



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-06-06 įsakymas Nr. A30-2387/22 „Dėl leidimo rengti sklypo Darbininkų g. 39 (kadastro Nr. 0101/0070:205) ir teritorijos prie Tūkstantmečio ir Dariaus ir Girėno gatvių detalų planą inicijavimo pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2022-06-08 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-124/22. Planavimo iniciatoriai UAB

Savivaldybės administracijos 2022-06-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229656.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-06-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG231333.

Aplinkos apsaugos agentūros 2022-07-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG232265.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2022-06-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG231006.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2022-06-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG231071.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-07-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG232644.

UAB „Grinda“ 2022-07-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG232500.

AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-07-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG232265.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-07-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG231587.

AB „Telia Lietuva“ 2022-07-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG233641.

**Planavimo uždaviniai:** Planuojama teritorija: planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžtį. Tai 2.2700 ha. ploto, teritorija ribojama Tūkstantmečio, Dariaus ir Girėno gatvių ir pėsčiųjų tako, kuris skiria planuojamą teritoriją nuo daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti teritoriją vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Papildomi reglamentai: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

### **I. Esamos būklės analizė**

#### **Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Visa planuojama teritorija (kvartalas) susideda iš 2-jų funkcinių zonų.

#### **1. Intensyvaus užstatymo zona:**

**Kvartalo numeris** NAU-1

**Funkcinės zonos numeris TP dokumente** NAU-1-5

**Teritorijos naudojimo tipas** GG;GM;PA;SI

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** KT

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

**Funkcinės zonos plotas, ha** 210774

**Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)** 5

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius** 9

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus** 35

**Užstatymo tipas** pr\_u;pr\_a;mv;lp

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas** 1.2

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis** 40

**Minimalus sklypo dydis naujai statybai** 1000

**Maksimalus būstų skaičius sklype** 0

**Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)** 40

**Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)** 5000

**Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;07;20;32;33;36;39****Tekstinis reglamentas**

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

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;

07-Nauja statyba kvartale galima tik vystytojui prisidedant prie kompleksinės kvartalo renovacijos tikslais plėtojamos infrastruktūros – investuotojo lėšomis rekonstruojant ir plėtojant viešąją infrastruktūrą (privažiavimų sistemą, želdynus, sporto ir rekreacinius aikštynus). Minimali investicijų į viešosios infrastruktūros plėtojamą sumą – 100 Eur/ kv. m pastatų bendrojo ploto. Ši suma tarybos sprendimu gali būti indeksuojama atsižvelgiant į kainų indekso pokyčius;

20-Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

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;

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

**Įgyvendinimo prioritetas** Prioritetinė plėtros teritorija

**Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas** 1

**Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas** 7

Ši zona apima teritoriją, kurioje yra planuojamas sklypas Darbininkų g. 39. Planuojamas sklypas yra 2393 m<sup>2</sup> ploto, jo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype yra vienbutis gyvenamasis namas, kurį numatoma rekonstruoti.

**2. Intensyviai naudojami želdynai:**

Kvartalo numeris - NAU-1

**Funkcinės zonos numeris TP dokumente** - NAU-1-4

**Teritorijos naudojimo tipas** - BZ;AI;SI

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** - KT

**Žemės naudojimo būdas** - B;E;V;R;I2

**Funkcinės zonos plotas, ha** - 11731

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

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius** -



- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus -**
  - Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -**
  - Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis -**
  - Minimalus sklypo dydis naujai statybai -**
  - Maksimalus būstų skaičius sklype -**
  - Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) -**
  - Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) -**
- Tekstinio reglamento Nr. 32;33**

Tekstinis reglamentas

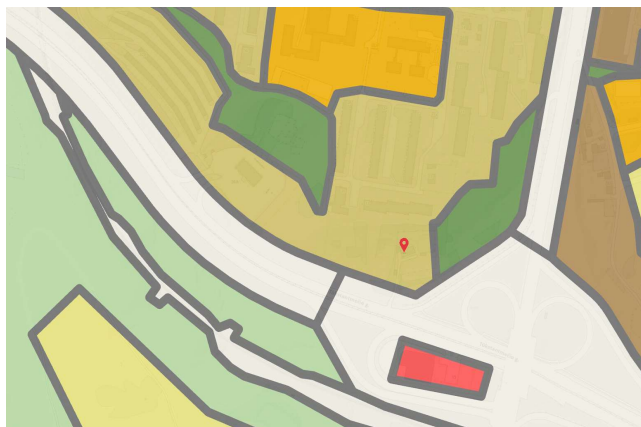
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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

**Igyvendinimo prioritetas** Prioritetinė plėtros teritorija

Ši zona tęsiasi nuo planuojamo sklypo į šiaurės rytus iki įvažiavimo iš Dariaus ir Girėno gatvės.

Planuojama teritorija yra Naujininkų seniūnijoje.



Vadovaujantis BP brėžiniu "Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai", sklypas Darbininkų g. 39 yra Natūraliuose ir mažai pakeistuose šlaituose, statesniuose nei 10° bei jų prieigose. Vadovaujantis BP Aiškinamojo rašto 71.4. p. - kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai:

71.4.1. Naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima;

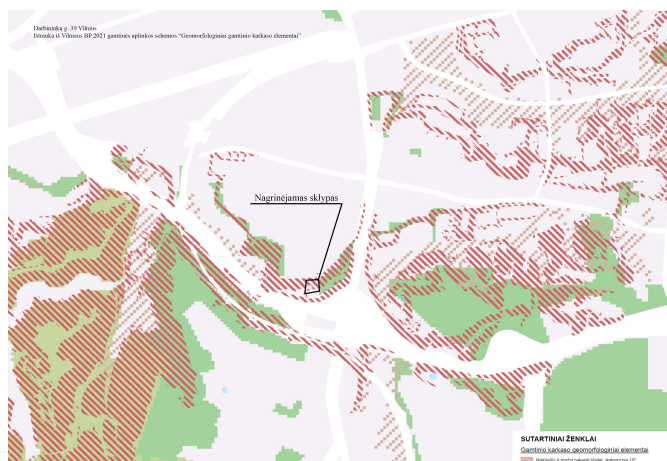
71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių-geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis;

71.4.3 Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypas Darbininkų g. 39 pagal BP sprendinius patenka į šlaitų žymėjimą, kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai naujų pastatų statyba šiose teritorijose negalima.



Remiantis BP brėžiniu "Gamtinio karkaso schema", sklypas yra Vietinio ir Mikroregioninio vidinio stabilizavimo areale, jo geologinis potencialas "3" – pažeistas.



Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano Aiškinamojo rašto punktu 71.5. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų priegose taikomi šie apribojimai:

71.5.2. Naujų **pastatų statybą šlaituose** ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose **galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant.**

Teritorijoje taikomi specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Sklypas patenka į teritoriją, kurioje galioja „Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas“, T00072197. Šalia planuojamos teritorijos prie Dariaus ir Girėno gatvės ir Tūkstantmečio gatvės yra nutiestas ir dabar rekonstruojamas dviračių takas.
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572. Šalia planuojamos teritorijos prie Dariaus ir Girėno gatvės ir Tūkstantmečio gatvės yra numatyta dviračių takų plėtra.
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18, Nr. 1-1898. Planuojama teritorija patenka į urbanizuotas gamtinio karkaso teritorijas ir migracijos koridorius.
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982. Teritorija nepatenka į vandens slėnių apsaugos teritoriją.
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00082128. Planuojama teritorija patenka į Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.
6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314. Planuojama teritorija patenka į Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.
7. Sklypas patenka į teritoriją, kurioje galioja „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema“ T00060113. Šalia planuojamos teritorijos esamų gatvių parametrai: Tūkstantmečio gatvė yra A1 kategorijos, 70 m tarp gatvės raudonųjų linijų ir 27 m pločio. Dariaus ir Girėno gatvė yra C1 kategorijos, 48 m tarp gatvės raudonųjų linijų ir 17 m pločio.
8. Planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje galioja „Skaitmeninių radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas“. Sprendinių, apimančių šią teritoriją nenumatyta. Artimiausios skaitmeninės radijo ryšio bazinės stotys yra prie Liepkalnio gatvės, daugiau kaip 2 km atstumu.

### Esama padėtis

Nagrinėjamą teritoriją sudaro dauba, įsiterpusi tarp pietvakarinėje Naujininkų dalyje esančio daugiabučių masyvo ir Dariaus- Girėno bei Tūkstantmečio gatvių. Tai intensyviai naudojami



želdynai, kurioje šlaitas apaugęs lapuočiais medžiais (tuopomis, gluosniais, alksniais) ir Bendrajame plane numatoma bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija. Ji kaip triukšmo ekranas atskiria Dariaus ir Girėno g. ir Tūkstantmečio g. sankirtą, triukšmą ir taršą nuo už jos esančių gyvenamųjų kvartalų.

Vakarinėje daubos dalyje yra Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas. Šis sklypas suformuotas vietoje Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypo. Sklype dar yra vienbutis namas su įvairiais priklausiniais, didžiojoje sklypo dalyje – sodas (4 vaismedžiai ir vaiskrūmiai), vertingų medžių nėra. Sklype ir jo gretimybėse reljefas - su dideliu perkryčiu. Žemės altitudė ties įvažiavimu iš gatvės - 156,8, žemės altitudė ties įvažiavimu į sklypą - 152,5.

Dauba ir šlaitas apleisti, prižiūklinti, čia nėra jokių gyventojams skirtų infrastruktūros objektų, tik keli savaime išminti takai.

Ties rytine – pietine planuojamos teritorijos riba, greta Dariaus – Girėno g. ir Tūkstantmečio g. įrengtas pėsčiųjų – dviratininkų takas.

Esamas įvažiavimas į sklypą yra nuo Tūkstantmečio gatvės, dauboje. Jis numatytas naikinti. Planuojama jungtis numatoma su Dariaus ir Girėno gatve.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypui Darbininkų g. 39 taikomos III skyriaus apsaugos zonos:

VI skirsnis – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos,

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

Gretimos teritorijos užstatytos daugiabučiais namais ir bendrabučiais jau prieš 50 metų. Užstatymas pilnai susiformavęs, nėra neužtatytų vietų, tipologinis kitimas neįmanomas. Daugiabučiai namai ir bendrabučiai išdėstyti šiaurės – pietų kryptimi, linijinio užstatymo, jų sklypai daugiausia nesuformuoti, tarp namų - vidiniai kiemai su pėsčiųjų takais ir privažiavimais bei parkavimo vietomis. Ši pėsčiųjų takų ir privažiavimų infrastruktūra gerai išvystyta. Pagrindinis pėsčiųjų takas, apjungiantis visus šioje teritorijoje išdėstytus takus ir takelius, driekiasi ties šiaurine – vakarine planuojamos teritorijos riba. Deja, ši pėsčiųjų infrastruktūra į planuojamą teritoriją nepereina, nes nagrinėjama teritorija apleista ir pėstiesiems neparuošta, netgi pavojinga. Išnagrinėjus gretimus sklypus bei teritorijas, nustatyti tokie jų užstatymo parametrai (užstatymo kontekstas): vyrauja 5 aukštų pastatai, tačiau yra ir 9 aukštų, aukštis nuo žemės paviršiaus 16- 30 m, vyrauja 16,3 m, užstatymo tankis 27-67 proc., vidurkis būtų apie 40 proc., užstatymo intensyvumas 1,2- 3,1, vyraujantis apie 1,6.

## II. Architektūriniai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje keičiami komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo statybos reglamentai, su tikslu sklype pastatyti viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, gydymo ar sporto paskirties pastatą. **Sklypas Nr. 1:**

1) Dydis: 2393 kv.m;

2) Paskirtis – kita;

3) Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

4) Maksimalus statinių aukštų skaičius – 5 aukštai;

5) Maksimalus statinių aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – 22 m.

6) Maksimalus užstatymo tankis – 40%;

7) Maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,2;

8) Maksimali aukščio altitudė – 176 m.

9) Minimali priklausomųjų želdynų dalis nuo teritorijos ploto – 30%.

10) Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 40%.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypui taikomos III skyriaus apsaugos zonos:



I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“),  
VI skirsnis – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos,  
IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,  
X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

Pasirinkti užstatymo reglamentai grindžiami Bendrojo plano aiškinamojo rašto reikalavimais - rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Numatant intervenciją į susiformavusį šlaitų paviršių, turi būti laikomasi Bendrojo plano aiškinamojo rašto IV skyriaus Punkto 71.3 reikalavimų. Siūloma taikyti šias priemones:

1. Įrengiant rūsio aukštą, kad kuo mažiau pažeisti esamą šlaitą, turi būti taikomos atitinkamos statybos technologinės priemonės - įsigrežiama į šlaitą, tuo suformuojama ištisinė atraminė siena, tada iškasamas gruntas rūsio perimetre, o aplinkinis esamas grunto paviršius išlaikomas nepakitęs.

2. Pastato rūsio aukštai ties aukščiausia žemės paviršiaus altitute (šiaurinė užstatymo riba), išdėstomi ne vienas po kitu, o pagal šlaitą laiptuotai, tuo sumažinant esamos žemės spaudimą į rūsio sienas, o tuo pačiu paprastinant statybos technologiją ir galimą esamo žemės paviršiaus pakitimą už pastato perimetro.

3. Jeigu statybos eigoje esami šlaitai už statybos zonos ribų bus pažeisti, juos būtina sutvirtinti atitinkamomis priemonėmis - geotekstilės tinklais, plastikiniais koriais, atvežama - prisegama velėna ir panašiai - priklausomai nuo pažeistos vietos nuolydžio.

Taip pat vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto IV skyriaus Punkto 71.5 reikalavimų šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

71.5.1. Šlaito viršutinė ir apatinė briaunos riba nepatenka į planuojamo komercinės paskirties objektų sklypą Nr. 1 (pjūvis 4-4 pagrindiniame brėžinyje).

71.5.2. Užstatymas numatomas šlaite, rekonstruojant esamą arba griauinant ir naujai statant užstatymą: gyvenamą namą (unik. Nr. 1094-0049-1014), pagalbinį ūkio pastatą-pavėsinę (unik. Nr. 1094-0049-1030), pagalbinio ūkio pastatą-ūkinį pastatą (unik. Nr. 1094-0049-1041), kitus inžinerinius kieno statinius. Todėl šlaite, sklypo ribose, galima nauja statyba arba esamų pastatų rekonstrukcija detaliojo plano nurodytų reglamentų ribose.

71.5.3. atlikus esamo - gretimo užstatymo analizę, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimą (žr. Esama padėtis), pasirinkti užstatymo reglamentai neviršijantys konteksto parametrų ir Bendrajame plane nustatytų rodiklių.

Norint detaliau išnagrinėti ir pristatyti sklypo užstatymo sprendinius, paruoštas Projektinių pasiūlymų eskizas (tai tik vienas iš galimų variantų, ruošiant projektinius pasiūlymus jis gali kisti, atsižvelgiant į Vystytojo norus, konkrečią pastato funkciją ir pan.) Šiame pasiūlyme pastatas numatomas kaip administracinis, jis talpinamas šiaurinėje sklypo dalyje, „įleidžiant“ jį į esamą šlaitą, kurio konfiguracija praktiškai nekeičiama. Antžeminis pastato parkingas talpinamas pietinėje sklypo dalyje, požeminis šiaurinėje – po pastatu. Virš požeminio parkingo sukuriama pastato žalioji erdvė – rekreacijos vieta darbuotojams. Patekimas į šia erdvę numatomas ir iš bendramiestinės takų struktūros.

Pietinėje – rytinėje planuojamos teritorijos dalyje, iš C1 kategorijos Dariaus ir Girėno gatvės suplanuotas privažiavimas prie sklypo, kuris perspektyvoje galėtų būti pratęstas privažiavimu prie toliau į vakarus esančių sklypų. Planuojamas privažiavimas formuojamas dauboje tarp esamo šlaito ir Dariaus ir Girėno bei Tūkstantmečio gatvių (žiūr. pjūvius Pagrindiniame brėžinyje). Privažiavimas pasibaigia automobilių apsisukimo aikštele.

Planuojamas privažiavimas prie sklypo yra 5,5 m pločio. Tai norminis plotis 2 automobiliams prasilenkti ir gaisrinei technikai privažiuoti. Pėstieji į sklypą patenka šalia planuojamu 1,5 m pločio šaligatviu. Prie privažiavimo planuojamas apšvietimas. Vadovaujantis



Vilniaus miesto Bendrojo plano kvartalo NAU-1 tekstiniu reglamentu 05 - Sklypui 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.

Gatvių raudonosios linijos keičiamos, įtraukiant privažiavimo kelią iki planuojamo sklypo ir numatytą privažiavimą iki greta esamo sklypo. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano kvartalo NAU-1 tekstiniu reglamentu 07-Nauja statyba kvartale galima tik vystytojui prisidedant prie kompleksinės kvartalo renovacijos tikslais plėtojamos infrastruktūros – investuotojo lėšomis rekonstruojant ir plėtojant viešąją infrastruktūrą (privažiavimų sistemą, želdynus, sporto ir rekreacinius aikštynus), sklypo vystytojas turi parengti privažiavimo kelio ir automobilių apsisukimo aikštelės techninį projektą ir jį pilnai įgyvendinti.

Kitas sklypas formuojamas Intensyviai naudojamų želdynų teritorijoje - **sklypas Nr. 2:**

- 1) Dydis: 10308 kv.m;
- 2) Paskirtis – kita;
- 3) Naudojimo būdai:

E - atskirųjų želdynų teritorija;

B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų savivaldybių bendro naudojimo) teritorija.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypui taikomos III skyriaus apsaugos zonos:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „D“).

Sklype numatoma pratęsti pėsčiųjų infrastruktūrą – dabar išvaikščiotos ir kitose patogiose pėstiesiems vietose nutiesiami takai, teritorija išvaloma nuo šiukšlių, nevertingų želdinių, galimas bendramiestinių vaikų žaidimo aikštelių, sporto – treniruoklių aikštelių, šunų vedžiojimo aikštelių ir pan. sukūrimas (tai turėtų būti tik nedidelės aikštelės, nes didelės įrengti neįmanoma – beveik visa ši teritorija yra šlaite). Naujieji takai turėtų būti esamos takų infrastruktūros greta daugiabučių tęsinys, šia teritoriją padarant patrauklią ir naudojamą tiek vietiniams, tiek viso miesto gyventojams.

### III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Šalia planuojamos teritorijos yra Tūkstantmečio gatvė yra A1 kategorijos, 70 m tarp gatvės raudonųjų linijų ir 27 m pločio, ir Dariaus ir Girėno gatvė yra C1 kategorijos, 48 m tarp gatvės raudonųjų linijų ir 17 m pločio. Iš Dariaus ir Girėno gatvės planuojamas privažiavimas prie planuojamo sklypo, kuris perspektyvoje galėtų būti pratęstas privažiuoti prie toliau esančių sklypų. Privažiavimas pasibaigia automobilių apsisukimo aikšte. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano kvartalo NAU-1 tekstiniu reglamentu 05-Sklypui 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. Siūloma šalia sklypo ir automobilių apsisukimo aikštelės numatyti vietas ir automobilių stovėjimui, nes yra tinkama vieta infrastruktūros papildymui (prie didelio transporto mazgo, gatvių sankryžos).

Planuojamas privažiavimas prie sklypo yra 5,5 m pločio. Tai norminis plotis 2 automobiliams prasilenkti ir gaisrinei technikai privažiuoti. Pėstieji į sklypą patenka šalia planuojamu 1,5 m pločio šaligatviu. Prie privažiavimo planuojamas apšvietimas. Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendrojo plano kvartalo NAU-1 tekstiniu reglamentu 07-Nauja statyba kvartale galima tik vystytojui prisidedant prie kompleksinės kvartalo renovacijos tikslais plėtojamos infrastruktūros – investuotojo lėšomis rekonstruojant ir plėtojant viešąją infrastruktūrą (privažiavimų sistemą, želdynus, sporto ir rekreacinius aikštynus), sklypo vystytojas turi parengti privažiavimo kelio ir automobilių apsisukimo aikštelės techninį projektą ir jį pilnai įgyvendinti.

Norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius planuojamas sklypo ribose, požeminiame aukšte, įvertinamas remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji



reikalavimai“. Techninio projekto studijoje automobilių kiekiai bus tikslinami pagal projektuojamo pastato funkciją ir jai reikalingo automobilių parkavimo vietų kiekio.

Visi tinklai reikalingi sklypui aprūpinti yra prijungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

### Inžineriniai tinklai

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

#### Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2022-07-13 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG232644 vandens tiekimas planuojamas nuo esamų d300mm vandentiekio tinklų Darbininkų g. Vidaus gaisrų gesinimui planuojami priešgaisriniai rezervuarai.

Planuojamo sklypo numatomas vandens kiekis:

- 6.3 kub.m/d; 1.97 kub.m/h; 0.55 l/s;

#### Skačiuotinių vandens kiekių nustatymas:

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, komercinės paskirties darbuotojams priimama 16 l/žm/parą.

Komercinio paskirties pastatui nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:

Vidutinis paros vandens kiekis:

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

Maksimalus paros vandens kiekis:

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

Didžiausias vandens valandos debitas:

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

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

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga darbuotojų skaičius;

$q_{sąl.vid.}$  – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

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

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

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

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

Čia:

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

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

#### Paros vandens kiekiai:

$$Q_{d.gyv. vid.} = \frac{350 \times 16 \times 1,12}{1000} = 6,27 \text{ m}^3/d;$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 6,27 \times 1,26 = 7,9 \text{ m}^3/d;$$

#### Valandinis vandens kiekis:

$$Q_{h.gyv. max} = \frac{7,9 \times 1,33 \times 4,5}{24} = 1,97 \text{ m}^3/h;$$

#### Skaičiuojamasis sekundinis kiekis:

$$Q_s = \frac{1,97}{60} = 0,55 \text{ l/s};$$



3,6

### Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2022-07-13 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG232644 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas į esamus d1000mm nuotekų tinklus prie sklypo ribos, Esamą nuotekų išvada planuojama panaikinti. Esamo d1000mm buitinių nuotekų šalinimo kolektoriaus apsaugos zona-10m. Esamam kolektoriui numatomas servitutas.

Bendras iš planuojamo sklypo numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:

- 6.27 kub. m./d; 1.48 kub.m/h; 0.33 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{d.gyv.vid.} = \frac{350 \times 16 \times 1,12}{1000} = 6.27 \text{ m}^3/\text{d};$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 6.27 \times 1,26 = 7.9 \text{ m}^3/\text{d};$$

vidutinis sekundės debitas:

$$q_{gyv.vid.} = \frac{350 \times 12 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0.054 \text{ l/s};$$

maksimalus valandinis:

$$Q_{h.max.} = 0.33 \times 0.75 \times 4.50 \times 1,33 = 1.48 \text{ m}^3/\text{h}$$

skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{gyv.max.} = 0,054 \times 4.50 \times 1,33 = 0.33 \text{ l/s}$$

### Lietaus nuotekų šalinimas

Remiantis išduotomis 2022-07-12 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG232500 lietaus nuotekų nuo stogų ir kietų dangų išleidimas planuojamas į esama d1500mm paviršinių nuotekų tinklą šalia Tūkstanmečio g.

Paviršinės nuotekos numatoma nuo pastato stogo ir kietų dangų surinkti į planuojama sklype akumuliacinę talpą, iš kur planuojama išleisti ribotą kiekį paviršinių nuotekų (planuojama išleisti ne daugiau kaip 10% nuo bendro paviršinių nuotekų kiekio sklype) į centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus.

### PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ DEBITO SKAIČIAVIMAI

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

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

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



$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 24,9 \quad \text{l/s}$							
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:							
<i>I</i> - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas <b>157 (l/s·ha)</b> ; <i>C<sub>d</sub></i> - kietų dangų priimtas koeficientas <b>0,95</b> ; <i>C<sub>v</sub></i> - vejos priimtas koeficientas <b>0,22</b> .							
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:							
<i>Sklypo plotas F<sub>sk</sub></i> -		0,24	ha;				
<i>Kietos dangos F<sub>d</sub></i> -		0,07	ha;				
<i>Vejos plotas F<sub>v</sub></i> -		0,10	ha;				
<i>Stogo plotas F<sub>st</sub></i> -		0,07	ha.				

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

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

kai:

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

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

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

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

kai:

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

*F* - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

*C<sub>vid</sub>* - vidutinis svartinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

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

kai:

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

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

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

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

kai:

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

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

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



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

$$V_{it} = \frac{I \cdot F \cdot C \cdot t}{1000} = 24.9 \times 1200 / 1000 = 29.88 \text{ m}^3,$$

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

Planuojamos akumuliacinės talpos dydis ir vieta parenkami techninio projekto metu.

### Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimas planuojamas pagal UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-07-11 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr.232260 detaliam planui rengti.

Remiantis išduotomis UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygomis šilumos tiekimas planuojamas nuo esamų šilumos tiekimo tinklų Darbininkų g..

Šilumos maksimali galia: Šildymui – 90kW, vėdinimui – 80 kW.

### Telekomunikacijų tinklų tiekimas

Pagal AB „Telia Lietuva“ išduotas 2022-07-20 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG233641, planuojama prisijungti prie esamos ryšių kabelių kanalų sistemos prie planuojamos sklypo ribos Darbininkų g.

Esamų ryšių kabelių kanalą planuojama iškelti už sklypo ribos.

### Elektros tiekimas

Žemės sklypo Darbininkų g. 39 detaliojo plano sprendimų koregavimu elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatorius" Teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-04 Nr.REG231587, Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

**Objekto aprūpinimo elektros energija patikimumo kategorija - trečia; planuojami poreikiai elektrai - leistinoji naudoti galia 180 kW.**

Projektiniai sprendimai:

Objekto prijungimas numatomas nuo esamos TR-263 planuojamos 0,4 kV kabelinės linijos, apskaitos spinta numatant prie sklypo ribos. Numatomas 0,4 kV kabelis projektuojamas gatvės raudonųjų linijų ribuose.

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

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

### Gatvės apšvietimo tinklai

Gatvės apšvietimo tinklas planuojamas pagal UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2022-08-30 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr.239383 detaliam planui rengti.

Remiantis išduotomis UAB „Vilniaus apšvietimas“ teritorijų planavimo sąlygomis gatvės apšvietimo kabelis prijungiamas prie esamos artimiausios apšvietimo atramos.



## Kita

Planuojamuose sklypuose bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

### IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-06-30 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG231333, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

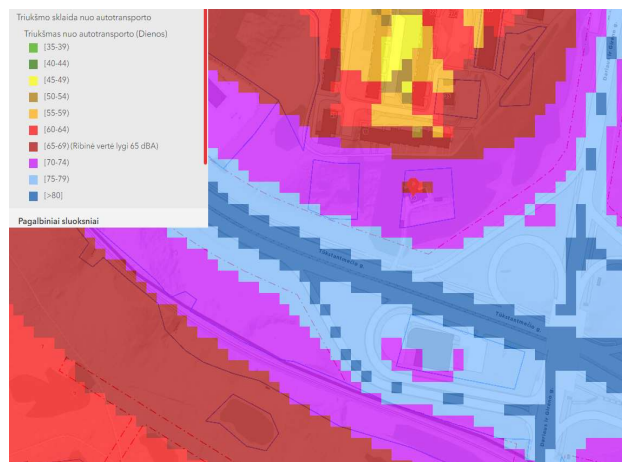
- punkto Nr. 1 reikalavimas: Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas; kaimyniniuose sklypuose nėra pramoninių ir taršių objektų. Detaliojo plano projektu nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai.

- punkto Nr. 2 reikalavimas: Nesant sklypų ir pastatams šalia planuojamo sklypo, jo užstatymo zona ir jų aukštingumas nedarys įtakos insoliacijos ir natūralaus apšviestumo sąlygoms. Išlaikomi normatyviniai atstumai nuo sklypo ribų. Planuojamam pastatui rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

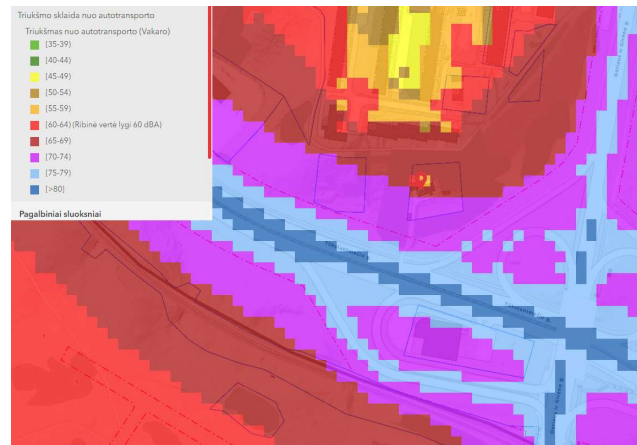
- punkto Nr. 3 reikalavimas: planuojamas sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje – Dariaus ir Girėno gatvėje bei Tūkstantmečio gatvėje yra centralizuoti inžineriniai tinklai, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; inžinerinių tinklų projektavimas ir planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

Teritorija yra aprūpinta visais miesto inžineriniais tinklais, t.y.: vandentiekiu; buitinių ir lietaus nuotekų surinkimu; elektros energijos tiekimu; šilumotiekiu.

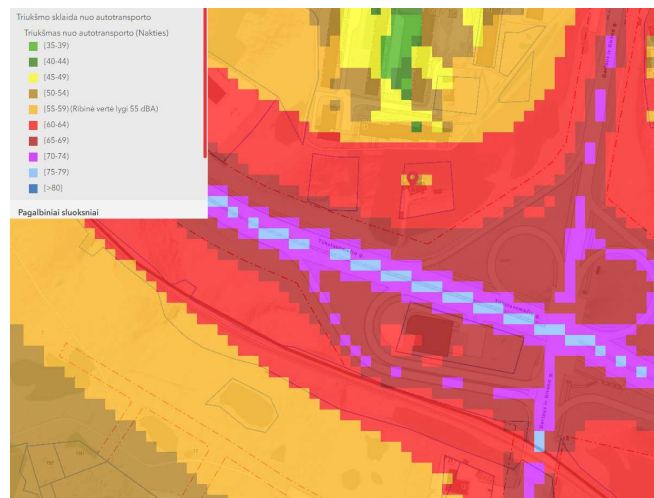
- punkto Nr. 4 reikalavimas: Numatoma, kad dėl planuojamos komercinės veiklos transporto srantai ties planuojama teritorija nežymiai padidės per valandą. Kadangi planuojama teritorija yra prie A1 kategorijos Tūkstantmečio gatvės ir C1 kategorijos Dariaus ir Girėno gatvės transporto keliamo triukšmo ir oro taršos poveikis aplinkinėms teritorijoms yra nuo šių gatvių, o planuojama teritorija (kurioje didelę dalį sudaro bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija) yra kaip triukšmo ekranas, mažinantis triukšmo nuo gatvių poveikį į tolimesnius pastatus. Kompensacinių priemonių planuojamam pastatui reikalingumas ir įrengimas bus sprendžiamas statinio statybos projekto rengimo stadijoje, kai bus konkretizuojama pastato paskirtis.



Dienos triukšmas



Vakaro triukšmas



Nakties triukšmas

Planuojama teritorija yra tokioje vietoje (gatvių sankirtoje), kur triukšmas nuo autotransporto visą parą nepasiekia ribinio vertės lygio. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, triukšmo lygis privalo atitikti HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiams (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, kietųjų dalelių  $KD_{10}$ , azoto dioksido ir sieros dioksido metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių.

Į planuojamą teritoriją atvykstančio/išvykstančio transporto keliami 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.

- punkto Nr. 5 reikalavimas: Automobilių parkavimas numatomas rūsyje, automobilių saugykloje. CO ir dūmų šalinimas numatomas ant pastato stogo, išlaikant 15 m nuo projektuojamo pastato langų. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant komercinį pastatą ir automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamo pastato.

- punkto Nr. 6 reikalavimas: planuojamas Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas, kuriame galima viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, sporto paskirties pastato statyba.



Nėra numatyta ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

- punkto Nr. 7 reikalavimas: Planuojamoje teritorijoje radiotechninių objektų nėra. Detalioju planu planuojamas sklypas nuo artimiausio radiologinio objekto nutolęs virš 2 km, kuris yra Liepkalnio gatvėje. Planuojamoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detalioju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

- punkto Nr. 8 reikalavimas: planuojamas Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas, kuriame galima viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, sporto paskirties pastato statyba. Todėl numatoma, kad poreikius reikalingus kvartalo gyventojų aprūpinimui ateityje galės tenkinti planuojamame sklype suprojektuotas sporto, laisvalaikio, paslaugų ar prekybos paskirties pastatas.

## V. Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-07-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG232265, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimas: Planuojama teritorija yra Vietinio ir Mikroregioninio vidinio stabilizavimo areale, jo geologinis potencialas "3" – pažeistas. Todėl vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatomis, planuojamo sklypo priklausomų želdynų norma didesniai nei 30% užstatymo tankiui, didinama 10% (Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų). Viso priklausomi želdynai sudarys 30% komercinio sklypo ploto.

- punkto Nr. 2 reikalavimas: Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo punktu Nr. 3.4, aprašas netaikomas rengiant ir tvirtinant detaliosius planus toje savivaldybės dalyje, kurioje atliktas savivaldybės dalies bendrojo plano vertinimas, ir jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą, nenumatyta atlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūrų, nes planuojamoje teritorijoje tik esamam komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypui nustatomi nauji statybos reglamentai, o didesnioji, apželdinta Intensyviai naudojamų želdynų teritorijos dalis ir paliekama bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, kurioje statyba negalima ir kuri kaip ekranas nuo taršos ir triukšmo saugo esamus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus nuo judrių Dariaus ir Girėno (C1 kategorijos) bei Tūkstantmečio (A1 kategorijos) gatvių. Numatomas komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdo sklype viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, gydymo ar sporto paskirties pastatas reikšmingų pasekmių aplinkai nesudarys, jokia gamyba, tarša ar kita veikla įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą nevyks.

- punkto Nr. 3 reikalavimas: Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normomis (redakcija nuo 2022-05-28) komercinės paskirties objektų teritorijos mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto—gamtinio karkaso teritorijose yra 20%. ir vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatomis jis didinamas iki 30%.

Dauboje, kurioje planuojamas privažiavimas prie planuojamo sklypo medžių nėra, auga krūmokšniai ir pieva, visi medžiai auga planuojamame atskirųjų želdynų ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų sklype Nr. 2. Įrengiant teritorijoje bendro naudojimo erdvę, vertingi medžiai išsaugomi.

## VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detaliojo plano korektūros ir aplinkinė teritorija yra pakankamai gerai aprūpinta vandentiekio tinklais, detaliojame plane taip pat yra numatyti į sklypą atvesti vandentiekio tinklai, todėl sekančiu techninio projekto etapu sprendžiamas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių



poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai. Šiuo metu teritorijoje yra bent 4 iki 200 m atstumu priešgaisriniai hidrantai.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo stotis: Vilniaus APGV 2-oji ugniagesių komanda, įsikūrusi Švitrigailos g. 18, Vilnius, važiavimo atstumas – 2,2 km.

Rengiant techninius projektus taip pat turi būti užtikrintas laikančių konstrukcijų tam tikrą laiką apkrovų išlaikymas, ribojamas ugnies ir dūmų plitimas statinyje ir į gretimus pastatus šiais būdais:

a) gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatytoje statybos zonoje, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

b) gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Prie naujai formuojamo užstatymo bus numatytas privažiavimas gaisrinei technikai, kaip to reikalauja reglamentuojantys teisės aktai (planuojamas privažiavimas įsklypą baigiasi automobilių apsisukimo aikštele). Privažiuoti prie planuojamo pastato, gaisrinių hidrantų bus projektuojami tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Privažiavimams naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės. Priklausomai nuo techninio projekto stadijoje projektuojamo pastato aukščio vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, bus nustatytas gaisrinių automobilių privažiavimo būdas:

a) kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele;

b) keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Automobalinėms kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato turi būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

Tiek a), tiek b) atvejais gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės numatytos visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai (iki 20 cm aukščio), naudojamas specialus žymėjimas

Architektas

D. V