



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-04-08 įsakymas Nr. A30-1376/22 „Dėl leidimo koreguoti Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Lūšių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0031:295) ir Lūšių g. 20 (kadastro Nr. 0101/0031:13) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2022-04-14 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-57/22. Planavimo iniciatorius

2022-04-14 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-57/22.

Savivaldybės administracijos 2022-05-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223124.

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221916.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-05-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222111.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2022-05-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222219.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-05-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222854.

UAB „Grinda“ 2022-05-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222636.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-05-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222035.

AB „Telia Lietuva“ 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221876.

VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2022-05-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222359.

AB Vilniaus šilumos tinklai 2022-05-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG223898.

### Planavimo tikslai ir reikalavimai:

Keisti Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054357) sprendinius sklypuose Lūšių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0031:295) ir Lūšių g. 20 (kadastro Nr. 0101/0031:13) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties sujungti žemės sklypus (kadastro Nr. 0101/0031:295 ir kadastro Nr. 0101/0031:13) ir nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypo naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į SLT-3-1 funkcinę zoną. Taip pat pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planą teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio Žvėryno priemiestį, kurios teritorijos dalies kodas viz-zver-sal-1.

Nagrinėjama teritorija: Gatvėmis ir užstatytais žemės sklypais apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje).

Papildomi planavimo uždaviniai: išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

### Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane:

Kvartalo numeris - SLT-3

Funkcinės zonos numeris TP dokumente - SLT-3-1

Funkcinės zonos tipas - Miesto dalies (rajonų) centro zona

Teritorijos naudojimo tipas - GC;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT

Žemės naudojimo būdas - G2;K;V;R;B;I2;E

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - 7



- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 35
- Užstatymo tipas pr\_u;pr\_a;mv
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,6
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80
- Minimalus sklypo dydis naujai statybai -
- Maksimalus būstų skaičius sklype -
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 50
- Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;04;05;09;18;32;33;36;39
- 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);

04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

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;

09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);

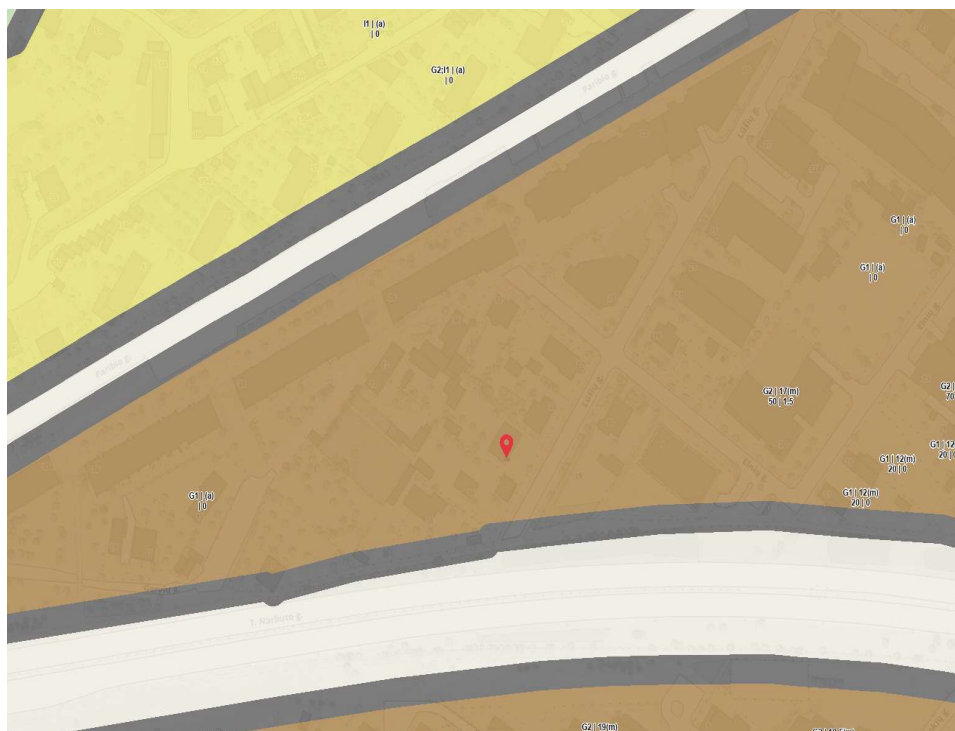
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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

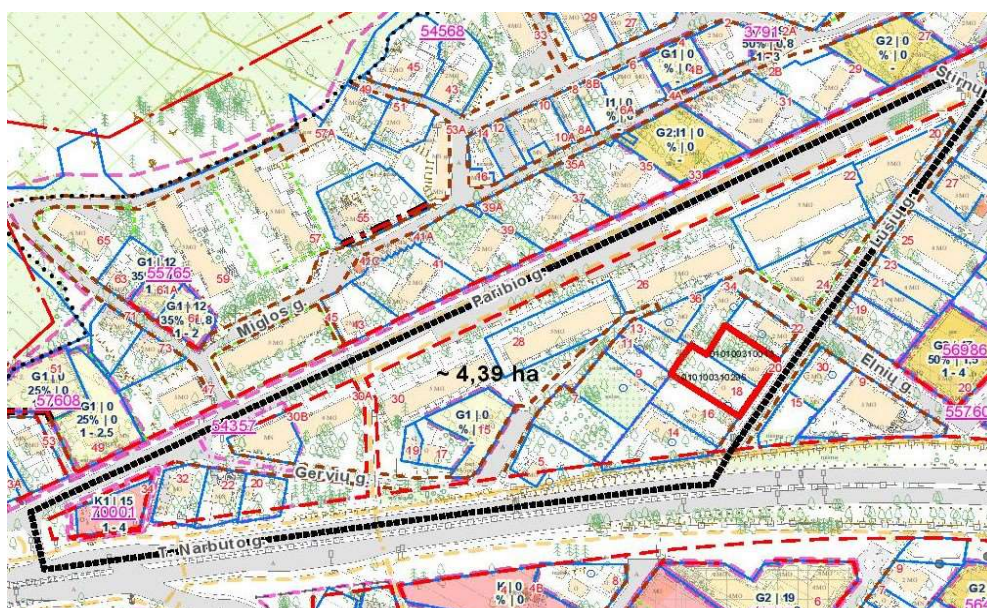
36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;

Seniūnija - Žvėryno (pridedama bendrojo plano ištrauka).



Nagrinėjama teritorija: Gatvėmis ir užstatytais žemės sklypais apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje)



## I. Esamos būklės analizė

### Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas - Miesto dalies (rajonų) centro zona - funkcinė zona.

### Esama padėtis

Planuojamos teritorijos plotas 1,402 ha. Planuojama teritorija, Lūšių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0031:295) ir Lūšių g. 20 (kadastro Nr. 0101/0031:13), yra Žvėryno seniūnijoje. Pagal Žvėryno šiaurinės dalies detalų planą (registro Nr. T00054357), šie sklypai ir visa teritorija tarp T. Narbuto, Paribio ir Stirnų gatvių priklauso Paribio kvartalui, kuriam būdingi šie požymiai:

1. Kvartalas, nutiesus T. Narbuto gatvę, liko atskirtas nuo senojo Žvėryno;



2. Ši Žvėryno dalis neturi veikiančių komercinių objektų;
3. Vyrauja 2 pagrindiniai gyvenamosios statybos tipai:
  - 1) mažaukštė, senoji (daugiausia medinė) statyba, esanti apgailėtinoje būklėje;
  - 2) daugiaaukštė nauja, mūrinė statyba (prie Paribio gatvės).

Vidutinis kvartalo aukštingumas yra nuo 2,2 aukšto iki 5 aukštų. Vidutinis kvartalo sklypų užstatymo tankumas nuo 29% iki 65%.

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniuose šiame kvartale buvo numatyta, kad sklypai gali būti jungiami į didesnius, o pastatų aukštingumas iki 3 aukštų.

Tačiau per 25 metus šiame kvartale buvo pastatyti du penkiaaukščiai, vienas keturių aukštų ir vienas trijų aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai bei dviejų aukštų blokuoti gyvenamieji namai.



Įvažiavimai į kvartale esančius sklypus yra iš Paribio gatvės Gervių, Lūšių, Elnių gatvėmis, kurios yra akligatviai, skirti privažiavimui prie pastatų (įrengiant T. Narbuto gatvę, šios gatvelės buvo atskirtos nuo centrinės Žvėryno dalies).

Kvartalas priskirtas stipriai pažeistai urbanizuoto ir urbanizuojamo gamtinio karkaso teritorijai. Reljefas beveik lygus, sklypuose ir šalia Paribio gatvės auga liepos, eglės, klevai, uosiai ir kt. medžiai.

Kvartale nėra kultūros paveldo objektų. Planuojama teritorija parenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės - Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) - vizualinės apsaugos pozonį.

Šiuo metu šioje Žvėryno dalyje šalia T. Narbuto gatvės, Paribio ir Pieninės kvartaluose pastatų aukštis yra iki 6 aukštų - tai sudarant "uždangą" nuo T. Narbuto gatvės kvartalų gilumose esantiems pastatams.

#### **Kvartale ir teritorijoje galiojantys Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:**

1) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, **Vilniaus** miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150 (iki 2030 m. Paribio, T. Narbuto, Stirnų gatvėse yra numatyti nauji ar seni rekonstruojami dviračių takai.

2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a,b,c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113, 2011-07-19 (T. Narbuto gatvė – A2 kategorijos, greitojo eismo gatvė, plotis 16 m, raud. linijų plotis 50-80 m, Paribio gatvė - pagalbinė D1 kategorijos, pagalbinė gatvė, plotis 6-7 m, raud. linijų plotis 15-18 m, Lūšių gatvė - D2 kategorijos, skersgatvis, plotis 3,5-5,5 m, raud. linijų plotis 10-11 m.).



3) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, T00059151 (Zona I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona: aprūpinimo šiluma zona).

4) Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema, T00055926 – artimiausia degalinė yra Paribio - Ukmergės g. sankirtoje, už 500-750 m).

5) Vilniaus m. sav. teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo specialusis planas (schema), T00054899 (skaitmeninio radijo ryšio tinklo artimiausia bazinė stotis nutolusi apie 1,5 km nuo Paribio kvartalo, Viršuliškėse).

6) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617, 2015-01-12 (teritorija patenka į A zoną (plėtojamas paviršinių nuotekų baseinas ar pobaseinis, kuriame planuojama paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra)).

7) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (užstatytos teritorijos, esami vandentvarkos tinklai).

8) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, T00060110, 2011-03-21 (šalia teritorijos nenumatyta).

Sklypui Lūšių g. 18 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Sklypai Lūšių g. 18 ir Lūšių g. 20 yra kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo ir mažaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo pobūdžio. Juose yra po vienbutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

## II. Architektūriniai sprendiniai

Detalioju planu sujungiami sklypai Lūšių g. 18 (kad. Nr. 0101/0031:295) ir Lūšių g. 20 (kad. Nr. 0101/0031:13) ir nustatyti būdas bei leistini teritorijos naudojimo reglamentai:

**Sklypas Nr. 1** - plotas 1401 kv.m;

Teritorijos naudojimo tipas – GM- mišri gyvenamoji teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 17 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 133,0 m;

Užstatymo tankis – 60%;

Užstatymo intensyvumas – 1,6;

Užstatymo tipas – ap – atskirai stovintys pastatai;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 30%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 5.

Sklypui aikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „E“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos.

V skyrius:

I skirsnis - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

Pastabos:

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas



didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

2. Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, iki gretimo sklypo ribos, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

3. Žemės sklypo valdytojas atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš žemės sklypo;

4. Priklausomieji želdynai sklype turi būti įrengti vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, norminiam želdynų kiekiui užtikrinti, išnaudojant vertikalinio, ant stogų, ar terasų želdinimo galimybes;

5. Absoliutinė altitudė statinių aukščiui numatoma, įvertinus galimus techninių įrenginių parametrus.

6. Tarp projektuojamų pastatų ir gretimų pastatų turi būti išlaikytas atstumas vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" nuostatomis.

### III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Įvažiavimas į sklypą yra iš Lūšių gatvės - D2 kategorijos, skersgatvis, plotis 3,5-5,5 m, 2 eismo juostų, abiejose gatvės pusėse yra šaligatviai po 15, m ir gatvės apšvietimas vienoje pusėje, raud. linijų plotis 10-11 m., projektinis greitis 20 km/h, be viešo transporto judėjimo. Dviračių eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas). Pagal Vilniaus gatvių standarto reikavimus tokios gatvės turėtų turėti tik želdynų juostą, prie važiuojamosios dalies, kurioje turi būti ne tik veja, bet papildoma krūmais, nepažeidžiant esamų medžių. Gatvės raudonųjų linijų ribose yra apželdinta skiriamoji juosta, kurią rekomenduojama apželdinti krūmais. Visi kvartale esantys sklypai turi po vieną įvažiavimą į sklypą - 3,5 m pločio.

Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių vietų skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi pastato techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia, skaičius ir vieta sklype, nustatomi įvertinus poreikį techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra pilnai išvystyta.

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai atlikti įvertinant detaliame plane numatomus teritorijos užstatymo reglamentus.

### Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2022-05-06 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222854 vandens tiekimas planuojamas nuo esamų d200mm vandentiekio tinklų Elnių g, prisijungimo vietoje planuojama pastatyti kamera.

Planuojamo sklypo numatomas vandens kiekis:

- 17.5 kub.m/d; 5.5 kub.m/h; 1.52 l/s;

#### **Skačiuotinių vandens kiekių nustatymas:**

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, daugiabučiui gyv. namui priimama 200 l/žm/parą.

Gyvenamojo namo nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:

Vidutinis paros vandens kiekis:

$$Q_{d.gyv. vid.} = q_{sal.vid.} \times U \times \frac{k}{1000} \quad (m^3/d);$$

Maksimalus paros vandens kiekis:

$$Q_{d.max} = Q_{d.gyv.vid.} \times K_{d.max};$$



Didžiausias vandens valandos debitas:

$$Q_{h.max.} = 3,6 \times q_{gyv.vid.} \times k_{bdr.max.} \times k_{it} \text{ (m}^3\text{/h);}$$

$$q_{gyv.vid.} = q_{s\grave{a}l.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{24 \times 3600} \text{ (l/s);}$$

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga gyventojų skaičius;

$q_{s\grave{a}l.vid.}$  – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

$k_{inf.}$  – infiltracija į tinklus,  $k_{inf.} = 1,12$ ;

$k_{d.max.}$  – buitinių nuotekų netolygumo koeficientas,  $k_{d.max.} = 1,2$  -:- 1,4;

$k_{bdr.max.}$  – nuotekų didžiausio netolygumo metų valandomis koeficientas. Jis atvirkščiai proporcingas vidutiniam sekundės debitui. (imamas iš RSN 26-90 12 lentelės)

$q_{gyv.vid.}$  – nuotekų vidutinis sekundės debitas.

Čia:

$k_{it}$  – lietaus ir polaidžio vandens įtekėjimo pro šulinių dangčius koeficientas,  $k_{it} = 1,10$ ;

$K_{viet.pr.}$  – koeficientas įvertinantis vietinę pramonę ir nenumatytus poreikius.

**Paros vandens kiekiai:**

$$Q_{d.gyv.vid.} = \frac{78 \times 200 \times 1,12}{1000} \text{ m}^3\text{/d;}$$

$$= 17,5$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 17,5 \times 1,26 = 22,0 \text{ m}^3\text{/d;}$$

**Valandinis vandens kiekis:**

$$Q_{h.gyv.max} = \frac{22,0 \times 1,33 \times 4,5}{24} = 5,5 \text{ m}^3\text{/h;}$$

**Skaičiuojamasis sekundinis kiekis:**

$$Q_s = \frac{5,5}{3,6} = 1,52 \text{ l/s;}$$

### Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2022-05-06 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222854 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas į esamus bešeimininkius d200mm nuotekų tinklus Elnių g.. Esamo d200mm buitinių nuotekų šalinimo tinklo apsaugos zona-2.5m.

Bendras iš planuojamo sklypo numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:

0.67 kub. m./d; 0.22 kub.m/h; 0.05 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{d.gyv.vid.} = \frac{78 \times 200 \times 1,12}{1000} = 17,5 \text{ m}^3\text{/d;}$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 17,5 \times 1,26 = 22,0 \text{ m}^3\text{/d;}$$

vidutinis sekundės debitas:

$$q_{gyv.vid.} = \frac{78 \times 200 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0,202 \text{ l/s;}$$

maksimalus valandinis:

$$Q_{h.max.} = 1,21 \times 0,75 \times 4,50 \times 1,33 = 5,5 \text{ m}^3\text{/h}$$

skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{gyv.max.} = 0,202 \times 4,50 \times 1,33 = 1,21 \text{ l/s}$$

**Lietaus nuotekų šalinimas**

Remiantis išduotomis 2022-05-05 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222636 lietaus nuotekų išleidimas planuojamas į esama rekonstruojama d1000mm paviršinių nuotekų tinklą Elnių g.

Paviršinės nuotekos numatoma nuo pastato stogo ir kietų dangų surinkti į planuojama sklype akumuliacinę talpą, iš kur planuojama išleisti ribotą kiekį paviršinių nuotekų (planujama išleisti ne daugiau kaip 10% nuo bendro paviršinių nuotekų kiekio) į centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus. Gatvės raudonųjų linijų ribuose planuojamas tinklas ne mažesnis kaip d315mm diametro.

**PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ DEBITO SKAIČIAVIMAI**

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, l/s$$

$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 =$	15,7	l/s			
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:					
I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas <b>157 (l/s·ha)</b> ;					
C <sub>d</sub> - kietų dangų priimtas koeficientas <b>0,95</b> ;					
C <sub>v</sub> - vejos priimtas koeficientas <b>0,22</b> .					
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:					
Sklypo plotas F <sub>sk</sub> -	0,14	ha;			
Kietos dangos F <sub>d</sub> -	0,02	ha;			
Vejos plotas F <sub>v</sub> -	0,05	ha;			
Stogo plotas F <sub>st</sub> -	0,07	ha.			

2.7. Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyne:

$$Q_{max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, l/s$$

kai:

$Q_{lt}$  – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

$\beta$  - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta  $\beta = 1$ ;

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, l/s,$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C<sub>vid</sub> - vidutinis svėrinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, l/(s \cdot ha),$$

kai:

**A, B, c** – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvėnimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

**T** – lietaus trukmė, min; **20 min.**



2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas  $C_{vid}$  apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

$C_i$  – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

$F_i$  – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas  $C_i$ ) nuotėkio baseino dalis;

$F$  - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

Paviršinių nuotekų kiekis nuo pastato stogų ir kietų dangų iki planuojamos akumuliacinės talpos per 20min nuotekų kiekis apskaičiuojamas taip:

$$V_{it} = \frac{I \cdot F \cdot C \cdot t}{1000} = 15.7 \times 1200 / 1000 = 18.84 \text{ m}^3,$$

kai:  $I$  – lietaus intensyvumas, l/(s·ha),  $F$  – nuotėkio baseino plotas, ha;  $C$  – vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas;  $t$  – lietaus eigos intervalo ilgis sekundėmis.

Planuojamos akumuliacinės talpos dydis ir vieta parenkami techninio projekto metu.

### Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimas planuojamas pagal UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-05-13 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr.223898 detaliam planui rengti.

Remiantis išduotomis UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygomis šilumos tiekimas planuojamas nuo esamų 2xd168,3mm nekanalinių šilumos tiekimo tinklų Elnių g, tarp ŠK92628/1-70 ir ŠK92628/1-71.

Šilumos maksimali galia: 0.295 MW.

### Telekomunikacijų tinklų tiekimas

Pagal AB „Telia Lietuva“ išduotas 2022-05-02 teritorijų planavimo sąlygas Nr. 221876, planuojama prisijungti prie esamos ryšių kabelių kanalų sistemos prie planuojamos sklypo ribos Lušių g. bei nuo jos planuojamas 1 kanalo RKKS įvadas, panaudojant HDPE d63mm vamzdį.

Esamų ryšių kabelių kanalą planuojama iškelti už sklypo ribos.

### Elektros tiekimas

Žemės sklypų Lušių g. 18 ir Lušių g. 20 Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendimų koregavimas. Elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatorius" Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-05-03 Nr.REG222035, į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiejiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

**Objekto aprūpinimo elektros energija patikimumo kategorija - trečia; planuojami poreikiai elektrai - leistinoji naudoti galia 302 kW**

Projektiniai sprendimai:

Objekto prijungimas numatomas nuo esamos TR-1477 planuojamos 0,4 kV kabelinės linijos, apskaitos spinta numatant prie sklypo ribos. Numatomas 0,4 kV kabelis projektuojamas gatvės raudonųjų linijų ribuose.

Konkrečios techninės sąlygos bus gautos, projektuojant konkrečius objektus kitoje projektavimo stadijoje.

**Nuosavybės ir turto eksploatavimo riba numatyta pagal technines sąlygas - 0,4 kV elektros apskaitos skirstomojoje spintoje (IASS) ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo (objekto) vidaus elektros tinklą, prijungimo gnybtų. Nuo projektuojamo IASS Objekto elektros tinklai projektuojami ir įrenginėjami pagal atskirą vidaus elektros tinklo projektą.**



#### IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Nėra numatyta ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai (planuojama daugiabučio gyvenamojo namo statyba).

Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“: III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „E“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos.

V skyrius:

I skirsnis - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.

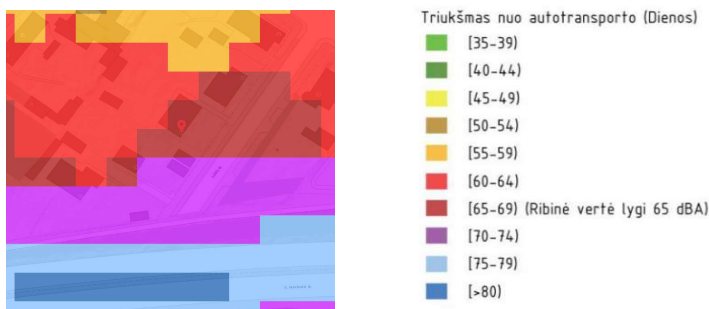
2. Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai esami prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Techninio projekto rengimo stadijose, atliekų aikštelės vieta parenkama sklype individualiai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

3. Projektuojamas statinys bus suprojektuotas taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą ir nedarytų neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų ar statomų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšviestumui.

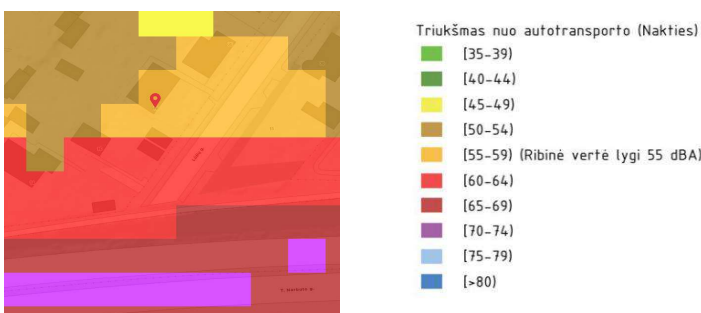
4. Planuojamoje teritorijoje numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Konkretus automobilių saugojimo būdas, reikalingų automobilių vietų skaičius, antžeminės automobilių aikštelės vieta nustatomi pastato techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Automobilių stovėjimo vietų, skirtų žmonėms su negalia, skaičius ir vieta sklype, nustatomi įvertinus poreikį techninio projekto rengimo metu.

5. Triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Remiantis „Dienos ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu“ duomenimis, dalis planuojamos teritorijos patenka į 65-69 dbA lygio zoną (pagal pietrytinę sklypo kraštinę). Sklype planuojamas daugiabutis nuo T. Narbuto gatvės esančio triukšmo ribos kaip triukšmo ekranas už jo esančius gyvenamuosius pastatus ir taip atitinkamai sumažina triukšmo poveikį gretimiems pastatams.



Remiantis „Nakties ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu“ duomenimis, dalis planuojamos teritorijos patenka į 55-59 dbA lygio zoną (pagal pietrytinę sklypo kraštinę). Dienos ir nakties duomenys yra ribiniai, todėl projektuojant gyvenamąjį namą, esant poreikiui, techninio projekto metu, rekomenduojama numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą





projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“).

Atliktos aplinkos triukšmo analizės duomenimis, planuojamoje teritorijoje maksimalus triukšmo lygis viršijamas minimaliai; autotransporto keliamo triukšmo ribinės vertės fiksuojamos T. Narbuto gatvėje. Planuojama veikla neturės reikšmingos įtakos esamo transporto srauto padidėjimui, todėl į teritoriją atvykstantis/išvykstantis transportas neigiamos įtakos planuojamai teritorijai ir jos aplinkai neturės.

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais (2016 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis".

Planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje gretimybėje anglies monoksido, kietųjų dalelių  $KD_{10}$ , azoto dioksido ir sieros dioksido metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių.

Remiantis „Vidutinės metinės kietųjų smulkiųjų dalelių ( $KD_{2,5}$ ) koncentracijos ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore Vilniuje 2016 m.“ žemėlapiu, planuojama teritorija patenka tarp 22-24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ir 25-28  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  zonų. Galima teigti, kad būdama zonų sandūroje, planuojama teritorija turėtų indikuoti 24-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  vidutinę metinę kietųjų dalelių  $KD_{2,5}$  koncentraciją. Todėl konstatuojama, kad ribinė vertė – 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , neviršijama.

Į planuojamą teritoriją atvykstančio/ išvykstančio transporto keliamo aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės. Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, triukšmo lygis privalo atitikti HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

6. Planuojamuose sklypuose bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama (artimiausia skaitmeninio ryšio bazinė stotis yra 1 km atstumu Viršuliškėse).

Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliojo plano planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

## V. Aplinkosaugos sprendiniai

Sklypas yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje. Sklype auga tik vaismedžiai ir vaiskrūmiai (žiūr. esamų medžių taksaciją pagrindiniame brėžinyje).

Sklype yra numatytas normatyvinis priklausomųjų želdynų plotas – 30%. Taip pat techniniame projekte turi būti numatyta ne mažesnė kaip 50 kv.m vaikų žaidimų aikštelė.

## VI. Paminklosauginiai sprendiniai

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) - vizualinės apsaugos pozonį, todėl sklypui taikomi paveldosauginiai reikalavimai ir nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:



V skyrius:

I skirsnis - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.

Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos (šiuo atveju - Vilniaus senamiesčio) ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

**Sklype ir aplinkiniuose sklypuose ir kvartaluose nėra registruotų NKV objektų.**

Planuojamas naujos architektūros **užstatymas yra nutolęs nuo Senamiesčio apžvalgos taškų, todėl planuojamas naujas tūris (iki 5 aukštų) neužstoja esamų panoramų, netrukdo apžvelgti senamiestį, kadangi šiaurės vakarinėje apsaugos zonos dalyje nėra apžvalgos aikštelių arba patvirtintų Vilniaus miesto bendrojo plano sudėtyje apžvalgos taškų.**

Projekte pateiktuose kvartalo esamos būklės brėžinyje ir esamos būklės aškinamajame rašte matosi, kad prie Paribio gatvės yra pastatyti penkiaaukščiai gyvenamieji namai, kurių aukštis nuo žemės paviršiaus yra nuo 17,73 iki 19,23 m. Planuojamame sklype pastato aukštis siūlomas mažesnis, iki 17 m. - statinys nebus iškilęs virš esamų, nekonkuruos su jais, o sudarys bendrą grupę ir siluetą, turės darniai derėti su aplinka.

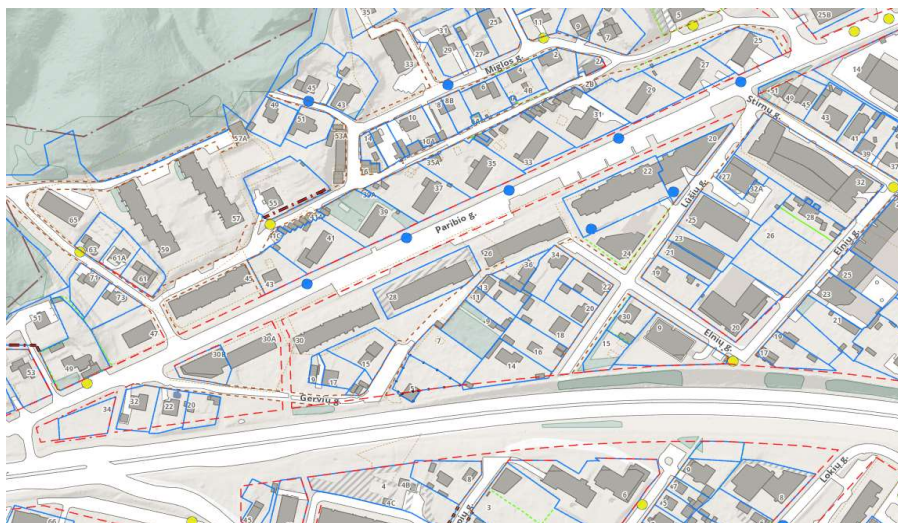
Pateiktos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus išvados dėl Lūšių g. 18 ir Lūšių g. 20 pastatų kultūrinės vertės - pastatai nebus siūlomi registruoti Kultūros vertybių registre.

## VII. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Gaisrinė technika gaisrų gesinimui ir evakuacijai galės privažiuoti prie sklypo, nes privažiavimų, Lūšių ir Elnių gatvės, pločiai atitinka reikalavimus (3,5 - 5,5 m). Šalia Paribio kvartalo ir jame yra pakankamas kiekis gaisrinių hidrantų (kas 75 m Paribio gatvėje) (žiūr. plane).



Detaliajame plane yra nurodyti maksimalūs leistini statybos zonos bei aukštingumo reglamentai, kurie techninių projektų stadijose bus detalizuojami.



Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose numatomai gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Tarp užstatymo zonų išlaikomi normomis leidžiami atstumai.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybų – Vilniaus APGV 1-osios komandos, esančios Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje ir APGV 2-osios komandos, esančios Švitrigailos g. 18, Vilniuje – apie 4,5 km.

Architektė

D. V