

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Ukmergės g. 128 (kadastru Nr. 0101/0031:368).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius (-iai):

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „DIFF Finance“, Rinktinės g. 5-101, Vilnius.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Teritorijų planavimo vadovas:

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Nustatyti žemės sklypui ir (ar) jo daliai prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdą ir kitą galimą daugiabučių gyvenamųjų pastatų (G2) naudojimo būdą su galimybe detaliojo plano tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį naudojimo būdą žemės sklypo dalyje pakeisti į kitą galimą naudojimo būdą, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, taip pat nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus (mažiausius ir (ar) didžiausius galimus žemės sklypų dydžius).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-06-29 įsakymas Nr. 30-1545/23.

Planuojama teritorija:

0,9411 ha teritorija, esanti Ukmergės g. 128 (sklypo kad. Nr. 0101/0031:368) (žr. *Paveikslas 1*).

Nagrinėjama teritorija.

Nagrinėjama teritorija, užimanti apie 2,7 ha plotą, apribota Paribio, Pieninės, Ukmergės g. dubliu ir užstatyta teritorija rytinėje dalyje. Nagrinėjama teritorija atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją iš trijų pusių riboja esamos gatvės (žr. *Paveikslas 1*). Į nagrinėjamos teritorijos ribas patenka 6 esami žemės sklypai ir valstybinė žemė:

Gretimybės.

Šiaurės vakarų pusėje planuojama (koreguojama) teritorija ribojasi Paribio gatve (D kategorija), vakarų ir pietvakarių pusėse – su Pieninės gatve (D kategorija), o kitose pusėse - su VI „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 0101/0031:233, 0101/0031:119, 0101/0031:445, 0101/0031:252, bei valstybine žeme. Vadovaujantis *Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų* I sk. 6 p., kitoje besiribojančių D kategorijos gatvių pusėje esantys žemės sklypai kad. Nr. 0101/0031:95, 0101/0031:111, 0101/0031:4, 0101/0031:122, 0101/0029:147, 0101/0029:153, 0101/0029:114, yra priskiriami prie kaimyninių žemės sklypų (žr. *Paveikslas 2*).

Paveikslas 2. Planuojama (koreguojama) teritorija ir gretimybės.



Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilnius, Paribio g. 2	0101/0031:233	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
2.	Vilnius, Ukmergės g. 130	0101/0031:119	Kita	<i>Naudojimo būdas nenustatytas</i>
3.	Vilnius, Ukmergės g.	0101/0031:445	Kita	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
4.	Vilnius, Ukmergės g. 126	0101/0031:252	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
5.	Vilnius, Stumbrų g. 30	0101/0031:95	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
6.	Vilnius, Pieninės g. 6	0101/0031:111	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
7.	Vilnius, Paribio g. 8	0101/0031:4	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Vilnius, Paribio g. 4	0101/0031:122	Kita	Gyvenamosios teritorijos
9.	Vilnius, Želvos g. 2	0101/0029:147	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
10.	Vilnius, Paribio g. 3	0101/0029:153	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
11.	Vilnius, Ukmergės g. 132	0101/0029:114	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Planuojamas žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0031:368.

Adresas: Vilnius, Ukmergės g. 128.

Plotas: 0,9411 ha.

 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, žemės sklypo naudojimo būdas – *Komercinės paskirties objektų teritorijos*.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (NTR):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 72 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 455 m²;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 686 m²;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 9411 m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas – 1418 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 1787 m².

Teritorijos, kuriose taikomos sžns, įrašytos į ntk kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 44 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 8 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 53 m²;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 50 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 53 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 51 m²;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 161 m²;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 126 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 49 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 50 m².

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 1025 m².

Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

- Prekybos įstaiga (unikalus Nr. 1097-5014-3014), pagrindinė naudojimo paskirtis - prekybos.

Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijai yra gautas rekonstrukcijos leidimas (Nr. LNS-01-60325-00320, 2016-03-25).

Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl yra siūloma nustatyti specialioji žemės naudojimo sąlyga - „Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)“, pagal 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės Vilniaus senamiestis (unikalus objekto kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją.

Planuojamoje teritorijoje augantiems medžiams yra atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, kurio ataskaita pateikiama prieduose. Techninio projekto (toliau – TP) rengimo metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972. (TPD reg. Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas) (žr. Paveikslas 3).

Planuojama teritorija patenka į *Miesto dalies (rajonų) centro zoną* (SLT-4-2). Funkcinės zonos turinys: Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

GC - Mišri centro teritorija;

GM - Mišri gyvenamoji teritorija;

PA - Paslaugų teritorija;

SI - Socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

K - Komercinės paskirties objektų teritorijos;

V - Visuomeninės paskirties teritorijos;

R - Rekreacinės teritorijos;

B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

E - Atskirųjų želdynų teritorijos.

Galimi užstatymo tipai:

pr_u - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai);

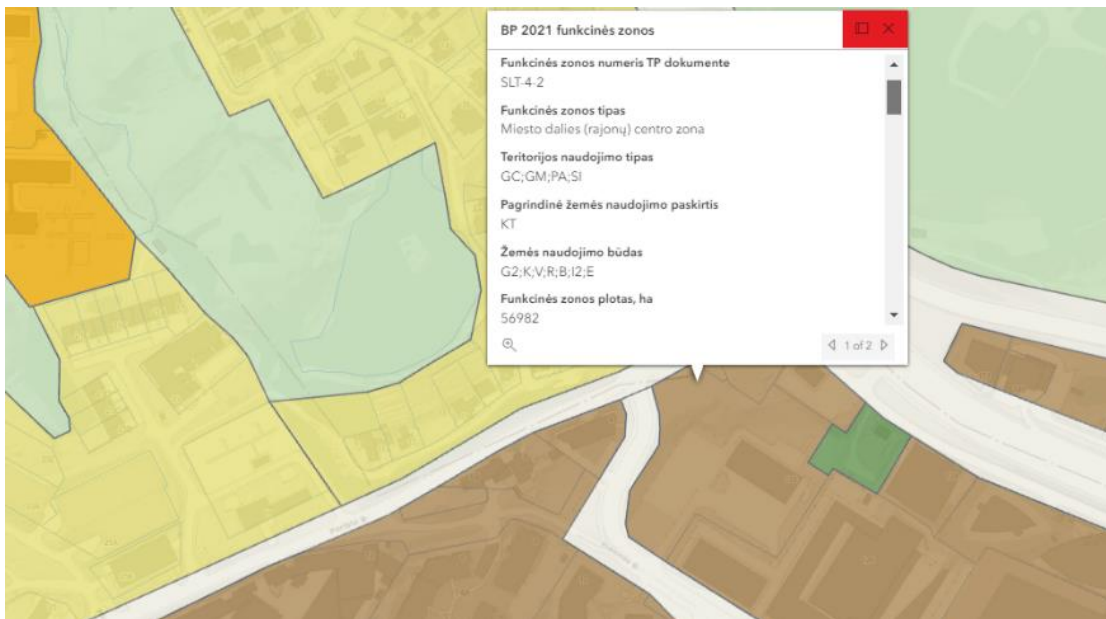
pr_a - perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai).

Bendrajame plane numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra $\leq 3,0$; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80%, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) < 35 m; sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentų lentele, funkcinei zonai SLT-4-2 yra taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 01; 02; 03; 04; 05; 09; 13; 18; 39.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano skaitmeninio žemėlapio.



Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 01 schemos.



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

Planuojamas didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (2,30) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (3,00).

Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemos.



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

Planuojamas didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (2,30) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (3,00).

Paveikslas 6. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemos.




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).

Planuojamas didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (2,30) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (3,00).


Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 04 schemos.



 Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą

Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 05 schemos.



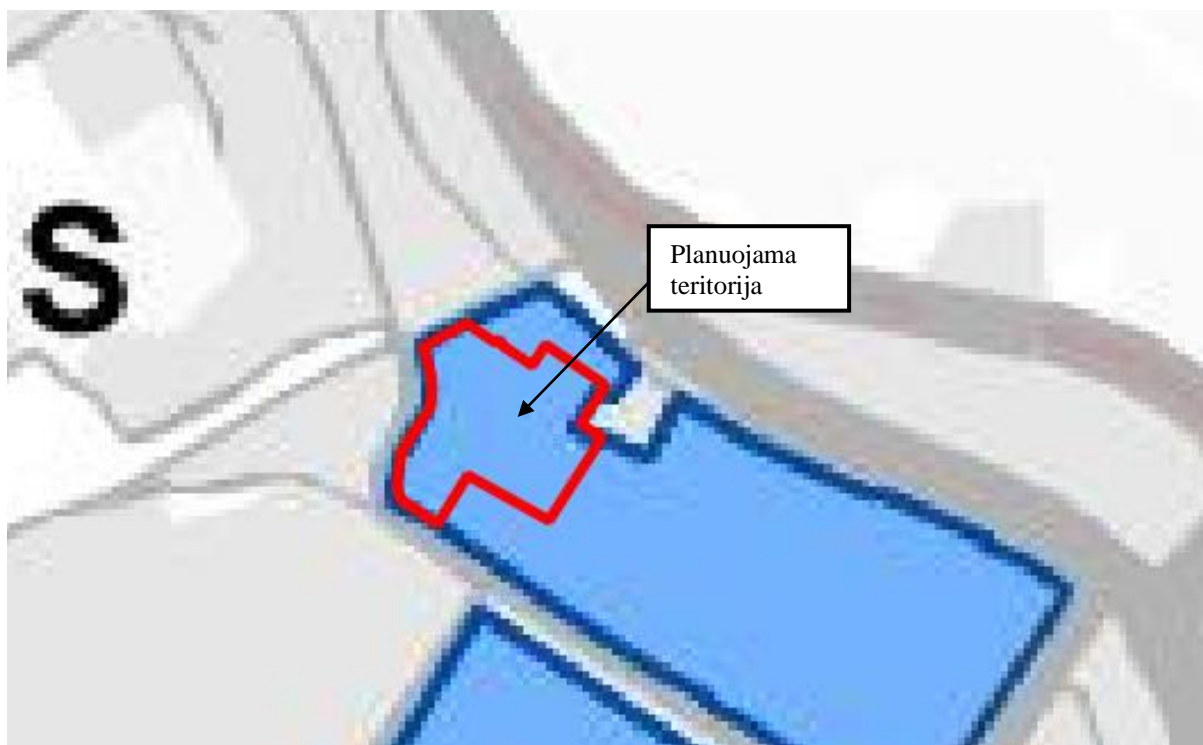
 Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo,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

Paveikslas 9. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 09 schemos.



■ Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 13 schemos.



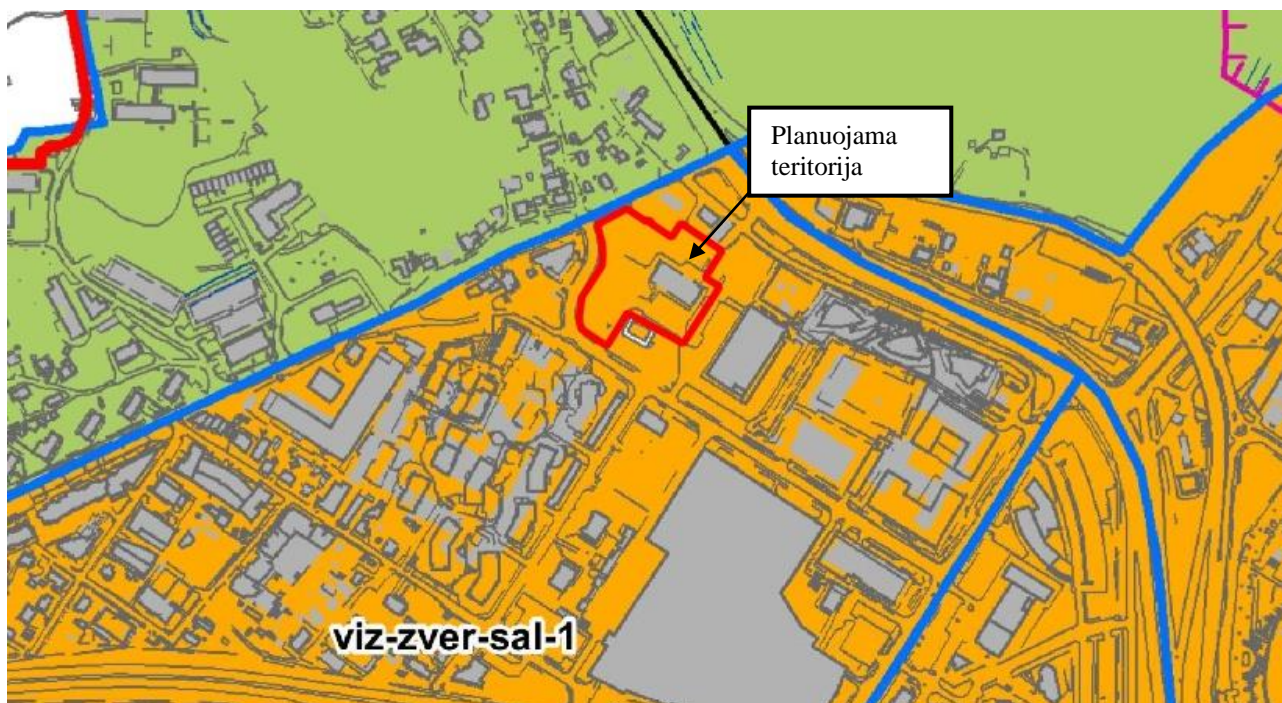
■ Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą.

Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 18 schemas.



■ Detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose

Paveikslas 12. Ištrauka iš Bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemas.



- Priemiesčių zonavimas**
- Autentiška arba artima autentiškai struktūra
 - Turi urbanistinių naujadarų
 - Dominuojantys naujadarai
 - Dominuojantys gamtiniai elementai
 - Dominuojantys aukštybiniai pastatai

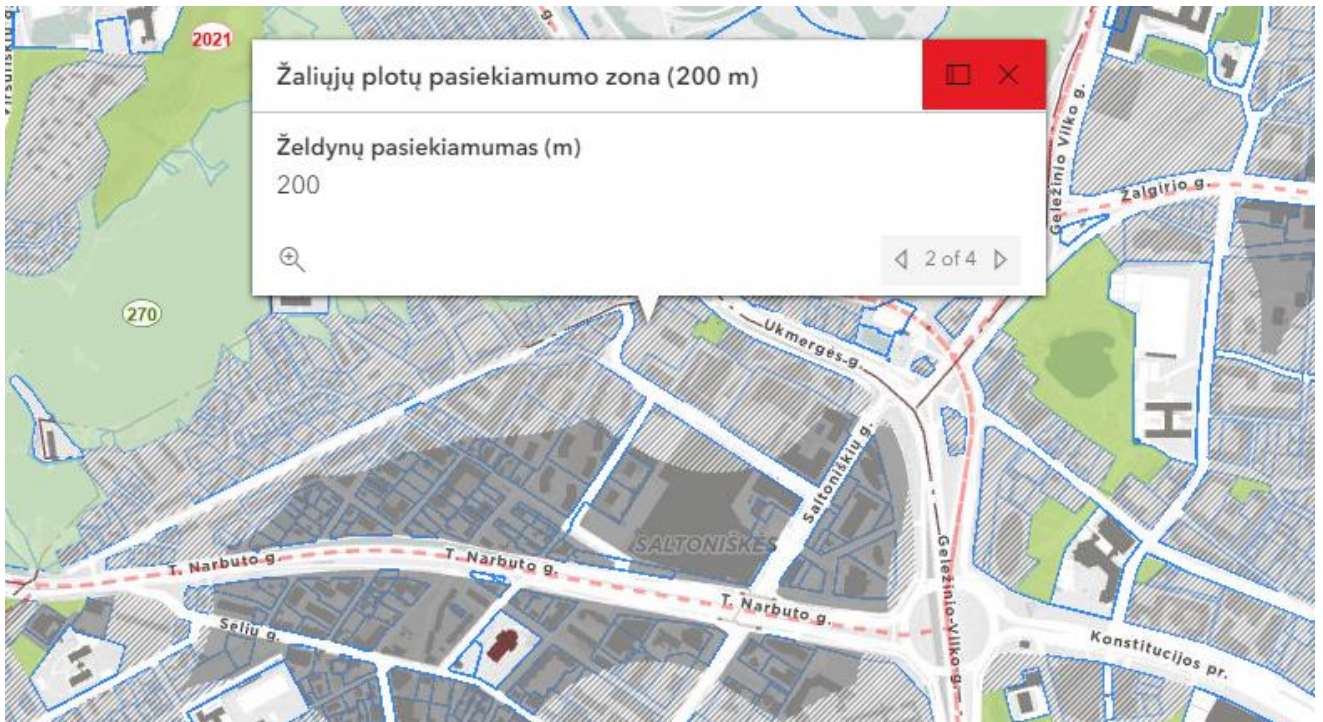
REGLAMENTAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/istorinės dominantes (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
viz-zver-sal-1	Saltoniškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisis užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)- 26		*Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi atskirai stovintys, sodybinis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18			
			perimetrisis užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30	įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35		

Paveikslas 13. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos.



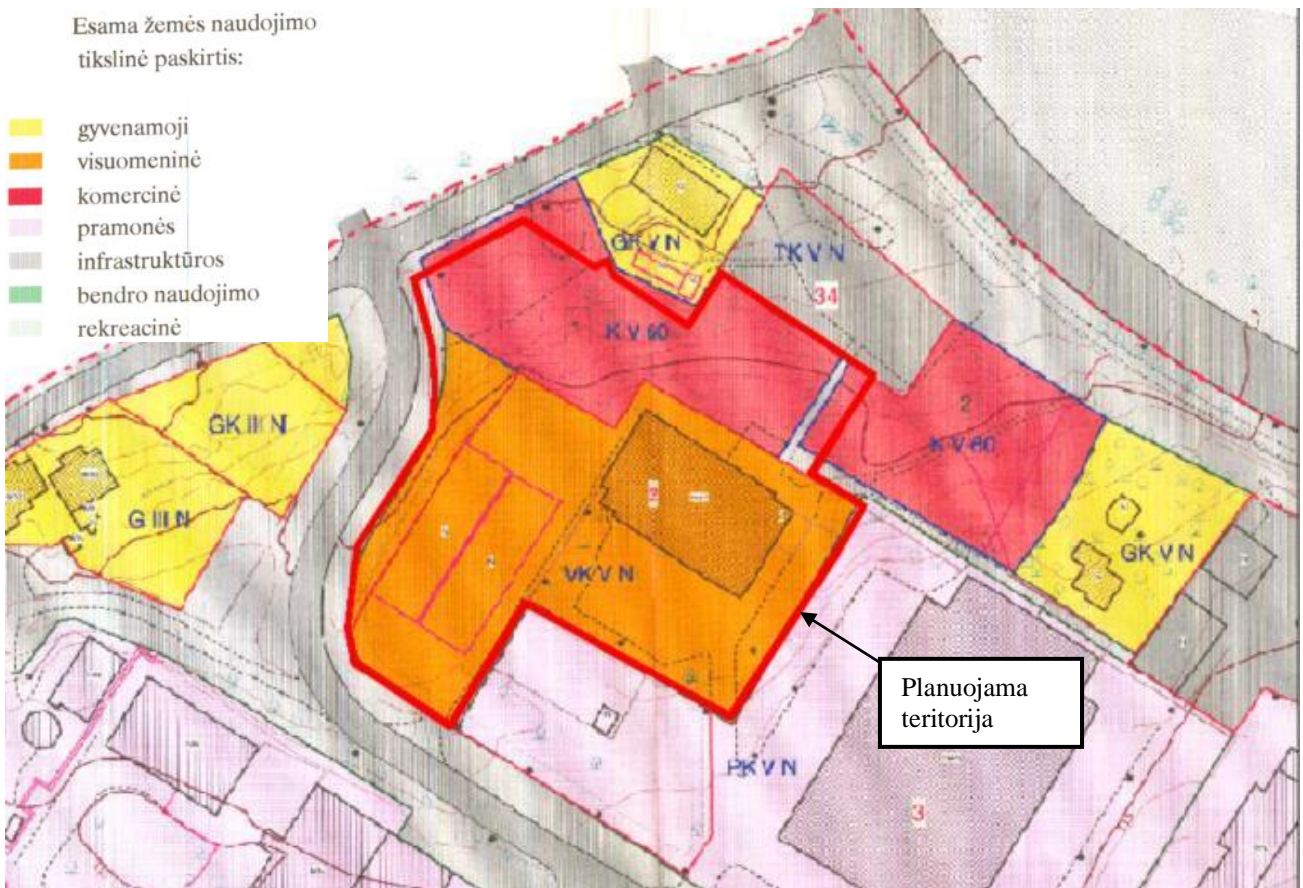
- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų 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
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną

Paveikslas 14. Ištrauka iš Bendrojo plano skaitmeninio žemėlapio



Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo (200m) zoną.

Paveikslas 15. Ištrauka iš žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano (TPD Reg. Nr. T00054357)



Taip pat vadovaujamosi:

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);
Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314
Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200.
Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2011-07-13 sprendimu Nr. 1-124.
Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2014-12-03 sprendimu Nr. 1-2136.

Išvardinti teritorijų planavimo dokumentai įtakos detaliojo plano sprendiniams nedaro, todėl nėra kiekvienas nagrinėjamas atskirai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais esamas žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0031:368 (proj. Nr. 1), esantis Ukmergės g. 128, Vilniuje yra suskirstomas į dvi reglamentines zonas (Nr. 1A ir Nr. 1B), kuriose yra nustatomi teritorijų naudojimo reglamentai ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai).

Detaliojame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijai yra parengtas techninis projektas (toliau – Projektas), kuriam yra gautas statybą leidžiantis dokumentas (Nr. LNS-01-60325-00320, 2016-03-25). Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose užstatymo rodikliai nustatomi vadovaujantis Projekto sprendiniais, įvertinus galimas statybos bei kadastrinių matavimų paklaidas leistinumo ribose, bei galimybę ateityje įstiklinti pastatų balkonus, keisti pastatų vidaus išplanavimą ar kitus sprendinius.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi leidžiamo pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus (24,5 m), leidžiamo pastatų aukščio absoliutinės altitudės (144,50 m) ir leidžiamo pastatų aukštų skaičiaus (1-6 a) rodikliai pasirinkti atsižvelgus į nustatytus rodiklius Projekte (atitinkamai - 23,60 m, 144,35 m ir 5+C (pagal dabartinį reglamentavimą - 6 a)) ir įvertinus galimą minimalią plėtrą ateityje leidžiamą pagal

Bendrajį planą (Detaliojo plano koregavimu nustatomi rodikliai nesiekia Bendrojo plano sprendiniais numatyto didžiausio leistino pastatų aukščio (35 m) ir vyraujančio („foninio“) pastatų aukštų skaičiaus (7 a). Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti Detaliojo plano koregavime nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Projektuojamas leistinas pastatų aukštingumas yra integralus aplinkinėms teritorijoms, kuriose dominuoja 5-6 aukštų esami pastatai.

Užstatymo intensyvumo (UI) rodiklis detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatytas nežymiai didesnis nei Projekte, kuriam gautas statybą leidžiantis dokumentas, įvertinus galimas leistinas statybos ir kadastrinių matavimų paklaidas, bei galimybę ateityje stiklinti pastatų balkonus, koreguoti patalpų išplanavimą ir kitus sprendinius. Visi projektuojami užstatymo rodikliai neviršija Bendrojo plano sprendiniuose nustatytų rodiklių.

Užstatymo tankio (UT) rodiklis detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatytas nežymiai didesnis, nei Projekte, kuriam gautas statybą leidžiantis dokumentas, atsižvelgiant į galimas leistinas statybos ir kadastrinių matavimų paklaidas, taip pat įvertinus galimybę ateityje įrengti terasas, stogines, dviračių stogines ir pan.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, gali būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, kuriuo esamas žemės sklypas būtų padalinamas, vadovaujantis detaliojame plane nustatytais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principais, o žemės naudojimo būdas gali būti keičiamas vadovaujantis detaliojo plano reglamentinėse zonose nustatytais teritorijų naudojimo reglamentais.

Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl yra siūloma nustatyti specialioji žemės naudojimo sąlyga – „*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*“. Kiti apribojimai yra tikslinami pagal esamą situaciją.

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

1.2.1. Sklypas Nr. 1 (esamas).

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,9411 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Žemės sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²	
---	1	9411	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K	24,5	70	2,1	pr_u; pr_a	4404	5007	10	
					G2	24,5	70	2,1	pr_u; pr_a			30	

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50 %.

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

Sklypas Nr. 1 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių.

Pastatų aukštų skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveiklinimui skirtos patalpos.

Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveiklinimui ir pan.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „žemės naudojimo būdai“ naudojami sutrumpinimai:

- **K** - Komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinis);
- **G2** - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (kitas galimas).

Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero potvarkiu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „Užstatymo tipas“ naudojami sutrumpinimai:

- **pr_u** - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;
- **pr_a** - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** (esamas, koreguojamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 713 m².
Viešpataujantis daiktas - AB „Energijos skirstymo operatorius“ elektros tinklai.

Žemės sklypui Nr. 1 taip pat nustatomi šie žemės sklypų formavimo principai:

- atskirų žemės sklypų ribos ir dydis (vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 d. 7 p., pagal kurį detaliojo planavimo dokumente nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas - galimos žemės sklypų ribos ir (ar) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai)) Žemės sklypo Nr. 1 ribose gali būti nustatomi pagal Detalajame plane Sklypo Nr. 1 ribose išskirtų reglamentinių zonų Nr. 1A, 1B ribas ir dydį;

- ateityje įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius žemės sklypo Nr. 1 reglamentinių zonų Nr. 1A, 1B, ribose formuojamiems žemės sklypams nustatomas Detaliojo planu šiai reglamentinei zonai nustatytas naudojimo būdas;

- jeigu po pertvarkymo formuojamų atskirų žemės sklypų ribos nustatomos pagal suformuoto ir pertvarkomo Sklypo Nr. 1 reglamentinių zonų 1A, 1B ribas, formuojamiems žemės sklypams taikomi Detaliojo planu reglamentinei zonai nustatyti teritorijos naudojimo reglamento elementai – užstatymo reglamentai.

1.2.1.1. Reglamentinė zona Nr. 1A.

Reglamentinės zonos plotas.

Formuojamos reglamentinės zonos plotas – 0,4404 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Reglamentinei zonai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m					mažiausi, m ²	didžiausi, m ²	
---	1A	4404	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K	24,5	70	1,9	pr_u; pr_a	-	-	10	
					G2	24,5	70	1,9	pr_u; pr_a			30	

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50 %.

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

Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių.

Pastatų aukštų skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveiklinimui skirtos patalpos.

Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliojame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveiklinimui ir pan.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** (esamas, koreguojamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 713 m². Viešpataujantis daiktas - AB „Energijos skirstymo operatorius“ elektros tinklai.

1.2.1.2. Reglamentinė zona Nr. 1B.

Reglamentinės zonos plotas.

Formuojamos reglamentinės zonos plotas – 0,5007 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Reglamentinei zonai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai									
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²	
--	1B	5007	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K	24,5	70	2,3	pr_u; pr_a	-	-	10

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50 %.

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

Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių.

Pastatų aukštų skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveiklinimui skirtos patalpos.

Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveiklinimui ir pan.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

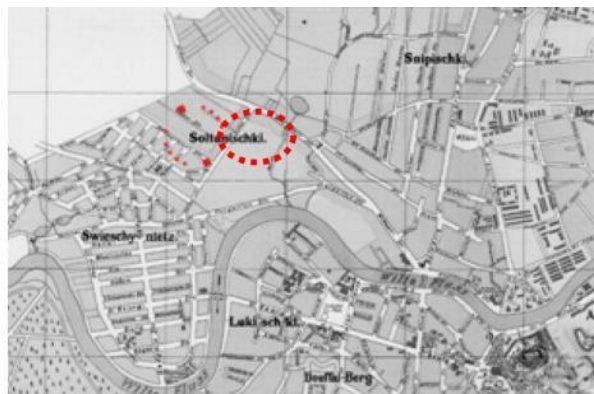
Projektuojami servitutai.

- Nėra.

1.3. Paveldosauginė dalis

Planuojamas žemės sklypas, esantis Ukmergės g. 128, yra šiaurės rytinėje *Vilniaus senamiesčio* (u. k. 16073) vizualinės apsaugos zonos dalyje, buvusiame Saltoniškių priemiestyje, šiuo metu vadinamu šiaurės rytiniu Žvėrynu, kuris po 1976 m. nutiesus T. Narbuto gatvę, šiaurinės Žvėryno dalies užstatymas prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi.

Paveikslas 16. Saltoniškių priemiesčio urbanizacija 1925 m. ir 1926 m. Vilniaus m. žemėlapiuose



Po Antrojo Pasaulinio karo teritorija tarp dab. T. Narbuto, Stirnų, Paribio ir Ukmergės gatvių buvo skirta gamybinei - ūkinei veiklai, užstatyta stambių tūrių 1-4 aukštų pastatais, o XXI a. pradžioje, iškeliant gamybą į miesto pramonines zonas ir priemiesčius.

Paveikslas 17. XX a. 5-6 dešimtmečio genplano fragmentas



Paveikslas 18. Žvėryno šiaurinės dalies užstatymas XX a. pab.



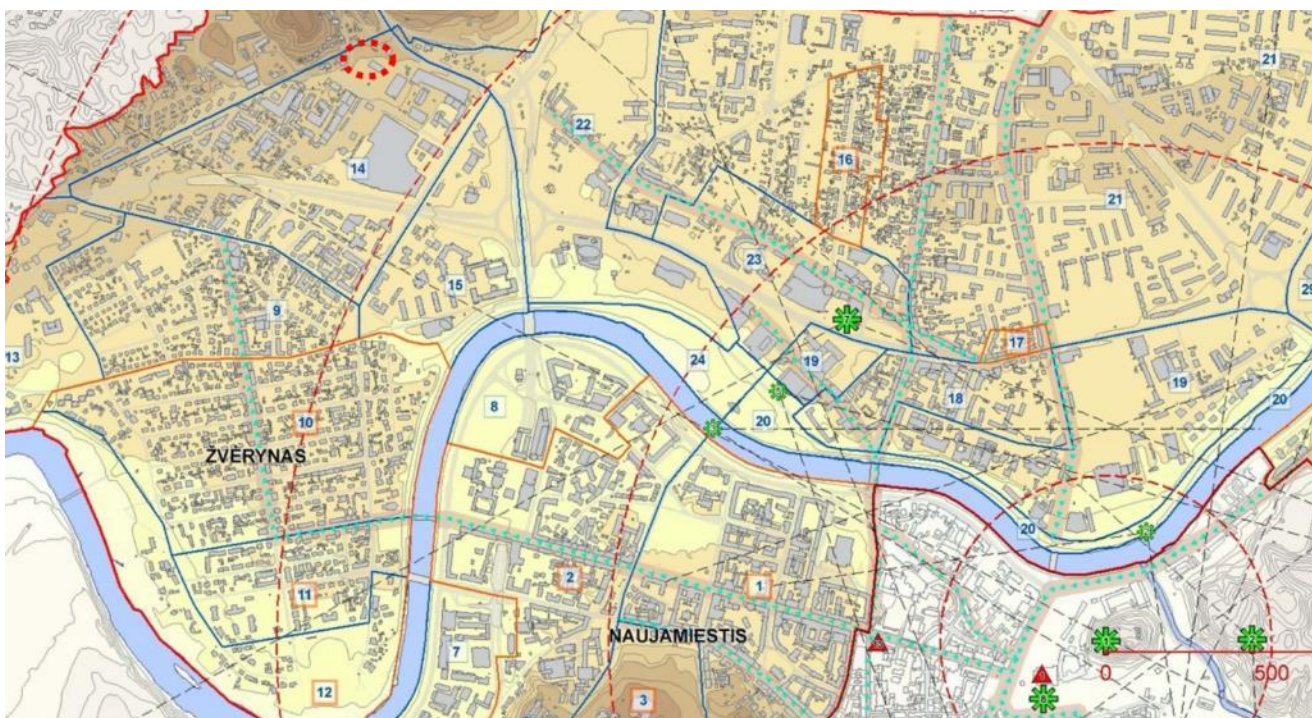
„Vilniaus miesto išplanavimo ir užstatymo generaliniame plane“ 1949-1965 m., parodyti pramoniniai kvartalai šiauriniame Žvėryne: „Vilniaus pienas“ ir „Pergalė“. Žvėryno rajono paminklosauginiame plane (rengėjas „Paminklų restauravimo institutas“ 1993 m) užstatymas pažymėtas kaip pokarinis užstatymas, neturintis kultūrinės vertės.

XXI a. pradžioje pradėta teritorijos konversija - nugriauti pieno kombinato ir saldinių fabriko pastatai; pradėtas kurti naujas lokalus miesto centras: kurio akcentas aukštybinis pastatas Geležinio vilko g. 18 a, administracinių pastatų komplekso užstatymas sklype Saltoniškių g. 7, vyksta administracinio pastato statybos gretimame Ukmergės g. 126 sklype.

Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsniu apibrėžtas vizualinės apsaugos pozonis: „už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą“.

Senamiesčio apsaugos zona apibrėžta Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354) sprendiniais.

Paveikslas 19. Senamiesčio vizualinės apsaugos zonų brėžinys



Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - paveldotvarkos projekto koncepcija (patvirtinta 2012-06-29 LR kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673).

Specialiojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje nenustatytos Senamiesčio apžvalgos vietos ar kiti apžvalgos taškai. Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 14, kurioje yra „<urbanistinių naujadarų, galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; užstatymo tipas nereglamentuotas, rekomenduojamas pastatų aukštis - iki 25 m“ (žr. Paveikslas 19)

Sklypui galioja pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas, (patvirtintas 2005 m. balandžio 19 d. Nr. Į-167 <https://>

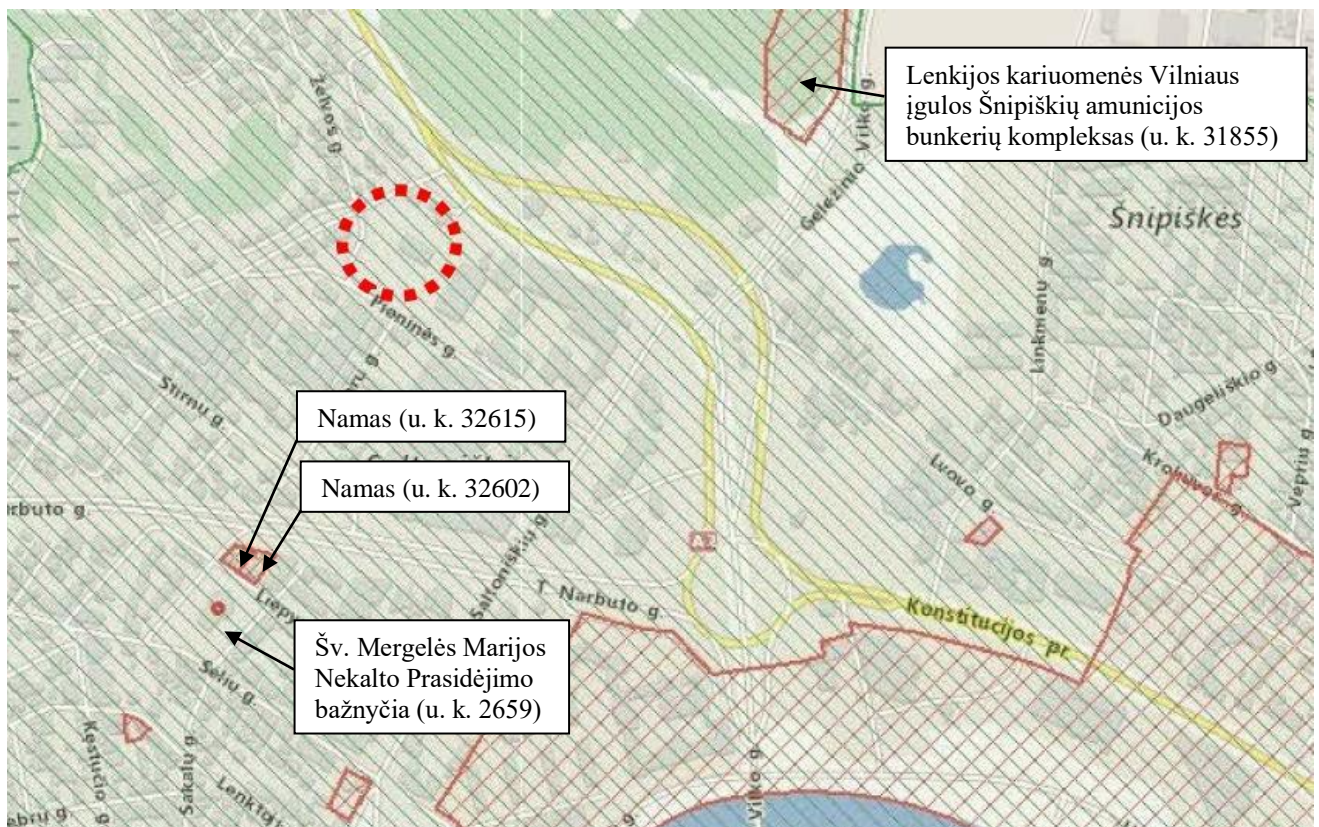
e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.255900). Sklypas Ukmergės g. 128 patenka į apsaugos zoną Nr. 3B – „Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas)“.

Laikiniu apsaugos dokumentu apibrėžta statybinė veikla apsaugos zonoje:

- *Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*
 - *savo aukščių, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*
 - *trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*
 - *ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
 - *keistų senamiesčio siluetą;*
 - *būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).*

Planuojama teritorija yra pakankamai toli nuo Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijos ribų ir nustatytų apžvalgos taškų. Artimiausioje gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, kuriems būtų nustatytas apsaugos statusas, teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų.

Paveikslas 20. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapio <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>



Paveikslas 21. Ištrauka iš www.vilnius3d.lt



Artimiausi sklypo Ukmergės 128 apsuptyje registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai (žr. *Paveikslas 20*):

- 1) Namas (u. k. 32615) ~ 400 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo;
- 2) Namas (u. k. 32602) ~ 400 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo;
- 3) Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (u. k. 2659) ~ 430 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo;
- 4) Lenkijos kariuomenės Vilniaus įgulos Šnipiškių amunicijos bunkerių kompleksas (u. k. 31855) ~ 420 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo.

Projektuojamas užstatymas neturės jokios įtakos artimiausiai esantiems kultūros paveldo objektams, yra atribotas XXI a. statybos stambiatūriais pastatų kompleksais.

Vilniaus miesto virtualiame modelyje įkelti projektuojamo užstatymo tūriniai sprendiniai iliustruoja, projektuojamo užstatymo integralumą su šiaurinio Žvėryno ir Ukmergės bei Saltoniškių užstatymo masteliu (žr. *Paveikslas 21*).

Projektuojamo užstatymo sprendiniai neprieštarauja teritorijai galiojantiems kultūros paveldą reglamentuojantiems teisės aktams ir Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams, tęsia kvartalo urbanistinės struktūros išvystymą ir kokybinę teritorijos genezę.

1.4. Teritorijos urbanistinė analizė

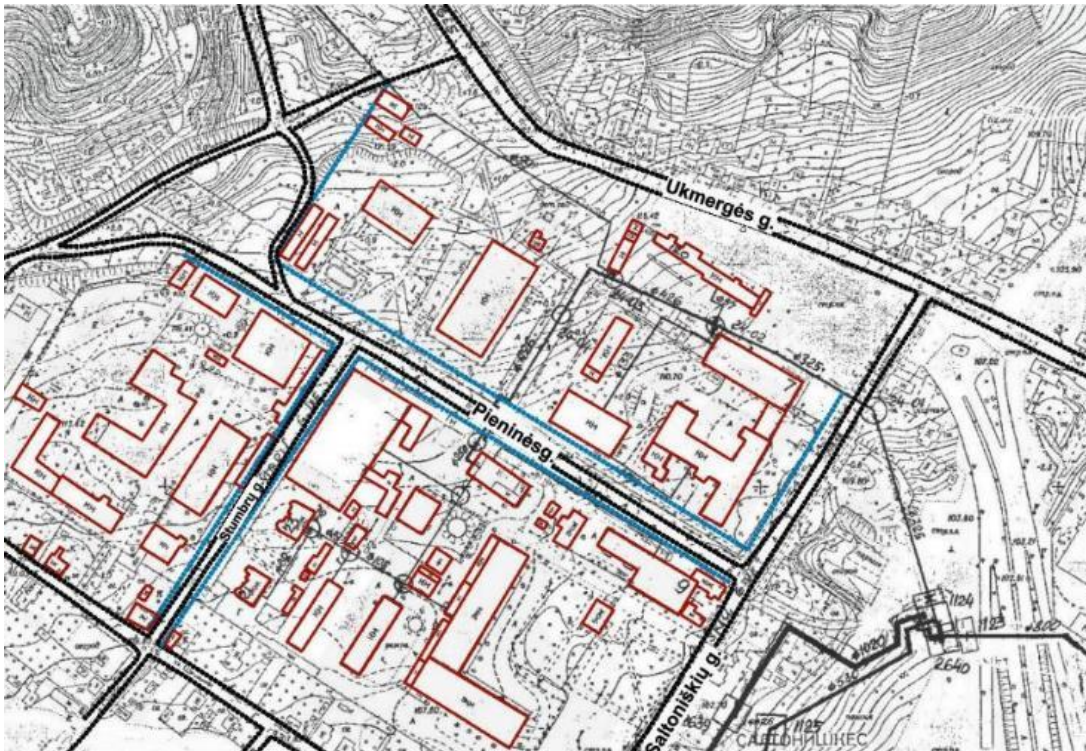
Planuojamas žemės sklypas Ukmergės g. 128 yra šiaurės rytinėje *Vilniaus senamiesčio* (u. k. 16073) vizualinės apsaugos zonos dalyje, buvusiam Saltoniškių priemiestyje, šiuo metu vadinamu šiaurės rytiniu Žvėrynu; kuris po 1976 m. nutiesus T. Narbuto gatvę, šiaurinės Žvėryno dalies užstatymas prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi (žr. *Paveikslas 16*).

Paveikslas 22. 1944 m. ortofotografinis žemėlapis



Po Antrojo Pasaulinio karo teritorija tarp dab. T. Narbuto, Stirnų, Paribio ir Ukmergės gatvių buvo skirta gamybinei - ūkinei veiklai, užstatyta stambių tūrių 1-4 aukštų pastatais, formuojant Pieninės, Saltoniškių ir Stumbrų gatvių perimetrinį užstatymą (žr. *Paveikslas 18, Paveikslas 23*).

Paveikslas 23. 1977 m. topografinis planas



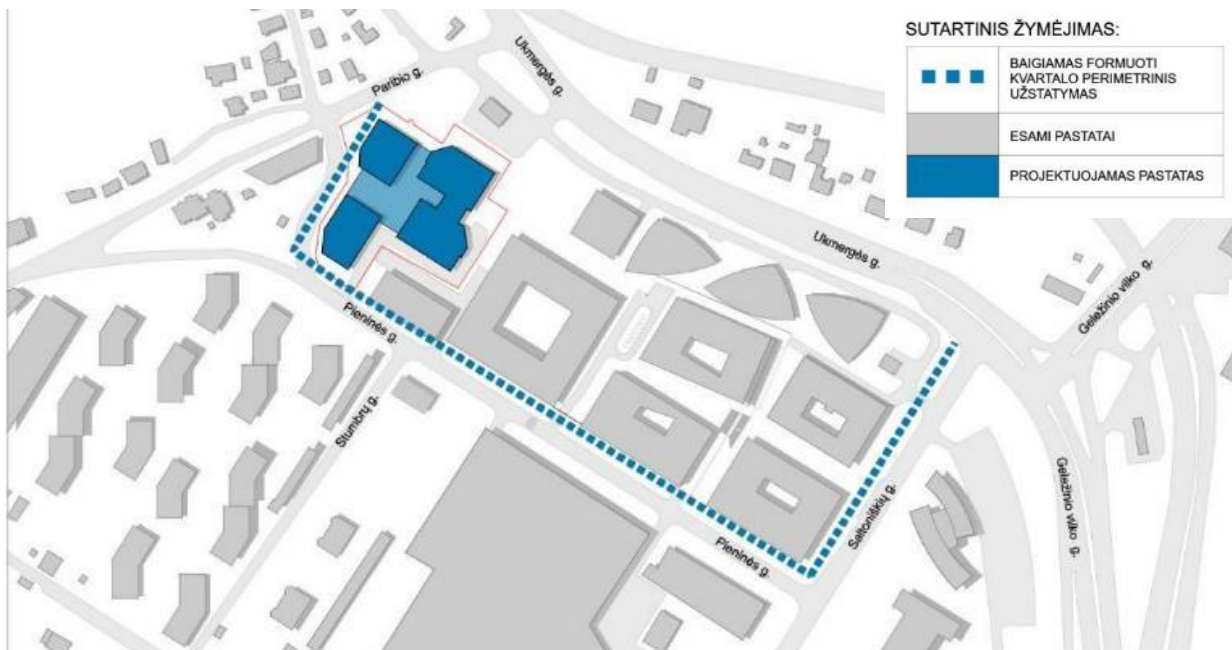
XXI a. pradžioje pradėta teritorijos konversija - nugriauti pieno kombinato ir saldainių fabriko pastatai; pradėtas kurti naujas lokalus miesto centras: kurio akcentas aukštybinis pastatas Geležinio vilko g. 18 a, administracinių pastatų komplekso užstatymas sklypuose Saltoniškių g. 7, Ukmergės g. 126. Formuojamas perimetrinis Pieninės g. užstatymas.

Paveikslas 24. 2023 m. ortofotografinis žemėlapis



Planuojama teritorija patenka į galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano *Miesto dalies (rajonų) centro zoną (SLT-4-2)*. Šioje zonoje Bendrajame plane numatytas tik **Perimetrisinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u)**, bei **Perimetrisinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a)** užstatymo tipas. Vadovautis Bendroju planu, esama teritorijos konversija, Detalioju planu ir istoriškai susiformavusiu užstatymo tipu, sklype Ukmergės g. 128 numatomas perimetrisinis užstatymas. Projektuojamo užstatymo sprendiniai neprieštarauja teritorijai galiojantiems teisės aktams ir Bendrojo plano sprendiniams, tęsia kvartalo urbanistinės struktūros išvystymą ir kokybinę teritorijos genezę.

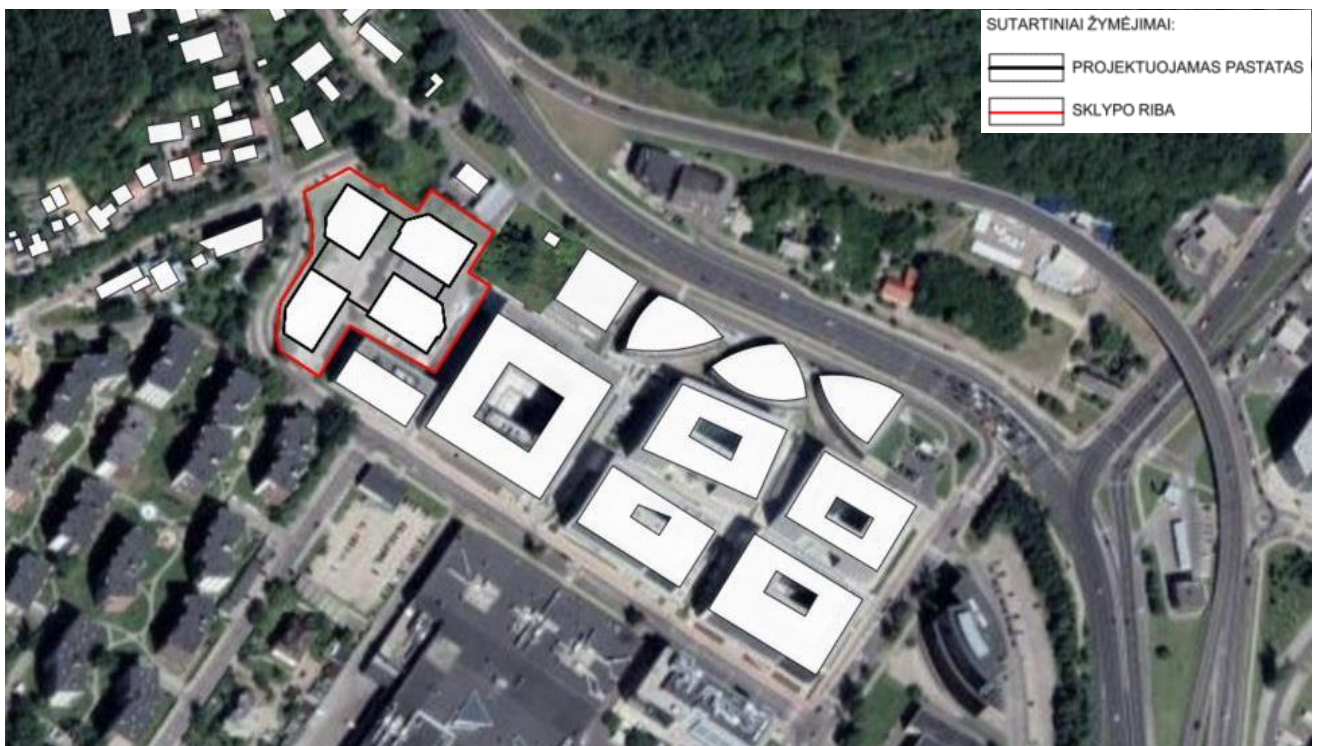
Paveikslas 25. Esamos situacijos schema su projektuojamu pastatu



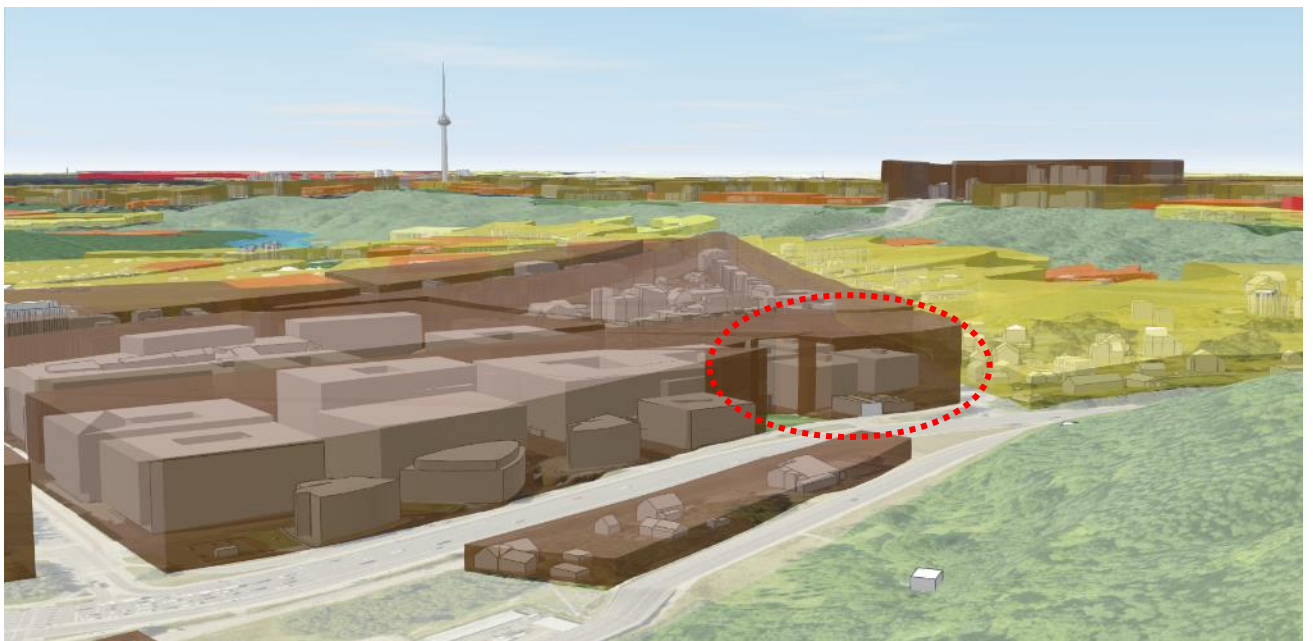
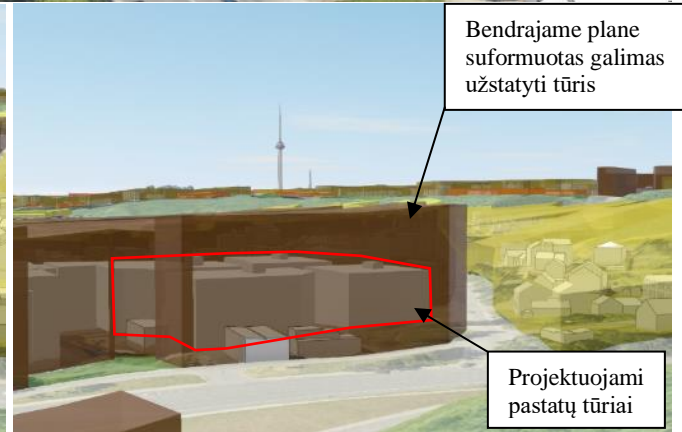
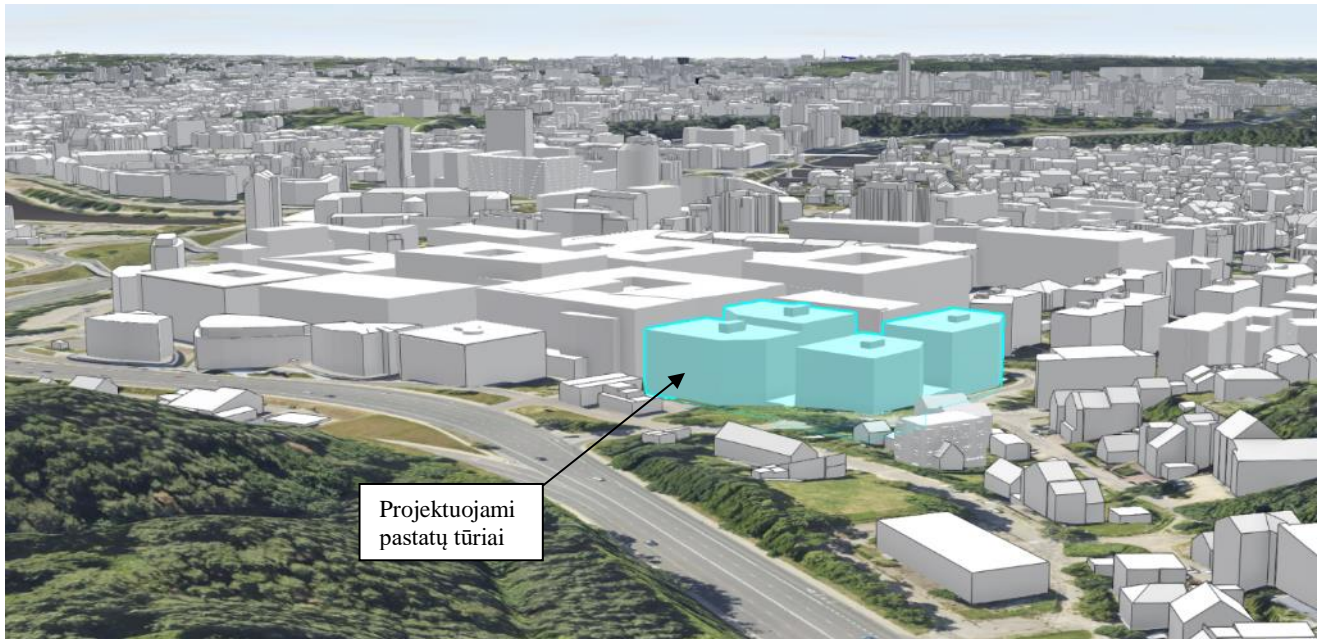
Planuojamoje teritorijoje projektuojamas leistinas pastatų aukštingumas yra integralus aplinkinėms teritorijoms, kuriose dominuoja 5-6 aukštų esami pastatai, ir neviršija Bendrajame plane nustatytų maksimalių rodiklių (žr. *Paveikslas 27*), todėl planuojami pastatai darniai įsilies į jau susiformavusią kvartalo visumą. Detaliojo plano prieduose pateikiami gatvių pjūviai ir išsklotinės su nurodytais esamų ir planuojamų pastatų aukščiais.

Įvertinant tai, kad į šiaurę nuo planuojamos teritorijos Bendrojo plano sprendiniais yra numatyta mažesnio užstatymo intensyvumo ir aukštingumo funkcinė zona, sklype Ukmergės g. 128 projektuojami smulkesni tūriai lyginant su esamu kvartalo užstatymu, siekiant darnaus perėjimo link planuojamo sklypo šiaurinėje dalyje esamo ir Bendruoju planu planuojamo užstatymo. Pastatų smulkėjimo schemoje (žr. *Paveikslas 26*), matyti kaip kvartale suprojektuoti ir pastatyti pastatų tūriai nuo stambių pereina link smulkesnių.

Paveikslas 26. Pastatų smulkėjimo schema



Paveikslas 27. Ištraukos iš Vilniaus miesto 3D žemėlapio



Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir 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 priede numatytais atvejais.

1.5. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai

Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei $1,5 \times 1 - 2 \times 1$. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1×1 . (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.).

Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių.

Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1×1 , be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1×1 , savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.

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

1.6. Želdynų poreikis.

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo (200 m) zoną.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šioms mokslo paskirties pastatams:			
	vaikų darželiams, lopšeliams;	50	60	-
	bendrojo lavinimo mokykloms	40	50	-

	3.2. žemės sklypai, skirti šioms gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	55 45	- -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	10
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra.

Planuojamoje teritorijoje augantiems medžiams yra atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, kurio ataskaita pateikiama prieduose. TP rengimo metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.

1.7. Inžinerinė infrastruktūra.

Detalioju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos TP rengimo metu. Sklypo prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklų eksploatuojančių įmonių.

Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijai yra gautas rekonstrukcijos leidimas (Nr. LNS-01-60325-00320, 2016-03-25). Esami inžineriniai tinklai demontuojami arba perkeliama. Sprendiniai detalizuojami TP rengimo metu.

Planuojami inžineriniai tinklai:

Vandentiekis:

Vadovaujantis UAB "VILNIAUS VANDENYS" 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298716, vandens tiekimas numatomas nuo esamų d300 mm vandentiekio tinklų Paribio g. Vandentiekio prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Pieninės g. (x=6063564, y=580983), Paribio g. (x=6063659, y=580847) ir Želvos g. (x=6063717, y=580935). Vidaus gaisrų gesinimui TP suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

Buitinių nuotekų šalinimas:

Vadovaujantis UAB "VILNIAUS VANDENYS" 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298716, buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Pieninės g. Prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

Paviršinių nuotekų šalinimas:

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) 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 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

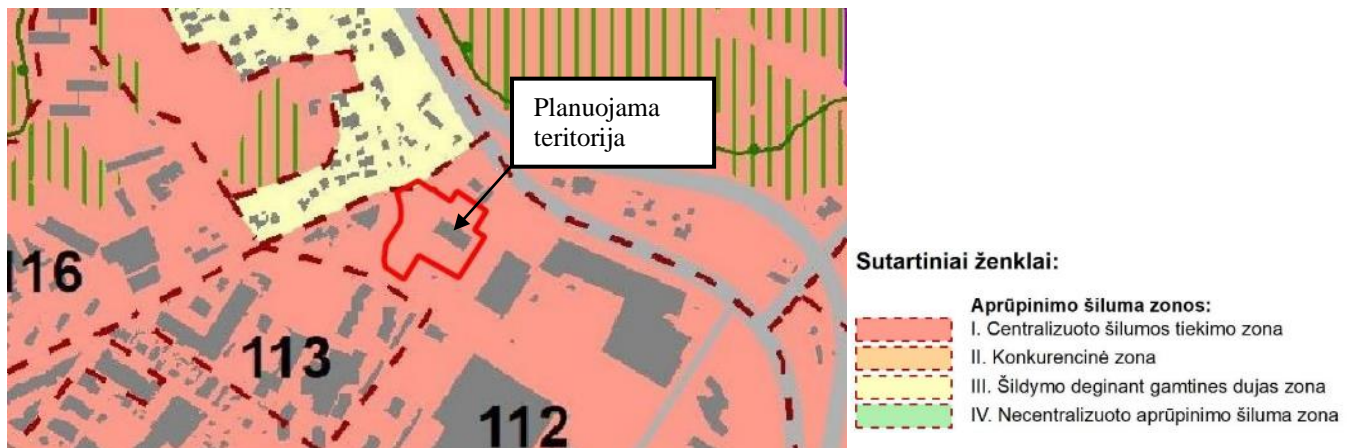
Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Pieninės g. esantį d 315 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

TP būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Šildymas:

Vadovaujantis Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (žr. *Paveikslas 28*), todėl planuojamoje teritorijoje būsimų pastatų šildymas numatomas iš centralizuotos Vilniaus miesto šilumos tiekimo sistemos. Prisijungimo taškas: Perspektyvinis šilumos tiekimo tinklų atvadas Ø114,3 mm. ties ŠK91124-26. Sprendiniai detalizuojami TP pagal technines sąlygas.

Paveikslas 28. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525.



1. CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA



1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.

1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.

1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

1.3.2. Komerčinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtus 1.3.1-1.3.3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.

Elektra:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298925, planuojamoje teritorijoje parenkama vieta 10/0,4 kV el. transformatorinei pastotei (toliau - MT), taip pat planuojamos 0,4 kV ir 10 kV elektros linijos. Bendro naudojimo elektros tinklų tiesimui yra projektuojamas (tikslinamas esamas) servitutas S1. Elektros prijungimas numatomas nuo esamos vidutinės įtampos kabelių linijos „SP86 - MT856“. Sprendiniai detalizuojami TP. Esamo servituto S1 ribos yra tikslinamos atsižvelgiant į projektuojamų elektros tinklų apsaugos zonų ribas.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos TP rengimo metu, pagal technines sąlygas, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtis ir parametrus.

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

1.8. Transportinė dalis.

Šiaurės vakarų pusėje planuojama (koreguojama) teritorija ribojasi Paribio gatve (D kategorija), o vakarų ir pietvakarių pusėse – su Pieninės gatve (D kategorija). Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą yra esamas iš pietvakarių pusėje besiribojančios Pieninės gatvės.

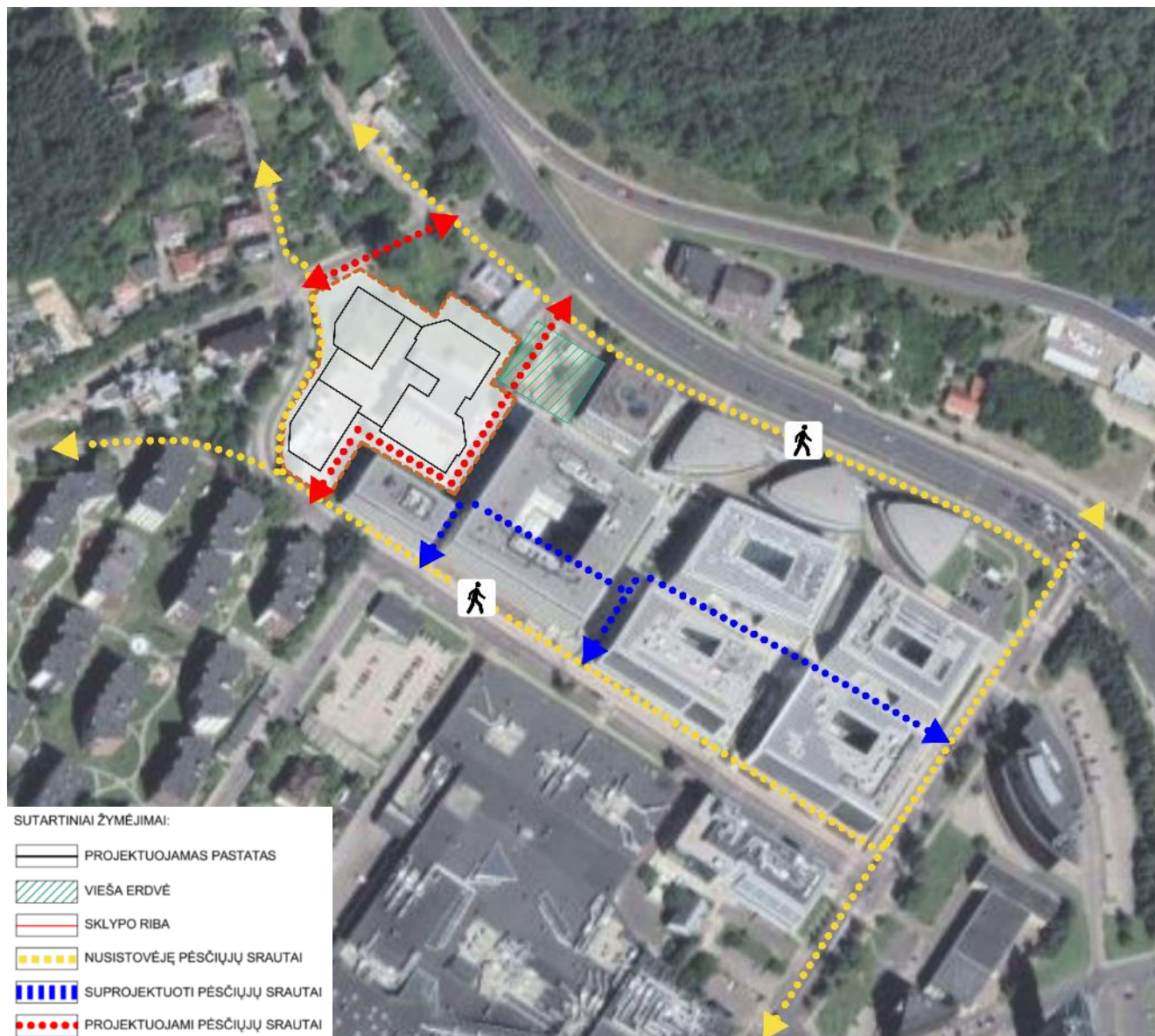
Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) 30 lentelė.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32¹ lentelėje.

Įvertinus esamus susiformavusius kvartalo pėsčiųjų ryšius, planuojamoje teritorijoje yra numatoma papildoma pėsčiųjų tako jungtis tarp pietinėje pusėje esančios Pieninės gatvės ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėje esančių susiformavusių pėsčiųjų ryšių ir suformuotos viešosios erdvės žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445. Taip pat, pagal Projekto sprendinius, Paribio gatvės atkarpoje tarp Pieninės gatvės ir Ukmergės gatvę dubliuojančios gatvės bus įrengiamas šaligatvis. Pėsčiųjų srautų schemeje (žr. *Paveikslas 29*) yra pavaizduoti nusistovėję kvartalo pėsčiųjų ryšiai, suprojektuoti pėsčiųjų ryšiai, bei Projekte numatyti pėsčiųjų ryšiai. Detaliojo plano prieduose yra pateikiama projektuojamų viešųjų ir privačių erdvių schema su pažymėtu pėsčiųjų praėjimu per planuojamą sklypą. Dėl sudėtingo sklypo reljefo su dideliais perkritimais, bei Projekto sklypo plano sprendinių, kuriais atskiriamos viešos ir privačios erdvės, kiti viešo naudojimo pėsčiųjų praėjimai sklype yra sunkiai įgyvendinami.

Paveikslas 29. Pėsčiųjų srautų schema.



1.9. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, 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.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. TP rengimo stadijoje įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 150000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 30 l/s.

Lentelė 4. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35
48 ≤ F < 75	–	15	20	25	30	35
F ≥ 75			20	25	30	35
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

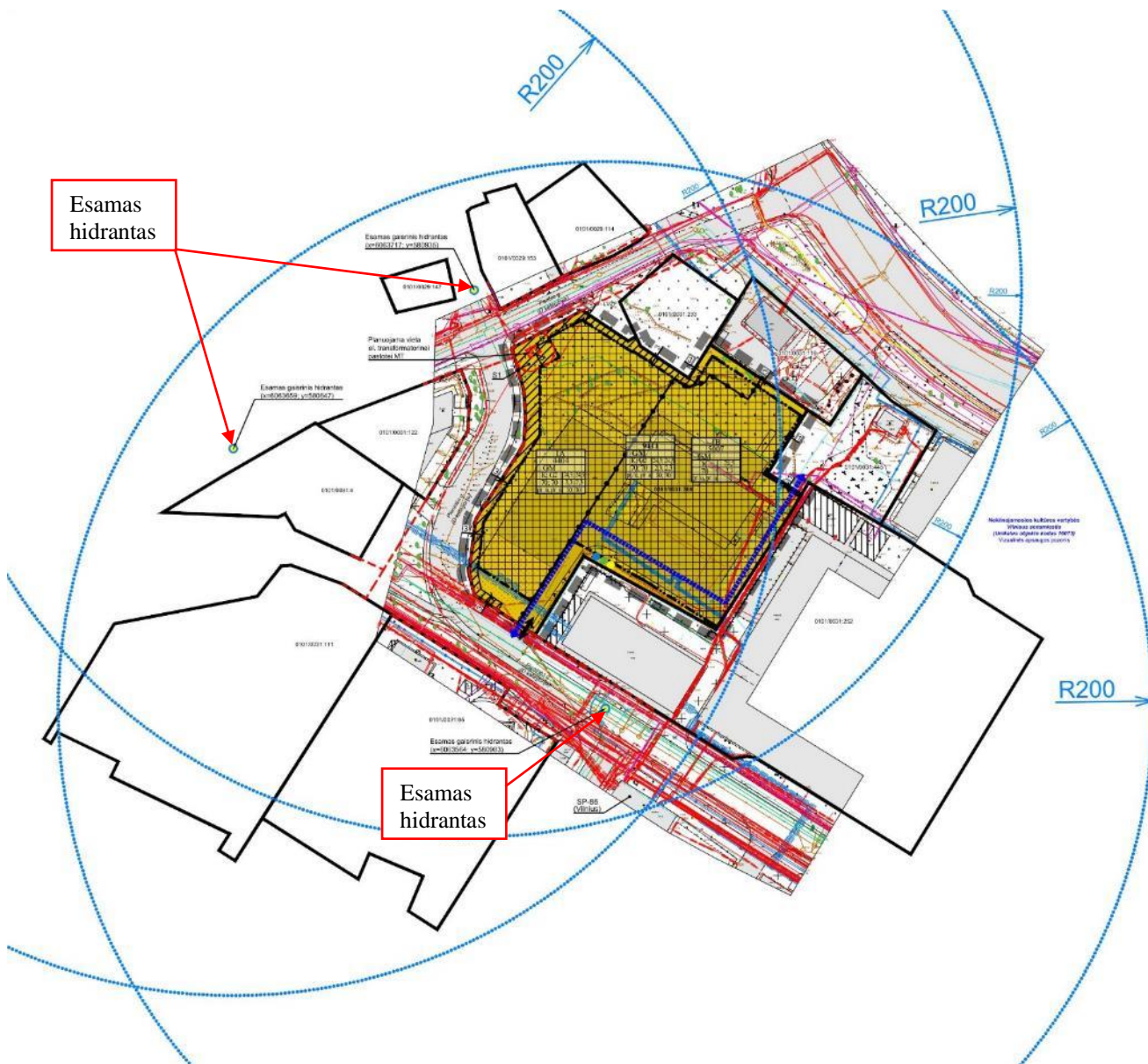
Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Pieninės g. (x=6063564, y=580983), Paribio g. (x=6063659, y=580847) ir Želvos g. (x=6063717, y=580935) (žr. *Paveikslas 30*). Vidaus gaisrų gesinimui TP suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius, nutolusi ~5 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 30.



1.10. Aplinkos apsauga

Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje taikomi gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96.

Planuojamoje teritorijoje augantiems medžiams yra atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, kurio ataskaita pateikiama prieduose. Techninio projekto metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36) patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

1.11. Visuomenės sveikata.

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje pastatus aptarnauti numatoma lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu.

Vykdam statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis. Taikyti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemones:

- Auginamų ir laikomų gyvūnų savininkai privalo užtikrinti, kad jų gyvūnai netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Garsinės informacijos ir signalizacijos savininkai (naudotojai) privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekeltų triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytoje verslo, gamybos ir pramonės teritorijose. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdančią asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima, jei gresiant ar susidarius ekstremaliai įvykiui ar ekstremaliai situacijai arba esant būtinojo reikalingumo sąlygoms atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui įsakymu nustato Savivaldybės administracijos direktorius.
- Neuždarose patalpose ir atvirose teritorijose įrengti žaidimų, cirko ir kiti atrakcionai gali veikti dienos ir vakaro metu. Nakties metu jie gali veikti tik tuo atveju, jei nėra grojama muzika, o naudojami žaidimų, cirko ir kiti atrakcionų įrenginiai nekeltų triukšmo.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama:

- naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemones nustatytoje tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose ir ne arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinius renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį);
- tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose, o taip pat gyvenamųjų namų teritorijose darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. vykdyti

ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį ar miego kokybę;

- teikiant paslaugas viešosiose vietose ar vykdant prekybą viešosiose vietose leisti muziką, groti muzikiniais instrumentais, skleisti garsinę reklamą, išskyrus renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį;
- uždaroje patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką;
- per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienos} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

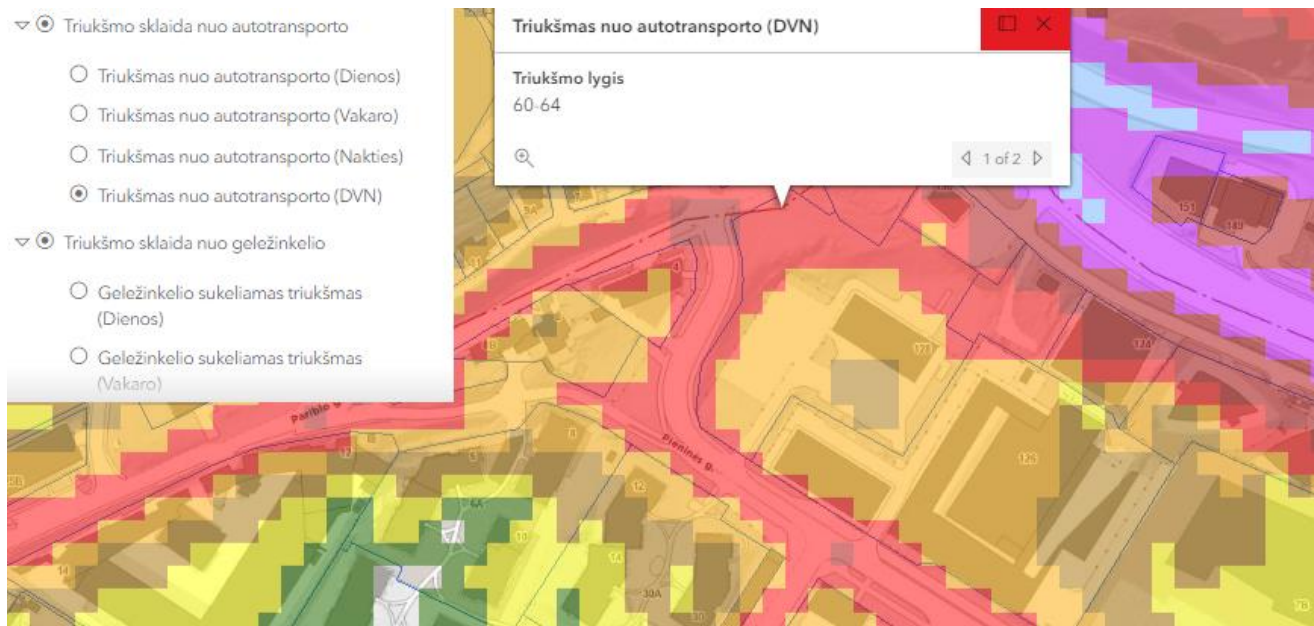
Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra šiaurės rytų pusėje esanti Ukmergės gatvė. Pagal pateikiamus Vilniaus plano matavimus, esamas didžiausias teritorijoje dominuojantis transporto keliamas triukšmas svyruoja nuo 55 iki 59 dBA (DVN), o sklypo pakraščiuose, esančiuose arčiau esamų gatvių – nuo 60 iki 64 dBA (DVN) (žr. *Paveikslas 31*). Didžiausias triukšmo lygis yra dienos metu, kuris neviršija nustatytų normų.

Paveikslas 31.



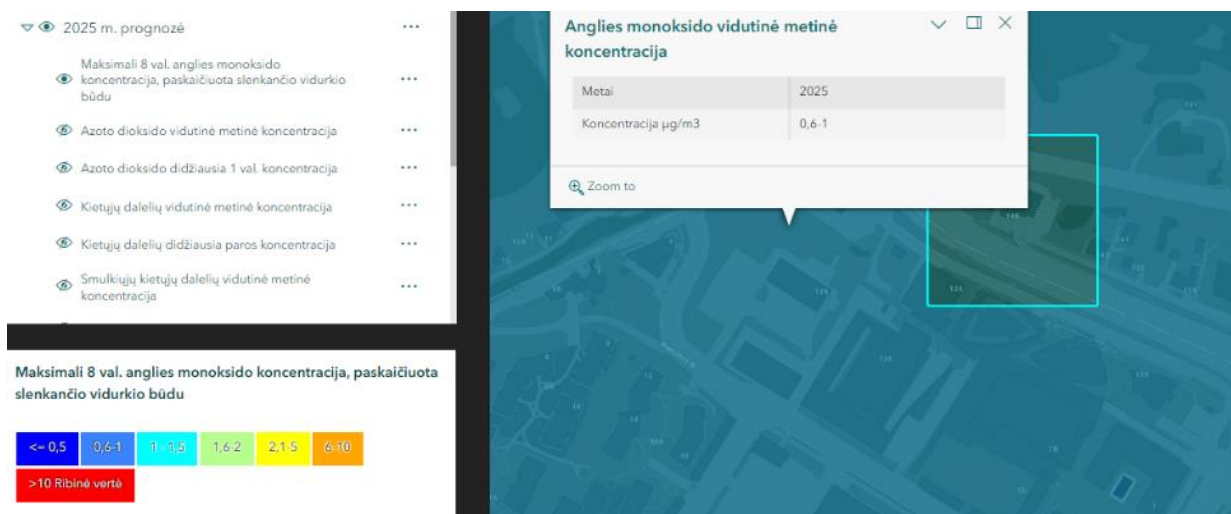
Rengiant pastatų techninius projektus reikalui esant numatyti kompensacines priemones triukšmo sumažinimui. Siūloma pastatus projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad kuo labiau sumažinti triukšmą, kylantį nuo automobilių važiuojančių aplinkinėmis gatvėmis. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvartos bei ekranai.

Kadangi planuojamoje teritorijoje numatomas perimetrinis užstatymo tipas, vaikų žaidimų aikštelės ir poilsio zonas siūloma projektuoti sklypų vidiniuose kiemuose, tokiu būdu aplinkiniai pastatai ekranuos triukšmą, kylantį nuo aplinkinių gatvių. Vaikų žaidimų aikštelių ir poilsio zonose triukšmo lygis neturi viršyti ribinių verčių.

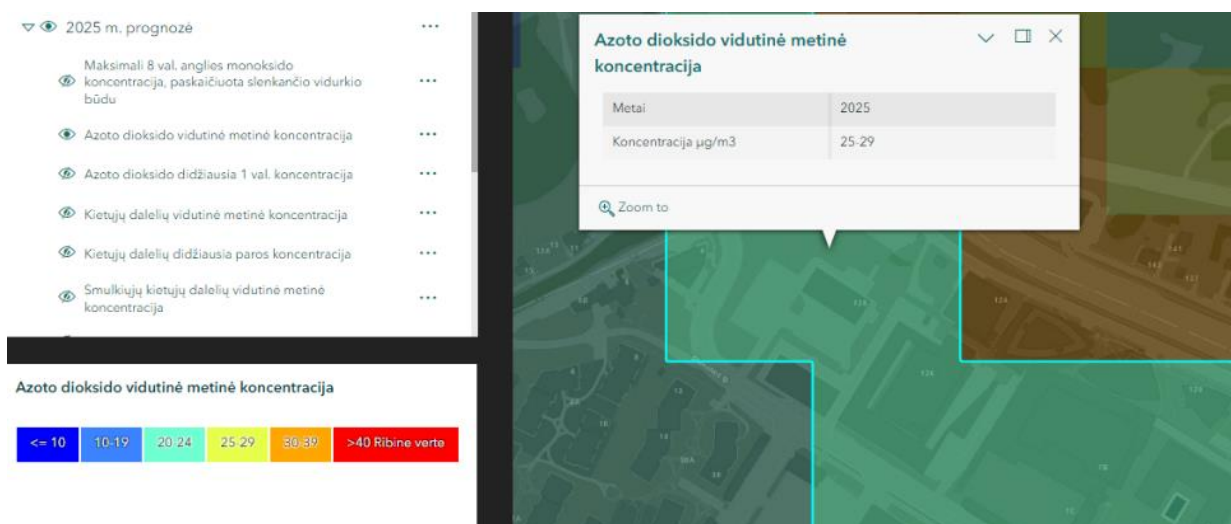
Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Įvertinus Vilniaus plano pateikiamą informaciją apie teritorijoje prognozuojamus (2025 m.) aplinkos oro užterštumo rodiklius (žr. *Paveikslas 32 – 41*), galima teigti, kad planuojama teritorija yra mažai paveikta teršalų. Pateikti teršalų rodikliai neviršija ribinių verčių. Kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla šių teršalų lygis neturėtų ženkliai didėti ir ateityje.

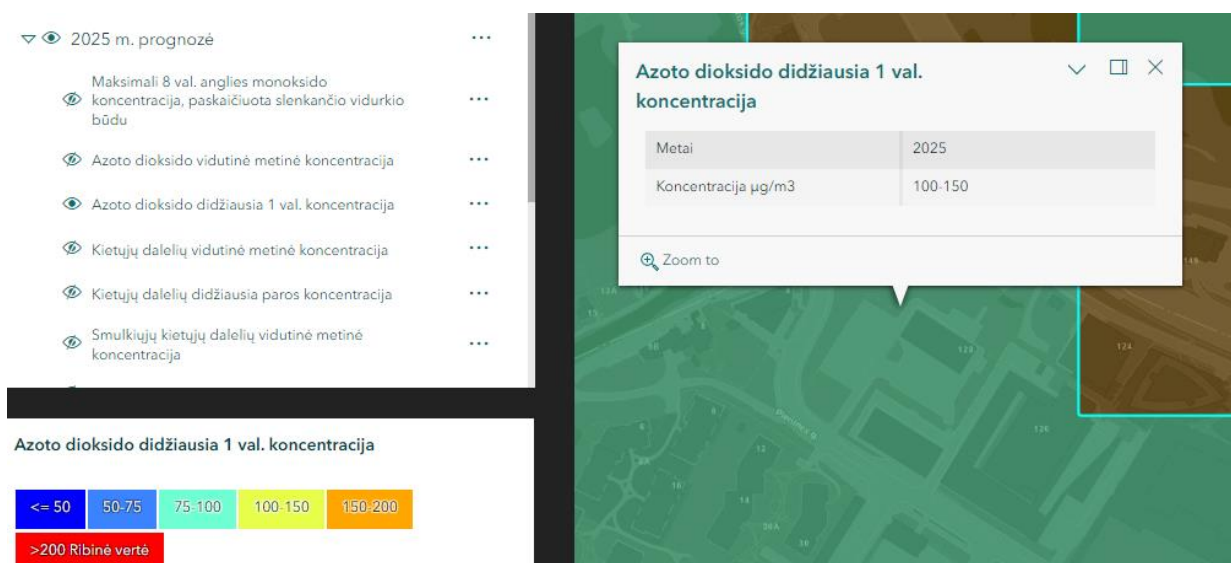
Paveikslas 32. Anglies monoksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



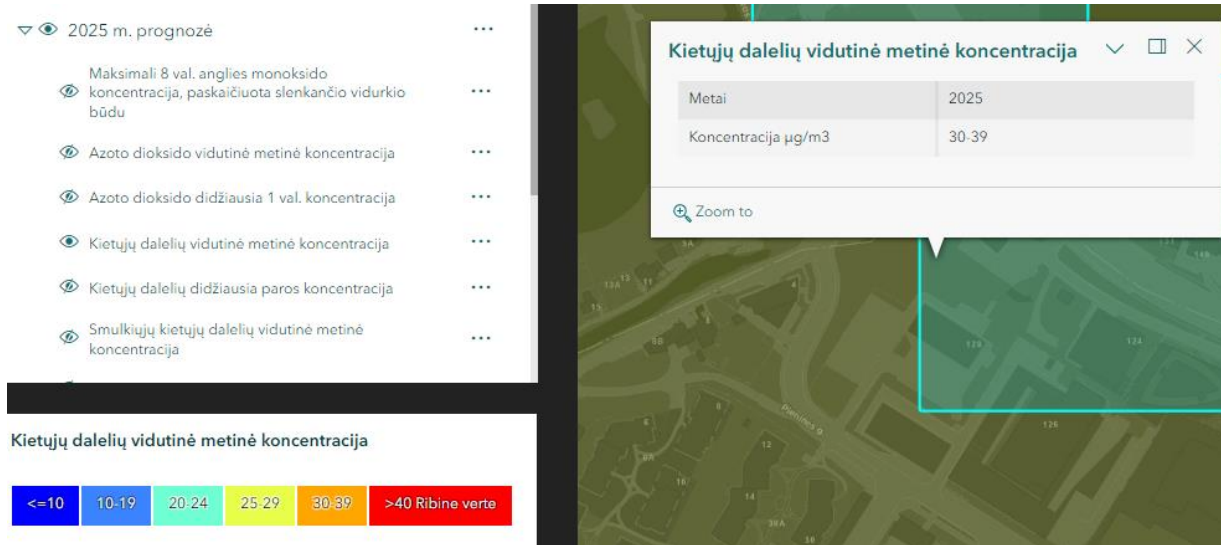
Paveikslas 33. Azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



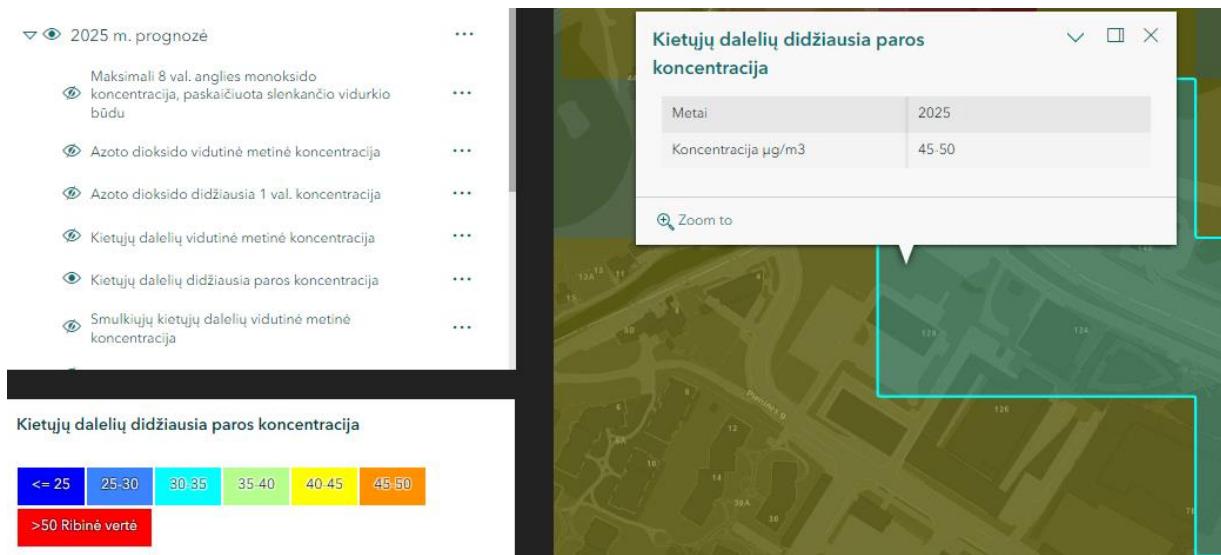
Paveikslas 34. Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė).



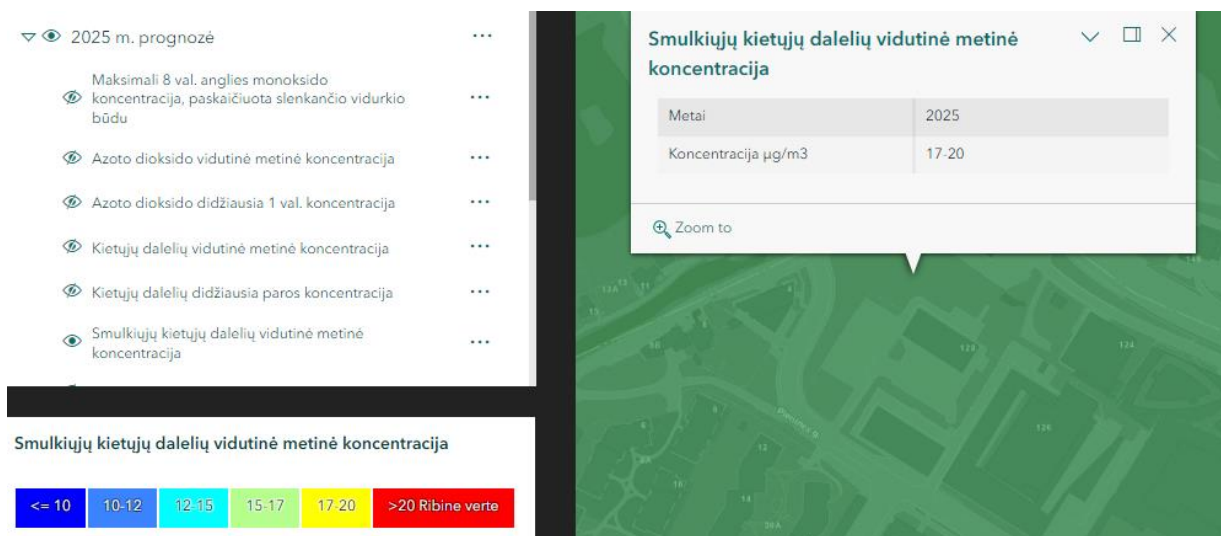
Paveikslas 35. Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



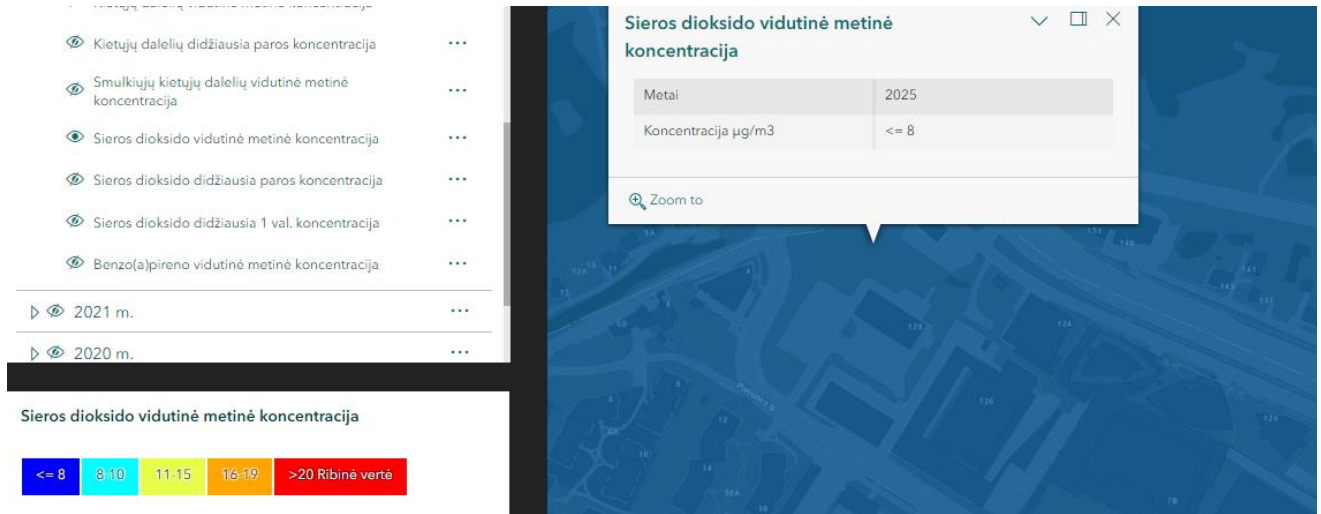
Paveikslas 36. Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė).



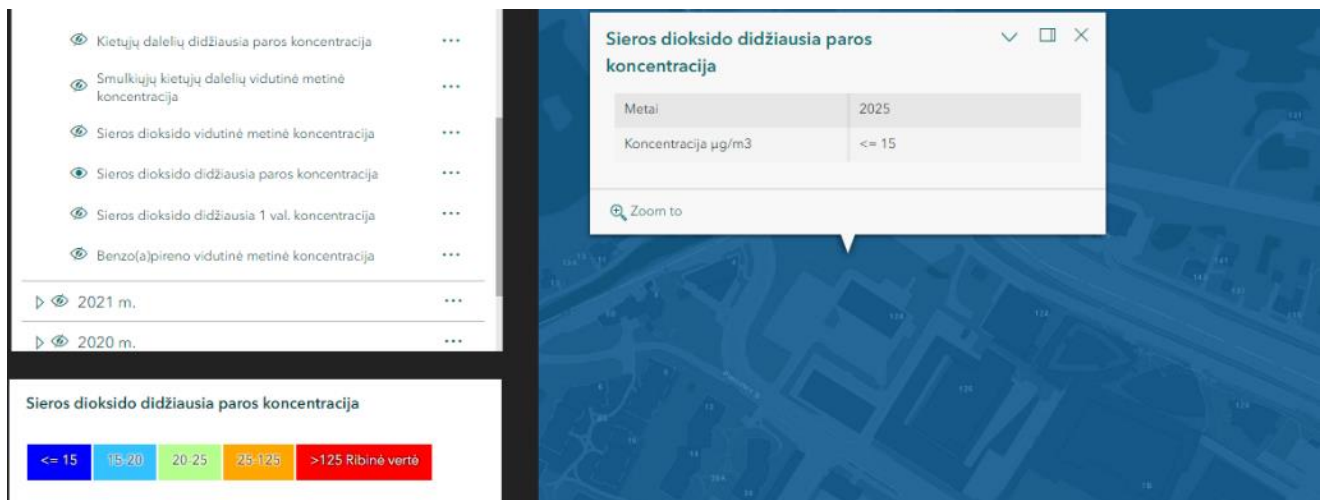
Paveikslas 37. Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



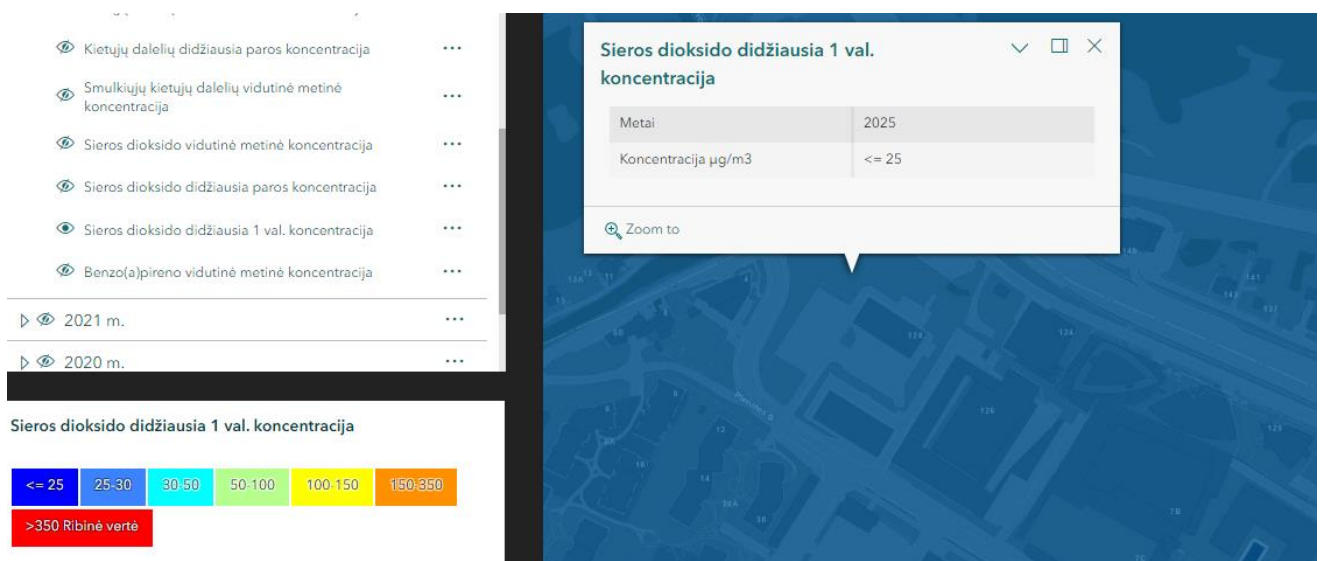
Paveikslas 38. Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



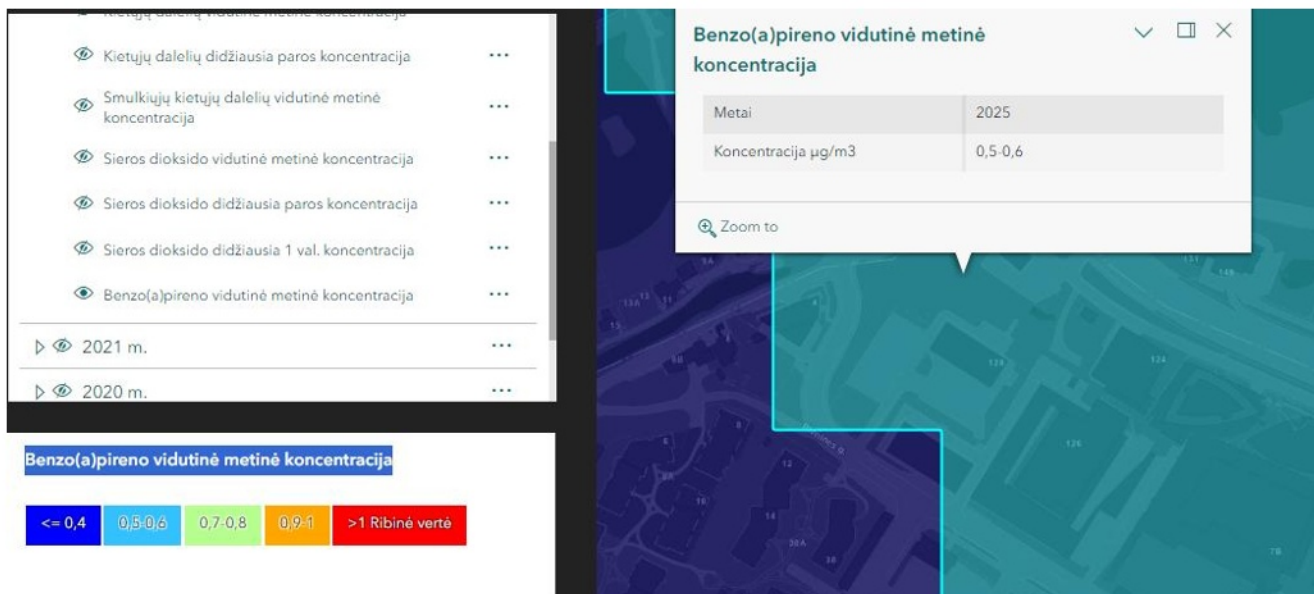
Paveikslas 39. Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė).



Paveikslas 40. Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė).



Paveikslas 41. Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas