

**ŽEMĖS SKLYPŲ KAIMYŪ G. 150 (KADASTRO NR. 0101/0165:2046) IR KAIMYŪ G. 152 (KADASTRO NR. 0101/0165:2029) DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-08-19 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintu įsakymu „Dėl leidimo rengti žemės sklypų Kaimynų g. 150 (kadastro Nr. 0101/0165:2046) ir Kaimynų g. 152 (kadastro Nr. 0101/0165:2029) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-2554/22 ir planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

nekeičiant nustatytos žemės sklypų naudojimo paskirties ir būdo, apjungti žemės sklypus Kaimynų g. 150 (kadastro Nr. 0101/0165:2046) ir Kaimynų g. 152 (kadastro Nr. 0101/0165:2029) į vieną sklypą, nustatyti apjungto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:**

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG243903, 2022-10-03;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG244253, 2022-10-04;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG244386, 2022-10-07;
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG242720, 2022-09-23;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG243282, 2022-09-27;
6. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG272644, 2023-04-13.

**Planuojamą 0,1460 ha ploto teritoriją sudaro du žemės sklypai** Kaimynų g. 150 (kadastro Nr. 0101/0165:2046) ir Kaimynų g. 152 (kadastro Nr. 0101/0165:2029), suformuoti 2018-05-31 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1261/18(2.1.22E-TD2) patvirtintus formavimo pertvarkymo projektą ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt) paslaugos Nr. ZSFP-45372).

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, nes rytų pusėje apribota gatve, pietinėje ir vakarinėje pusėse – antropogeniniais komponentais, statiniais užstatytų sklypų, kurie yra užbaigta urbanistinė struktūra.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

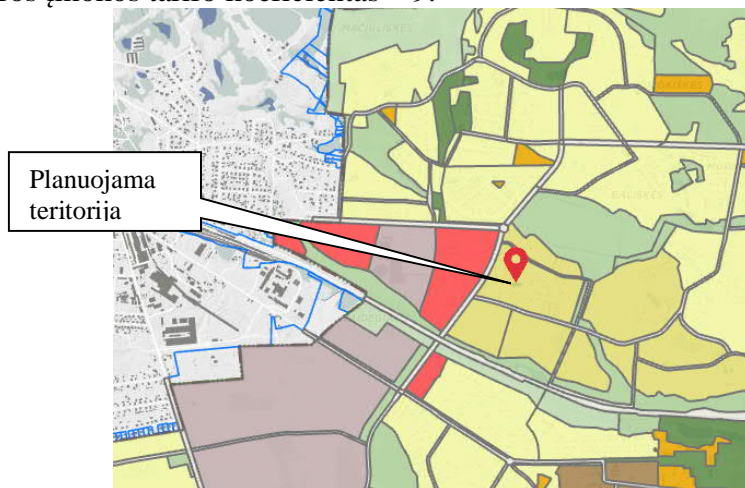
Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

**Detalusis planas rengiamas**, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, kadangi planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas – „08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys“.

**Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai**

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. GUR-1-1, kuriai taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - **GV;GG;GM;PA;SI**. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;G2;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 m. Užstatymo tipas – mv; vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 0. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9.



**Vidutinio užstatymo intensyvumo zonai Nr. GUR-1-1, taikomi tekstiniai reglamentai:**

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;

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

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

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;

Apjungus du kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypus, Kaimynų g. 150 (kadastro Nr. 0101/0165:2046) ir Kaimynų g. 152 (kadastro Nr. 0101/0165:2029),

formuojamas sklypas Nr. 1, kuriam **nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 25%,

numatomas užstatymo intensyvumas – 0,4,

numatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 1460 m<sup>2</sup>.

nustatomas užstatymo tipas – vd.

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

### **Informacija apie numatomus statyti statinius:**

**Planuojamame žemės sklype numatoma statyti vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Sklype Nr. 1 numatomas maksimalus galimas užstatymo tankumas – 25 proc., atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Sklype Nr. 1 numatomas maksimalus galimas užstatymo intensyvumas – 0,4 atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Sklype Nr. 1 numatomas maksimalus galimas pastatų aukštis – 12 m (3 aukštai).

**Užstatymo tipas** - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

#### **Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. **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.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1, statybos zona ir statybos riba yra planuojama 8.25 m atstumu nuo šiaurės rytinės sklypo ribos ir 3,00 m atstumu nuo kitų formuojamų išorinių sklypo ribų. Projektuojamo vandens gręžinio apsaugos zona yra neužstatoma.

**Statybos linija nenustatoma.**

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio R-3m, AZ plotas -28 kv.m

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vadovaujantis 2022-10-04 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG244253, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną “E”, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina altitudė sklypui Nr. 1 – 171,25 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose nurodytų reikalavimų. Visai planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Dėl projektuojamų vandens gręžinio, buitinių nuotekų valymo įrenginių ir lietaus nuotekų infiltravimo šulinio, sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, pietinėje pusėje prie planuojamos teritorijos yra požeminiai elektros tinklai ir apskaitos spinta Nr. KS30943. Todėl planuojamam sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinkle įvadas. Todėl planuojamam sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamoje teritorijoje yra dujų įvadas. Todėl planuojamam sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Dėl projektuojamo vandens gręžinio, sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

***Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

***Servitutai planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nenustatomi.***

**Susisiekimas**

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su D kategorijos, žvyro dangos Kaimynų gatve (sklypo kadastro Nr. 0101/0165:2053), kuri priklauso fiziniams asmenims. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypui (kadastro Nr. 0101/0165:2053) patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu yra suplanuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, kurie viešpatauja visiems suplanuoto kvartalo

sklypams. Kaimynų gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų yra 12 m. Susisiekimo komunikacijos nustatytos patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu nekeičiamos. Tikslinama įvažiavimo vieta. Panaikinamas vienas įvažiavimas, nes vietoje dviejų sklypų, formuojamas vienas sklypas.

Įvažiavimo į sklypą Nr. 1 vieta yra preliminarai ir turi būti tikslinama techninio projekto metu. Eismo organizavimas turi būti sprendžiamas techninio projekto metu.

12 m pločio Kaimynų gatvės raudonosios linijos užtikrina galimybę planuoti pėsčiųjų, dviratininkų takus bei autotransporto ryšius, užtikrinant, kad į šį plotį tilps visi reikalingi gatvės elementai, pagal Vilniaus gatvių standartą.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių parkavimas gali būti antžeminis, pastate arba požeminis, pasirenkamas techninio projekto metu. Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo Nr. 1 ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

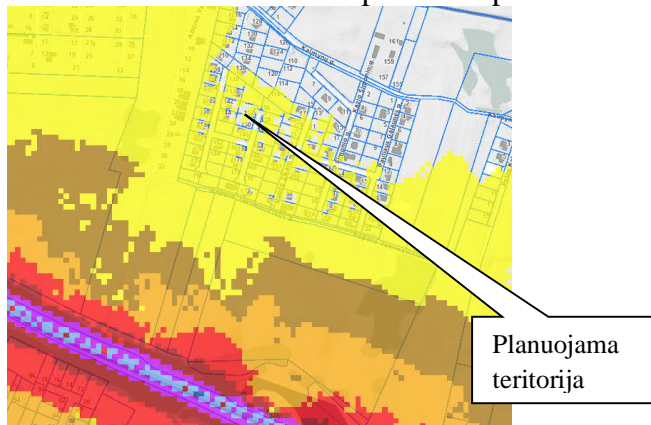
Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32<sup>1</sup> lentelę.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

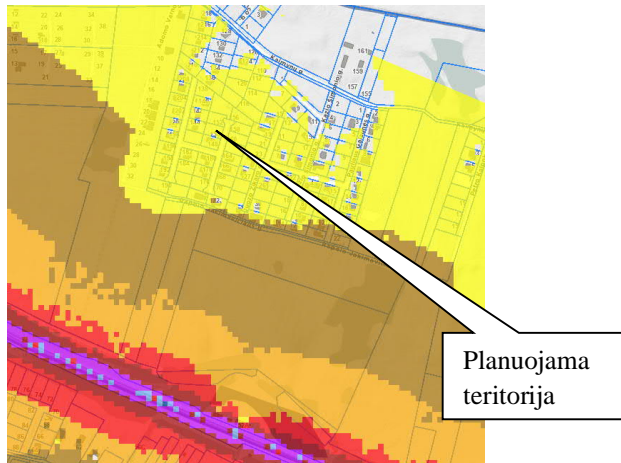
### **Geležinkelio triukšmo ir vibracijos poveikis planuojamai teritorijai**

Planuojama teritorija yra apsupta urbanizuotos apstatytos gyvenamosios teritorijos iš visų pusių. Esamas geležinkelis yra pietinėje pusėje, nutolęs apie 480 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Esamo geležinkelio sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse analizė atlikta remiantis eismoinfo.lt interaktyvaus žemėlapiu 2016 m. duomenimis - triukšmo žemėlapiu (ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos žemiau) ir 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.



Triukšmo sklaida nuo geležinkelio Ldvn teritorijoje, vyrauja 45-49 dBA



Triukšmo sklaida nuo geležinkelio Lnaktį teritorijoje, vyrauja 45-49 dBA, o ribinė vertė - 55 dBA (gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų teritorijose)

Kadangi nei dienos nei nakties metu geležinkelio sukeliamas triukšmas nepasiekia ribinių verčių pagal Lietuvos higienos normas HN 33:2011, bei įvertinus, kad planuojama teritorija iš visų pusių yra užstatyta gyvenamaisiais namais, kad geležinkelis nutolęs nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 480 m, neigiamas poveikis neplanuojamas ir kompensacinės priemonės nenumatomos.

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių, kurie nužymėti ir atliktas jų įvertinimas:

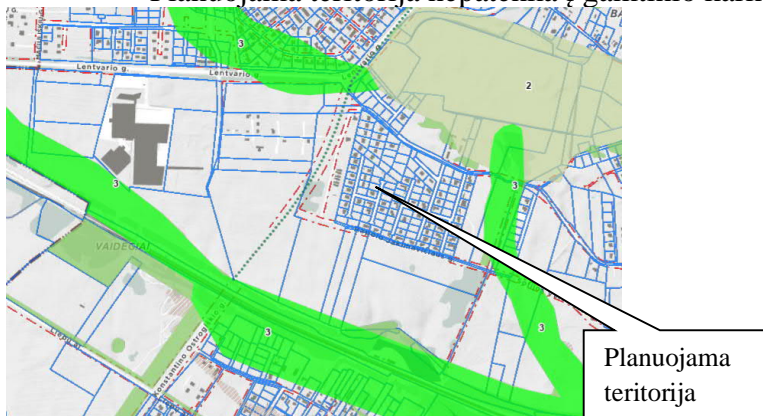
Nr. plane	Medžio pavadinimas	Diametras 1,3 m aukštyje, cm	Medžio kamieno diametras ties kakleliu, cm	Saugomo šaknų ploto spindulys, m	Lajos projekcija Š-R-P-V, m	Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
1	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	13; 12	23	1,56	1-1-1-1	Gera	Formuoti lają
2	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	4; 4	9	0,48	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti lają
3	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	18	25	2,16	2-2-2-2	Vidutinė	Formuoti lają
4	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	12	16	1,44	1-1-1,5-1,5	Vidutinė	Formuoti lają
5	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	15; 12	20	1,8	2-2-2-2	Gera	Formuoti lają, pjauti vieną šaką
6	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	14	19	1,68	1-1-1-1	Gera	Formuoti lają
7	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	16	21	1,92	2-2-2-2	Gera	Formuoti lają
8	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	14	19	1,68	2-2-2-2	Gera	Formuoti lają
9	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	4	6	0,48	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti lają
10	Karklų krūmai Salix						Šalinti

Atlikus želdinių įvertinimą, draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ pirmininkas, dendrologas A.S. pateikė rekomendacijas:

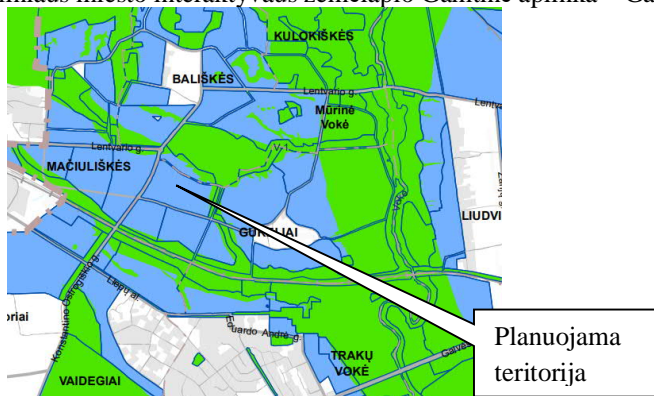
1. Sklype auga paprastosios pušies savaiminukai 3-4 m aukščio 10-12 metų, iš jų siūlome saugoti Nr. 3, 5, 7;
2. Likusias pušis, pagal sklypo savininko nuožiūrą, galima persodinti prieš tai atlikus šaknyno formavimo darbus;
3. Dėl oro uosto apsaugos zonos reikalavimų pušis auginti trumpinant viršūninius ir šoninius ūglius.

**Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių**



Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio Gamtinė aplinka – Gamtinis karkasas



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
-  Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

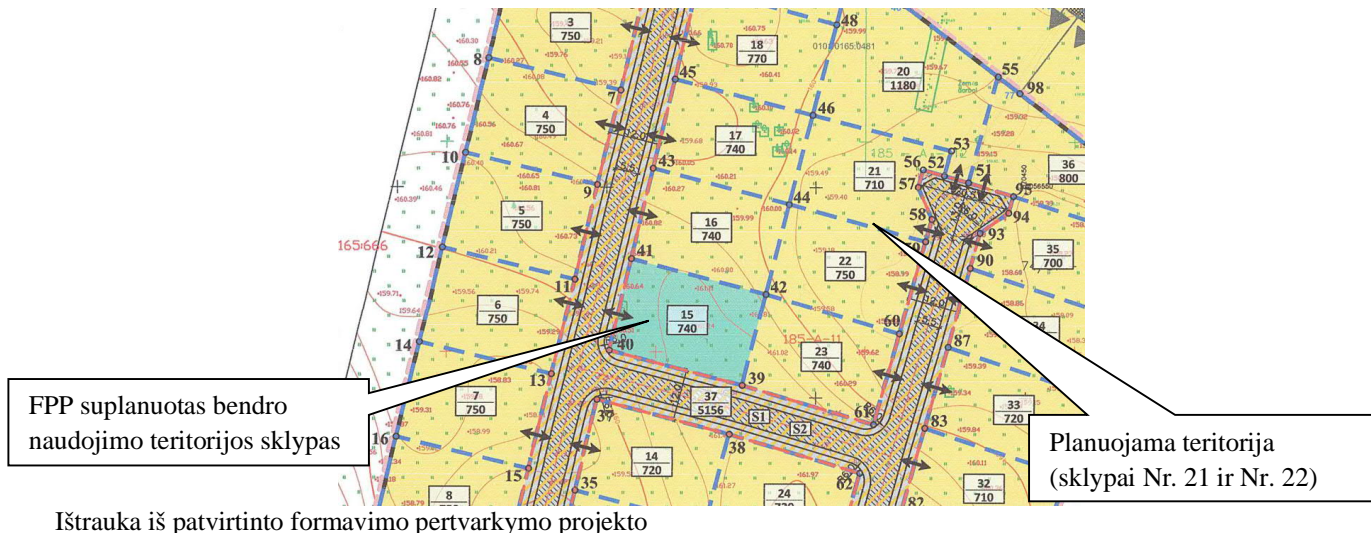
Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona.

Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą. Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal esamas gatves, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, planuojamai teritorijai turi būti taikomas tekstinis reglamentas Nr. 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;“

Planuojama teritorija yra formavimo pertvarkymo projektu suplanuotame kvartale, kuriame buvo suplanuotas bendro naudojimo sklypas šalia planuojamos teritorijos. Tačiau atskirųjų želdynų teritorijos sklypo šiame kvartale nėra.

Įvertinus, kad planuojama teritorija yra užstatytame kvartale, **planuojamam sklypui Nr. 1, priklausomųjų želdynų norma padidinama 10 procentų ir nustatoma 35 proc.**



Ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo projekto

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Šalia planuojamos teritorijos, rytinėje pusėje, Kaimynų gatvėje yra elektros, ryšių, dujų tinklai. Centralizuotų vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų šiame kvartale nėra.

Sklype Nr. 1 projektuojamas vandens gręžinys (R-3 m, AZ plotas 28 kv.m.) ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Sklypui Nr. 1 numatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Preliminarus vandens poreikis 1 sklypas 0,5 m<sup>3</sup>/d. Tikslinama techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Buitinių nuotekų tvarkymas numatomas individualus, sklype įrengiant valymo įrenginius. **Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais.** Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Techninio projekto metu būtina vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo, 5 punktu: „5. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip.“

Sklypo savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugius buitinių nuotekų tvarkymo būdus bei užtikrinti, kad būtų laikomasi higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių.

**Vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų sprendiniai numatomi kaip laikini.** Nutiesus centralizuotus tinklus šalia planuojamos teritorijos, būtina prisijungti prie jų.

Kadangi projektuojami sklypai laikinai *aprupinami vietiniu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, būtina atlikti tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, bei saugų buitinių nuotekų tvarkymą.*

Ateityje, privaloma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, kai šie bus įrengti pagal Vilniaus miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą.

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Rengiant techninį projektą, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 ir statybos techninio reglamento STR2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų

paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatyta paviršines nuotekas spręsti formuojamo sklypo ribose, infiltruojant į gruntą. Gruntų infiltracines savybes būtina nustatyti techninio projekto metu, esant prastoms infiltracinėms sąlygoms numatyti išgarinimo kūdras ar kitus sprendinius.

**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

#### **Buitinės atliekos**

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

#### **Elektros tinklai**

Pietinėje pusėje, šalia planuojamo sklypo yra požeminiai elektros tinklai ir apskaitos spinta Nr. KS30943. Numatomas sklypo aprūpinimas iš apskaitos spintos Nr. KS30943. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

#### **Ryšių tinklai**

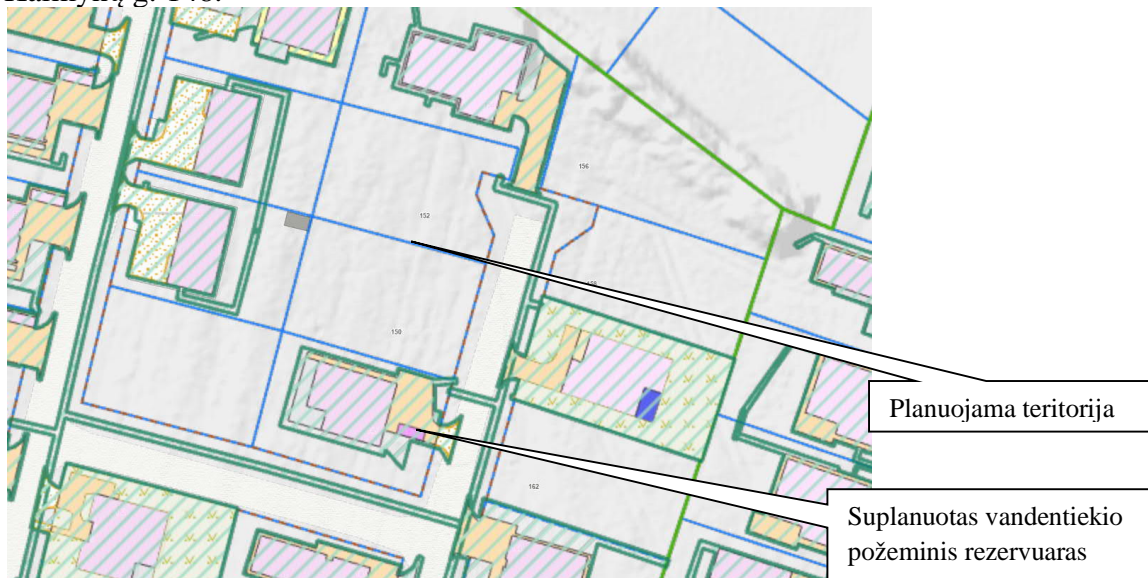
Planuojama teritorija turi ryšių įvadą, kuris yra išsaugomas.

#### **Šildymas**

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje. Konkretūs šildymo sprendimai parenkami techninių projektų metu.

#### **Priešgaisrinė sauga**

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo D kategorijos Kaimynų gatve. Kaimynų gatvė užsibaigia akligatviu, kuris suformuotas patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu. Akligatvio pabaigoje, numatoma gaisrinės technikos apsisukimo aikštelė 12 m x 12m, kuri turi būti suprojektuota techninio projekto metu ir įgyvendinta statybų metu. Gaisrų gesinimas numatomas iš vandentiekio požeminio rezervuaro, kuris suplanuotas gretimame sklype Kaimynų g. 148.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Priešgaisrinės saugos įstatymo (Žin., 2002, Nr. 123-5518) 10 straipsnio 2 punkto 7 dalyje yra įtvirtinta nuostata, kad Lietuvos Respublikos gyventojai privalo leisti naudotis gaisrui gesinti ar gaisro gesinimui organizuoti jam priklausančiais vandens telkiniais, vandens tiekimo sistemomis, gamtiniais ištekliais (smėliu, žvyru ir kt.), transporto, ryšio priemonėmis bei kitais gaisro gesinimui ar jo organizavimui būtiniais daiktais, neatsižvelgiant į gaisro kilimo vietą.

**Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinių hidrantų ar požeminio rezervuaro, vandens paėmimo vieta,**

**turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

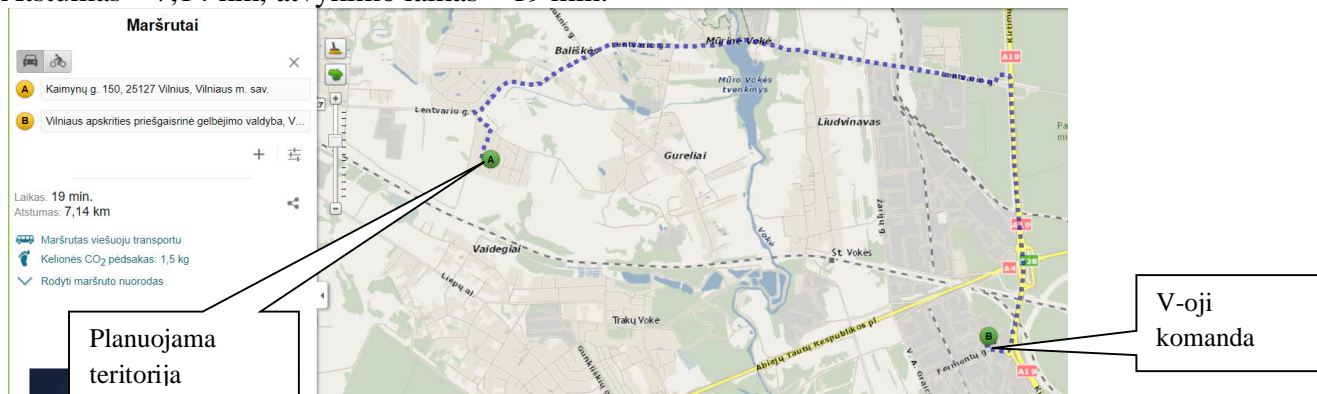
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Planuojamo sklypo Nr. 1 vakarinėje pusėje yra esami gyvenamieji namai, nutolę nuo formuojamame sklype planuojamos statybos ribos daugiau kaip 17 m. Pietinėje pusėje yra gyvenamas namas, nutolęs nuo formuojamame sklype planuojamos statybos ribos daugiau kaip 6,8 m. Šiaurinėje pusėje yra gautas statybos leidimas gyvenamajam namui, kuris nutolęs nuo formuojamame sklype planuojamos statybos ribos daugiau kaip 6,5m. Tai atitinka I ir III ugniai atsparumo laipsnius.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, V –oji komanda, Kirtimų g. 37, Vilniuje. Atstumas – 7,14 km, atvykimo laikas – 19 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

**Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai**

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra tolygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamam sklypui bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 "Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai."

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojamas sklypas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane formuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Sklypo urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Formavimo pertvarkymo projektu suformuotų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos aplinkinių urbanistinei raidai.

**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**