Projekto rengėjas	**UAB „RV architektų studija"** Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
Organizatorius	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatoriai	UAB „Racionali statyba" į.k.125621012, Eišiškių pl. 47-106, Vilnius
Komplekso Nr	**DP-2022-08-EISISKIU**
Planavimo dokumento pavadinimas	**ŽEMĖS SKLYPŲ (EIŠIŠKIŲ PL. 49A, KADASTRO NR. 0101/0070:453 IR EIŠIŠKIŲ PL. 49, KADASTRO NR. 0101/0070:332) DETALUSIS PLANAS**
Projekto vadovas	Arch. V. Š kvalifikacijos atestatas nr. A1482

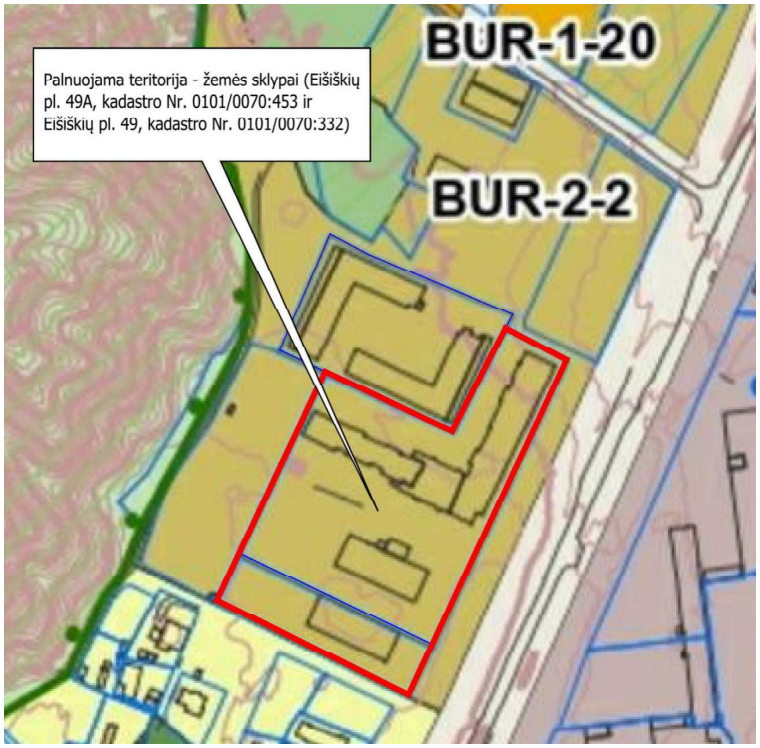
A I Š K I N A M A S I S R A Š T A S

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis 2022-03-30 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-1191/22, planavimo darbų programa ir 2022-08-29 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-177/22, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Transporto kompetencijų agentūros, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Aplinkos apsaugos agentūros, AB "Energijos skirstymo operatorius", UAB "Grinda", UAB "Vilniaus vandenys" parengtomis planavimo sąlygomis.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: atlikti 1,9054 ha žemės sklypų (Eišiškių pl. 49A, kadastro Nr. 0101/0070:453 ir Eišiškių pl. 49, kadastro Nr. 0101/0070:332) detaliojo plano rengimą tikslu padalinti žemės sklypą (Eišiškių pl. 49, kadastro Nr. 0101/0070:332) į atskirus žemės sklypus bei naujai suformuotą žemės sklypą sujungti su žemės sklypu (Eišiškių pl. 49A, kadastro Nr. 0101/0070:453), nustatyti kitą žemės sklypo paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypo naudojimo būdą; kitai naujai suformuoto žemės sklypo daliai (Eišiškių pl. 49, kadastro Nr. 0101/0070:332) nustatyti kitą žemės sklypo paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo naudojimo būdus; abiem naujai suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.
Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD. Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas - Vilniaus miesto bendrasis planas (T00086338).



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka

Bendrajame plane nustatyta, kad dalis planuojamos teritorijos priskirta intensyvaus užstatymo funkcinei zonai (BUR-2-2). Teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai. Vyraujantis („foninis") pastatų aukštis (aukštų skaičius) - 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 9. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 22. Užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a); miesto vilų - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą (mv). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,2. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 1000 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype - neribojamas. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 10000 kv.m. 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 būtinai 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.
31 - Ivertinus statiniu konkrecios vietos esama reljefa, ju itaka aviacijos ryšiu, navigacijos ir stebejimo sistemu veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinė priežiūra vykdanti institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas.
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;
Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 9.

Bendrojo plano sprendiniai Eišiškių plento gatvei nustato B kategoriją, jos koridoriuje numato struktūrinės žaliosios jungties įrengimą gamtinio karkaso stiprinimui.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (T00082128) nustato planuojamai teritorijai centralizuoto šilumos tiekimo zonos reglamentą, numatantį, kad naujai statomiems, rekonstruojamiems ar kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimas numatomas iš

centralizuotų šilumos tinklų (CŠT), su išlyga, kad reglamentas gali būti netaikomas ekologiškiems šildymo būdams.

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (T00072197) numato rajoninio E2 kategorijos dviračių taką Eišiškių pl. gatvės raudonosiose linijose (realizavimo etapas 2020-2030 m.).

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas (T00075982) aktualių reglamentų ar reikalavimų planuojamai teritorijai nenustato.

Teritorijos ir gretimybių esamas užstatymas. Planuojamą teritoriją iš šiaurės pusės riboja 5 a. gyvenamojo daugiabučio užstatymo teritorija iš pietų pusės 2 a. vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojama/nagrinėjama teritorija aprūpinta centralizuotomis inžinerinėmis komunikacijomis. Į bendrą miesto susisiekimo sistemą nagrinėjama teritorija jungiasi esama B kategorijos gatve (Eišiškių pl.). Bendrojo plano sprendiniai nenumato keisti esamos gatvės kategorijos.
Sklypui Nr. 1 (kd. Nr. 0101/0070:332) nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Sklype nustatytas servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 444 kv.m.
Sklypui Nr. 2 (kd. Nr. 0101/0070:453) nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Želdinių, oro, dirvožemio būklė. Želdinių, oro, dirvožemio būklė nagrinėjamoje teritorijoje yra gera. Planuojamoje teritorijoje pasodinti lapuočiai realizuojant ankstesnį gyvenamųjų daugiabučių namų statybos projektą. Vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esantys miško masyvai yra pagrindinis faktorius lemiantis geras aplinkos sąlygas. Želdinių inventorizavimo lentelė pateikiama grafinėje dalyje.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai. Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Aplinkos apsauga. Saugomos teritorijos ar objektai į planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribas nepapuola. Su pietine planuojamos teritorijos dalimi ribojasi miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas.

Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga. Vertinant prielaidas, kurios galėtų sukelti fizikinę taršą, galima konstatuoti, kad nagrinėjama teritorija yra viena švariausių mieste.

Viešo saugumo reikmės. Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

Teritorijos vystymosi tendencijos. Užstatomos komerciškai patrauklios teritorijos.

Probleminės situacijos. Esminių probleminių situacijų nėra - beveik susiformavusio užstatymo areale, baigiamos vystyti likusios laisvos taškinės teritorijos.

Teritorijos vystymosi prognozės. Per galiojančių miesto bendrojo plano sprendinių laikotarpį nagrinėjamoje teritorijoje bus iš dalies realizuoti numatyti užstatymo rodikliai, beveik visiškai ignoruojant socialinės infrastruktūros plėtrą.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis planavimo sąlygomis ir darbų programa planuojamoje teritorijoje numatoma padalinti žemės sklypą (Eišiškių pl. 49, kadastro Nr. 0101/0070:332) į atskirus žemės sklypus bei naujai suformuotą žemės sklypą sujungti su žemės sklypu (Eišiškių pl. 49A, kadastro Nr. 0101/0070:453), nustatyti kitą žemės sklypo paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypo naudojimo būdą (G2, formuojamas sklypas Nr. 2); kitai naujai suformuoto žemės sklypo daliai (Eišiškių pl. 49, kadastro Nr. 0101/0070:332) nustatyti kitą žemės sklypo paskirtį, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo naudojimo būdus (G2, K formuojamas sklypas Nr. 1); abiem naujai suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planuojamų:

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypo naudojimo būdo (G2) formuojamo sklypo Nr. 2 UT - 40 proc., UI - 1,32, aukštis/aukštingumas – ≤22 m, (≤6 a), užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a); priklausomųjų želdynų plotas - 30 proc. nuo sklypo ploto. Sklypo Nr. 2 užstatymo zonai taikomi du skirtingi užstatymo aukščio reglamentai - 2A reglamento zonoje galimas pastatų aukštis 22 m, maksimalus pastatų aukštų skaičius įskaitant įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antresoles - 6, 2B reglamento zonoje galimas pastatų aukštis 20 m, maksimalus pastatų aukštų skaičius įskaitant įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antresoles - 5. Remiantis bendrojo plano (BP) tekstiniu reglamentu 02, nustatytu funkcinei zonai į kurią papuola planuojama teritorija, užstatymo intensyvumo rodiklis (UI) didinamas iki 10% (formuojamame sklype Nr. 1 ir Nr. 2), jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte bus įrengiama (formuojamame sklype Nr.1 ji jau įrengta) socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės. BP nustatytas bazinis UI rodiklis - 1,2, tuomet didinamas 10 proc. gaunama UI reikšmė - 1,32. Neįgyvendinus BP tekstinio reglamento Nr. 2, teritorijai galioja nustatytas bazinis (mažesnis) intensyvumo rodiklis – 1,2;

- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypo naudojimo būdo, kaip prioritetinio (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo (K) formuojamo sklypo Nr. 1 UT - 40 proc., UI - 1,32, aukštis/aukštingumas – ≤20 m, (≤5 a), užstatymo tipas - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a); priklausomųjų želdynų plotas - 30 arba 10 proc. nuo sklypo ploto (pagal atitinkamo naudojimo būdo pasirinkimą). Bendrajame plane numatytas galimas UI - 1,2 didinamas 10 proc. vadovaujantis tekstinių reglamentu Nr. 02 nuostatomis t.y. sprendiniuose nurodoma UI reikšmė - 1,32, nes pirmajame esamo pastato prie gatvės aukšte įrengtos komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

Planuojamoje teritorijoje numatytas bendruoju planu nustatyto vyraujančio aukščio (išreikšto metrais) viršijimas 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti sklypo ploto (2A reglamento zona). Leistinas (vyraujantis) pastatų aukštis išreikštas aukštų skaičiu (5) (skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles) nėra viršijamas, priartėjama tik prie maksimalios leistinos reikšmės išreikštos metrais (22 m). Maksimalaus leistino užstatymo aukščio pasiekimas 20 proc. plote (sklype Nr. 2) neturės kiek

nors reikšmingo poveikio urbanistiniam kontekstui, nes šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje ir jos gretimybėje yra esamas susiformavęs 4-5 aukštų užstatymas, kurio aukštis - 16-19 m. Kitoje Eišiškių plento pusėje bendruoju planu numatyta Kirtimų pramonės ir sandėliavimo funkcinių zonų visuma, kurios plotas apie 2 kv. kilometrus. Šiai teritorijai numatytas dvigubai didesni UI (2,5) ir UT (80 proc.) rodikliai negu planuojamoje teritorijoje ir maksimalus pastatų aukščio rodikis 16 m. Įvertinant, net tai, kad jis galės būti pasiekiamas tik 20 proc. užstatomos teritorijos ploto sklype, tai reiškia, kad šalia, didžiulėje teritorijoje, plytės morfologiškai silpnai arba visai neartikuliuota urbanistinė masė, kurios maksimalaus užstatymo aukščio rodiklis bus viršytas 6 m, besišliejančioje funkcinėje zonoje (BUR-2-2, plotas - 6,4 ha). Antra vertus bendrojo plano sprendinių tekstinėje dalyje konstatuota, kad įvertinant svarbiausias Vilniaus miesto urbanistinės struktūros problemas ir siekiant jas išspręsti, numatoma viena iš pagrindinių priemonių - formuoti intensyvaus užstatymo zonas šalia pagrindinių transporto koridorių su viešuoju transportu. Būtent toks transporto koridorius ir yra Eišiškių pl. gatvė, kuriai suteikta B kategorija. Taikant gatvės erdvės formavimo rekomendacijas, numatytas 10 architektūros ir urbanistikos taisyklių t.y. transporto eismui pritaikytos gatvės (Eišiškių pl. gatvė) erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti apie 1×1. Atstumas tarp Eišiškių pl. raudonųjų linijų 40 m, realios gatvės erdvės plotis kartu su dubliuojančiomis gatvėmis abiejose pusėse 80 m. Siekiant išlaikyti nustatytą proporciją pastato fasado į gatvės pusę aukštis turėtų būti įspūdingas.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

Tiekimo inžinerinės komunikacijos sprendžiamos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacijų sistemos.

3 m atstumu nuo sklypo ribos 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. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis jau susiformavę. Esamiems ryšiams alternatyvų nėra - formuojami/esami sklypai išsidėstę tarp B2 kategorijos gatvės ir Panerių erozinio kalvyno šlaitų, apaugusių miškais. Užstatymas formuojamas kaip gatvės išklotinė, visi funkciniai ryšiai orientuoti į gatvę.

Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas viršys nustatytuosius bendrajame plane 40 proc., privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

Rengiant statybos projektą, architektūrinius sprendinius rekomenduojama vadovautis planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principus nustatančiais reikalavimais - 10 architektūros ir urbanistikos taisyklių (https://pletra.vilnius.lt/10-architekturos-taisykliu/):

- Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5×1 – 2×1. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.)
- Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar

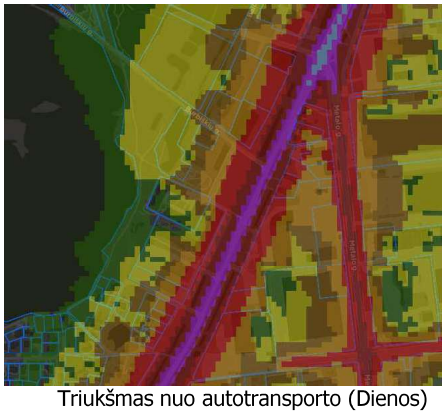
viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos;

- Kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjerais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

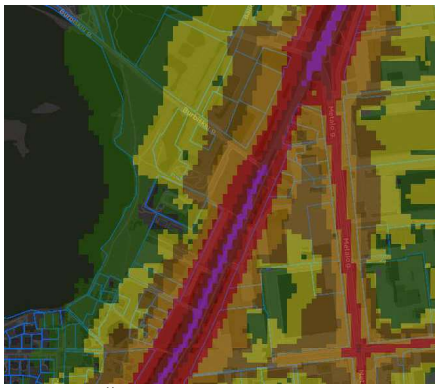
VISUOMENĖS SVEIKATOS REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-11-14 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG249595, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

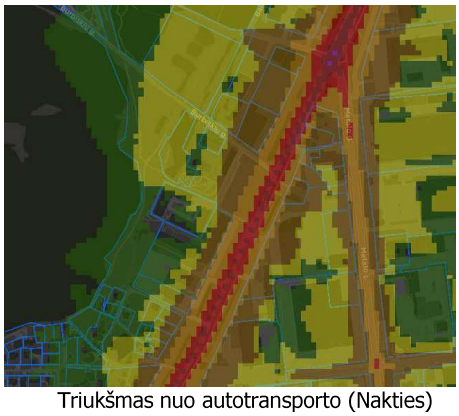
1. Planuojamiems sklypams naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.
2. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro kliūčių užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose, išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus rengiant statybos projektus.
3. Planuojamos teritorijos gretimybėse yra visos reikalingos centralizuotos miesto komunikacijos. Planuojamos teritorijos tinklai jungiami prie šių centralizuotų komunikacijų.
4. Formuojamame žemės sklype Nr. 1, kuriame ir numatytas alternatyvus komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas užstatymas susiformavęs, nauja ar papildoma jo plėtra nenumatoma. Likusioje planuojamos teritorijos dalyje (sklype Nr. 2) įsikūrusi sandėliavimo įmonė, kurios 74 proc. teritorijos padengti nelaidžiomis dangomis (asfaltuotos aikštelės ir sandėlių patalpos buvo naudojamos statybinių medžiagų, gaminių ir įrangos sandėliavimui). Konvertavus šią teritoriją į gyvenamojo naudojimo būdo teritoriją suminė tarša (įvertinus esamos ūkinės veiklos ir jos generuojamų transporto srautų taršą) bus mažesnė.
5. Pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.
6. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatytu papildomus apribojimus planuojamoje teritorijoje.
7. Planuojamoje teritorijoje ir aktualiose gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti nustatyti reikalavimai. Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.
8. Atliktos autotransporto triukšmo sklaidos analizės duomenimis (https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers),



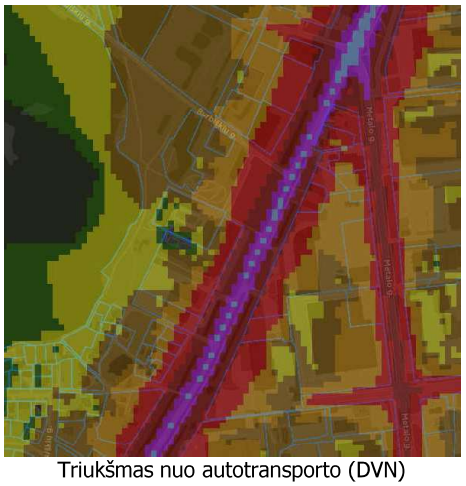
Triukšmas nuo autotransporto (Dienos)



Triukšmas nuo autotransporto (Vakaro)



Triukšmas nuo autotransporto (Nakties)



Triukšmas nuo autotransporto (DVN)

planuojamoje teritorijoje maksimalus triukšmo lygis tik vakaro metu (60-64 dBA) minimaliai viršijamas - autotransporto keliamo triukšmo ribinė vertė (60 dBA) fiksuojama ties planuojamos teritorijos riba prie Eišiškių plento, todėl būtina numatyti garsą slopinančias priemones tiek numatomų statinių aplinkoje, tiek pastato viduje.

HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" reikalavimai:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax), dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo	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 sukeliamą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Šių priemonių būtinumas, jų naudojimas atskirai ar kompleksiškai bus nustatomas pastatų statybos projekto rengimo metu. Planuojamos teritorijos situacija įgalina efektyviai taikyti pagrindines priemones triukšmo mažinimui (užtvaras, želdinimą), nes atstumas tarp sklypo ribos ir gatvės dangos - 36 m. Statant absorbuojančią arba atspindinčią užtvarą kuo arčiau triukšmo šaltinio (šalia eismo juostos) ir derinant šią priemonę su želdinimu t.y. papildant esamą 2 - 4 eilių apie 15 m aukščio lapuočių juostą (tarp sklypo ir gatvės) papildomais želdiniais (medžiais ir krūmais), tuose juostos fragmentuose, kuriuose jų kiekis nėra pakankamas, galima pasiekti efektyvaus triukšmo lygio sumažinimo (Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijų VII skirsnis. Triukšmo užtvaros). Apsauginių želdinių juostos pločiui esant didesniam negu 10 m. (tam yra visos sąlygos) triukšmo lygį galima sumažinti 4–8 dBA (rekomendacijų 151 p.). Bet kuriuo atveju rengiant statybos projektą triukšmo užtvaros/užtvarų efektyvumas bus apskaičiuojamas modeliavimo būdu (rekomendacijų 67 p.). Jeigu aukščiau numatytos triukšmą mažinančios priemonės nebūtų pakankamai efektyvios, ekonomiškai ir estetiškai pagrįstos, tuomet bus privalomai taikomos pastatų izoliavimo nuo triukšmo priemonės (triukšmo lygį galima sumažinti 5–15 dBA, o tam tikrais atvejais ir 20 dBA): garsą slopinančių fasadų sprendimai, padidintos garso izoliacijos langų įrengimas, atitinkami planiniai architektūriniai sprendiniai (langų ir patalpų išdėstymas, pastatų dalyse, orientuotose į Eišiškių pl. pusę). Taip pat visus daugiabučių gyvenamųjų namų aplinkoje planuojamus priklausinius (vaikų žaidimų aikštelė, poilsio zona, sporto įranga) siūloma įrengti statinių grupės viduje t.y. už gatvės triukšmą ir oro taršą ekranuojančio pastato/pastatų. Triukšmą mažinančių priemonių pasirinkimas atliekamas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į tikslų pastatų išdėstymą sklype, langų orientaciją, jo funkciją, bei triukšmo mažinimo priemonių (užtvarų, želdinių) efektyvumą vadovaujantis dokumentu "Aplinkosauginių

priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10", STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas Apsauga nuo triukšmo" ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" reikalavimais, kitais susijusiais norminiais aktais. Bet kuriuo atveju, turės būti užtikrinti ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuosų aplinkoje, nustatyti HN 33:2007.

Vėdinimo, kondicionavimo kitų inžinerinių sistemų, kurios galimai keltų triukšmą parinkimas ir išdėstymas būsimame pastate projektuojamas taip, kad tai neturėtų įtakos gretimų gyvenamųjų namų aplinkos ir vidaus triukšmo lygiui, kad šis triukšmas neviršytų ribinių dydžių, numatytų HN 33:2007.

Galimas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas tik dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui gali būti taikomos papildomos triukšmo slopinimo priemonės: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas.

Oro uosto triukšmo sklaidos analizės duomenimis (https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga# legend), planuojamoje teritorijoje maksimalus triukšmo lygis dienos, vakro, nakties metu nėra viršijamas ir yra tolimas net nuo minimalių reikšmių t.y. <35 dBA.

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais (2021 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis".

Planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje gretimybėje anglies monoksido (0,27-0,28 μg/m³), anglies dioksido (5,1-6 μg/m³), kietųjų dalelių KD10 (20-25 μg/m³), KD2,5 (9-12 μg/m³), azoto dioksido (15-25 μg/m³) ir sieros dioksido (6,1-7 μg/m³) metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių.

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

Planuojamoje teritorijoje (Eišiškių plento g. 47) esantys svečių namai nedarys neigiamo poveikio planuojamiems pastatams. Svečių namų automobilių stovėjimo vietos didžiaja dalimi išdėstytos požeminėje stovėjimo aikštelėje, todėl lengvųjų automobilių skleidžiamas triukšmas minimalus t.y. tik atkarpoje nuo Eišiškių plento gatvės iki įvažos į požeminį garažą. Cetralizuota ŠVOK sistema nėra įrengta, šildomasi nuo cetralizuotų šilumos tinklų, vėdinimas natūralus. Dižiąją kiemo dalį užima želdynai - vejos, dekoratyviniai krūmai, medžiai. Ši veikla nesukelia taršos (ar nesiekia jos ribinių dydžių) nurodytos HN 33:2011, HN 35:2007, HN 121:2010.

9. Planuojamoje teritorijoje nebuvo vykdoma ūkinė veikla (asfaltuotos aikštelės ir sandėlių patalpos buvo naudojamos statybinių medžiagų, gaminių ir įrangos sandėliavimui), kuriai reikėtų atlikti preliminaruįį ekogeologinį tyrimą pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento reikalavimus (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 patvirtintų "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų" p. 5, p. 6). Statiniai, kuriuose buvo vykdoma aukščiau minėta veikla, ir esamos kietosios dangos detaliojo plano sprendiniais (žr. sutartinius ženklus) numatomi demontuoti, todėl buvusios (dabar jau nebevykdomos) ūkinės veiklos poveikis planuojamiems gyvenamiesiems pastatams nėra vertinamas.

APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Planuojama teritorija betarpiškai į gamtinį karkasą (GK) nepapuola. Vietinis vidinio stabilizavimo arealas apimantis Neries slėnio šlaitų miškus yra už 60 m nuo planuojamos teritorijos šiaurės vakarų ribos.

Detaliajame plane nenumatomas struktūrinių žaliųjų jungčių, susiejančių svarbius GK funkcinius-struktūrinius elementus, įrengimas Eišiškių plento susisiekimo koridoriuje, kaip tai numatyta bendrajame plane, nes koridorius yra už planuojamos teritorijos ribų.

Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Sklypui (Nr. 1), kuram numatyti du galimi naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K) nustatytas atitinkamai diferencijuotas mažiausias želdynams priskiriamas plotas - 30 ir 10 proc. nuo žemės sklypo ploto. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo sklypui (Nr. 2) nustatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas - 30 proc. nuo žemės sklypo ploto.

Pagal bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepapuola į zonas, kuriose nėra užtikrinamas žaliųjų plotų pasiekiamumas t.y. 200 m atstumas iki artimiausio želdyno, intensyvaus užstatymo funkcinėje zonoje ir į teritorijas, kuriose būstai nutolę nuo žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5 ha, didesniu nei 800 m pasiekiamumo spinduliu.

Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas viršys nustatytuosius bendrajame plane - 40 proc. sklypų ploto, privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu tiek esamas tiek perspektyvinis nuo centralizuoto vandentiekio tinklų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

TRANSPORTINĖ DALIS

Patekimui į formuojamus sklypus išnaudojama esama eismo jungtis pietinėje planuojamos teritorijos dalyje nuo Eišiškių plento g. (B kategorija, atstumas tarp RL= 40 m) ties sklypu Eišiškių pl. 51. Jungtis suformuota pagal statybos leidimą LSNS-01-180504-00612 išduotą gyvenamojo namo susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų statybai Eišiškių plento g. 51B ir vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu Reg. Nr. T00055201. Naikinamas esamas įvažiavimas (sprendinių brėžinyje nurodoma atskiru sutartiniu ženklu) į planuojamą teritoriją iš Eišiškių plento g. ties pastatais Nr. 49, 49A.

Vidiniai transportiniai ryšiai formuojamame žemės sklype Nr. 2 bus nustatyti rengiant statybos projektą/projektus.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos numatomas planuojamų sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" reikalavimus.

Transportinės dalies sprendiniai (privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės bus projektuojamos techninio projekto metu vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais,

reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo" bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo".

VANDENTIEKIO, BUITINĖS IR LIETAUS NUOTEKŲ DALIS

Vandentiekio ir nuotekynės sprendiniai parengti vadovaujantis 2022-11-08 UAB "Grinda" sąlygomis Nr. REG248990, 2022-11-10 UAB "Vilniaus vandenys" sąlygomis Nr. REG249292 .

Vandens tiekimas

Planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti vandentiekio tinklai. Detaliojo plano sprendiniais numatomas esamų vandentiekio įvadų naudojimas formuojamame sklype Nr. 2 (sklype Nr.1 užstatymas ir inžinerinės sistemos suformuotos) arba pertvarkymas pagal poreikį, kuris turėtų būti nustatomas statybos projekto rengimo metu.

Planuojami vandens poreikiai: 52,92 m3/d; max 9,51 m3/h;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus.

Buitinė nuotekynė

Planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti buitinės nuotekynės tinklai. Detaliojo plano sprendiniais numatomas esamo buitinės nuotekynės išvado panaudojimas formuojamame sklype Nr. 2 (sklype Nr.1 užstatymas ir inžinerinės sistemos suformuotos) arba pertvarkymas pagal poreikį, kuris turėtų būti nustatomas statybos projekto rengimo metu.

Planuojami nuotekų kiekiai: 52,92 m3/d; max 9,51 m3/h;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus nuotekų išvadų parametrus.

Paviršinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai pajungti į cetralizuotą lietaus nuotakyną Metalo g. Detaliojo plano sprendiniais numatomas esamų paviršinių nuotekų išvadų panaudojimas formuojamame sklype Nr. 2 (sklype Nr.1 užstatymas ir inžinerinės sistemos suformuotos) arba pertvarkymas pagal poreikį, kuris turėtų būti nustatomas statybos projekto rengimo metu. Pastarajame yra esamas debito reguliavimo / infiltracinį įrenginys, apribojantis į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą. Rengiant statybos projektą jis turi būti pertvarkomas tokiu būdu, kad į tinklus išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas neviršytų 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio. Šiuo metu jis aptarnauja didesnį paviršinių nuotekų kiekį lyginant su tuo, kuris atsirastų realizavus detaliojo plano sprendinius. Lietui nelaidžių dangų kiekis formuojame sklype Nr. 2 bus mažesnis lyginant su esama būkle - dabar 83 proc. teritorijos padengta nelaidžiomis dangomis (asfaltuotos aikštelės ir statiniai). Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo sklypui (Nr. 2) nustatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas - 30 proc. nuo žemės sklypo ploto. Tad nemaža paviršinių nuotekų dalis tvarkoma sklypo ribose, jas infiltruojant į gruntą, panaudojant laistymui, kitoms reikmėms.

Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas" III skyriaus 7 punkto nuostatomis.

ELEKTROTECHNIKOS DALIS

Elektrotechninė dalis parengta pagal technines sąlygas 2022-11-03 Nr. REG248378. Formuojamame sklype, servitutinėje zonoje, statomas kabelinis skydas su apskaitos moduliu KS/KAS-1. Skydas KS/KAS-1 užmaitinamas 0,4 kV el. kabeliu iš MT-1533.

Esamų vartotojų el. tinklas paliekamas esamas. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose, naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatyti servitutai apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20)

Išlaikyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93).

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

ŠILUMOS TIEKIMO TINKLAI

Šilumos tiekimo dalis parengta pagal technines sąlygas 2022-11-09 Nr. REG249212.

Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas" patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

Remiantis planavimo sąlygomis, numatyta prisijungimo vieta, prie esamų nekanalinių tinklų, tarp kamerų ŠK07111-07 ir ŠK07111-11, Ø114,3 mm skersmens šilumos tinklų. Prijungti ir užmaitinti šiluma sklype užstatomą teritoriją skaičiuojamoji 955 MW šiluminė galia.

Planuojamiems naujiems ir esamiems šilumos tiekimo tinklams, numatoma apsaugos zona po 5,0 m nuo vamzdžio ašies į abi puses ir atitinkami servitutai.

Statomiems naujiems ir/ar rekonstruojant/iškeliant esamus šilumos tiekimo tinklus, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

Elektrotechnikos dalies projekto vadovas	M. P
Šilumos tiekimo dalies projekto vadovas	L. P
Projekto vadovas	V. Š