

INICIATORIAI: UAB

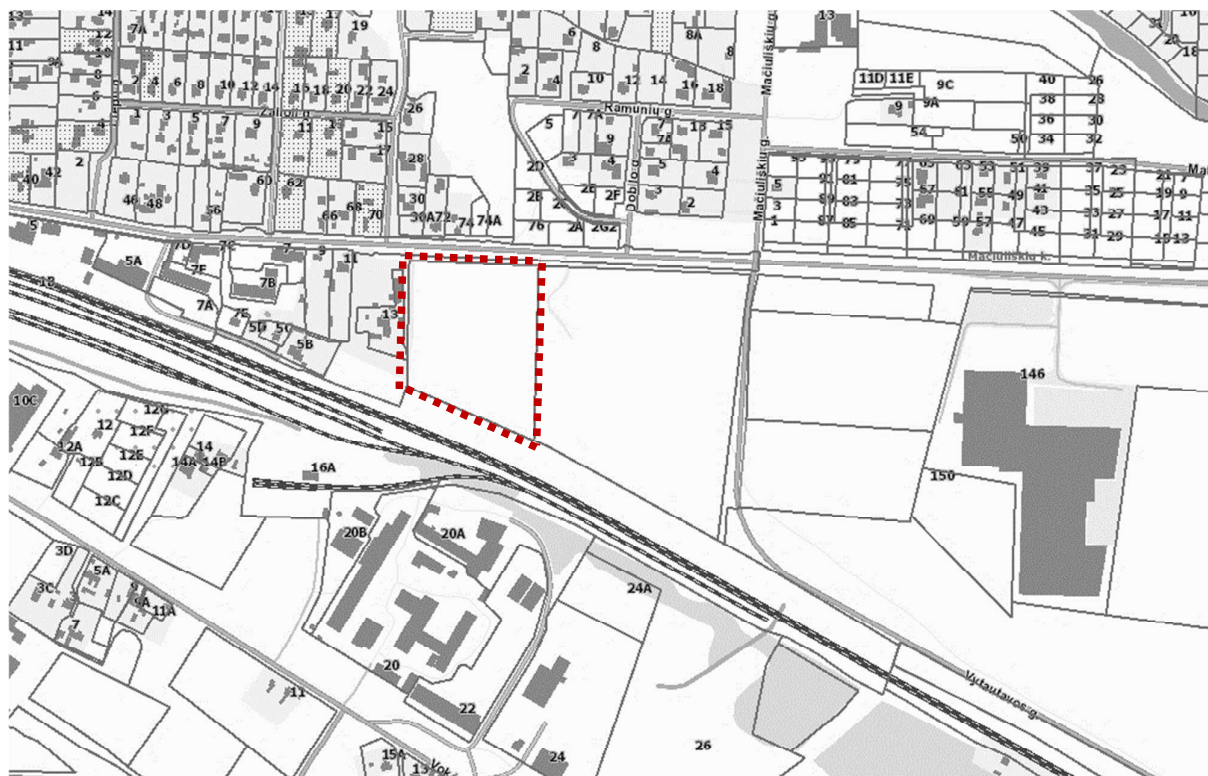
TPD NR. K-VT-13-23-375

KOMPLEKSAS: SMA 23/ 17

PAVADINIMAS: **SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0165:50)  
DETALUSIS PLANAS**

**SPRENDINIAI**

ADRESAS: Sklypas kadastro Nr. 0101/0165:50, Panerių seniūnija, Vilnius



Projekto vadovė:

D S  
Atest. Nr.

PDV:

V M – B  
Atest. Nr.

**TURINYS:**

**Detaliojo plano sprendiniai**

1. Teritorijos naudojimo reglamentas
2. Transporto sprendiniai
3. Inžinerinė infrastruktūra
4. Aplinkos apsauga
5. Sveikatos apsauga
6. Gaisrinės saugos reikalavimai
7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

**Brėžiniai**

Pagrindinis brėžinys, M 1:1000

**Priedai**

- 01 – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiosios architektės 2024-01-31 pritarimas Nr. A679-30/24(2.15.2.65E-TPS) dėl detaliojo plano sprendinių ir viešinimo (proceso Nr. K-VT-13-23-375)
- 02 - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-01-26 galutinis sprendimas dėl SPAV, Nr. A51-14389/24(3.3.2.29E-PAS)
- 03 - Užstatymo vizija (aut. UAB „Senojo miesto architektai“)
- 04 - Želdinių įvertinimas. Mačiuliškės, Vilniaus m. (aut. matininkas R. Ž., 2023 m.)
- 05 – Triukšmo vertinimo ataskaita (aut. MB „Ekoamicus“, 2023)

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalūs planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-2	13

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo 2023 m. kovo 30 d. įsakymas Nr. A30-1251/23 „Dėl leidimo rengti sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemės, nustatyti žemės naudojimo būdus ir privalomuosius bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

#### **Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 25000 m<sup>2</sup>. Sklypą sudaro reglamentinėmis ribomis nurodytos sklypo dalys: Nr. 1.1, kurios plotas - 22392 m<sup>2</sup> ir Nr. 1.2, kurios plotas – 2608 m<sup>2</sup>,

**Teritorijos naudojimo tipas** – nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės sklypo naudojimo būdai:** sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 - komercinės paskirties objektų teritorijos (K); sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 – rekreacinės teritorijos (R).

#### **Užstatymo reglamentai:**

**leidžiamasis pastatų aukštis:** sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės -  $\leq 4$  aukštai,  $\leq 16$  m, abs. altitudė  $\leq 174,67$  m.

Sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 pastatų statyba neplanuojama.

**leidžiamasis užstatymo tankis** -  $\leq 63$  %.

Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: komercinės paskirties objektų teritorijoje Nr. 1.1 planuojamas užstatymo tankis -  $\leq 70$  %, t. y. galimas užstatymo plotas ~ 15674 m<sup>2</sup>, rekreacinės paskirties teritorijoje Nr. 1.2 pastatų statyba neplanuojama; bendras matematiškai išskaičiuotas sklypo užstatymo tankis – 63 %. Gamtinio karkaso teritorijoje, grafiškai pažymėtoje Pagrindiniame brėžinyje, pastatų statyba neplanuojama.

**leidžiamasis užstatymo intensyvumas** -  $\leq 1,3$ .

Užstatymo intensyvumo rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: komercinės paskirties, objektų teritorijoje Nr. 1.1 užstatymo intensyvumas -  $\leq 1,5$ , rekreacinėje teritorijoje Nr. 1.2 pastatų statyba neplanuojama.

**Užstatymo tipas** - laisvo planavimo (lp).

**Statinių paskirtys:** reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.1 - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, sporto paskirties pastatai; reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.2 - kitos paskirties inžineriniai statiniai (aikštelės, laiptai, aplinkos tvarkymo elementai ir pan.), inžineriniai tinklai.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - komercinės paskirties objektų teritorijoje Nr. 1.1 -  $\geq 10$ %, rekreacinėje teritorijoje Nr. 1.2 -  $\geq 40$ %; bendras priklausomųjų želdynų rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2 -  $\geq 13$ %.

Statiniai sklype išdėstomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“. Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo pastatų iki sklypų ribų techninio projekto etape turi būti gauti rašytiniai besiribojančių sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedą. Požeminis užstatymas sklype galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.02:2004 3 priedo ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais vakarinėje sklypo dalyje siūloma projektuoti žemesnius pastatų tūrius -  $\leq 1$  a,  $\leq 6$  m, alt.  $\leq 164,67$  m. Statybos linija nenustatoma.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-3	13

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (reg. Nr. T00086338), didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 10000 m<sup>2</sup>.

Siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2024-01-26 priėmė galutinį sprendimą, kad Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detaliam planui (TPD Nr. K-VT-13-23-375) strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-05-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG276750 detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) Įvertinti gretimybės – žemės sklypus, kurie ribojasi su planuojama teritorija

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinti gamtinės aplinkos apribojimai, susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes

Planuojamame sklype esamų viešųjų erdvių nėra; auga 7 lapuočiai, želdinių vertinimas pateiktas prieduose (aut. matininkas R. Ž., 2023 m.). Bendrojo plano sprendiniais teritorijos šiaurės rytinėje dalyje identifikuota pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija, nustatyta ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona MAČ-6-2, todėl detaliojo plano sprendiniais planuojama pastatais neužstatoma poilsio erdvė - rekreacinė teritorija sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2, numatant galimybę įrengti aikšteles, takus, mažosios architektūros elementus ir pan. darbuotojų ir klientų trumpalaikiam poilsiui. Teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normą pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą. Papildomai įrengti žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių privačiame sklype nėra poreikio. Projektinių pasiūlymų/ techninio projekto etape konkretizuojant pastatų išdėstymo ir gerbūvio sprendinius, numatyti želdinių juosta prie vakarinės sklypo ribos, kaip papildomą atribojimą nuo gyvenamosios teritorijos Trakų rajone.

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją

Planuojamoje teritorijoje auga 7 lapuočiai, iš kurių 5 – invazinės rūšies uosialapiai klevai; želdinių vertinimas pateiktas prieduose (aut. matininkas R. Ž., 2023 m.). Planuojamoje teritorijoje vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedu, saugotinų medžių nėra. Detaliojo plano sprendiniais siūloma šalinti invazinės rūšies medžius (Nr. 2 – Nr. 6), o į statybos zoną patenkančią pusiau brandžių tuopą ir jauną beržą (Nr. 1 ir Nr. 7) siūloma šalinti arba pagal galimybę persodinti, konkretų sprendimą priimanant techninio projekto etape. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis medžių vertinimo išvadomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių tvarkymo taisyklėmis“.

4), 8) - 11) planavimo sąlygų reikalavimai.

Planuojamos teritorijos transporto ryšiai susieti su B kategorijos Vilniaus gatve/ rajoniniu keliu Nr. 4727 – detaliojo plano sprendiniais paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas iš Lentvario miesto/ Trakų rajono savivaldybės teritorijos; naujos jungtys neplanuojamos. Trakų raj. sav. teritorijos

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-4	13

bendrajame plane Vilniaus gatvės/ kelio Nr. 4727 koridoriuje suplanuotas dviračių takas, tačiau į detaliojo plano ribas nepatenka. Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose; susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra detalizuojama techninio projekto stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas.

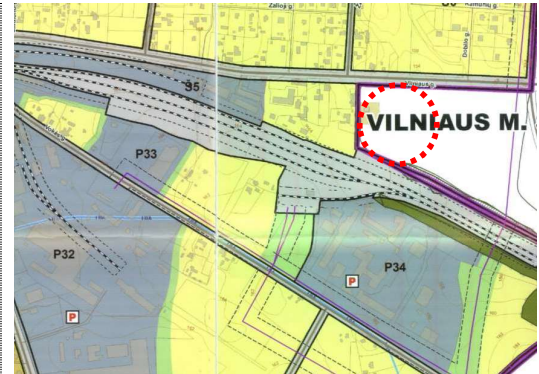
5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Planuojama teritorija – buv. Mačiuliškių kaimo dalis, esanti stambių žemės sklypų, kuriuose Vilniaus ir Lentvario miestų bendraisiais planais suplanuota arba jau vykdoma gamybos ar paslaugų veikla, ir gyvenamųjų teritorijų sandūroje. Vadovaujantis patvirtintais Vilniaus miesto bendrojo plano sprendimais funkicinei zoniui MAČ-6-1, sklype Nr. 1 nustatomas *laisvo planavimo užstatymo tipas* (Ip); užstatymo zona planuojama įvertinus rajoninio kelio Nr. 4727 apsaugos zoną šiaurinėje teritorijos dalyje ir ekstensyviai naudojamų želdynų zonos MAČ-6-2 bei gamtinio karkaso ribas sklypo šiaurės rytinėje dalyje.

Vilniaus ir Lentvario miestų bendraisiais planais gretimose teritorijose suplanuotos paslaugų/ verslo, gamybos ir sandėliavimo teritorijų funkcinės zonos - kuriami lokalūs daugiafunkciai centrai: rytuose, paslaugų ir pramonės zonoms reglamentuotas pastatų aukštis iki  $\leq 16$  m/ 4 a, užstatymo intensyvumas – 1,5, tankis -  $\leq 80\%$ ; adresu Lentvario g. 146, jau stovi 4 aukštų/ 12,7 m administracinės paskirties pastatas su sandėliavimo korpusais (žr. 1 pav.); piečiau, kitapus geležinkelio, suplanuota intensyvaus užstatymo zona (P34; žr. 2 pav.) specializuoto prekybos centro statybai – reglamentuotas pastatų aukštis -  $\leq 20$  m, užstatymo intensyvumas – 1,8 m.



1 pav. 3d.vilnius.lt fragmentas



2 pav. Lentvario m. bendrojo plano fragmentas

Atsižvelgiant į aplinkinėse teritorijose bendraisiais planais numatytas Lentvario ir Vilniaus miestų plėtros kryptis, esamą kontekstą - stambiatūrį kompleksą ir mažaukščius gyvenamųjų namų kvartalus-, detalioju planu reglamentuojamas  $\leq 4$  aukštų/  $\leq 16$  m užstatymas, vakarinėje sklypo dalyje siūlant projektuoti žemesnius pastatų tūrius -  $\leq 1$  a/  $\leq 6$  m, aukščio reglamentais atliepiant teritorijos urbanistinę sandarą.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus

Sklype Nr. 1 planuojamai veiklai skirtoje teritorijoje architektūrinėmis formavimo priemonėmis, įdiegiant tvarius fasadų sprendimus, siekiant architektūrinės kokybės, atsižvelgiant į Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintas „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklės“ <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/patvirtintos-vilniaus-urbanistikos-ir-architekturos-taisykles/>, bei apželdinant teritoriją priklausomaisiais želdynais bus formuojamos patrauklios, „gyvos“ gatvių išklotinės. Sklypo reglamentinėje Nr. 1.2 dalyje – trumpalaikio poilsio erdvėje - mažosios architektūros ir landšafto formavimo priemonėmis bus sukurta patraukli apželdinta teritorija darbuotojams ir klientams.

Su planuojama teritorija besiribojančios Vilniaus gatvės/ valstybinės reikšmės kelio Nr. 4727 koridoriuje augantys želdiniai prižiūrimi ir tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, Kelių įstatymu ir Vyriausybės patvirtintu Kelių priežiūros tvarkos aprašu, taip pat Trakų

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-5	13

rajono savivaldybės tarybos 2020-12-17 sprendimu Nr. S1E-235 patvirtintomis Trakų rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkymo taisyklėmis.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Sklype Nr. 1 planuojama daugiafunkcė komercinė veikla, numatant galimybę statyti administracinės, prekybos, paslaugų ir sporto paskirties pastatus ar įrengti šių paskirčių patalpas, taip pat planuojama rekreacinė teritorija; neplanuojama tarši gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023 m. kovo 30 d. įsakymu Nr. A30-1251/23 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, nustatant užstatymo reglamentus komercinės paskirties objekto plėtrai, rekreacinės teritorijos įrengimui.

13) ir 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius. Detaliojo planavimo sprendiniais nėra poreikio ir galimybės numatyti alternatyvių energijos šaltinių plėtros.

17) neplanuoti įvažiavimų ir infrastruktūros aptarnavimo iš Vilniaus m. savivaldybės valdomų komunikacijų.

Detaliojo plano sprendiniais paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas – esama transporto jungtis su Vilniaus g./ rajoniniu keliu Nr. 4727, esančiu Trakų rajono savivaldybės teritorijoje, Lentvario mieste; susisiekimo sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto sk. 2. *Transporto sprendiniai.*

Vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės administracijos 2023-07-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG286800, detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai: sprendiniai parengti atsižvelgiant į Lentvario miesto bendrojo plano (reg. Nr. T00074358) sprendinius, laikantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teritorijų planavimą ir visuomenės informavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatų, statybos reglamentų reikalavimų ir kitų institucijų išduotų planavimo sąlygų.

Planuojama teritorija – žemės sklypas Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0165:50) yra Vilniaus miesto savivaldybės administracinėse ribose, o kaimynystė šiaurėje, vakaruose ir pietuose bei transporto ryšiai susieti su Trakų rajono savivaldybės teritorija. Detalioju planu žemės sklypui keičiama žemės paskirtis iš *žemės ūkio į kitą*, nustatant komercinės paskirties objektų ir rekreacinės teritorijų naudojimo būdus, neplanuojant taršios veiklos, kuri galimai turėtų įtakos aplinkinėms gyvenamosioms teritorijoms.

Planuojama ir aplinkinės teritorijos yra veikiamos esamo triukšmo, sukeliama Vilniaus gatve/ valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 4727 Trakai – Lentvaris - Mūrinė Vokė pravažiuojančio autotransporto, todėl prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos susidarysiantis transporto srautas esminės įtakos gretimoms gyvenamosioms teritorijoms neturės, vyraujančiu išliks esamų transporto srautų sukeltas triukšmas. Pagal siūlomą užstatymo viziją (žr. prieduose) pastatų turiai galėtų būti komponuojami teritorijos vakarinėje ir pietvakarių dalyse taip greta esančiai gyvenamajai teritorijai adresu Vilniaus g. 13 suformuojant „ekraną“ nuo sklypo viduje susidarysiančio transporto judėjimo;

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-6	13

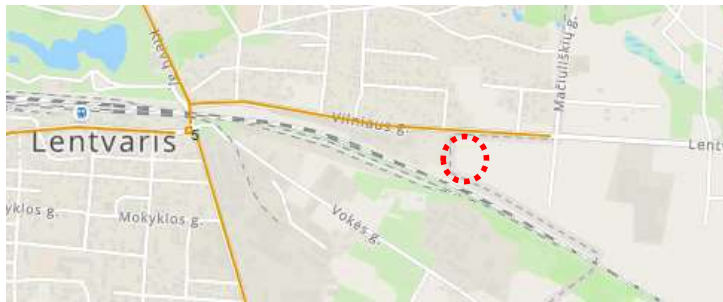
taip pat siūloma numatyti želdinių juostą prie vakarinės sklypo ribos, kaip papildomą atribojimą nuo gyvenamosios teritorijos Trakų rajone.

## 2. TRANSPORTO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-05-11 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG276750 ir AB Lietuvos automobilių kelių direkcija 2023-07-12 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG284816 išdėstyti reikalavimai.

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Lentvario miesto bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Planuojama teritorija yra šalia B kategorijos Vilniaus gatvės ir valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4727 Trakai-Lentvaris-Mūrinė Vokė (žr. 3 pav.). Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2023-10-09 įsakymu Nr. 3-423 patvirtintu „Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planu Vilniaus miesto savivaldybėje“ ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais sklypui galioja kelio apsaugos zona – 20 m nuo rajoninio kelio briaunos. Apsaugos zonoje pastatų statyba neplanuojama, zona grafiškai pažymėta detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje.



3 pav. Interaktyvaus žemėlapio „Kelių Priežiūra“ fragmentas

Valstybinės reikšmės rajoniniam keliui Nr. 4727 Trakai-Lentvaris-Mūrinė Vokė suformuotas kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas unikaliu Nr. 4400-5636-3812.

Vadovaujantis AB Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2023-07-12 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG28481, galimybė privažiuoti prie planuojamos teritorijos sprendžiama per esamą nuovažą nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4727 Trakai-Lentvaris-Mūrinė Vokė. Naujos nuovažos nuo rajoninio kelio nėra planuojamos.

Pažymėtina, kad minėta nuovaža nuo rajoninio kelio nėra pritaikyta pasikeisiantiems bei padidėsiantiems transporto priemonių srautams, todėl, įvertinus planuojamo objekto ūkinės veiklos specifiką, bendrą planuojamą transporto kiekį ir sudėtį, eismo organizavimas ties planuojama teritorija (jungtis su rajoniniu keliu) turės būti pertvarkytas.

Atitinkamai turės būti gautos prisijungimo sąlygos iš AB „Via Lietuva“ (buvęs pavadinimas – akcinė bendrovė Lietuvos automobilių kelių direkcija), pasirašyta prisijungimo prie valstybinės reikšmės kelių sutartis bei įgyvendintos sutartyje numatytos nuostatos. Pažymėtina ir tai, kad jungtis su rajoniniu keliu turi būti pertvarkyta iki nagrinėjamoje teritorijoje suplanuotos veiklos vykdymo pradžios.

Automobilių parkavimas planuojamas sklypo Nr. 1 ribose, antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p.

Piečiau planuojamos teritorijos nutiestas geležinkelis, suformuotas žemės sklypas unikaliu Nr. 4400-4869-8513. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 21 str. nustatyta geležinkelio apsaugos zona (po 20 metrų į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašiu) planuojamos teritorijos nesiekia.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-7	13

### 3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojamos teritorijos gretimybėse yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra: Vilniaus gatvės/ rajoninio kelio Nr. 4727 koridoriuje yra centralizuoti ryšių ir elektros kabeliai, vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai. Planuojamos teritorijos pietinę dalį kerta 10 kV elektros oro linija.

Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esant poreikiui esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-06-30 sąlygų Nr. REG284379 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ dėl planuojamos teritorijos pietuose esančios 10 kV elektros oro linijos – Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėta tinklo apsaugos zona po 10 m į abi puses nuo oro linijos laidų. Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams servitutai neplanuojami - galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“; techninio projekto stadijoje, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros tinklų rekonstravimo/ iškėlimo poreikio. Nuo esamų veikiančių elektros tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai. Esant poreikiui, elektros tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos valdytojais ir elektros tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis UAB „Trakų vandenys“ 2023-07-04 sąlygomis Nr. REG284695, vandens tiekimas planuojamai teritorijai galimas nuo Vilniaus gatvėje, Lentvario mieste, esančių d160 mm skersmens vandentiekio, o buitinių nuotekų šalinimas – į Vilniaus g. esančius savitakinius d200 mm skersmens nuotekų tinklus. Techninio projekto etape, konkretizavus naujai statomo objekto parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl techninių prisijungimo sąlygų. Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančiai įmonei teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse centralizuotų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų nėra; lietaus nuotekų ir drenažo vandens nuleidimas sprendžiamas techniniame projekte. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 p., projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, reglamentinėje sklypo dalyje Nr. 1.2 - sausaslėnio teritorijoje gali būti koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-8	13

- Ivertinus Telia Lietuva, AB 2023-07-03 sąlygų Nr. REG284418 reikalavimus, naujo užstatymo aprūpinimas bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo technines sąlygas. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. IV-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra. Teritorija pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (reg. Nr. T00082128), patvirtintą 2018-05-09 Tarybos sprendimu Nr. 1-1525, priskirta III Šildymo deginant gamtines dujas zonai: planuojant, projektuojant naują pastatą, nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą); neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.

#### 4. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2023-07-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285158 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimai. Vilniaus m. sav. bendrojo plano sprendiniais planuojamo sklypo šiaurės rytiniame pakraštyje fiksuojama gamtinio karkaso teritorija – pažeisto geoekogeologinio potencialo regioninis migracijos koridorius, apimantis vidinio stabilizavimo arealą; gamtinio karkaso teritorija grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Gamtinio karkaso teritorijoje nustatyti geomorfologiniai elementai – sausaslėniai, kuriems taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, Bendruoju planu apibrėžta apsauga ir tvarkymas: neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai; esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Dalyje gamtinio karkaso teritorijos Bendruoju planu nustatyta ekstensyviai naudojamų želdynų zona (MAČ-6-2), kuri detaliuoju planu atskirta reglamentine riba (sklypo dalis Nr. 1.2), nustatant rekreacinės teritorijos naudojimo būdą, numatant galimybę įrengti aikšteles, takus, mažosios architektūros elementus ir pan. darbuotojų ir klientų trumpalaikiam poilsiui. Gamtinio karkaso teritorijoje, grafiškai pažymėtoje Pagrindiniame brėžinyje, pastatų statyba neplanuojama.

Priklausomųjų želdynų norma planuojamuose sklypuose nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo redakcija (toliau – Aprašas). Vilniaus m. bendrojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos šiaurės rytinėje dalyje nustatytas pažeistas gamtinio karkaso geoekologinis potencialas. Atsižvelgiant į Aprašo priedą, priklausomųjų želdynų plotų normos didinamos tik stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose. Priklausomųjų želdynų norma sklypuose nustatoma pagal sklypo naudojimo būdą: komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijai (K) nustatoma priklausomųjų želdynų norma -  $\geq 10\%$  sklypo reglamentinės dalies Nr. 1.1 ploto; rekreacinėje teritorijoje (R)  $\geq 40\%$  sklypo reglamentinės dalies Nr. 1.2 ploto; bendras priklausomųjų želdynų kiekis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2 -  $\geq 13\%$ . Priklausomieji želdynai, esant galimybei, koncentruojami gamtinio karkaso teritorijoje, taip pat rekomenduojama numatyti ties vakarine sklypo riba, kaip papildomą atribojimą nuo gyvenamosios teritorijos Trakų rajone. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami techninio projekto stadijoje.

Planuojamoje teritorijoje auga 7 lapuočiai, iš kurių 5 – invazinės rūšies uosialapiai klevai; želdinių vertinimas pateiktas prieduose (aut. matininkas R. Ž., 2023 m.). Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-9	13

saugotiniems“ pakeitimo“ priedu, saugotinių medžių nėra. Detaliojo plano sprendiniais siūloma šalinti invazinės rūšies medžius (Nr. 2 – Nr. 6), o į statybos zoną patenkančią pusiau brandžią tuopą ir jauną beržą (Nr. 1 ir Nr. 7) siūloma šalinti arba pagal galimybę persodinti, konkretų sprendimą dėl tvarkymo, persodinimo ar šalinimo priimant techninio projekto etape. Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis medžių vertinimo išvadomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių tvarkymo taisyklėmis“.

Su planuojama teritorija besiribojančios Vilniaus gatvės/ valstybinės reikšmės kelio Nr. 4727 koridoriuje augantys želdiniai prižiūrimi ir tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, Kelių įstatymu ir Vyriausybės patvirtintu Kelių priežiūros tvarkos aprašu, taip pat Trakų rajono savivaldybės tarybos 2020-12-17 sprendimu Nr. S1E-235 patvirtintomis Trakų rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkymo taisyklėmis.

Siekiant stiprinti ekologinį gamtinio karkaso potencialą, vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Ūkinėje veikloje susidariusios komunalinės atliekos bus rūšiuojamos į atskirus kontenerius tam numatytose aikštelėse. Pavojingos atliekos (naftos atskirtuvų atliekos, liuminescencinės lempos) bus tvarkomos pagal tokių atliekų tvarkymo reikalavimus. Visos veikloje susidariusios atliekos pagal sutartis perduodamos Atliekų tvarkytojų valstybės registre registruotiems atliekų tvarkytojams.

## 5. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2023-07-14 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG285381, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 ir Nr. 6 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas; teritorijoje planuojama netarši administracinė, prekybos, paslaugų, sporto veikla, kuri nesukuria papildomų apsaugos zonų.

– punkto Nr. 2 reikalavimai. Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas stovi sklype Vilniaus g. 13, Lentvario miesto teritorijoje, už  $\geq 19$  m vakarų kryptimi. Detalioju planu statybos riba ir zona planuojama normatyviniu atstumu nuo sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant užstatymo konfigūraciją ir parametrus, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Planuojamam negyvenamosios administracinės, prekybos, paslaugų ir (ar) sporto paskirties pastatui natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

– punkto Nr. 3 reikalavimais planuojamam užstatymui bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų sistemų – esamų vandentiekio ir nuotekų tinklų Vilniaus gatvėje; paviršinės nuotekos bus tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų sistemų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

– punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamas automobilių statymo būdas – antžeminis, sklypo ribose. Techninio projekto etape, konkretizavus veiklą sklype, automobilių stovėjimo vietų poreikį ir aikštelių išdėstymą, bus išlaikyti reglamentuoti saugūs atstumai nuo antžeminių aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-10	13

- punkto Nr. 6 reikalavimai. Planuojama ir aplinkinės teritorijos yra veikiamos esamo triukšmo, sukeliama Vilniaus gatve/ valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 4727 Trakai – Lentvaris - Mūrinė Vokė pravažiuojančio autotransporto. Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui, atliktas triukšmo lygio vertinimas (rengėjas – G. Vasiliauskas, MB „Ekoamicus“); žr. *prieduose*. Vertinimu nustatyta, kad:

- planuojamos teritorijos triukšmo šaltinių sukeliamas triukšmo lygis pagal ribines vertes, pateikiamas HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 2 lentelės 2 punkte, dienos ir vakaro laikotarpiais nei ties planuojamos teritorijos ribomis nei artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių neviršys.

- gyvenamojoje aplinkoje, esančioje arčiausiai Vilniaus gatvės (adresais Vilniaus g. 76, Dobilo g. 2A, 2G ir 2), **esamas triukšmo lygis vakare 61 dB(A) viršydamas ribinę vertę.**

- **planuojamos teritorijos autotransporto srautas**, pridėtas prie esamų transporto srautų, **triukšmo lygio artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje nepadidins**. Triukšmo lygio viršijimas vakaro laikotarpiu pagal HN 33:2011 2 lentelės 1 punktą yra ir išliks gyvenamojoje aplinkoje, esančioje arčiausiai Vilniaus g. (adresais Vilniaus g. 76, Dobilo g. 2A, 2G ir 2), kur sieks 61 dB(A) triukšmo lygio vertę.

- Likusioje gyvenamojoje aplinkoje triukšmo lygio viršijimų dienos ir vakaro laikotarpiais neprognozuojama. **Planuojamos teritorijos autotransportas esamos situacijos gyvenamojoje aplinkoje neblogins, gyvenamojoje aplinkoje vyraujančiu išliks esamų autotransporto srautų sukiamas triukšmas.**

Pagal siūlomą užstatymo viziją (žr. *prieduose*) pastatų tūriai galėtų būti komponuojami teritorijos vakarinėje ir pietvakarių dalyse taip greta esančiai gyvenamajai teritorijai adresu Vilniaus g. 13 suformuojant „ekraną“ nuo sklypo viduje susidarysiančio transporto judėjimo; taip pat siūloma numatyti želdinių juostą prie vakarinės sklypo ribos, kaip papildomą atblokimą nuo gyvenamosios teritorijos Trakų rajone.

VMS interaktyvaus žemėlapiu duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>) pietuose dėl esamo geležinkelio sukeliamas triukšmo lygis planuojamos teritorijos ribose dieną siekia ribines vertes, o vakare ir naktį - viršija apie 5dBA.

Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties pastatų aplinkai, todėl autotransporto ir geležinkelio srautų keliamas triukšmas planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų aplinkos kokybei įtakos neturi.

Esamas automobilių ir geležinkelio transporto triukšmas yra bendramiestinė problema, todėl triukšmo mažinimas turi būti sprendžiamas kompleksiskai, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, geležinkelio koridoriuose įrengiant akustines sienas, įgyvendinant Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendinius, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategiją (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planą 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296).

Atsižvelgiant į AB „Lietuvos geležinkeliai“ viešai pateiktą informaciją (<https://ltg.lt/tvarumas/>), įmonės siekiamybė iki 2050 metų geležinkelių transporto eismą vykdyti taip, kad neviršytų nustatytų triukšmo ir vibracijos ribų: įgyvendinami elektrifikacijos projektai, gerinama geležinkelių infrastruktūra ir vykdoma jos stebėseną, kontroliuojamas traukinių greitis, pagal galimybes prekinį traukinių eismą organizuojamas dienos metu, remontuojami vagonai, diegiamas triukšmą mažinančios priemonės, statomos triukšmą slopinančios sienelės.

Techninio projekto metu rekomenduojama numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“), sudaryti sąlygas netriukšmingų transporto priemonių naudojimui. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas statybos laikotarpiu, numatoma

Stadija	Sklypo (kadastr. Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-11	13

taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.

- punkto Nr. 7 reikalavimai. Oro taršos vertinimas planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atliktas remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje [www.gamta.lt](http://www.gamta.lt) pateiktais oro taršos žemėlapiais („2020 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje“; atnaujinta 2021-08-18), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“. Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: **anglies monoksido (CO) - 0,23** (ribinė vertė - 10 mg/m<sup>3</sup>); **kietųjų dalelių KD10 – 19,1-23** (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); **kietųjų dalelių KD2,5 – 13,1-14** (ribinė vertė - 20 mg/m<sup>3</sup>); **azoto dioksido (NO2) – 9,1-10** (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); **sieros dioksido (SO2) - 6,1-10** (ribinė vertė - 20 mg/m<sup>3</sup>). Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes.

- punkto Nr. 8 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje nustatomi komercinės paskirties naudojimo reglamentai (administracinei, prekybos, paslaugų, sporto veikloms vykdyti), neplanuojama gyvenamoji veikla – nėra visuomeninės ar socialinės paskirties objektų poreikio planuojamos teritorijos aprūpinimui.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2024-01-26 priėmė galutinį sprendimą, kad Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detaliam planui (TPD Nr. K-VT-13-23-375) strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas.

## 6. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-07-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG284844 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~ 11 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 5-toji komanda (Kirtimų g. 37, Vilnius).

Planuojamoje teritorijoje esamų gaisrinių hidrantų nėra. Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta arba vandens rezervuaro vieta, kiti techniniai sprendiniai nustatomi techninio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ toliau – Taisyklės), patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66. Gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Užstatytose pastatais ir statiniuose teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų, o esant mažesniam vandens debitui – iš vieno.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie teritorijoje planuojamo užstatymo galimas iš Vilniaus g./ rajoninio kelio Nr. 4727; gaisrinės technikos privažiavimo keliai projektuojami techninio projekto etape. Detaliuoju planu reglamentuojamas didžiausias galimas pastatų aukštis - 4 aukštai/ 16 m. todėl techninio projekto stadijoje, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.2 punktu,

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-12	13

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. Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti  $\geq 3,5$  m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

Tikslūs pastato arba pastatų užstatymo parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai prie statinių teritorijoje bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, 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“.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; (sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu).

## 7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.

Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

### III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- Pirmasis skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Antrasis skirsnis. Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Ketvirtasis skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Piečiau planuojamos teritorijos, sklype unikaliu Nr. 4400-4869-8513, esančio geležinkelio apsaugos zona, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 21 str. apimanti žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių, planuojamos teritorijos nesiekia.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2023-07-12 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG285096 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. I skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje naujai statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali galima aukščio altitudė  $\leq 174,67$  m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. S

PDV

V. M – B

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:50) detalusis planas. <b>Sprendiniai</b>	SMA-23/17	Lapas	Lapų
DP			AR-13	13