

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## TURINYS

1. Bendroji dalis
  - 1.1. Teritorijų planavimo dokumento (TPD) informacija
  - 1.2. Planuojamo žemės sklypo informacija
2. Teritorijų planavimo dokumentų (TPD) informacija
  - 2.1. Esamos būklės įvertinimas
  - 2.2. Teritorijos planavimo (Vilniaus miesto bendrojo plano ir detalaus plano) dokumentų apžvalga
  - 2.3. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų reglamentai
  - 2.4. Triukšmo lygis teritorijoje
3. Sprendinių formavimas ir konkretizavimas
  - 3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai
  - 3.2. Preliminarūs sklypo plano sprendiniai
  - 3.3. Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai
4. Teritorijos tvarkymas ir apsauga
  - 4.1. Gaisrinės saugos priemonių principiniai sprendiniai
  - 4.2. Apsauginės ir sanitarinės zonos

|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir Iešmininkų gatvių detaliajo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPk-2024 |         |         |
|  | Lapas 1       | Lapų 16 | Laida 0 |

## 1. BENDROJI DALIS

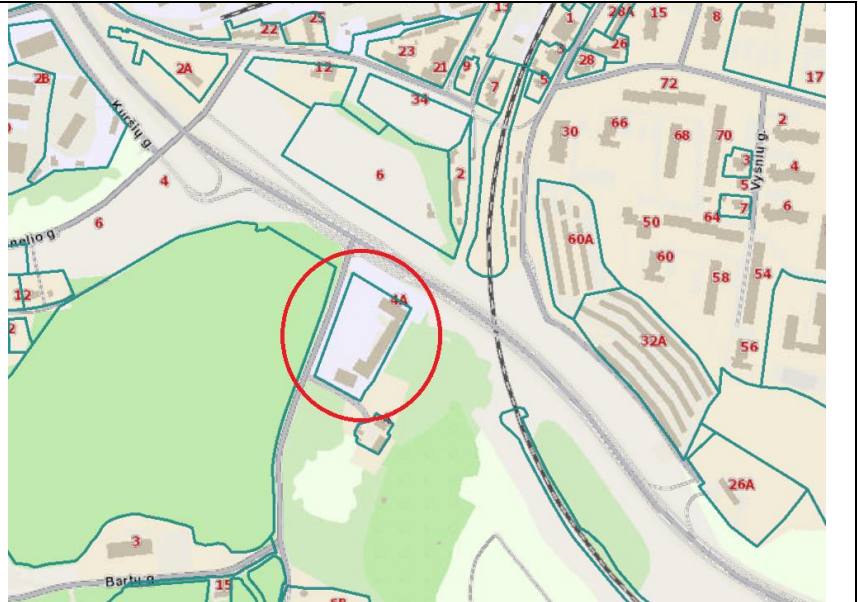
### 1.1 Teritorijų planavimo dokumento (TPD) informacija

|                       |  |
|-----------------------|--|
| TPD Nr.               | -  |
| TPD rūšis             | Kompleksinis   |
| Porūšis               | Detalusis planas   |
| Lygmuo                | Vietovės   |
| TPD pavadinimas       | Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) |
| SPAV                  | Neatliekamas   |
| Etapai                | Koregavimas  |
| Organizatorius        | -  |
| Iniciatorius          | UAB Esulda, a.k.   |
| Projekto vadovas      | J. P.  |
| Rengėjas              | MB Archome; jm. k. 306733090<br>El.p.: <a href="mailto:jovita.paupliene@gmail.com">jovita.paupliene@gmail.com</a> ; +37069919914   |
| Planuojama teritorija | Žemės sklypas Tunelio g. 4A, Vilnius (kad. Nr. 0101/0070:158), plotas 0,7446 ha  |

### 1.2 Planuojamo žemės sklypo informacija

|  |   |
|--|---|
| Žemės sklypo adresas                   | Tunelio g.4A, Vilnius   |
| Žemės sklypo kadastrinis Nr.           | 0101/0070:158   |
| Žemės sklypo unikalus Nr.              | 010-0070-0155   |
| Žemės sklypo plotas                    | 0,7446 ha   |
| Užstatyta teritorija                   | 0,7446 ha   |
| Paskirtis                              | Kita  |
| Naudojimo būdas                        | Komercinės paskirties objektų teritorijos   |
| Žemės sklypo savininkas                | Nuosavybės teisė:<br>UAB Esulda, a.k. 306106166   |
| Valdymo forma                          | -   |
| Žemės sklype yra įregistruoti pastatai | Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1096-0046-6013), žymėjimas plane 1B3p;<br>- Sandėlis (Unik.Nr. 1096-0046-6024), žymėjimas plane 2F1p;<br>- Dirbtuvės (Unik.Nr. 4400-1037-5718), žymėjimas plane 3P2/g;<br>- Garažas (Unik.Nr. 4400-2745-1120), žymėjimas plane 4G1/g;<br>- Kieno aikštelė (Unik.Nr. 4400-0561-4273), žymėjimas plane b;<br>- Tvorą (Unik.Nr. 4400-0561-4295), žymėjimas plane t. |
| Servitutai                             | -   |
| Specialiosios naudojimo sąlygos:       | - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;<br>- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;<br>- Elektros tinklų apsaugos zonos;<br>- Aerodromo apsaugos zonos;<br>- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.   |

Planuojamos teritorijos schema  
[https://regia.lt/map/vilniaus\\_m?lang=0](https://regia.lt/map/vilniaus_m?lang=0)



## 2. BENDRA ESAMA SKLYPO CHARAKTERISTIKA

### 2.1. Esamos būklės įvertinimas

**Sklypas.** Sklypas yra Naujininkų seniūnijoje judrioje vietoje prie Burbiškių (D kategorijos) – Tūkstantmečio (A kategorijos) gatvių sankryžos. Gatvių raudonosios linijos sutampa su sklypo riba. Dabartiniu metu teritorijoje yra administracinis pastatas su gamybinėms/sandėliavimo patalpoms, teritorijos plotas vidinio kiemo ribose asfaltuotas, bet dalis užversta šiukšlėm ir statybinium lauzu, už pastatų – dirvonuojanti pieva. Reljefas nuosekliai žemėjantis nuo aukščiausio taško sklypo pietrytinėje dalyje - 139,92m link Tūkstantmečio gatvės, kur sklypo šiaurės vakarinėje dalje žemiausias taškas – 135,88m. Aukščių perkritimas apie 4 m.

**Kaimyninės teritorijos.** Šiaurės rytuose Tūkstantmečio g., vakaruose Burbiškių už jos valstybinis miškas pietryčiuose ir pietuose laisva valstybinė žemė.

Pav. Nr. 1. Situacijos schema



Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158)

0158-DPK-2024

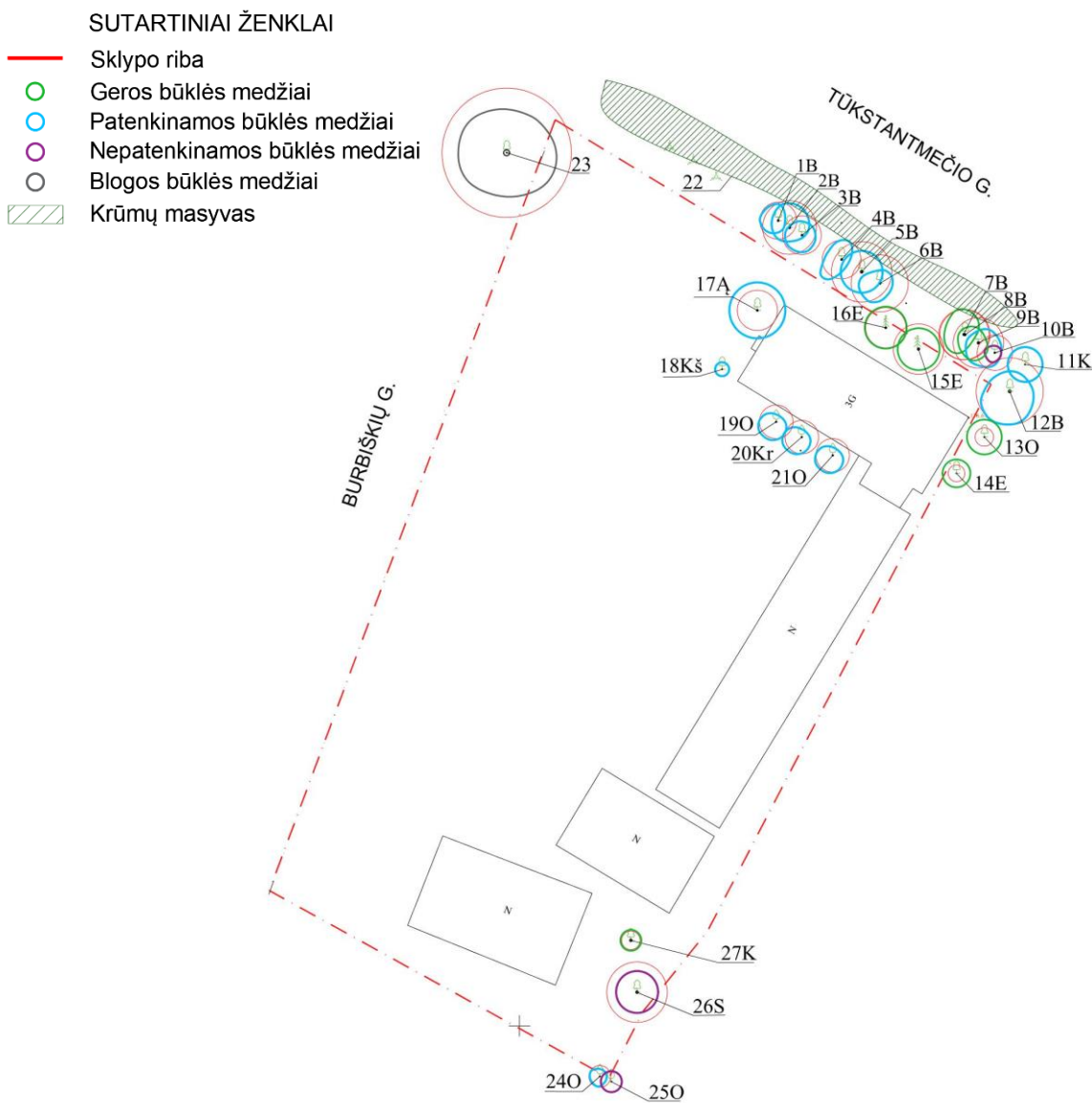
Lapas 3

Lapų 16

Laida 0

**Esami želdiniai.** Pagal atliktą esamų medžių inventorizaciją (NŽE12, KR. ARCH. 02 JURGITA STONKUTĖ), inventorizuotų medžių būklė visumoje vertinama patenkinama: gerai vertinami 9 medžiai, patenkinamai –14 medžių, blogai -3 medžių, nepatenkinamai - 1 medis. Didžiąją sklypo dalį (99%) užima pastatai ir kietosios dangos. Sklypo viduje auga 9 skirtingų veislių medžiai. 5-ių iš jų būklė patenkinama, 3-jų – gera ir 1-as blogos būklės. Šalia įvažiavimo į teritoriją auga išskirtinis, alpinkoje dominuojantis medis soliteras - 77 cm diametro blogos būklės kalninė guoba. Medžio kamienas smarkiai pažeistas, galimai automobilio avarijos atsitrenkus į medį. 2/3 medžio šaknų pasaugos zonos patenka po kietąja kelio važiuojamosios dalies danga. Medžio perspektyvumas trumpalaikis, dėl esamų pažeidimų ir būsimų teritorijos vystymo darbų.

Pav. Nr. 2. Esamų medžių taksacija



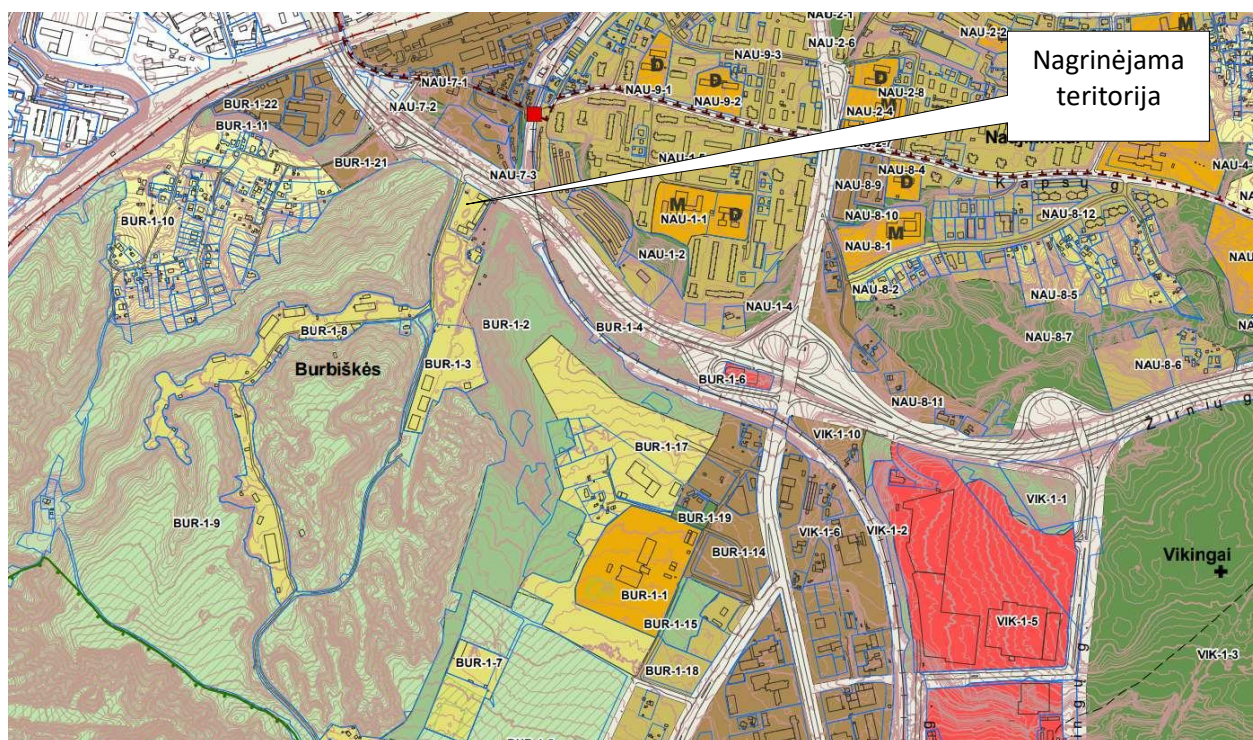
|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPk-2024 |         |         |
|  | Lapas 4       | Lapų 16 | Laida 0 |

**Žemės sklype esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai.** Žemės sklype yra elektros, ryšio, šilumos, vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai, aptarnaujantys sklype esančius pastatus.

## 2.2. Teritorijos planavimo (Vilniaus miesto bendrojo plano ir detalaus plano) dokumentų apžvalga

**VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO** (toliau BP) Reg. T00086338, 2021-06-08 pagrindiniame brėžinyje visa planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną: BUR-1-3 Vidutinio užstatymo intensyvumo zona, kurioje Teritorijos naudojimo tipas- GV;GG;GM;PA;SI Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT Galimi žemės naudojimo būdai - G1;G2;K;V;R;B;I2;E, Funkcinės zonos plotas- 5,5249 ha, Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) -3, Didžiausias leistinas aukštų skaičius - 4 Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) 16, Užstatymo tipas mv; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas- 0,8, Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis- 40 %. Mažiausias sklypo plotas naujai statybai- 200 M2, Didžiausiais būstų skaičius sklype- neregamentuotas, Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 40%, Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m<sup>2</sup>. Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;32;33;36, Teritorijos įgyvendinimo prioritetas-2, Infrastruktūros plėtros įmokos zona-8, Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona-2

Pav. Nr. 3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas:



Pav. Nr. 4. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentai:

| Rajono, rajono dalies Nr. | Rajono, rajono dalies plotas, ha | Funkcinės zonos Nr. | Funkcinės zonos pavadinimas                     | Teritorijos naudojimo tipas | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Galimi žemės naudojimo būdai | Funkcinės zonos plotas, ha | Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---|--|--|
| BUR                       | 286,9                            | Burbiškės           |   |                             |                                      |                              |                            |   |  |  |
| BUR-1                     | 236,7                            | BUR-1-1             | Specializuotų kompleksų zona                    | SK;SI                       | KT                                   | V;K;R;A1;B;I2;E              | 5,8                        | -   | 3  | 12   |
|                           |                                  | BUR-1-2             | Ekstensyviai naudojamų želdynų zona             | BZ;AI;SI                    | KT                                   | B;E;V;R;I2                   | 21,1                       | -   | -  | -  |
|                           |                                  | BUR-1-3             | Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona | GV;GG;GM;PA;SI              | KT                                   | G1;G2;K;V;R;B;I2;E           | 5,5                        | 3   | 4  | 16   |

Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliajo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158)

0158-DPK-2024

Lapas 5

Lapų 16

Laida 0

| Užstatymo tipas | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis | Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup> | Didžiausias būstų skaičius sklype | Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) | Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> ) | Tekstinio reglamento Nr. | Teritorijos įgyvendinimo prioritetas | Infrastruktūros plėtros įmokos zona | Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona |
|-----------------|---|---|--|-----------------------------------|---|--|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| pr_u;pr_a;mv    | 0.8   | 60  | -  | -                                 | 40  | -  | -                        | 2                                    | 8                                   | 2   |
| -               | -   | -   | -  | -                                 | -   | -  | 32;33;36                 | 2                                    | -                                   | -   |
| mv              | 0.8   | 40  | 200  | -                                 | 40  | 500  | 01;02;03;05;32;33;36     | 2                                    | 8                                   | 2   |

**Teritorijos pavadinimas** – BUR-1-3;

**Funkcinės zonos pavadinimas** – Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – K;

**Galimi žemės naudojimo būdai** – G1;G2;K;V;R;B;I2;E;

**Įgyvendinimo prioritetas** – Neprioritetinė plėtros teritorija;

**Užstatymo tipas** – mv;

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)** – 0,8;

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis** – 40 (30 nes gamtinis karkasas);

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus** – 16;

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius** – 4.

Tekstiniai reglamentai, priskirti nagrinėjamo sklypo funkcinei zonai:

**01** - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

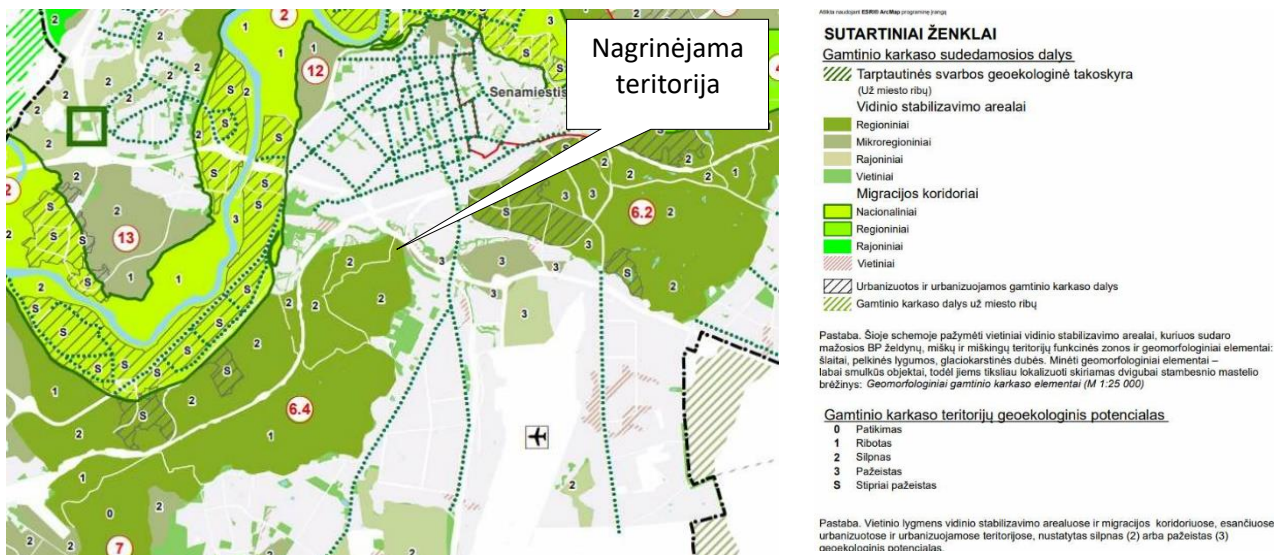
**02** - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

**03** - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

**05** - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

**32** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Pav. Nr. 5. Gamtinio karkaso schemos fragmentas su pažymėta objekto vieta:



**33** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

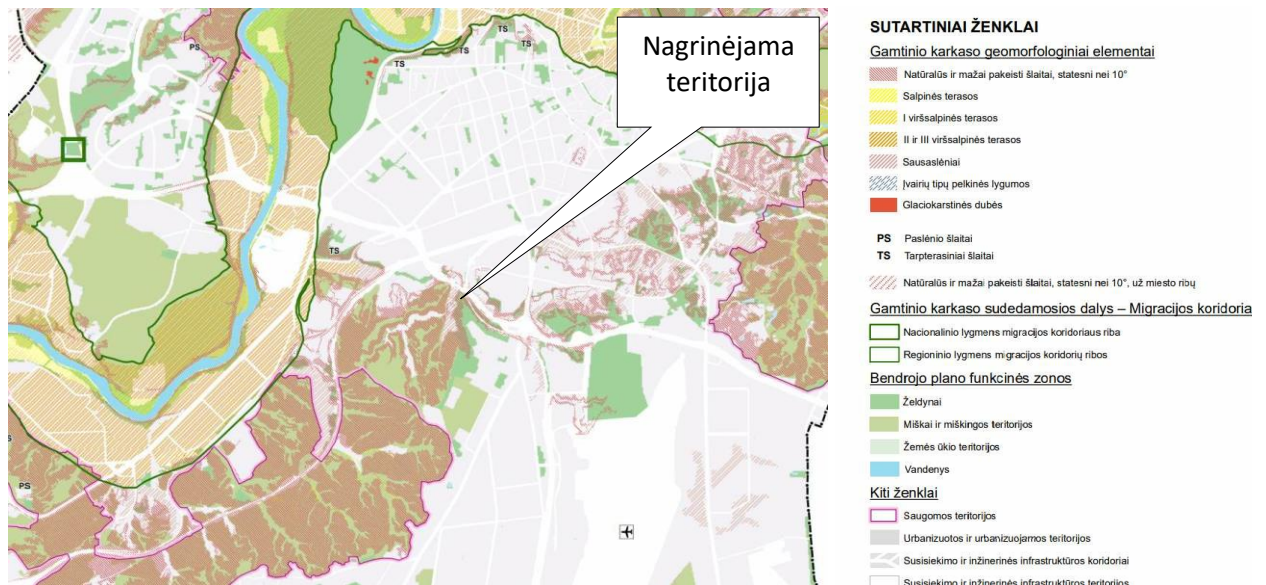
Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės

briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, onuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. Šiuo BP nustatomi BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai:

- 71.1. Šiuose šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami atskirieji ir/ar priklausomieji želdynai;
  - 71.2. Neries ir Vilnios slėniuose, prie paslėnių šlaitų (PS) ir tarpterasinių šlaitų (TS), pažymėtų BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, viršutinės briaunos, kur yra slėnių apžvalgos galimybė, tiesiami viešieji takai, įrengiamos regyklės. Vizualinės aukščiau minėtų šlaitų apsaugos tikslas – jų, kaip „žaliosios miesto karūnos“, reikšmės miestovaizdyje išsaugojimas;
  - 71.3. Numatant intervenciją į susiformavusį šlaitų paviršių, želdinių šalinimą, privaloma taikyti specialiąsias priešerozines priemones, pagrindžiant jų tinkamumą konkrečiu atveju;
  - 71.4. Kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai:
  - 71.4.1. Naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptamavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima;
  - 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis;
  - 71.4.3. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumoparametru, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.
  - 71.5. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:
  - 71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;
  - 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.
  - 71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonoje nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.
- Anksčiau atliktus detaliuoju planu užstatymo zona jau buvo įtvirtinta ir dauguma pastatų pastatyti ir užregistruoti. Detaliojo plano koregavimas atliekamas siekiant padidinti intensyvumą ir pastatų aukštų skaičių. Todėl šio detaliojo plano apimtyje vertinant esamą situaciją paribio juosta siaurinama iki 15m.

|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPk-2024 |         |         |
|  | Lapas 7       | Lapų 16 | Laida 0 |

Pav. Nr. 6. Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos fragmentas su pažymėta objekto vieta:

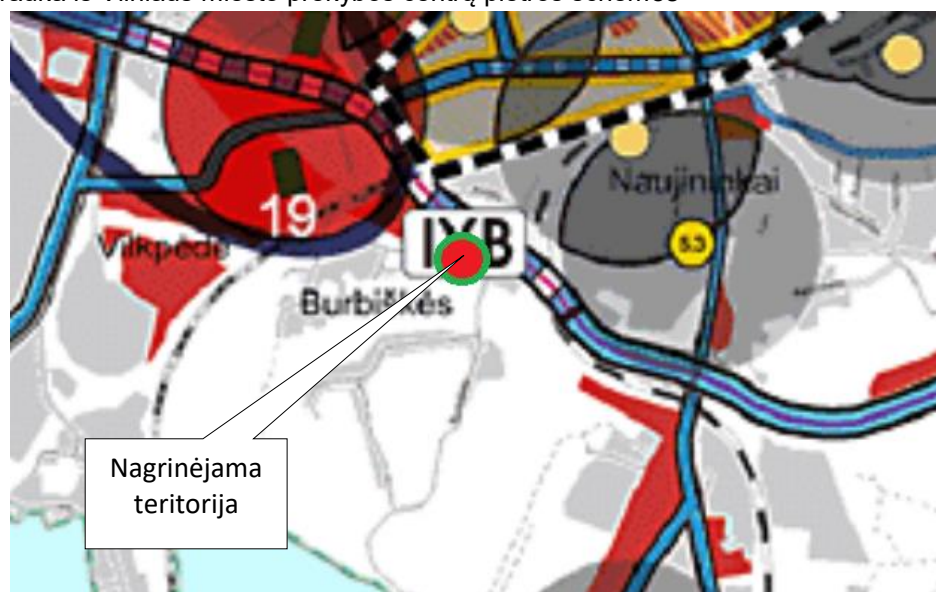


**36** -Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą (kadangi teritorijoje nėra upelio tai sausaslėnių apsauga jokių tikslų apribojimų nesukelia).

Prekybos centrų statyba Vilniaus mieste yra reguliuojama pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-08-25 sprendimu Nr. 1-506 patvirtintą Vilniaus miesto prekybos centrų plėtros schemą (toliau - Schema), kuri yra prilyginama specialiajam planui ir laikoma Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sudėtine dalimi, integruota į bendrąjį planą. Pagal Schemą, Žemės sklypai patenka į teritoriją "Kitos miesto teritorijos", kuriose galima visų tipų prekybinių objektų plėtra.

Šioje zonoje, pagal Schemos sprendinius yra galimi visų Schemoje nurodytų prekybos centrų tipų statybos išskyrus 2-ojo tipo. 2-ojo tipo prekybos centrai, tai miesto centrinės dalies aptarnavimui skirti didieji universalaus pobūdžio prekybos ir pramogų centrai, kurių bendras plotas nuo 5000 kv. m iki 10000 kv. m. Žemės sklypuose nėra planuojamos 2-ojo tipo prekybos centro statybos, todėl Projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka Schemos ir Bendrojo plano sprendinius.

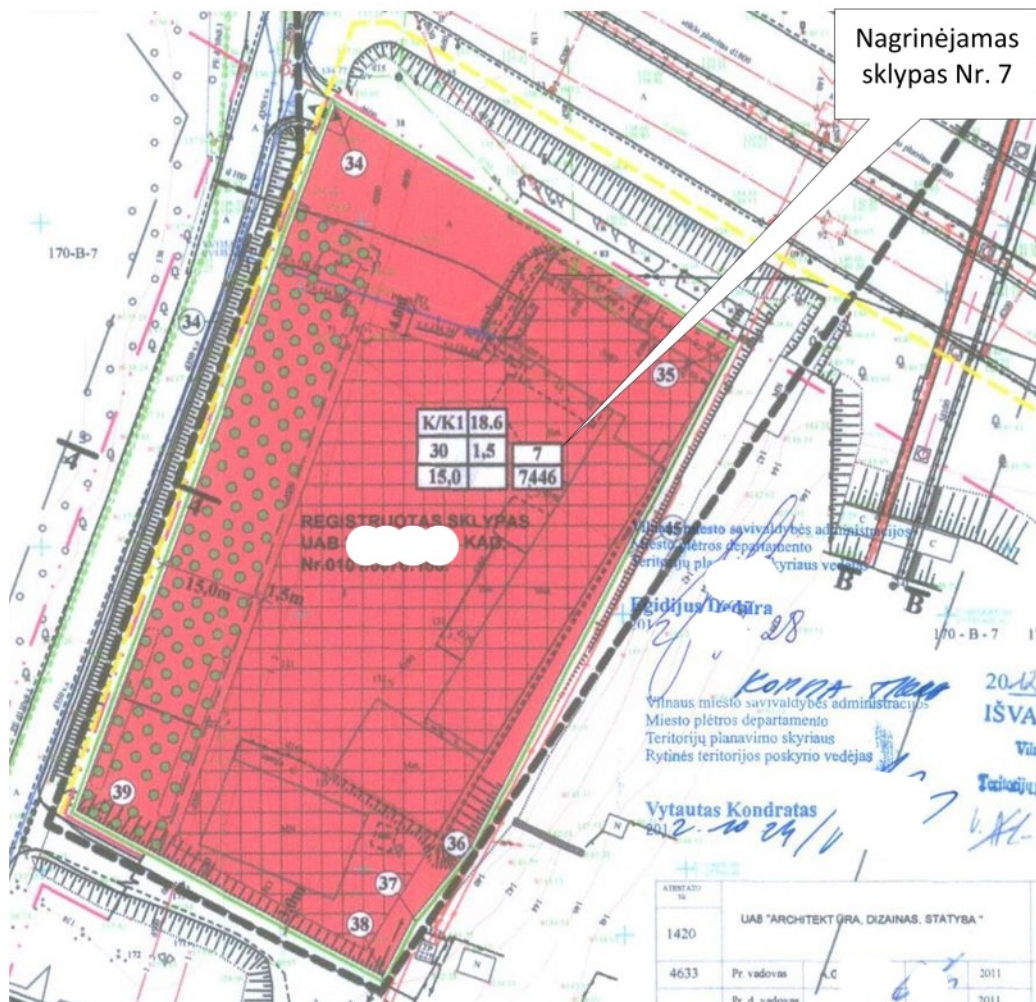
Pav. Nr. 7. Ištrauka iš Vilniaus miesto prekybos centrų plėtros schemos



### 2.3. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų reglamentai

Sklypo Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir Iešmininkų gatvių detalaus plano (parengto UAB „Architektūra. Dizainas. Statyba“, PV A. Gasiūnas) sprendiniai patvirtinti Vilniaus m. sav. tarybos 2012-11-28 Sprendimas Nr. 1-905. TPD registracijos Nr. T00059238 Registravimo data 2012-12-17.

Pav. Nr. 8. Ištrauka iš patvirtinto DP pagrindinio brėžinio:



Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis patvirtinto DP sprendiniais.

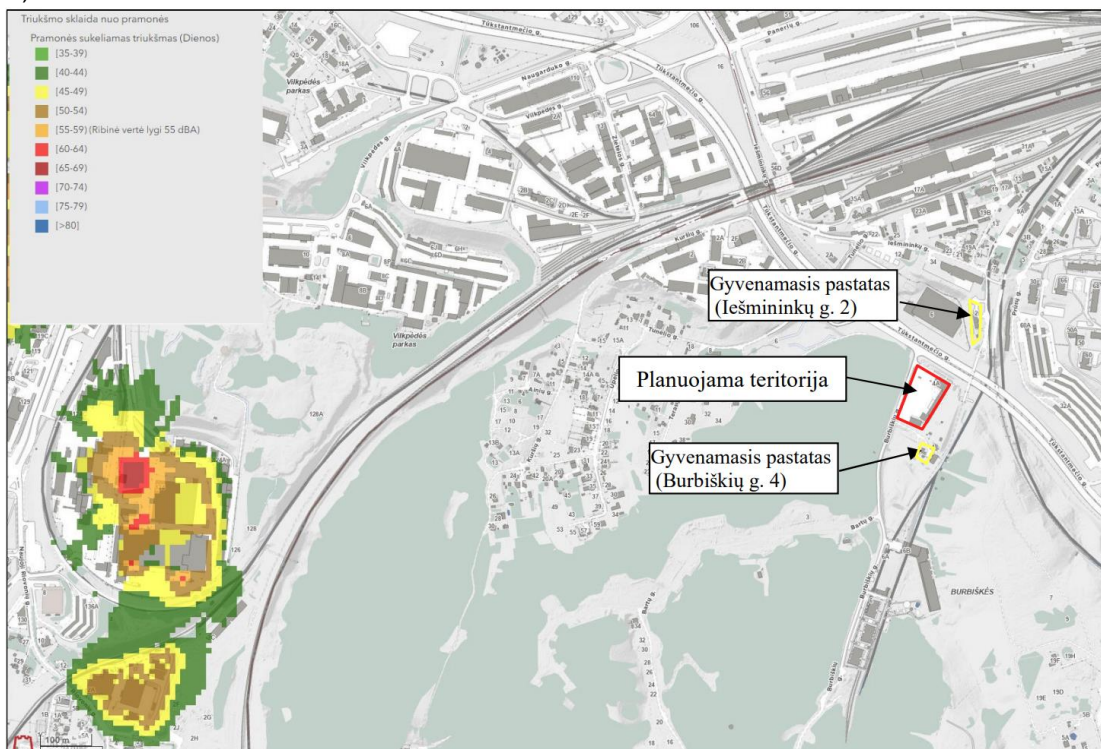
Pav. Nr. 9. Detalaus plano reglamentų lentelė:

| Sklypo (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane | Sklypo (jo dalies) kampų koordinavimas |           | Sklypo (jo dalies) plotas m² | Privačiosieji reikalavimai            |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   | Kiti reikalavimai  |                        |
|------------------------|--|--|-----------|------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------|-------------|-----------------|--------------------|----------------------------|-----------------|------------|---|--------------------|------------------------|
|                        |  | X                                      | Y         |                              | Konkretus teritorijos naudojimo tipas | Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdziai) | Statinio aukštis        |             |                 | Užstatymo tankumas | Užstatymo intensyvumas     | Užstatymo tipas | Servitutai | Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)  | Statinių paaukytis | Papildomi reikalavimai |
|                        |  |  |           |                              |                                       |   | Nuo žemės paviršiaus m. | Altitudė m. | Iki karnizo, m. |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
| 7                      | 34   | 6058979.42                             | 581305.09 | 7446                         | -                                     | 18.60   | 154.50                  | -           | 30%             | 1.5                | Laivų planavimo užstatymas | -               | 2-4        | 1. Šiodymo reglamentas dujoms arba nuo centralizuotų šilumos šaltinių; 2. Transporto stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose; 3. Priklausomieji įstatymai turi sudaryti ne mažiau kaip 15% viso sklypo ploto; 4. Rengiami techniniai projektai, išskirti konteineriams turi būti įalpnamis statinio šoninėje arba atskirame pastate |                    |                        |
|                        | 35   | 6058941.64                             | 581367.39 |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
|                        | 45   | 6058909.25                             | 581350.60 |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
|                        | 36   | 6058863.55                             | 581326.89 |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
|                        | 37   | 6058852.06                             | 581317.66 |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
|                        | 38   | 6058842.56                             | 581312.79 |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
|                        | 39   | 6058869.31                             | 581264.25 |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |
| 46                     | 6058944.74                                 | 581292.23                              |           |                              |                                       |   |                         |             |                 |                    |                            |                 |            |   |                    |                        |

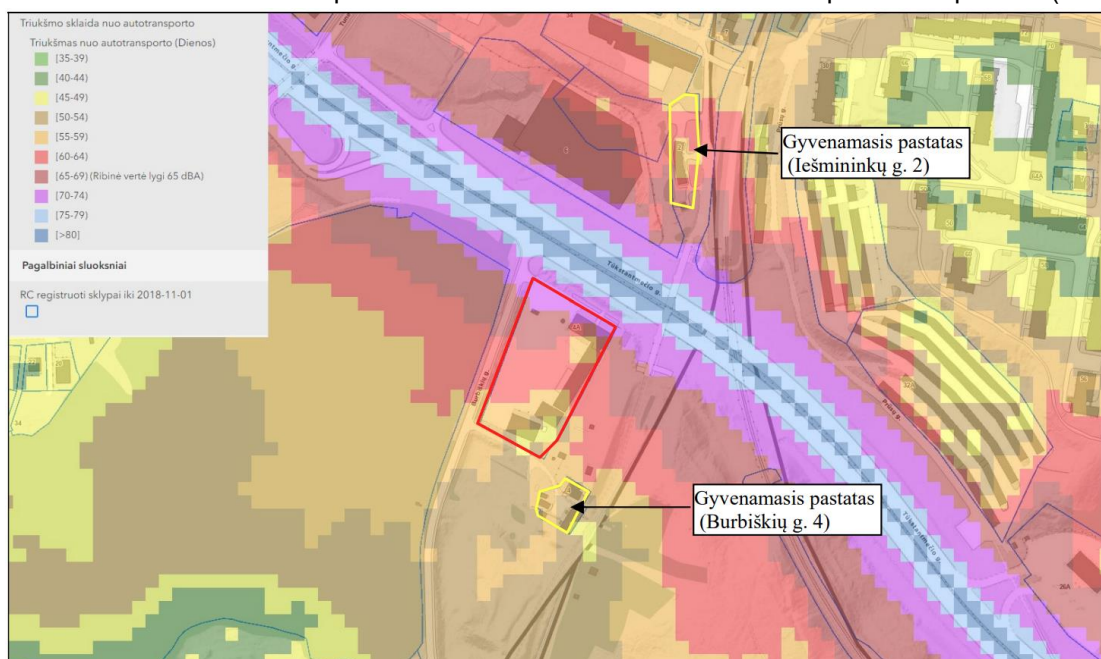
## 2.4. Triukšmo lygis teritorijoje

Planuojamo objekto gretimybėse nėra pramonės objektų, kurie skleistų triukšmą, todėl objekto teritorijoje triukšmo foną formuoja tik autotransporto eismas Tūkstantmečio gatve. Duomenys apie teritorijoje esamą foninį triukšmo lygį nustatyti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pateikiamais Vilniaus miesto strateginiais triukšmo sklaidos žemėlapiais. Pramonės objektų artimiausioje gretimybėje nėra, todėl planuojama teritorija nėra įtakojama jų (žr. 10 pav.). Transporto sukeltas triukšmo lygis artimiausioje Tūkstantmečio gatvės esančiose gyvenamosiose aplinkose siekia: Burbiškių g. 4 - dienos periodu siekia iki 59 dBA, vakaro periodu siekia iki 54 dBA, (žr. 3 ir 4 pav.). O Iešmininkų g. 2 - dienos metu siekia iki 65 dBA, o vakaro periodu siekia iki 60 dBA (žr. 11 ir 12 pav.).

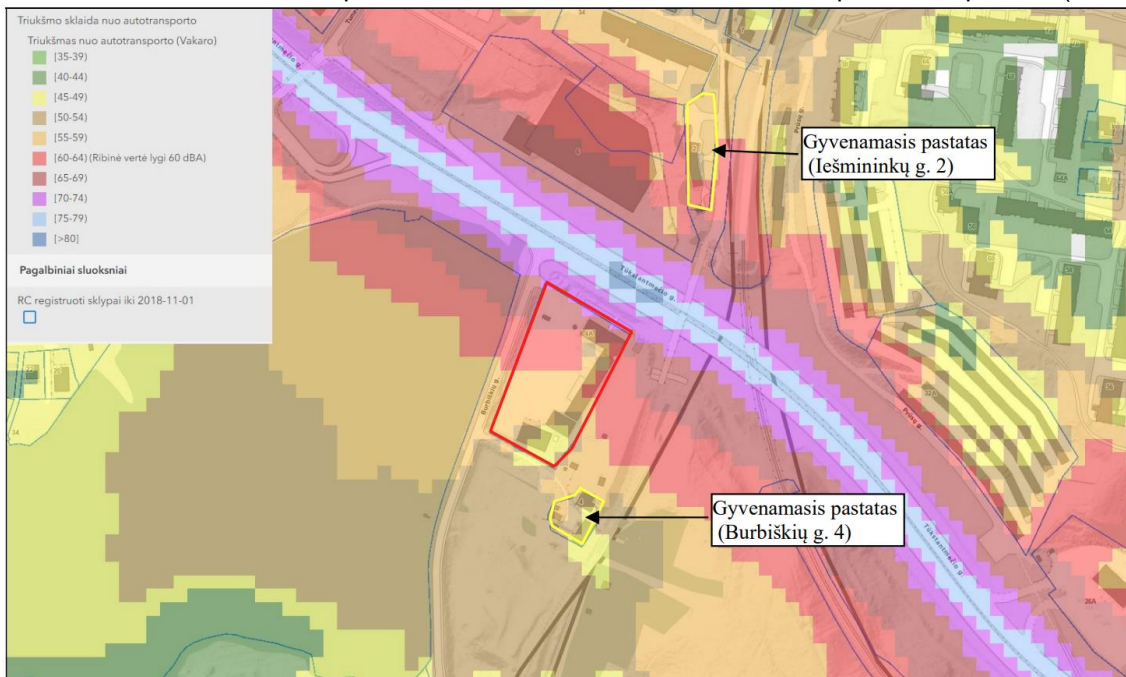
Pav. Nr. 10 Vilniaus miesto pramonės objektų sukeliama triukšmo sklaidos žemėlapis dienos periodu (Ldienes).



Pav. Nr. 11 Vilniaus miesto transporto sukeliama triukšmo sklaidos žemėlapis dienos periodu (Ldienes).



Pav. Nr. 12 Vilniaus miesto transporto sukeliama triukšmo sklaidos žemėlapis vakaro periodu (Lvakaro).



Prekybos pastato akustinio triukšmo ribinės vertės ir triukšmo sklaidos skaičiavimai pateikiami atskiroje papkėje „Akustinio triukšmo sklaidos modeliavimo bei atitikties visuomenės sveikatos saugos teisė aktams įvertinimo ataskaita“. Dokumento UAB Aplinkos vadyba.

### 3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Vadovaujantis 2023-10-19 patvirtintų projektinių pasiūlymų byla šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma koreguoti:

- statybos zoną ir statybos ribą;
- priklausomųjų želdynų vietą;
- susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus.

Statybos zona, riba, priklausomųjų želdynų kontūras, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai koreguojami, atsižvelgus į suderintus projektinius pasiūlymus sklypui Tunelio g. 4 kadastro Nr. 0101/0070:158). Sklype projektuojamas prekybos paskirties pastatas. Sprendiniai tęsia urbanistinę koncepsiją su rytinėje pusėje esamo šlaito sutvarkymo sprendiniais.

Teritorija tvarkoma pagal viešųjų erdvių susitarimą tarp sklypo Tunelio g. 4A, Vilniuje, savininko UAB Esulda ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (2023-10-18 Nr. 29-495/23). Susitarime nustatytas teritorijos sutvarkymo projektas, kuriuo suplanuojama **pėsčiųjų jungtis, esamų avarinės būklės laiptų demontavimas, medžių genėjimas**. Pagrindinė pėsčiųjų tako paskirtis – susisiekimas pėsčiomis tarp atskirų miesto dalių (Naujininkų mikrorajono iki Burbiškių miško), taip pat gyvenamųjų kvartalų su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis. Pagrindinis funkcinis takas bus projektuojamas taikant universalus dizaino principus, išsaugant teritorijos reljefą. Sekančiose projektavimo stadijose planuojama pateikti konkrečius sprendinius.

Sklypo Tunelio g. 4A (kadastro Nr. 0101/0070:158) Vilniuje, detalajame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai – nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9d. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 nuostatomis.

|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir Iešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPK-2024 |         |         |
|  | Lapas 11      | Lapų 16 | Laida 0 |

### 3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

Statybos zona ir statybos ribos nustatomos po 3,0 m nuo sklypo šiaurinės, vakarinės ir dalies pietinės ribų. Rytinėje sklypo dalyje statybos riba ir zona tikslinama pagal esamų pastatų išorinį kontūrą, taip neišlaikant norminio 3,0 atstumo nuo sklypo ribos (pridedamas Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Vilniaus miesto skyriaus sutikimas statyti statinius žemės sklype (kadastro nr. 0101/0070:158), esančiame Tunelio g. 4a, Vilniuje, besiribojančiame su valstybinės žemės sklypu ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai Nr. 49ST-414-(14.49.5 E.) 2023-09-07 sutikimas (ADOC formate)).

Priklausomųjų želdynų plotas perkeliamas į pietrytinę sklypo dalį, kur numatoma bendra jungtis nagrinėjamo sklypo su numatomo tvarkyti šlaito sprendiniais link esamo pėsčiųjų tilto. Sklype priklausomųjų želdynų norma išlaikoma 15% ir šia korektūra nėra mažinama. Rengiant šią detaliojo plano korektūrą yra parengtas esamų želdinių arboristinis vertinimas. Arboristinis vertinimas pridedamas kaip šios korektūros priedas.

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo sprendiniai:

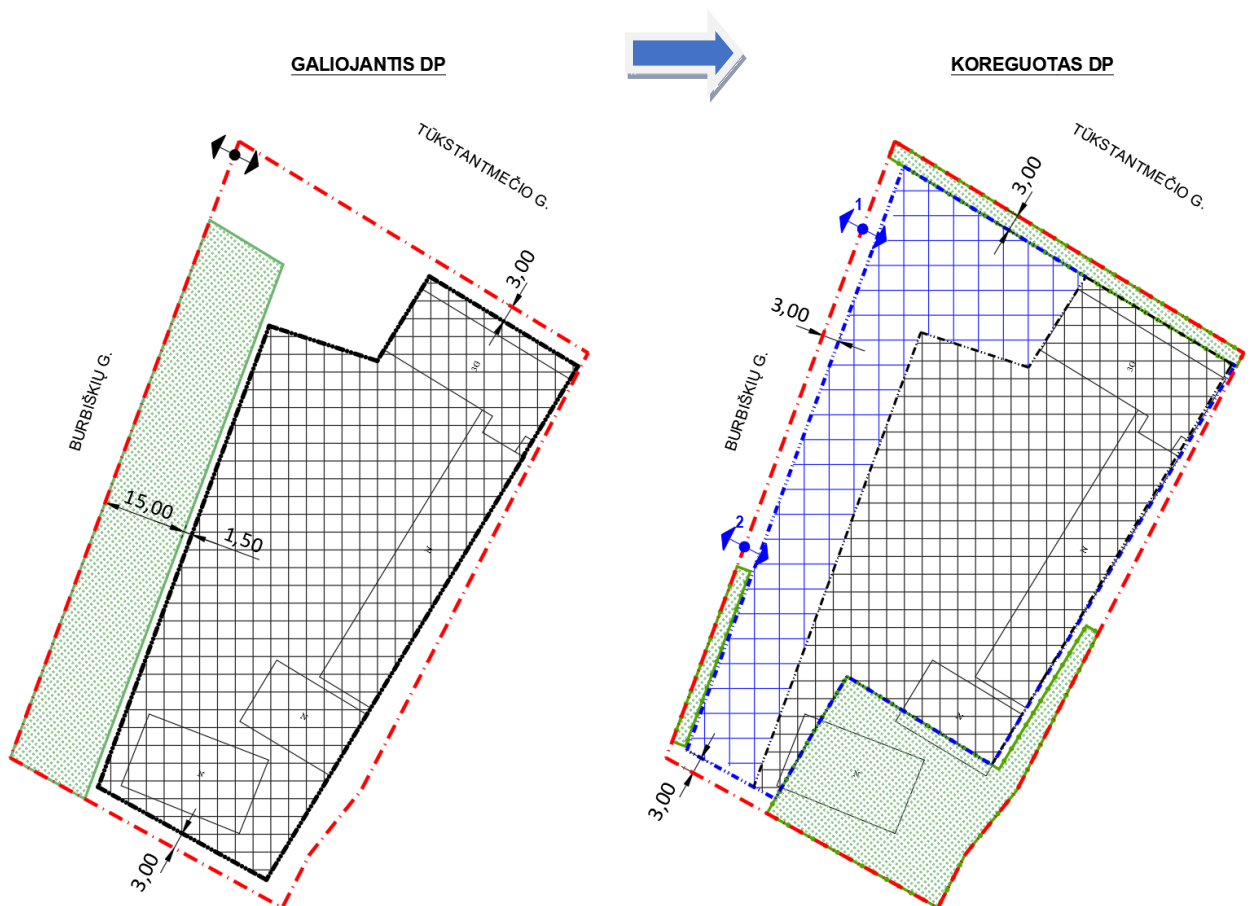
- koreguojama esama nuovaža numatant naują įvažiavimą/išvažiavimą Nr. 1 į žemės sklypą Tunelio g. 4A iš Burbiškių g. šiaurės vakariniame kampe skirtas sunkiasvoriui transportui (12,0m).







Atsižvelgiant į detalų planą, ties Tūkstantmečio ir Burbiškių g. sankryža esanti nuovaža į planuojamą sklypą adresu Tunelio g. 4 A patraukiama šiek tiek žemiau, taip sudarant saugesnę terpę sunkiasvoriui transporto priemonei sukančią į planuojamą sklypą ir tokiu būdu pagerinant situaciją dėl galimos lengvųjų automobilių spūsties už į sklypą sukančios sunkiasvorių transporto priemonės.

- projektuojamas įvažiavimas/išvažiavimas Nr. 2 į/iš žemės sklypo Tunelio g. 4A vakarinėje dalyje skirtą lengvajam transportui.

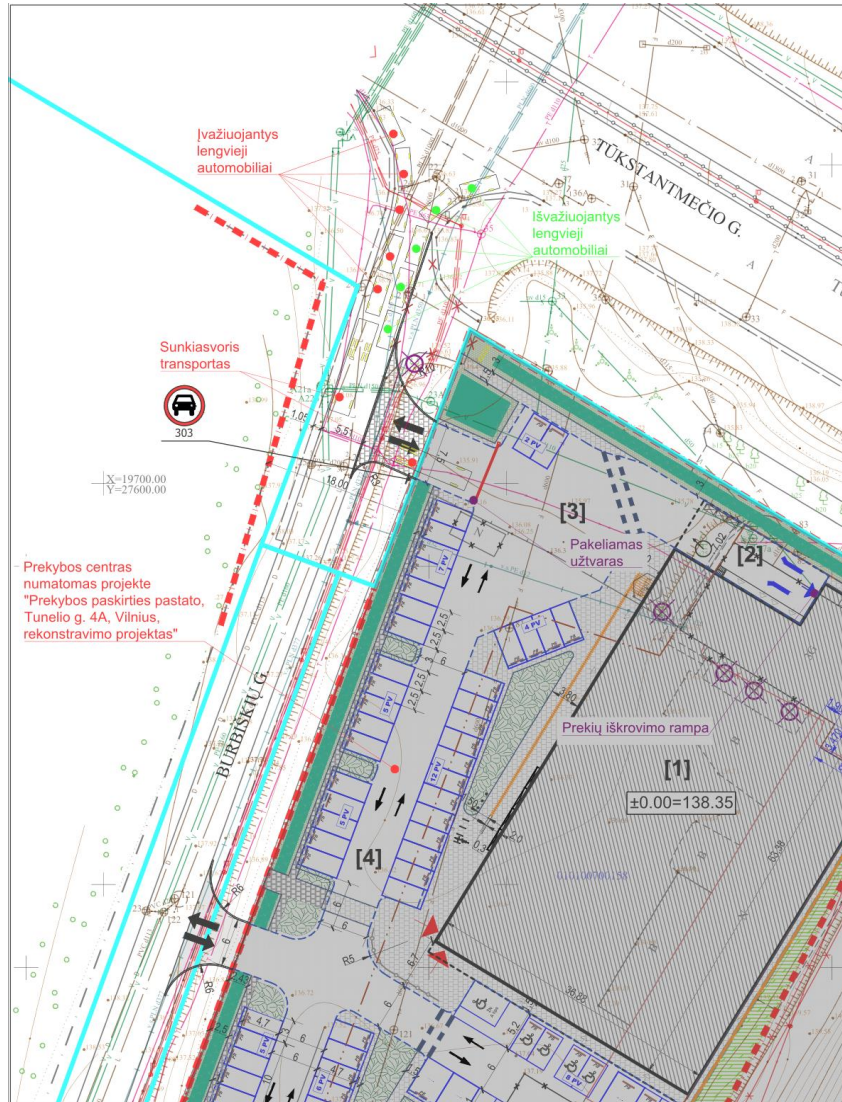
Pridedama kaip šio detaliojo plano korektūros priedas UAB Plentprojektas paruošta „Vilniaus miesto Burbiškių gatvės ir planuojamos nuovažos įtakos šalia esančiai Tūkstantmečio gatvei transporto srautų modeliavimo ataskaita“.

Pav. Nr. 12. Esamo galiojančio DP ir siūlomo koreguoti užstatymo fragmentai



|   |   |
|---|---|
|  | SKLYPO RIBA   |
|  | ESAMA DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONA                       |
|  | KOREGUOJAMA DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONA                 |
|  | PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDINIŲ PLOTAI                             |
|  | ĮVAŽIAVIMAS/IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS                   |
|  | NAUJAI PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS/IŠVAŽIAVIMAS, VIETA IR NR. |

### 3.2. Preliminarūs sklypo plano sprendiniai



### 3.3. Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Po detaliojo plano koregavimo planuojamame sklype projektuojamui pastatui turi būti numatomas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, kurių kiekis skaičiuojamas pagal projektuojamų pastatų paskirtį, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) reikalavimais:

|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPk-2024 |         |         |
|  | Lapas 13      | Lapų 16 | Laida 0 |

| Eil. Nr. | Pastatų   | Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius |
|----------|---|--|
| 5.       | Prekybos paskirties pastatai                    | 1 vieta 15 m <sup>2</sup> salės ploto          |
| 5.3.     | ne maisto produktų parduotuvės                  | 1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto |
| 5.4.     | specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės | 1 vieta 60 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto |
| 15.      | Sandėliavimo paskirties pastatai                | 1 vieta 200 m <sup>2</sup> sandėlių ploto      |

#### 4. Teritorijos tvarkymas ir apsauga

##### 4.1. Gaisrinės saugos priemonių principiniai sprendiniai.

**Statinių ir įrenginių gaisrinio pavojingumo charakteristikas (žmonių skaičius, statinių tūris, plotas, aukštis, išsidėstymas, atstumas iki artimiausios PGT, paskirtis, naudojamos medžiagos, technologija)**

Bendrieji rodikliai pateikiami lentelėje:

| Sistema  | Sistemos tipas                        | Pagrindiniai minimalūs parametrai  |                         |
|----------|---------------------------------------|--|-------------------------|
| Pastatas | P.2.12 – Prekybos paskirties pastatas | Atsparumo ugniai laipsnis  | III                     |
|          |                                       | Gaisro apkrovos kategorija   | -                       |
|          |                                       | Pastato plotas   | 2 153,38 m <sup>2</sup> |
|          |                                       | Pastato tūris  | 13 450 m <sup>3</sup>   |
|          |                                       | Pastato aukščiausio aukšto grindų altitudė nuo gaisrinių automobilių pastatymo prie pastato paviršiaus altitudės | 0,2 m                   |
|          |                                       | Pastato aukštis iki parapeto nuo žemės paviršiaus  | 8,2 m                   |
|          |                                       | Gaisrinių skyrių skaičius  | 1                       |
|          |                                       | Pastato aukštų skaičius  | 1 aukšto                |
|          |                                       | Žmonių skaičius  | 255 + 20 darbuotojų     |

Atstumas iki artimiausios PGT – 2,83 km (Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 2-oji komanda).

##### **Gaisrinės technikos įvažiavimas į sklypą, privažiavimai prie statinių ir apsisukimo aikštelės**

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažiuoti prie pastato numatomas ne didesniu kaip 25 m atstumu prie artimiausio fasado. Kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Aklakelių nenumatoma.

Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nebus statomos kliūtys. Keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti numatomi visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai numatomi nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis).

##### **Lauko gaisrinio vandentiekio (gaisrinių hidrantų) tinklai ar vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti**

Bendras reikalingas vandens kiekis lauko gesinimui yra 15 l/s. Gesinimo trukmė 3 valandos. Gaisro gesinimas užtikrinamas iš ne mažiau kaip dviejų esamų hidrantų (vertinant 200 m pasiekiamumą kiekvienam pastato perimetro taškui). Visas vandens kiekis iš hidrantų užtikrinamas nevertinant vieno iš jų veikimo. Vandens tiekiančios įmonės sąlygos pateikiamos 2 priede. Hidrantai yra ne toliau kaip 2,5 m atstumu nuo važiuojamosios dalies krašto ir ne arčiau kaip 5 m iki pastatų.

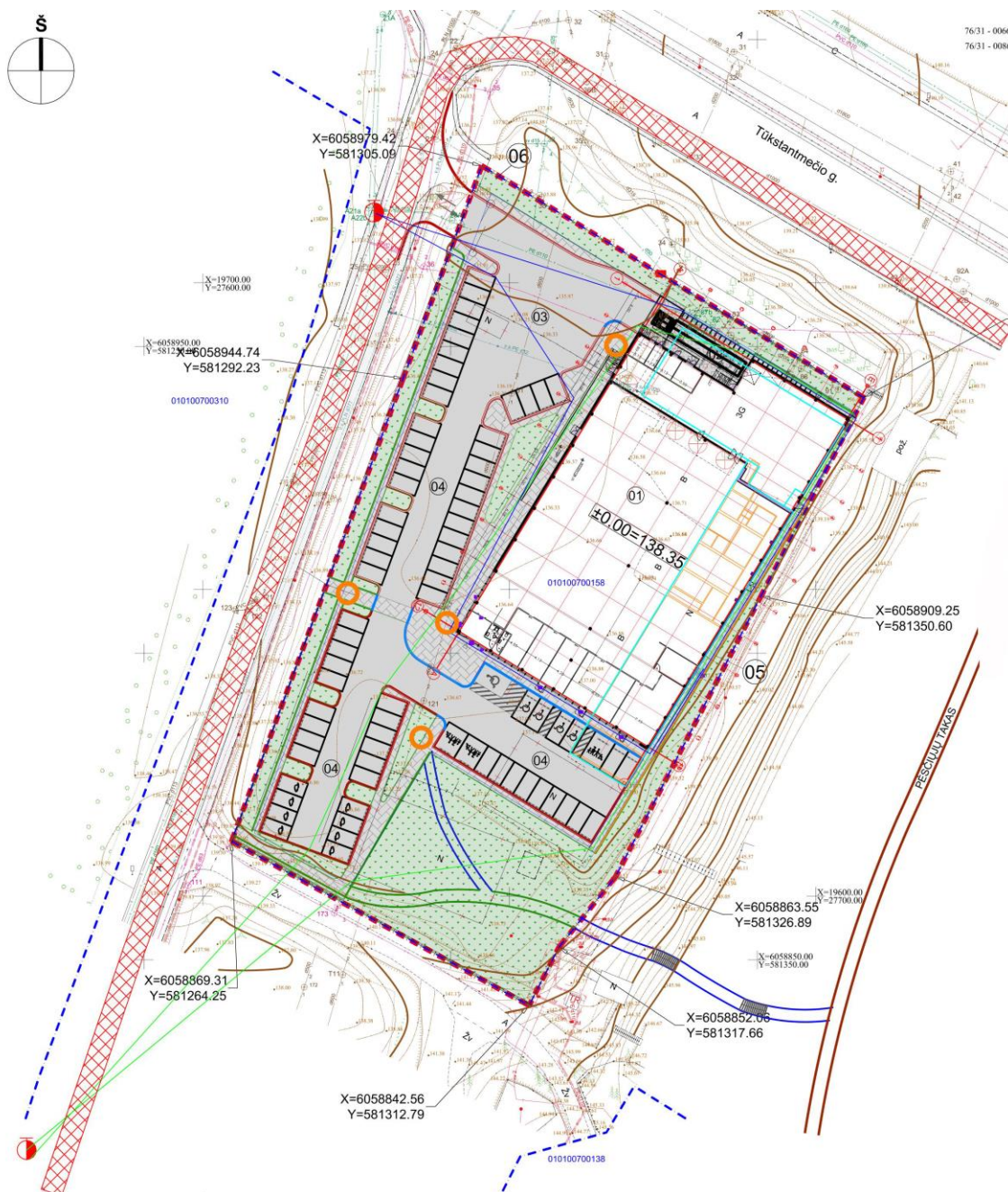
##### **Saugūs atstumai tarp statinių**

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo projektuojamo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPK-2024 |         |         |
|  | Lapas 14      | Lapų 16 | Laida 0 |

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas, m, iki pastato, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra |    |     |
|-----------------------------------|---|----|-----|
|                                   | I   | II | III |
| III                               | 10  | 10 | 15  |

Tarp projektuojamo pastato ir kitų pastatų išlaikomas ne mažesnis kaip 15 m atstumas.



#### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

|  |  |
|--|--|
|  | 3.5 m. pločio gaisrinių automobilių privažiavimo kelias          |
|  | Gaisrinis hidrantas (esamas)                                     |
|  | Gaisrinių žarnų tiesimo linija iki pastato < 200 m               |
|  | Gaisrinių žarnų tiesimo linija iki pastato < 200 m               |
|  | Nešiojamas gesintuvas 6 kg (4 vnt.) ir nedegus audėklas (4 vnt.) |

**4.2. Apsauginės ir sanitarinės zonos.** Projektuojamas pastatas pagal paskirtį nepatenka į reglamentuojamą ūkinės veiklos sąrašą, todėl sklypo SAZ ribos nenustatomos.

| Projektuotojas                 | Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. | Pareigos        | Vardas, pavardė | Parašas |
|--------------------------------|--|-----------------|-----------------|---------|
| MB Archome<br>įm. k. 306733090 | A 1618                                     | Projekto vadovė | J. P.           |         |

|  |               |         |         |
|--|---------------|---------|---------|
| Teritorijos prie Tunelio, Burbiškių ir lešmininkų gatvių detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, priklausomųjų želdynų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype Tunelio g. 4A (kad. Nr. 0101/0070:0158) | 0158-DPk-2024 |         |         |
|  | Lapas 16      | Lapų 16 | Laida 0 |