

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo sprendinių konkretizavimas

3.1. Teritorijos situacija ir planavimo tikslai. Planuojamas UAB "Naugarduko 97" nuomuojuojamas Kitos paskirties, Komercinės paskirties objektų teritorijos 1,1825 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0052:59), esantis Naugarduko g. 97, Vilniuje.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla – koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. 1–769 „Dėl sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00084545) sprendinius sklype Naugarduko g. 97 (kadastro Nr. 0101/0052:59) inicijavimo sutarties pagrindu: nustatyti žemės sklypo prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą ir kitą galimą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų – žemės naudojimo būdą, taip pat nustatyti naudojimo reglamentus pagal prioritetinį žemės naudojimo būdą ir kitą galimą žemės naudojimo būdą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

3.2. Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės. Tikslinama nustatyta statinių užstatymo zona ir riba.

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

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Plotas: 0.4018 ha;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Plotas: 0.2917 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) Plotas: 0.0236 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Plotas: 0.106 ha;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Plotas 0.0077 ha.

3.3. Teritorijos užstatymo programa. Esamas sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamame žemės sklype numatoma patikslinti antžeminio ir požeminio užstatymo zoną ir riba, bei patikslinti servitutų poreikį ir papildyti sklypo naudojimo būdą į kitą galimą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	1	16

Patikslintas užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas, intensyvumas – 2.0, tankumas 60 %, aukštingumas iki 9 aukštų (aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9a) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles).

Esami servitutai:

Servitutas S1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 53.00 kv. m

Servitutas S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 27.00 kv. m

Servitutas S2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 41.00 kv. m

Kelio servitutas S02 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Plotas: 849 kv. m

Servitutas S02 - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 849 kv. m

Servitutas S01 - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 1153 kv. m

Kelio servitutas S01 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Plotas: 1153 kv. m

Tikslinami esami servitutai:

Servitutas S01 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Plotas: 1004.00 kv. m

Servitutas S01 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Plotas: 1004.00 kv. m

Servitutas S02 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Plotas: 506.00 kv. m

Naikinami esami servitutai (iškeliami esami tinklai):

Servitutas S1 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 53.00 kv. m

Servitutas S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 27.00 kv. m

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	2	16

Kelio servitutas S02 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Plotas: 849.00 kv. m.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai – pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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

192. Gyvenamasis pastatas išdėstomas taip, kad:

192.1. pastatų fasadų su langų ir durų angomis atstumas iki sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m, jeigu pastatai yra 1–2 aukštų;

192.2. daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai turi būti išdėstyti taip, kad:

192.2.1. atitiktų pastatų patalpų ir vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimus; netrukdytų natūraliam patalpų apšvietimui;

192.2.2. atitiktų natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimus.

193. Vadovaujantis trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsaugos principu, 192.2 p. p. reikalavimai galioja kitiems naujai statomiems ir rekonstruojamiems statiniams. Šie reikalavimai laikomi įvykdytais, jeigu atstumas nuo užstojančio statinio yra:

193.1. ne mažesnis negu jo aukštis;

193.2. atstumai gali būti mažesni, jeigu pro užstoto pastato langus bus garantuojamas ne mažesnis kaip 60° regėjimo kampas horizontalioje plokštumoje.

Ištrauka iš Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"

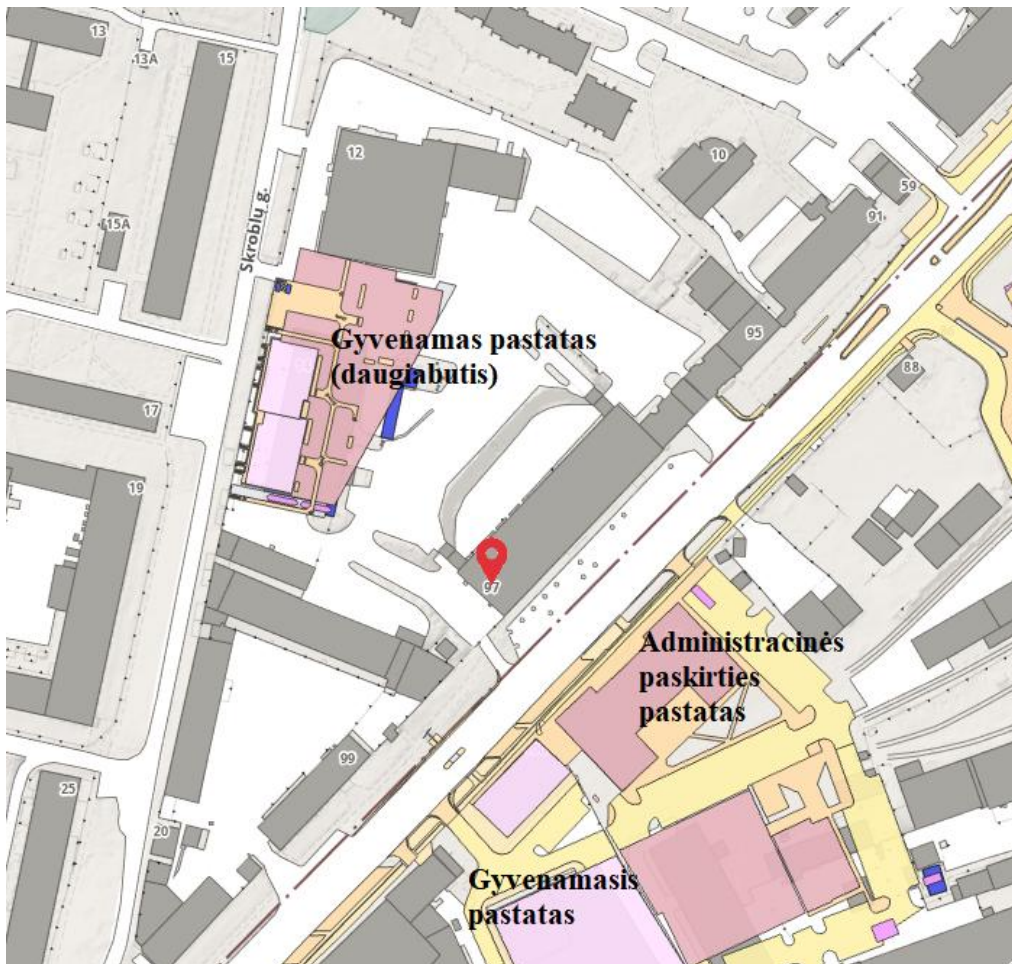
Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojami optimali urbanistinė struktūra – numatoma kita galima daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija įsilieja į supančią aplinką (esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų), užtikrinant funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Numatomas kelio servitutas pėstiesiems praeiti tarp Skroblų ir Naugarduko gatvių.

Techninio projekto stadijoje planuojamoje teritorijoje siūloma numatyti socialinės infrastruktūros plėtojimo galimybes, plėtoti ryšį tarp numatomų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų, sukuriant bendruomenines erdves. Rengiant techninio projekto sprendinius planuojamoje užstatymo zonoje ir ribose formuoti statinių ir aplinkos urbanistines struktūras

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	3	16

įvertinus sklypo padėti aplinkinėje teritorijoje, atsižvelgti į gretimą užstatymą, esamus medžius.

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



Ištrauka iš vilnius.lt informacijos apie gautus statybos leidimus teritorijoje

TP stadijoje užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	4	16

įstatymo reikalavimais, tinklus iškelti, apsaugoti.

Pagal 2021–06–02 patvirtinto Bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į Kvartalą – VII–6, Funkcinės zonos numeris VII–6–12.

Funkcinės zonos pavadinimas – Miesto dalies centro zona.

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

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

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

Funkcinės zonos plotas – 9,4 ha.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 7.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 9.

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

Užstatymo tipas – pr_u;pr_a;lp.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2.0

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80.

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%

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

Nagrinėjamai teritorijai taikomas Bendrojo plano tekstinis reglamentas:

01–UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne 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 įėjimais iš gatvės;

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

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	5	16

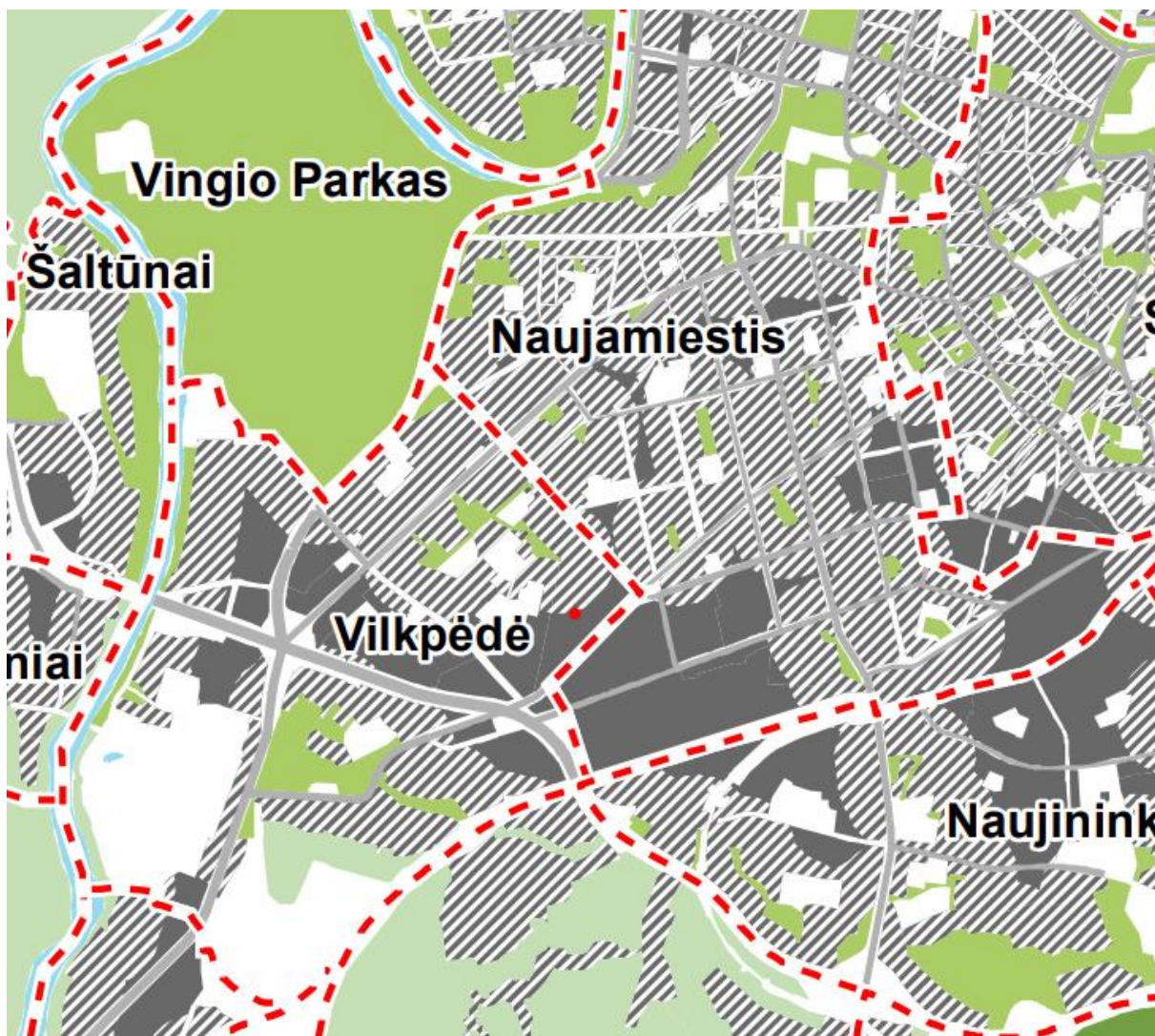
04–Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

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;

09–Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas

39–Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	6	16



Ištrauka iš BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

Atsižvelgus į Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius, projektavimo galimybes, nustatomas nagrinėjamai teritorijai naudojimo tipas Mišri gyvenamoji teritorija (GM) – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Sklype nustatyti du naudojimo būdai – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) – esamas, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) papildomas.

3.4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa.

3.4.1 Gaisrinė sauga. Prie projektuojamų pastatų kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	7	16

dangos (sutankinto grunto). Keliai privažiuoti prie projektuojamo pastato numatomi ne didesniu kaip 25 m atstumu.

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

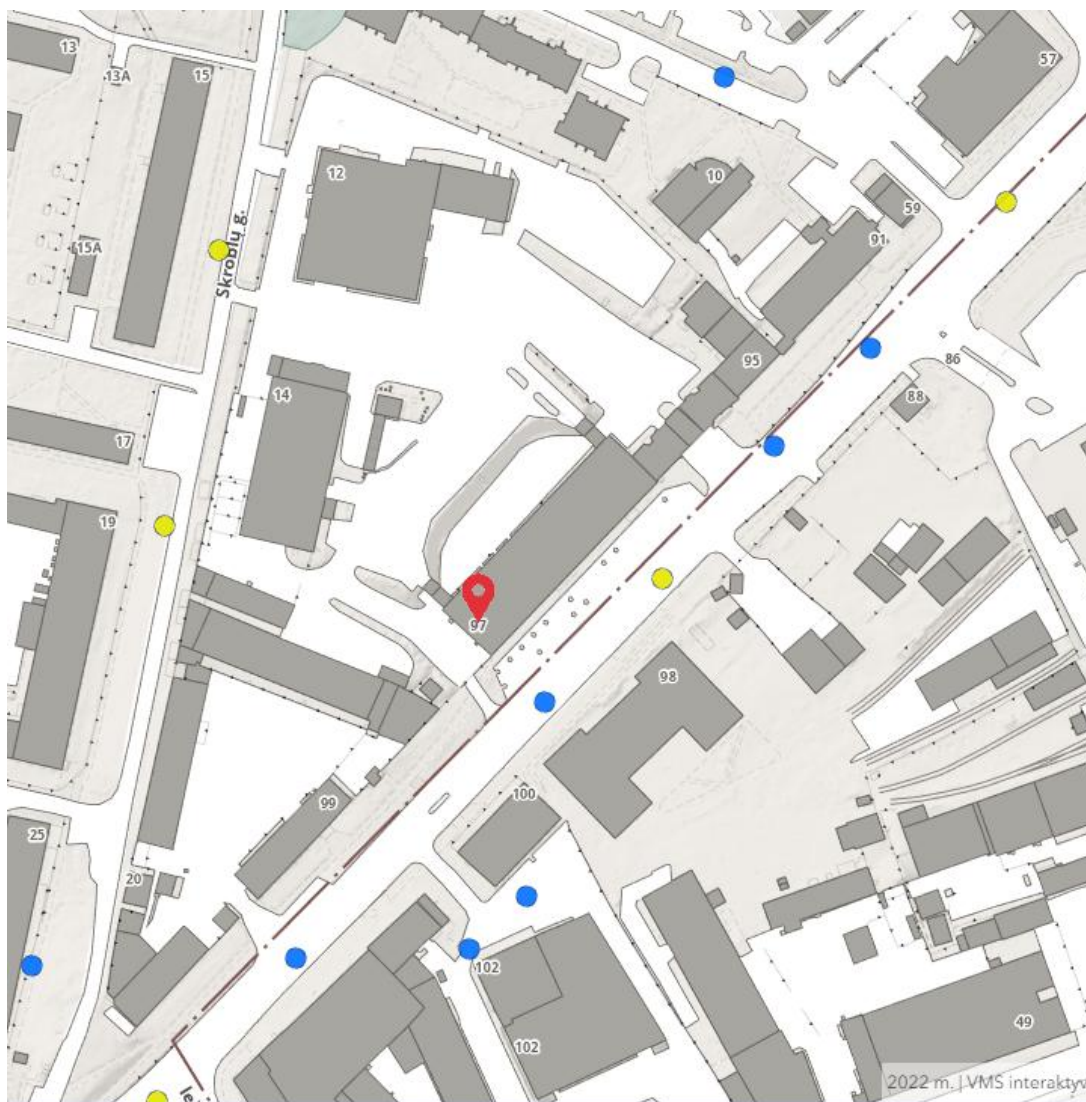
Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius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

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie

Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis

„Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausias hidrantas nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolęs apie 25 metrus. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“:

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	8	16



Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

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

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	9	16

numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

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

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

Transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) pateiktas esamos būklės vertinimo prieduose ir sprendinių triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitoje. Komercinė veikla yra detaliuotu planu nustatyta, esama ir nekeičiama, sklypui papildomai nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, planuojama ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos poveikiui.

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

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	10	16

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

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

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

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

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

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	11	16

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

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

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

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;
Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos

Prieduose pateikiama detali triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita, su išvadomis:

Išvada dėl oro taršos:

Aplinkos oro teršalų: anglies monoksido (CO) kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}) azoto dioksido (NO₂) ir sieros dioksido (SO₂) koncentracijos planuojamų gyvenamųjų namų adresu Naugarduko g. Nr. 97, Vilniaus m. sav., pagal Aplinkos apsaugos agentūros 2020 metų aplinkos oro užterštumo žemėlapius, gautus modeliavimo būdu, neviršija aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827). Benzo(a)pireno (BaP) koncentracija taip pat neviršija siektinos vertės, nustatytos 2006 m. balandžio 3 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro įsakymu

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	12	16

Nr. D1-153/V-246 „Aplinkos oro užterštumo arsenu, kadmiu, nikeliu ir benzo(a)pirenu siektinos vertės“ (Žin., 2006, Nr. 41-1486).

Išvada dėl triukšmo:

Įvertinus planuojamą situaciją, nustatyta, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuosiančio perspektyvinio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas dėl planuojamos teritorijos padidėsiantis autotransporto srautas gali viršyti triukšmo ribinius dydžius. Atitinkamai Ldienos, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis ties pastatų šiauriniais, rytiniais ir pietiniais fasadais gali būti viršijamas iki 2 dB(A), 4 dB(A) ir 3 dB(A). Atsižvelgiant į vidaus patalpose galiojančius triukšmo ribinius dydžius pagal HN 33:2011 1-os lentelės 1-ą punktą, tikslinga numatyti atitinkamos akustinės klasės langus, kurie užtikrintų, jog triukšmo lygis vidaus patalpose nebus viršijamas. Kadangi apskaičiuotas Ldienos, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis didesnis nei reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai vidaus patalpose, planuojamų įrengti langų garso izoliavimo rodiklis R_w neturėtų būti mažesnis nei 24 dB(A) (langų izoliavimo klasė – E). Techniniame projekte numatyti langai atitinka C garso izoliavimo klasę, o garso izoliavimo rodiklis R_w yra 35 dB, todėl prognozuojama, kad autotransporto sukiamas triukšmo lygis gyvenamųjų namų vidaus patalpose neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 1-ą punktą.

3.5 Inžineriniai tinklai. Sklypą pasiekia centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Sklype esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti techninio projekto stadijoje, jei reikalinga iškelti už statybos ribos arba apsaugoti vykdant kasimo/statybos darbus.

Jei reikalinga, numatyti tinklų iškėlimą arba apsaugojimą TP stadijoje.

Planuojamų objektų inžinerinius tinklus (vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo) numatyti prijungti prie centralizuotų tinklų sistemos. Paviršines nuotekas tvarkyti pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1–193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, bei statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimus. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai 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. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	13	16

ypatumų negalima ar netikslinga taikyti nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas siūloma nuvesti prie sklype esančių paviršinių nuotekų tinklo šulinių. Lietaus nuvedimo ir surinkimai sprendiniai detalizuojami techninio projekto studijoje, gavus UAB „Grinda“ technines sąlygas.

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

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

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

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

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

Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamo sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamųjų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	14	16

funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai bus formuojami pagal individualių savininkų poreikius.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamame sklype, priklauso nuo sklypo naudojimo pobūdžio („Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, 2007–12–21 įsakymas Nr. D1–694). Daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijoje želdynai turi užimti ne mažiau 30% sklypo ploto – šis priklausomųjų želdynų procentas taikomas visame sklype. Sklypas nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), todėl priklausomųjų želdynų procentas didinamas iki **40%**.

3.8 Susisiekimas. Į sklypą patenkama Naugarduko gatvės, B02 brėžinyje pateikti įvažiavimo į teritoriją sprendiniai. Numatoma teigiama įtaka projektuojamam kvartalui, naujai įrengiamas įvažiavimas į sklypą (automobilių stovėjimo vietas siūloma numatyti požeminėje stovėjimo aikštelėje), tvarkoma teritorija pritaikoma pėstiesiems, susisiekimo vystymo sprendiniai įsilieja į supančią aplinką, numatomas kelio servitutas pėsčiųjų takui dėl tiesioginio susisiekimo tarp Skroblų ir Naugarduko gatvių.

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas – 11825 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K)

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

Pastatų aukštų skaičius – iki 9 aukštų (aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9a) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles).

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 35 m;

Užstatymo tankis – 0,60 (60%);

Užstatymo intensyvumas – 2.0 (200%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 40%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	15	16

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

Servitutas S2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Plotas: 41.00 kv. m

Servitutas S01 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Plotas: 1004.00 kv. m

Servitutas S01 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Plotas: 1004.00 kv. m

Servitutas S02 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Plotas: 506.00 kv. m

PV Lauras Paulauskas



UAB „Projektavimo sprendimai“ Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendiniai	Lapas	Lapų
	16	16