimus.

2024 03 21 UAB „Akustinių tyrimų centras“ fizikinių veiksnių tyrimų laboratorija atliko elektromagnetinio lauko matavimus planuojame sklype. Šiame sklype apskaičiuotos elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės neviršijo Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 reglamentuojamo leistino lygio gyvenamojoje aplinkoje. (**AR Priedas Nr. 5**)

- **Punkto Nr. 5 reikalavimas:** Siekiant įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) planuojamai gyvenamajai teritorijai atlikti skaičiavimai ir parengta „Triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita (**AR Priedas Nr. 6**)“

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	8	14

Apibendrintai triukšmo vertinimo išvados:

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	8	14

- ✓ Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje Žirmūnų g. 3A numatomos vykdyti veiklos sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis artimiausių gyvenamosios ir (ar) visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą.
- ✓ Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje Žirmūnų g. 3A numatomos vykdyti veiklos sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis planuojamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą. Taip pat nustatyta, kad planuojamos veiklos sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis prie planuojamų gyvenamosios paskirties pastatų fasadų išorės aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą, todėl nebus viršijami ir triukšmo ribiniai dydžiai vidaus patalpose, kurie reglamentuojami pagal HN 33:2011 1-os lentelės 1-ą punktą.
- ✓ Prognozuojama, kad perspektyvinio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas ir dėl planuojamoje teritorijoje Žirmūnų g. 3A numatomos vykdyti veiklos padidėsiantis autotransporto srautas, sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą.
- ✓ Prognozuojama, kad perspektyvinio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas ir dėl planuojamoje teritorijoje Žirmūnų g. 3A numatomos vykdyti veiklos padidėsiantis autotransporto srautas, sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis planuojamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą. Taip pat nustatyta, kad perspektyvinio autotransporto srauto sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis prie planuojamų gyvenamosios paskirties pastatų fasadų išorės aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą, todėl nebus viršijami ir triukšmo ribiniai dydžiai vidaus patalpose, kurie reglamentuojami pagal HN 33:2011 1-os lentelės 1-ą punktą.

Apibendrintai oro kokybės vertinimo išvados:

- ✓ Nustatyta, kad pagal 2021 m., 2022 m. ir 2023 m. Žirmūnų OKTS aplinkos oro teršalų koncentracijų rodiklius, anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir benzeno pažemio koncentracijos planuojamoje teritorijoje atitinka oro užterštumo normas, nustatytas 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos“.
- ✓ Nustatyta, kad pagal Aplinkos apsaugos agentūros parengtus 2022 m. oro užterštumo sklaidos žemėlapius anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}), sieros dioksido (SO₂) ir benzo(a)pireno (BaP) pažemio koncentracijos planuojamoje teritorijoje atitinka oro užterštumo normas, nustatytas 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos“ ir 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, nikeliumi ir benzo(a)pirenu siektinos vertės“.
- ✓ Pagal Žirmūnų OKTS aplinkos oro teršalų koncentracijų rodiklius aplinkos oro teršalų: didžiausios 1 val. azoto dioksido (NO₂) ir didžiausios 24 val. kietųjų dalelių (KD₁₀) pažemio koncentracijos atitinkamai metais buvo viršijamos, tačiau nesiekė didžiausio leidžiamo parų ir (ar) valandų skaičiaus per metus ir atitiko aplinkos oro užterštumo normų reikalavimus.

- Punkto Nr. 6 reikalavimas: Infrastruktūros objektų išdėstymas sklype Žirmūnų g. 3A detalizuojamas statybos zonoje ir statybos ribos apimtyje vėlesnėse projektavimo stadijose, projektiniuose pasiūlymuose ir statybos projektuose, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Formuojamame inžinerinės infrastruktūros koridorių sklype Nr. 2 automobilių parkavimo aikštelės nėra numatomos.

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastr. Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	8	14

- **Punkto Nr. 7 reikalavimas:** Planuojamo sklypo Nr. 1 sprendiniuose nustatomas G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas. Atitinkamai numatomos galimos statinių paskirtys: trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatai. Komercinės veiklos planuojamuose pastatuose negali būti dominuojančios, o tik smulkios, reikalingos kvartalo poreikiams, todėl su komercine veikla susiję transporto srautai gali būti labai minimalūs ir nedarantys esminės įtakos esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija. Galimas transporto susijusio su vietinės reikšmės komercine veikla srautas ir kiekiai įtraukti į atliktą „Triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitą (AR Priedas Nr. 6)

- **Punkto Nr. 8 reikalavimas:** Planuojamoje teritorijoje ketinant vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri galima pagal detaliuotu planu nustatytus reglamentus ir kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei kuriai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, privaloma vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

APLINKOSAUGOS REIKALAVIMAI

Detaliojo plano sprendiniai atitinka LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų reikalavimus, formuojamiems sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detalusis planas rengiamas siekiant pertvarkyti užstatytą (pažeistą, stipriai pažeistą (degraduotą) gamtinio karkaso teritoriją mieste, **AR Priedas Nr. 2**. Suplanuota išsaugoti du esamus medžius sklype Žirmūnų g. 3A, perkeltiant juos už užstatymo ribos. Infrastruktūros koridoriaus sklype ir projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonoje, esami želdynai privalo būti įvertinti rengiant projektinius pasiūlymus ir statybos projektus, atitinkamai detalizuoti principiniai sprendiniai. Saugotinių medžių perkėlimo ar šalinimo klausimai sprendžiami techninio projekto stadijoje.

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, nustatyta, kad jeigu žemės sklype nėra esamo užstatymo, tai šlaituose nauja statyba negalima.

Planavimo dokumentu sklype Žirmūnų g. 3A nustatyta ne mažesnė kaip 30% priklausomųjų želdynų norma.

Gamtiniame karkase esančio kitos paskirties žemės sklypo užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

2024 04 atliktas preliminarus ekogeologinis tyrimas, parengta ataskaita, gauta Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos ataskaitos vertinimo išvada - **AR Priedas Nr. 8**.

Kadangi preliminarus ekogeologinio tyrimo metu sklype, esančiame Žirmūnų g. 3A, Vilniaus m. sav. (kadastro Nr. 0101/0023:241), grunte dviejuose bandiniuose buvo nustatyta tarša švinu pagal Nr. D1-230 patvirtintus „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimus“, II grupės (jautrioms taršai) teritorijoms taikomas ribines vertes, rekomenduojama atlikti detalų sklypo ekogeologinį tyrimą grunto taršos švinu paplitimo nustatymui.

2024 04 taip pat atlikta žemės sklypo Žirmūnų g. 3A, Vilniuje hidrologinė ir potvynių rizikos ekspertizė - **AR Priedas Nr. 4**. Teikiamos išvados ir rekomendacijos:

1. Žemės sklype Žirmūnų g. 3A, Vilnius, projektuojami daugiabučiai gyvenamieji namai. Šalia minėtų žemės sklypų rytinėje pusėje teka Neries upė. Pagal Aplinkos apsaugos agentūros potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenis, minėtas žemės sklypas papuola į Neries potvynių užliejamas teritorijas, todėl turi būti įvertinamas galimas žemės sklypo užliejimas.

2. Lietuvos Hidrometeorologijos tarnybos pateiktoje pažymoje Nr. (5.58-10 Mr)-B8-852 nurodyta, kad ties žemės sklypu Žirmūnų g. 3A, Vilnius, aukščiausias 0,1 % tikimybės Neries upės potvynio vandens lygis yra 92,68 m, aukščiausias 1 % tikimybės Neries upės potvynio vandens lygis yra 91,76 m, aukščiausias 10 % tikimybės Neries upės potvynio vandens lygis yra 90,78 m.

3. Pagal Neries nuotėkio pasiskirstymą per metus maksimalūs vandens lygiai (potvyniai) būna kovo - gegužės mėnesiais tirpstant sniegui, ledui, įšalui. Kovo-balandžio mėnesiais nuteka iki 25 – 27 % viso metinio Neries nuotėkio. Lietaus ir liūčių sukelti potvyniai yra 2,5 - 4 kartus mažesni pagal vandens aukštį ir tūrį.

4. Dėl klimato kaitos žiemą Lietuvos upių nuotėkis didėja, o pavasarį potvyniai mažėja ir prasideda anksčiau, mažiausiai kinta vasaros ir rudens upių nuotėkis. Šie pokyčiai susiję su aukštesne oro temperatūra, dėl kurios sniego danga tirpsta anksčiau ir padidėja žiemos sezono nuotėkis.

5. Neries upės nuotėkio režimą, pirmiausiai maksimalių debitų ir lygių mažėjimui įtakoja Baltarusijoje esanti Vileikos vandens saugykla. Vileikos vandens saugykla akumuliuodama dalį pavasario potvynio mažina jo dydį. Potvynio

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	8	14

viršūnė “nupjaunama” apie 50 - 60 m³/s. Tai atitinka apie 4 - 5 % šimtmetinio (1 % tikimybės) Neries upės potvynio maksimalus dydžio. Dėl Vileikos vandens saugyklos veiklos vidutiniai metiniai Neries debitai sumažėjo 10 - 15 %.

6. Esant maksimaliam 10 proc. tikimybės Neries upės potvynio vandens lygiui 90,78 m pagal 4 paveiksle pateikiamus duomenis bus užliejama tik Neries pakrantė, žemės sklypo Žirmūnų g. 3A, Vilnius, teritorija neužliejama.

7. Esant maksimaliam 1 proc. tikimybės Neries upės potvynio vandens lygiui 91,76 m pagal 5 paveiksle pateikiamus duomenis bus užliejama Neries pakrantė iki Neries g., žemės sklypo Žirmūnų g. 3A, Vilnius, teritorija neužliejama.

8. Esant maksimaliam 0,1 proc. tikimybės Neries upės potvynio vandens lygiui 92,68 m bus užliejama Neries pakrantė ir pietinė žemės sklypo Žirmūnų g. 3A, Vilnius, dalis.

9. Atsižvelgiant į tai, kad esant maksimaliam 0,1 proc. tikimybės Neries upės potvynių vandens lygiui 92,68 m yra galimai dalinai užliejamas žemės sklypas Žirmūnų g. 3A, Vilnius, rekomenduojamos potvynių rizikos mažinimo priemonės. Galima priemonė yra teritorijos sukėlimas virš potvynių vandens lygių. Įvertinus projektuojamų pastatų faktines aplinkybes, ekonomines sąnaudas, estetinius veiksnius ir kt., taip pat galima taikyti inžinerines priemones ribojančias potvynio ir gruntinio vandens patekimą į galimai užliejamas teritorijas (pvz. spraustasienui, apsauginių pylimų įrengimas ir pan.), potvynio ir gruntinio vandens nuvedimo/pažeminimo priemonės (pvz. drenažo sistemų, sulaikymo ir saugojimo tvenkinių, laidžių grindinių, infiltracinių juostų, šlapynių įrengimas ir pan.), konstrukcines priemones (pvz. sandarių jėgos grindų įrengimas ir pan.), kompleksines priemones.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2001 11 07 įsakymu Nr. 540, sklype Nr. 2 nustatyta pakrantės apsaugos juosta ir zona, sudaranti 145 m², atitinkamai nurodyta vadovautis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

ŽEMĖTVARKA

Planuojama teritorija - žemės sklypas Žirmūnų g. 3A, Vilniuje ir sklypu nesuformuota žemės dalis. Detaliojo plano sprendimais sklypo Žirmūnų g. 3A esamos žemės sklypo ribos nekeičiamos, atskiru sklypu Nr. 2 suformuojamas inžinerinės infrastruktūros koridorius, nustatant žemės paskirtį - kita, žemės naudojimo būdą I/12 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija ir kitus privalomus sklypo naudojimo reglamentus.

Dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių objektų ir tinklų nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detaliojo plano sprendimais eismo jungtis numatoma esamo įvažiavimo į sklypo vietoje, įvažiavimo vieta bus tikslinama techniniam projekte išlaikant norminius atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

GEOLOGINĖS SALYGOS

Statybos projektų rengimo metu turi būti įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos. 2020 01 07 atlikti tyrimai ir Lietuvos geologijos tarnyboje prie Aplinkos ministerijos registruota II geotechninės kategorijos projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita ([AR Priedas Nr. 7](#))

AIŠKINAMOJO RAŠTO PRIEDAI

- Urbanistinės aplinkos analizė - AR Priedas Nr. 1
- Gamtinės aplinkos analizė - AR Priedas Nr. 2
- Esamų želdinių inventORIZACIJA - AR Priedas Nr. 3
- Hidrologinė ir potvynių rizikos ekspertizė - AR Priedas Nr. 4
- Elektromagnetinio lauko matavimai - AR Priedas Nr. 5

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastru Nr. 0101/0023:241) detalusis	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	planas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-23-995	8	14

- Triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita - AR Priedas Nr. 6
- II geotechninės kategorijos projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita - AR Priedas Nr. 7
- Sklypo, esančio Žirmūnų g. 3a (kadastro Nr. 0101/0023:241), Vilniaus m. sav. preliminarus ekogeologinis tyrimas. Ataskaita – AR Priedas Nr. 8
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2023 09 05 raštas Nr. A651-78/23(2.3.3.8E-KPA) dėl statinių Žirmūnų g. 3A, Vilniuje kultūrinės vertės – AR Priedas Nr. 9

Stadija	Sklypo Žirmūnų g.3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-23-995	8	14