

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Detaliojo plano koregavimo sprendinių konkretizavimas

1.1. Teritorijos situacija ir planavimo tikslai. Planuojamas UAB „nuosavybės teise valdomi sklypai Kitos paskirties, Komercinės paskirties objektų teritorijos 3,66 ha ploto žemės sklypai (kad. Nr. 0101/0171:1805, 0101/0171:811 ir 0101/0171:810), esantis taro Ukmergės ir Jono Glaubico gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, Vilniuje.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla – atlikti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2020 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. A30-3510/20 „Dėl apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto apie 7,9 ha (septynių ir devynių dešimtųjų hektaro) teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių koregavimą žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:810), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:811) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805) (planuojamos teritorijos NTR duomenų bazės išrašai keitėsi, dėl to yra pateikiami naujausi NTR duomenų bazės išrašų kadastriniai sklypų numeriai): nekeičiant žemės naudojimo paskirties, dalyje teritorijos nustatyti papildomą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą bei patvirtinti planuojamam užstatymui reikalingus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridėdamą miesto plano ištrauką).

1.2. Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės

Tikslinama nustatyta statinių užstatymo zona ir riba.

Įgyvendinant šio detaliojo plano koregavimo sprendinius, būtina laikytis 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII–2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytais sąlygomis:

- Magistralinių kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

3.3. Teritorijos užstatymo programa. Esamas sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamuose žemės sklypuose numatoma nekeisti žemės naudojimo paskirties. Dalyje teritorijos nustatyti papildomą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą bei patvirtinti planuojamam užstatymui reikalingus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Patikslintas užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano arba nepilnai uždaro kvartalai) užstatymas, intensyvumas – 2,0, tankumas 60-65 %, maksimalus užstatymo aukštis: iki 20 m, iki 5 aukštų.

UAB „Projektavimo sprendimai“	Lapas	Lapų
Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių koregavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).		
Sprendiniai	1	13

Statiniai turi būti išdėstyti taip, kad kenksmingas poveikis dirbantiems, vienų technologinių procesų kenksmingas poveikis kitiems technologiniams procesams, žaliavoms, įrenginiams ir produkcijai (gaminamai tiek Sklype, tiek ir gretimuose sklypuose esančiuose gamybos statiniuose), taip pat gyventojų sveikatai ir buities sąlygoms neviršytų teisės aktuose nustatytų norminių dydžių. Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 [4.4.14] 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojami optimali urbanistinė struktūra – numatomas papildomas Žemės sklypo naudojimo būdas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) įsilieja į supančią aplinką, kadangi aplink nagrinėjamą teritoriją numatyta urbanizuota ir urbanizuojama Paslaugų teritorija.

Šiaurės rytinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su magistraliniu keliu Nr. A2 Vilnius-Panevėžys, šiaurinė dalis ribojasi su privačiu kitos paskirties komercinės paskirties naudojimo būdo žemės sklypu. Planuojamos teritorijos pietvakarinė dalis ribojasi su privačiais kitos paskirties komercinės paskirties naudojimo būdo, bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypais. Planuojamos teritorijos šiaurės vakarinė dalis ribojasi su esama D kategorijos Jono Glaubico gatve. Greta planuojamos teritorijos, kitapus Jono Glaubico, bei kitapus Tarandės gatvių yra pastatytų vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų bei vienas daugiabutis. Šiauriau planuojamos teritorijos esančiame žemės sklype yra esamas 3 aukštų administracinis pastatas.

Detalesni projektavimo sprendimai planuojamuose sklypuose turi būti numatomi projekto rengimo stadijoje. Atkreiptinas dėmesys, kad rengiant projekto sprendinius planuojamoje užstatymo zonoje ir ribose formuoti statinių ir aplinkos urbanistines struktūras įvertinus sklypo padėti aplinkinėje teritorijoje, atsižvelgti į gretimą užstatymą, esamus medžius ir infrastruktūrą.

Taip pat projekto rengimo stadijoje, žemės sklypuose numatyti antžeminius ir/ar požeminius automobilių saugojimo būdus. Automobilių stovėjimo aikštelės vietas. Turi būti įrengiamos vadovaujantis higienos normomis, specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis ir kitais teisės aktais.

Numatoma teigiama įtaka besiribojantiems sklypams tarp Ukmergės ir Jono Glaubico gatvėms, bei aplinkiniuose sklypuose esamiems ir planuojamiems statiniams, nes projektuojamo DP koregavimo sprendiniai atitinka BP sprendinius ir dera su supančia aplinka ir kituose sklypuose patvirtintų detaliųjų planų sprendiniais:

<p><i>UAB „Projektavimo sprendimai“</i> Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių koregavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).</p> <p>Sprendiniai</p>	<p>Lapas</p> <p>2</p>	<p>Lapų</p> <p>13</p>
--	-----------------------	-----------------------



1 pav. Ištrauka iš maps.vilnius.lt informacijos apie gautus statybos leidimus teritorijoje

Projekto rengimo stadijoje užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje planuojami pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, tinklus iškelti, apsaugoti.

Pagal žemiau pateiktas ištraukas iš 3D.vilnius.lt yra matoma, kad planuojama teritorija yra didelė.

Aplink planuojama teritorija dominuoja gyvenamosios ir komercinės paskirties teritorijos.

Teritorijos šiaurės pietų pusėje pagal senąjį patvirtintą DP buvo numatyta bendro naudojimo erdvė, želdynų teritorija, kurio pagal naujai daroma detalų planą yra paliekama/nekoreguojama.

Pagal 2021-06-02 patvirtinto Bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į Kvartalą – TAR–8, Funkcinės zonos numeris TAR–8–3.

Funkcinės zonos pavadinimas – Paslaugų zona.

Teritorijos naudojimo tipas – PA; PR.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

Žemės naudojimo būdas –K; P; V; R; B; I2; E.

Funkcinės zonos plotas – 156259 ha.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 5.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20m.

Užstatymo tipas – pr_u; pr_a; mv.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80.

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%.

Nelaidžios dangos – dirbtinės, nelaidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat – pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos

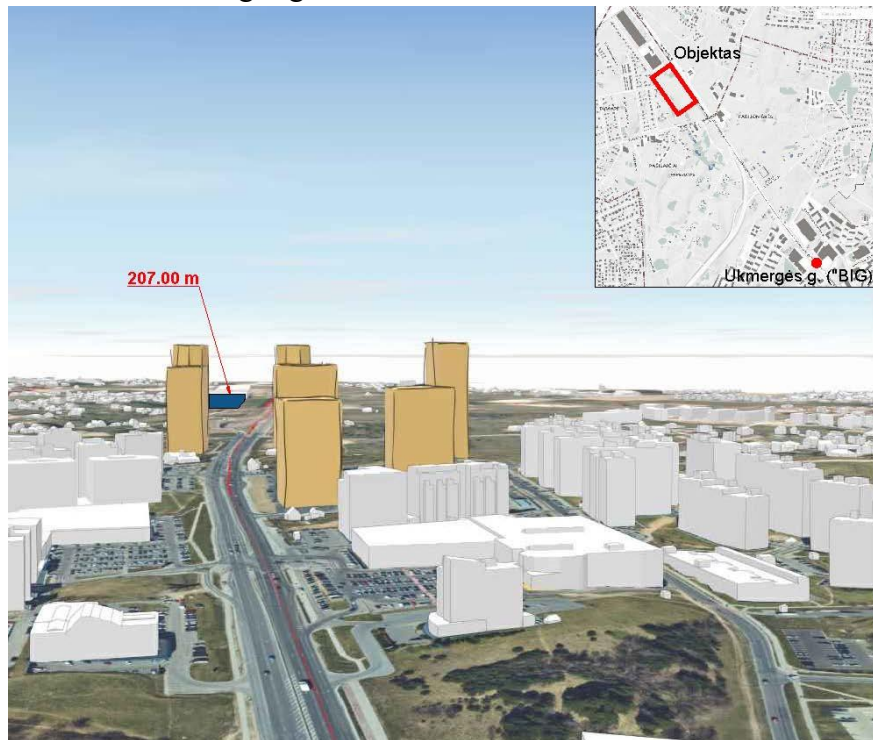
grunto dangos, nelaikomos ND; kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių nelaidžiomis dangomis laikoma nelaidžioji procentinė jų ploto dalis.

Jeigu pagal Bendrojo plano nustatytą maksimalų nelaidžių dangų procentą (50%) bus viršijamas Bendrojo plano Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje (priedas 1) nurodytą parametą, būtinos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas/infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas. Kompensacinės priemonės ypač svarbios kvartaluose, kuriuose ND dalis yra didesnė, nei 50 %.

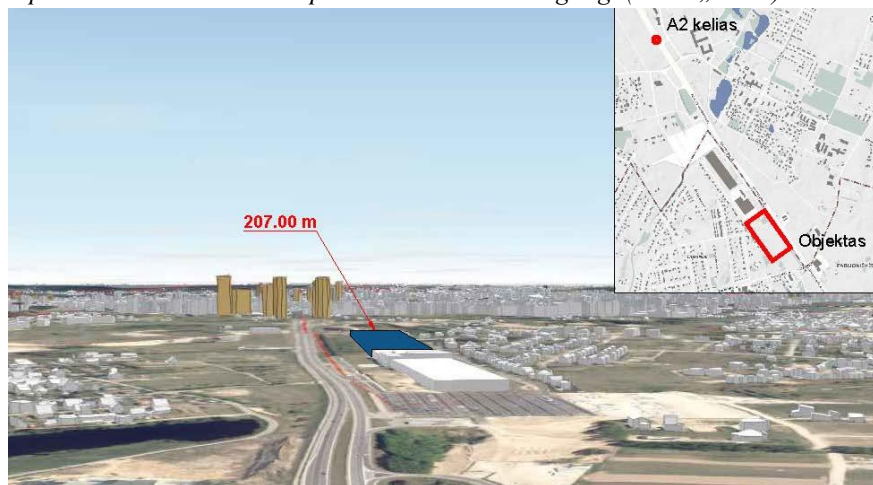
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m².

Preliminarios virtualios panoramos:

- Nuo Ukmergės g. (šalia „BIG“) link A2 kelio;
- Nuo A2 kelio link Ukmergės g.



2 pav. Ištrauka iš virtualios panoramos nuo Ukmergės g. (šalia „BIG“) link kelio A2



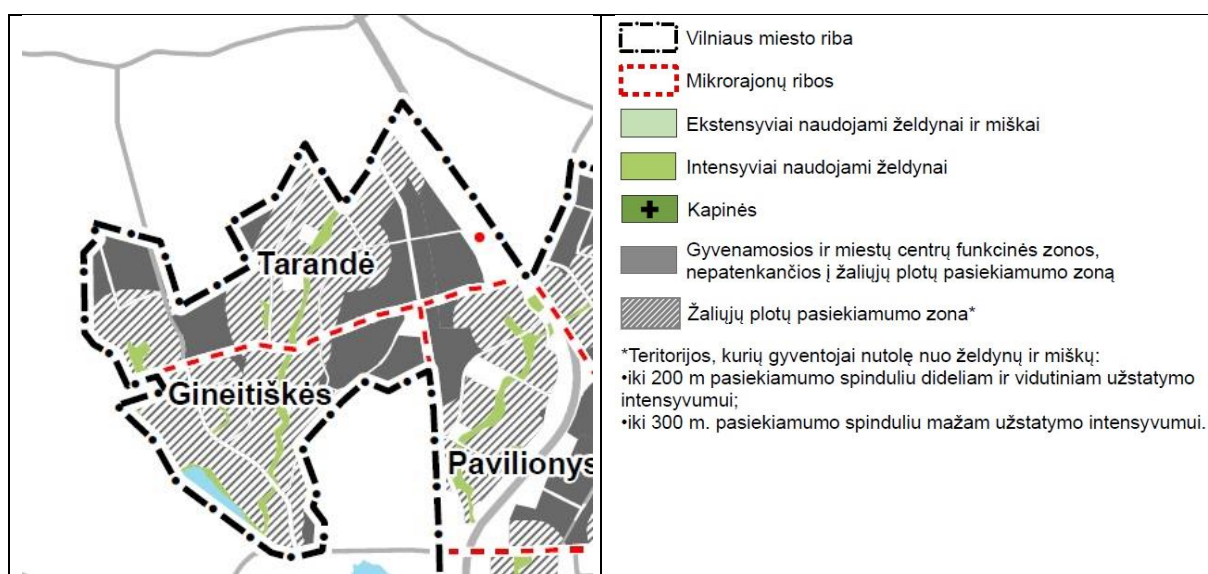
3 pav. Ištrauka iš virtualios panoramos nuo A2 kelio link Ukmergės g.

Planuojama teritorija yra Tarandės seniūnijoje, planuojamos Komercinės paskirties objektų ir pramonės ir sandėliavimo teritorijos. Papildymas Vilniaus miesto vystymąsi toliau. Struktūriškai ši vieta yra palanki tokios teritorijos vystymuisi ir tobulėjimui, taip pat susisiekimas yra išvystytas, nesukeliantis nepatogumu aplinkinėms teritorijoms. Užstos gyvenamosioms teritorijoms triukšmą nuo Ukmergės plento triukšmo. Taip pat pagal jau patvirtintą Detalųjį planą, šalia planuojamos teritorijos vakarų pusėje yra numatyta Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, kuri pagyvins ir izoluos gyvenamąjį kvartalą nuo planuojamos naujos teritorijos.

Nagrinėjamai teritorijai taikomas Bendrojo plano tekstinis reglamentas:

13-Statant didesnius nei 20 000 kv. m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;

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



4 pav. Ištrauka iš BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

Atsižvelgus į Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius, projektavimo galimybes, nustatomas nagrinėjamai teritorijai naudojimo tipas: Paslaugų teritorija (**PA**) – tai teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Sklypuose nustatyti du naudojimo būdai – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) papildomas, Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

3.4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa.

3.4.1 Gaisrinė sauga

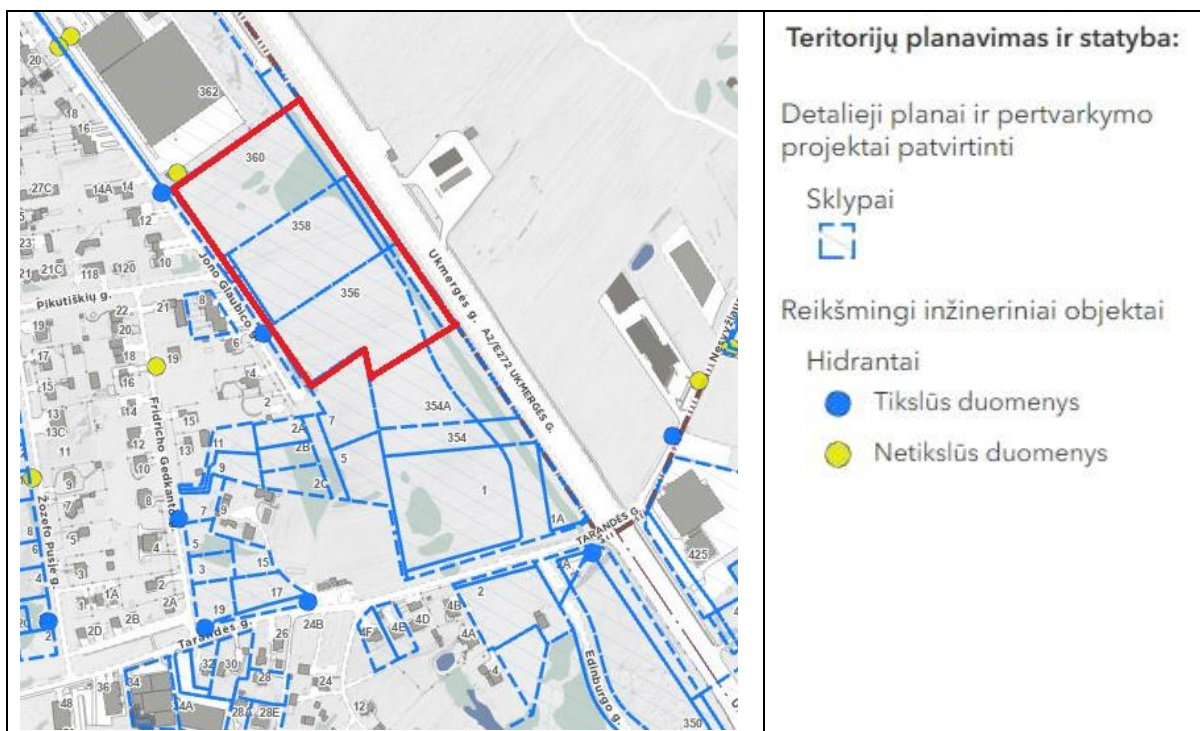
UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių koregavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805). Sprendiniai	Lapas	Lapų
	5	13

Prie projektuojamų pastatų kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos dangos (sutankinto grunto). Keliai privažiuoti prie projektuojamo pastato numatomi ne didesniu kaip 25 m atstumu.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis numatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Projekto rengimo metu turi būti tikslinami priešgaisriniai atstumai tarp pastatų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų ir esamų statinių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausias hidrantas nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolęs apie 3,75 metrus. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“:



5 pav. Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių koregavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).	Lapas	Lapų
	6	13

trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi projekto rengimo stadijoje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninių projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010–12–07 įsakymu Nr. 1–338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Projektų rengimo stadijose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

3.4.2 Aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla bus vykdoma, tačiau nesusijusi su taršia gamyba. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003–12–30 įsakymu Nr.722 patvirtintas Atliekų tvarkymo taisykles. Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į stovinius konteinerius lengvai pasiekiamose vietose prie įvažiavimo į planuojamus sklypus ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų surinkimo vietą. Techninės dokumentacijos metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštelei (–ėms) įrengti, numatyti statybos metu atliekų susidarymo kiekiai, jų tvarkymo būdas pagal atliekų kodus.

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz 300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V–199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Pagal Visuomenės sveikatos centro tinklapyje skelbiamą sąrašą "Radiotechninių projektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų rezultatai", aplink teritoriją esantys įrenginiai yra saugūs, todėl netrukdo numatytiems plėtros planams.

Paslaugų veikla yra detaliuotu planu nustatyta, esama ir nekeičiama, sklypui papildomai nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos būdas, planuojama kitos paskirties žemė neturi neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos poveikiui.

Transporto šrautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) pateiktas esamos būklės vertinimo prieduose ir sprendinių triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitoje.

Papildžius sklypo naudojimo būdą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdu, projekto rengimo metu planuojamų pastatų statyba turi būti užtikrinta, kad pagerins esamos ir besiribojančios teritorijos būklę: tikslinti naujus privažiavimo kelius, pėsčiųjų takus, apželdinti teritoriją – numatyti mažaūgius želdinius, žolės gazonus; Sodinti medžius; Želdiniais turi būti didinamas poilsio zonų atskirtumas, dėl triukšmo, bei oro tarša išlaikys higienos normas. Taip pat bus atskirta teritorija atskiriesiems želdynams.

<p>UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko-regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).</p> <p>Sprendiniai</p>	<p>Lapas</p> <p>7</p>	<p>Lapų</p> <p>13</p>
--	-----------------------	-----------------------

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamas 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. Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaiciuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Statybos mechanizmų keliamas triukšmas ir vibracija darbo metu neturi viršyti norminių reikalavimų. Darbai turi būti vykdomi griežtai nepažeidžiant leidžiamo garso slėgio lygio (dBA) normų. Darbai turi būti vykdomi tik darbo dienų darbo valandomis, kad darbų metu skleidžiamas triukšmas netrikdytų šalia esančių pastatų gyventojų poilsio metu. Remiantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75–3638) lentelė „Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1–os lentelės 3–ias punktą, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą – HN 33:2011 1–os lentelės 4–as punktą.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Planuojant stacionarūs triukšmo šaltinius (pavyzdžiui– mechaninio šildymo/vėdinimo įrenginių blokai) pastate ar pastato išorėje, privaloma neviršyti triukšmo lygio esamai ir besiribojančioms teritorijoms, ir neviršyti triukšmo lygio gyvenamųjų pastatų gyvenamosiose patalpose/ visuomeninės paskirties pastato miegamuosiuose kambariuose.

Planuojamoje teritorijoje užtikrinti, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje" reikalavimais, taip pat įvertinti dirvožemio užterštumą cheminėmis medžiagomis, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 patvirtintais "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai" reikalavimais.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko-regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).	Lapas	Lapų
	8	13

Taip pat užtikrinti, kad gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose nebūtų viršijami infragarso ribiniai dydžiai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. V-190 "Dėl Lietuvos higienos normos HN 30:2009 "Infragarsas ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose" patvirtinimo" reikalavimais.

Užtikrinti, kad aplinkos ore nebūtų viršijamos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. liepos 7 d. įsakymu Nr. D1-585/ V-611 "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos" patvirtintos aplinkos oro užterštumo ribinės vertės, taip pat Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 "Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore vertinamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo patvirtinimo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių nustatymo" patvirtintos aplinkos ir užterštumo ribinės vertės.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, kvapų, vibracijų, infragarsų, cheminių medžiagų taršos, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Remiantis pateikta www.aplinka.vilnius.lt, Vilniaus m. sav. Dirvožemio ir grunto monitoringo rezultatais 2021 metų ataskaita, pavojingų cheminių medžiagų ribinių verčių dirvožemyje planuojamoje teritorijoje nebuvo pateikta ir nustatyta.

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir pagal STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Sklypo tvarkymo pagrindiniai reikalavimai. Atstumai nuo požeminių, požeminių–antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių:

3.5 Inžineriniai tinklai

Teritorija nėra iki galo išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu. Sklypus ribojančiose gatvėse yra beveik visi inžineriniai tinklai, tai yra: elektros, ryšių, dujų, lietaus vandens, fekalijų, kanalizacijos tinklai. Planuojamuose sklypuose esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti projekto rengimo stadijoje, jei reikalinga iškelti už statybos ribos arba apsaugoti vykdant kasimo/statybos darbus.

Jei reikalinga, numatyti tinklų iškėlimą arba apsaugojimą TP stadijoje.

Planuojamų objektų inžinerinius tinklus (vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo) numatyti prijungti prie centralizuotų tinklų sistemos. Paviršines nuotekas tvarkyti pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, bei statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimus. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas siūloma nuvesti prie sklype esančių

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko- regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).	Lapas	Lapų
	9	13

paviršinių nuotekų tinklo šulinių. Lietaus nuvedimo ir surinkimai sprendiniai detalizuojami projekto rengimo stadijoje, gavus UAB „Grinda“ technines sąlygas.

Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Esant būtinybei ir poreikiui, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploatavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Taip pat planuojamoje teritorijoje Ukmergės gatvėje yra įrengti UAB „Skaidula“ tinklai: telekomunikacijų linija apsauginiuose PE vamzdžiuose. Jiems reikia numatyti tinklų išsaugojimą arba esant būtinybei iškėlimą. Sprendiniai detalizuojami projekto rengimo stadijoje, gavus UAB „Skaidula“ technines sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami. Rengiant projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Rengiant projektą įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus – numatomi centralizuoti inžineriniai tinklai.

3.6 Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į stovintį konteinerį sklype lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į planuojamą sklypą ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną. Techninės dokumentacijos metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei įrengti.

3.7 Želdiniai

Remiantis Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (galiojančia redakcija), Kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo,

UAB „Projektavimo sprendimai“	Lapas	Lapų
Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko-regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).		
Sprendiniai	10	13

komercinės paskirties objektų teritorijose, *valstybinėje* ir savivaldybių žemėje: Mieste –20 cm ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės – reikalavimus atitinkantys sklype esantys medžiai yra saugotini, invaziniai uosialapiai klevai ir mažesnio kaip 12 cm skersmens medžiai nėra saugotini.

Medžiai ir krūmai nesaugojami jeigu jie yra nudžiūvę, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarių metu išversti, nulaužti, apdegeę, žvėrių sužaloti medžiai ir krūmai; invazinių rūšių medžiai ir krūmai; medžiai ir krūmai, augantys ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių.

Pagal galimybes saugomi sklype augantys vertingi medžiai, medžių kirtimas galimas tik įstatymų numatyta tvarka, TP stadijoje siūloma atsižvelgti į užstatymo ribas tie esamais medžiais, jų apsaugos zonas ir numatyti jų išsaugojimą, atsodinimą.

Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamo sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamųjų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai bus formuojami pagal individualių savininkų poreikius.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamame sklype, priklauso nuo sklypo naudojimo pobūdžio („Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, 2007–12–21 įsakymas Nr. D1–694). Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje želdynai turi užimti ne mažiau 20%, Komercinės paskirties objektų teritorijose 15% sklypo ploto – šie priklausomųjų želdynų procentas taikomas visame sklype. Sklypas nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), todėl priklausomųjų želdynų procentas yra mažinamas iki **10%**.

3.8 Želdinių taksacija

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinų medžių ir krūmų.

3.9 Susisiekimas

Į planuojamą sklypą yra numatyti patenkamai iš Ukmergės gatvės, brėžinyje pateikti įvažiavimo į teritoriją sprendiniai. Numatoma teigiama įtaka projektuojamam kvartalui, naujai įrengiami įvažiavimai į sklypą (automobilių stovėjimo vietas siūloma numatyti požeminėje stovėjimo aikštelėje), tvarkoma teritorija pritaikoma pėstiesiems, dviračių takai yra suplanuoti už planuojamos teritorijos ribų, rytinėje Ukmergės gatvės pusėje. Susisiekimo vystymo sprendiniai įsilieja į supančią aplinką.

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas – 12999 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – paslaugų teritorijos (PA);

Pastatų aukštų skaičius – iki 5 aukštų;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 20 m;

Užstatymo tankis – 0,60 (60%);

Užstatymo intensyvumas – 2,0 (200%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 10%;

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko- regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805). Sprendiniai	Lapas	Lapų
	11	13

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Magistralinių kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 2

Plotas – 10938 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – paslaugų teritorijos (PA);

Pastatų aukštų skaičius – iki 5 aukštų;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 20 m;

Užstatymo tankis – 0,65 (65%);

Užstatymo intensyvumas – 2,0 (200%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 10%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Magistralinių kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 3

Plotas – 11522 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – paslaugų teritorijos (PA);

Pastatų aukštų skaičius – iki 5 aukštų;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 20 m;

Užstatymo tankis – 0,60 (60%);

Užstatymo intensyvumas – 2,0 (200%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 10%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Magistralinių kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 4*

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko-regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).	Lapas	Lapų
	12	13

Plotas – 673 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

– Magistralinių kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 5*

Plotas – 1179 m²;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

– Magistralinių kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

* Šių sklypų duomenis pateikti iš patvirtinto 2020-12-29 Vilniaus miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus "Dėl apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės gatvės detalusis planas", pavaduotojos sprendimo Nr. A30-3510/20.

P V L P

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 7,9 ha teritorijos prie Ukmergės g. detaliojo plano (registro Nr. T00085692) sprendinių ko- regavimas žemės sklypuose Ukmergės g. 356 (kadastro Nr. 0101/0171:533), Ukmergės g. 358 (kadastro Nr. 0101/0171:456) ir Ukmergės g. 360 (kadastro Nr. 0101/0171:1805).	Lapas	Lapų
	13	13