

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Rengiamas Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinių koregavimas žemės sklypuose Lapių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:317) ir Lapių g. 4 (kad. Nr. 0101/0031:468) kartu su apie 92 kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu.

- Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – vietovės.
- Teritorijų planavimo dokumento rūšis – kompleksinis.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos proceso reg. Nr. K-VT-13-22-1020 (keičiant keitimo procesą K-VT-13-21-472, teritorija, planavimo tikslai ir uždaviniai nesikeičia).

Planavimo pagrindas:

- 2022-10-05 Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas Nr. A30-3692/22 „Dėl leidimo koreguoti Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius sklypuose Lapių g. 4 ir 8, prijungiant apie 92 kv. m įsiterpusį valstybinės žemės plotą, teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“, kuriuo patvirtinta planavimo darbų programa bei nustatyti tikslai ir uždaviniai, planuojamos teritorijos ribos;
- 2022-10-25 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-224/22.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracija, įmonės kodas 181626536, adresas Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tinklalapis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt), tel. (8 5) 211 2000.

**Planavimo iniciatorius:** juridinis asmuo.

**Rengėjas:** UAB „Ugna“ į. k. 300584736, [www.ugna.lt](http://www.ugna.lt).

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** Pakeisti sklypų ribas juos sujungiant ir prijungiant įsiterpusį apie 92 (devyniasdešimt dviejų) kv. m valstybinės žemės plotą iki T. Narbuto gatvės raudonųjų linijų, nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdą (G2), pakeisti užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei nustatyti kitus trūkstamus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (registro Nr. T00086338).

#### 1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Žvėryno seniūnijoje ir apima du žemės sklypus Lapių g. 4, Lapių g. 8, ir apie 92 kv. m. įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotą tarp sklypo ir Narbuto gatvės raudonųjų linijų.

Planuojama teritorija sudaro kvartalą, nes yra apribota iš visų pusių susisiekimo komunikacijomis ir atitinka teisės aktuose nustatytą kvartalo sąvoką: 10. **Kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Bendras juridinis teritorijos plotas apie 0,3264 ha:

**a) Sklypas Lapių g. 4 (kadastr. Nr. 0101/0031:468)**

Plotas – 0,2172 ha;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Pastatai – transformatorinė, ūkinis pastatas.

Servitutai:

0,0031 ha ploto servitutas elektros transformatorinės MT-656 eksploatavimui (tarnaujantis)

0,0051 ha ploto kelio servitutas, teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)

0,0157 ha ploto servitutas teisė aptarnauti požeminis, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0,0318 ha;

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 0,0601 ha;

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis), 0,2172 ha;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 0,0018 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0,0409 ha;

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 0,2172 ha;

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0,0047 ha.

**b) Sklypas Lapių g. 8 (kadastr. Nr. 0101/0031:317)**

Plotas – 0,1000 ha;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas, pobūdis – Gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Pastatai, statiniai – 67,66 kv. m. rąstinis gyvenamasis namas (1920 m.), 46,96 kv. m. medinis gyvenamasis namas (1940 m.), medinis ūkinis pastatas (1971 m.).

Servitutai – nėra;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis),

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

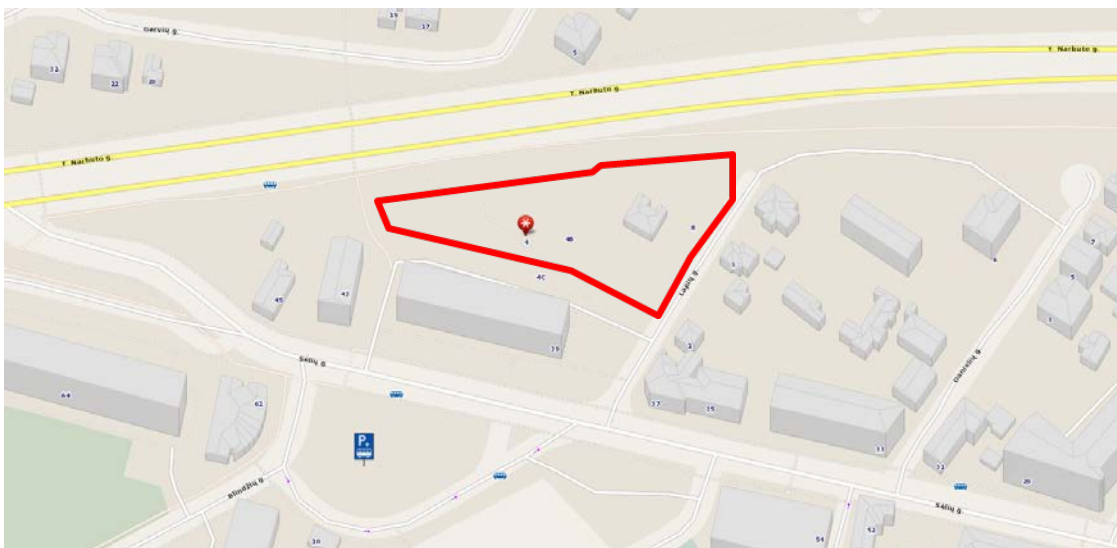
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Registruoti sklypai kiti apribojimai: Sklypo naudotojas privalo, esant reikalui, leisti pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus. Išsaugoti liepą, tris klevus, kaštoną. Teritoriją tvarkyti vadovaujantis Vilniaus m. tarybos sprendimu Nr. 192. Sklypas tvarkomas laikantis detalaus išplanavimo projekto ir paminklotvarkos sąlygų.

Planuojama teritorija apribota šiaurinėje dalyje Narbuto gatvės raudonosiomis linijomis, kitose teritorijos dalyse pravažiavimo keliu ir pėsčiųjų taku vakarinėje dalyje. Pravažiavimo kelias rytinėje dalyje turi Lapių gatvės statusą, pati gatvė užsibaigia akligatviu ties sklypais Lapių g. 8, Lapių g. 3, Danielių g. 6, ir esamu įvažiavimu į požeminį garažą Danielių g. 6. Pagal faktą iki planuojamos teritorijos galima patekti per du įvažiavimus nuo Sėlių gatvės. Planuojamos teritorijos reljefas lygus, su nedideliu peraukštėjimu, neturinčiu didelės įtakos užstatymo galimybėms. Teritorija link Narbuto gatvės žemėja į šiaurinę pusę.

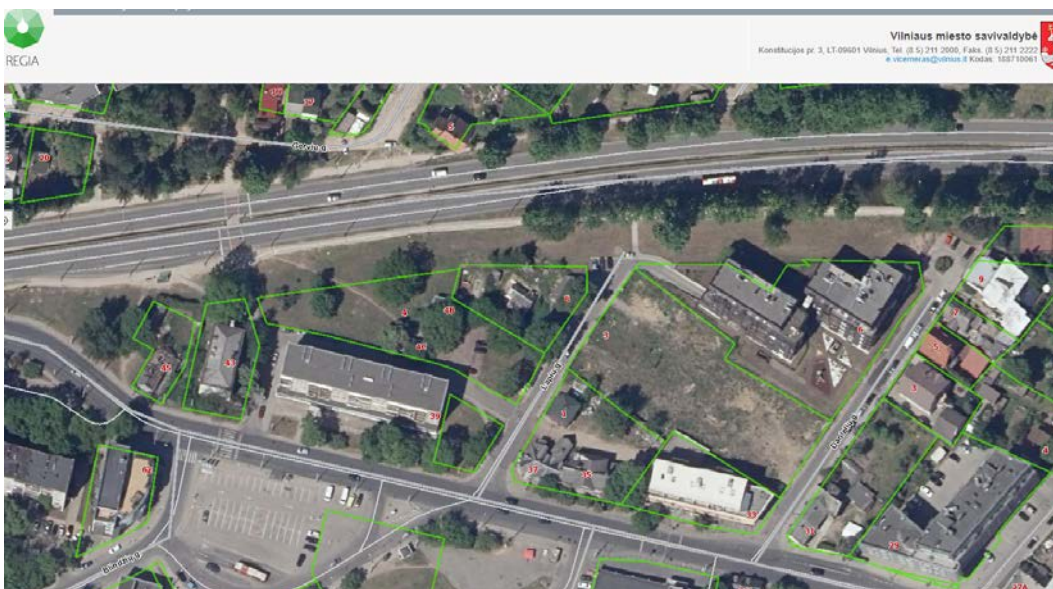
Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu



Pav. 1 Teritorija. Šaltinis – [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

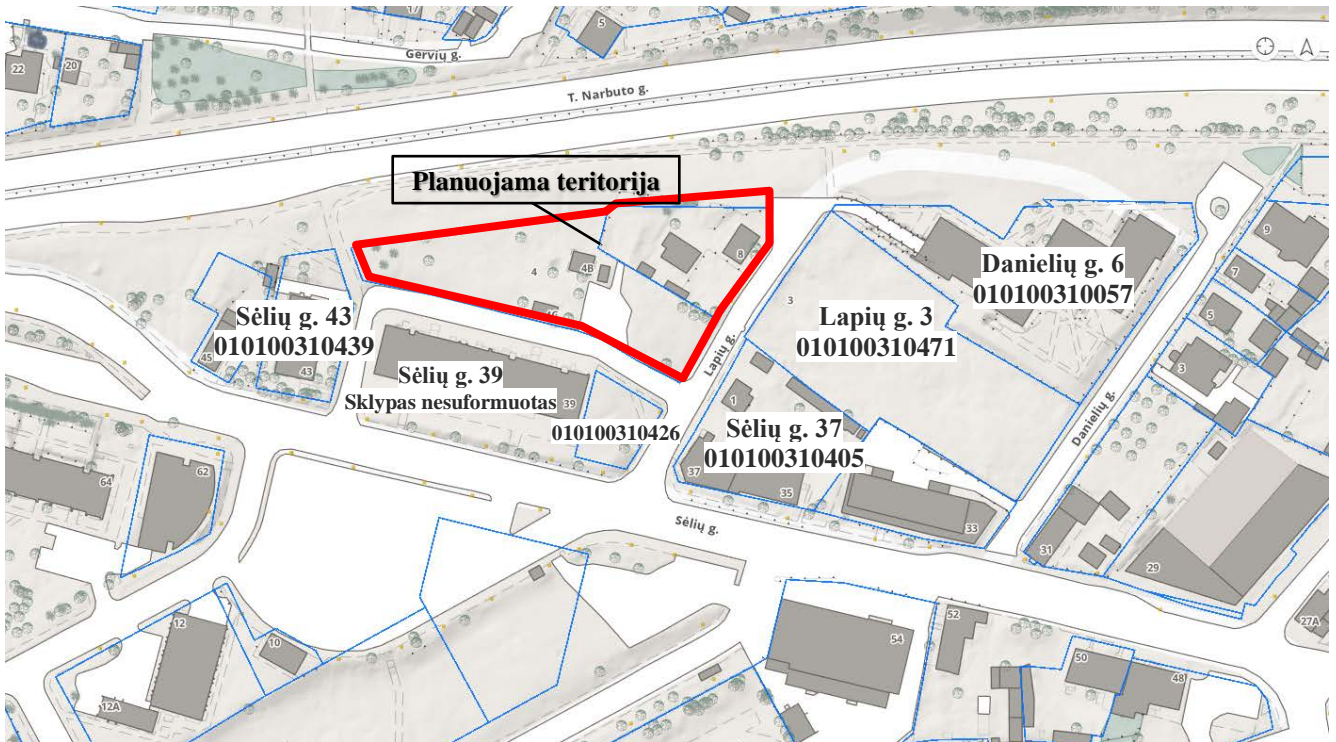
## 2. Gretimbės

Planuojama teritorija ribojasi su Narbuto g. raudonosiomis linijomis, ir teritorija nesiriboja ir neturi bendrų sklypų ribų su artimiausiais sklypais (Pav. 2, Pav. 3). Planuojamą teritoriją ir gretimybes skiria Lapių gatvė ir pravažiavimo kelias. Artimiausioje aplinkoje yra penkių aukštų daugiabutis gyvenamasis pastatas Sėlių g. 39 su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte, trijų aukštų daugiabutis gyvenamasis namas Sėlių g. 43 su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte, gyvenamuoju pastatu Sėlių g. 37, penkių aukštų daugiabučiai pastatai Danielių g. 6, vykdomos butų ir komercinių patalpų statybos Lapių g. 3 (įgyvendinamas projektas „Žvėryno lapės“). Urbanistiškai nagrinėjamos teritorijos užstatymas artimas intensyviai užstatytai gyvenamai teritorijai su jai reikalinga paslaugų infrastruktūra, kadangi vyrauja gyvenamoji teritorija, o pirmuose aukštuose yra įsikūrusios prekybos, paslaugų ir kitos įmonės.



Pav. 2 Teritorija. Šaltinis – [www.regia.lt](http://www.regia.lt)

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

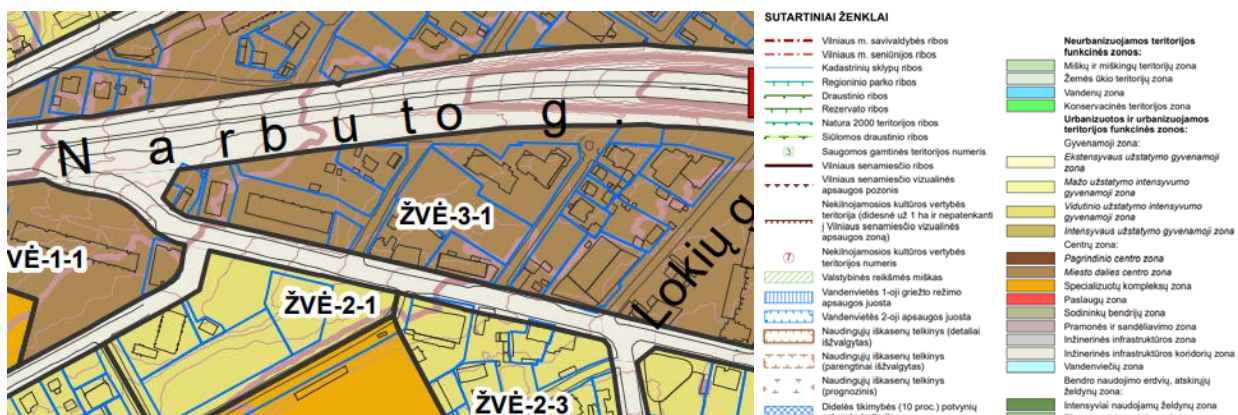


Pav. 3 Gretimos teritorijos

Planuojama teritorija savo padėtimi ir užstatymu atitinka kvartalo sąvokos apibrėžimą, kadangi iš visų pusių planuojamą teritoriją riboja susisiekimo ir inžinerinės komunikacijos, gretimais yra esamas užstatymas.

### Bendrojo plano sprendiniai

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į ŽVĖ-3-1 zoną, kaip į miesto dalies centro zoną su numatytu vystymo prioritetu:



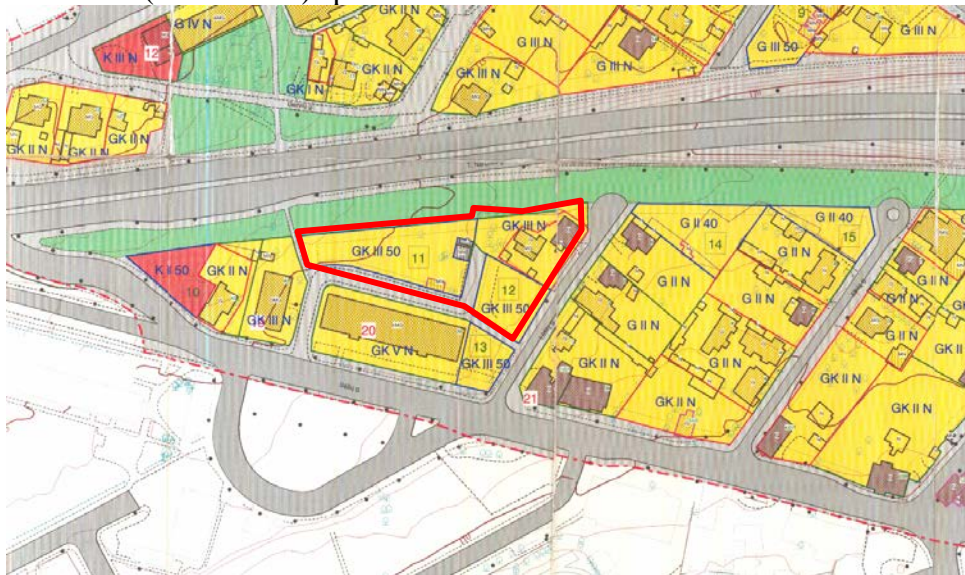
Pav. 4 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (registro Nr. T00086338), ištrauka.

Kvartalo numeris ŽVĖ-3  
 Funkcinės zonos numeris TP dokumente ŽVĖ-3-1  
 Funkcinės zonos tipas Miesto dalies (rajonų) centro zona  
 Teritorijos naudojimo tipas GC;GM;PA;SI  
 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT  
 Žemės naudojimo būdas G2;K;V;R;B;I2;E  
 Funkcinės zonos plotas, ha47,114

- Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 7  
 Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius  
 Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 35  
 Užstatymo tipas pr\_u;pr\_a;mv  
 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1.60  
 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 60  
 Minimalus sklypo dydis naujai statybai  
 Maksimalus būstų skaičius sklype  
 Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 50  
 Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) 5,000  
 Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;04;05;09;18;39

### 3. Koreguojamas detalusis planas

Planuojamai teritorijai galioja Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ (T00054357) sprendiniai.



Planuojamos teritorijos riba		Pastato adresas	
—	Planuojamos teritorijos riba	20.	INFO TEC parduotuvė, "Utenos trikotžas", AKAAABEL (1a.), Knygynas
—	Įteisintų sklypų ribos	21.	Parduotuvė
—	Silūlomų sklypų ribos	22.	Parduotuvė
—	Planuojamų naujų sklypų ribos	23.	Bažnyčia
—	Esama žemės naudojimo tikslinė paskirtis:	24.	Parduotuvė
■	gyvenamoji	25.	AB "Pantukas", Lietuvos lengvosios pramonės įmonių asociacija
■	visuomeninė	26.	Bankas "Hermis"
■	komercinė	27.	Lietuvos Kultūros darbuotojų tobulinimosi centras, Lietuvos filosofijos ir sociologijos institutas
■	pramonės	28.	Viešbutis "Victoria"
■	infrastruktūros	29.	Vilniaus pedagoginis universitetas
■	bendro naudojimo	30.	Kavinė "Bičuliai"
■	rekreacinė	31.	Bendrabutis
■	Pastatai:	32.	Statomas automobilių aptarnavimo centras
■	mūriniai gyvenamieji	33.	Statoma klebonija
■	mediniai gyvenamieji	34.	Projektuojama degalinė
■	mūriniai negyvenamieji	35.	AB "Skrėja"
■	mediniai negyvenamieji	36.	Proj. ūkinė - komercinė teritorija
■	griaujami pastatai	37.	Proj. ūkinė - komercinė teritorija
■	atviri pastatai		
■	saugomi pastatai		
■	(nekilnojamos kultūros vertybės ir turintis kultūrinės vertės požymių)		
■	griautiniai pastatai		
—	Planuojama užstatymo linija		
■	1. VAJ "Eisimas"		
■	2. SPAB "Paribys"		
■	3. "Smulkus urnai"		
■	4. Transformatorinė		
■	5. AB "Vilniaus diena"		
■	6. AB "Grafobal Vilnius" (Lietuva - Slovakija)		
■	7. "Vilniaus pergaš"		
■	8. Garažai		
■	9. Projektuojama komercinė teritorija		
■	10. AB "Vilniaus pinas"		
■	11. Siurblinė		
■	12. Parduotuvė		
■	13. Automobilių pardavimo aikštelė		
■	14. Maisto parduotuvė (1a.)		
■	15. Vidaus Reikalų Ministerija, Respublikinė darbo birža		
■	16. Kavių salonas		
■	17. INFO TEC		
■	18. AB "Salta"		
■	"Šiaulių banko" filialas, Autodetalių parduotuvė, Autoservisas		
■	19. Vaisinė (1a.)		

Sklypų reglamentų indeksų išaiškinimas		
Žemės naudojimo tikslinė paskirtis	Maksimalus aukštų skaičius	Maksimalus užstatymo tankumas (%)
G gyvenamoji	I - VII	40 - 60
V visuomeninė		
K komercinė		N normose numatytas
P pramonės		
T infrastruktūros		
B bendro naudojimo		
R rekreacinė		
GK gyvenamoji arba komercinė paskirtis		
VK visuomeninė arba komercinė paskirtis		
PK pramonės arba komercinė paskirtis		
KT komercinė arba infrastruktūros paskirtis		
GV gyvenama arba visuomeninė paskirtis		

Pastaba: Atliekant saugomų pastatų remontą ar rekonstrukciją, būtina parengti paminklotvarkos sąlygas.

1-17 Planuojami nauji sklypai

Pav. 5 detaliojo plano ištrauka su nužymėta planuojama teritorija, [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniais numatyta:

Gyvenamoji (indeksas G) arba komercinė (indeksas K) teritorija, ties T. Narbuto gatve grafiniu žymėjimu (spalviškai) nužymėta bendro naudojimo teritorija. Sklypuose numatyti – tankumas iki 50 proc., aukštų skaičius iki 3 (III). Įvertinus šio detaliojo plano sprendinius, esamą padėtį ir gretimybes, bendrojo plano sprendinius tikslinga numatyti gyvenamosios teritorijos tikslinę paskirtį, reglamentus tikslinti pagal aukštesnio lygmens – Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (registro Nr. T00086338).

#### 4. Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros įvertinimas

Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta su miesto centralizuotais tinklais. Papildomi poreikiai galimi esamų tinklų iš planuojamos teritorijos iškėlimas, trasų keitimas. Teritorija susisiekimo požiūriu yra palankioje situacijoje – esami privažiavimai, gatvės, šaligatviai, yra galimas judėjimas keliomis kryptimis. Artimiausios gatvės yra Lapių, Sėlių, T. Narbuto gatvės. Geros sąlygos pėsčiomis pasiekti paslaugų, ugdymo įstaigų, darbo vietų pastatus. Patekimai į sklypus – esami. Aptarnaujančiam ir ūkinę veiklą vykdančiam transportui sudarytos sąlygos patekti į sklypą.

#### 5. Socialinė infrastruktūra

Artimiausi Vilniaus kunigaikščio Gedimino progimnazija ir Vilniaus žvėryno gimnazija. Kitoje Narbuto gatvės pusėje, Miglos gatvėje yra ikimokyklinio ugdymo įstaigos.

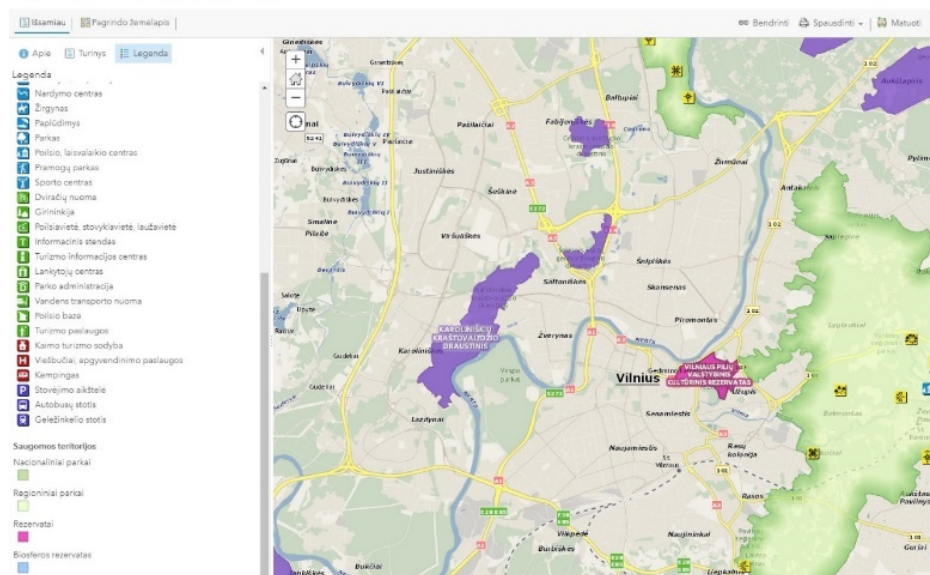


#### 6. Želdinių, gamtos vertinimas

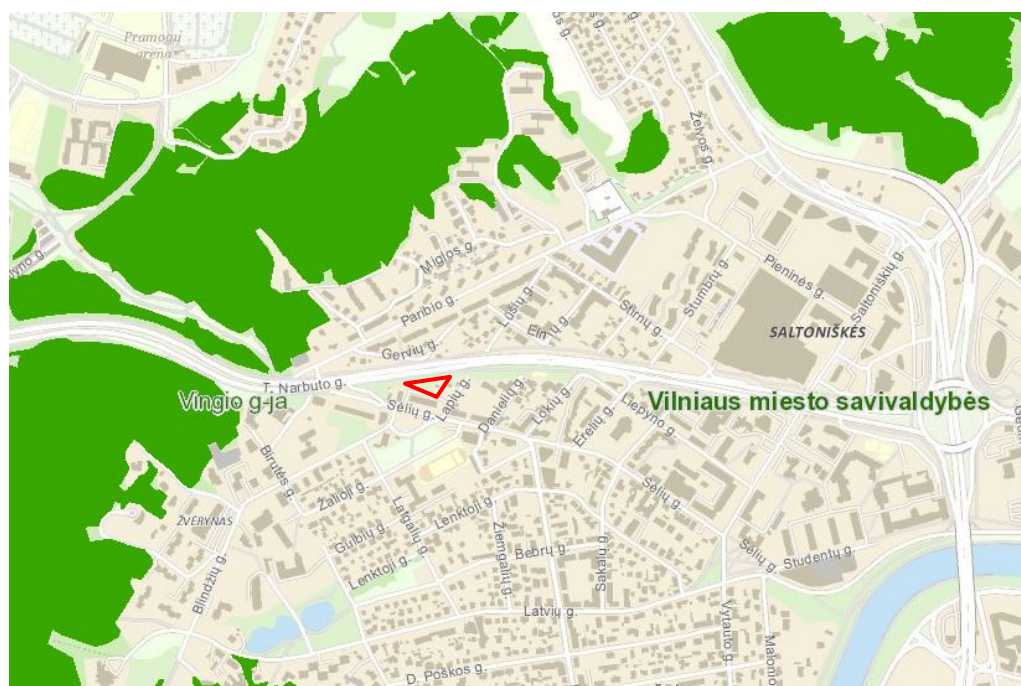
Teritorijoje nėra miškų ar želdinių masių. Numatant koregavimo sprendinius bus nustatyta privalomųjų želdynų procentinė dalis. Teritorija vadovaujantis Lietuvos saugomų teritorijų žemėlapiu, nepatenka į saugomas teritorijas:

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

ArcGIS Lietuvos saugomų teritorijų žemėlapis



Teritorijoje nėra miškų pagal prieinamus duomenis:



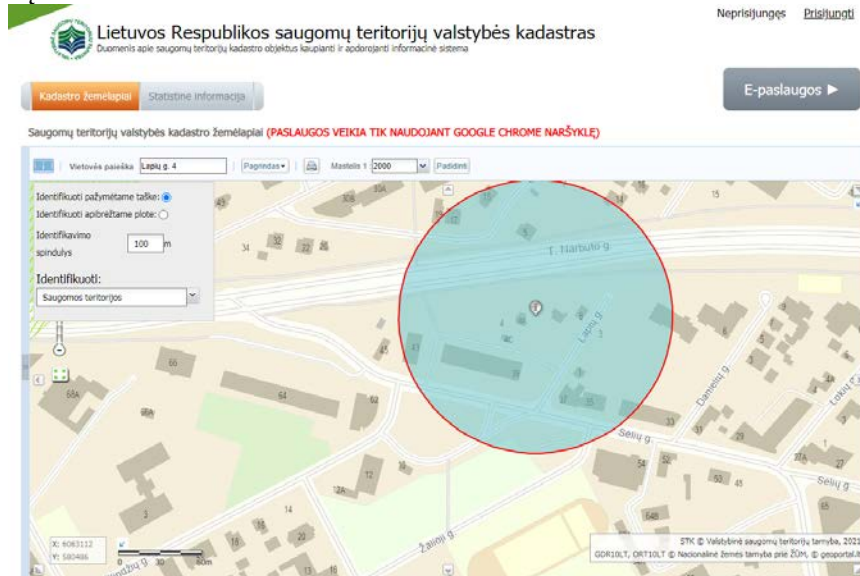
Šaltinis – [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)

Teritorijoje yra vešlių ir stambių medžių, kuriuos tikslinga išsaugoti, atlikus papildomą jų būklės ir priskyrimo saugotiniams vertinimą. Atitinkamai turės būti parinkti užstatymo sprendiniai. Teritorijoje vyrauja lapuočiai medžiai. Taip pat yra pavienių medžių, nestambių spygliuočių teritorijos vakarinėje ir šiaurinėje dalyse. Labiausiai stambiais ir pavieniais medžiais apaugusioje teritorijoje yra tikslinga formuoti priklausomųjų želdinių vietą. Tikslinga techninio projekto rengimo metu įvertinti esamų medžių persodinimo galimybes ir išsaugojimą.

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

## 7. Aplinkos apsaugos įvertinimas

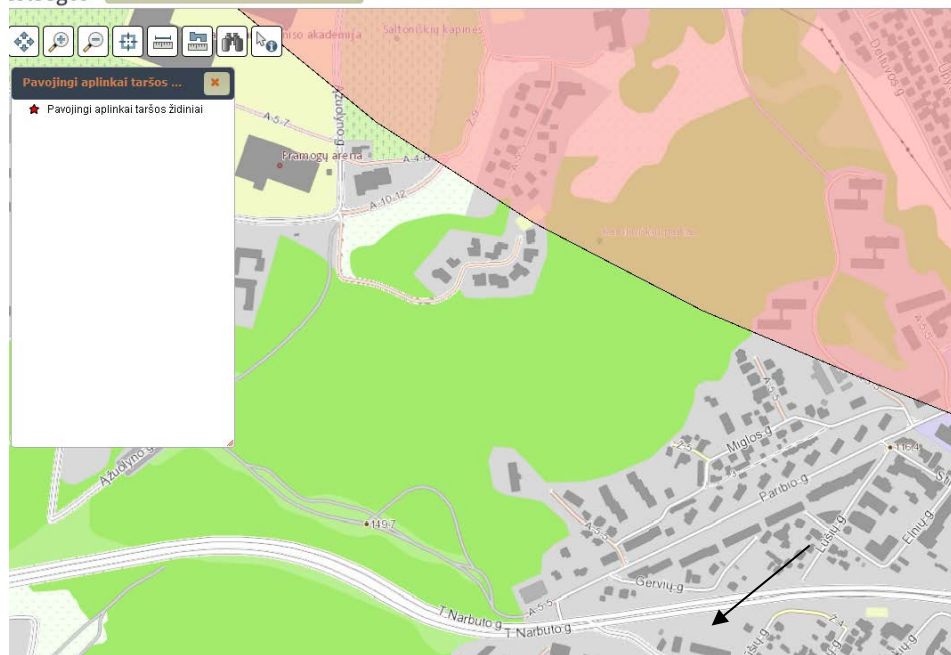
Pagal LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapius (Saugomų teritorijų žemėlapis Saugomų teritorijų žemėlapis) - šaltinis <https://stk.am.lt/portal/> nėra teritorijos užstatymą ribojančių duomenų:



Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra gamtinių vertybių. Teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas ir gamtinio karkaso migracinius koridorius, saugomų gamtos vertybių nėra. Teritorija aprūpinta reikiamu geriamu vandeniu, elektra, paviršinės nuotekos ir buitinės nuotekos nuvedamos į miesto centralizuotus tinklus

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius teritorija patenka į urbanizuotą arba urbanizuojamą teritoriją.

Geologinių reiškinių neužfiksuota. Lietuvos geologijos tarnybos svetainėje nurodyti artimiausi taršos ir pavojingi aplinkai taršos židiniai – <https://www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>:



## 8. Visuomenės sveikatos saugos įvertinimas

Planuojamas teritorija yra mišrioje gyvenamoje teritorijoje, supančioje mišraus aukštingumo gyvenamais pastatais, kuriuose įsikūrusios paslaugas teikiančios ir prekybos įmonės. Taršių ar kenksmingą veiklą vykdančių objektų nėra.

Sklypas pagal bendrojo plano reglamentus patenka į urbanizuojamą – miesto dalies centro zoną, kurioje yra esamas ir galimas mišrus užstatymas. Pagal prieinamus duomenis atlikta visuomenės sveikatos saugos oro užterštumo ir triukšmo duomenų analizė.

### Oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Oro, vandens, dirvožemio būklė teritorijoje yra gera.

Dirvožemio ir fizikinės taršos nėra, nesant planuojamoje teritorijoje taršių ar pavojingų taršos objektų. Pagal upių ir ežerų ekologinės būklės žemėlapių upių ir ežerų planuojamoje teritorijoje nėra.

(<https://www.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=7c30964d89f442a684ea5f99f8b8c8b6>).

Dirvožemio ir fizikinės taršos nėra, nesant sklype taršių ar pavojingų taršos objektų.

Triukšmo nuo pramonės ir geležinkelio nefiksuota dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų.

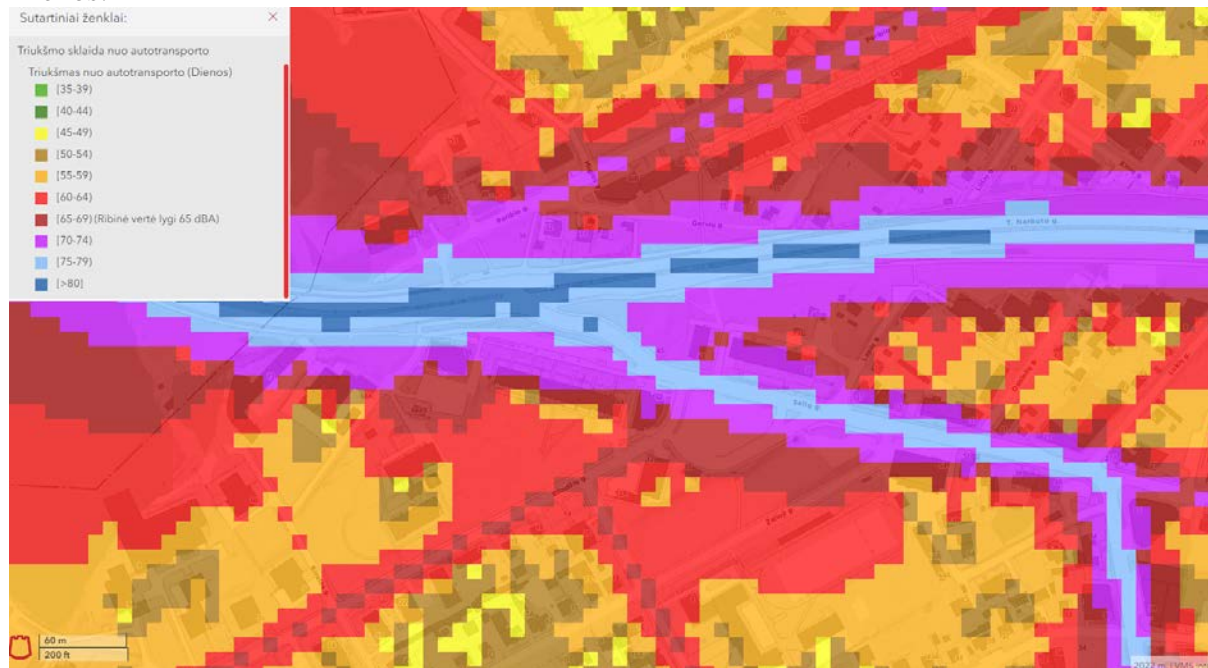
Įvertinus oro ir triukšmo taršos duomenis teritorijai žymią įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto, kuri didėjanti link T. Narbuto g. Tikslinga spręsti triukšmo sklaidą pastatų konstrukcinėmis ir architektūrinėmis priemonėmis, pastatų ar pastatus dėstyti kaip ekranus triukšmo sklaidimui mažinti.

2021 m. vidutinės metinės teršalų koncentracijos Lietuvos miestų oro kokybės tyrimų stotys [https://aaa.lrv.lt/uploads/aaa/documents/files/Vid\\_metines\\_oro\\_tersalu\\_konc\\_kaimo\\_fonines\\_2021\(1\).pdf](https://aaa.lrv.lt/uploads/aaa/documents/files/Vid_metines_oro_tersalu_konc_kaimo_fonines_2021(1).pdf)

Triukšmas nuo autotransporto (Dienos, Vakaro, Nakties). (Šaltinis

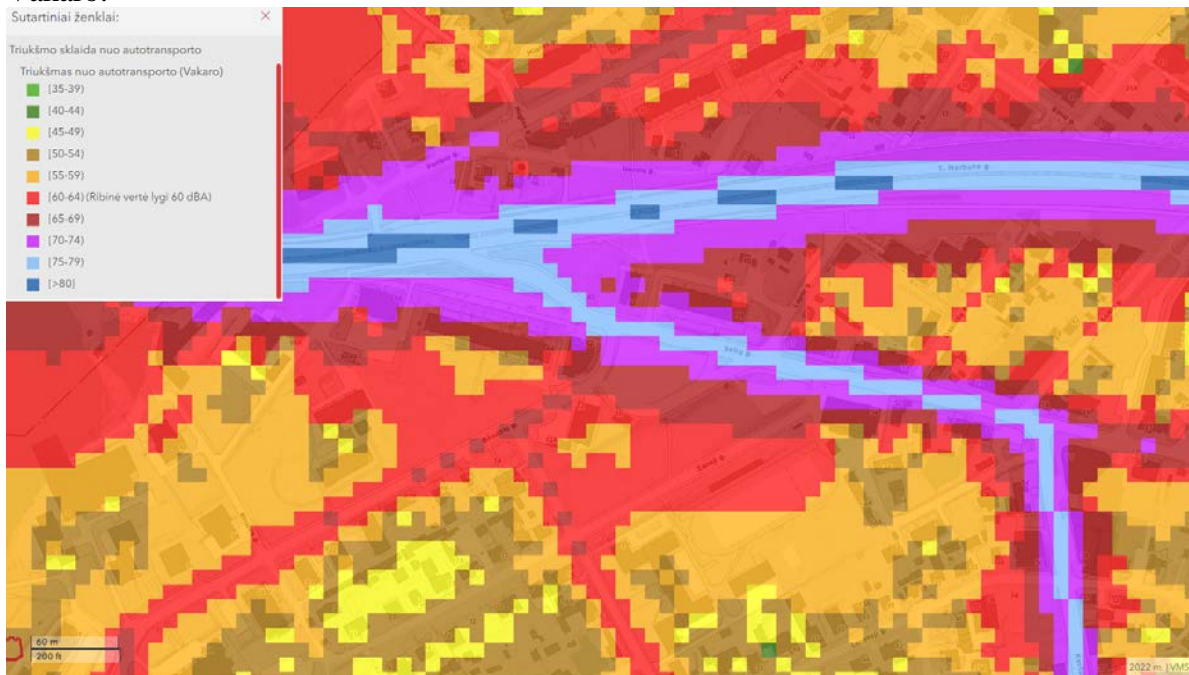
<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)

Dienos:

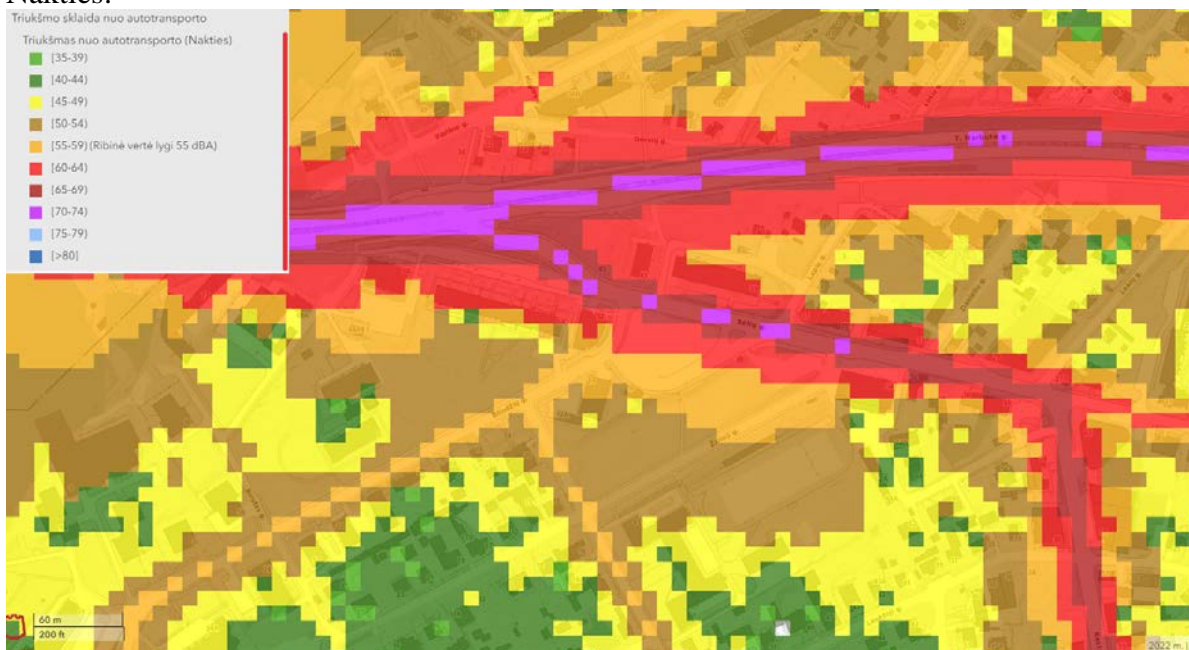


Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

### Vakaro:



### Nakties:



Atsižvelgiant, kad planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, greta didelio intensyvumo T. Narbuto gatvės triukšmo ir oro taršos rodikliai užfiksuoti šaltiniuose artimi ribiniams.

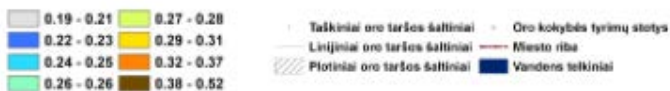
Foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams (žemėlapiai):

Oro užterštumo duomenys pagal Aplinkos apsaugos agentūros Oro kokybės vertinimo skyriaus parengtą informaciją <http://oras.gamta.lt>, pateikiant oro užterštumo sklaidos žemėlapius ir duomenis su foninės koncentracijos PAOV skaičiavimais, kur fiksuojamos būdingos užstatytose centrinės miesto teritorijose oro taršos vertės. Nurodoma preliminari planuojamos teritorijos vieta dėl mastelio skirtumo.

1. Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2021 m.:



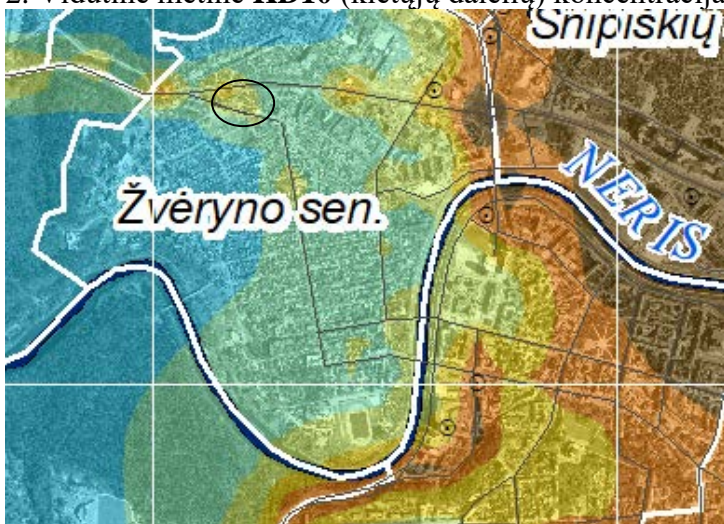
Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore Vilniuje 2019 m.



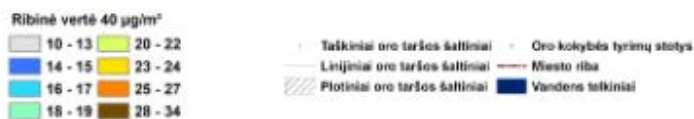
1:95,000

Terraco, bendradarbiaujant su Aplinkos apsaugos agentūra, 2020

2. Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2021 m. :



Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub>) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore Vilniuje 2019 m.



1:95,000

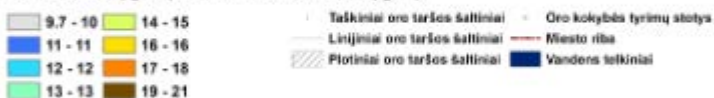
Terraco, bendradarbiaujant su Aplinkos apsaugos agentūra, 2020

3. Vidutinė metinė **KD<sub>2,5</sub>** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2021 m.



Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>2,5</sub>) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore Vilniuje 2019 m.

Ribinė vertė 25 µg/m<sup>3</sup> (nuo 2020 m. ribinė vertė 20 µg/m<sup>3</sup>)



1:95,000

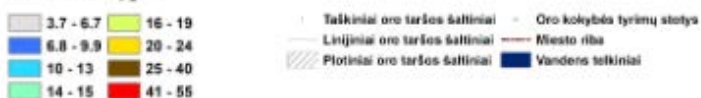
Terraviva Domestika © Aplinkos apsaugos agentūra, 2020

4. Vidutinė metinė **NO<sub>2</sub>** (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. (Data: 2020-08-24):



Vidutinė metinė azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore Vilniuje 2019 m.

Ribinė vertė 40 µg/m<sup>3</sup>



1:95,000

Terraviva Domestika © Aplinkos apsaugos agentūra, 2020

Šaltinis –

5. Vidutinė metinė SO<sub>2</sub> (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. (Data: 2020-08-24):



Šaltinis – [https://oras.gamta.lt/files/VLN\\_2019\\_SO2\\_vid1598267583116.png](https://oras.gamta.lt/files/VLN_2019_SO2_vid1598267583116.png)

6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje 2019 m. (Data: 2020-08-24)



Šaltinis – [http://oras.gamta.lt/files/VLN\\_2019\\_LOJ\\_vid.png](http://oras.gamta.lt/files/VLN_2019_LOJ_vid.png)

**2021 m. gegužės 17 d. oro kokybės tyrimų duomenys**

Oro kokybės tyrimų (OKT) stotis	Kietosios dalelės <b>KD<sub>10</sub></b> (µg/m <sup>3</sup> )		Kietosios dalelės <b>KD<sub>2,5</sub></b> (µg/m <sup>3</sup> )	Anglies monoksidas <b>CO</b> (mg/m <sup>3</sup> )	Sieros dioksidas <b>SO<sub>2</sub></b> (µg/m <sup>3</sup> )		Azoto dioksidas <b>NO<sub>2</sub></b> (µg/m <sup>3</sup> )	Ozonas <b>O<sub>3</sub></b> (µg/m <sup>3</sup> )	
	Vid. Paros	Paros normos viršijimų skaičius	Vid. Paros	Max 8 val. vidurkis	Vid. Paros	Max 1 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis	Max 8 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis
Vilnius, Senamiestis	15	6		0,2	4,8	5,1	23		
Vilnius, Lazdynai	11	2			6,7	6,9	16	91	78
Vilnius, Žirmūnai	23	4	9	0,3			44	83	72
Vilnius, Savanorių pr.	15	6		0,4	13,3	13,8	26		
Kaunas, Petrašiūnai	18	15	5	0,3	19,8	20,7	44	89	95
Kaunas, Noreikiškės	16	10	3	0,2	5,3	5,3	11	106	107
Klaipėda, Šilutės plentas	-	4	4	0,3			58	76	83
Klaipėda, Centras	11	3		0,3	9,1	9,6	28		
Šiauliai	21	9		0,3	7,1	7,4	45	72	78
Naujoji Akmenė	-	0	-		-	-			
Mažeikiai	19	3			4,3	4,8	20	86	94
Panevėžys, Centras	11	6		0,2			32	89	87
Jonava	5	8					11	78	81
Kėdainiai	11	8			8,9	12,2	11	87	91
Aukštaitija			11					71	70
Dzūkija					-	-	-	-	-
Žemaitija	8	0	5		3,3	3,5	2	80	89
2020 m. NORMOS	50	35 d. <sup>2)</sup>		10	125	350	200	120 <sup>3)</sup>	180

Pateikiami preliminarūs duomenys. Atlikus visas duomenų kokybės kontrolės procedūras jie gali būti pakoreguoti.

**Paaiškinimai:**

KD<sub>10</sub> / KD<sub>2,5</sub> - smulkiosios kietosios dalelės, kurių aerodinaminis skersmuo ne didesnis nei 10 mikronų / ne didesnis nei 2,5 mikronai;

Max 8 h vidurkis - didžiausia 8 val. koncentracija, išrinkta iš verčių, apskaičiuotų slenkančių vidurkių būdu;

<sup>1)</sup> Siekima vertė, kuri neturi būti viršijama daugiau nei 25 paras per kalendorinius metus, imant trejų metų vidurkį;

<sup>2)</sup> - paros ribinė vertė (50 µg/m<sup>3</sup>) neturi būti viršyta daugiau kaip 35 d. per metus;

- duomenų nėra dėl prietaiso gedimo;

n duomenų nėra dėl ryšio sutrikimų.

Gegužės 17 d. teršalų koncentracijos miestų ore neviršijo žmonių sveikatos apsaugai nustatytų normų.

Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos duomenimis, žemo slėgio sritys plukdys drėgmę. Gegužės 18 d. debesuota su pragiedruliais. Daug kur, daugiausia rytinėje šalies pusėje, lietus, vietomis smarkus. Vėjas šiaurės, šiaurės vakarų, vidutinio stiprumo. Gegužės 19 d. vietomis palis; vėjas šiaurės vakarų, vidutinio stiprumo.

Gegužės 18-19 d. vyraus palankios meteorologinės sąlygos aplinkos oro teršalų sklaidai.

Detalesnius oro kokybės tyrimų duomenis galima rasti AAA interneto svetainės <http://gamta.lt> nuorodoje ORO KOKYBĖ ŠIANDIEN.

Šaltinis - [https://oras.gamta.lt/files/Oras\\_210517.pdf](https://oras.gamta.lt/files/Oras_210517.pdf)

## Viešo saugumo reikmių analizė

Ypatingų reikmių nenustatyta. Teritorija su privažiavimais specialiajam transportui, galimas privažiavimas iš Sėlių gatvės pusės, iš Narbuto gatvės patekimo nėra, tačiau ji yra gretima planuojamai teritorijai.

## Teritorijos vystymo tendencijos

Numatomas intensyvus teritorijos vystymas. Gretimybėse rengiami arba jau yra parengti nauji teritorijų planavimo dokumentai koreguojant Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius naujam teritorijų užstatymui. Teritorija užstatyta arba planuojama užstatyti. Būtinai bendramiestiniai inžineriniai tinklai, aptarnaujantys teritoriją išvystyti, pajungimas vyksta pagal technines sąlygas. Tikslinga planuojamoje teritorijoje perplanuoti inžinerinius tinklus, įvertinti nenaudojamų tinklų iškėlimą.

## Probleminių situacijų nustatymas

Probleminių situacijų nenumatoma. Teritorija yra su išvystyta infrastruktūra ir geromis alternatyviomis susisiekimo galimybėmis, esami susiformavę funkciniai ryšiai su paslaugų ir aptarnavimo teritorijomis, patogus patekimas automobiliu, viešu transportu per T. Narbuto ir Sėlių gatves, pėsčiomis

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

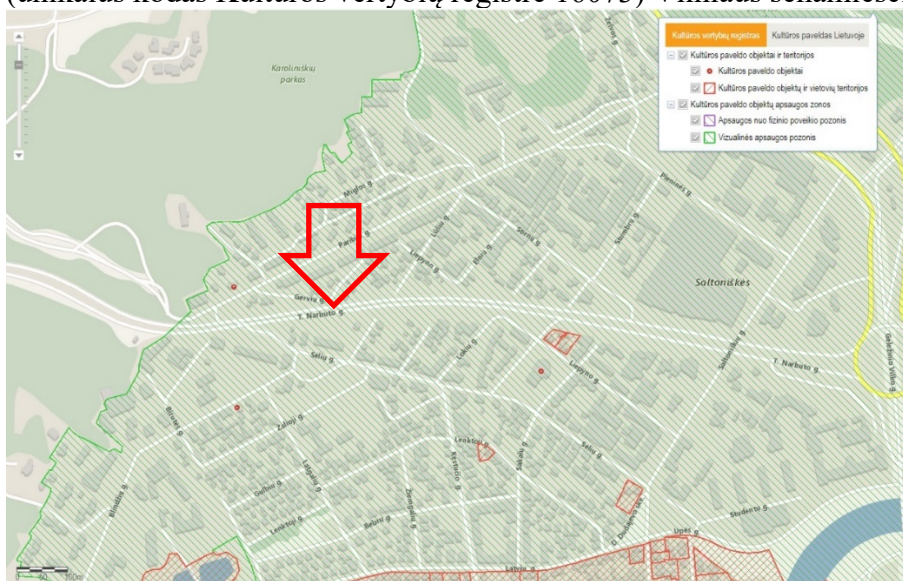
galima pasiekti žaliuosius rekreacinius plotus, Vingio arba Karoliniškių parkus. Planuojama ir gretima teritorija nėra nutolusi nuo miesto centralizuotų tinklų. Tankinimo galimybės lemia gretimas užstatymas ir pastatų išdėstymas, sklypų ribos, paveldosauginiai ir bendrojo plano apribojimai.

### Galimos teritorijos vystymo prognozės

Vertinant esamą padėtį, bendrojo plano reglamentus teritorijos vystymo prognozės teigiamos. Įvertinant, kad planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja centrinei miesto daliai būdingas mišrus užstatymas tikslinga formuoti atitinkamą užstatymą ir numatyti mišrias patalpas t. y. tiek gyvenamas tiek komercines patalpas.

### Kultūros paveldo apsaugos įvertinimas

Artimiausioje aplinkoje nėra saugomų kultūros paveldo objektų. Nagrinėjama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį:



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

Teritorijai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatos.

## **II. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDROJI DALIS**

Rengiamas Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 8 (kadastr. Nr. 0101/0031:317) ir Lapių g. 4 (kad. Nr. 0101/0031:468) kartu su apie 92 kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu.

- Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – vietovės.
- Teritorijų planavimo dokumento rūšis – kompleksinis.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: pakeisti sklypų ribas juos sujungiant ir prijungiant įsiterpusį apie 92 (devyniasdešimt dviejų) kv. m valstybinės žemės plotą iki T. Narbuto gatvės raudonųjų linijų, nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą (G2), pakeisti užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (registro Nr. T00086338).

Žemės sklypų Lapių g. 4 ir 8 kartu su apie 92 kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi iki T. Narbuto gatvės raudonųjų linijų korektūra parengta atsižvelgiant į Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu patvirtintą planavimo darbų programą, apibrėžtą planuojamą teritoriją, nustatytus planavimo tikslus ir uždavinius, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) išduotas teritorijų planavimo sąlygas, įvertinus esamą padėtį, gretimybės.

Planuojama teritorija pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (T00086338), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ sprendinius (toliau – Bendrasis planas, arba BP), patenka į miesto dalies centro zoną, nedidelė dalis patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (Pav. 1).

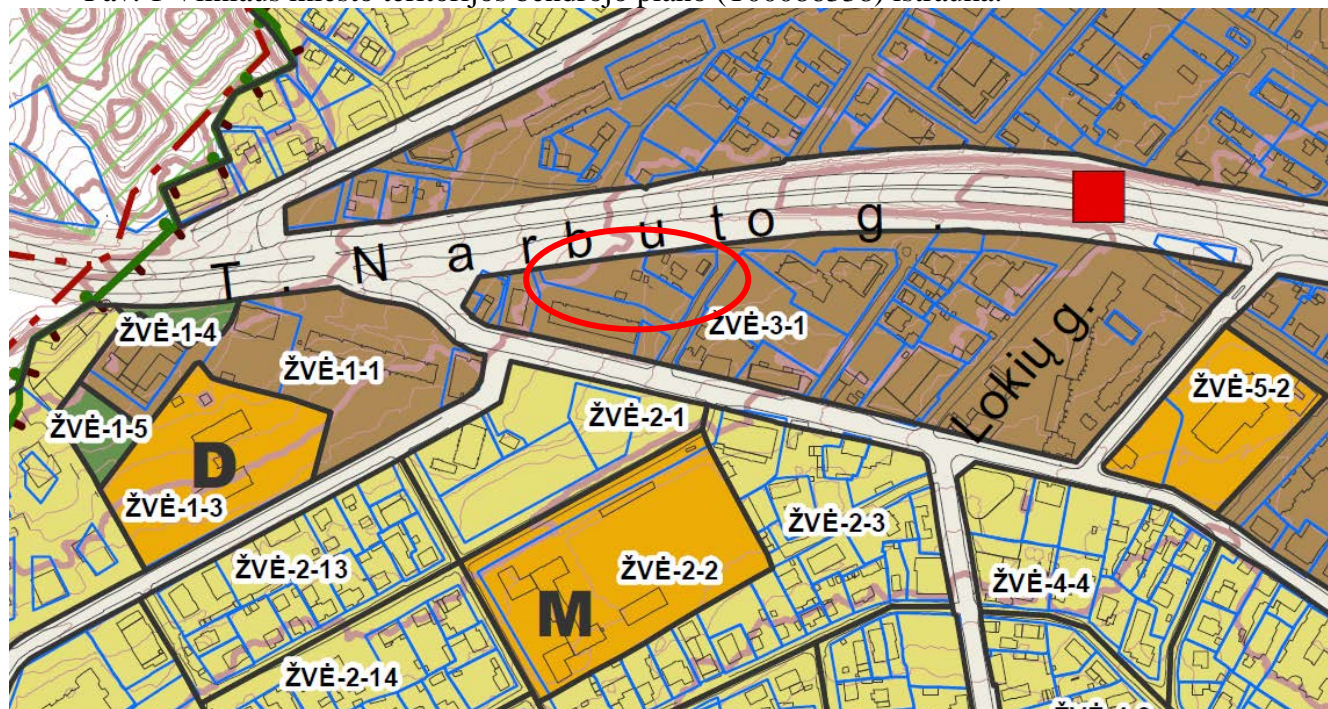
Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ (T00054357) sprendiniais teritorijai suteiktas gyvenamosios teritorijos vystymas ir reglamentas, o taip pat gretimybėse įvertintas esamas užstatymas sąlygoja tolimesnę teritorijos užstatymo kryptį, numanant neatsisakyti užstatymo gyvenamosios paskirties pastatais su centrinei miesto dalims būdingu komercinių ir paslaugų patalpų įrengimu, dažniausiai pirmuose pastatų aukštuose.

Teritorija pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius patenka į Miesto dalies (rajonų) centro zoną.

Bendrojo planu miesto dalies (rajonų) centro zonai numatyta:

- vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 7 aukštai;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus galimas iki 35 m;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas iki 1.60;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis iki 60 %;
- Teritorijai taikomi tekstinis reglamentas Nr. 01; 02; 03; 04; 05; 09; 18; 39
- Numatyta kaip prioritetinga plėtros teritorija.

Pav. 1 Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (T00086338) ištrauka:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

<ul style="list-style-type: none"> <li> Vilniaus m. savivaldybės ribos</li> <li> Vilniaus m. seniūnijos ribos</li> <li> Kadastrinių sklypų ribos</li> <li> Regioninio parko ribos</li> <li> Draustinio ribos</li> <li> Rezervato ribos</li> <li> Natura 2000 teritorijos ribos</li> <li> Siūlomoms draustinio ribos</li> <li> Saugomos gamtinės teritorijos numeris</li> <li> Vilniaus senamiesčio ribos</li> <li> Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonis</li> <li> Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną)</li> <li> Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos numeris</li> <li> Valstybinės reikšmės miškas</li> <li> Vandenvietės 1-oji griežto režimo apsaugos juosta</li> <li> Vandenvietės 2-oji apsaugos juosta</li> <li> Naudingųjų iškasenų telkinys (detaliai išžvalgytas)</li> <li> Naudingųjų iškasenų telkinys (parengtinai išžvalgytas)</li> <li> Naudingųjų iškasenų telkinys (prognozinis)</li> <li> Didelės tikimybės (10 proc.) potvynių grėsmės teritorijos</li> <li> Vidutinės tikimybės (1 proc.) potvynių grėsmės teritorijos</li> <li> Mažos tikimybės (0.1 proc.) potvynių grėsmės teritorijos</li> <li> Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m abipus dujotiekio vamzdžio ašies)</li> <li> Esamos gatvės ir keliai</li> <li> Alternatyvios gatvių trasos</li> <li> Geležinkeliai</li> <li> Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo - tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba</li> <li> Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo - tūpimo takui</li> <li> Planuojamo tilto vieta</li> <li> Esamo pėsčiųjų ir dviračių tilto ar tunelio vieta</li> <li> Planuojamo pėsčiųjų ir dviračių tilto ar tunelio vieta</li> </ul>	<p><b>Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Miškų ir miškingų teritorijų zona</li> <li> Žemės ūkio teritorijų zona</li> <li> Vandenių zona</li> <li> Konservacinės teritorijos zona</li> </ul> <p><b>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b></p> <p><b>Gyvenamoji zona:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona</li> <li> Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</li> <li> Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</li> <li> Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona</li> </ul> <p><b>Centrų zona:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Pagrindinio centro zona</li> <li> Miesto dalies centro zona</li> <li> Specializuotų kompleksų zona</li> <li> Paslaugų zona</li> <li> Sodinių bendrijų zona</li> <li> Pramonės ir sandėliavimo zona</li> <li> Inžinerinės infrastruktūros zona</li> <li> Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona</li> <li> Vandenviečių zona</li> <li> Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona</li> <li> Intensyviai naudojamų želdynų zona</li> <li> Ekstensyviai naudojamų želdynų zona</li> </ul> <p><b>Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba</b></p> <p><b>S</b> Nacionalinės ar bendramiestinės reikšmės stadionas</p> <p><b>M</b> Esama bendrojo lavinimo mokykla</p> <p><b>D</b> Esamas vaikų darželis</p> <p><b>M</b> Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta</p> <p><b>D</b> Planuojamo vaikų darželio vieta</p> <p><b>+</b> Esamos kapinės</p> <p><b>+</b> Perspektyvinės kapinės</p> <p><b>▲</b> Esamo plažo vieta</p>
--	--

## NUSTATOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Planuojami žemės sklypai apjungiami į vieną sklypą ir prijungiama įsiterpusi 92 m<sup>2</sup> valstybinės žemės dalis, formuojant vieną daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypą, nustatant užstatymo intensyvumą taikomi Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir Nr. 03 sąlygos, ir maksimalus parametras didinamas 10 %:

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

- Nr. 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).

Nustatomi šie reglamentai:

<b>Sklypas Nr. 1</b>	
<b>Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Sklypo plotas	3165 m <sup>2</sup>
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	≤ 24 m (A zona iki 24 m, B zona iki 18 m, C zona iki 16 m)
Altitudė	≤ 138,61 (A zona iki 138,61, B zona iki 131,6, C zona iki 132,06)
Antžeminio užstatymo tankis, UT	≤ 60 %
Užstatymo intensyvumas, UI	≤ 1,76* (≤ 1,6)
Užstatymo tipas	Perimetrinis (pr_a)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	≥ 40 %
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Servitutas	- (Esami, žiūrėti pagrindinio brėžinio pastabas)
Pastatų aukštų skaičius	≤ 6 (A zona iki 6 a., B zona iki 4 a., C zona iki 4 a.)
Statinių paskirtys	Daugiabučiai (trijų ir daugiau butų) gyvenamieji pastatai
Automobilių statymo reglamentas	Požeminis (prioritetinis), antžeminis
Kiti reikalavimai	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Neįgyvendinant Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir (ar) Nr. 03 sąlygų užstatymo intensyvumas (UI) taikomas iki 1.6.

\* UI taikomas iki 1,76 pagal BP tekstinių reglamentų Nr. 02 ar Nr. 03 sąlygas, kai pagal Nr. 02 pirmuose statinio (-ių) aukštuose įrengiamos negyvenamosios komercinės, administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų ir pan. paskirties patalpos arba Nr. 03 - sklypo automobilių stovėjimo vietos numatomos tik požeminėje

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

aikštelėje. Neįrengiant šių komercinių patalpų ar nenumatant požeminio automobilių stovėjimo būdo UI mažinamas iki 1.6. Tikslinama techninio projekto rengimo metu. Aukštų skaičius suprantamas pagal statybos techninį reglamentavimą nustatytą sąvoką, bet papildomai įskaičiuojant antstatą/cokolinį aukštą/mansardą/antresolę.

### Sklypas Nr. 1.1

#### Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai

Sklypo plotas	92 m <sup>2</sup>
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	≤ 24 m (A zona)
Altitudė	≤ 138,61
Antžeminio užstatymo tankis (sodybos/ sklypo)	≤ 60 %
Užstatymo intensyvumas (sodybos/ sklypo)	≤ 1,76* (≤ 1,6)
Užstatymo tipas	Perimetrinis (pr_a)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	≥ 40 %

#### Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai

Servitutas	-
Pastatų aukštų skaičius	≤ 6 (A zona)
Statinių paskirtys	Daugiabučiai (trijų ir daugiau butų) gyvenamieji pastatai
Automobilių statymo reglamentas	Požeminis (prioritetinis), antžeminis
Kiti reikalavimai	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Neįgyvendinant Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir Nr. 03 sąlygų užstatymo intensyvumas (UI) taikomas iki 1.6. Sklypas prijungiamas prie sklypo Nr. 1 formuojant 3257 m <sup>2</sup> sklypą.

\* UI taikomas iki 1,76 pagal BP tekstinių reglamentų Nr. 02 ar Nr. 03 sąlygas, kai pagal Nr. 02 pirmuose statinio (-ių) aukštuose įrengiamos negyvenamosios komercinės, administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų ir pan. paskirties patalpos arba Nr. 03 - sklypo automobilių stovėjimo vietos numatomos tik požeminėje aikštelėje. Neįrengiant šių komercinių patalpų ar nenumatant požeminio automobilių stovėjimo būdo UI mažinamas iki 1.6. Tikslinama techninio projekto rengimo metu. Aukštų skaičius suprantamas pagal statybos techninį reglamentavimą nustatytą sąvoką, bet papildomai įskaičiuojant antstatą/cokolinį aukštą/mansardą/antresolę.

### Sklypas Nr. 2

#### Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai

Sklypo plotas	7 m <sup>2</sup>
Teritorijos naudojimo tipas	TK – inžinerinės infrastruktūros koridorius
Žemės naudojimo paskirtis	kita
Žemės naudojimo būdas	I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	-

Altitudė	-
Antžeminio užstatymo tankis (sodybos/ sklypo)	-
Užstatymo intensyvumas (sodybos/ sklypo)	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	-
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Servitutas	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	Negyvenamieji inžineriniai ir kt. statiniai

Sklypų Nr. 1, Nr. 1.1 ir Nr. 2 teritorija tvarkoma vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Infrastruktūros funkcinė zona apibrėžta T. Narbuto gatvės raudosiomis linijomis, jų zonoje pastatų statyba nenumatoma. Teritorijai galioja esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, o servitutų vietos tinklų eksploatavimui galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo ar perklojimo, tuo tikslu formuojamos pastabas pagrindiniame brėžinyje kaip tekstinis reikalavimas. Tikslūs šių inžinerinių tinklų iškėlimo sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu pagal tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas. Šiuo koregavimu nauji servitutai neprojektuojami.

Miesto dalies centro zona sudaro sąlygas didelio užstatymo tankio ir intensyvumo užstatymui, koncentruojant gyvenamą aplinką ir jos funkcijoms vykdyti reikalingą administracinę, prekybos, paslaugų, maitinimo veiklą, kuomet vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai. Sklypo Nr. 1 naudojimo tipas nustatomas įvertinus gretimą esamą užstatymą ir tikslingumą formuoti centrinei miesto daliai būdingą mišrios paskirties užstatymą, kurioje dominuoja tiek gyvenamoji tiek komercinė veikla. Atsižvelgiant į tai, atitinkamai formuojama ir užstatymo zona ir ribos, formuojant užstatymu gatvės erdvę, priartėjant prie planuojamos teritorijos ribų ir esamų gatvių. Tokios užstatymo sąlygos leistų įgyvendinti užstatymą, kurioje pirmi aukštų pastatai su paslaugų ar prekybos vietomis turėtų artimą ir patogų patekimą nuo esamų pėsčiųjų takų, patogiam šios veiklos funkcionavimui. Atitinkamai formuojant tūrius ant sklypo ribų galės būti formuojama vidinė kiemo erdvė su priklausomaisiais želdynais ir mažosios architektūros elementais. Tuo tikslu siūloma neužstatoma pastatais kiemo erdvė nužymėta brėžinyje. Toks kiemo formavimas praplėstu greta esančio daugiabučio erdvę, bei atsirastu riba tarp aptarnaujančio transporto, kuris atvyksta iki pirmuose aukštuose įsikūrusių įmonių. Užstatymo priartėjimas prie T. Narbuto gatvės ir pastatų dėstymas ties šia gatve sudarytų sąlygas riboti triukšmo plitimą nuo gatvės, pastatai galėtų tarnauti kaip ekranai, ir taip galėtų būti pagerintos bendras gyventojų gyvenimo sąlygos. Tačiau atitinkamai turės būti parenkamos pastatų architektūrinės išraiškos ir pastatų konstrukciniai sprendiniai triukšmo sklaidai mažinti į pastatus. Užstatymas planuojamas išdėstant pastatus sklype priartėjant prie gatvių, nesudarant vientiso užstatymo, ir siūloma didinti vidinę kiemo erdvę atitraukiant pastatus iki sklypo ribų.

Nustatomas maksimaliai galimas sklype 6 aukštų ir 24 metro aukštingumo parametras nepažeidžia Bendrojo plano reglamento su nustatytu vyraujančiu 7 aukštų skaičiumi bei maksimaliai galimu 35 m aukštingumu, ir planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto, kurioje vyrauja 3 - 5 aukštų skaičius pvz. daugiabutis gyvenamasis namas pietinėje dalyje Sėlių g. 39, statomas pastatas su butais Lapių g. 3, esamas Danielių g. 6, planuojamas Sėlių g. 37 su maksimaliai galimu 22 metrų aukštingumu atskiroje reglamentinėje zonoje (TPD Nr. K-VT-13-21-89), todėl planuojami galimi 6 aukštai ir 24 metrai radikaliai neišsiskiria iš gretimybių, dera aplinkoje su nežymiu dominavimu, planuojant šiek tiek didesnio aukštingumo pastatą, kuris atsirastų šių išvardintų teritorijų šiaurinėje arba šiaurės vakarų pusėje. Skirtingų aukštingumų zonos leidžia užstatymui įsilieti į bendrą užstatymo kontekstą. Tokie planuojami užstatymo parametrai suteiktų laisvę architektūrinei idėjai parinkti, derinant kompoziciją, integruojantis į esamą užstatymą, nepažeistų vyraujančio užstatymo artimiausioje aplinkoje. Siūloma formuoti kiemo teritorija sukurtų funkciškai pagrįstą ir kiemo erdves jungiantį užstatymą. Numatant užstatymą su antstatu, cokoliu, antrosole, mansarda – turės būti įskaičiuojamas į aukštų skaičių.

Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemą patenka į teritoriją, kurioje numatant vien tik požeminį automobilių stovėjimo būdą, rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą galimas užstatymo intensyvumo padidinimas 10 proc., kas sudarytų 0,16 ir maksimaliai galimas užstatymo intensyvumas sudarytų 1,76.

Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemą patenka į teritoriją, kurioje numatant pirmajame pastatų prie gatvės aukšte socialinės arba komercinės ir pan. paskirties patalpas su įėjimais iš gatvės galimas užstatymo intensyvumo padidinimas 10 proc., kas sudarytų 0,16, ir maksimaliai galimas užstatymo intensyvumas (toliau naudojama santrauka – UI) sudarytų 1,76.

**Todėl šiuo koregavimu įvertinant BP tekstinio reglamento Nr. 02 ir (ar) Nr. 03 sąlygas nustatomas UI iki 1,76. Norint įgyvendinti užstatymą su UI iki 1,76 turi būti užtikrinamas Nr. 02 arba Nr. 03 tekstinio reglamento reikalavimai, arba abu kartu, techniniame projekte. Neįgyvendinant šių sąlygų planuojamai teritorijai taikomas UI iki 1,6.**

Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemą patenka į teritoriją, kuri nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo teritoriją, todėl šiuo procesu įvertinant tekstinio reglamento Nr. 39 reikalavimą priklausomųjų želdynų kiekis sklype padidinamas 10 proc. dydžiu nuo 30 iki 40 proc.

Koregavimo sprendiniai neprieštarauja kitiems specialiųjų planų sprendiniams. Teritorijoje nėra numatytos skaitmeninio ryšio bazinio stočių vietos pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schemą. Teritorijoje nėra sprendinių pagal didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemą.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įstatymo III sk. pirmo skirsniu „Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, E zonoje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės – Detaliojo plano sprendiniais numatyta maksimali aukščio altitudė 138,3 m atitinka reikalavimą.

## SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Planuojama teritorija transporto požiūriu išnagrinėta vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento sąlygomis. Eismo jungtys ir pagrindiniai techniniai parametrai nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Lapių gatvės esama D kategorija nekeičiama. Lapių gatvės elementų, privažiavimų, šaligatvių techniniai parametrai konkretizuojami techniniu projektu, gavus tam reikalingas prisijungimo sąlygas.

Automobilių stovėjimo vietos – požeminės ir antžeminės. Siūloma prioritetą skirti požeminiam automobilių statymo būdai. Stovėjimo vietos planuojamos laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų.

Pav. 2 Gretimas pravažiavimas ir dviračių-pėsčiųjų takas.



Gretimas pravažiavimas naudojamas gyventojų ir aptarnaujančio transporto. Automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu. Stovėjimo vietų skaičiaus nustatymui taikoma Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema, kurios sprendiniais planuojama teritorija patenka į 2-ą miesto centro zoną, su numatytu privalomų stovėjimo vietų mažinimo koeficientu -  $K_{\min} 0,5$ , antžeminėms vietoms  $K_{\max} 0,75$ .

Vadovaujantis naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus miesto specialiuoju planu numatomas viešojo transporto naujų rūšių diegimo sprendiniai T. Narbuto ir Sėlių gatvėse – ekologiški greitieji autobusai T. Narbuto g., antžeminė bėginė elektrinė transporto priemonė T. Narbuto g., požeminė bėginė elektrinė transporto priemonė Sėlių g. Vadovaujantis dviračių trasų specialiuoju planu numatomi plėtos sprendiniai T. Narbuto ir Sėlių gatvėse ties Lapių gatve. Vilniaus miesto judumo planu numatytas ir dviračių takų tiesimas T. Narbuto gatvės koridoriaus zonoje iki 2023 metų.

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detaliojo plano koregavimo inžinerinės infrastruktūros dalis parengta vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis. Inžinerinė infrastruktūra esama su miesto centralizuotais tinklais. Planuojama teritorija yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje miesto dalyje, todėl bus užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas, užtikrinami ir kiti poreikiai rengiant techninį projektą. Teritorijoje yra visos centralizuotos inžinerinės infrastruktūros sistemos – ryšių, elektros, dujų, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tinklų.

Inžinerinių tinklų projektavimas, jų iškėlimas, planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, tik gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Planuojama teritorija turi tinklų apsaugos zonas ir servitutus esamiems tinklams eksploatuoti. Šiuos tinklus ketinama iškelti, kad sudaryti optimalias užstatymo sąlygas, sumažinti inžinerinių tinklų apsaugos zonas. Todėl esami registruoti servitutai ir apsaugos zonos nekeičiami iki bus parengti tinklų iškėlimo projektai, kas bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, ši sąlyga yra įrašoma į pagrindinio brėžinio pastabų tekstinę dalį.

Projektuojant tinklus būtina formuoti 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. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

### Šildymo reglamentas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintu „Atnaujintu Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu“ numatomas centrinis šildymo būdas, o taip pat yra numatyti galimi ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą). Teritorijos užstatymui tikslinga iškelti šilumos tinklus, tikslūs sprendiniai numatomi techniniu projektu.

### Gatvių apšvietimas.

Apšvietimas turi būti įrengiamas taip, kad užtikrintų saugų transporto ir pėsčiųjų judėjimą, leistų tamsiu paros metu saugiai naudotis šaligatviais. Šviestuvai turėtų būti lakoniškų, aplinkoje nedominuojančių formų ir spalvų, derinami prie esamų artimiausioje aplinkoje, įvertintos Savivaldybės reikalavimai ir rekomendacijos šviestuvų įrengimui. Gatvės apšvietimo sprendimai konkretizuojami techniniu projektu, gavus eksploatuojančių organizacijų techninės prisijungimo sąlygas.

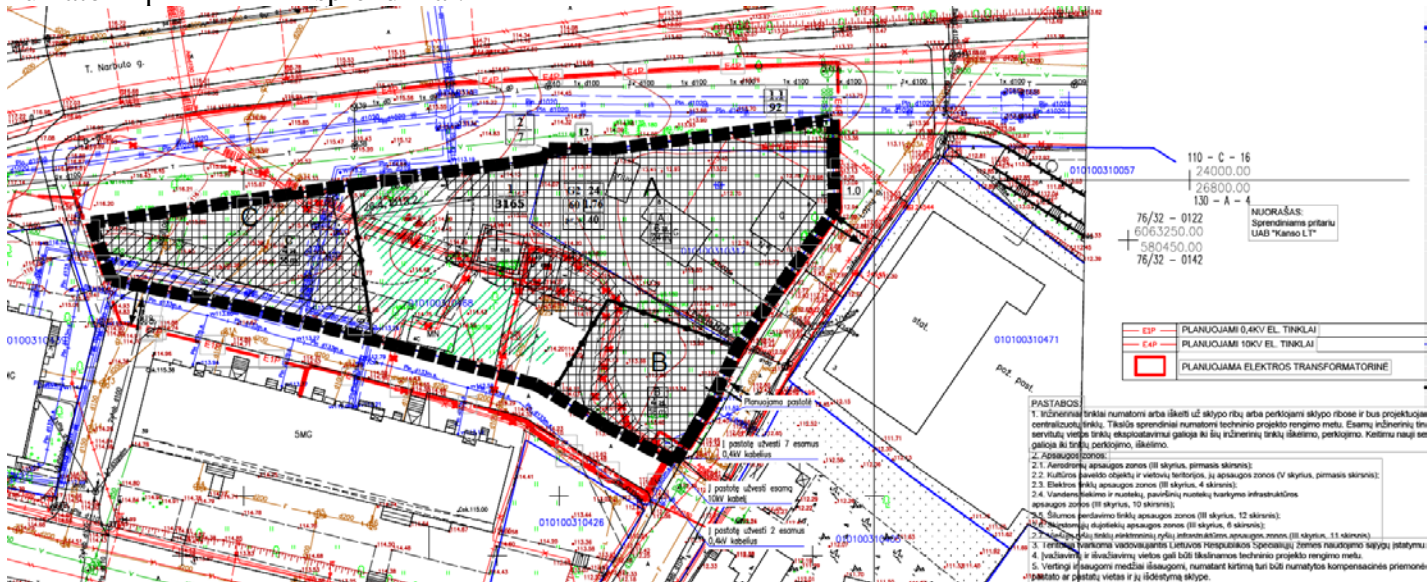
### Elektros reglamentas.

Elektros pajungimas numatomas, atsižvelgiant į esamas elektros linijas ir taškus sklypuose, esama neveikianti transformatorinė numatoma griauti, o poreikiams užtikrinti nauja turės būti projektuojama sklypo ribose arba gali būti numatyta iškeliant į valstybinės žemės dalis ties T. Narbuto gatve, tačiau taip,

kad jų apsaugos zonos nepapultų į gretimus sklypus. Tikslūs suplanuoto sklypo statybos objekto elektros pajungimo sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu. Numatomi darbai turės būti atliekami pagal kasimo darbus reglamentuojančius reikalavimus, įvertinus techninio projekto sprendinius galės būti keičiami servitutai reikalingi inžineriniams tikslams tiesti ir eksploatuoti t. y. keičiami esami, numatomi nauji.

Norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto AB „ESO“ prijungimo sąlygas. Projektavimo metu elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudoti numatyti apsaugos zonos, vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymu. Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ ir LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-228 „Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimus. Trukdančių statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą užtikrinant 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 reikalavimais.

Trukdančių veikiančių elektros tinklų iškėlimas numatomas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 patvirtintais reikalavimais. Elektros tinklų iškėlimo už sklypo ribos numatomi preliminarūs sprendiniai:



### Vandens reglamentas.

Vandens tiekimas centralizuotas. Tikslūs vandens tiekimo sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu. Numatomi darbai turės būti atliekami pagal kasimo darbus reglamentuojančius reikalavimus.

Vandens tiekimą galima numatyti nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Lapių g. Esamas d400 mm vandentiekio tinklas gali būti iškeltas už sklypo ribos, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais.

Paliekant esamus vandentiekio tinklus turi būti numatyti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zona vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo įstatymu dešimtame skirsnyje „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ 42 straipsnio 3 punktu.

### Nuotekų šalinimo reglamentas.

Numatoma jungti prie miesto nuotakyno, numatant sprendinių ekonomiškumo ir naudingumo sprendinius. Siūloma atsisakyti ekonomiškai nenaudingų ir labai sudėtingų techniškai sprendimo būdų.

Tikslūs sprendiniai parenkami techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į šio detaliojo plano išnagrinėtus aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Dėl esamų privačių vandentiekio, nuotekų tinklų iškėlimo/išsaugojimo, kreiptis į privačių tinklų savininką/statytoją (us). Gauti privačių tinklų savininko/statytojo (ų) sutikimą (us) tinklų iškėlimui/išsaugojimui, (esant savininkui juridiniam asmeniui – gauti raštišką, įmonės antspaudu patvirtintą, sutikimą; esant savininkui fiziniam asmeniui – gauti raštišką, notaro patvirtintą, sutikimą).

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

#### **Buitinių nuotekų tvarkymas.**

Nuotekų surinkimo sistema turi atitikti bendruosius reikalavimus. Veiklos vykdytojai privalo tinkamai eksploatuoti ir prižiūrėti nuotekų tvarkymo sistemas ir turi siekti, kad jų turimos išleidžiamų nuotekų poveikį aplinkai mažinančios priemonės būtų naudojamos aplinkai palankiausiu būdu. Numatomas centralizuotas buitinių nuotekų tvarkymas. Tikslūs sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu. Numatomi darbai turės būti atliekami pagal kasimo darbus reglamentuojančius reikalavimus.

Teritorijos tolimesniam vystymui siejant su planuojamu užstatymu parengtas buitinės nuotekynės tinklų iškėlimo statybos projektas ir 2022 m. gruodžio 1 d. gautas statybą leidžiantis dokumentas.

Nereikalingus nuotekų tinklus būtina išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą nuotekų šalinimą esamiems vartotojams. Nuotekų nuleidimas gali būti numatytas į esamą d350 mm nuotekų kolektorių Sėlių g. ir/arba į esamus d200 mm, iškeliamus iš sklypo, nuotekų tinklus.

#### **Paviršinių nuotekų tvarkymas.**

Paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos turi būti įrengiamos sklypuose pagal paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą. Paviršinių nuotekų tvarkymas turi būti sprendžiamas atskirai nuo buitinių, komunalinių ir gamybinių nuotekų.

Planuojant paviršinių nuotekų tvarkymą įvertinta, kad teritorijoje sudarančius laidžius paviršius, paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą mažinančias dangas.

Vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu teritorijoje nėra numatomos įrengti nuotekų siurblinės ar vandens pakėlimo stotis.

Techninio projekto rengimo metu (projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą) turi būti vadovujamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, pirmiausiai bus išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršinės nuotekos bus nuvestos į Lapių g. suprojektuotą d 315 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą arba T. Narbuto g. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Bus suprojektuotas debito reguliavimo / infiltracinis įrenginys, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10% nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.

## **APLINKOS APSAUGA**

Vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-12-48 nutarimu Nr. 967, nuostatomis Detaliojo plano koregavimo sprendiniams strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ir planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai

vertinimo procedūros neatliekamos, nėra planuojama ūkinė veikla, įrašyta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus.

Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“, 2007-12-21 patvirtinto LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, priedo 2 punkte nustatytais reikalavimais mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo (G2) sklype turi būti nemažiau 30 proc. Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemą patenka į teritoriją, kuri nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl šiuo procesu, įvertinant tekstinio reglamento Nr. 39 reikalavimą, **priklausomųjų želdynų kiekis sklype padidinamas 10 proc. iki 40 proc.**

Brėžinyje pateikiama siūloma kiemo vieta, kurioje galėtų atsirasti vaikų žaidimo, poilsio, gausiau apželdinama gyventojų vieta, išnaudojant tam ir esamus medžius. Teritorija patraukli dėl jame augančių medžių, todėl užstatymu turi būti siekiama esamų stambių medžių išsaugojimo ir integravimo į užstatymą.

Pav. 3, Esamas apželdinimas.



Dalis priklausomųjų želdynų gali būti įrengiami ant stogų, įrengiant vertikalus želdinimą, ar kitais būdais užtikrinant želdinių kokybę ir patrauklumą.

Pav. 4 BP, Gamtinio karkaso schema:



BP, Gamtinio karkaso schema, ištrauka.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

##### Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)

Vidinio stabilizavimo arealai

Regioniniai

Mikroregioniniai

Rajoniniai

Vietiniai

Migracijos koridoriai

Nacionaliniai

Regioniniai

Rajoniniai

Vietiniai

Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys

Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba: Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dūbės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)

##### Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

0 Patikimas

1 Ribotas

2 Silpnas

3 Pažeistas

S Stipriai pažeistas

Pastaba: Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamos teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoekologinis potencialas.

##### Kiti ženklai

Senamiesčio riba

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos

Žemės ūkio teritorijos

Militarinė teritorija

Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkkelį

Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės

Oro uostas

Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

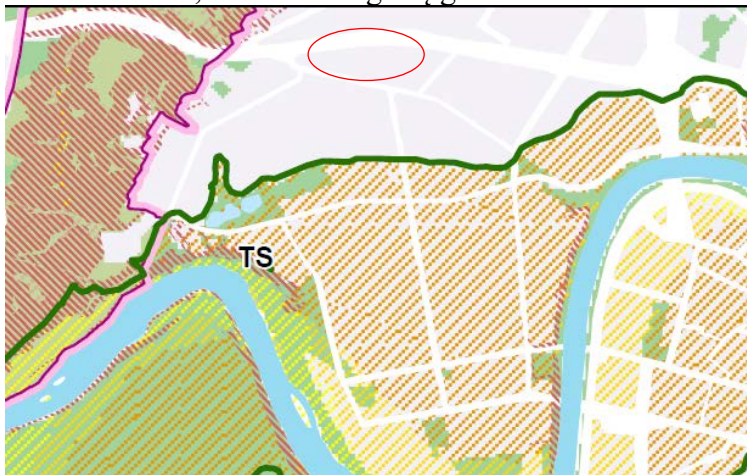
Pagal Bendrojo plano Gamtinio karkaso ir Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemas Pav. 3 ir Pav. 4 planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją, ir ribojasi su struktūrinėmis gatvių žaliosiomis jungtimis - T. Narbuto g.

Planuojama teritorija tvarkoma laikantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimų. Techninio projekto etape turi būti įvertinta planuojamoje teritorijoje augančių medžių būklė. Medžiai, kurie priskirtini saugotiniams pagal LR vyriausybės 2008-03-12 nutarimą Nr. „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“, tvarkomi vadovaujantis LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimo, nuotekų šalinimo ir paviršinio vandens surinkimas sprendžiamas centralizuotais tinklų sistemomis.

Visos atliekos turi būti tvarkomos įstatymais nustatyta tvarka, surenkamos ir perduodamos buitinių atliekų tvarkymo įmonėms. Buitines atliekas numatoma rinkti ir rūšiuoti vietoje į atskirus konteinerius. Konteineriai turi būti pastatyti privažiavimui patogioje vietoje. Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus priduodamos atliekas perdirbančioms įmonėms.

Pav. 4 BP, Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema:



BP, Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema, ištrauka.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

##### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni nei 10°
- Šalpinės terasos
- I virššalpinės terasos
- II ir III virššalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės

PS Paslėnė šlaitai

TS Tarpterasiniai šlaitai

Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni 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 Vakarinių aplinkelių
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės

## VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Detalusis planas parengtas įgyvendinant Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotų teritorijų planavimo sąlygų reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra taršiųjų objektų, nevykdoma jokia ūkinė veikla, kuriai būtų nustatyta sanitarinė apsaugos zona. Teritorija tvarkoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Projektuojant pastatus turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamoje teritorijoje ir vertinama įtaka gretimiems pastatams. Insoliacijos skaičiavimai atliekami sekančiu projektavimo etapu. Pagal sklypo išdėstymą esminė neigiama įtaka esamam užstatymui nenumatoma, nes planuojama teritorija yra iš šiaurės ir vakarų pusių gretimo užstatymo atžvilgiu.

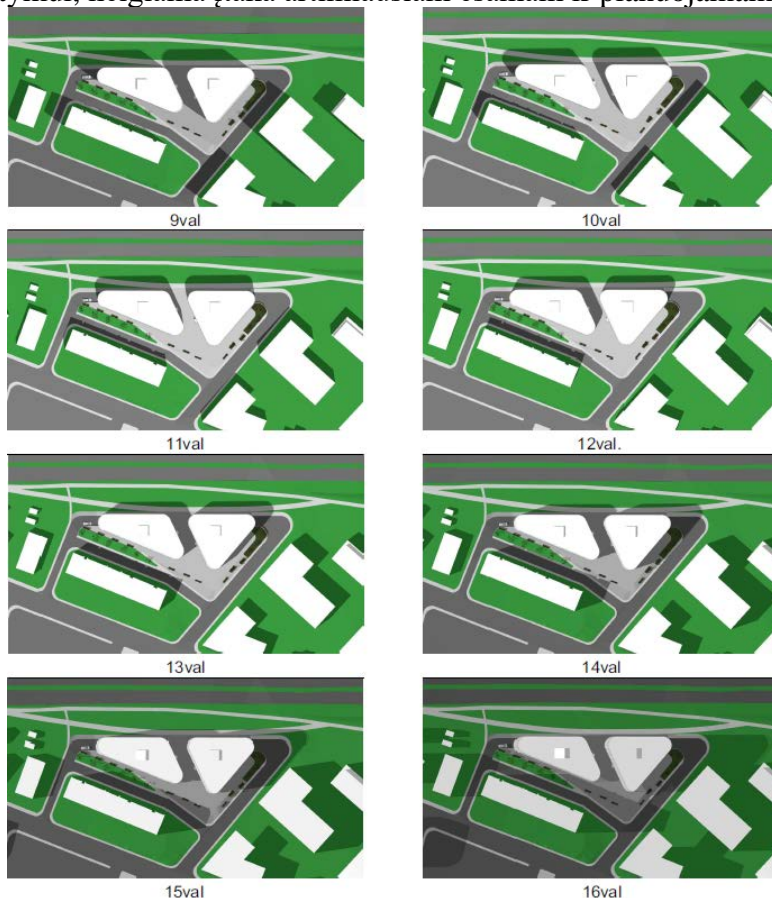
Vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ reikalavimais, nei planuojamoje teritorijoje, nei greta jos nėra radiotechninių objektų, formuojami žemės sklypai nepatenka į radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Projektavimo metu užtikrinti normatyvinius atstumus iki požeminio užstatymo įvažiavimo-išvažiavimo vietos ir projektuojamo daugiabučio namo patalpų langų. Dėl triukšmo nuo T. Narbuto gatvės taikyti specialiąsias triukšmo slopinimo priemones, architektūrinius sprendinius.

### **Insoliacija.**

Rengiant techninį projektą insoliacija turės būti vertinama pagal konkrečius techninio projekto sprendinius. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti insoliacinius reikalavimus tiek projektuojamam tiek artimiausioje aplinkoje esantiems gyvenamiesiems pastatams. Planuojamas užstatymas ir jo aukštingumas yra toks, kad aukštingumas yra artimas atstumui iki esamų gretimybėse pastabų. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje nėra jokio užstatymo trukdančio planuojamam užstatymui todėl insoliacijai įtakos nėra.

Prognozuojama, kad insoliacijos reikalavimai nepažeidžiami tiek esamo, tiek planuojamo užstatymo atžvilgiais. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ V skirsnio reikalavimais trečiųjų asmenų apsauga ir insoliacija vertinama projektavimo metu, t. y. sekančiu etapu.

Remiantis 2020 m. atliktais insoliaciniais skaičiavimais, kurie buvo atliekami intensyvesniam užstatymui, neigiama įtaka artimiausiam esamam ir planuojamam užstatymui nenumatyta:



Analizė atlikta remiantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1.3 punktu, kad: statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar

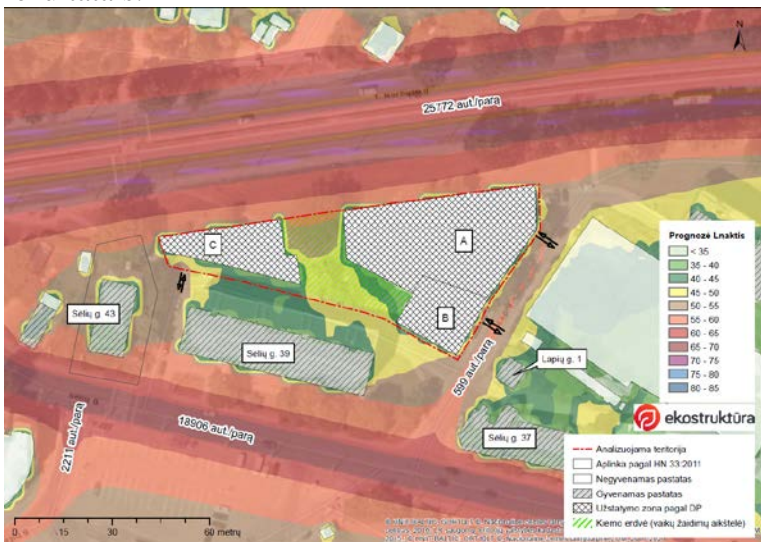
statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Ir STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 punktu: Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.

Remiantis pateiktomis schemomis galima daryti išvadą, kad pastačius projektuojamus pastatus bus išlaikomi gretimuose sklypuose esančių ir projektuojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų insoliacijos reikalavimai ir tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. lygiadienių gretimuose pastatuose bus užtikrintas nepertraukiamas insoliacijos laikas netrumpesnis kaip 2,5 valandos.

Pati sklypo padėtis į šiaurę nuo artimiausio užstatymo lemia, kad planuojamas pastatas neigiamos įtakos neturės, šešėlio nemes. Esamas užstatymas esminės įtakos planuojamai teritorijai nedaro, be to planuojamas užstatymas atitrauktas nuo sklypo ribų pietinėje dalyje, todėl insoliacija galės būti užtikrinama. Esami atstumai iki artimiausių sklypų leidžia įgyvendinti užstatymą. Gyvenamojo užstatymo intensyvumas ir aukštingumas formuojamas maksimaliai atsitraukiant nuo sklypo ribų ir artimiausio užstatymo, neigiama įtaka neprognozuojama. Papildomai techninio projekto rengimo metu reikalinga vertinti insoliaciją pagal konkrečias pastato vietas, projektuojamų butų pasaulio kryptis.

### Triukšmo ir oro tarša.

Triukšmo ir oro taršos vertinimui yra atliktas aktualus tyrimas. Tyrimo metu nustatyta, kad planuojamas užstatymas tarnaus kaip ekranas nuo didžiausią neigiamą įtaką turinčios T. Narbuto gatvės. Tačiau praretinus užstatymą dėl gautų pastabų ir pasiūlymų, kad išsaugoti ažuolą, sklaida vyks nuo T. Narbuto gatvės pro neužstatytą teritorijos dalį, kuri skirta ažuolo apsaugai. Esamam artimiausiam užstatymui triukšmo sklaida nuo gatvės iš esmės sumažės, o planuojamo vidinio kiemo dalyje prognozuojamas teigiamas poveikis ir aplinkos kokybės pagerėjimas. Pvz. Tyrimo ištrauka nakties metu rezultatais:



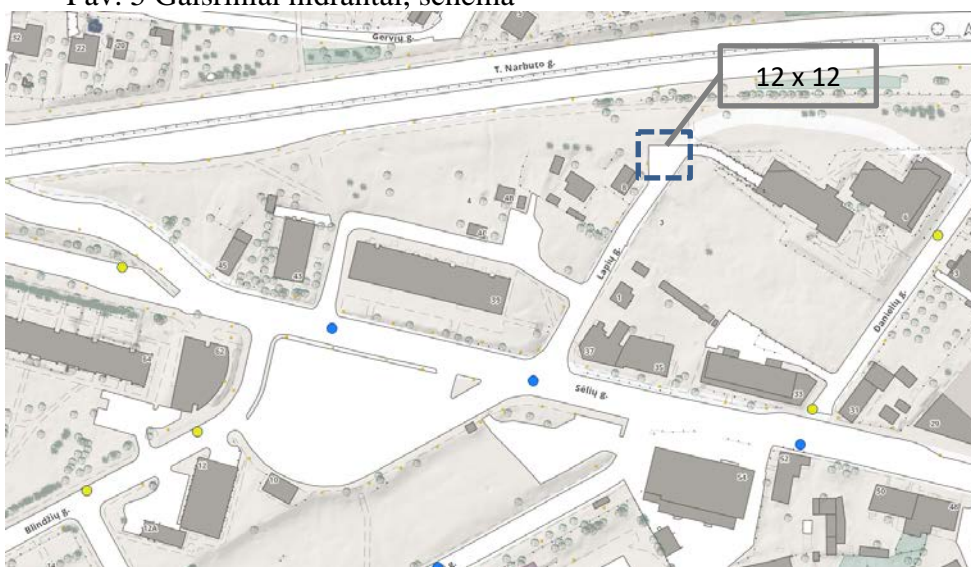
Įvertinta, kad neigiamą įtaką darys autotransportas, tačiau dėl papildomų srautų bendra įtaka minimali. Ribinių dydžių, užstatymui tarnaujant kaip ekranui, prognozuojama, kad nepasieks. Dėl intensyvesnio triukšmo sklaidos nuo T. Narbuto gatvės projektuojant pastatus privaloma numatyti triukšmo sklaidos mažinimo priemones, įgyvendinti tyrimo metu pateiktas rekomendacijas tiek architektūrai tiek papildomos priemonės, kurios projektuojamos (numatomos) techninio projekto rengimo metu.

## GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda), esanti R. Jankausko g. 2, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 3,6 km ir Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-oji komanda, esanti Švitrigailos g. 18 nutolusi apie 3,8 km. Greta planuojamos teritorijos yra esami gaisriniai hidrantai:

Pav. 5 Gaisriniai hidrantai, schema



(Šaltinis - <https://maps.vilnius.lt/>)

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, pastatų konfiguracija ir tiksli statybos vieta numatomi techninių projektų rengimo metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“.

Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Gaisrinės technikos privažavimas ir manevravimas į planuojamą sklypą galimas esamu privažavimu nuo Sėlių gatvės dvejose vietose, kur važiuojamoji dalis pagal topografinius duomenis yra nemažiau kaip 5,5 metro. Priešgaisrinė technika galėtų judėti viena ir kita kryptimi nuo Sėlių gatvės, per veją galima būtų spec. technika privažiuoti nuo T. Narbuto gatvės. Planuojama gaisro technikos apsisukimo aikštelė (ne

mažiau kaip 12x12 m) numatoma ties šiaurine planuojamos teritorijos dalimi Lapių gatvės akligatvyje (žiūr. Pav. 5), sprendinys konkretizuojamas techniniame projekte.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Teritorijoje yra sudarytos sąlygos išlaikyti normatyvinius atstumus iki gretimų sklypų ir teritorijų pastatų, nes planuojama teritorija neturi bendrų su gretima teritorija sklypo ribų. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų turi būti formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

## KULTŪROS PAVELDAS IR APSAUGA

Planuojama 3264 m<sup>2</sup> teritorija yra Žvėryno rajone, šiaurinėje rajono pusėje, kuri patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną, Vilniaus miesto bendrajame plane sklypas priklauso miesto centro zonai, kur leidžiami šios centro zonos užstatymo reglamentai – maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,6, užstatymo tankis iki 60 proc., maksimalus pastatų aukštingumas iki 35 metrų, foninis aukštis 7 aukštai.

Sklypas ribojasi su gatvėmis ir jų raudonosiomis linijomis. Bendrų sklypo ribų su kaimyninėmis teritorijomis nėra.

1. Sklypo Lapių g. 4 (kadastro Nr. 0101/0031:468) plotas - 0,2172 ha. Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype esami pastatai – transformatorinė, ūkinis pastatas.
2. Sklypo Lapių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031) plotas – 0,1000 ha. Naudojimo būdas, pobūdis: gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai  
Sklype esami pastatai, statiniai – 67,66 kv. m. rąstinis gyvenamasis namas (1920 m.), 46,96 kv. m. medinis gyvenamasis namas (1940 m.), medinis ūkinis pastatas (1971 m.).

Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai nėra įrašyti į kultūros vertybių registrą, nepatenka į vertingųjų savybių turinčių pastatų kategoriją.

Arčiausiai nuo planuojamo sklypo yra kultūros paveldo objektas – Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659) – atstumas iki planuojamos teritorijos apie 350 m.:



Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) paveldosaugos reglamentą – „Nekilnojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema“ – patenka į priemiesčio zoną viz-zver-sal-1, kurioje yra galimas reglamentų pokytis dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Pagal esamą padėtį teritorijoje dominuoja perimetrinis ir mažiau laisvo planavimo užstatymas, todėl nustatomi užstatymo parametrai sklype Nr. 1 neprieštarauja paveldosaugos ir užstatymo reglamentui zonoje viz-zver-sal-1.

Projektuojamas užstatymas iki 24 m, savo aukščiu ir apimtimi netrukdo apžvelgti senamiesčio ar jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių. Projektiniai sprendiniai

neprieštarauja Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonoje galiojančio Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimams.

*Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*

- savo aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*
- trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*
- ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
- keistų senamiesčio siluetą;*
- Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų.*

Planuojamas sklypas yra šalia T. Narbuto ir Lapių gatvių. Naujai projektuojami pastatai savo tūriu ir aukštingumu bus panašaus tūrio ir aukščio, todėl vizualinės įtakos Vilniaus senamiestiui neturės. Šalia pastato vertingų kultūros paveldo objektų, kuriuos galėtų užgožti naujai projektuojamas pastatas, nėra.

Projektų vadovė S. K