



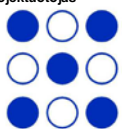
UAB „BALTAS FONAS“

<b>Projekto pavadinimas</b>	Gydymo paskirties pastato Petro Baublio g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas
<b>Objekto adresas</b>	Petro Baublio g. 2, Vilnius sklypo ksd. Nr. 0101/0005:93 pastato un. Nr. 1097-9008-3011
<b>Objekto Nr.</b>	BF23-01/31-PP
<b>Etapas</b>	Projektiniai pasiūlymai
<b>Statybos rūšis</b>	Nauja statyba
<b>Statinio kategorija</b>	Ypatingas
<b>Projekto dalis</b>	Projektiniai pasiūlymai
<b>Bylos žymuo</b>	PP
<b>Tomo Nr.</b>	0-01
<b>Laida</b>	0
<b>Užsakovas</b>	T V I R T I N U: UAB „Realinija“ atstovas

Atestatas	Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas	Data
	Direktorius	Mindaugas Jamantas		2023-06
A1221	PV, Architektas	Mindaugas Jamantas		2023-06

## PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eil. Nr.	Pavadinimas	Lapo Nr.
1.	Titulinis lapas	1
2.	PP sudėties žiniaraštis	2
3.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	3-7
4.	Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos	8-9
5.	Detaliojo plano patvirtinimo dokumentas, detalusis planas	10-27
6.	Aiškinamasis raštas, bendrieji statinio rodikliai	28-36
7.	Brėžiniai	37-42
8.	Fotofiksacijos ir fotomontažai	43-44

Atestatas	 <p style="font-size: small;">UAB Baltas fonas Santariškių g. 31-1, Vilnius Tel. +370 614 55016; mindaugas@baltasfonas.lt</p>			<p style="font-weight: bold; font-size: large;">GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI</p>				
	Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas					
	A1221	SPV	M. Jamantas					
	A1221	PDV	M. Jamantas					
				<p style="font-weight: bold;">Dokumentas</p> <p style="font-weight: bold; font-size: large;">PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS</p>		<p style="font-weight: bold; font-size: large;">Laida</p> <p style="font-size: large;">0</p>		
Projekto kalba	Statytojas			Žymuo	Lapas	Lapų		
LT	UAB „Realinija“			BF23-01/31-PP-PSZ	1	1		



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU  
Vyriausiasis miesto architektas

\_\_\_\_\_  
(parašas)  
202\_\_m.\_\_\_\_\_d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2023 m.  
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Gydymo paskirties pastato Petro Baublio g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas.
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. 1-101 patvirtinto Sklypo Petro Baublio g. 2 detaliojo plano (TPDR registracija Nr. T00061182) sprendiniais.
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	<b>Numatyti norminį automobilių ir dviračių stovėjimo vietų kiekį vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis.</b> Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo“. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietas pavaizduoti grafiškai, o jų poreikio skaičiavimus aprašyti aiškinamajame rašte. Numatant antžemines automobilių stovėjimo aikštes, jas projektuoti su medžiais ir/ar krūmais, užtikrinant tam reikalingus

		dangų ir technologinius sprendimus. Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių – mažiausiai 1 vieta 10 procentų darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Aiškinamajame rašte apibūdinti situaciją apie sklype esamus medžius. Jei pastato rekonstravimo darbų teritorijoje, įskaitant statybos darbų organizavimui reikalingą plotą, yra medžių yra reikalinga atlikti medžių inventorizaciją. Apibūdinti ar numatomi darbai neįtakos sklype augančių medžių. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“. Pagrįsti medžių kirtimo būtinumą, jei medžiai kertami.

### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį; pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai, turi atitikti statinio paskirtį. Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą. Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte aprašyti, o brėžiniuose ir vizualizacijose grafiškai atvaizduoti fasadų medžiaginių ir spalvinių sprendimą. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą (išsaugoti išraiškingas teritorijos reljefo formas, vykdant intensyvias šlaitų keitimo intervencijas, motyvuotai pagrįsti sprendinius), želdynus ir želdinius.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	Numatant sklypo sutvarkymo sprendinius, pateikti apželdinimo sprendinius. Siekiant formuoti kokybišką aplinką, skatinama sklype projektuoti naujus želdinius. Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosistemine želdinių vertę,

		<p>sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai: išsaugomi esami medžiai ir želdinių masyvai, projektuojami medžiai (aukštaūgės rūšys), projektuojami medeliai (žemaūgės rūšys) ir krūmai bei žemę dengiantys krūmų masyvai, projektuojami žoliniai medingi augalai, tausojančio šienavimo pieva. Žemiausią ekosisteminę vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose.</p> <p>Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo.</p> <p>Vadovautis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (patvirtintu 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694).</p> <p><b>Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-27 įsakymu Nr. 30-3838/22 patvirtintų Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių nuostatomis.</b></p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje.</p> <p>Vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nuostatomis. Išlaikyti norminius atstumus nuo sklypo ribų iki projektuojamo pastato jo aukščio atžvilgiu.</p> <p>Turi atitikti aplinkinį užstatymo kontekstą. Patalpų planinė struktūra – atitinkanti jų paskirtį. Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų.</p>
3.4.	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	<p>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai - pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Infrastruktūros skyriaus prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas ir pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas (pagal poreikį).</p>
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	<p>Vadovautis Sklypo Petro Baublio g. 2 detaliojo plano (TPDR registracija Nr. T00061182) sprendiniais.</p>
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	<p>Nagrinėti sklypo/sklypo dalies prieigas ir įvertinti viešosios infrastruktūros (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takų) plėtros poreikį.</p>
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	<p>Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu, projekto medžiaga pateikiama</p>

	<p>įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilniaus 3D planas“. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Užtikrinti visuomenės informavimą STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka; informacinis stendas turi būti pakankamo dydžio (ne mažiau kaip 0,5 kv. m), stende pateikiama statinių išdėstymo sklype su gretima urbanistine aplinka vizualizacija, nurodoma stendo įrengimo ir išmontavimo datos ir kita privaloma informacija. Stendo vieta prie statybos objekto parenkama aiškiai matomoje vietoje, kad būtų užtikrintas projektinių pasiūlymų viešinimas ir visuomenės informavimas.</p>
--	---

Julijonas Bučelis, tel. 211 2684, [julijonas.bucelis@vilnius.lt](mailto:julijonas.bucelis@vilnius.lt)

Kristina Kiseliauskienė, tel. 867187949, [kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt](mailto:kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt)

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskusti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES TVIRTINIMO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-05-12 Nr. A659-206/23(2.15.2.59E-MPA)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	MINDAUGAS PAKALNIS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-05-12 17:47:28 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2023-05-12 17:47:41 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-05-12 19:17:30)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-05-12 19:17:30 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA**

Išduodamos pagal pateiktą statytojo (užsakovo) prašymą 2023-08-11 Nr. E348-925/23(2.9.4.9E-INF)

**PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS**

2023-08-23 Nr. 23/362

**Projekto pavadinimas** Gydyto paskirties pastato Petro Baublio g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas

**Statytojas (užsakovas)** UAB „Realinija“

**Susisiekimo komunikacijų sąlygos**

Naudotis esama eismo jungtimi.

Savivaldybės vyriausiasis inžinierius (vyriausias patarėjas)

Anton Nikitin

INFORMACIJA STATYTOJUI: Vadovaujantis Infrastruktūros plėtros įstatymo 7 straipsnio 3 dalimi turėsite teikti pasiūlymą dėl infrastruktūros plėtros sutarties sudarymo, jei siekiama suprojektuoti, įrengti ir (ar) pastatyti kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotą savivaldybės infrastruktūrą ar atskirus šios infrastruktūros elementus arba vadovaujantis Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. gruodžio 30 d. nutarimu Nr. 1475 „Dėl kompensacijos savivaldybių infrastruktūros plėtros iniciatoriams už jų patirtas išlaidas apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkos aprašo ir savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodikos patvirtinimo“, turėsite teikti prašymą apskaičiuoti įmoką (pagal Metodikos 1 priede pateiktą formą). Vadovaujantis minėta Metodika, prašymas apskaičiuoti įmoką turi būti pateikiamas prieš pateikiant prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą arba iki statybos darbų pradžios, kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas.

Marija Joteikienė, tel. (8 5) 211 2521, el. paštas [marija.joteikiene@vilnius.lt](mailto:marija.joteikiene@vilnius.lt)

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-08-24 Nr. A51-136070/23(2.9.4.9E-INF)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Anton Nikitin, Vyriausiojo inžinieriaus biuro vyriausiasis inžinierius (vyriausiasis patarėjas), Vyriausiojo inžinieriaus biuras
<b>Sertifikatas išduotas</b>	ANTON NIKITIN LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-08-23 17:27:32 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2023-08-23 17:27:39 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2022-10-30 20:38:27 – 2025-10-30 20:38:27
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-08-24 10:13:47)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-08-24 10:13:47 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS DĖL SKLYPO P. BAUBLIO G. 2 DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO

2011 m. birželio 28 d. Nr. 1-101  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 24 d. sprendimą Nr. 1-1823 „Dėl paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžių ir Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai teikimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

1. Patvirtinti sklypo P. Baublio g. 2 detalų planą ir jo sprendinius pagal pridedamą brėžinį.
2. Įpareigoti Miesto plėtros departamentą:
  - 2.1. įtraukti į statinio specialiuosius architektūros reikalavimus sąlygas, susijusias su detaliojo plano sprendinių įgyvendinimu ir esamų ar būtinų naujų inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų, reikalingų suplanuotiems statiniams funkcionuoti, išplėtimo ar nutiesimo sutartis tarp tų tinklų, komunikacijų savininko ir statytojo (detaliojo plano įgyvendintojo);
  - 2.2. pasiūlyti statytojui (detaliojo plano įgyvendintojui) pasirašyti paramos socialinės infrastruktūros plėtrai sutartį.
3. Nustatyti, kad:
  - 3.1. planavimo organizatorius patvirtintą detalų planą nustatyta tvarka turi įregistruoti Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre;
  - 3.2. sklypo ribos ir plotas gali būti tikslinami atlikus tiksliuosius geodezinius matavimus;
  - 3.3. sklypo užstatymas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą, numatytą detalajame plane.



Artūras Zuokas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis

#### 1.1 Planuojama teritorija

Kitos tikslinės naudojimo paskirties 0,2114 ha ploto žemės sklypas (kadastrinis Nr.0101/0005:93) Baublio g. 2, Vilniaus m. sav.

#### 1.2 Planavimo organizavimo pagrindas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-08-10 įsakymas Nr. A30-659 "Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo UAB „Kita linija“.

2010-08-19 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 041823, registracijos Nr. A615-139-(2.15.1.7-AD4).

#### 1.3 Planavimo organizatorius

UAB "Kita linija", įmonės kodas 126231079. buveinės adresas: P. Baublio g. 2, Vilniaus m. tel. 862057997, faks.862651852, direktorius

#### 1.4 Planavimo tikslai ir uždaviniai

Nekeičiant žemės tikslinės paskirties ir bendrojo plano sprendinių, patikslinti planuojamos teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą.

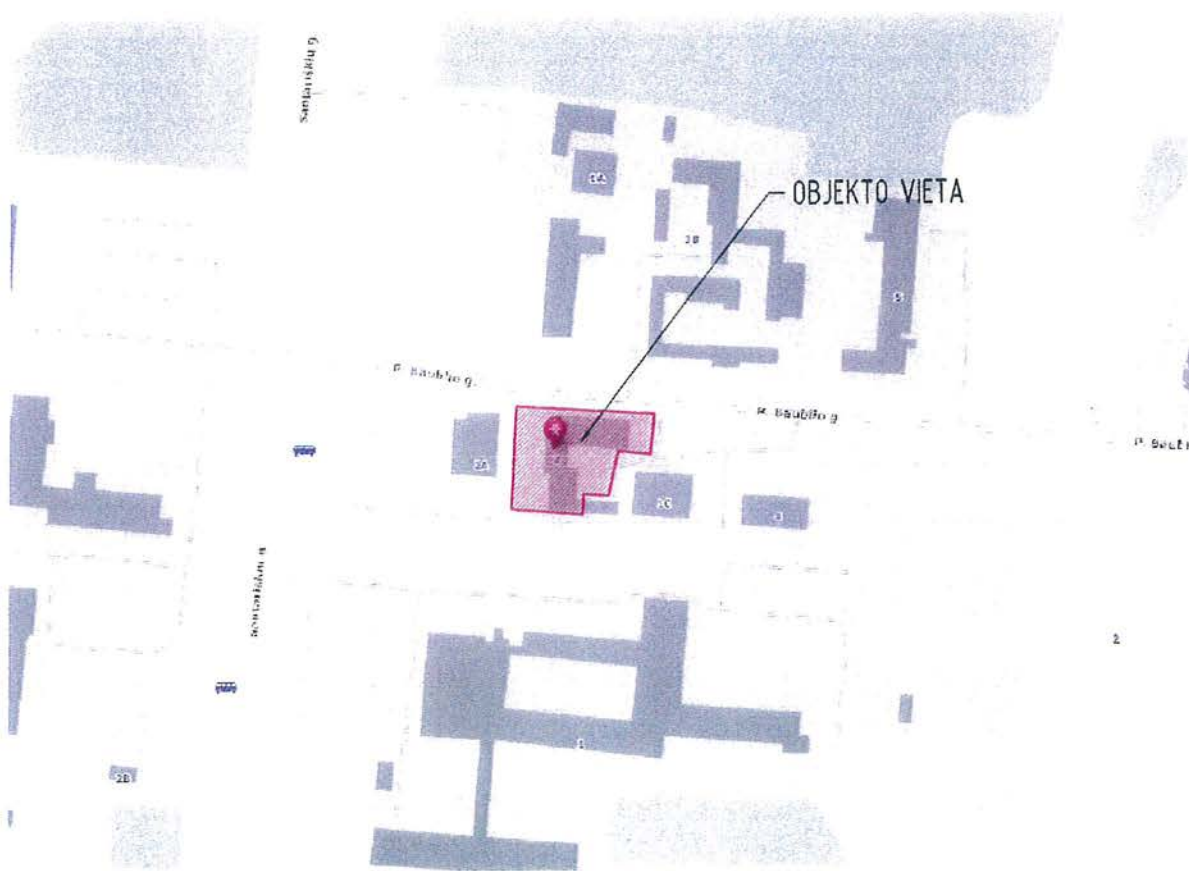
### 2. Tikroji būklė

#### 1.5 Planuojamo sklypo vieta

Detaliojo plano nagrinėjama teritorija yra kitos paskirties 0,2114 ha ploto žemės sklypas, esantis šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, besiplečiančioje Santariškių ligoninių miestelio teritorijoje, prie P. Baublio gatvės, šalia UAB "Medita" pastato ir Vilniaus universiteto Onkologijos instituto centrinio šilumos punkto CŠP, intensyviai užstatytoje teritorijoje.

Pagal 2006 m. gegužės 24 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-1191 patvirtintą Santariškių medicinos miestelio detalų planą numatomas maksimalus pastatų aukštingumas – iki 10 aukštų ( atskirais atvejais iki 12 aukštų, jei tai bus numatyta aukštybinių pastatų išdėstymo specialiajame plane). Medicinos miestelio teritorijoje numatoma įrengti nemažai požeminių automobilių saugyklų, prie nagrinėjamo žemės sklypo P. Baublio g. 2, vietoj esamos UAB „Senasis sodas“ eksploatuojamos automobilių saugojimo aikštelės, jau rengiamas 2-4 aukštų automobilių saugyklos pastato projektas. Tai leis sutalpinti žymiai daugiau tiek dirbančiųjų, tiek atvykstančiųjų į Santariškių Medicinos miestelį lankytojų automobilių.

Viso Santariškių medicinos miestelio plėtros projektą yra numatyta įgyvendinti iki 2015 metų, tačiau vykdant apskričių reformą darbai buvo sustabdyti ir galutinė projekto įgyvendinimo data, manoma, bus nukelta vėlesniam laikui.



Pav. 1 Situacijos schema



Pav. 2 Teritorijos vaizdas nuo Onkologijos instituto



Pav. 3 Vaizdas nuo P. Baublio g.



Pav.4 P. Baublio gatvė



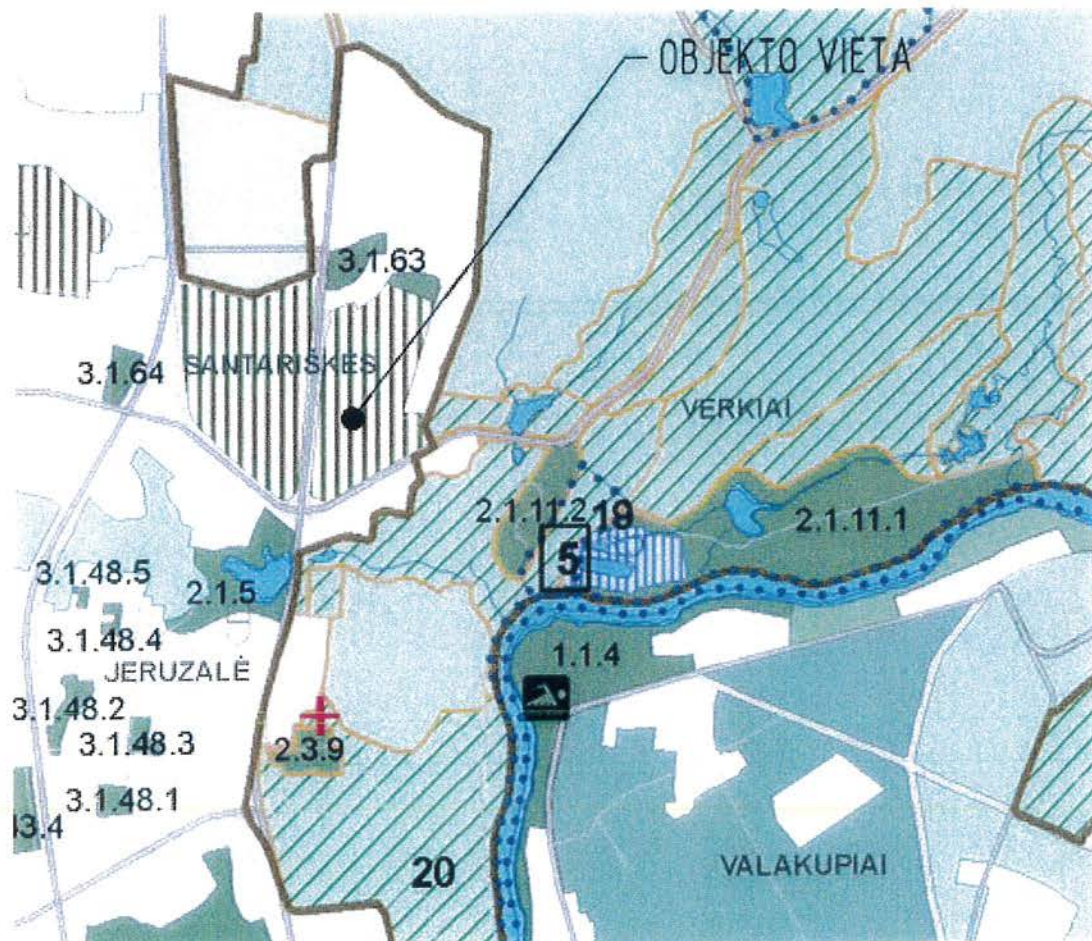
Pav. Žalieji plotai aplink nagrinėjamą teritoriją

## 2.2 Esamas teritorijos apsaugos statusas

Nagrinėjama teritorija nepatenka į Europos ekologinį tinklą Natura 2000. Santariškių medicinos miestelis patenka į teritorijas visuomenės poreikiams, specializuotas ir kompleksų teritorijas su dideliu želdynų kiekiu. Tai aukšto rekreacinio potencialo teritorija, pritaikoma ekstensyviai naudojimui.

Arčiausiai detaliuoju planu nagrinėjamo žemės sklypo apie 0,5 km atstumu yra valstybės saugotina teritorija – Verkių regioninis parkas, į kurį patenka Verkių architektūrinis ansamblis, Iškartų kraštovaizdžio draustinis. Natura 2000 teritorijai priklauso Neries upės šlaitas ties Verkiais ( pav. 6).

Planuojamoje teritorijoje kultūros vertybių nėra.



Pav. 6 Saugomos teritorijos (ištrauka iš bendrojo plano)

### 2.3 Esamos žemėnaudos duomenys

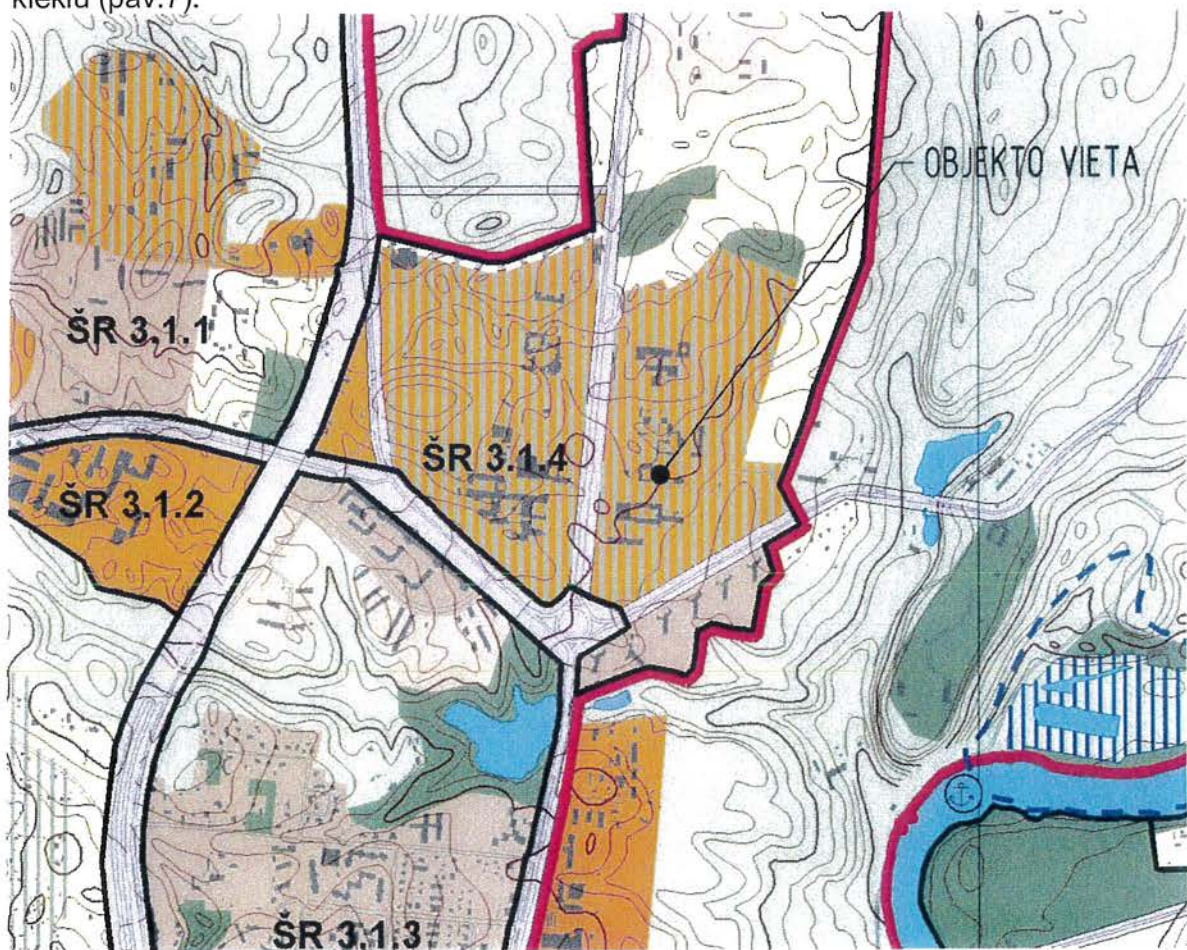
Planuojamos ūkinės veiklos teritorija yra žemės sklypas (kadastrinis Nr.0101/0005:93), kurio plotas 0,2114 ha, esantis Verkių seniūnijoje, Vilniaus m. sav., šiaurinėje miesto dalyje. Žemės naudojimo tikslinė paskirtis: kita. Ūkinės veiklos būdas-vaistinės pastatui ( šiuo metu esamame pastate ir vykdoma tokia komercinė veikla).

Planuojamam žemės sklypui nustatytos šios specialiosios sąlygos:

- ryšių linijų apsaugos zonos;
- elektros linijų apsaugos zonos;
- dujotiekio apsaugos zonos;
- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

### 2.4 Planavimo sąsaja su teritorinio planavimo dokumentais

1.Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą iki 2015 m. nagrinėjamai teritorijai nustatyta funkcinė paskirtis-teritorijos visuomenės poreikiams, spec. Ir kompleksų teritorijos su dideliu želdynų kiekiu (pav.7).



Pav. 7 Vilniaus m. funkcinio zonavimo ištrauka iš bendrojo plano

Planuojamo sklypo numatomas užstatymas neprieštaruoja bendrojo plano sprendiniams (pav. 8).

Bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Zymėjimas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP patvirtintoms teritorijoms		Nagrinėjamu rajonu dominuojanti funkcija ir svarbiausieji režimai		
				Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai)	Maksimalus užstatymo intensyvumas U <sub>uz</sub> stlypuose U <sub>uz</sub> 33	Modernizavimas	Nauja plėtra	Esminių pokyčių nenutolima
1	2	3	4	5	9	11	13	14
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:</b>								
Teritorijos visuomenės poreikiams, specializuotos ir kompleksų teritorijos		Teritorijos skirtos visuomenės poreikiams, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo ir studijų, sveikatos apsaugos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mišku ūkio paskirties;</li> <li>Kitos paskirties:</li> <li>gyvenamosios teritorijos (socialinis būstas);</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos;</li> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>rekreacinės teritorijos;</li> <li>bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>teritorijos krašto apsaugos tikslams.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>atsižvelgiant į urbanizacijos situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtesni;</li> <li>numatant maksimalius pastatų aukštį, plotą, būtns papildomai paskirti Vilniaus oro uosto, Mūkų tako pakos sektėto zonuojimas;</li> <li>taikytiname reglamente – Nr.3 nurodytose teritorijose (PR1, PR1.1; PR2 ir kitos) ir jų apsaugos zonoje užstatymo reglamentai nustatomi neįdiegiant kurtinės paveldo apsauga reglamentuojantis tikslais atskais pagrindas dokumentais bei atsižvelgiant teritorijų specializacijos piktardis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≤5 a.</li> <li>Gali būti didesnes iki 25 m, esant ypatingai urbanistinei situacijai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PV 1.1.1.1*</li> <li>ŠR 1.1.1.1**; 2.1.1; 2.2.5*; 2.3.1; 3.1.4</li> <li>* papildomi reglamentai – BP brėžinyje „Gamtinio karkaso ir želdynų reglamentas“;</li> <li>** be gyvenamosios statybos; papildomi reglamentai – BP brėžinyje „Gamtinio karkaso ir želdynų reglamentas“.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ŠR 1.1.4*; 3.1.2; 4.1.1</li> <li>* papildomi reglamentai – BP brėžinyje „Gamtinio karkaso ir želdynų reglamentas“</li> </ul>	

Pav. 8 Reglamentų lentelės ištrauka

2.Santariškių-Visorių žinių ekonomikos branduolio raidos programa, parengta 2004-08-25. Santariškių-Visorių žinių ekonomikos branduolys - regioninės svarbos Vilniaus miesto žinių ekonomikos branduolys, kuriame glaudžiai bendradarbiaudami veikia aukštosios mokyklos, mokslo institutai, Santariškių ligoninių asociacija, privačios biotechnologijų bei informacinių technologijų įmonės. Čia mokslo ir pažangių technologijų pagrindu kuriasi naujos verslo įmonės bei plėtojamos jau veikiančios įmonės ar jų padaliniai, siekiantys gaminti ir tarptautinėms bei vietos rinkoms pateikti konkurencingus gaminius ir paslaugas.

Žemės sklypas P. Baublio g. 2 savo sprendiniais neįtakos numatyto Santariškių – Visorių žinių ekonomikos branduolio plano ir įsilies į paslaugas gyventojams teikiančių objektų grupę.

3.Santariškių medicinos miestelio detalusis planas, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintas 2006-05-24 sprendimu Nr. 1-1191, apjungia Santariškių medicinos įstaigas į didelį kompleksą su numatyta išvystyti inžinerine infrastruktūra, įrengiant didelį kiekį automobilių parkavimo vietų. Taip pat numatyta pastatyti kelių aukštų automobilių saugyklą teritorijoje, kuri yra greta žemės sklypo P. Baublio g. 2. Jos paslaugomis galės naudotis ir klientai ir darbuotojai, atvykstantys į pastatą, esantį P. Baublio g. 2.

Planuojamas sklypas į Santariškių miestelio detaliojo plano ribas nepatenka.

### 3. Detaliojo planavimo sprendimai

#### 3.1 Bendrieji duomenys

Detalusis planas rengiamas, remiantis Planavimo sąlygų sąvadu Nr.A620-(2.15.1.21-MP2), išduotu 2010-09-27.

Žemės sklype yra pastatytas mūrinis vieno aukšto su rūsiu pastatas, kurio bendras plotas yra 1093.87 kv.m.

Išanalizavus esamą situaciją, paaiškėjo, kad nagrinėjama teritorija yra tinkama komercinei, paslaugų veiklai. Šiuo metu pastate esanti "Gintarinė vaistinė" įsilieja į bendrą medicinos miestelio urbanistinį užstatymą, aptarnauja gydymo įstaigose besilankančių žmonių poreikius, tačiau šiame sklype padidinus esamo pastato aukštingumą, būtų galima praplėsti tiek vaistinės patalpas, tiek įkurti naujų veiklų – kabinetų, nedidelę maitinimo įstaigą

Nagrinėjamam žemės sklypui P. Baublio g. 2 yra nustatomi šie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo rodikliai:

Sklypo Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis	Sklypo plotas kv.m	Užstatymo tankumas %	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukščio altitudė, m	Prikl. Želdynų plotas, %
1	K/K1	2114	45	1,8	18	150,50	>=15

Pastato aukščio altitudė nustatoma pagal Baltijos aukščių sistemą.

### 3.2 Numatoma ūkinė veikla

2114 kv.m žemės sklype numatoma palikti esamą užstatymą, atlikti pastato rekonstrukciją, pristatant kelis aukštus į viršų. Detalioju planu nustatoma žemės paskirtis – K/K1 Komercinės paskirties objektų teritorijos.pobūdis – prekybos, paslaugų, pramogų objektų statyba.

Sutvarkius esamą pastatą ir pastačius papildomą plotą būtų praplėstas vaistinės plotas, įrengtos administracinės patalpos.

### 3.3 Servitutai

Sklypo ribose servitutų nėra.

### 3.4 Susisiekimo komunikacijos

Planuojama teritorija yra jau suformuotoje Santariškių rajono gatvių struktūroje. Sklypas ribojasi su P. Baublio gatve, į kurią galima patekti iš Santariškių gatvės arba nuo Žaliųjų ežerų g. per V. Kuzmos gatvę. P. Baublio gatvės parametrai, įvertinant detaliojo plano patvirtinto 2006-05-24, sprendimas Nr.1-1191 sprendinius, nėra numatyta keisti. Ši gatvė tarnauja, kaip privažiavimo kelias prie pastatų, esančių P. Baublio gatvėje. Atstumas tarp P. Baublio gatvės raudonųjų linijų 20-25 m.

Šiuo metu į žemės sklypą (ūkinį kiemą) yra vienas įvažiavimas per valstybinę žemę iš P. Baublio gatvės. Juo į sklypą patenka tiek lengvasis transportas, tiek aptarnaujantis transportas. Detaliojo plano sprendiniuose yra numatoma įrengti antrąjį įvažiavimą iš P. Baublio gatvės į naujai projektuojamą lengvųjų automobilių parkavimo aikštelę.

### **3.4.1 Automobilių stovėjimo vietų skaičius**

Automobilių parkavimo vietų skaičius yra skaičiuojamas vadovaujantis STR2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintomis automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymo pagal zonas taisyklėmis.

Kadangi šiuo metu nėra parengtų projektinių pasiūlymų, automobilių parkavimo poreikių skaičiavimas yra tik preliminarus: pagal numatomą ploto padidėjimą (maždaug iki 3000 kv.m), įvertinus, kad pastate bus įrengtos administracinės, sandėliavimo, prekybos patalpos, tai preliminariais paskaičiavimais automobilių parkavimo poreikis būtų apie 40 parkavimo vietų. Apie 800 kv. m turėtų užimti vaistinės patalpos, kurių didžiąją dalį sudarytų sandėliavimo patalpos, korpuse prie P. Baublio gatvės numatoma projektuoti biurus, kavinukę (preliminariais skaičiavimais parkavimo vietų poreikis būtų apie 30 vnt.) (Pagal esamą situaciją, sklype yra talpinama 9 automobiliai. Papildomai detaliuoju planu sklype numatoma sutalpinti dar apie 30 automobilių, kurių parkavimo būdas bus sprendžiamas statinio projekto metu (požeminis, antžeminis ar I aukšte).

P. Baublio gatvės raudonosios linijos detaliuoju planu nėra keičiamos. Tarp jų atstumas 20-25 m.

## **3.5 Inžinerinė infrastruktūra**

### **3.5.1 Elektrotechninė dalis**

Pagal su AB „Rytų skirstomieji tinklai“ sudaryta elektros energijos tiekimo sutartį pastatui P. Baublio g. 2 leistinoji naudoti galia yra 491,6 kW, tiekiama iš paskirstymo punkto ūpp4525, energijos tiekimo patikimumo kategorija antra. Šiuo metu pastate išnaudojama tik apie 100 kW galia, todėl, esant dideliame elektros energijos rezervui naujų sprendinių elektros tiekimui nenumatoma.

### **3.5.2 Vandentiekis ir nuotekų šalinimas**

Vandens tiekimas yra paliekamas iš centralizuotų tinklų, kadangi projektuojant pastatą vandens poreikis ir nuotekos padidės nežymiai. Detaliuoju planu naujas vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas nėra numatomas. Į žemės sklypą P. Baublio g. 2 vanduo yra tiekiamas iš esamo vandentiekio Santariškių gatvėje d=400 mm, nuo šulinio Nr.,204 iki pastato .

Buitinės nuotekos surenkamos į Santariškių medicinos miestelio buitinių nuotekų tinklus ir išvedamos į Žaliųjų ežerų gatvę.

### **3.5.3 Lietaus nuotekos**

Lietaus nuotekų dalis planuojama pagal UAB „Grinda“ išduotas sąlygas detaliajam planui rengti Nr. 10/074. Visas lietaus nuotekas numatoma nuvesti į esamą lietaus nuotakyną

sklypo ribose. Lietaus nuotekos iš automobilių parkavimo aikštelės valomos ir po valymo šalinamos į esamus miesto tinklus.

### **3.5.4 Šilumos tiekimas**

Projektas parengtas remiantis UAB "Vilniaus energija" 2010-09-20 išduotomis techninėmis sąlygomis Nr. 10055D detaliajam planui rengti. Pagal išduotas sąlygas yra paliekamas esamas šilumos tiekimo tinklų įvadas nuo ŠK 08120 02 į pastatą.

Aplink pastatą einančią šilumos trasą numatoma demontuoti, perjungiant ją nuo kolektoriaus, esančio prie P. Baublio gatvės į CŠP, kad perėjus pro apskaitos mazgą CŠP, šiluma būtų tiekama į Onkologijos instituto pastatus. Kita linija jungiama nuo to paties kolektoriaus į kitoje P. Baublio gatvės pusėje esantį šilumos punktą, kur įrengiama atskira apskaita.

Yra galimas ir kitas sprendimo kelias: pradėjus statybos darbus ir patikrinus neveikiančią trasą, kuri pajungta nuo kolektoriaus po žeme iki CŠP ir einanti atgal į priešingoje gatvės pusėje esantį šilumos punktą, jei būtų nustatyta neveikimo priežastis ir ją būtų galima likviduoti, nebūtų reikalo tiesti naujų požeminių trasų, tereiktų pašalinti neveikimo priežastis ir vėl trasą eksploatuoti.

Naują šilumos trasą planuojama tiesti bekanalę, ten, kur išlaikomas normatyvinis atstumas nuo užstatymo ribos. Ten, kur šilumos trasa praeina tarp dviejų pastatų ir neužtenka apsaugos zonos privalomų 5 m, turi būti klojama kanalinė trasa.

Požeminė bekanalė šilumos trasa, virš kurios numatomas naujas įvažiavimas į sklypą iš P. Baublio gatvės ir įrengiama automobilių parkavimo aikštelė vakarinėje sklypo dalyje, nuo P. Baublio gatvės iki sklype esančios kameros, talpinama į kanalą.

### **3.5.5 Telekomunikaciniai tinklai**

Telekomunikacijų tinklai projektuojami pagal AB „Teo“ 2010-09-10 išduotas projektavimo sąlygas Nr. 1-1147/2010. Teritorijų planavimo dokumente nėra numatyta tiesti naujus telekomunikacijų tinklus, kadangi tinka esami. Statybos projekto metu pagal išduotas technines sąlygas projektas su vidaus tinklais bus derinamas atskirai.

### **3.5.6 Gatvių apšvietimas**

Gatvių apšvietimo tinklai nėra projektuojami, kadangi P. Baublio gatvėje jau yra įrengti.

## **4. Aplinkos apsauga**

### **4.1 Aplinkosaugos sąlygų įgyvendinimas**

Detaliojo plano sprendiniai yra numatyti atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės Aplinkos apsaugos skyriaus išduotas planavimo sąlygas Nr. A632-814-(2.3.1.9-AD13), 2010-09-06.

Visi inžineriniai tinklai yra pajungti į miesto centralizuotus arba žinybinius (šilumos tiekimo) inžinerinius tinklus.

Antrinių žaliavų surinkimo vieta yra ir bus po statybų pastato vidiniame kieme.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-694 pagrindiniame brėžinyje yra nurodomas privalomasis želdynų procentas – ne mažiau 15%.

Taip pa yra atlikta sklype esančių medžių taksacija, matuojant jų diametrą 1,3 m aukštyje. Visi saugotini medžiai, augantys sklype bus išsaugoti, kirtimas nenumatytas.

## **4.2 Informacija apie galimo poveikio šaltinius**

### **4.2.1 Atliekų susidarymas**

Detalaus plano sprendinių įgyvendinimo metu ( statybos vykdymo metu) susidarys nepavojingos statybos atliekos bei antrinės žaliavos, kurios bus tvarkomos pagal atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus.

Pastato eksploatacijos metu susidaranti atliekos bus rūšiuojamos ir surenkamos į kontenerius ir tvarkomos pagal sutartyje su atliekas tvarkančia įmone nurodytą grafiką.

Ekspluatuojant pastatą susidarys mišrios komunalinės atliekos, popierinių pakuočių atliekos, plastikinių pakuočių atliekos, medinių pakuočių atliekos. Jų kiekiai nebus dideli, kadangi papildomai statomuose pastato aukštuose bus įrengtos administracinės patalpos.

### **4.2.2 Informacija apie pavojingų medžiagų naudojimą ir saugojimą**

PŪV metu pavojingos medžiagos nebus naudojamos ir saugomos.

### **4.2.3 Informacija apie radioaktyvių medžiagų naudojimą ir saugojimą**

Planujamoje ūkinėje veikloje radioaktyvios medžiagos ir atliekos nebus naudojamos ir saugomos.

### **4.2.4 Veiklos sukiamas triukšmas, vibracija, šviesa, šiluma, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė**

Akustinį triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja LR higienos norma HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose ir jų aplinkoje“. Maksimalus garso lygis dBA nagrinėjamame objekte, kur darbo laikas skaičiuojamas 6-18 val. turi neviršyti 70 dBA.

Įvertinus analogiško komercinės paskirties objekto Pagirių gyvenvietėje atliktų akustinio triukšmo skaičiavimų medžiagą, kur veiks aušinimo, ventiliacijos įrenginiai ir bus parkuojami 35 automobiliai ir atvyks krovininis transportas (autotransporto sukiamas triukšmas neviršys 51-58 dBA, aušinimo, ventiliacijos įranga neviršys 54 dBA), P. Baublio g. 2.objekte sukiamas triukšmas taip pat neviršys ribinių verčių.

Dėl planuojamos ūkinės veiklos teritorijoje šiek tiek padidės aplinkos triukšmas, lyginant su esama situacija, kadangi į sklypą ir prie jo padidės atvykstančių ir išvykstančių automobilių skaičius. Planuojama, kad triukšmas bus trumpalaikis, tik automobilių atvykimo ir išvykimo momentu.

Vykdant statybų darbus galimas padidintas oro taršos ir triukšmo lygis. Tai sukels tik laikinus nepatogumus aplinkinių statinių naudotojams ( stacionaraus gydymo ar gyvenamųjų patalpų gretimoje teritorijoje nėra).

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės planuojamoje ūkinėje veikloje nebus.

#### **4.2.5 Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė ir prevencija**

Prekybinės paskirties pastato projektavimas ir statyba bus vykdomi vadovaujantis STR2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties pastatai" reikalavimais.

Automobilių parkavimo vietų projektavimas ir statyba bus vykdoma vadovaujantis STR2.02.08:2005 "Automobilių saugyklų projektavimas" reikalavimais.

Numatomi projektiniai sprendimai ir statybos techninių reglamentų laikymasis užtikrins minimalų gaisrų pavojų.

#### **4.2.6 Nuotekos, orientaciniai jų kiekiai, vandens teršalai**

Buitinės ir gamybinės nuotekos susidarys eksploatuojant pastatą, teritorijoje susidarys paviršinės lietaus ir sniego nuotekos. Planuojama, kad per metus objekte susidarys iki 2750 kubinių metrų buitinių nuotekamųjų vandenų (7,53 kub.m/d, 1,34 kub.m/h).

Teritorijoje susidarys 22,36 l/s maksimalus lietaus nuotekų kiekis.

Eksploatuojant automobilių parkavimo aikštelę susidarys naftos produktais užterštos paviršinės nuotekos. Jų išvalymui planuojama įrengti naftos gaudyklės. Naftos gaudyklės našumas ir techninės specifikacijos bus nurodomos objekto statybos projekte.

Buitinių nuotekų, užterštų riebalais, valymas numatomas, panaudojant riebalų atskirtuvą. Apvalytos nuotekos bus išleidžiamos į miesto buitinių nuotekų tinklus.

#### **4.2.7 Oro teršalų susidarymas**

Planuojamoje ūkinėje veikloje susidarys tam tikri oro teršalų kiekiai dėl atvykstančių ir išvykstančių transporto priemonių išmetamų dujų (CO, NOx, kietosios dalelės, lakūs organiniai junginiai). Į teritoriją atvykę automobiliai bus parkuojami ir didžiąją dalį laiko stovės išjungtais varikliais, teršalai į aplinkos orą bus išmetami tik variklio užvedimo ir transporto priemonės manevravimo metu.

Remiantis 2009 m. atlikta analogiško objekto atrankos medžiaga (skaičiavimais pagal OSPM programą) Pagirių gyvenvietėje numatomo statyti komercinės paskirties objekto, kur bus parkuojama 35 automobiliai ir atvyks krovininis transportas, P. Baublio g. 2 objekte susidarantys oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų ribinių verčių.

#### **4.2.8 Veiklos sąlygojama dirvožemio tarša ir erozija**

Dirvožemio erozijos planuojama veikla nesukels. Laikinas mechaninis poveikis dirvožemiui bus objekto statybos metu.

#### **4.2.9 Fizikinė, cheminė ir biologinė tarša**

Planuojamoje ūkinėje veikloje fizikiniai aplinkos teršalai bus tik transporto priemonių sukeliamas triukšmas. Laikinas fizikinis poveikis bus ir objekto statybos metu. Biologinių teršalų nebus.

Taršos rūšis	Taršos šaltiniai	Taršos šaltinių skaičius	Numatoma taršos veikla			Priemonės taršai mažinti
			Objekto teritorijoje	Objekto sanitarinėje apsaugos zonoje	Gyvenamojoje, rekreacinėje teritorijoje	
1	2	3	4	5	6	7
Triukšmas	1	2	-	-	-	-
Jonizuojanti spinduliuotė	0	0	-	-	-	-
Nejonizuojanti spinduliuotė	0	0	-	-	-	-
Biologinė tarša	0	0	-	-	-	-
Cheminė tarša	0	0	-	-	-	-
Kitos taršos rūšys (psichologinė, tarša kvapais ir pan.)	0	0	-	-	-	-

#### 4.3 Triukšmo poveikis esamai ir besiribojančioms teritorijoms

Planuojamoje teritorijoje akustinis triukšmas, kurį gali sukelti automobilių veikiančių variklių triukšmas ir ventiliacijos įrangos agregatai, nėra didelis ir neviršys ribinių verčių (60 dBA, remiantis analogiškų objektų triukšmo šaltinių keliamo triukšmo skaičiavimo medžiaga, aprašyta 4.2.4 punkte).

##### 4.3.1 Radiotechninių objektų poveikis planuojamiems objektams

Judriojo ryšio antenų poveikis, jeigu tokios 300 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra, nedarys didelio poveikio apsilankantiems pastate P. Baublio g.2, kadangi tai nėra gyvenamosios ar stacionaraus gydymo patalpos, kur praleidžiama daug laiko.

##### 4.3.2 Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas

Detaliojo plano sprendiniai vertinami urbanistiniu, aplinkosauginiu, aplinkos kokybės, higienos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros aspektais.

##### 4.3.3 Sprendinių poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybei

Teritorijoje paviršinio vandens telkinių nėra. Arčiausiai yra tvenkinys prie transporto žiedo ties Kalvarijų gatve (560 m), tvenkinys netoli Žaliųjų ežerų gatvės (640 m), Neries upė Verkių regioniniame parke (1 km). Nagrinėjama teritorija šiems vandens telkiniams įtakos neturės.

#### 4.3.4 Sprendinių poveikis ekosistemoms ir biologinei įvairovei

Teritorija dėl urbanizuotos aplinkos ir šalia esančių daugybės pastatų ir gatvių, nepasižymi augalijos bei gyvūnijos įvairove.

#### 4.3.5 Sprendinių poveikis kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai ir estetinei kokybei

Kadangi žemės sklypas P. Baublio g. 2 su pastatu yra tarp aplinkui išsidėsčiusių didesnio aukštingumo Santariškių medicinos miestelio pastatų, tai jis visai neturės įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai ir estetinei kokybei.

#### 4.3.6 Sprendinių poveikis kultūros paveldo objektams

Nagrinėjamas sklypas įtakos kultūros paveldo objektams neturės, nes aplinkui esančiuose sklypuose ir nagrinėjamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra.

#### 4.3.7 Poveikis visuomenės sveikatai

Objektas turės teigiamą įtaką visuomenės sveikatai, kadangi planuojama ūkinė veikla yra prekyba vaistais ir galima kitokia medicinos paslaugų teikimo veikla.

### 5. Detalaus plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius	UAB "Kita linija", įmonės kodas 126231079, P. Baublio g. 2, tel.862057997, faks. 862651852
Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	UAB "City projects", įmonės kodas 300632063, Savanorių pr.1, tel./ faks. 8 5 2757477, el. paštas: info@ccg.lt
Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Detalusis planas P.Baublio g. 2, Verkių sen., (kad.nr.0101/0005:93), ter.plotas – 0,2114 ha
Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	Vilniaus miesto bendrasis planas iki 2015 m. Santariškių-Visorių žinių ekonomikos branduolio raidos programa Santariškių medicinos miestelio detalusis planas
Status quo situacija	Esamas pastatas neatitinka estetinių ir urbanistinių –architektūrinių reikalavimų
Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	Nekeičiant žemės tikslinės paskirties ir bendrojo plano sprendinių, patikslinti planuojamos teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą, numatant komercinės paskirties objektų statybą; maksimalus aukštingumas iki 5 aukštų
Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)	Nagrinėjama teritorija visais sprendinių vertinimo aspektais neturės neigiamos įtakos

Vertinimo aspektai	Teigiamas(trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
Sprendimo poveikis:		
Urbanistinis	Planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį Santariškių medicinos miestelio urbanizacijos procese	Neigiamo poveikio nebus
Aplinkosauginis	Neįtakos aplinkosaugos	Galimas trumpalaikis statybos darbų vykdymo metu
Aplinkos kokybės	Sutvarkius aplinką ir pastatą turės ilgalaikį teigiamą poveikį	----
Higieninis	Bus pertvarkytos senos inžinerinės komunikacijos	Galimi laikini neigiami trikdžiai statybų metu
Inžinerinis ir susisiekimo infrastruktūros	Ilgalaikis teigiamas poveikis (antžeminės šilumos trasos iškėlimas)	Galimi laikini neigiami trikdžiai statybų metu

## 6. Nustatytos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) ribos, atstumai nuo taršos šaltinio iki gyvenamosios aplinkos ir rekreacinės aplinkos

Planuojama teritorija į sanitarines apsaugos zonas nepatenka, gyvenamosios ir rekreacinės aplinkos šalia nėra.

## 7. Natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamame objekte

Planuojamas objektas neturės įtakos gretimuose sklypuose esančių objektų insoliacijai. Gyvenamosios statybos objektų arti nagrinėjamo žemės sklypo nėra.

## 8 Galimas visuomenės nepasitenkinimas planuojama ūkine veikla

Šiuo metu parengtas detalusis planas, su jo sprendiniais visuomenė susipažinti neatvyko. Visos informavimo priemonės buvo įgyvendintos. Manoma, kad nagrinėjamos teritorijos sprendiniai turės teigiamą įtaką ir visuomenės nepasitenkinimo nesukels.

## 9. Veiklos įtaka vietovės darbo rinkai

Naujai pastate pristatomuose aukštuose bus įrengta naujų administracinių patalpų, kur atsiras įmonių, aprūpinančių žmones naujomis darbo vietomis. Sprendiniai turės teigiamą įtaką vietovės darbo rinkai.

## 10. Veiklos įtaka išsilavinimo galimybėms

Galimas profesinis tobulėjimas

#### **11. Veiklos įtaka aplinkos estetiniam vaizdui**

Teritorijos estetiškas vaizdas pasikeis į teigiamą pusę, nes, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, pakis pastato medžiagiškumas, kuris atitiks šiuolaikinių sprendinių aplink renovuojamų Santariškių medicinos miestelio pastatų vaizdui.

#### **12. Veiklos įtaka bendravimui ir kitiems socialiniams veiksniams**

Planuojama veikla neturės poveikio bendravimui ir kitiems socialiniams veiksniams. Išimtį sudaro darbuotojai, kurių socialinė gerovė padidės. Bet kuri materialinė investicija didina vietovės socialinį gerbūvį.

#### **13. Informacija apie galimą veiklos įtaką psichosocialiniams veiksniams**

Nenumatoma, nėra baimę sukeliančių veiksnių. Taip pat nėra gyventojų turtinių interesų dėl planuojamo sklypo.

#### **14. Veiklos įtaka elgsenos ir gyvenenos veiksniams**

Neįtakos.

#### **15. Veiklos įtaka vandens ir maisto kokybei**

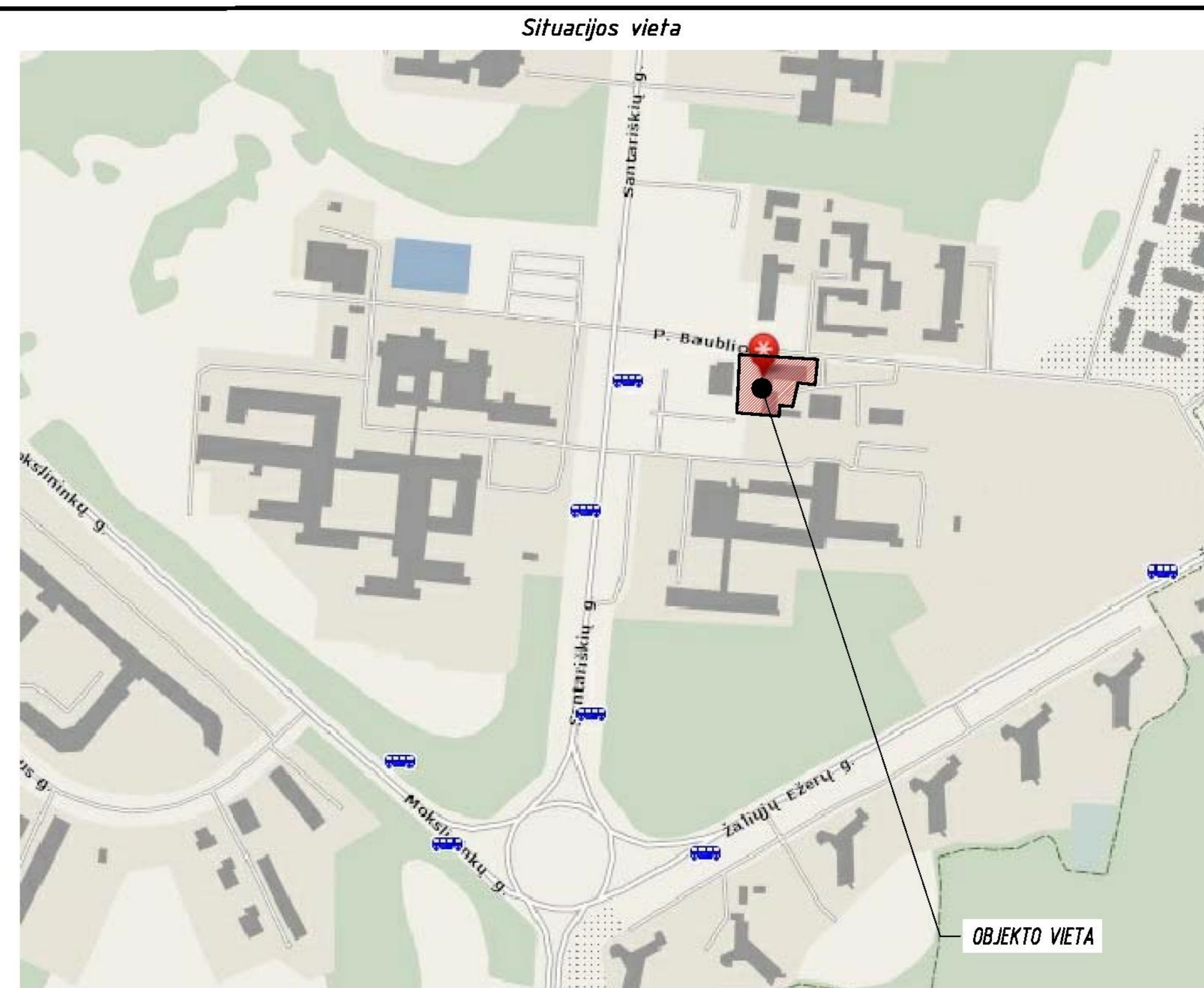
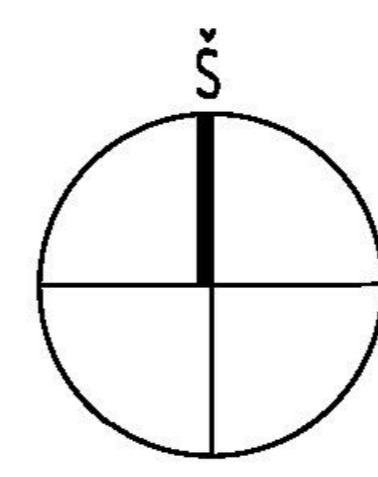
Planuojama veikla poveikio vandens ir maisto kokybei neturės. Gruntinis ir požeminis vanduo nebus teršiamas.

#### **16. Veiklos įtaka sveikatos priežiūros ir socialinių paslaugų prieinamumui ir kokybei**

Turės nemažą įtaką, kadangi nagrinėjamas sklypas yra medicinos miestelio teritorijoje, o eksploatuojamas pastatas tarnauja ir tarnaus sveikatos priežiūros reikmėms.

PV

Sklypo (jo dalies) Nr.)	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	konkretus teritorijos naudojimo tipas	galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI					KITI				
		X=	Y=				statinio aukštis			užstatymo tankumas	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	servitutai	statinių aukštų skaičius (nuo + iki)	statinių paskirtys	Papildomi reikalavimai
							nuo žemės pav. iki aukšč. taško	altitudė, m	iki karnizo, m							
1	1	6069275.98	582502.94	2113	K/K1	Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti	<18 m.	168.50	<18	45%	1.8	Laisvo planavimo	-	2+5	Visuomeninė (komercinė)	Žiūrėti pastabas ir tekstinis reglamentu s
	2	6069272.29	582562.99													
	3	6069254.93	582561.28													
	4	6069256.37	582547.66													
	5	6069237.28	582543.32													
	6	6069238.11	582532.49													
	7	6069229.40	582532.17													
	8	6069231.86	582500.99													
	9	6069246.01	582501.62													



**Derinimai:**

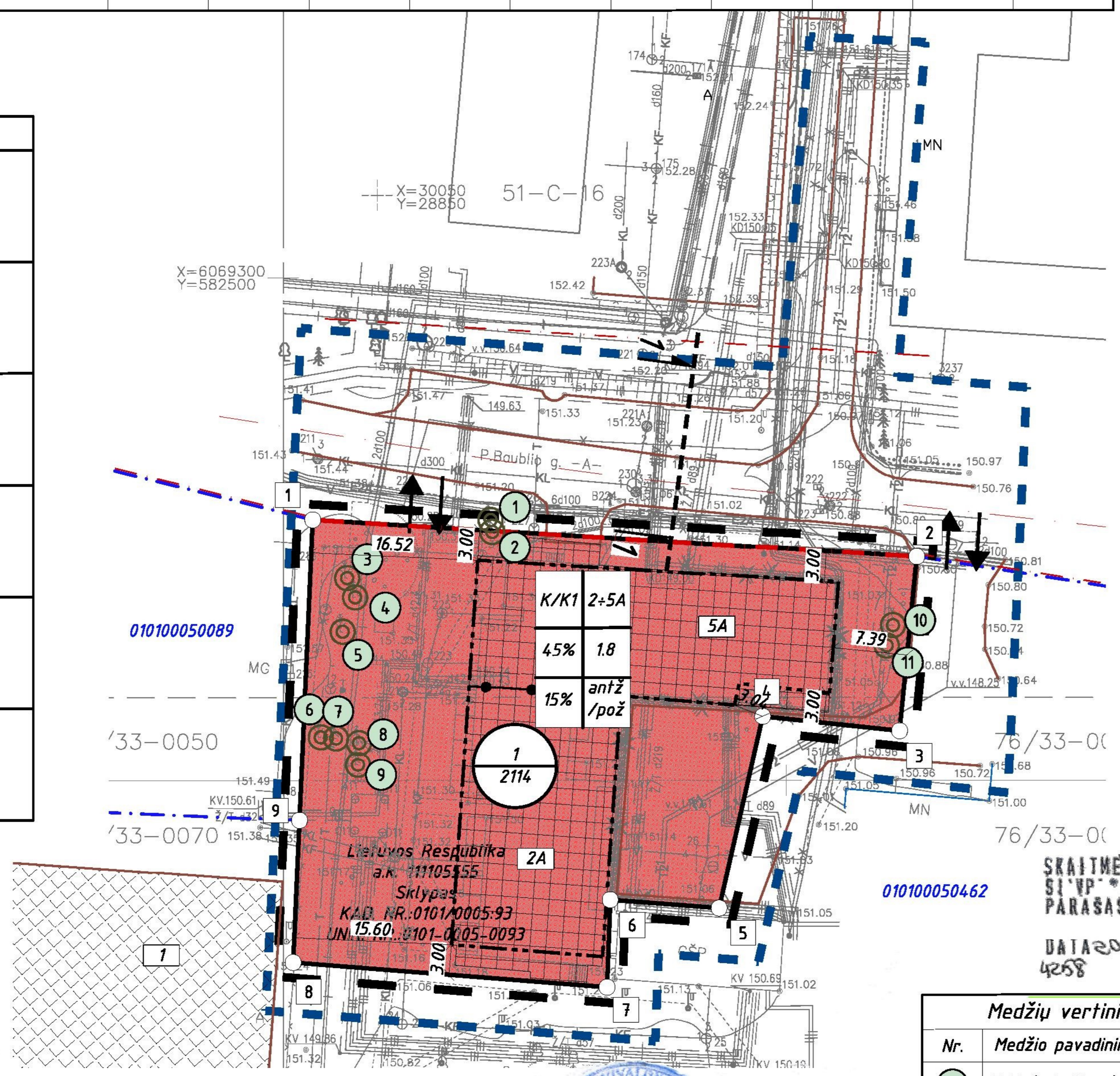
UAB "Kita linija"  
Leid. Duomenimis  
20101203

UAB "Kita linija"  
Joint Stock Company  
VILNIUS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
Miesto planavimo departamento  
NUOLATINĖ STATYBŲ KOMISIJA  
2011.01.19 - 20  
prot. Nr. 1-4-20  
Nr. 4258

**PATIKRINTA:**  
2011.02.09 Nr. TP1-224  
išvada: Teigiama

Vilniaus teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros poskyrio vadėjas



**Sutartinai ženklai**

	Detaliojo plano galiojimo riba		Sklypų ribų taškai						
	Nagrinėjamos teritorijos riba		Ivažiavimas į sklypą						
	Statybos riba		Gatvės raudonoji linija						
	Planuojamo sklypo ribos		Reglamento riba						
	Sklypų ribų taškų numeracija	<table border="1"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	1	2	3	4	5	6	1 - Teritorijos tvarkymo režimas
1	2								
3	4								
5	6								
	Komercinės paskirties teritorija		2 - Aukštingumas						
	Esama užstatymo zona		3 - Užstatymo tankumas						
	S - Servituto zona	4 - Užstatymo intensyvumas							
	n - Sklypo Nr.	5 - Želdynų plotas							
	m - Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	6 - Parkavimo būdas							

**PATVIRTINTA**  
Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu  
NR. 201 m. birželio mėn. d.

**Žymėjimai**

1 UAB "Senasis sodas" teritorija, kurioje yra automobilių stovėjimo aikštelė.

**Medžių vertinimo lentelė**

Nr.	Medžio pavadinimas	Skersmuo (cm)
1	Eglė (lot. Picea)	20#
2	Eglė (lot. Picea)	19#
3	Pušis (lot. Pinus)	31#
4	Pušis (lot. Pinus)	23#
5	Pušis (lot. Pinus)	31#
6	Pušis (lot. Pinus)	20#
7	Eglė (lot. Picea)	9#
8	Eglė (lot. Picea)	28#
9	Eglė (lot. Picea)	23#
10	Beržas (lot. Betula)	29#
11	Beržas (lot. Betula)	9/10#

Estijos požeminės komunikacijos suderinimas

Eil. Nr.	Istaigos pavadinimas	Data	V.Pavardė	Pamšas	Pastabos
1.	Vilniaus m. MPD	2010.11.02			
2.	UAB "Vilniaus energija"	10.11.02			
3.	AG "TEO" LT	10.11.02			
4.	UAB "Vilniaus gatvių apšv. elektros tinklai"	10.11.04			
5.	AB "RST" VMSS	10.11.03			
6.	AB "Lietuvos dujos" Vilniaus filialas	2010-11-02			
7.	"Vilniaus vandenys" NTC	2010.11.04			
8.	"Vilniaus vandenys" VTC	10.11.04			
9.	UAB "Grinda"				
10.	UAB "Vilniaus troleibusai"	2010.11.04			
11.	AB "Lietuvos energija"	2010.11.04			
12.	UAB "Skaidula"	2010.11.04			

Atestato Nr. 6000	<b>CITY projects</b>	UAB "City Projects" Savanorių pr. 1 (5 aukštai) LT-03116, Vilnius Tel.: +370-5-2757475; Fax: +370-5-2757477 El. paštas: info@cityprojects.lt	Objektas: Žemės sklypo P. Baublio g.2, Vilniuje Kad. Nr. 0101/0005:93, detalusis planas
A1305	PV ARCH ARCH	2010-11 2010-11 2010-11	Brėžinys: Pagrindinis reglamentų brėžinys Mastelis: 1:500 Laide: A
Stadija DP	Organizatorius: UAB "Kita linija"	Objekto nr: CP-002-DP	Lapas: 28 Lapa: 1

- Pastabos:**
- Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, numatoma ne mažiau nei 15% nuo sklypo ploto.
  - Statybos projekto rengimo metu bus įvertinti normatyviniai priešgaisriniai reikalavimai.
  - Visuomeninės paskirties statinių iki 0,5 metrų aukščio - atstumas iki gretimų sklypų ne mažesnis kaip 3 metrai, aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 metro kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypų savininko sutikimas raštu.
  - Statybos projekto (SP) rengimo metu bus tikslinama galimybė rekonstruoti esamą šilumos tiekimo trasą į/iš CŠP, nesant šios galimybės, šilumos trasos iškėlimo detalizacija bus rengiama SP metu.
  - Visi medžiai, kurių skersmuo didesnis nei 8 centimetrai, 1,3 metro aukštyje yra išsaugojami.
  - Automobilių parkavimo vietas numatomos antžeminėje parkavimo aikštelėje sklype ir/ar galimas automobilių parkavimas požeminėje aikštelėje po korpusu, esančiu ties P.Baublio gatve. Tikslūs sprendiniai bus nagrinėjami techniniame pastato projekte.

## PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS

„GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTO“  
projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis:

- **Projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi;**
- **Projektavimo užduotimi;**
- Sklypo ir pastato teisinės registracijos Nekilnojamojo turto registre dokumentais;
- Pastato (UN. NR.1097-9008-3011) kadastrinių matavimų byla;
- Lietuvoje galiojančiais įstatymais, statybų reglamentais ir normomis;
- Vilniaus miesto bendruoju planu;
- Sklypo P. Baublio g. 2 detaliojo plano sprendiniais.

## PROJEKTO DALYVIAI

### Užsakovas/Statytojas:

- UAB „Realinija“
- Vytenio g. 46, Vilnius


### Projekto rengėjas:

- UAB „Baltas fonas“
- Projekto vadovas, direktorius – Mindaugas Jamantas
- El. paštas: [mindaugas@baltasfonas.lt](mailto:mindaugas@baltasfonas.lt)

## NORMATYVINIAI DOKUMENTAI, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS PROJEKTAS

- Lietuvos Respublikos įstatymai

1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
2. Saugomų teritorijų įstatymas
3. Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas
4. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas
5. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas
6. Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas

Atestatas	Projektuotojas  UAB Baltas fonas Santariškių g. 31-1, Vilnius Tel. +370 614 55016; <a href="mailto:mindaugas@baltasfonas.lt">mindaugas@baltasfonas.lt</a>			Statinys  GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
	Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas	Dokumentas		Laida
	A1221	SPV	M. Jamantas	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
	A1221	PDV	M. Jamantas			
Projekto kalba	Statytojas			Žymuo	Lapas	Lapų
LT	UAB „Realinija“			BF23-01/31-PP-AR	1	9

- **Statybos techniniai reglamentai**

1. STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“
2. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
3. STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“
4. STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
5. STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“
6. STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“
7. STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“
8. STR 1.12.08:2010 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“
9. STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“
10. STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“
11. STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“
12. STR 2.01.01(4):2008 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga“
13. STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“
14. STR 2.01.01(6):2008 "Esminis statinio reikalavimas "Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas"
15. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“
16. STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“
17. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
18. STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“
19. STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės jėgimo durys“
20. STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“
21. STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo"
22. ISO 21542:2011 (LT) „Pastatų statyba. Užstatytos aplinkos prieinamumas ir naudojimas.“

- **Higienos normos**

1. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“
2. HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“
3. HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“
4. HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz-300GHz dažnių juostose“
5. HN 36:2009 „Draudžiamos ir ribojamos medžiagos“
6. HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“
7. HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamuosiuose, specialiosiose bei visuomeniniuose pastatuose“
8. HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“
9. HN 30:2009 „Infragarsas ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose“

BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	2	9	0

## BENDRIEJI DUOMENYS

**Statybos geografinė vieta:** Statinys rekonstruojamas sklype P. Baublio g.2,Vilniuje

**Sklypo kadastrinis Nr.:** 0101/0005:93

**Sklypo plotas:** 0,2113ha

**Sklypo naudojimo Paskirtis - Kita, Būdas -** Komerčinės paskirties objektų teritorijos

**Sklypo nuosavybė:** Lietuvos respublika

**Sklypo nuomininkas:** UAB „Realinija“

**Pastatas:** Privati klinika (UN. NR.1097-9008-3011)

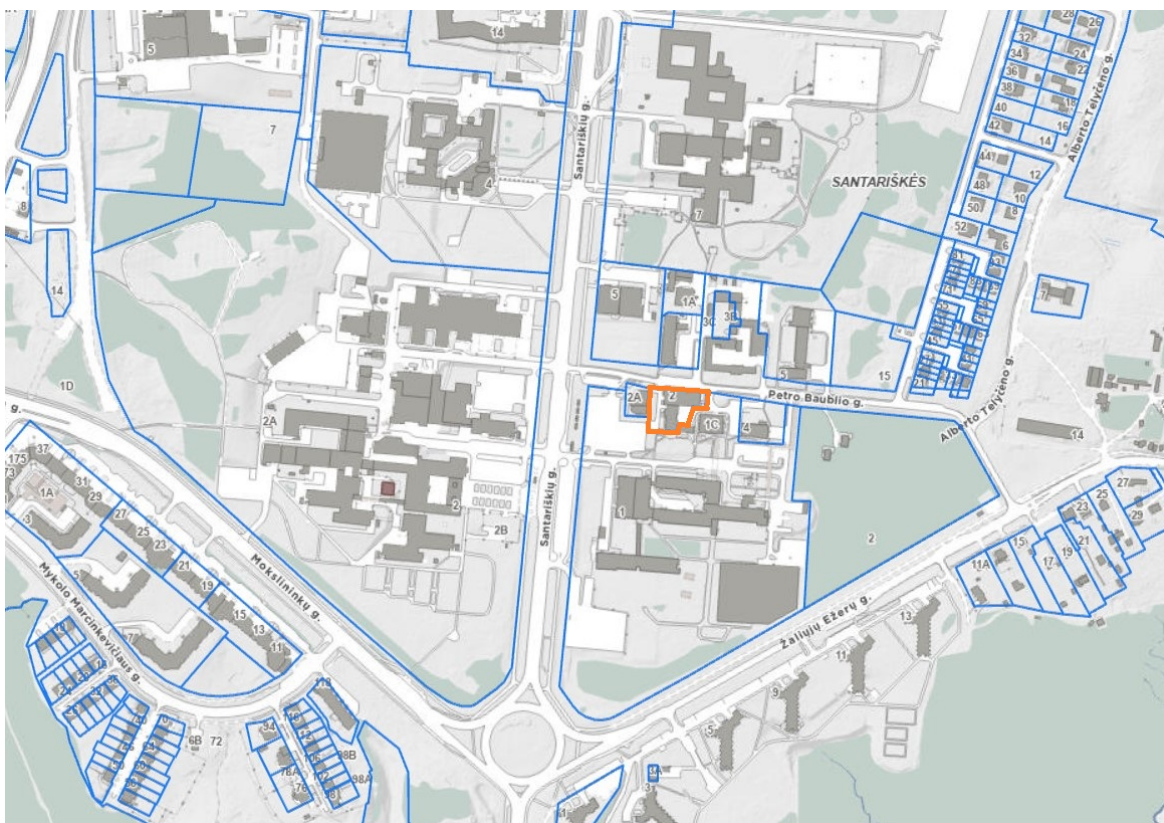
**Pastato paskirtis:** Gydyimo paskirties pastatas

**Statybos rūšis:** Rekonstravimas (didinamas pastato dalies aukštis)

**Statinio kategorija:** Ypatingasis

## ESAMA SITUACIJA IR KONTEKSTAS

Sklypo vietos schema:



Projektiniais pasiūlymais numatoma rekonstruoti statinio statybos vieta šiaurinėje miesto dalyje, Santariškėse, masyvaus gydymo pastatų komplekso pietrytiniame pakraštyje, ties P. Baublio gatve. Visoje teritorijoje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Privažiavimai ir priėjimai prie pastatų yra susiformavę – pakankamo pralaidumo tiek lengviesiems automobiliams, tiek krovininiam transportui. Sklype kitų pastatų nėra. Teritorijos reljefas – lygus. Dalyje teritorijos įrengtos dangos – pravažiavimai, aikštelės. Esama želdinių. Teritorija nepatenka į saugotinių kultūros paveldo objektų teritoriją ir joje nėra saugotinių kultūros objektų.

BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	3	9	0

NTR išrašo duomenimis, sklype įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – inžinerinių tinklų bei požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Sklype yra įrengti šie inžineriniai tinklai:

- Elektros;
- Ryšių;
- Vandentiekio;
- Buitinių, lietaus nuotekų;
- Šilumos tinklai.

Pagarindinis pėsčiųjų srautas pateka iš Santariškių gatvės pusės, nuo autobusų stotelės, taip pat yra galimybė P. Baublio g. šaligatviu patekti nuo Žaliųjų ežerų gatvės.

Automobilių įvažiavimas – iš P. Baublio gatvės, automobilių stovėjimo vietos – kieme ir automobilių saugyklose pastate.

Planuojami sprendiniai gyvenamoms teritorijoms įtakos insoliacijos atžvilgiu nedaro ir neturi.

Statinių statyba nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Numatomas rekonstruoti pastatas – pastatytas 1979 metais, rekonstruotas 2012-2017 metais.

Rekonstravimo projektą rengė UAB „City projects“.

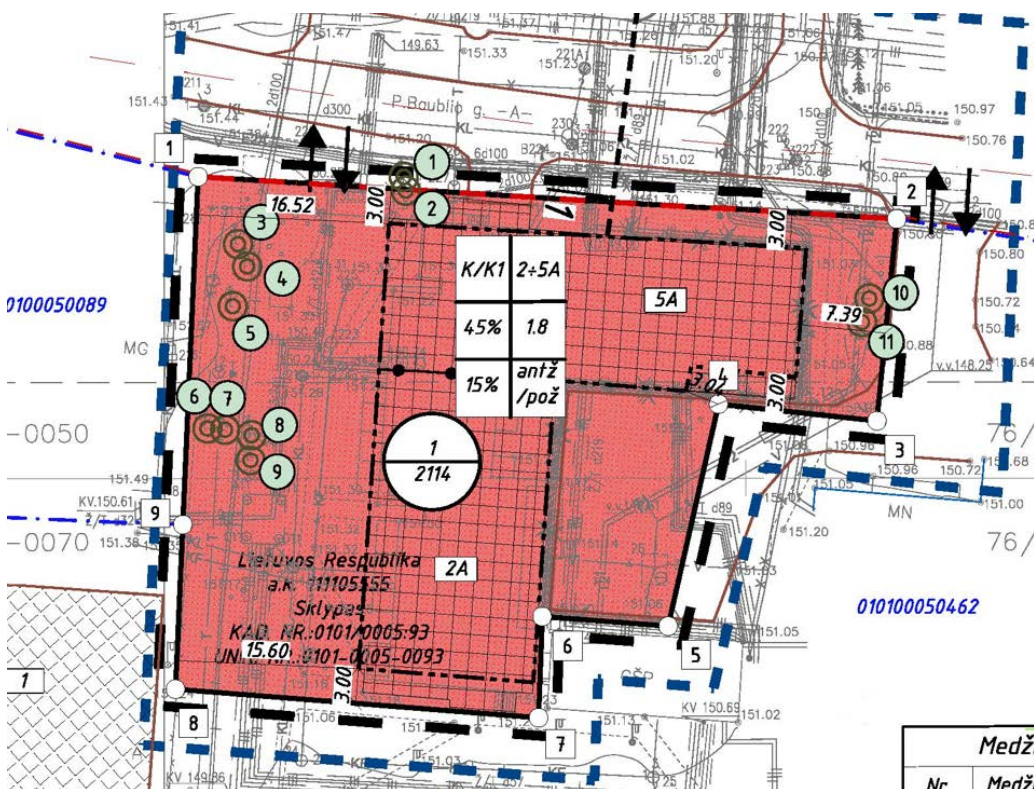
## RYŠYS SU GRETIMU UŽSTATYMU

Gretimi sklypai užstatyti 2-5 aukštų pastatais. Visam kompleksui būdingas laisvo planavimo užstatymas (užstatymo tipas), kai pastatai ar jų grupės statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, perimetriniam užstatymui būdingų, erdvių. Rekonstruojamas pastatas atitinka gretimųjų užstatymo mastelį ir tipologinę išraišką, funkciniais ryšiais susietas su teritorijos infrastruktūra.

## STATINIO PROJEKTO ATITIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

### Detaliojo plano sprendiniai

2011-06-28 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-101 patvirtintas Sklypo P. Baublio g. 2 detalusis planas (TPDR Nr. T00061182), rengė UAB „City projects“.



Medži	
Nr.	Medži

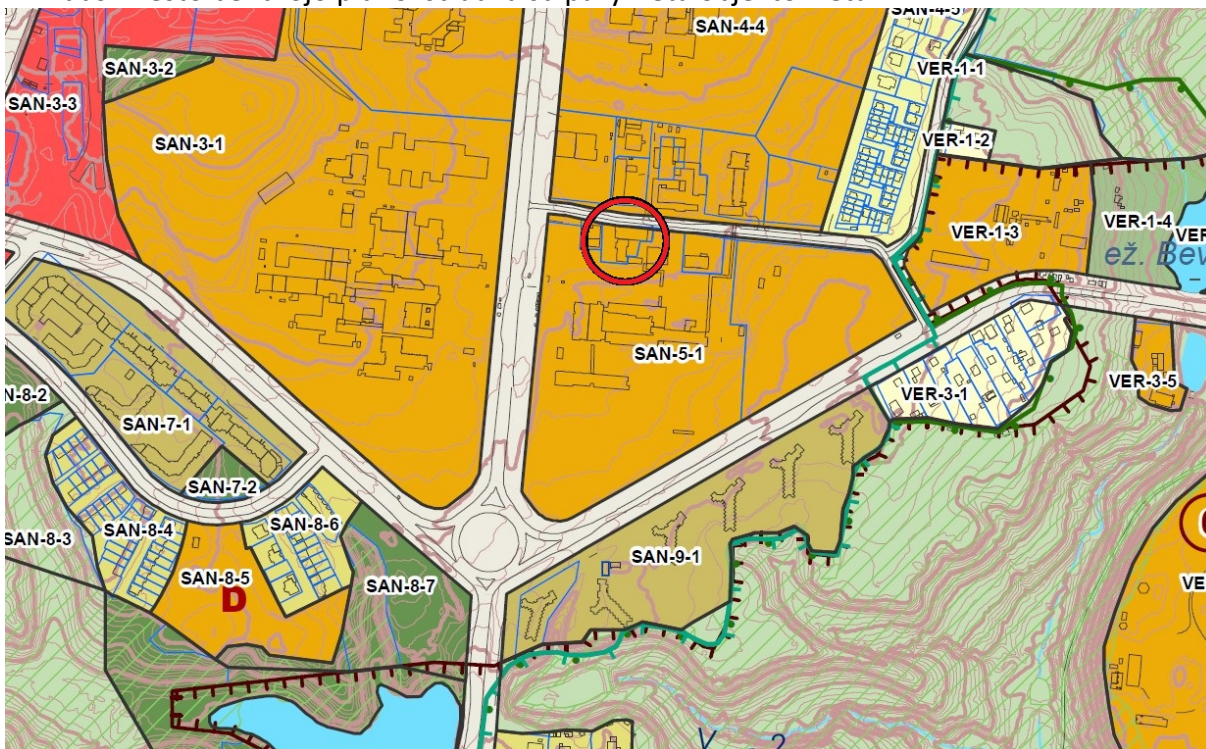
BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
		4	9

Detalioju planu žemės sklypui nustatyti tokie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

- 1- žemės naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K/K1),
- 2- pastatų aukštis metrais: 18m, max abs. alt.168,5
- 3- pastatų aukštis aukštais:
  - šiaurinėje užstatymo zonos dalyje: ≤ 5;
  - pietinėje užstatymo zonos dalyje: 2;
- 4- užstatymo tankis: ≤ 45%;
- 5- užstatymo intensyvumas ≤ 1,8;
- 6- užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp);
- 7- želdynų plotas: ≥ 15%.

### Bendrojo plano sprendiniai

Vilniaus miesto bendrojo plano ištrauka su pažymėta objekto vieta:



Vadovaujantis Vilniaus 2021 m. patvirtinto Bendrojo plano duomenimis, sklypas priklauso funkciniai zonai SAN-5-1, šios zonos rodikliai:

Kvartalo numeris	SAN-5
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	SAN-5-1
Funkcinės zonos tipas	Specializuotų kompleksų zona
Teritorijos naudojimo tipas	SK;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	V;K;R;A1;B;I2;E
Funkcinės zonos plotas, ha	100672

BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	5	9	0

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	9
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	35
Užstatymo tipas	pr_u;pr_a;lp
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	2.5
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	60
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	-
Maksimalus būstų skaičius sklype	-
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	500
Tekstinio reglamento Nr.	01; 02; 03; 05
Tekstinis reglamentas	01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne 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

BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	6	9	0

	vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;
Įgyvendinimo prioritetas	Neprioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1

Teritorija Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais nepatenka į gamtinio karkaso zoną.

### SUSISIEKIMAS, SKLYPO NAUDOJIMAS

Rekonstravimo projektu pastato pagrindinis plotas nedidindamas, todėl vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „GATVĖS. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ 107 p. papildomos automobilių stovėjimo vietos nenumatomos, eismo organizavimas nekeičiamas. Pastate ir kieme yra 46 automobilių stovėjimo vietos.

Minėtas reglamentas nustato, kad  $\geq 20\%$  nuo bendro vietų skaičiaus (10 automobilių vietų) su elektromobilių įkrovimo galimybe, arba vietoje 5 lėto įkrovimo stotelių gali būti 1 greito elektromobilių įkrovimo stotelė, todėl pastate numatomos 2 greito įkrovimo stotelės, -1 aukšte.

A tipo ŽN automobilio vieta – kieme, prie įėjimo į vaistinę.

Pastate – 4 ŽN automobilių vietos.

STR 2.06.04:2011 178 p. nurodo, kad prie kiekvieno rekonstruojamo statinio turi būti dviračių stovai, jų kiekis nustatomas pagal 43 reglamento lentelę, 1 vieta kiekvienam 1000kv m pagrindinio pastato ploto.

Pagrindinis pastato plotas 2344,28, reikalingas vietų skaičius – 3. Ties vakariniu pastato fasadu, prie įėjimo į vaistinę - 4 dviračių stovėjimo vietos.

Pėsčiųjų takų struktūros taip pat keisti nenumatoma, nes darbuotojų ir lankytojų skaičius nedidindamas.

Kadangi pastato rekonstravimo tikslas, didinant pastato dalies aukštį, padinti technologškai reikalingą pagalbinį pastato plotą, nedidinant teritorijos naudojimo intensyvumo – esami pravažiavimai ir takai, sklypo sutvarkymo elementai nekeičiami.

### ŽELDYNAI

Sklypo želdinių plotas - 15proc numatytas ir įgyvendintas 2012 metais parengtu pastato rekonstravimo projektu.

### REKONSTRUOJAMAS STATINYS

Esamas pastatas, dviejų stačiakapių tūrių, sujungtų plane 90 laipsnių kampu. Išilgai P. Baublio gatvės ~60metrų ilgio penkiaaukštis korpusas, iš kiemo pusės – statmenai prišlietas dviaukštis korpusas ~27 metrų ilgio. Kiemo gilumoje, ant dviaukščio korpuso yra antstatas.

Pirmame penkiaaukščio korpuso aukšte ir rūsyje – automobilių saugykla.

Kituose aukštuose – klinikos patalpos, dviaukščiame korpuse yra vaistinė.

Pastato laikanti konstrukcija – gelžbetonis.

Fasadų apdaila – kombinuota, esama HPL laminato, keraminių plytelių, skardos plokščių, daugiasluoksnių sieninių plokščių.

Projektu numatomas antresolės įrengimas, virš dalies dviaukščio korpuso, sandūroje su penkiaaukščiu korpusu, neviršijant esamo antstato altitudės. Patekimui į antresolės patalpas numatoma pratęsti laiptinę, analogiško pločio maršais ir pakopų gabaritais. Neįgalųjų patekimui laiptinėje bus keltuvas. Antresolėje bus įrengta tomografo patalpa. Antresolė uždengs dalies penkiaauščio korpuso kabinetų langus, todėl šios patalpos bus pritaikytos techninėms reikmėms.

BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	7	9	0

Papildomos pastato konstrukcijos – gelžbetonis.  
Parapetas numatomas ne žemesnis nei h60cm. Perlipimui ant gretimos stogo dalies numatytos kopėčios.

#### **PASTATO INŽINERINIAI SPRENDINIAI**

Esamo inžinerinių sistemų rezervo pakanka projektuojamam papildomam plotui aprūpinti turimais energiniais resursais, todėl nauji tinklų įvadai nenumatomi, esami nerekonstruojami.  
Statinyje naujos ir pretvarkomos patalpos bus prijungtos prie esamų šildymo, vandentiekio, gaisrinio vandentiekio, nuotekų, elektros, apšvietimo, gaisrinės ir apsauginės signalizacijos, inžinerinių sistemų.

#### **SANITARINIO BUITINIO DARBUOTOJŲ APTARNAVIMO IR MAITINIMO SPRENDINIAI**

Statinyje nenumatoma didinti darbo vietų skaičiaus.

#### **NEĮGALIŲJŲ SPECIFINIŲ POREIKIŲ TENKINIMO SPRENDINIAI**

2012 metų rekonstravimo projektu buvo numatytas ir įrengtas norminis norminis automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia skaičius – prie pastato ir paste, pirmame aukšte.  
Taip pat buvo numatyti ir įrengti liftai bei žmonėms su negalia pritaikyti wc

#### **IŠORĖS APDAILOS SPRENDINIAI**

Projektuojamos pastato dalies fasadų apdaila numatoma analogiška penkiaaukščio korpuso apdailai – tamsiai pilkas HPL laminatas ir šviesiais pilkos daugiasluoksnės sieninės plokštės.

#### **VIDAUS APDAILOS SPRENDINIAI**

Durys, langai, sienų, kolonų, grindų, lubų apdaila numatomi analogiški esamoms klinikos patalpoms.

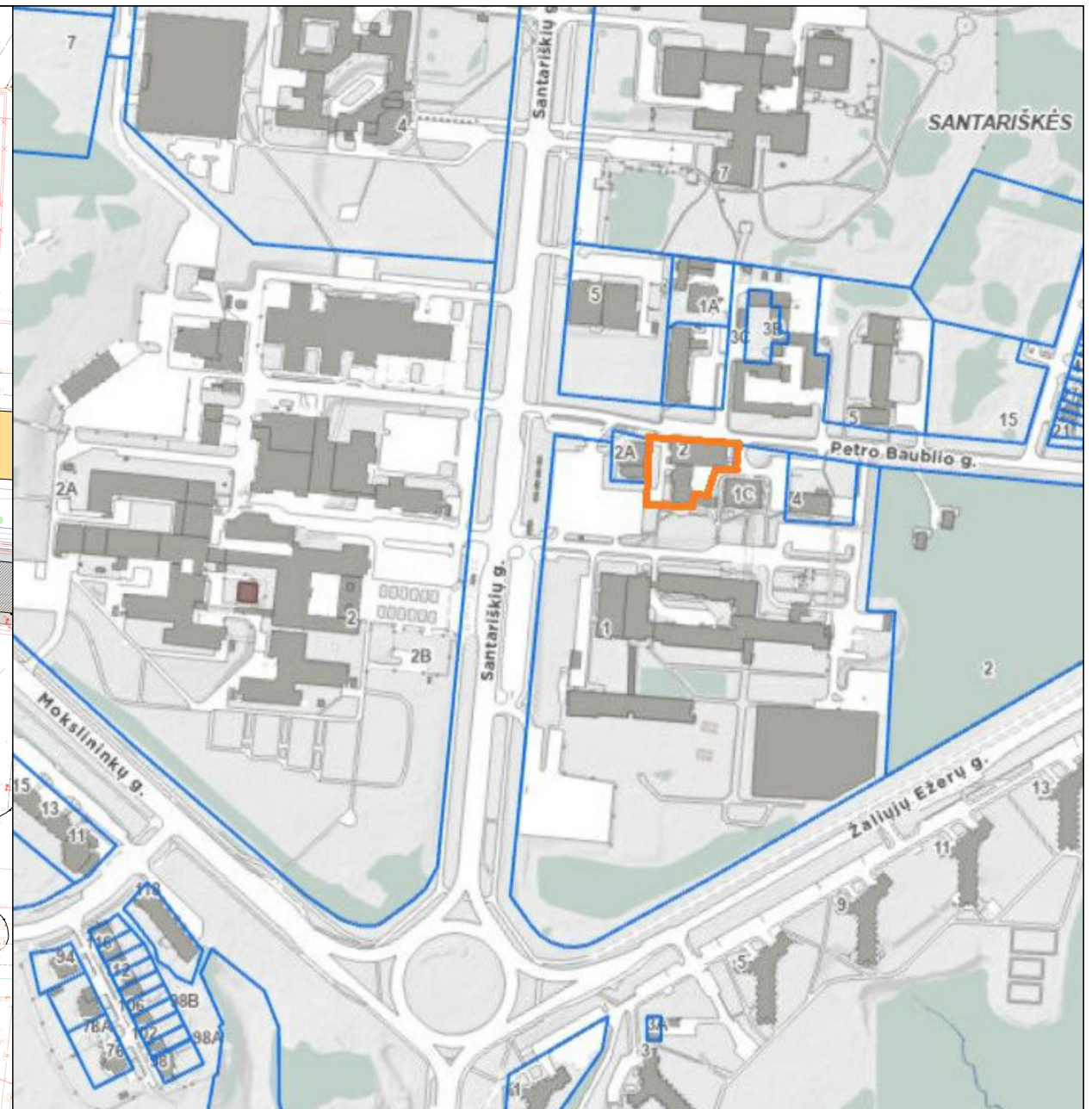
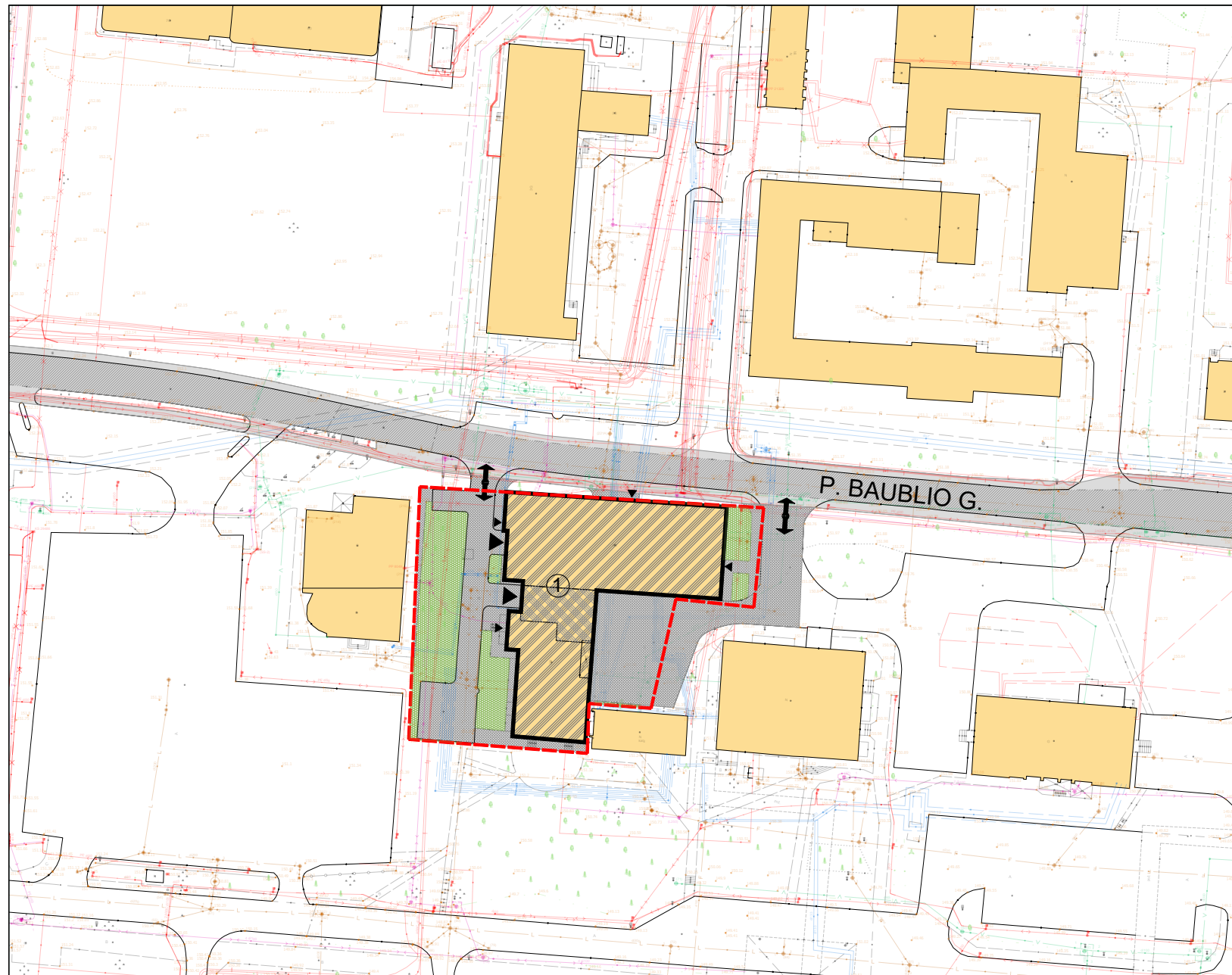
BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	8	9	0

GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI
---

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
<b>I. SKLYPAS</b>			
1. Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	2113	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	koef.	1,11	antžeminės pastato dalies plotas 2342,53
3. Sklypo užstatymo tankumas	%	44,5	esamas, nekeičiamas
4. Apželdinta sklypo dalis	%	18	
<b>II. STATINIAI</b>			
<b>Gydymo paskirties pastatas</b>			
1. Statinio bendras plotas*	m <sup>2</sup>	3107,43	esamas 3048,00 (pagal NTR išrašą)
2. Statinio pagrindinis plotas*	m <sup>2</sup>	2344,28	esamas 2363,10 (pagal NTR išrašą)
3. Statinio užstatymo plotas*	m <sup>2</sup>	941	esamas, nekeičiamas
4. Statinio tūris*	m <sup>3</sup>	13825	esamas 13621 (pagal NTR išrašą)
5. Statinio aukštis (bendras/rekonstruojamos dalies)*	m	17,20/10,60	
6. Energinio naudingumo klasė.		B	Esama
7. Akustinio komforto sąlygų klasė.		C	
8. Statinio atsparumas ugniai		I	
<b>III. INŽINERINIAI TINKLAI</b>			
-			
<b>IV. KITI STATINIAI</b>			
-			

\*Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

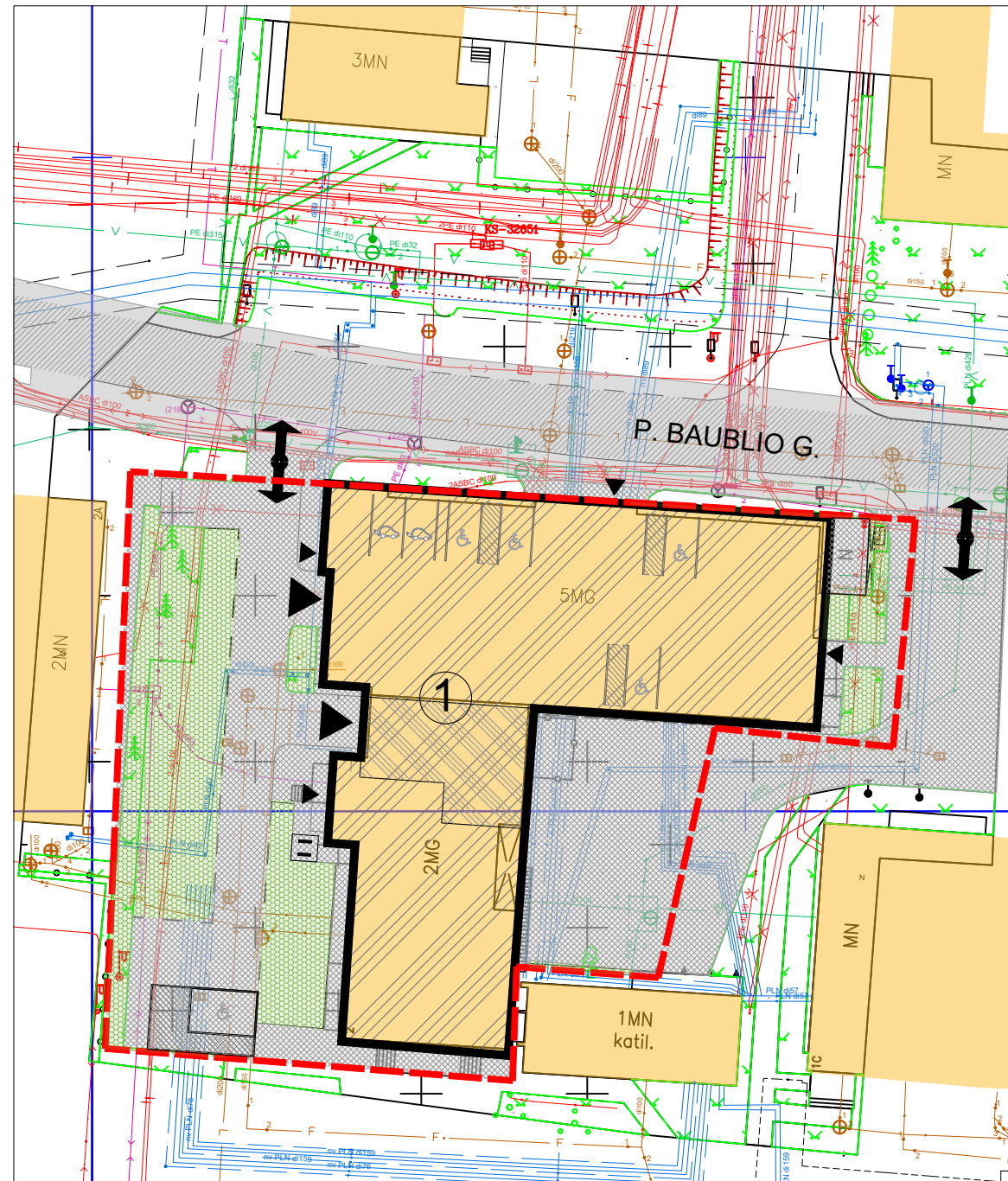
BF23-01/31-PP-AR	Lapa	Lapų	Laida
	9	9	0



SITUACIJOS SCHEMA

STATINIŲ EKSPLIKACIJA	
	GYDYMO PASKIRTIES PASTATAS P. BAUBLIO G. 2
	REKONSTRUOJAMA PASTATO DALIS
	GRETIMI PASTATAI
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	ŽEMĖS SKLYPO RIBA
	GYDYMO PASKIRTIES PASTATO P. BAUBLIO G. 2 RIBA
	JVAŽIAVIMAS/IŠVAŽIAVIMAS
	JĖJIMAS
	LENGVŲJŲ IR KROVINIŲ AUTOMOBILIŲ EISMO JUNGTYS
	P. BAUBLIO G. VAŽIUOJAMOJI DALIS/ŠALIGATVIAI
	PRAVAŽIAVIMAI IR TAKAI, JUNGTYS SU GATVE
	SKLYPO ŽELDYNAI, VEJA, MEDYNAI

KVAL. PATV. DOK. NR.		<b>UAB "BALTAS FONAS"</b> Santariškių g. 31-1, Vilnius		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
	A1221	PV	M.JAMANTAS	2023 04	DOKUMENTO PAVADINIMAS Sklypo plano schema su gretima urbanistine aplinka M 1:1000
A1221	PDV	M.JAMANTAS	2023 04	LAIDA 0	
LT	STATYTOJAS	UAB Realinija		DOKUMENTO ŽYMUO BF23-01/31-PP-B-S	LAPAS 1
					LAPŲ 1



STATINIŲ EKSPLIKACIJA	
	GYDYMO PASKIRTIES PASTATAS P. BAUBLIO G. 2
	REKONSTRUOJAMA PASTATO DALIS
	GRETIMI PASTATAI
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	ŽEMĖS SKLYPO RIBA
	GYDYMO PASKIRTIES PASTATO P. BAUBLIO G. 2 RIBA
	ĮVAŽIAVIMAS/IŠVAŽIAVIMAS
	ĮĖJIMAS
	LENGVŲJŲ IR KROVININIŲ AUTOMOBILIŲ EISMO JUNGTVS
	P. BAUBLIO G. VAŽIUOJAMOJI DALIS/ŠALIGATVIAI
	PRAVAŽIAVIMAI IR TAKAI, JUNGTVS SU GATVE
	SKLYPO ŽELDYNAI, VEJA, MEDYNAI
	DVIRAČIŲ STOVAI
	A TIPO ŽN AUTOMOBILIO VIETA
	ŽN AUTOMOBILIO VIETA, IŠLAIPINIMO AIKŠTELĖ (PASTATE)
	AUTOMOBILIO VIETA SU ELEKTROMOBILIO GREITO ĮKROVIMO GALIMYBE (PASTATE, -1 AUKŠTE)

KOORDINAČIŲ SISTEMA – LKS–94		TIIS Paslaugos	
AUKŠČIŲ SISTEMA – LIETUVOS (LAS07)		"Topografinių ir inžinerinių tinklų planų erdviųjų duomenų teikimas tikrinti ir tvarkyti"	
GEOIDAS: LIT15G		Užsakymo Nr.	
		TIIS1–20230705–047072	
		OBJEKTAS: Vilnius, Petro Baublio g. 2	
MB Geolinkas		UŽSAKOVAS: -	
Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
Direktorius			2023 07 03
Geodezininkas			2023 07 03
Planinės padėties tikslumas, m – 0.10		Pilno turinio topografinis planas	
Aukščio padėties tikslumas, m – 0.10		Mastelis	1:500
Kvalifikacijos paž. Nr. 1GKV–960		Lapas/lapų skaičius	1/1
		Koordinacių sistema – LKS–94	
		Aukščių sistema – LAS07	

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB "BALTA FONAS"		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
		Santariškių g. 31-1, Vilnius		GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A1221	PV	M.JAMANTAS		2023 04	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
A1221	PDV	M.JAMANTAS		2023 04		
					Sklypo planas su gretima urbanistine aplinka M 1:500	LAIDA
						0
LT	STATYTOJAS	UAB Realinija		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
				BF23-01/31-PP-B-SPL	1	1





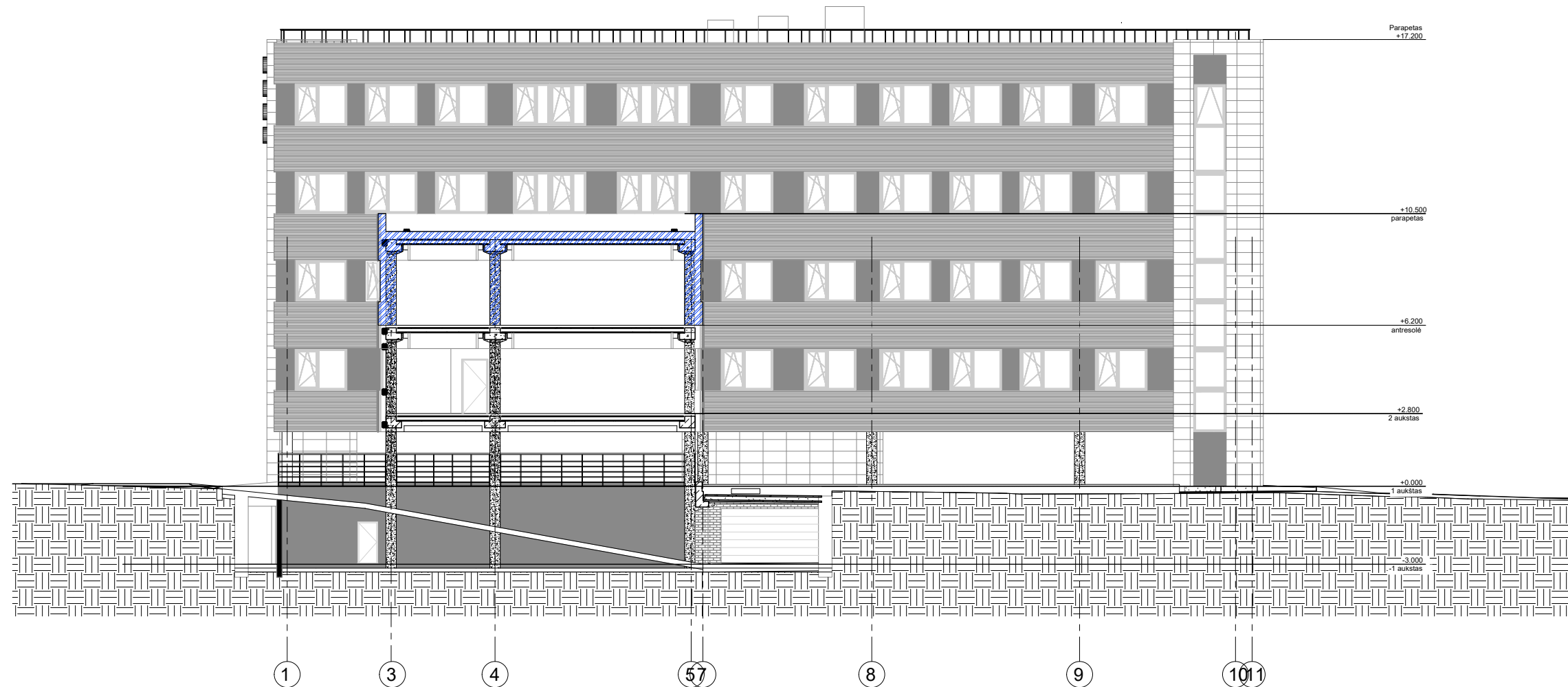
PROJEKTUOJAMA ANTRESOLĖ

ŽYMĖJIMAI

Užmūryjami langai

Patalpos Nr.	Patalpos pavadinimas	Patalpos Plotas, m <sup>2</sup>
1	Antstatas-Techninė patalpa	44,55
2	Kabinetas	14,66
3	Kabinetas	11,15
4	Kabinetas	11,29
5	Kabinetas	11,54
6	San. maugas	3,62
7	San. maugas	3,79
8	Pagalbinė patalpa	2,13
9	Kabinetas	11,15
10	Holais	36,21
11	Pagalbinė patalpa	13,76
12	Techninė patalpa	25,83
13	Techninė patalpa	20,26
14	Techninė patalpa	16,52
15	Kabinetas	17,31
16	Kabinetas	16,66
17	Holais	64,15
18	Holais	47,75
19	Holais	15,36
20	Gydytojo kabinetas	17,04
21	Gydytojo kabinetas	15,71
22	Gydytojo kabinetas	14,97
23	San. maugas	2,78
24	Pagalbinė patalpa	2,06
25	San. maugas	2,60
26	San. maugas	3,50
27	Virtuvė	7,89
28	Gydytojo kabinetas	7,87
29	Kabinetas	11,19
30	Persirengimo patalpa	7,23
31	Persirengimo patalpa	6,83
32	Gydytojo kabinetas	12,55
VISO		499,71

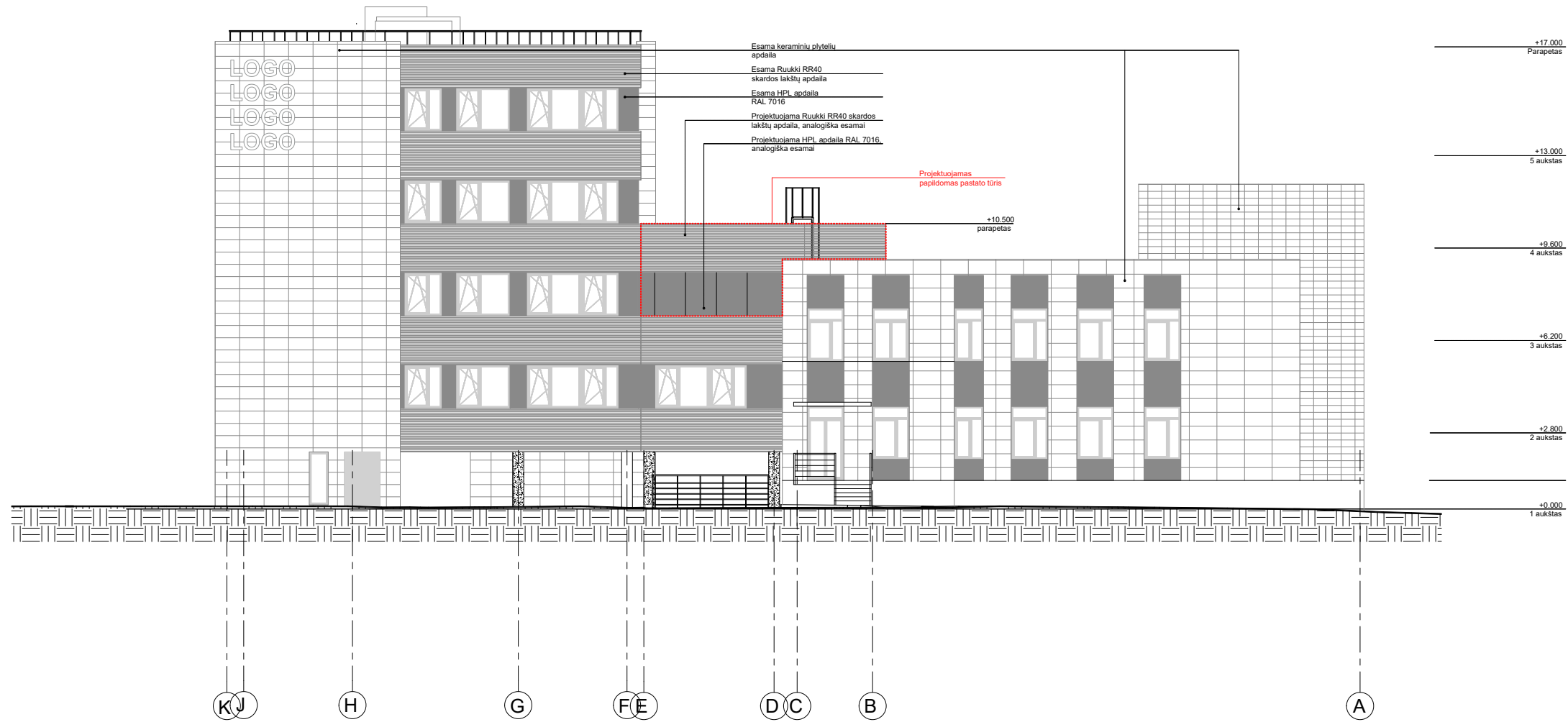
0	LAIKAS		IŠLEIDIMO DATA		LAIKOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB "BALTA FONAS" Santariškių g. 31-1, Vilnius		STATYTOJAS		STATYMO PROJEKTO PAVADINIMAS	
A1221	PV	M.JAMANTAS	2023 04		GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2 VILNIJUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTIJAI PASIŪLYMAI	
A1221	PDV	M.JAMANTAS	2023 04		DOKUMENTO PAVADINIMAS	
					Trečio aukšto planas M 1:100	
					LAIKA	
					0	
					DOKUMENTO ŽYMUO	
					BF23-01/31-PP-B-1	
					LAPAS	
					1	
					LAPŲ	
					1	



ŽYMĖJIMAI

▨ Naujos kolonos, sienos, pertvaros

0		LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA		
KVAL. PATV. DOK. NR.	<b>UAB "BALTA FONAS"</b> Santarikių g. 31-1, Vilnius	STATYBOS PROJEKTO PAVADINIMAS	
A1221	PV	M.JAMANTAS	2023 04
A1221	PDV	M.JAMANTAS	2023 04
		GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTIŲ PASIŪLYMAI	
DOKUMENTO PAVADINIMAS			LAIDA
Pjūvis M 1:100			0
DOKUMENTO ŽYMIO		LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS	UAB Realinija	BF23-01/31-PP-B-1
		1	1



0	LAIDA		IŠLEIDIMO DATA		LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	<b>UAB "BALTA FONAS"</b> Santarikių g. 31-1, Vilnius		STATYBOS PROJEKTO PAVADINIMAS GYDYMO PASKIRTIES PASTATO PETRO BAUBLIO G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS, PROJEKTIJAI PASIŪLYMAI			
A1221	PV	M.JAMANTAS		2023 04		
A1221	PDV	M.JAMANTAS		2023 04		
DOKUMENTO PAVADINIMAS					LAIDA	
Fasadas K-A M 1:100					0	
DOKUMENTO ŽYMIO					LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS		UAB Realinija		BF23-01/31-PP-B-1	1 1



Vakarų fasadas. Sprendinių fotomontažas



Vakarų fasadas. Fotofiksacija



Rytų fasadas. Sprendinių fotomontažas



Rytų fasadas. Fotofiksacija