

## BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

### Planuojamos teritorijos vystymo kryptys

Atlikus esamos situacijos analizę, įvertinta planuojamos teritorijos būklė, bei aplinkinės teritorijos. Vystymo kryptys numatomos remiantis vystymo tendencijomis ir prognozėmis, kurias pagrindžia teritorijų planavimo dokumentai - Bendrasis Vilniaus planas, taip pat urbanistinė analizė, socialiniai, kultūriniai, infrastruktūriniai faktoriai ir veiksniai.

Teritorija potencialiai tinkama vidutinio užstatymo intensyvumo statybai- 4 aukštų daugiabučiams namams, taip integruojant statinius į kontekstą (pietinėje planuojamos teritorijos dalyje projektuojamas 4 aukštų daugiabučių kvartalas)- sukuriant aiškia ribą tarp daugiabutės statybos ir mažaukštės statybos (rytinėje pusėje), kurią dar paryškina intensyvaus naudojimo želdynų juosta-skiriamasis barjeras (ši želdynų teritorija jungiasi į vientisą Gulbinų želdynų struktūrą).

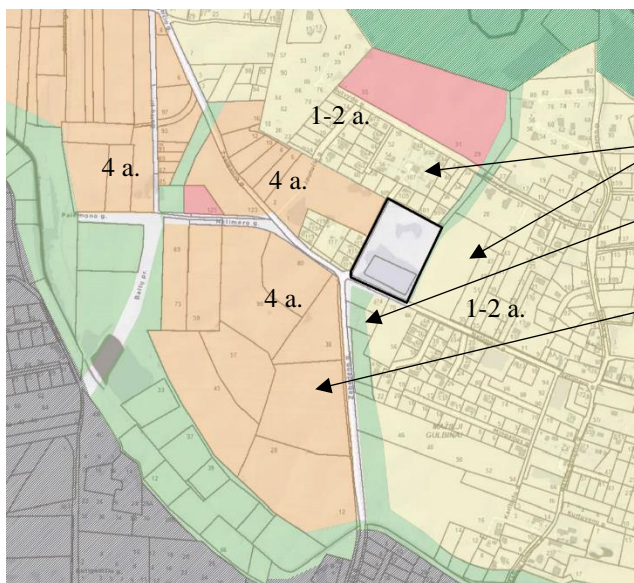
### Detaliojo plano koncepcija

Detaliojo plano rengimo pagrindas- tai urbanistinė teritorijos vystymo koncepcija (planuojamas arba numatomas teritorijos užstatymas). Šiuo planavimo etapu, konkretūs statinių projektiniai pasiūlymai nėra rengiami, tačiau remiantis urbanistine teritorijos analize, urbanistinio planavimo ir projektavimo principais, numatyta teritorijos užstatymo vizija, kuri atitinka galiojančius teisės aktus, Vilniaus BP reikalavimus ir yra paremta urbanistinio planavimo ir projektavimo principais.

### Urbanistinė teritorijos analizė

#### 1. Užstatymo kontekstas

Planuojamą teritoriją riboja vienbučių ir dvibučių namų statyba iš šiaurinės ir rytinės pusių, aukštingumas 1-2 aukštai, taip pat želdynų teritorija iš rytinės pusės. Pietinėje ir vakarinėje pusėje planuojami daugiabučių namų kvartalai, aukštingumas- 4 aukštai. Planuojama teritorija užbaigia daugiabutės statybos teritoriją, o nuo vienbutės yra atskirta želdynų teritorija. Planuojama teritorija patenka į Gulbinų centrinę dalį, kurioje suplanuotas tankesnis ir intensyvesnis užstatymas, nei periferinėse teritorijose.



Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos

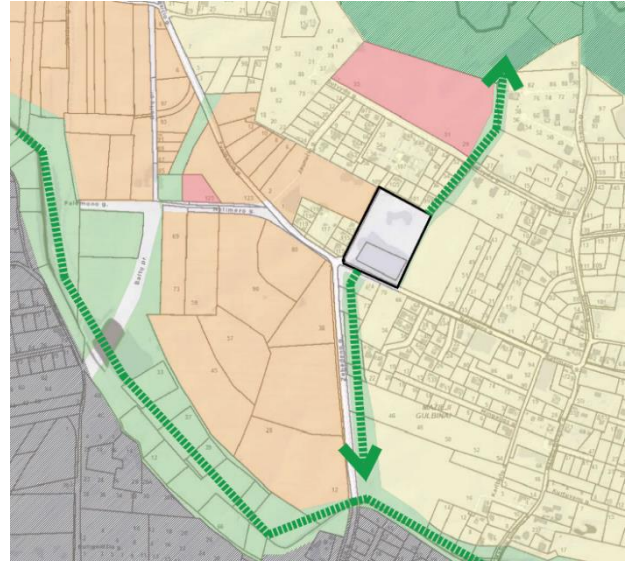
Želdynų teritorijos



Planuojama daugiabutė teritorija

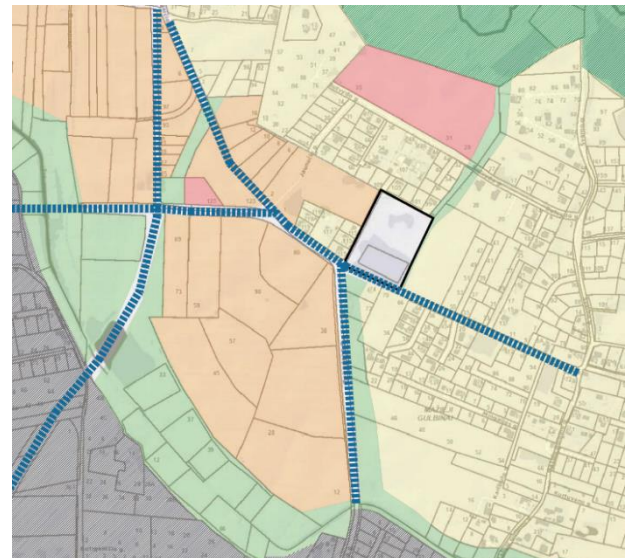
## 2. Gamtiniai formantai

Planuojama teritorija ribojasi su intensyvaus naudojimo želdynų teritorija. Šie želdynai jungiasi į vientisą želdynų sistemą ir sudaro želdynų tinklą visoje Gulbinų teritorijoje. Šie želdynai turi tiesioginius jungtis su Kryžiokų ir Gulbinų miškais, kuriuose yra Žalieji ežerai. Taip pat planuojamoje teritorijoje yra nedidelė jaunų medžių grupė, bei pavieniai medžiai. Vertinant struktūriškai, per planuojamą teritoriją praeina želdynų juosta, kuri tampa svarbiu erdviniu formantu, bei barjeru tarp daugiabučių užstatymo teritorijos ir vienbutės dvibutės teritorijos.



## 3. Kompozicinės ašys

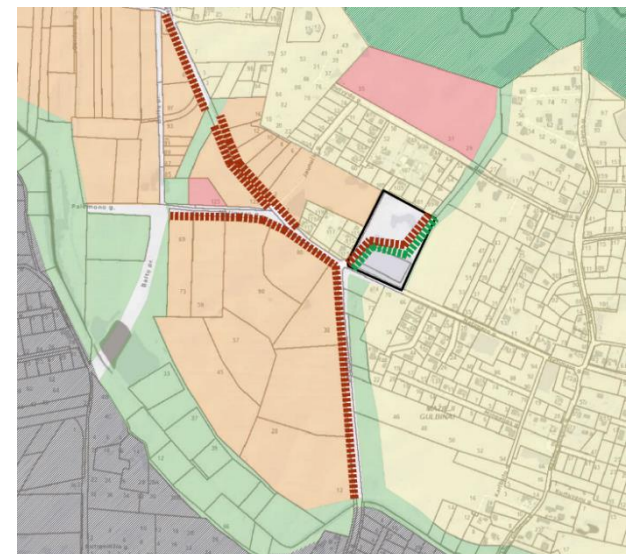
Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi su centrine Gulbinų ašimi (sutampa su Netimero gatve), kuri susikerta su kita ašimi (sutampa su Baltų prospektu ir Žvelgaičio gatve). Paili šias ašis numatomas vidutinio intensyvumo užstatymas, taip formuojant gatvių užstatymo linijas ir išklotines, bei pabrėžiant, kad šioje vietoje yra centrinė Gulbinų teritorijos dalis. Tarp daugiabutės teritorijos įsiterpęs vienbutis užstatymas gali būti traktuojamas, kaip galimai transformuojamas, tankinamas, tačiau išlaikantis užstatymo liniją ir formuojantis gatvės užstatymą. Sodybinis užstatymas pasižymi lietuviško kraštovaizdžio identitetu- dvišlaitės sodybos kuria siluetus gamtinėje aplinkoje, bei dinamiškas perspektyvas gyvenamose teritorijose.



## 4. Komponavimo principai

Planuojamą teritoriją aiškiai dalina intensyvaus naudojimo želdynų teritorija- tai tiek fizinis, tiek erdvinis formantas ir šios teritorijos ypatybė.

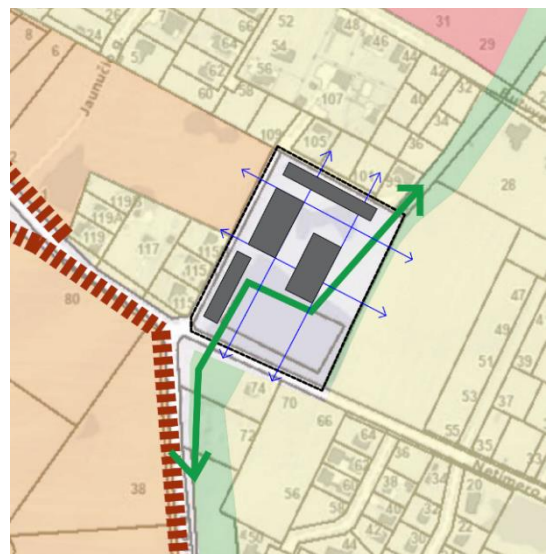
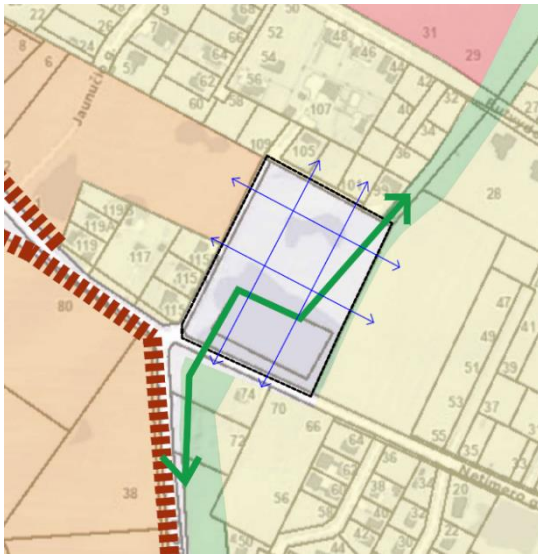
Užstatymo charakterį atspindi kontekstas- planuojamą teritoriją baigiasi daugiabutė statyba ties žaliaja juosta. Taip suformuojama pagrindinės gatvės išklotinė ir užbaigiama ties želdynų juosta. Vertinant erdviškai, planuojamoje teritorijoje galėtų atsirasti siluetų motyvų (pvz. šlaitinių stogų fragmentų, statinių tūrių prastūmimo), taip perėjimas iš daugiabutės statybos užstatymo į sodybinį užstatymą būtų mažiau charakteringas.



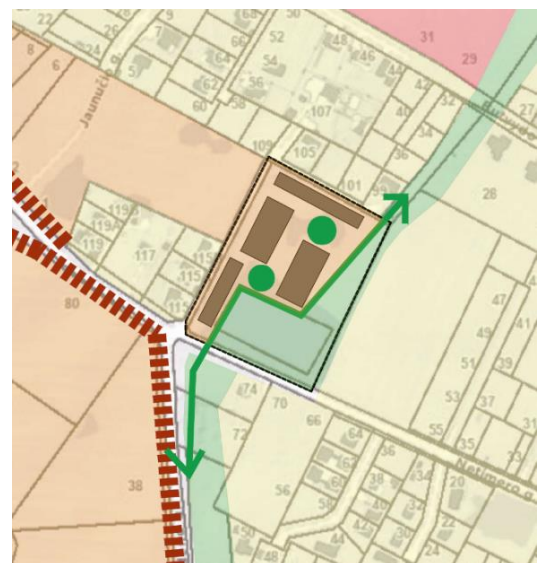
### Urbanistinė idėja

Urbanistinė teritorijos idėja apima teritorijos konteksto analizės, teritorijos erdvinio komponavimo ir urbanistinio planavimo principus, kompozicinių ašių, fizinių ir vizualinių ryšių nustatymo, susiklosčiusios esamos situacijos, infrastruktūros, užstatymo tipologijos vertinimo visumą. Urbanistinės idėjos pagrindas paremtas urbanistinės analizės siūlomais komponavimo principais.

Planuojamoje teritorijoje yra „barjeras“ (želdynų teritorija), tarp daugiabutės teritorijos ir sodybinio užstatymo. Šis „barjeras“ ir teritorijos kompozicinės ašys tampa esminiais galimų statinių formantais. Užstatymas planuojamas taip, kad tęstų pagrindinės gatvės užstatymo charakterį (statiniai planuojami statmenai pagrindinei gatvei, tačiau nuosekliam perėjimui į sodybinį užstatymą šiaurinėje pusėje, planuojamas pereinantis- mažesnio intensyvumo tūris.



Planuojamos teritorijos ribose esantys lokalūs želdiniai taip pat integruojami į urbanistinę struktūrą-galimų statinių tūrių prastūmimas formuoja dinamiškesnes kiemo erdves, bei padeda išsaugoti teritorijoje jau augančius medžius, o tai prisideda ne tik prie natūresnės aplinkos išsaugojimo, bet ir prie savito vietovės charakterio kūrimo.



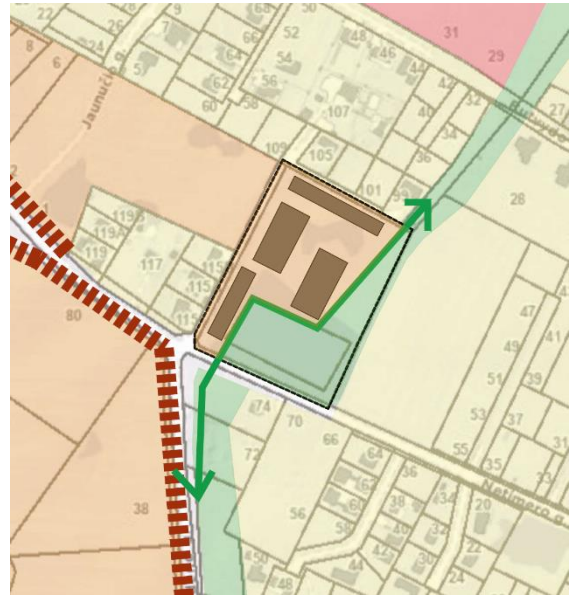
## Suvestinė - išvadų schema

1) Numatytas urbanistinis erdvinis teritorijos formavimas, paremtas kompoziciniais teritorijos formavimo principais, esamomis fizinėmis jungtimis, vizualiniais ryšiais ir gamtiniu kontekstu.

2) Planuojama teritorija, kuri yra centrinėje Gulbinų dalyje, tačiau ribojasi su želdynais, kurie yra barjeras į sodybinį užstatymą.

3) Srautų kryptys ir fizinės jungtys su gretimomis teritorijomis numatomos per pagrindines gatves (esamas ir naujai formuojamas), vidinius akligatvius, pėsčiųjų ir dviračių takus, žaliąsias zonas.

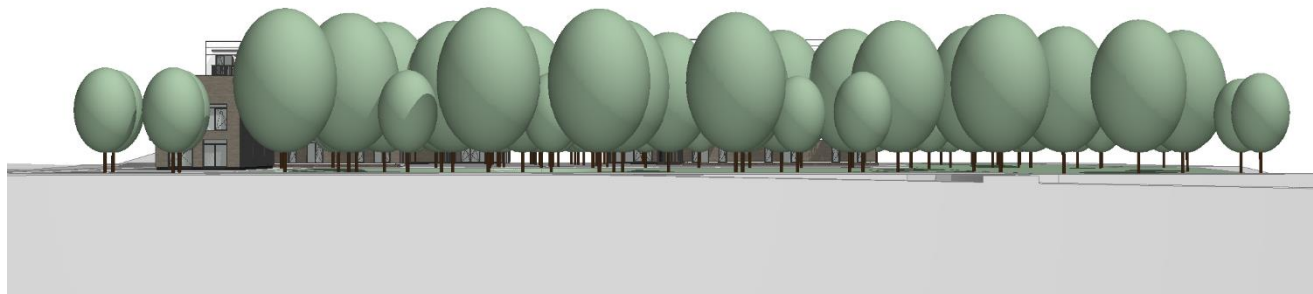
4) Konceptijos pagrindas- „barjeras“ (želdynų juosta). „Barjeras“ tarp sodybinio užstatymo ir daugiabučių kvartalų, prie kurio glaudžiasi planuojami statiniai. Statiniais siekiama kurti vizualinį perėjimą- siūloma naudoti šlaitinių stogų fragmentą, formuoti dinamišką siluetą.



Galimas teritorijos užstatymas bendrame kontekste. Aiški želdynų riba tarp sodybinio užstatymo ir daugiabučių teritorijos. Viršutiniai statinių aukštai mažesni- su išėjimu į terasas, siūlomi dvišlaičių stogų motyvai kuria darnesnę įsiliejimą į gamtinę aplinką.



Siūlomo/galimo užstatymo sprendinys išklotinėse, kuriose atsispindi tūriniai ir erdviniai sprendiniai, siluetai, vaizdas gatvės perspektyvoje ir išklotinėse.



Išklotinė nuo Netimero g. pusės

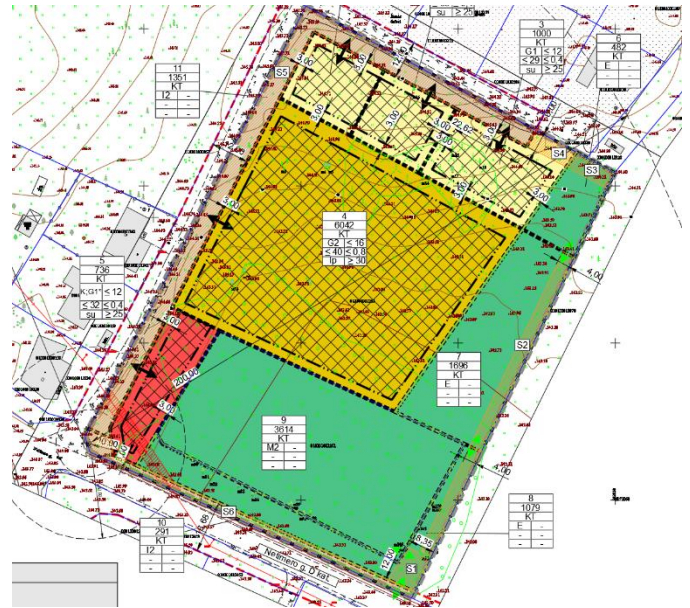


Išklotinė iš šiaurinės pusės



Išklotinė iš vakarinės pusės





### **Planavimo pasiūlymai**

Planuojamoje teritorijoje dalinti sklypus taip, kad jie tiktų daugiabučių gyvenamųjų namų statybai, paliekant vietos šiaurinėje dalyje, kurioje numatyti mažo intensyvumo užstatymą; numatyti visą reikiamą infrastruktūrą gyventojų aptarnavimui- gatvės, keliai, takai, vandentiekio, nuotekų tinklai, gaisrų gesinimo užtikrinimas, buitinių atliekų išvežimas.

Užtikrinti reikiamą želdynų poreikį, numatyti galimybes jį naudoti pagal paskirtį. Formuoti jungtis tarp želdynų, numatyti galimybę želdynų teritoriją naudoti aplinkinių teritorijų gyventojams.

### **Galima veikla**

Planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma daugiabučių namų statyba, numatoma veikla, kuri tenkintų gyventojų poreikius. Visų pirma, tai gyvenimui skirtos patalpos, bet vertinant tai, kad planuojama teritorija ribojasi su intensyvių želdynų teritorija, tai papildoma veikla gali būti pritaikyta tiek aktyviam, tiek rekreaciniam poilsiui, didelę vertę planuojamos teritorijos patrauklumui teikia netoli esantys Žalieji ežerai. Gyvenimui ir poilsiui skirta teritorija, užtikrinant sąlygas, tenkinančias gyvenimo kokybę, higienos normas, teisės aktų reikalavimus tinkama vidutinio intensyvumo užstatymui.

### **Principiniai teritorijos vystymo sprendimai**

Teritorijoje planuojama suformuoti sklypą pritaikytą daugiabučių namų statybai, šiaurinėje dalyje numatoma formuoti 3 sklypus sodybiniam užstatymui. Formuojama susisiekimo infrastruktūra- gatvės, želdynų teritorijos – sklypai.

Konkretūs detaliojo plano sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

### **Viešųjų erdvių ir teritorijų išdėstymas**

Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių pagrindas, tai intensyvaus naudojimo želdynas ir pietinėje teritorijoje esantis jaunų medžių masyvas, augantis ne miško žemėje. Tarp šių erdvių kuriamos fizinės jungtys- pėsčiųjų takai, poilsio erdvės, vaikų žaidimų aikštelės, gatvė taip pat priskiriama viešajai erdvei (su savo šaligatvių, takų struktūra, želdiniais). Taip pat teritorijoje augantys želdiniai integruojami į viešųjų erdvių sistemą.

Atsižvelgiant į tai, kad aplink esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos, o rekreacinių objektų skirtų poilsio ir fiziniai veiklai nėra, siūloma suformuoti atskirųjų želdynų teritoriją toje zonoje, kurioje auga medžių masyvas ne miško žemėje, kurioje numatomas prioritetas išsaugoti esamus brandžius ir

vertingus medžius, o dalį teritorijos skirti poilsio ir fizinio aktyvumo veiklai. Veiklos pobūdis galėtų būti parenkamas visuomenės apklausos būdu, paskelbus idėjų konkursą – pvz., lynų parkas, skautų stovykla ir pan.

### **Teritorijos naudojimo tipai/būdai**

Pagal funkcinį naudojimą, teritorijoje numatomi šie naudojimo tipai: 1) Gyvenamoji teritorija (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)), 2) Gyvenamoji teritorija (daugiabučiai (G2)), 3 4) Kitos teritorijos (E), (I2).

### **Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas**

Formuoti užstatymą, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius - statybos riba- apsprendžia užstatymo liniją, numatomas pastatų aukštingumas iki 4 aukštų (16m), užstatymo tipas- laisvo planavimo. Vienbučiams dvibučiams- aukštingumas iki 3 aukštų (12m).

### **Susisiekimo sistema**

Planuojamoje teritorijoje numatoma susisiekimo sistema planuojama remiantis jau susiformavusių kelių ir pravažiavimų struktūra, bei numatant naujas atkarpas ir jungtis. Į teritoriją patenkama iš Netimero gatvės, kuri yra pagrindinė Gulbinų gatvė ir eina per centrinę Gulbinų dalį. Teritorijos viduje formuojami reikiami privažiavimai, užtikrinamas reikiamas automobilių vietų skaičius, planuojami takai. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

### **Užstatymo tipai, pasatų aukštis**

Teritorijoje planuojamas laisvo užstatymo tipas, tačiau juo siekiama tęsti formuojamą Netimero gatvės išklotinę, sklype siūloma planuoti 2 daugiabučius namus iki 4 aukštų, vieną mažesnio mastelio daugiabutį iki 3 aukštų, o šiaurinėje sklypo dalyje vienbučius ir dvibučius iki 3 aukštų. Taip išlaikant racionalų ir urbanistiškai pagrįstą, planuojamų statinių integravimą į aplinką.

Papildomi architektūros kokybės kriterijai nenumatomi, pastatai, kurie bus statomi šioje teritorijoje turi atitikti taikomus architektų standartus, teisės aktų reikalavimus, nepažeisti trečiųjų šalių interesų, derėti su supančia aplinka.

### **Teritorijos apželdinimas, biologinės įvairovės elementai**

Planuojama teritorija yra gamtinėje aplinkoje, kurioje gausu biologinės įvairovės, įvairių rūšių augmenijos- medžiai (lapuočiai, spygliuočiai), krūmai, samanos, pelkės, įvairios gyvūnų rūšys, todėl planuojamoje teritorijoje nenumatomas specifinis apželdinimas, ar kiti gamtiniai elementai, nebent tai bus suplanuota techninio projekto rengimo metu, siekiant užtikrinti darnius ir integralius sprendinius.

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Koreguojant detalų planą, *T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalusis planas*, pertvarkomas žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0101:1251. Suformuojami trys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, vienas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypas, trys atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypai ir du susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje suformuojamas žemės sklypas laisvai valstybinei žemei. Suformuotiems žemės sklypams nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, antžeminio užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos, bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis ir kiti reglamentai.

### **Žemės sklypas, Nr. 1**

Žemės sklypo plotas: 0,0600 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus –  $\leq 12$  m, altitudė –  $\leq 156,58$  m;

Antžeminio užstatymo tankis:  $\leq 35$  %;

Užstatymo intensyvumas:  $\leq 0,4$ ;

Užstatymo tipas: sodybinio užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:  $\geq 25$  %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3;

Statinių paskirtis: Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

### **Žemės sklypas, Nr. 2**

Žemės sklypo plotas: 0,0600 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus –  $\leq 12$  m, altitudė –  $\leq 156,96$  m;

Antžeminio užstatymo tankis:  $\leq 35$  %;

Užstatymo intensyvumas:  $\leq 0,4$ ;

Užstatymo tipas: sodybinio užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:  $\geq 25$  %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3;

Statinių paskirtis: Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

**Žemės sklypas, Nr. 3**

Žemės sklypo plotas: 0,1000 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 156,31 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 29 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: sodybinio užstatymas (su);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: ≥ 25 %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3;

Statinių paskirtis: Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S4 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0083 ha.

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

**Žemės sklypas, Nr. 4**

Žemės sklypo plotas: 0,6042 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 16 m, altitudė – ≤ 159,46 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 40 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,8;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: ≥ 30 %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 3(4\*\*\*);

Statinių paskirtis: Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones. \*\*\*Iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės sklypo ploto gali būti iki 4 aukštų;*

**Žemės sklypas, Nr. 5**

Žemės sklypo plotas: 0,0736 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Komercinių objektų teritorijos (K\*); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)\*\*

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 155,76 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 32 %\*; ≤ 40 %\*\*;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp)\*; sodybinio užstatymas (su)\*\*;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: ≥ 25 %;

Pastatų aukštų skaičius: 1 – 2\*; 1– 3\*\*;

Statinių paskirtis: Viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams\*; Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais\*\*;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0061 ha;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .

*Pastabos: Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %, viršijus šį procentą taikyti kompensacines priemones.*

*\*Prioritetinis užstatymo tipas;*

*\*\*Kitas galimas žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.*

### **Žemės sklypas, Nr. 6**

Žemės sklypo plotas: 0,0482 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S3 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0080 ha.

### **Žemės sklypas, Nr. 7**

Žemės sklypo plotas: 0,1696 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;  
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;  
Kitos daiktinės teisės (servitutai): S2 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0275 ha.

**Žemės sklypas, Nr. 8**

Žemės sklypo plotas: 0,1079 ha;  
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;  
Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos (E)  
Leistinas pastatų aukštis: – ;  
Antžeminio užstatymo tankis: – ;  
Užstatymo intensyvumas: – ;  
Užstatymo tipas: – ;  
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;  
Pastatų aukštų skaičius: – ;  
Statinių paskirtis: – ;  
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0041 ha;  
Kitos daiktinės teisės (servitutai): S1 (215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0254 ha.

**Žemės sklypas, Nr. 9**

Žemės sklypo plotas: 0,3614 ha;  
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Miškų ūkio;  
Žemės naudojimo būdas: Rekreacinių miškų sklypai (M2)  
Leistinas pastatų aukštis: – ;  
Antžeminio užstatymo tankis: – ;  
Užstatymo intensyvumas: – ;  
Užstatymo tipas: – ;  
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;  
Pastatų aukštų skaičius: – ;  
Statinių paskirtis: – ;  
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:  
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0,3614 ha;  
Kitos daiktinės teisės (servitutai): – .  
*Pastabos: Suformuotas valstybinės žemės sklypas.*

**Žemės sklypas, Nr. 10**

Žemės sklypo plotas: 0,0291 ha;  
Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;  
Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)  
Leistinas pastatų aukštis: – ;  
Antžeminio užstatymo tankis: – ;  
Užstatymo intensyvumas: – ;  
Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S5(215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,0291 ha; S5 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,0291ha.

*Pastabos: Žemės sklypas perduodamas paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.*

### **Žemės sklypas, Nr. 11**

Žemės sklypo plotas: 0,1351 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Leistinas pastatų aukštis: – ;

Antžeminio užstatymo tankis: – ;

Užstatymo intensyvumas: – ;

Užstatymo tipas: – ;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: – ;

Pastatų aukštų skaičius: – ;

Statinių paskirtis: – ;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): S6(215) – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0,1351 ha; S6 (222) – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,1351ha.

### **PASTABOS:**

1. *Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminius reikalavimus užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus bei gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu;*

2. *Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis projekto rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis reglamentuojančiomis gaisrinę saugą;*

3. *Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų;*

4. *Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti eksploatuojančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Detaliojo plano galiojimo ribose rengiant statybos projektus privaloma numatyti prisijungimą prie centralizuotų inžinerinių tinklų;*

5. *Tiksli vaikų žaidimo aikštelės vieta parenkama projektavimo metu išlaikant normatyvinius ir higienos reikalavimus;*

6. *Priklausomieji želdynai, planuojamuose žemės sklypuose, užtikrinami Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintais reikalavimais;*

7. Saugotini želdiniai tvarkomi Vilniaus miesto savivaldybės tarybos nustatyta „Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo“ projektinių pasiūlymų stadijoje.

8. Įvažiavimų rodyklės į atskirųjų želdynų teritorijas nurodo patekimą nemotorizuotoms transporto priemonėms (pėstieji, dviratininkai), išskyrus aptarnaujantį transportą.

9. „Užstatymo aukštis (vyraujantis) - teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai)“.

Teritorijos planavimo metu formuojamas kompleksinis privažiavimo sprendimo būdas – vienas įvažiavimas į planuojamą teritoriją. Formuojama bendra ir vientisa užstatymo ir privačių erdvių bei bendro naudojimo erdvių sistema.

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Koreguojamu detaliuoju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

### **Želdynų poreikis**

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra, taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų. Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ yra taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 25 % – G1 teritorijai ir ne mažesnė nei 30 % – G2 teritorijai. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso ribas, intensyviai naudojamų želdynų zoną (10 psl. 8 pav.), kuri formuojama atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypais.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, želdynų pasiekiamumo schemomis, planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200-300 m atstumu, bei 800 m atstumu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 40 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis. Viršijus šį procentą numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta ir bus tikslinama. Visi centralizuoti tinklai projektuojami pagal ankstesnį detalųjį planą, T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalųjį planą. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų, projektuojamas techninio projekto metu.

Planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną (14 pav., 12 psl.). Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).

AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiejiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).
2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).
3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).
4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.
5. Esant būtinybei ir poreikiui, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploataavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/ nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.
6. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.
7. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

UAB „Vilniaus vandenys“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

**I. REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:**

Poreikis: -  $m^3/d.$ ; -  $m^3/h_{max}$ .

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt.  $\pm 0,00$  - 200 m. (minimalus garantuojamas) ir 230 m. (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

-Vandens tiekimą numatyti nuo anksčiau suprojektuotų vandentiekio tinklų, pagal MB „Palaimos projektai“ parengtą techninį projektą „Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų Molėtų pl., Ateities g., Jeruzalės g., Santariškių g., Prašiškių g., Gulbinėlių g., Zebedeno g., Netimero g., Žvelgaičio g., Živinbudo g., Narimanto g., Dvariškių g., Skalvos g., Vilniaus m., Medikiškių g., Molėtų pl., Riešės g., Vilniaus r. sav. statybos ir rekonstravimo projektas“.

Projekto Užsakovas ir Statytojas - UAB „Vilniaus vandenys“.

-Informuojame, kad vandens tiekimas bus galimas, kai UAB „Vilniaus vandenys“ projektas bus įgyvendintas.

**II. REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:**

*Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.*

*Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus - l/s.*

*Užsakovas privalo:*

*-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.*

**III. REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:**

*Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; - m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.*

*Užsakovas privalo:*

*-Nuotekų nuleidimą numatyti prisijungiant į esamus nuotekų tinklus Santariškių g. ir Prašiškių g. sankirtoje, šul. Nr. 101 (x=6071650, y=582663), (atstumas ~ 3,0 km), projektuojant Gulbinėlių g. ir ne mažesnę nei DN225 mm slėginį nuotekų tinklą.*

**IV. BENDRIEJI REIKALAVIMAI:**

*-Informuojame, kad artimiausi esami UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuojami vandentiekio tinklai yra Santariškių g. ir Prašiškių g. sankryžoje (atstumas ~ 3,0 km).*

*-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.*

*-Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekiimo komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.*

*-Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.*

*-Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.*

*-Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.*

**V. GALIOJIMAS:**

*-Prisijungimo sąlygos galioja tol, kol galioja statybą leidžiantis dokumentas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus gautas statybą leidžiantis dokumentas, būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas arba pratęsti šių sąlygų galiojimo laiką.*

*-Daugiau aktualios informacijos dėl prisijungimo tolimesnių žingsnių bei kitų UAB „Vilniaus vandenys“ teikiamų paslaugų galite rasti [http://www.vv.lt/lt/namams/kaip\\_tapti\\_klientu/](http://www.vv.lt/lt/namams/kaip_tapti_klientu/) arba [http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti\\_klientu/](http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti_klientu/).*

Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 25% (G1) ir 30 % (G2), todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejos ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

*Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA"*

- 1) Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.
  - 2) 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.
  - 3) Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, 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.
  - 4) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, apvalytas paviršines nuotekas galima nuvesti į Zebedeno g. kertantį vandens surinkimo griovį (upelį). Zebedeno g. projektuojant paviršinių nuotekų tinklą būtina įvertinti aplinkinių teritorijų pasijungimo į šį tinklą perspektyvą.
  - 5) Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.
  - 6) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.
9. Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

### Susisiekimo sistema

Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo magistralinio kelio A14 Vilnius – Utena, Palemono ir Netimero gatvėmis. Į žemės sklypus, Nr. 1 – Nr. 3 patenkama nuo šiaurinėje dalyje formuojamos gatvės, o į žemės sklypą Nr. 4, patenkama nuo vakarinėje dalyje formuojamos gatvės. Kadangi statiniai nėra projektuojami, tikslus patekimas iki pastatų planuojamoje teritorijoje numatomas techninio projekto metu.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais (1 lentelė):

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniam kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui
1.4.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) pastatai	0,4 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
1.5.	gyvenamosios paskirties įvairioms socialinėms grupėms (bendrabučiai) pastatai	0,8 vietos vienam butui ar kambariui atsižvelgiant į apgyvendinimo tipą
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto

1 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės, pagal poreikį projektuojamos, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 26 d. sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai (2 lentelė):

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

2 lentelė. Atstumai iki pastatų

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

## Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, *LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312*).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Nustatant išorės gaisrui gesinti vandens kiekį vertinamas pastato tūris. Nagrinėjamam statiniui gaisrui iš išorės gesinti nustatomas 10 l/s vandens kiekis. Gesinimo trukmė – 3 val. Didžiausias reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui – 108 m<sup>3</sup>. Reikalingas vandens kiekis užtikrinamas iš vandens hidrantų, nutolusio ne didesniu kaip 200 m atstumu (žr. pagrindinį sprendinių brėžinį).

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "*Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr. 1-338); vadovautis "*Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr. 1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai*" 148.6 p.).

## Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „*Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai*“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „*Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai*“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra

nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaiciuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (3 lentelė).

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 sukeliama triukšmo	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 sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

3 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys (6 pav., 6 psl.). Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų (6 psl. Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas).

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“ .

*Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.*