

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Detaliojo plano sprendinių konkretizavimas

**1.1 Teritorijos situacija ir planavimo tikslai.** Planuojamas nuosavybės teise valdomi sklypai, Kitos paskirties, 0,4280 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0025:1212), esantis šalia Saulėtekio al. 59, 61, 63, 65 ir 67 gyvenamųjų namų, Antakalnio seniūnijoje, Vilniuje.

**1.2 Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla** – rengti apie 0,5 (penkių dešimtųjų) ha ploto sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu, kurio tikslas nustatyti sklypui žemės naudojimo būdą ir privalomuosius bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į PYL-1-3 - Vidutinio užstatymo intensyvumo - funkcinę zoną.

Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, numatyti pėsčiųjų ryšių sistemą, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, saugoti natūralų reljefą.

### 1.3 Teritorijoje tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės

Tikslinama nustatyta statinių užstatymo zona ir riba.

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

**Teritorijos užstatymo programa.** Esamas sklypo naudojimo būdas – nenustatytas. Planuojamame žemės sklype numatoma nustatyti užstatymo zoną ir riba, bei aukštingumą, tankumą ir užstatymo intensyvumą, žemės naudojimo būdą bei kitus naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Patikslintas užstatymo tipas – miesto vilų, intensyvumas – 0,8, tankumas 40 %, maksimalus užstatymo aukštis: iki 16 m, iki 4 aukštų (vyraujantis “foninis” 3 aukštų).

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai – pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojami optimali urbanistinė struktūra – nustatomas Žemės sklypo naudojimo būdas (daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorija) įsilies į supančią aplinką, kadangi aplink nagrinėjamą teritoriją numatyta urbanizuota ir urbanizuojama Gyvenamoji teritorija.

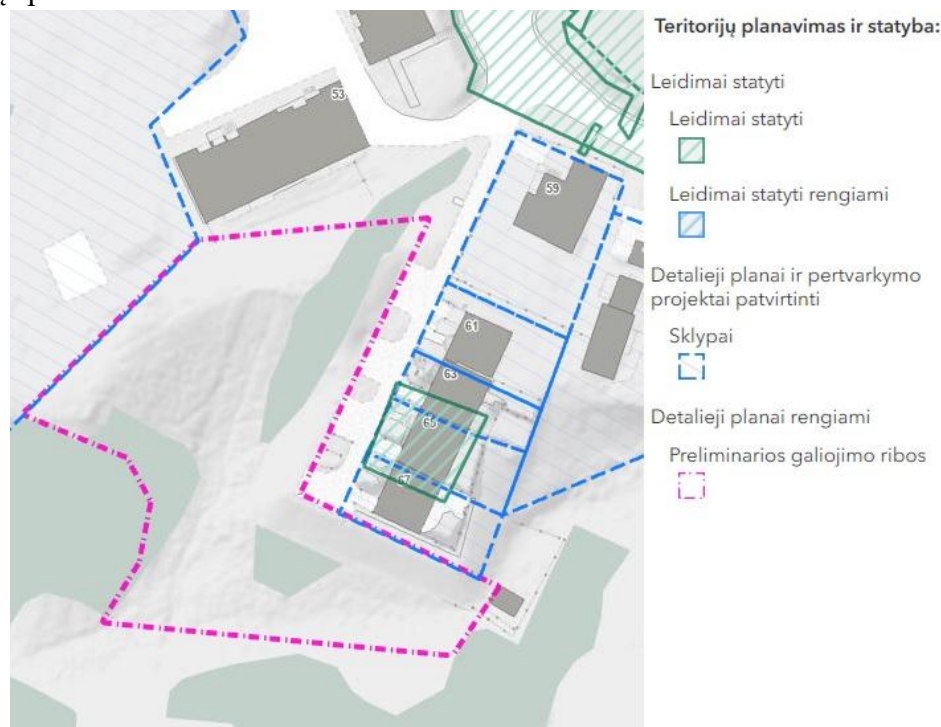
Planuojama teritorija iš visų pusių išskyrus rytų pusę ribojasi su kitos paskirties, gyvenamosios paskirties teritorijos žemės naudojimo būdo žemės sklypu. Pietinėje pusėje ribojasi su esamu miškų ūkio paskirties, rekreacinių miškų sklypu ir vakarų pusėje su esamu kitos paskirties, visuomeninės paskirties teritorijos sklypu.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu Esamos būklės vertinimas	Lapas	Lapų
	1	12

Detalesni projektavimo sprendimai planuojamame sklype turi būti numatomi Techninio projekto metu. Atkreiptinas dėmesys, kad rengiant techninio 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 TP studijoje, žemės sklype 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. Neišlaikant 1 m atstumo iki sklypo ribos būtinas gretimo sklypo kaimyno sutikimas.

Numatoma teigiama įtaka besiribojantiems sklypams tarp Saulėtekio al. gatvės, bei aplinkiniuose sklypuose esantiems ir planuojamiems statiniams, nes rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka BP sprendinius ir dera su supančia aplinka ir kituose sklypuose patvirtintų statybų leidimų sprendiniais:



1 pav. Ištrauka iš [maps.vilnius.lt](http://maps.vilnius.lt) informacijos apie gautus statybos leidimus teritorijoje

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

Pagal 2021-06-02 patvirtinto Bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į Kvartalą – PYL-1, Funkcinės zonos numeris PYL-1-3.

Funkcinės zonos pavadinimas – Vidutinio užstatymo intensyvumo zona.

Teritorijos naudojimo tipas – GV; GG; GM; PA; SI.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

Žemės naudojimo būdas – G1; G2; K; V; R; B; I2; E.

Funkcinės zonos plotas – 201970 ha.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 16 m.

Užstatymo tipas – mv (miesto vilų).

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	2	9

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40.

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>.

Nagrinėjamai teritorijai taikomas Bendrojo plano 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);

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

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

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 Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Šlaitų apsaugos ir tvarkymo, Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentai patikslinti ir įvertinti atskiru rengiamo detaliojo plano priedu, žiūrėti *priedas Nr. 1 Sausaslėnių ir šlaitų analizė*.



2 pav. Ištrauka iš BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

Atsižvelgus į Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius, projektavimo galimybes, nustatomas nagrinėjamai teritorijai naudojimo tipas: **gyvenamoji teritorija (GG)** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	3	9

skirtais atskiraisiais želdynais;

Sklype nustatytas naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

## 1.4 Teritorijos aplinkos tvarkymo programa.

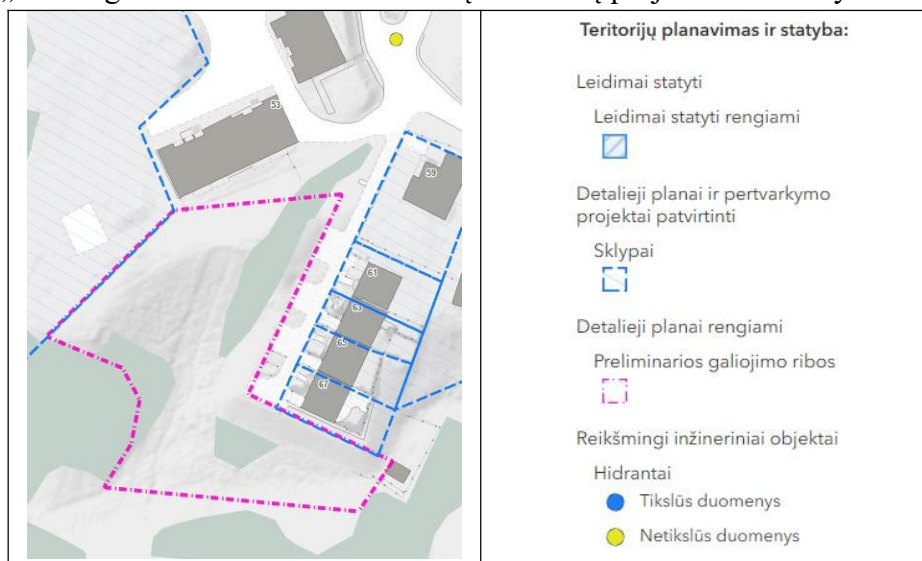
### 1.3.1 Gaisrinė sauga

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. Techninio 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 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 44,7 metrų. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“:



3 pav. Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

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

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	4	9

trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. 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". Techniniuose projektuose 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).

### 1.3.2 Aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003–12–30 įsakymu Nr.722 patvirtintas Atliekų tvarkymo taisykles. Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į stovinčius konteinerius lengvai pasiekiamose vietose prie įvažiavimo į planuojamą sklypą 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.

Transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) pateiktas esamos būklės vertinimo prieduose ir sprendinių triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitoje. Komercinė veikla yra detaliuotu planu nustatyta, esama ir nekeičiama, sklypui papildomai nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, planuojama ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos poveikiui.

Nustačius planuojamo sklypo statybos reglamentus, tokius kaip aukštingumas, intensyvumas ir pan., planuojamų pastatų statyba pagerins esamos ir besiribojančios teritorijos būklę, nes bus sutvarkoma teritorija – numatomas mažaūgių želdinių, žolės gazonai. Sodunami medžiai, dėl to triukšmo, bei oro tarša išlaikys higienos normas.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas

<p>UAB „Projektavimo sprendimai“  Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą  inicijavimo sutarties pagrindu.  Sprendinių aiškinamasis</p>	<p>Lapas</p> <p>5</p>	<p>Lapų</p> <p>9</p>
---	-----------------------	----------------------

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. Skaičiuojant 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) lentele „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.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

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“. Atstumai nuo požeminių, požeminių–antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių:

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	6	9

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

**Prieduose pateikiama detali triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita, su išvadomis:**

Išvados dėl oro taršos:

Aplinkos oro teršalų: anglies monoksido (CO), kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub>), azoto dioksido (NO<sub>2</sub>), sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) ir benzo(a)pireno BaP koncentracijos planuojamoje teritorijoje pagal Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje [www.maps.vilnius.lt](http://www.maps.vilnius.lt) pateiktais oro taršos žemėlapiais ("2020 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje"; atnaujinta 2021-05-11), neviršija aplinkos oro užterštumo normų nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827).

Išvados dėl triukšmo:

Įvertinus planuojamą situaciją, viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuojančio perspektyvinio autotransporto srauto, ties planuojamojo sklypo akligatviu neviršys triukšmo ribinio dydžio.

Prognozuojama, kad planuojamos teritorijos sukeliamas L<sub>dienos</sub>, L<sub>vakaro</sub> ir L<sub>nakties</sub> triukšmo lygis vertintų artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje bei planuojamoje teritorijoje numatomų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir daugiabučių paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	7	9

## 1.4 Inžineriniai tinklai

Teritorija nėra iki galo išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu. Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir rytinėje pusėse praeina fekalijų, dujų, ryšių ir elektros tinklai sklypo pakraščiais. Planuojamuose sklypuose esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti techninio projekto 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 šalintuvai. 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 (vandeniui laidžių dangų ar švarių 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 paviršinių nuotekų tinklo šulinių. Lietaus nuvedimo ir surinkimai sprendiniai detalizuojami techninio projekto stadijoje, gavus UAB „Grinda“ technines sąlygas.

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

## 1.5 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.

## 1.6 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 paslaugų 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.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	8	9

Medžiai ir krūmai nesaugojami jeigu jie yra nudžiūvę, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarių metu išversti, nulaužti, apdege, 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 medžiai, jų apsaugos zonas ir numatyti jų išsaugojimą, atsodinimą.

Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamo sklypo ribose reikšmingi kaip estetinė, sanitarinė, 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“, nauja redakcija 2022–05–27 įsakymas Nr. D1–151). Daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijoje gamtinio karkaso zonoje želdynai turi užimti ne mažiau **40%** sklypo ploto.

## 1.7 Susisiekimai

Į planuojamą sklypą yra numatyti patenkamai iš akligatvio, brėžinyje pateikti įvažiavimo į teritoriją sprendiniai. Numatoma teigiama įtaka projektuojamiems sklypams, naujai įrengiami įvažiavimai į sklypą.

### Žemės sklypas Nr. 1

Plotas – 4280 m<sup>2</sup>;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamoji teritorijos (GG);

Pastatų aukštų skaičius – iki 4 aukštų, vyraujantis - 3 aukštai.

Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale (16 m), kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio (4a.) gali viršyti **ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale**. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 16 m;

Užstatymo tankis – 0,40 (40%);

Užstatymo intensyvumas – 0,8 (80%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 40%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

PV Lauras Paulauskas

UAB „Projektavimo sprendimai“ Dėl leidimo rengti apie 0,5 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0025:1212) Pylimėliuose detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	9	9