

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (teritorija ŠAL-2-1). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Visuose trijuose dviračių takų specialiojo plano koncepcijos variantuose ir dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra toje pačioje vietoje – Kazimiero Jelskio gatvės pietinėje dalyje, einančioje nuo Laisvės prospekto link Neries upės per tarpą tarp žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0051:229 ir 0101/0051:228. Numatyta dviračių trasa į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, specialiojo plano sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija patenka į zoną U1/R2[b,p,s]. U1 – intensyviai urbanizuotos teritorijos, kuriose siūloma vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreaciją, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikšteles. R2 – vidutinis rekreacinis potencialas. b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje); p – pramoginė rekreacija, poilsis gamtoje ar tam tikslui pritaikytoje dirbtinėje aplinkoje, dalyvaujant įvairaus pobūdžio pramogose ir renginiuose, lankant specializuotus pramogų parkus ir kt.; s – sportinė rekreacija, tai aktyvus poilsis gamtinėje arba dirbtinėje aplinkoje, siekiant fizinės kultūros tikslų, o ne profesionalių rezultatų. Specialiojo plano pagrindinio brėžinio pastaba Nr.8: „*Privačių sklypų teritorijos viešai rekreacijai nepritaikomos, tačiau žemės ir kito nekilnojamo turto savininkai, valdytojai ir naudotojai privalo užtikrinti visuomenei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta*“. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui, T00082128. Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną (šilumos tiekimo kvartalą Nr. 286). Detaliojo plano sprendiniai Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.5. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 1994 m. gruodžio 27 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 14 patvirtinto Lazdynų žemutinės terasos detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu koreguojami detaliojo plano sprendiniai sklype Parodų g. 1, kadastro Nr. 0101/0051:0007. Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas -

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.1.6 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 1998 m. sausio 29 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 170V patvirtinto Lazdynų žemutinės terasos detaliojo plano papildymo, kuriuo buvo pakoreguoti Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano (reg. Nr. T00056335) sprendiniai, sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiamas žemės naudojimo būdas, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.1.7 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2008 m. kovo 19 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-413 patvirtinto Sklypo Parodų g. 1 detaliojo plano, kuriuo buvo pakoreguoti Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano (reg. Nr. T00056335), pakoreguoto Lazdynų žemutinės terasos detaliojo plano papildymu (reg. Nr. T00054488), sprendiniai, sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiamas žemės naudojimo būdas, keičiamos statybos ribos ir statybos zona, naikinami/ keičiami servitutai (nes numatoma perkelti iš sklypo slėginius nuotekų tinklus), koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-09-22 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242651:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, kvartale tarp Laisvės prospekto, Parodų ir Kazimiero Jelskio gatvių, netoli nuo Lietuvos parodų ir kongresų centro LITEXPO, Neries upės bei prie jos esančių želdynų teritorijų. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja „kita“ paskirtis, dominuoja komercinės paskirties objektų teritorijų ir visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdai. Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse yra inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, miško plotų žemės sklypų. Daliai žemės sklypų naudojimo būdas nenustatytas. Planuojamos teritorijos vieta nagrinėjamos miesto dalies struktūros atžvilgiu, sąlygoja numatyti gyvenamųjų teritorijų plėtrą, kad ši miesto dalis aktyvi ir naudojama būtų nepertraukiamai, t.y - ne tik institucijų darbo laiko metu, bet išties parą, įvertinant ir papildant miesto dalies (rajonų) centro zoną gyvenamąja funkcija, neužgožiant gretimybėse esančių želdynų teritorijų. T.y - planuojamo užstatymo architektūra turi atitikti centro zonos struktūrą ir derėti su gamtine aplinka.

4.1.2.2 Nagrinėjamame kvartale įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojama teritorija yra netoli intensyviai naudojamų želdynų zonos, kurioje planuojami pėsčiųjų ir dviračių takai, sporto ir žaidimų aikštelės bei kitos poilsio, rekreacinės teritorijos, skirtos viešam naudojimui. Planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas, sklype yra nustatoma 46% privalomųjų želdynų norma. Planuojamoje teritorijoje numatoma daugiabučių gyvenamųjų namų statyba, todėl rengiant statybos projektus, planuojant vidines kiemų erdves gyventojų poilsiui, žaidimams ir sportui, siūloma numatyti žaliąsias jungtis į gretimybėse esančias želdynų teritorijas.

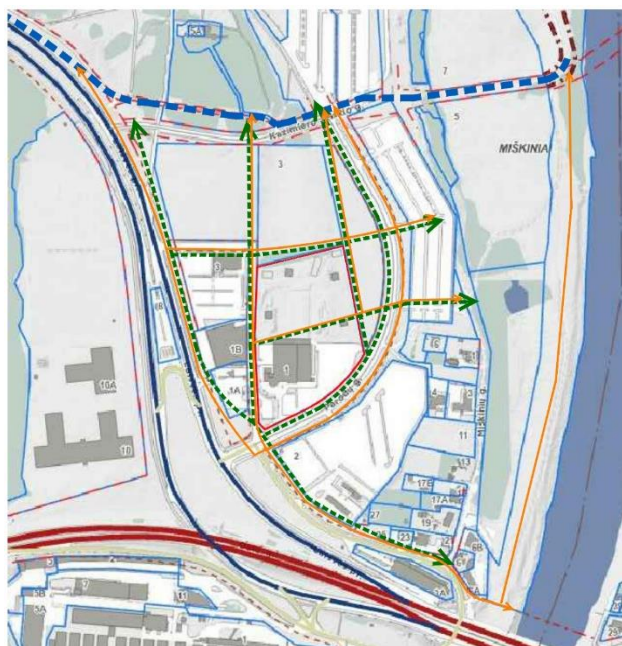
| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |



Planuojamas žemės sklypas

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje 2022 m. atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 110 vnt. medžių. Vyraujanti medžių rūšis – mažalapė liepa. Didžioji dalis medžių auga už sklypo ribos, Parodų gatvės raudonųjų linijų ribose, šalia planuojamo sklypo šiaurinėje pusėje esančiame sklype. Viduryje planuojamo sklypo medžių nėra. Jie auga tik sklypo pakraščiuose šiaurinėje ir vakarinėje pusėse. Medžių inventorizavimo ir arboristinio įvertinimo dokumentai pridedami projekto prieduose.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Nustatyta, kad



kvartalą, kuriame yra planuojama teritorija riboja B kategorijos Laisvės prospektas, planuojamas sklypas yra prie D kategorijos Parodų gatvės ir vakarinėje pusėje esančio privažiavimo kelio prie gretimų sklypų, todėl visa pėsčiųjų, dviratininkų ir transporto infrastruktūra yra lokali, tačiau turinti ryšius su gretimomis šiaurėje, rytuose ir pietuose esančiomis teritorijomis. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniais siekiama sudaryti nepertraukiamas jungtis su gretimomis teritorijomis, patekimą prie želdynų teritorijų, pėsčiųjų patogų patekimą į viešojo transporto stoteles, numatyti dviračių trasų jungtis su Bendrajame plane numatyta magistraline (E) dviračių trasa.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse užstatymas kol kas padrikas, yra daug neužstatytų teritorijų. Užstatymas pavienis, skirtingos tipologijos, skirtingo aukštingumo, skirtingo užstatymo morfotipo. Todėl, planuojant teritoriją ir numatant užstatymo šioje miesto dalyje tankinimą, siekiama palei gatves formuoti miesto centrui būdingą perimetrinį užstatymą.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |



4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje, esančioje gamtinės aplinkos gretimybėse, siektina suformuoti kuo daugiau viešųjų erdvių. Kadangi planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną, formuojamas užstatymas turi atspindėti miesto centrai būdingus principus. T.y – palei gatves formuojamas perimetrinis užstatymas su viešosiomis erdvėmis gatvės ribose, kurios jungtųsi su užstatymo pirmuosiuose aukštuose įrengiamomis komercinėmis patalpomis (paslaugų, prekybos, maitinimo ir pan.), formuojant iš gatvės įėjimus į pastatų pirmuosius aukštus, palei pastatus išdėstant mažosios architektūros elementus, numatant apželdinimą ir pan.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas siektinas visame Parodų gatvės kvartale. Šiuo metu vyrauja komercinė veikla, todėl vakaro ir nakties metu kvartalas visai ištuštėja. Konkrečiame planuojamame sklype numatoma kurti gyvenamąją erdvę, kuri pagyvintų kvartalą visu paros metu, kurioje būtų integruotos poilsio, žaidimų, sporto aikštelės, želdynų zonos. Galima komercinė veikla pastatų, planuojamų palei gatves pirmuosiuose aukštuose.

4.1.2.8 Rekonstruojant planuojamą teritoriją ribojančias gatves, siūloma jas pagal galimybes projektuoti ir įrengti maksimaliai pritaikant Vilniaus gatvių standartą.

4.1.2.9 Planuojamas sklypas yra aprūpintas reikalinga inžinerine infrastruktūra, numatomi sprendiniai inžinerinių tinklų (vandentiekio ir buitinių nuotekų) iškėlimui iš už planuojamo sklypo ribų pagal gautas teritorijų planavimo sąlygas.

4.1.2.10. Planuojami įvažiavimai – išvažiavimai – trys iš vakarinėje sklypo pusėje esančio privažiavimo prie gretimų sklypų kelio ir du iš D kategorijos Parodų gatvės. Įvažiavimai planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastr. Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

4.1.2.16 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamam žemės sklypui, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 p, parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinio duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.3.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1** (Parodų g. 1, kadastro Nr. 0101/0051:0007), kurio plotas 24119 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretūs žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (reglamentinėje zonoje Nr. 1.1), Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (reglamentinėje zonoje Nr. 1.2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 35 m, absoliuti aukščio altitudė 131,9 m;

Užstatymo tankis –50 %;

Užstatymo intensyvumas – 2,5;

Užstatymo tipas – perimetrinis (palei gatves);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 40 % pagal daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą. Taip pat įvertinus Bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 39 ir jo grafinius sprendinius, atsižvelgiant į tai, kad tik dalis planuojamo žemės sklypo patenka į želdynų pasiekiamumo zoną, ir į tai, kad planuojamas žemės sklypas turi būti vertinamas kompleksiskai kaip vientisa teritorija, privalomas želdynų kiekis padidintas 6 proc. planuojamam sklypui (reglamentinėje zonoje Nr. 1.2) (kuriuos sudaro papildoma 10 procentų želdynų dalis nustatoma planuojamo sklypo daliai, nepatenkančiai į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną). Iš viso planuojamam žemės sklypui nustatoma 46% priklausomųjų želdynų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 7 ir iki 9* aukštai: pritaikius Bendrojo plano sprendinius, iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto gali būti iki 9 aukštų, kiti pastatai – iki 7 aukštų. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antresoles;

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai;

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Nustatomas požeminis ir antžeminis automobilių stovėjimas.

4.1.3.3. Nustatomos skirtingų reglamentų zonos:

4.1.3.3.1. Reglamentinė zona Nr. 1.1:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 35 m, absoliuti aukščio altitudė 131,9 m;

Užstatymo tankis – 50 %;

Užstatymo intensyvumas – 2,5;

Užstatymo tipas – perimetrinis (palei gatves);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis 46 %;

Pastatų aukštų skaičius 1 – 7 ir iki 9* aukštai: pritaikius Bendrojo plano sprendinius, iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto gali būti iki 9 aukštų, kiti pastatai – iki 7 aukštų. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antresoles;

Statinių paskirtys – gyvenamieji pastatai: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

4.1.3.3.1. Reglamentinė zona Nr. 1.2:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Detaliojo plano koregavimu naikinamas žemės sklypui 2008-10-20 Apskritis viršinininko įsakymu Nr. 2.3-13391-(01) nustatytas 8171 kv.m ploto servitutas, suteikiantis teisę neatlygintinai tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypui suprojektuoti siūlomi nustatyti servitutai:

- 3183 kv. m ploto servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 153 kv. m ploto kelio servitutas S2 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215).

Planuojamas žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kurių plotai 22 kv.m, 293 kv. m, 62 kv. m, 21 kv. m, 55 kv. m, 55 kv. m; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurių plotas 224 kv. m; požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurių plotai 24119 kv. m, 24119 kv. m.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

Planuojamam žemės sklypui Nr.1 taip pat nustatomi šie žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai), kurie gali būti įgyvendinami rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 20 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatomis - atskirų žemės sklypų ribos ir dydis Žemės sklypo Nr. 1 ribose gali būti nustatomi pagal Detaliajame plane planuojamo Sklypo Nr. 1 ribose išskirtų reglamentinių zonų Nr. 1.1 ir 1.2 ribas ir dydį.

Planuojamoje teritorijoje yra įvykęs kviestinis daugiabučių gyvenamųjų namų, Parodų g. 1, Vilniuje, statybos projekto architektūrinis konkursas (architektūrinio konkurso vertinimo komisijos posėdžio data 2022-12-15, nuo 16:00 iki 18:00 val.), pagal kurio rezultatus Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra numatoma principinė perimetrinio užstatymo tipo pastatų išdėstymo struktūra pateikta Aukštingumo schemeje, kuri yra sudėtinė Detaliojo plano dalis. Aukštingumo schemeje pateikta preliminari principinė perimetrinio užstatymo tipo pastatų išdėstymo struktūra gali keistis statinių techninio projekto rengimo metu įvertinus atliktus insoliacijos skaičiavimus, pastatų atstumus iki sklypo ribų, priešgaisrinius atstumus, teritorijoje esančių inžinerinių tinklų apsaugines zonas ir išlaikant perimetrinio užstatymo tipo principus.

4.1.3.3. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir 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“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Detaliajame plane nustatytų įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės tikslios vietos ir parametrai nustatomi statinių planuojamoje teritorijoje techninio projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. 7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 8. Viso planuojamo žemės sklypo ribose, įskaitant ir tose sklypo dalyse, kurioms nenustatoma statybos zona, galima inžinerinių statinių neturinčių stogo (sisisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechnikos statinių, kitų inžinerinių statinių) statyba. 9. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną, šalinimas ar persodinimas galimas rengiant

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastr. Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

techninį projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir medžių būklės vertinimą. 10. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 11. Detalioju planu planuojamos teritorijos principinė pastatų išdėstymo struktūra ir pėsčiųjų srautų judėjimo ašys yra pateiktos Aukštingumo schemoje ir Pėsčiųjų judėjimo schemoje, kurios yra sudėtinės Detaliojo plano dalys. 12. Pagal įvykusio kviestinio daugiabučių gyvenamųjų namų, Parodų g. 1, Vilniuje, statybos projekto architektūrinio konkurso rezultatus Detalioju planu planuojamos teritorijos preliminarini principinė perimetrinio užstatymo tipo pastatų išdėstymo struktūra pateikta Aukštingumo schemoje gali keistis statinių techninio projekto rengimo metu įvertinus atliktus insoliacijos skaičiavimus, pastatų atstumus iki sklypo ribų, priešgaisrinius atstumus, teritorijoje esančių inžinerinių tinklų apsaugines zonas ir išlaikant perimetrinio užstatymo tipo principus. 13. Brėžinys parengtas ant 2022-11-13 parengtos ir suderintos toponuotraukos, TIIS1-20221113-084163.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Kadangi planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais poreikiais pagal anksčiau parengtus galiojančius teritorijų planavimo projektus, inžinerinių tinklų dalis rengiama tik slėginių nuotekų tinklų iškėlimui iš planuojamo sklypo ribų. Rengiant pastatų statybos projektus, inžinerinių tinklų sprendiniai bus rengiami, gavus konkrečias inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas.

Nuotekų tinklų iškėlimo iš sklypo sprendiniai.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai inžinerinių tinklų iškėlimui iš žemės sklypo atliekami pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-02-15 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG264348.

Planuojama perkelti atkarpą slėginių nuotekų tinklo, esančio planuojamo sklypo pietinėje ir rytinėje dalyje, pietinėje dalyje naują trasą planuojant Parodų gatvės ribose, rytinėje dalyje – planuojamame sklype, lygiagrečiai su rytine sklypo riba, per 10 m nuo sklypo ribos ir įsijungiant į esamus tinklus sklypo šiaurės rytinėje dalyje. Numatoma apsaugos zona nuo vamzdžių į abi puses po 10 metrų, apsaugos zonoje nustatomas servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222. Viešpataujantis – slėginiai nuotekų tinklai).

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Parodų g. 1 (kadastro Nr. 0101/0051:0007) projektu transporto dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-09-22 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG242651, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti gyvenamosios paskirties pastatus, todėl planuojami penki įvažiavimai į planuojamą teritoriją, užtikrinamas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas (automobilių parkavimo būdai), sprendžiama dėl dviračių ir pėsčiųjų

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

takų įrengimo ribojančiose gatvėse, reikalingų saugumo priemonių numatymo. Įvažiavimai planuojami ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas techniniame projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Privažiavimai prie planuojamoje teritorijoje numatomų pastatų ir įvažiavimai į planuojamą sklypą planuojami iš sklypo vakarinėje dalyje esančio privažiavimo prie gretimų sklypų kelio ir iš D kategorijos Parodų gatvės. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtos įvažiavimų / išvažiavimų į / iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Planuojamo sklypo riba rytinėje ir pietinėje pusėse sutampa su esamomis D kategorijos Parodų gatvės ir privažiavimo prie gretimų sklypų raudonųjų linijų ribomis. Parodų gatvei yra nustatytos 25 m pločio gatvės raudonosios linijos. Detaliojo plano koregavimu koreguojamos ties vakarine sklypo riba esančio privažiavimo kelio raudonosios linijos, nustatant 12 m pločio raudonąsias linijas. Planuojamo žemės sklypo 153 kv.m ploto dalyje (reglamentinėje zonoje Nr. 1.2), kuri patenka į koreguojamas privažiavimo kelio 12 m pločio raudonųjų linijų ribas, nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas (I2) ir 153 kv. m ploto kelio servitutas S2 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215). Žemės sklypui Nr.1 taip pat nustatomi šie žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai), kurie gali būti įgyvendinami rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 20 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatomis - atskirų žemės sklypų ribos ir dydis Žemės sklypo Nr. 1 ribose gali būti nustatomi pagal Detaliajame plane planuojamo Sklypo Nr. 1 ribose išskirtų reglamentinių zonų Nr. 1.1 ir 1.2 ribas ir dydį. Parengus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 20 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatomis, suformuotą žemės sklypą Nr. 1.2 planuojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei.

Planuojamą sklypą ribojančios gatvės yra įrengtos, jos į detaliojo plano ribas nepatenka, todėl jokie sprendiniai (pakeitimai) nerengiami. Rengiant statybos projektus, esant poreikiui, reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ .

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2022-09-22 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG242572 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamam žemės sklypui taikomos ir nustatomos specialiosios

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3.2. Šalia esančios degalinės apsaugos zonos į planuojamo sklypo ribas nepatenka;

4.1.6.2 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

4.1.6.3 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamame ir gretimybėse esančiuose objektuose. Šalia planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje yra keli komercinės paskirties pastatai, kurie gali turėti įtakos planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo insoliacijai. Planuojamoje teritorijoje statybos zonoje numatoma statyti kelis daugiabučius gyvenamuosius namus, bei numatoma įrengti vaikų žaidimo aikšteles, todėl turi būti vertinamos ir užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Todėl detaliojo plano sprendiniuose nurodomas tekstinis reglamentas: „Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę“. Taip pat yra atlikti preliminarūs insoliacijos skaičiavimai pagal (konkursinius) priešprojektinius pasiūlymus. Skaičiavimais buvo nustatyta, kad Parodų g. 1 planuojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir vaikų žaidimo aikštelių insoliacija, taip pat šio užstatymo įtaka aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijai atitinka STR reikalavimus. Insoliacijos skaičiavimai pateikiami projekto prieduose.

4.1.6.4 Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų rengiant statybos projektus privalo būti išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti tik požemines automobilių stovėjimo aikšteles. Įvertintos šalia planuojamos teritorijos esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Remiantis NTR ir kitais duomenimis, nustatyta, kad rytinėje pusėje gretimybėse esantis asfalto dangos statinys įregistruotas, kaip kiemo aikštelė, todėl buvo kreiptasi į UAB „...“, kuri nuomos teise valdo žemės sklypą ir statinius sklype dėl 18103 kv.m ploto statinyje - kiemo aikštelėje vykdomos veiklos ir gautas atsakymas, kad yra vykdoma veikla – prekyba lengvaisiais automobiliais todėl šis kiemo statinys nevertintinas kaip automobilių stovėjimo aikštelė ir nevertinami atstumai nuo šio statinio krašto iki planuojamų pastatų langų.

4.1.6.5 Įvertintas transporto srautų (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai ir besiribojančioms teritorijoms poveikis. 2023 m. vasario mėn, UAB „...“ parengė Triukšmo ir oro taršos vertinimą, kuris pateiktas detaliojo plano koregavimo sprendinių dalies prieduose. Vertinimo išvadose nustatyta, kad įgyvendinus projektą, gretimybėje viršijimai dėl PŪV pagal HN 33:2011 neprognozuojami, o PŪV neprieštarauja ir atitinka HN 33:2011 keliamais reikalavimams. Analizuojant gretimai esančių triukšmo šaltinių (gatvių) poveikį planuojamiems sprendiniams (planuojamiems daugiabučiams, teritorijoms (žemės sklypams ir t.t.)), skaičiavimais nustatyta, kad triukšmo lygiai atitiks HN 33:2011 keliamus reikalavimus. Atlikus oro taršos vertinimą nustatyta, kad esant blogiausiomis meteorologinėms sąlygoms maksimalios teršalų koncentracijos neviršytų nustatytų ribinių verčių. Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta. Planuojama ūkinė veikla labiausiai įtakos anglies monoksido susidarymą aplinkos ore iki 0,06 ribinės vertės. Dominuojanti išliks foninė tarša.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

4.1.6.6 Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 670 metrų pietryčių kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

4.1.7 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2022-09-28 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG243373 nustatyta, kad Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai. Planuojama teritorija patenka į nacionalinės reikšmės migracijos koridorių stipriai pažeisto gamtinio karkaso geoekologinio potencialo zoną. Todėl taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus p. 11: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas žemės sklypas patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją, bet užstatymo tankis nustatomas ne didesnis nei 50 procentų, papildomas 10 proc. želdynų kiekio rodiklis žemės sklypui netaikomas.



Planuojama teritorija

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priede nurodyta, kad mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms gamtinio karkaso teritorijose turi sudaryti ne mažiau kaip 40% nuo žemės sklypo ploto.

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą Nr. 39 pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą nustatyta, kad apie 57% (apie 13750 kv. m) planuojamo sklypo nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, šiai sklypo daliai turėtų būti nustatoma papildoma 10% priklausomųjų želdynų norma, t.y. iš viso šiai sklypo daliai turėtų būti nustatoma 50% želdynų norma kuri nuo šios sklypo

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

dalis sudarytų 6875 kv. m plotą, likusiai 10369 kv. m ploto žemės sklypo daliai, patenkančiai į želdynų pasiekiamumo zoną, turėtų būti nustatoma 40% želdynų norma, kuri nuo šios sklypo dalies sudarytų 4147,6 kv. m plotą. Įvertinus šį bei Gamtinio karkaso ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimus visame žemės sklype privalomas želdynų plotas turi sudaryti 11022,6 kv. m plotą, todėl visam žemės sklypui nustatoma 46% priklausomųjų želdynų norma, nenustatant konkrečios zonos, kurioje turėtų būti nustatyti želdynai.



Išnagrinėjus tekstinį reglamentą (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) Nr. 34 bei Tekstinio reglamento Nr. 34 schemą nustatyta, kad planuojamas sklypas į salpinių terasų zoną nepatenka, tačiau patenka į II ir III viršsalpinių terasų zoną, kurioms papildomi apribojimai Bendrojo plano sprendiniais nenustatyti.



Tekstinio reglamento Nr. 34 schema

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - salpinės terasos

Planuojama teritorija



- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės
- PS** Paslėnio šlaitai
- TS** Tarpterasiniai šlaitai
- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, už miesto ribų

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas). Tačiau apie 270 m. atstumu yra Natura 2000 objektas – Neries upė, todėl planuojant teritoriją ypatingas dėmesys skiriamas gamtos apsaugai ir natūralios ekosistemos palaikymui, gamtinių vertybių puoselėjimui.

Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

4.1.8 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2022-10-04 Lietuvos geologinės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG244316 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.8.1 Rengiant Detaliojo plano koregavimo sklype Parodų g. 1 sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

4.1.8.2 Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

4.1.8.3 Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių, kurių registracijos Nr. 157 (3A), 141 (3B), 142 (3B), 143 (3B), 157 (3B), 159 (3B) vandenviečių apsaugos juostas. Artimiausia požeminio vandens Vingio požeminio vandens vandenvietė (Registracijos Nr. 157) nuo analizuojamos teritorijos nutolusi apie 470 m. Ši vandenvietė priklauso II grupės pusiau uždarams vandenvietėms, atviresnių priepinių IIB² pusiau uždary priepinių vandenviečių pogrupiui, eksploatuojančios daugiasluoksnių storiųjų vandeninguosius sluoksnius, mažiau izoliuotus nuo paviršinių vandens šaltinių. Planuojamoje teritorijoje taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos - planuojamame sklype nustatomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

4.1.8.4 Gauti ir įvertinti šalia planuojamos teritorijos daryti tyrimai:

4.1.8.4.1 2014 m. lapkričio mėn. UAB „ „ parengti Statybos sklypo (prekybos paskirties statinio) Parodų g. 1, Vilniuje, inžineriniai ir geologiniai tyrimai, kuriuose išnagrinėta geologinė sandara, hidrogeologinės sąlygos, gruntų sudėtis ir inžineriniai geologiniai sluoksniai, gruntų fizikinės ir mechaninės savybės, geologiniai procesai ir reiškiniai. Atlikto tyrimo išvados ir rekomendacijos: 1) Reljefo abs. alt. sklypo ribose kinta nuo 97,6 iki 100,3, aukštų skirtumas 2,7 m., reljefas performuotas žmogaus ūkinės veiklos. 2) kasimo darbai sklypo teritorijoje lauko darbų metu nebuvo vykdomi. Sklypo paviršius padengtas 0,5 – 4,1 m storio technigeninio Mg (piltinio) grunto tIV sluoksniu. Piltinį gruntą sudaro dirvožemis, smulkus ir žvyringas smėlis su organikos priemaiša. 4) Sklypo ribose požeminis vanduo neaptiktas. 5) Intensyvių liūčių ir pavasario polaidžio metu aukščiausias laukiamas vandens lygis gali pasirodyti 4,2 – 6,2 m. gylyje nuo esamo žemės paviršiaus (abs. alt. 91,70 – 94,10). 6) Gruntų pagrindinių fizikinių mechaninių savybių rodikliai, pateikti tyrimo prieduose, taikytini tik jei statybos metu gruntai bus apsaugoti nuo gamtinės sandaros suardymo, išmirkymo, išdžiūvimo ar sušaldymo. 7) Technigeninį Mg (piltinį) gruntą (tIV) – IGS-1 nerekomenduojama naudoti natūraliu projektuojamų pastatų pamatų pagrindu. 8) Rekomenduotini pamatai – poliniai, įgilinant juos į tankius ir labai tankius smėlinius gruntuos bei žvyrą. 9) Sklypo ribose anksčiau vyko egzogeniniai (įtakoti žmogaus ūkinės veiklos) procesai, kurių padarinys yra reljefo pokytis ir 0,5 – 4,1 m. storio technogeninio Mg (piltinio) grunto (tIV) susidarymas.

4.1.8.4.2 2021 m. gruodžio mėn. UAB „ „ parengta Pėsčiųjų ir dviračių tako ir parkingo prie Parodų g. Vilniuje inžinerinių geologinių ir geotecninių tyrimų ataskaita, kurioje

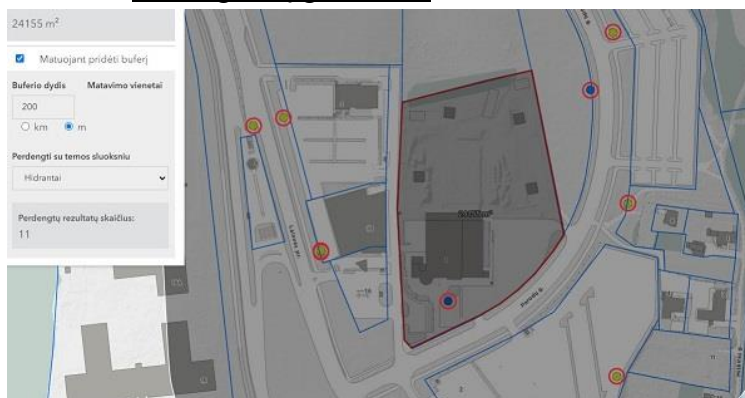
| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastr. Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

pateiktos išvados ir rekomendacijos: 1) Geomorfologiniu požiūriu tyrimų vieta yra Neries vidurupio slėnio terasuotoje atkarpoje. Geomorfologinės sąlygos pagal STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai tyrimai“ 2 priedą yra paprastos. Sudėtingų reljefo formų, dėl kurių reiktų imtis netradicinių sprendimų įrengiant aikštelę nėra. 2) Inžinerinių geologinių tyrimų metu išskirti 3 stratigrafiniai – genetiniai sluoksniai ir 5 inžineriniai geologiniai sluoksniai. Geologinį pjūvį sudaro purūs salpinio aliuvio smėliai (IGS Nr. 2a), o centrinėje ir vakarinėje dalyje vidutinio tankumo ir tankūs viršsalpinių terasų aliuvio smėliai (IGS Nr.3a,3b). 3) Inžinerinės geologinės sąlygos pagal STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai tyrimai“ 2 priedą yra paprastos, o rytinėje dalyje vidutinio sudėtingumo. Didžioji dalis smėlių tinka tiek ŠAS, tiek aikštelės pagrindo įrengimui, o vietose, kur viršutinėje dalyje sutiktas molingas smėlis (IGS Nr. 2a) – tik pagrindo įrengimui. 4) Hidrogeologinės sąlygos pagal STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai tyrimai“ 2 priedą yra paprastos. Vietose, kur viršutinėje dalyje slūgso molingas molis, numatyti papildomas priemonės, kad infiltraciniu būdu į smėlį patenkantis paviršinis vanduo nusidrenuotų į žemesnius, geresnes filtracines savybes turinčius rupius gruntuos.

4.1.9 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2022-10-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG244798 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m pasiekiamumo zonoje yra pakankamai. Vienas iš jų yra įrengtas planuojamame sklype. Kiti arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esantys hidrantai yra Parodų gatvėje, prie Parodų g. 1B, Parodų g. 3 sklypų ribų. Tikslūs vandens poreikiai išorės



gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose.

4.1.10.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

| Statinio ugniai atsparumo laipsnis | Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra | | |
|------------------------------------|--|----|-----|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |

| | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----|----|----|-----|
| Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą | Pastato atsparumo ugniai laipsnis | | | | |
| | I | | | II | III |
| | Gaisro apkrovos kategorija | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | | |
| | 180 | 120 | 90 | 60 | 30 |

4.1.10.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilinėms kopėčioms ir (arba) automobiliniams keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,7 km, atvykimo laikas apie 9 min.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastro Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2022-09-23 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG242764 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 35 m., iki 9 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 131,9 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

R. D.

| | | |
|---------|--|----------------|
| Stadija | Lazdynų rajono žemutinės terasos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Parodų g. 1 | Projekto Nr. |
| DP | (kadastrinio Nr. 0101/0051:0007) | K-VT-13-22-972 |