



# 1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1. ESAMA BŪKLĖ IR JOS VERTINIMAS.

**Pavadinimas:**

Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2), Nr. 47 (Justiniškių g. 104), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217) inicijavimo pagrindu.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos (TPDRIS) dokumento Nr. K-VT-13-21-624.

**Terminai:**

2021 - 2024 m.

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Pašilaičių komunalinės zonos teritorijos detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001-05-30 sprendimu Nr. 324 “Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir Pašilaičių komunalinės zonos teritorijos detaliojo plano sprendinių tvirtinimo” - sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2, kadastro Nr. 0101/0015:322), Nr. 47 (Justiniškių g. 104, kadastro Nr. 0101/0015:321), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48, kadastro Nr. 0101/0015:323) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217).

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Iniciatorius (-iai):**

UAB „,

**Projekto rengėjas:**

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt

**Teritorijų planavimo vadovas:**

P. K kv. atestato Nr. A 1903

**Planuojama teritorija:**

Žemės sklypas Pumpėnų g. 2, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0015:322; Justiniškių g. 104, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0015:321; Grigalaukio g. 48, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0015:323 ir sklypas kad. Nr. 0101/0015:217. Planuojamos teritorijos (žemės sklypo) plotas – 3,4372 ha.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Pakeisti detalioju planu nustatytus komercinės paskirties prekybos ir aptarnavimo centrų (K1) ir gamybos ir sandėliavimo objektų teritorijos (P1) naudojimo pobūdžius ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų

namų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, tvarkymo ir naudojimo režimą ir teritorijos naudojimo reglamentus.

**Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-10-18 įsakymas Nr. A30-3262/21 „Dėl leidimo keisti Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinius sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2), Nr. 47 (Justiniškių g. 104), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217) inicijavimo pagrindu“.

2021-11-03 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-102/21.

**Planuojama teritorija ir gretimybės (žr. *Paveikslas 1.*).**



Planuojami žemės sklypai Pumpėnų g. 2, kad. Nr. 0101/0015:322; Justiniškių g. 104, kad. Nr. 0101/0015:321; Grigalaukio g. 48, 0101/0015:323; ir sklypas kad. Nr. 0101/0015:217 yra Pašilaičių seniūnijoje prie Justiniškių, Pumpėnų perspektyvinės Grigalaukio gatvių.

Planuojamos teritorijos sprendiniai parengti ant 2022-08 parengtos topografinės nuotraukos.

Žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis:

Adresas	Kad. Nr.	Žemės sklypo naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas
Pumpėnų g. 2	0101/0015:322	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Justiniškių g. 104	0101/0015:321	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Grigalaukio g. 48	0101/0015:323	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
-	0101/0015:217	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

**Žemės sklypų plotai:**

Pumpėnų g. 2 – 0,9860 ha; Justiniškių g. 104 – 0,7480 ha; Grigalaukio g. 48 – 0,8516 ha; Sklypo kad. Nr. 0101/0015:217 – 0,8516 ha;

**Esama padėtis ir teritorijos užstatymo įvertinimas**

Sklypuose yra senieji laikini metaliniai garažai (žr. *Paveikslas 1.*), kurie pradėti šalinti ir bus pašalinti.

Gretimos teritorijos: Planuojamų sklypų gretimybėse vyrauja įvairi veikla komercinės, pramonės ir sandėliavimo infrastruktūros objektų teritorijos.

**Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros vertinimas**

Inžinerinė infrastruktūra sąlyginai išvystyta. Privažiavimai esami, o prie planuojamų sklypų galimas nuo Justiniškių gatvės, Pumpėnų g. siaurinėje dalyje. Bendrą žemės sklypų planuojama teritorija neturi, ir yra apribota esamomis arba būsimomis gatvėmis kaip susisiekimo infrastruktūros koridorių teritorijomis (žr. *Paveikslas 1.*).

Sklypams nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

**Pumpėnų g. 2:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis) – 0,0009 ha;

**Justiniškių g. 104:**

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0202 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis) – 0,0004 ha;

**Grigalaukio g. 48:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis) – 0,0008 ha;

**Sklypui kad. Nr. 0101/0015:217:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis);

**Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08;
2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai;

2.1 Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas (schema), T00054899 (000132002181);

2.2 Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150 (000132003418), 2013-04-26;

2.3 Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (000132002808), 2011-12-14;

2.4 Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, T00059149 (000132003369), 2013-03-22;

2.5 Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano pakeitimas, T00059151 (000132003510), 2013-06-18;

2.6 Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617, 2015-01-12;

### Želdinių vertinimas

Planuojamos teritorijos prieigose palei Justiniškių gatvę yra esamų medžių. Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti ir inventorizuoti 35 medžiai. Pagal kriterijus priskiriami saugotiniems, geros ar patenkinamos būklės. Medis Nr. 19 paprastasis klevas Ø 21 cm nurodomas kaip blogos būklės medis (Želdinių inventorizacijos lentelė ir brėžinys pridedami kaip priedai).



Laikinių metalinių garažų masyve (2020 metais pradėtas laikinių garažų nukėlimas), nagrinėjamuose sklypuose reljefas nėra išraiškingas, per 200 m pietų kryptimi reljefas pakyla apie 1,45 m. Rytinėje masyvo dalyje reljefas kyla link Justiniškių gatvės pakankamai stačiu šlaitu (perkritis apie 3,60 m), tačiau šis šlaitas tolygiai žemėja šiaurės kryptimi iki 0,65 cm perkričio.

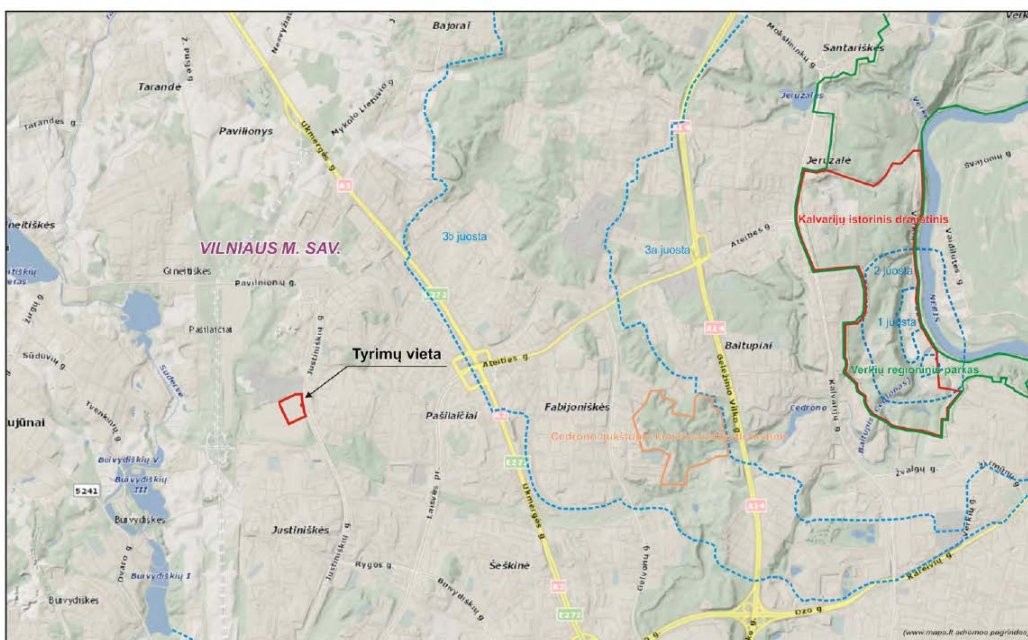
Teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ribas ir vandenviečių apsaugos zonas. Artimiausia saugoma teritorija yra Cedrono aukštupio kraštovaizdžio draustinis, esantis apie 2,5 km į rytus (žr. *Paveikslas 2.*)



1 lentelė. SAUGOMOS TERITORIJOS

Identifikavimo kodas	Saugomos teritorijos pavadinimas	Plotas, ha	Steigimo fikslas	Atstumas iki objekto, km
0230100000052	Cedrono aukštupio kraštovaizdžio draustinis	29,65	išsaugoti upelio aukštupio aplinką, upelio slėnį su šlaituose esančiomis pievomis ir pavieniais ąžuolais	2,5 km

**Saugomos teritorijos (Paveikslas 2.)**



Arčiausiai, apie 750 m atstumu į vakarus, esantis paviršinis vandens telkinys yra Buivydiškių tvenkiniai.

**Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai**

Indeksas	Geneze	Litologija
p III-IV	sausaslėnis, silpnai pakeistas	smėlis molingas

BP Brėžinys – Gamtinio karkaso schema; BP Brėžinys – Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai  
BP AR 74. Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ir Gamtinio karkaso schema.*

**Naujojo Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano reglamentas *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338* (žr. *Paveikslas 3.*)**

*Bendrojo plano ištrauka. Paveikslas 3.*



Planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo zoną. Vyraujantys teritorijos požymiai: teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiabutė statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Kvartalo numeris	PAŠ-8
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	PAŠ-8-1
Funkcinės zonos tipas	Intensyvaus užstatymo zona
Teritorijos naudojimo tipas	GG; GM; PA; SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G2; K; V; R; B; I2; E
Funkcinės zonos plotas, ha	91,629
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	– 5 a.
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	– 9 a.
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	– 35
Užstatymo tipas	– pr_u; pr_a; mv; lp
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	– 1.20
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	– 40
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	– 1,000
Maksimalus būstų skaičius sklype	– 0
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	– 40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	5,000
Tekstinio reglamento Nr.	01; 02; 03; 05; 08; 32; 36; 39

BP 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 būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

02 – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

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;

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

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;

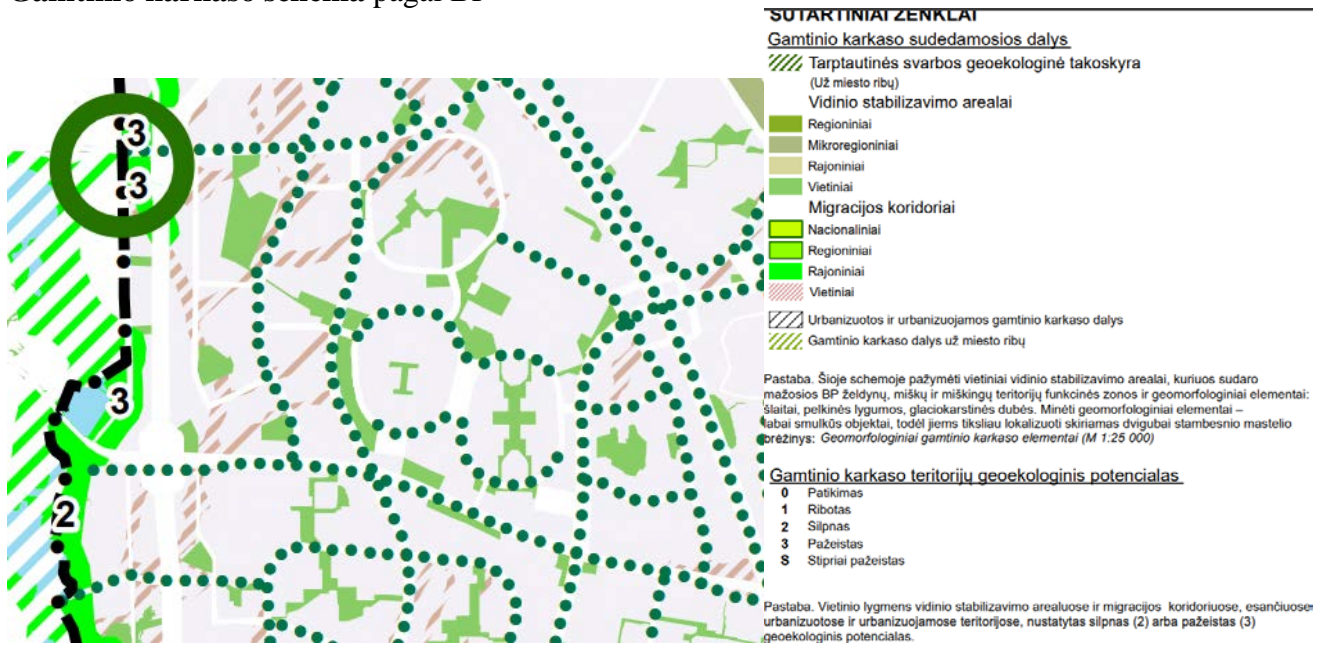
32 tekstinio reglamento schema pagal BP. Teritorijai ar jos daliai (pagal BP **Gamtinio karkaso schemą**) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

**Gamtinio karkaso schema pagal BP**



**36 Tekstinio reglamento schema pagal BP. Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;**



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

**Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai I dalis pagal BP**



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

**Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai**

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

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

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

**Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai**

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

**Bendrojo plano funkcinės zonos**

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

**Kiti ženklai**

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

**39 Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema pagal BP**

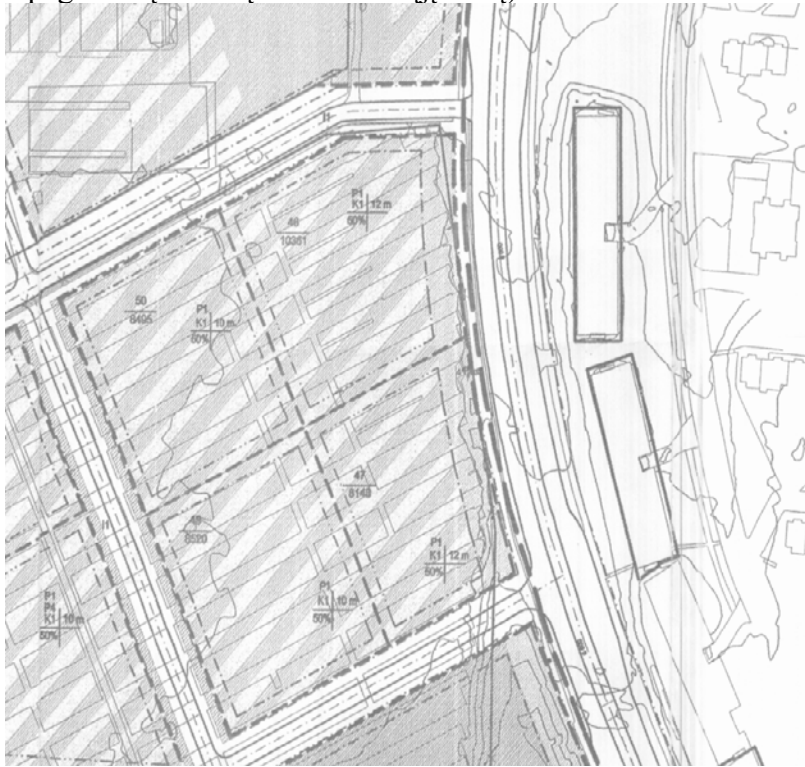


- Vilniaus miesto riba
- Mikrorajonų ribos
- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
- Intensyviai naudojami želdynai
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona\*

\*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:  
•iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;  
•iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažame užstatymo intensyvumui.

### Teritorijai galiojantis detalusis planas

Sklypams galioja Pašilaičių komunalinės zonos detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001-05-30 sprendimu Nr. 324. (Žiūr. atskirai pridedamą galiojančio detaliojo plano pagrindinį brėžinį ir aiškinamąjį raštą).



Gatvių raudonosios linijos	
<b>TERITORIJOS IR ŽYMĖJIMO INDEKSAS</b>	
Gyvenamoji teritorija	
G02	Daugiaaukščių statinių (3 - 5 aukštai)
G01	Mažaukščių statinių (iki 3 aukštų)
G03	Sodybinio užstatymo
Visuomeninės paskirties teritorija	
V1	Mokymo, mokslo, švietimo objektams
Komerčinės paskirties teritorija	
K1	Prekybos ir aptarnavimo centrai
K1	Prekybos ir smulkaus verslo
P1 P4	Gamybos ir sandėliavimo objektų
Infrastruktūros teritorija	
I1	Gatvių (tarp raudonųjų linijų)
I4	Inž. infrastruktūros objektų ir tinklų
I5	Infrastruktūrą aptarnaujančių objektų (garažų kompleksai, degalinės)
Dviračių takai	
Želdinų teritorija	
B1.2	Parkai
B1.1	Skverai
B1.5	Āpsauginiai želdiniai
Medžių eilės ir artimiausios aplinkos želdiniai	
<b>ŽYMĖJIMAI</b>	
Vaikų žaidimų ir sporto aikštelės	
Kraštovaldžio apžvalgos aikštelės	
<b>INDEKSAI</b>	
17	Sklypo numeris
9690	Sklypo plotas kv.m.
Teritorijų tvarkymo reglamentas	
K1   3	K1 - teritorijos naudojimo būdas

Sklypų Nr. 46, 47, 49, 50 pramoninis ir komercinis žemės naudojimo būdas; pastatai – 2-3 aukštai; 10-12 metrų aukščio iki kraigo, sklypų užstatymo tankis – 35-50 %, galimas sklypų dalijimas arba apjungimas, įvertinus savivaldybės poreikius;

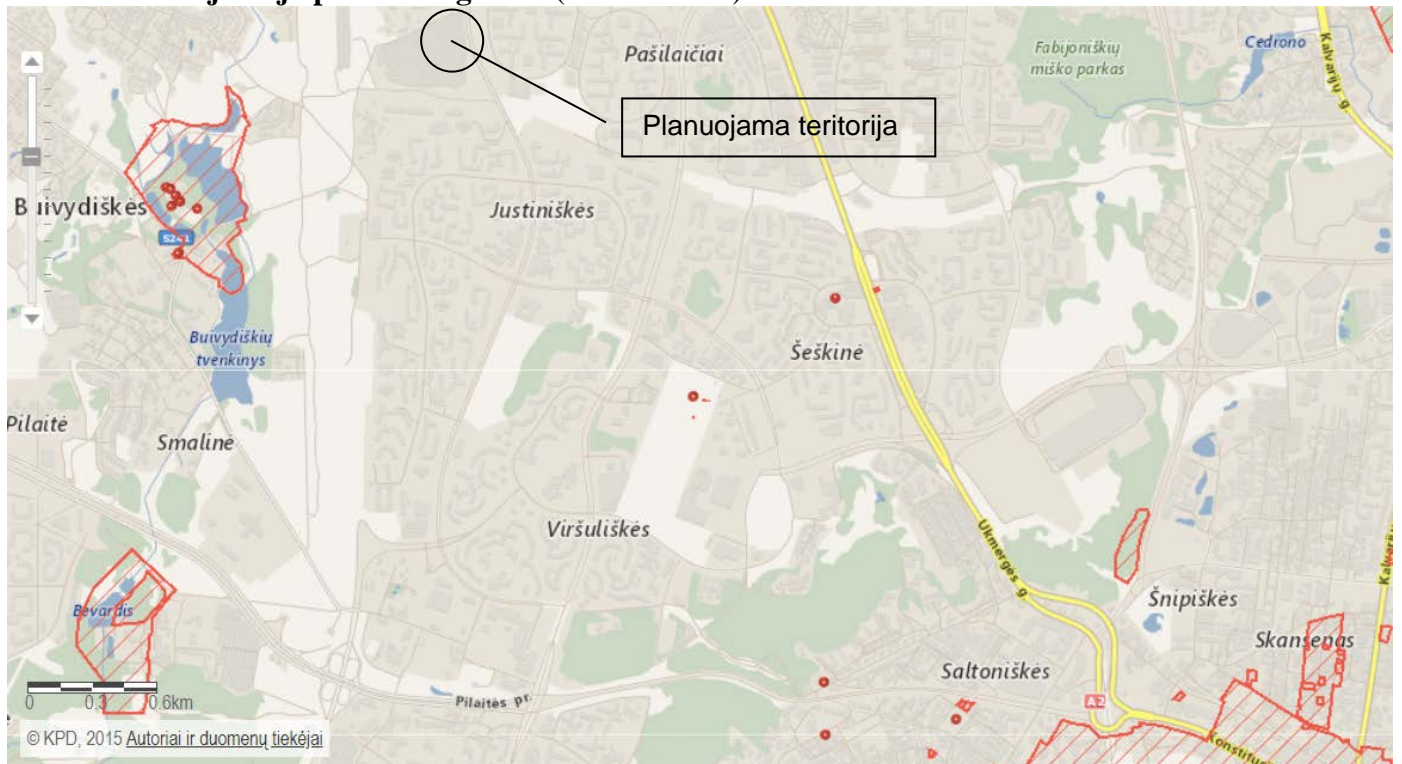
### Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

2021 metais UAB „DGE Baltic Soil and Environment“ atliko garažų teritorijos, esančios Vilniaus m. sav., Pašilaičių sen. (unikalūs sklypų Nr. 4400-0777-5899; 4400-5005-2154; 4400-5005-5546; 4400-5005-5568), preliminarus ekogeologinio tyrimus ir pateikė ataskaitą bei Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos vertinamąją išvadą: detalus ekogeologinis tyrimas nėra tikslingas, tačiau griovimo darbų metu po garažų duobėmis vizualiai aptikus užterštą gruntą, reikia atlikti papildomą ekogeologinį tyrimą, o užterštą gruntą tvarkyti Reikalavimuose nurodyta tvarka (Preliminari ekogeologinio tyrimo ataskaita pridedama kaip priedas).

### Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimas

Planuojama teritorija ir gretimybės nepatenka į kultūros vertybių teritoriją ar jų apsaugos zonas, teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų (žr. Paveikslas 7).

**Nekilnojamojo paveldo registras (Paveikslas 7.)**



Šaltinis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

**Visuomenės sveikatos saugos**

Planuojama teritorija šiuo metu aprūpinta elektra, kita infrastruktūra neaprūpinta dėl vykdytos veiklos. Dėl numatomos keisti veiklos ir naujos statybos planavimo šalinami laikini metaliniai garažai. Buitinės atliekos buvo rūšiuojamos ir išvežamos, šiuo metu buitinių atliekų nėra nes nebevykdoma buvusi veikla. Gretimybėse nėra radiotechninių įrenginių. Dėl taršios vykdytos veiklos atlikti grunto tyrimai.

**Viešo saugumo reikmių analizė**

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas numatomas vykdyti pagal bendrojo plano sprendinius ir jo reglamentus. Iki planuojamos teritorijos galima privažiuoti specializuotam transportui. Vykdam užstatymą turės būti įrengiama inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra.

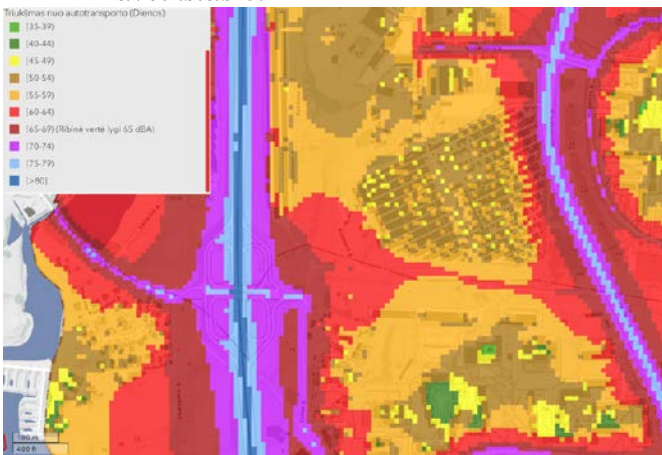
**Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas**

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal Bendrojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks viso zonos teritorijos infrastruktūros vystymas. Dėl veiklos iš taršios į netaršią pokyčio teritorija patraukli jos vystymui ir mišrios veiklos skatinimui.

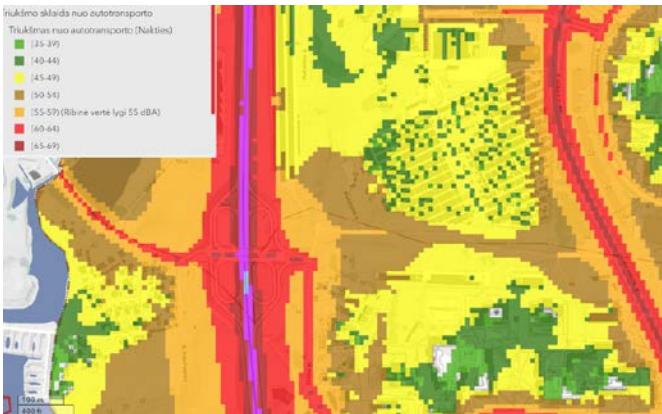
### Triukšmo lygio duomenys

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse vykdomos veiklos ir intensyvesnio eismo Justiniškių gatvės. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki tiek gyvenamai tiek kitai veiklai. Triukšmo lygis didėjantis link Justiniškių gatvės ir prekybos centro šiaurinėje teritorijos dalyje (žiūr. *Paveikslas 8.*) Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuoja dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako. Triukšmo sklaida nuo autotransporto dienos/vakaro/nakties (šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>):

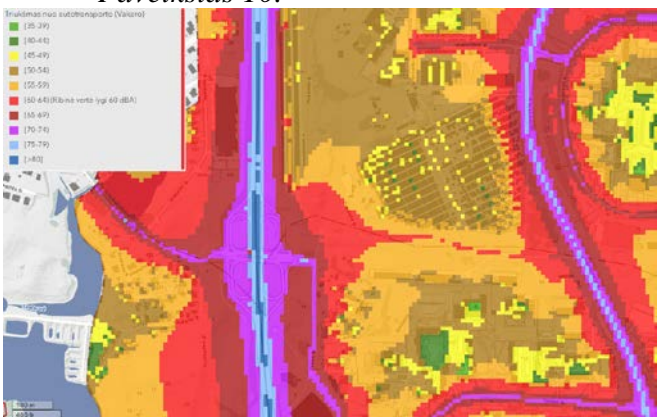
*Paveikslas 8.*



*Paveikslas 9.*



*Paveikslas 10.*



**Oro kokybės tyrimų įvertinimas**

Vidutinė metinė **CO** (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0,24 – 0,25 mg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_CO\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png))

Vidutinė metinė **KD10** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 17.1-21 µg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_KD10\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png))

Vidutinė metinė **KD2,5** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 12.1-13 µg/m<sup>3</sup> dydis, neviršija ribinės 20 µg/m<sup>3</sup> vertės. ([https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN\\_2020\\_KD25\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png)).

Vidutinė metinė **NO2** (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 9.1-10 µg/m<sup>3</sup> dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m<sup>3</sup> vertės. ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_NO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png)).

Vidutinė metinė **SO2** (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 5.1-6,0 µg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_SO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png))

Vidutinė metinė **lakiųjų organinių junginių** (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0,11-0,13 mg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_LOJ\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png)).

## 1.2 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-10-18 įsakymu Nr. A30-3262/21, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su tikslu nustatyti daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, tvarkymo ir naudojimo režimą ir teritorijos naudojimo reglamentus. Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Formuoti urbanistinę struktūrą, naudoti perimetriniam ir miesto vilų užstatymui būdingus principus, numatyti poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymą.

Atsižvelgiant į tai formuojamas perimetriniam užstatymo principas dėstant pastatų planuojamos teritorijos išorinių sklypų ribų perimetru, kuriuose numatomas didesnis aukštingumas (6 a.), o kvartalo viduje formuojamas nuosaikesnis, nekonkuruojantis žemesnis aukštingumas, būdingas funkciniai zonai ir atitinka foninio aukštingumo parametrai (5 a.). Formuojamos skirtingos reglamentų zonos, numatomi teritorijos vertikalūs ir horizontalūs ryšiai su gretimomis teritorijomis, o formuojamas užstatymas sudaro galimybes numatyti besijungiančias neužstatomas teritorijas ir sujungti daugiabučių gyvenamųjų namų kiemus, suformuoti besijungiančius pėsčiųjų takus, kurie už planuojamos teritorijos ribų jungsis į esamas ir numatomas užstatyti teritorijas, bendramiestinius želdynus vakarinėje ir rytinėje dalyse (žr. *Užstatymo erdvinė vizualizacija*).

Planuojamo kvartalo užstatymo tipas atitinka Bendrajame plane numatytą Perimetrinį reguliary (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a) užstatymo tipą - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliariaus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas. Pastatų dėstymas, formuojant gatvės išklotines, sudaro galimybes įrengti komercines ir administracines patalpas pirmuose aukštuose, užtikrinant vietinę gyventojų paslaugų paklausą, skatinant darbo vietų atsiradimą.

Atitinkamai parenkamos įvažiavimo į sklypus vietos, kurios įsilieja į bendrą susisiekimo tinklą, esamas ir būsimas gatves. Numatomas požeminis ir antžeminis automobilių statymo būdas, todėl parenkamos papildomos įvažiavimo vietos, sudarant galimybę atskirti antžeminį ir požeminį parkingą ir jų įvažiavimus.

Teritorijai galioja apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Įgyvendinant statybos projektą, esant poreikiui gali būti atliekami žemės sklypo kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, o specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

### **Esamo konteksto analizė ir foninis užstatymas**

Teritorijos naudojimo reglamentai iš esmės derinami prie susiklosčiusio foninio užstatymo tiek jo yra šiuo metu, nes teritorijos gretimybėse vyrauja neužstatytos teritorijos (*Paveikslas 1.*). Aplinkoje šiuo metu užstatymas intensyvėja šiaurinėje teritorijos dalyje, yra pastatytas prekybos centras, todėl tai gali sąlygoti tolimesnę teritorijos vystymą ir veiklos pokytį nukeldinant esamus laikinus metalinius garažus kituose sklypuose vakarinėje ir pietinėje dalyse, keičiant veiklos pobūdį labiau nutolusiuose sklypuose šiaurės vakarų dalyje palei Pumpėnų g. Reglamentai derinami ne prie neužstatytų teritorijų, o prie numatytų plėtros parametru, kurie yra arba bus įgyvendinami, nepažeidžiant Bendrojo plano sprendinių.

Užstatymo tankis ir intensyvumas numatomas įvertinus Bendrojo plano apribojimus, gamtinio karkaso dalis, geomorfologinius elementus. Dėl daliai teritorijos taikomo gamtinio karkaso nuostatų yra

proporcingai mažinamas užstatymo tankis pagal karkaso užimamą dalį. Planuojamas užstatymo tankis užtikrins galimybę įrengti būtinus priklausomuosius želdynus.

Atsižvelgiant į daliai teritorijos taikomas gamtinio karkaso nuostatas didinamas priklausomųjų želdynų procentas sklype proporcingai pagal karkaso dengiamą sklypo dalį.

Nustatomi reglamentai neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams intensyvaus užstatymo zonoje, nepažeidžiamas maksimaliai galimas aukštų skaičius ir aukštingumas, intensyvumas ir tankis. Tik dalyje teritorijos pagal atskirą reglamentų ribą numatomas didesnis nei foninis aukštingumas, kuris numatomas iki 6 a., nors Bendrasis planas leidžia žymiai didesnis maksimaliai galimus 9 aukštus, kitoje dalyje nustatomas foninis 5 aukštų skaičius. Toks aukštų skaičiaus parinkimas gali būti labiau parankus mažinant žmonių atskirtį ir didinant jų bendruomeniškumą.

## **Nustatomi sprendiniai**

### **1.2.1. Sklypas Nr. 1.**

#### 1.2.1.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,8516 ha.

#### 1.2.1.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis (pr\_a);
- leistinas pastatų aukštis – iki 20 - 24 m; Absoliutinė altitudė iki 190,14 - 194,09 m;
- aukštų skaičius – iki 5 - 6 a.
- leistinas užstatymo tankis – iki 39 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 1,2;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 39 %.

#### 1.2.1.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166):

1. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,8516 ha.

Kiti reikalavimai: Skatinant mišrią veiklą pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 40 %.

---

### **1.2.2. Sklypas Nr. 2.**

#### 1.2.2.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,9860 ha.

#### 1.2.2.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:



- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis (pr\_a);
- leistinas pastatų aukštis – iki 20 - 24 m; Absoliutinė altitudė iki 191,45 - 195,48 m;
- aukštų skaičius – iki 5 - 6 a.
- leistinas užstatymo tankis – iki 39 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 1,2;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 39 %.

1.2.2.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166):

1. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,9860 ha.

Kiti reikalavimai: Kiti reikalavimai: Skatinant mišrią veiklą pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 40 %.

---

### 1.2.3. Sklypas Nr. 3.

1.2.3.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,8516 ha.

1.2.3.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis (pr\_a);
- leistinas pastatų aukštis – iki 20 - 24 m; Absoliutinė altitudė iki 190,96 - 195,03 m;
- aukštų skaičius – iki 5 - 6 a.
- leistinas užstatymo tankis – iki 38 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 1,2;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 38 %.

1.2.3.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166):

1. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,8516 ha.

Kiti reikalavimai: Skatinant mišrią veiklą pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 40 %.

---

#### 1.2.4. Sklypas Nr. 4.

##### 1.2.4.1. Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,7480 ha.

##### 1.2.4.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis (pr\_a);
- leistinas pastatų aukštis – iki 20 - 24 m; Absoliutinė altitudė iki 192,58 - 196,93 m;
- aukštų skaičius – iki 5 - 6 a.
- leistinas užstatymo tankis – iki 37 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 1,2;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 37 %.

1.2.4.3. Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166):

1. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,7840 ha.

Kiti reikalavimai: Skatinant mišrią veiklą pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 40 %.

---

Sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 pastatų aukštų skaičius paaiškinamas pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrajame plane nustatytą skaičiavimo būdą ir skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

---

Didesnis nei „foninis“ aukštų skaičius sklypuose negali viršyti daugiau nei 20 procentų nuo sklype esamo arba planuojamo užstatymo ploto.

#### **Želdynų poreikis**

Planuojama teritorija dėl garažų ir joje vykdytos veiklos menkai apželdinta, želdiniai koncentruojasi arčiau Justiniškių gatvės ir esama būklė aprašyta esamos būklės vertinime. Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintomis normomis pagal naudojimo būdą ir Bendrojo plano sprendinius. Vertinant bendrojo plano sprendinius atliekami skaičiavimai ir sprendiniais numatytų elementų dengiamą plotą sklypuose. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) naudojimo būdai privalomas nemažesnis nei 30 % priklausomųjų želdynų dalis nuo sklypo ploto. Pateikiami skaičiavimai dėl užstatymo tankio mažinimo pagal sausaslenių dengiamas sklypų dalis. Atvirksčiai proporcingai didinama ir priklausomųjų želdynų dalis, t. y. esant didesniam užstatymo tankiui didinama želdynų procentinė dalis. Didinama ir nustatoma nuo privalomo 30 proc. iki 37-39 proc., išlaikant vienodą apželdinamų plotų teritorijų santykį.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25
2.	Daugiabučiu gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	30
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos*: 3.1. žemės sklypai, skirti šioms mokslo paskirties pastatams:	

Siūloma projektuoti želdynų plotus bei plotus skirtus ramaus poilsio vietoms vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms, numatant besijungiančias želdynų juostas. Brėžinyje nurodomos siūlomos koncentruotinos vietos želdynams.

### Susisiekimo sprendiniai

Susisiekimas numatomas Detaliuoju planu suplanuotomis gatvėmis. Vystantis teritorijai išauga poreikis šių gatvių įrengimui. Pagrindinis aptarnavimas numatomas nukreipiant srautus į Justiniškių gatvę, kurios apkrovą vėliau dalinai perims Bendruoju planu numatyta tiesti Šiaurinė gatvė, kuris sujungs vakarinį aplinkkelį, Ukmergės, Justiniškių ir Geležinio Vilko gatves (žr. *Paveikslas 11*).

*Bendrojo plano susisiekimo plėtra. Paveikslas 11.*



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Naujai tiesiama gatvė ar kelias
- - - - - Rekonstruojama gatvė ar kelias
- Nauja kelių lygių sankryža, transporto tiltas
- Naujas transporto viadukas ar tunelis
- Nauja skirtingo lygio pėsčiųjų, dviratininkų perėja ar viadukas
- Naujas viešojo transporto keleivių terminalas
- ✈ Vilniaus Tarptautinis oro uostas
- Rail Baltica geležinkelio stotis
- Planuojamas pagrindinis upės uostas
- Ribojamo transporto eismo senamiesčio II zona
- Planuojama multimodalinė aikštelė (su P+R)
- - - - - Vilniaus m. savivaldybės ribos
- - - - - Vilniaus m. rajono riba

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją numatomi iš šiaurinės, vakarinės, pietinės dalių. Dėl patogios sklypų konfigūracijos galimas bendras susisiekimo sprendimas, skirtas aptarnauti visus sklypus, tai galima pasiekti formuojant ryšį nuo šiaurinės esamos gatvės iki pietinėje dalyje būsimos gatvės. Šiame ryšyje galėtų atsirasti įvažiavimai į automobilių stovėjimo vietas tiek antžeminėje tiek požeminėje dalyse, taip pat pravažiavimas tarnautų specializuotam ir priešgaisriniam transportui privažiuoti prie pastatų ir apvažiuoti teritoriją, taip užtikrinant poreikį priešgaisrinio transporto manevravimui ir apsisukimui.

Horizontaliuoju ryšiu, kuriame nenumatomas užstatymas tarp sklypų, prioritetas turi būti skirtas apželdinimui dėl gamtinio karkaso dalių bei pėsčiųjų, dviračių judėjimui, jungiantis į Justiniškių gatvę. Kaip sprendinys galėtų būti alėja su gausia želdynų juosta, kuri jungtųsi su vidiniais kiemais ir gretimais želdynais.

**Automobilių stovėjimo vietų tikslus poreikis sklype projektuojamas, rengiant techninį statybos projektą, vadovaujantis aktualiai teisės aktų reikalavimais ir normatyvinius dokumentus.**

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 išlaikomi atstumai **vadovaujantis aktualiai teisės aktų reikalavimais ir normatyvinius dokumentus.**

**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 turi atitikti aktualius teisės aktų reikalavimus ir normatyvinius dokumentus.**

### Higiena ir visuomeninė sauga

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas. Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinto“ nuostatomis, strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka teritorijai neatliekama, vertinimas neatliekamas.

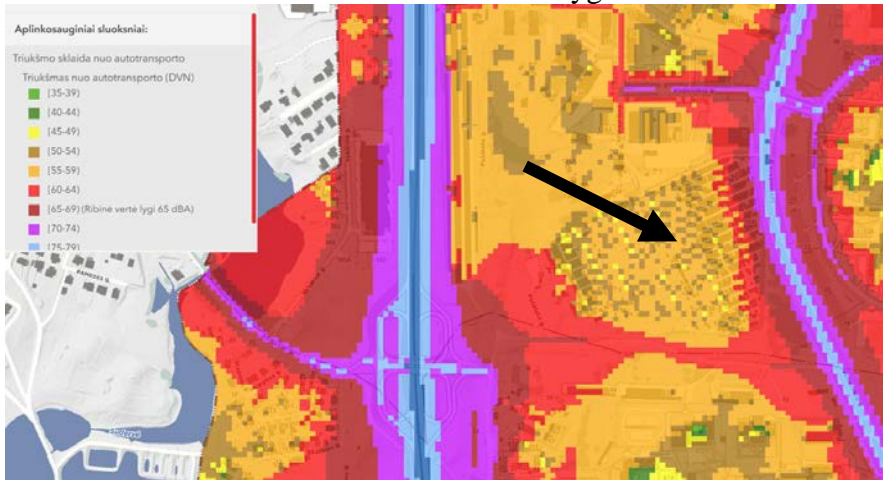
Planuojamoje teritorijoje objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas sprendžiamas, pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas technines sąlygas, rengiant techninius projektus, prijungiant tinklus prie miesto centralizuotų tinklų.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai, kita triukšmą taršą generuojanti veikla nenumatoma. Padidėjęs automobilių skaičius neturės esminės įtakos triukšmo dydžiui gyvenamojo pastato patalpose ir aplinkoje įrengus gatves srautai pasiskirstys ir triukšmas nesikoncentruos vienoje gatvėje, kiekvienam sklypui numatomas galimas įvažiavimas ir išvažiavimas. Projektuojant įvažiavimo ir išvažiavimo vietas būtina užtikrinti normatyvinius atstumus iki gyvenamųjų pastatų ir jų langų, taip pat užtikrinti normatyvinius atstumus nuo požeminių automobilių stovėjimo aikštelių įvažiavimo ir išvažiavimo, vedinimo šachtų.

Šiaurinėje dalyje už gatvės esama maisto prekių parduotuvė ir bendrojo plano sprendimais numatytas želdynas vakarinėje dalyje sąlygos gyventojų judėjimą pėsčiomis, todėl tai kažkiek sąlygos gyventojų automobilio panaudojimo mažinimą.

Transporto srautų poveikis pastato patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiu (*Paveikslas 8, 9, 10*).

*Paveikslas 12. Didžiausias triukšmo lygis DVN.*



Didžiausias triukšmo lygis numatomas dienos metu (*Paveikslas 9*). Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose neviršija numatytų leistinų verčių:

*Lentelė 5.* Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

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
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	Diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
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
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

Planuojamo gyvenamojo namo aplinkoje visuose sklypuose (vaikų žaidimų aikštelėje, poilsio zonoje) triukšmo ribiniai dydžiai taip pat neviršys leidžiamų (žr. *Paveikslas 12*, *Lentelė 5*) dydžių.

Pastačius gyvenamuosius pastatus ir formuojant juos nepilnai uždaru perimetru triukšmo lygis nuo gatvės į kiemą mažės, kiemo erdvės formuojamos kvartalo viduje, pastatai ribos triukšmo sklaidą nuo gatvių, ypatingai iš rytinės intensyvesnio eismo Justiniškių gatvės pusės.

Vaikų žaidimų aikštelė projektuojama, vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2015 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. V-1208 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ patvirtinimo“, ir Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“. Numatoma ne mažesnė, kaip 50 m<sup>2</sup> vaikų žaidimo aikštelė sklypų centrinėse dalyse pagal koregavimo sprendinių pagrindinį brėžinį, tiksli vieta numatoma techninio projekto metu išlaikant numatytą principą ir išlaikant saugius atstumus iki gretimų pastatų, pravažiavimų, antžeminių bei požeminių automobilių stovėjimo aikštelių, jų vedinimo šachtų.

Taip pat siūloma projektuoti želdynų plotą, skirtą ramaus poilsio vietoms vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Numatyti besijungiančias želdynų juostas.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose. Neigiama įtaka insoliacijai planuojamai ir gretimai teritorijai nenumatoma. Insoliacija šiaurinėje dalyje esančiai parduotuvei esminės įtakos neturės, pati parduotuvė nutolusi nuo sklypo ribų, ją skiria nuo planuojamos teritorijos tiek gatvė tiek esama parkingo aikštelė.

Projektuojant pastatą užtikrinti normatyvinius atstumus nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų pagal 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“.

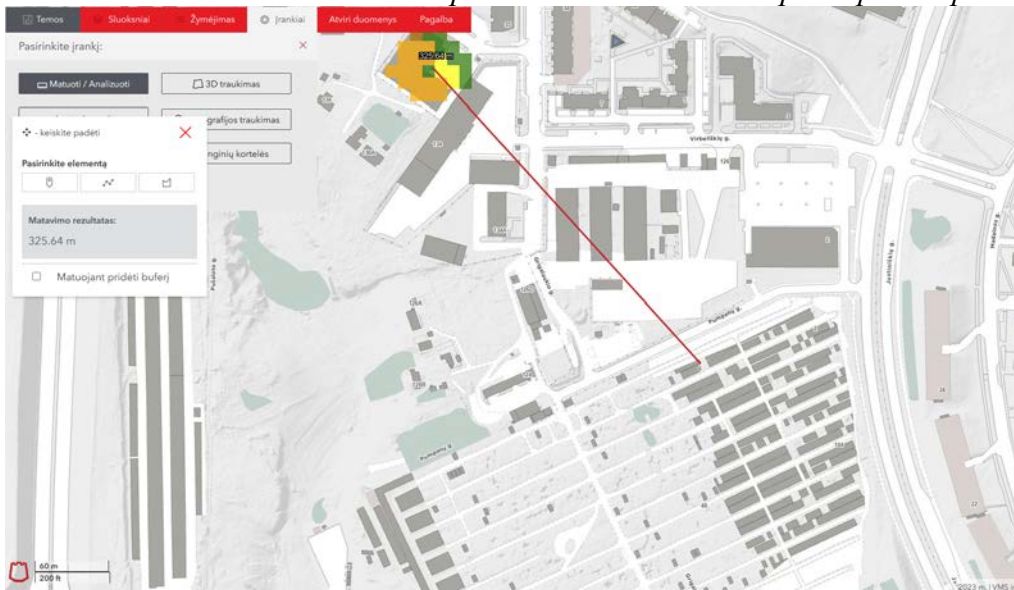
Projektuojant pastatą užtikrinti atitinkamuose teisės aktuose nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus ir sąlygas planuojamame žemės sklype ir gretimuose sklypuose. Nustatomais sprendiniais neigiama įtaka gretimų teritorijų natūraliam apšvietimui nenumatoma, sprendiniais numatoma išlaikyti normatyvinius atstumus, užstatymas priartinamas prie gatvių formuojant išklotinę ir atsitraukiant nuo gretimų sklypų. Sklypo natūralus apšvietimas geroje būklėje, gretimybėse nėra aukštų pastatų galinčių turėti reikšmingą neigiamą įtaką insoliacijai (žr. *Paveikslas 1.*). Sklypai išdėstyti geroje padėtyje ir numatomas saulės natūralus patekimas tiek iš rytinės, tiek pietinės tiek vakarinės pusių.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Dėl vykdytos garažų veiklos sklypams atlikti grunto tyrimai. Techninio projekto metu būtina vertinti gruntinius tyrimus ir imtis priemonių dėl užteršto grunto šalinimo.

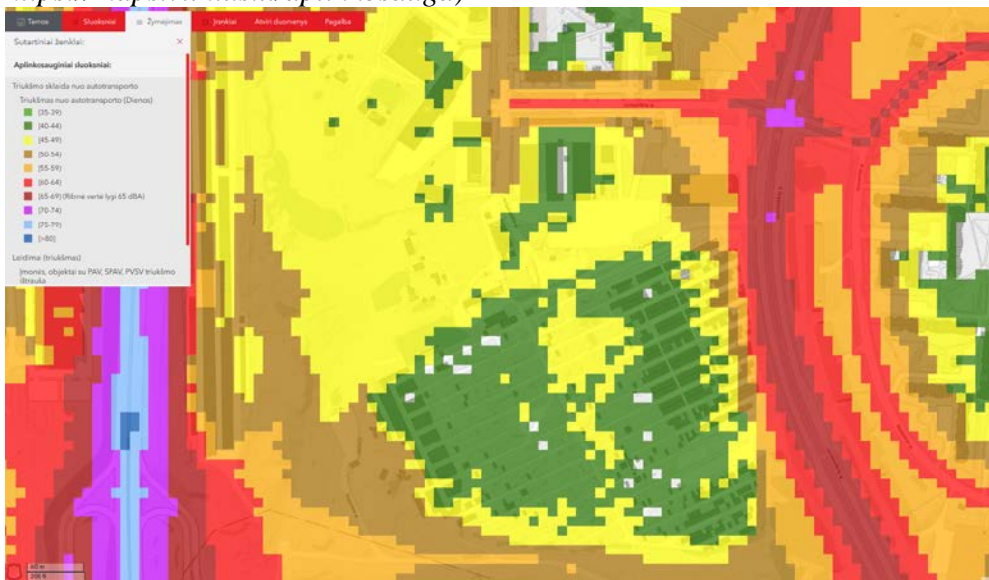
Atlikus pramonės objektų skleidžiamo triukšmo informacijos vertinimą, nustatyta, kad artimiausioje aplinkoje nėra pramonės objektų skleidžiančių triukšmą, o artimiausias objektas nutolęs per maždaug 300 m (*Paveikslas 14*) ir todėl neigiama įtaka dėl triukšmo, oro taršos, kvapų neprognozuojama.

*Paveikslas 14 Triukšmo nuo pramonės sklaidos žemėlapis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>*



Pagal autotransporto triukšmo sklaidos žemėlapius didžiausią triukšmo taršą lemia autotransportas, kuris koncentruojasi ties Laisvės pr. ir Virbeliškių gatvėmis (*Paveikslas 15. Triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapis*) tačiau ribinių dydžių nesiekia. Virbeliškių gatvė nutolusi nuo planuojamos teritorijos ir įtakos nedaro. Gretimo prekybos centro kuriame vykdoma komercinė veikla, triukšmas pagal sklaidos žemėlapius neplinta į planuojamą teritoriją ir neigiama įtaka neprognozuojama.

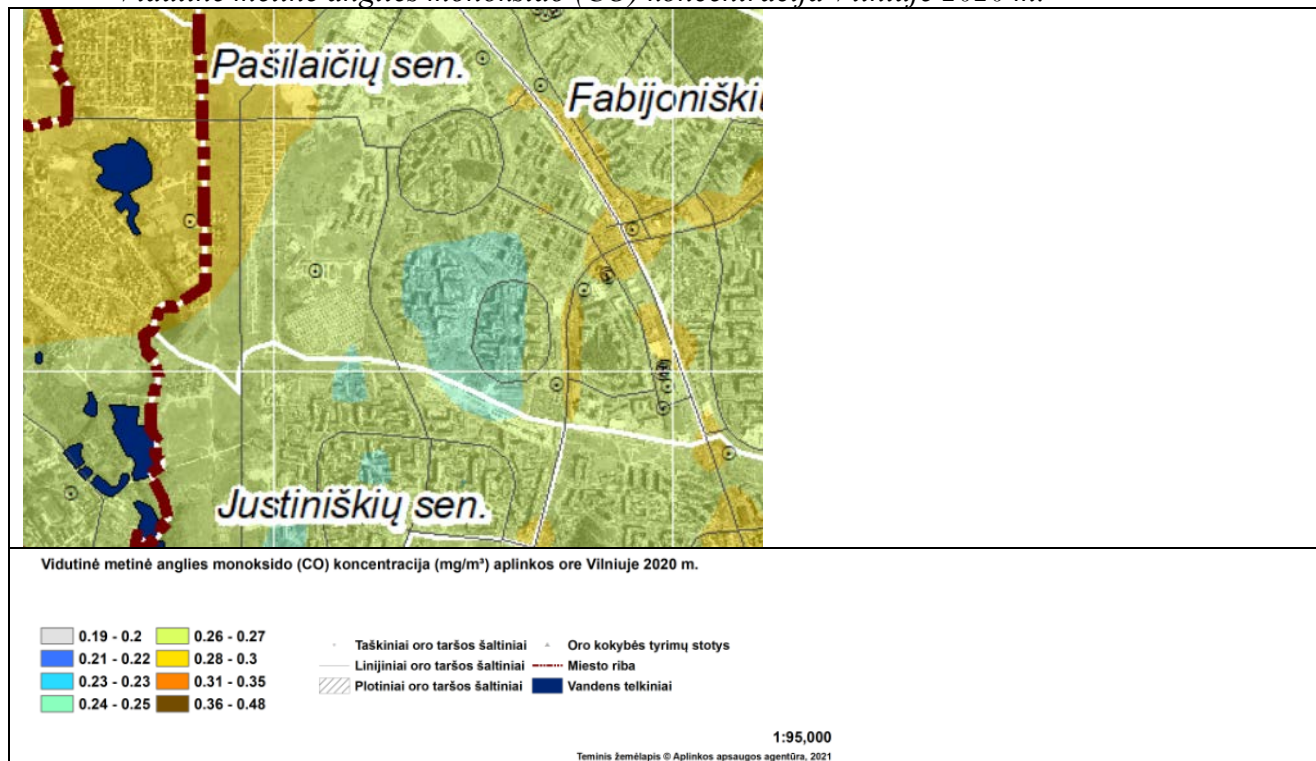
*Paveikslas 15. Triukšmo nuo autotransporto sklaidos žemėlapis dienos metu. (Šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>)*



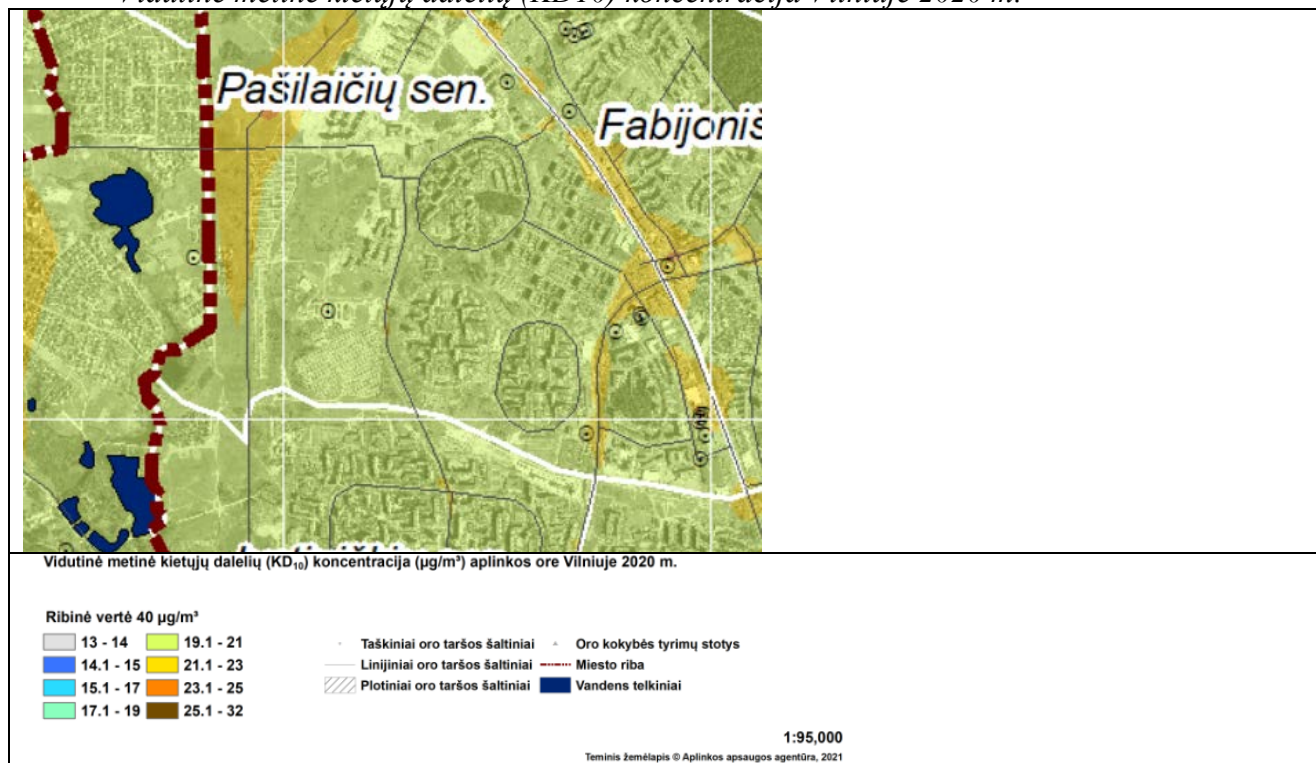
Pagal Aplinkos apsaugos agentūros pateiktą viešą taršos iš stacionarių taršos šaltinių informaciją atlikus taršos iš stacionarių taršos šaltinių ūkinės veiklos objektų vadovaujantis Teršalų išmetimo į aplinkos orą apskaitos ir ataskaitų teikimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 408 “Dėl teršalų išmetimo į aplinkos orą apskaitos ir ataskaitų teikimo tvarkos aprašo patvirtinimo”, iki 2021-06-10 pateikusių oro apsaugos 2020 m. metines ataskaitas paiešką pagal Pumpėnų g., Grigalaukio g., Laisvės pr., Virbeliškių g. taršių objektų nerasta, todėl neigiama ūkinės

veiklos objektų oro tarša planuojamai gyvenamai veiklai neprognozuojama. Pagal oro taršos žemėlapius oro tarša teritorijoje neturi esminio pokyčio nuo jau gyvenamų ir gretimų teritorijų:

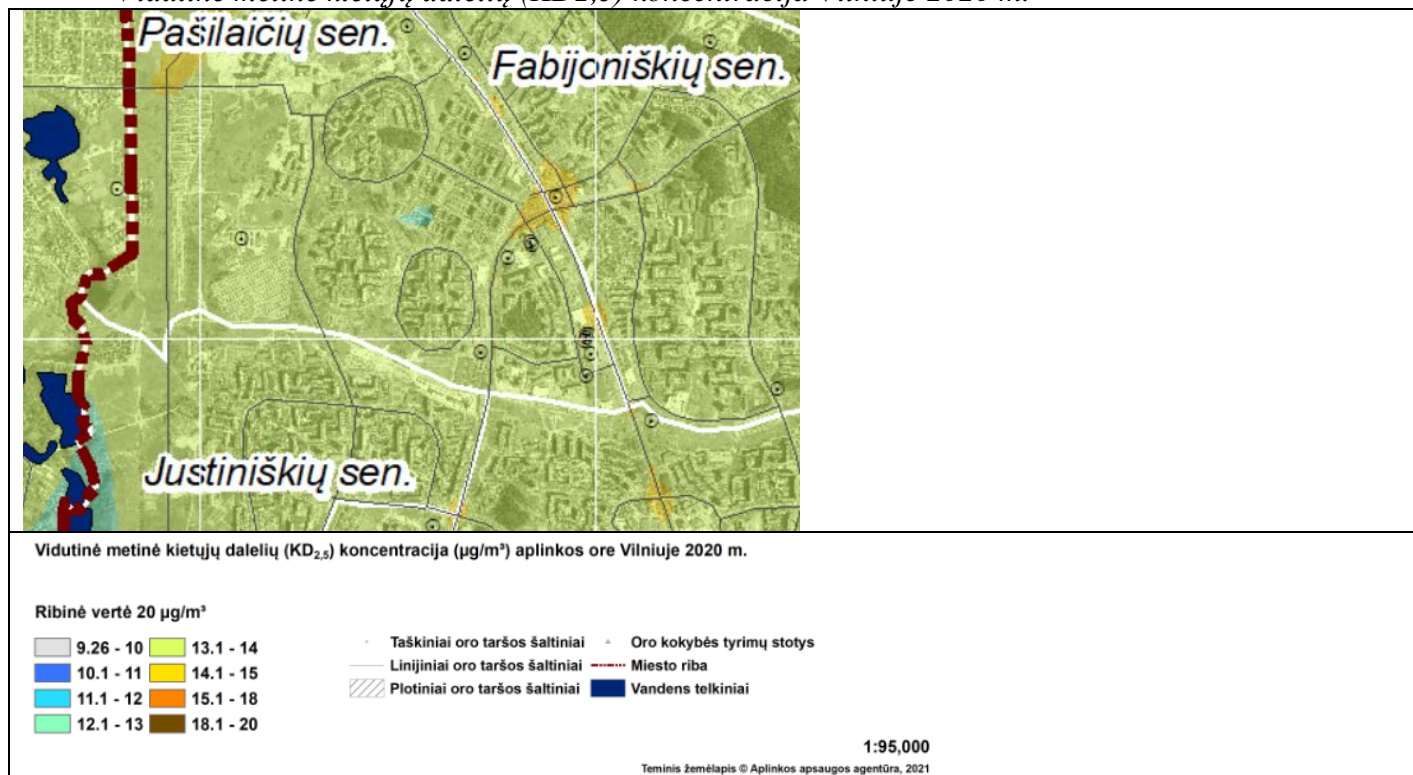
*Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija Vilniuje 2020 m.*



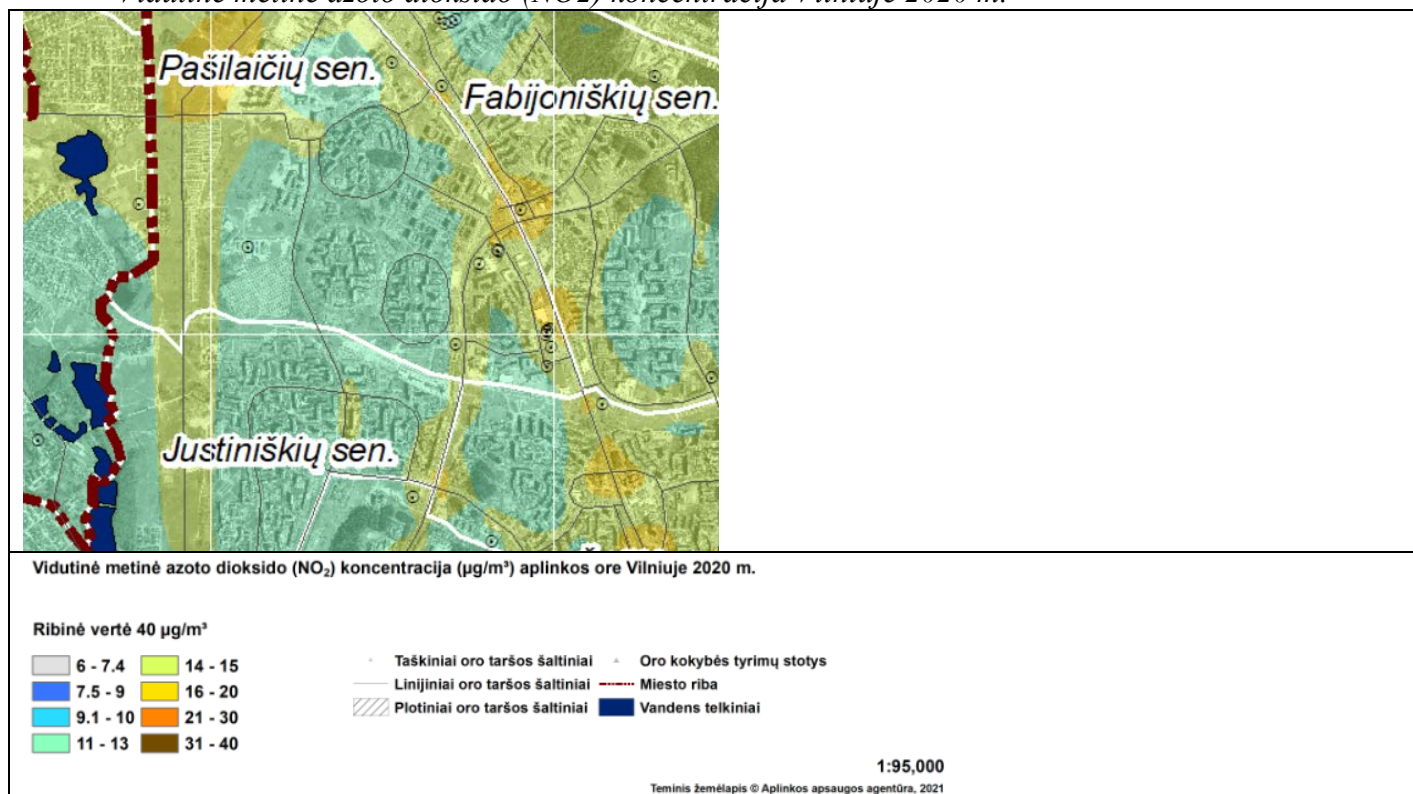
*Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub>) koncentracija Vilniuje 2020 m.*



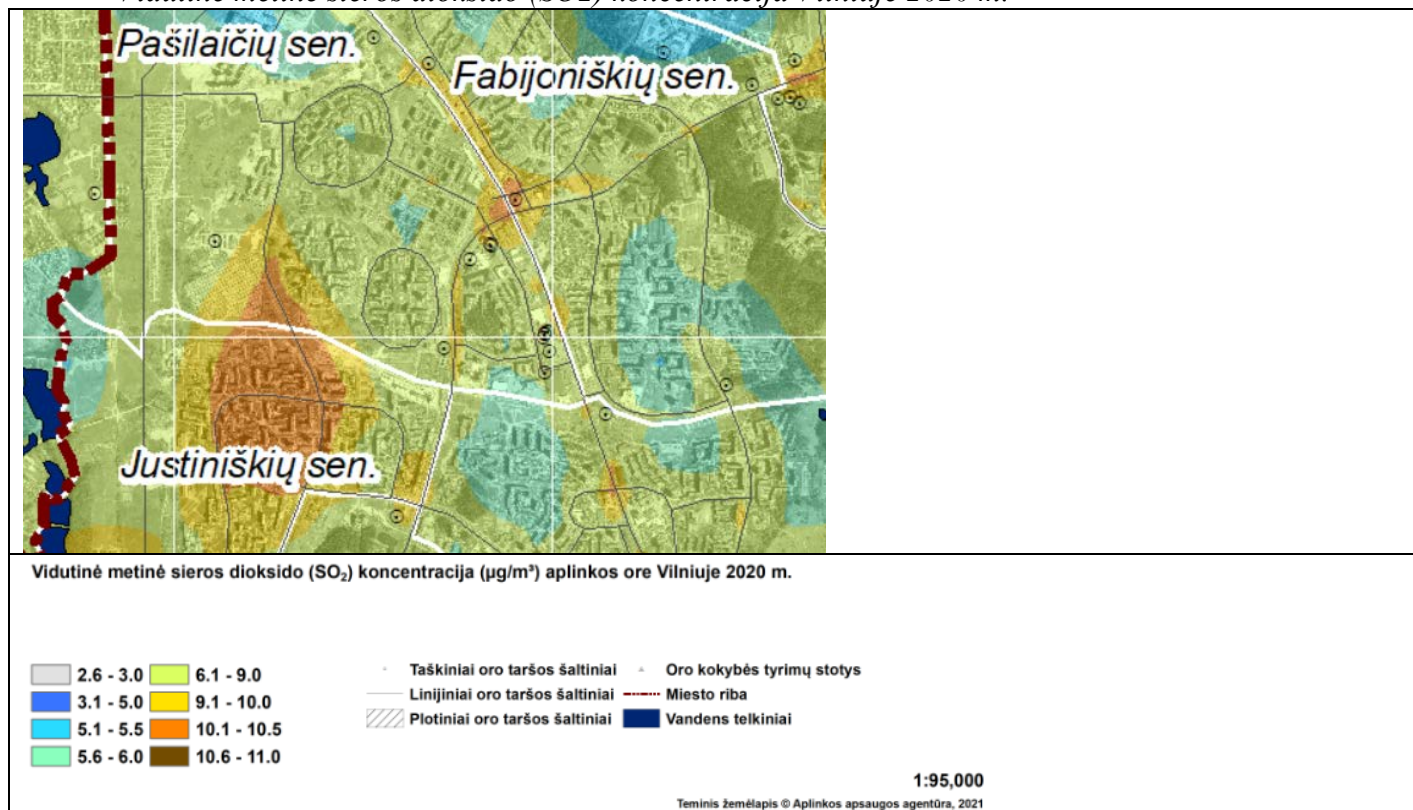
Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>2,5</sub>) koncentracija Vilniuje 2020 m.



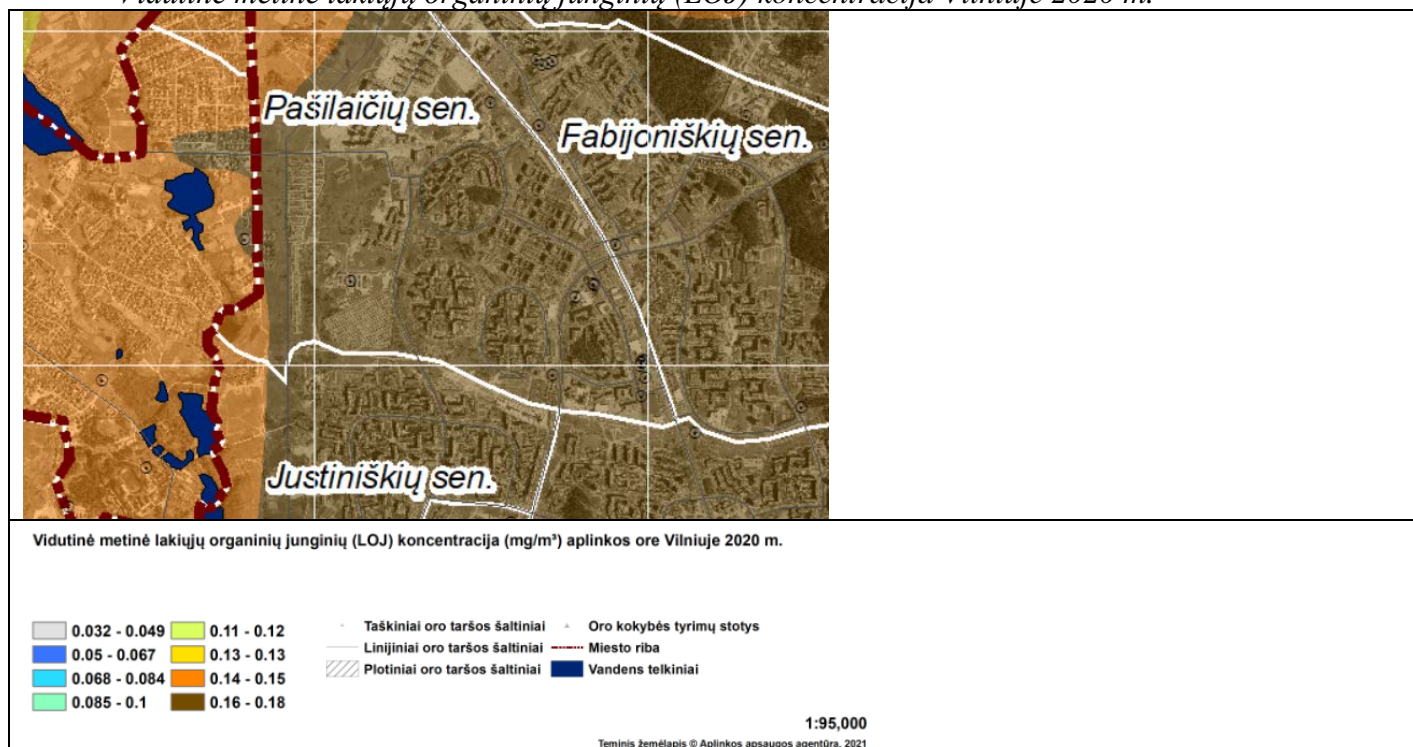
Vidutinė metinė azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija Vilniuje 2020 m.



Vidutinė metinė sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) koncentracija Vilniuje 2020 m.



Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje 2020 m.



Pagal nustatytus triukšmo ir oro taršos žemėlapius nėra fiksuojami triukšmo ir oro taršos sklidimo nuo šiaurėje vykdomos taršios veiklos.

Pagal potencialių taršos židinių žemėlapi šiaurinėje pusėje vykdoma autoservisų veikla. Tačiau iš esamų statinių galima vertinti, kad autoservisų veikla pagrindė vykdoma pastatuose, jų viduje, todėl triukšmo sklidimas yra ribojamas pastato sienų. *Paveiksle 12 ir 14* matoma, kad iš esmės triukšmas ir koncentruojasi ties esamais pramonės veiklos, garažų, autoservisų pastatais.

Vertinant vykdomą planuojamos ir gretimos teritorijos konversiją, įvykdytas prekybos centro statybas, rengiamus teritorijų planavimo dokumentus, tikėtina, kad ir gretimybėse įvyks teritorijų konversija iš taršių į netaršias veiklas pvz. kaip gyvenama, paslaugų ir pan. pagal Bendrojo plano sprendinius. Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais (žr. *Paveikslas 3*) yra numatoma, kad planuojama ir gretima teritorija turėtų vystytis kaip intensyviai užstatoma gyvenamoji teritorija su jau reikalinga paslaugų ir kita infrastruktūra. Todėl ilgalaikėje perspektyvoje prognozuojama, kad taršių objektų nenumatoma.

Tačiau dėl šiuo metu vykdomų veikų tikslinga šiaurinės teritorijos dalyje sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatyti pastatuose papildomas triukšmo slopinimo priemonės pvz. atitinkamos varžos langus, atitinkamas fasadų dangas ir/ar jų elementus, galinčius slopinti triukšmo sklidimą. Projektavimo metu nustatius galimą neigiamą triukšmo ar oro taršos poveikį būtina imtis neigiamo poveikio aplinkos veiksnių valdymo.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniais ir pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Visos reikalingos komunikacijos ketinamos nutiesti besiribojančiose gatvėse, prie kurių ir numatoma pasijungti. Detalioju planu suplanuota inžinerinė infrastruktūra iš esmės nekeičiama, ir vertinama, kad tinklai bus klojami suformuotuose susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriuose, šiuo metu valstybinės žemės dalys, kaip esamose ir būsimose gatvėse, kurios apriboja planuojamą kvartalą.

Inžinerinių tinklų pajungimo sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“.

Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos dalį nuvedant į esamą lietaus nuotekų tinklą teritorijos rytinėje ir šiaurinėje dalyse Justiniškių ir Pumpėnų gatvėse. O išlaikant pakankamą ir padidintą želdynų kiekį sklypuose bus sudarytos sąlygos natūraliam įsigėrimui į gruntą, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles atitinkamai gali būti numatomi tvarūs kietų dangų išdėstymo principai, kurių pagrindu būtų pagerinama tiek estetinė tiek ekologinė būklė, tvarkomi paviršiniai lietaus vandens nuvedimas - šie sprendimai numatomi techninio projekto metu.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švartų paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

71. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Pagal korektūrą ir gautas UAB "Grinda" planavimo sąlygas REG199314 numatomas galimas ir kitas sprendimo būdas, pasijungimas galimas ir į Justiniškių g. d 600 mm paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį. Taip pat būtina sąlyga, kad į miesto tinklus galima išleisti ne daugiau kaip 10 proc. paviršinių nuotekų debitą nuo planuojamos teritorijos. Tikslūs sprendiniai yra numatomi ir derinami techninio projekto rengimo metu pagal gautas technines UAB "Grinda" sąlygas.

Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EIT reikalavimų.

Šildymas numatomas centralizuotas prioritetą skiriant efektyviems ir moderniems šildymo metodams.

Vandens tiekimas numatomas jungiantis prie miesto centralizuotų tinklų. Pagal AB „Vilniaus vandenys“ 2021-11-17 sąlygas REG199733 numatoma sužiedinti Virbeliškių g. esamus vandentiekio tinklus su Justiniškių g. d300 vandentiekio tinklu, projektuojant ne mažesnę kaip DN355 mm skersmens vandentiekio tinklą. Vandens tiekimą numatyti nuo sužiedinto vandentiekio tinklo. Buitinių nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d400 mm nuotekų tinklus Justiniškių g.

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

Poreikis sprendinius numatyti sklypuose bendro naudojimo tinklams ir/ar siurblinėms numatyti nenustatytas. Esant poreikiui gavus UAB „Vilniaus vandenys“ technines sąlygas būtina išskirti tinklų ir/ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimu patvirtintais specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatais 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.

### **Gairinės sauga. Reikalavimai**

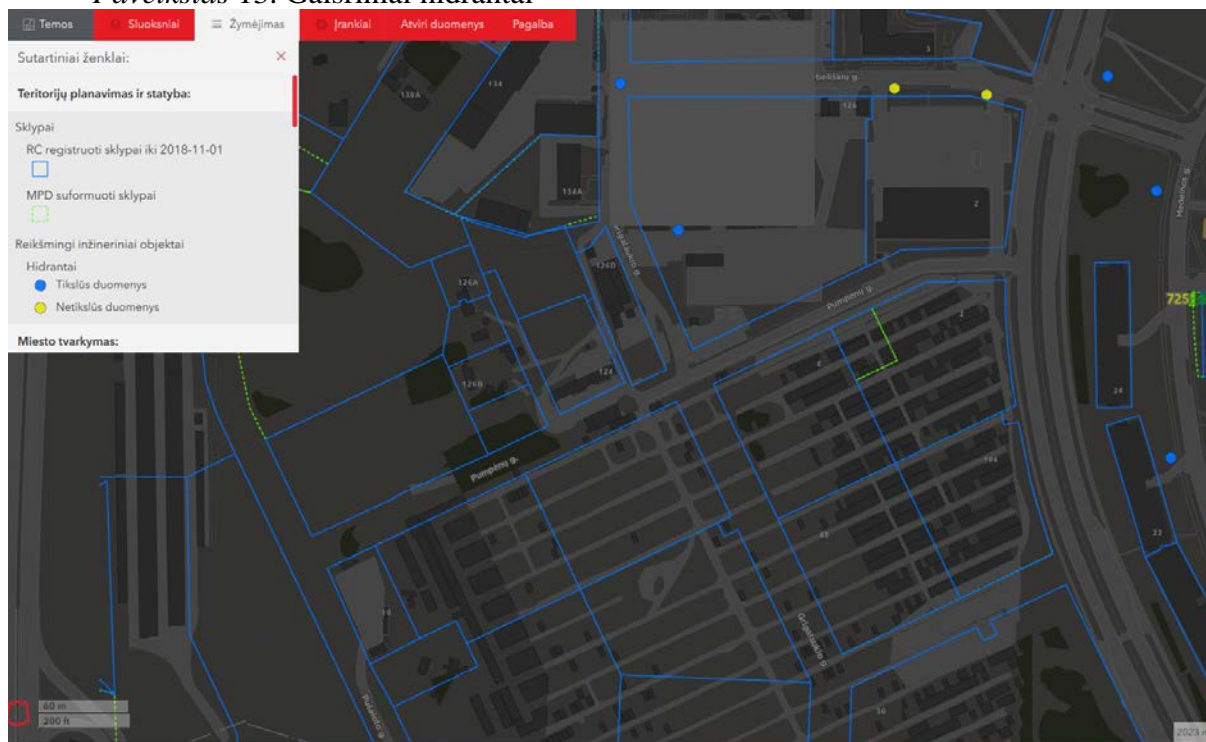
Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Formuojamos užstatymo zonos ir ribos atskiria gretimą užstatymą. Neišlaikant atstumų tarp pastatų 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.

Aplink planuojamą teritoriją yra įrengtų hidrantų, kurie galėtų užtikrinti vandens kiekį reikalingą gaisrams gesinti (*Paveikslas 13. Gaisriniai hidrantai*). Esant poreikiui gali būti suprojektuotos papildomos hidrantų vietos. Gaisriniai hidrantai išsidėstę šiaurinėje ir rytinėje dalyse nutolę per 100 - 200 m. iki planuojamos teritorijos.

*Paveikslas 13. Gaisriniai hidrantai*



Gaisrinei technikai bus galima privažiuoti prie kiekvieno sklypo. Pumpėnų ir Grigalaukio gatvių kategorijos ir raudonųjų linijų plotis įgalina formuoti akligatvius (12 x 12 m.) gaisro gesinimo technikai privažiuoti ir manevruoti. Planavimo požiūriu per planuojamą teritoriją gali būti numatytas vidinis pravažiavimo kelias sklypų viduje, jungiantis Pumpėnų ir Grigalaukio gatves, kuris užtikrintų, kad gaisrinė technika privažiuotų prie atskirų būsimų pastatų. Be to toks pravažiavimo kelias galėtų baigtis kiekviename iš sklypų akligatviu ne mažesniu nei 12 x 12 m, kad sudaryti sąlygas manevruoti ir apsisukti gaisro gesinimo transportui. Tokia aikštelė ir konkretūs sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu, sklypų dydžiai ir numatomi pravažiavimai sudaro visas sąlygas įrengti pravažiavimus ar akligatvius su 12x12 m aikštele ar aikštelėmis.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties yra III-osios komandos stotis, esanti Ateities g. 17 – atstumas iki planuojamos teritorijos per Ateities g. yra apie 3,7 km, prognozuojamas atvykimo laikas pagal prieinamus žemėlapius internete - apie 9 min., per Laisvės pr. yra apie 5,4 km, atvykimo laikas apie 12 min.