



## UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

**K-VT-13-23-232**

**Objekto pavadinimas**

**Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano  
sprendinių koregavimas sklypuose Ašmenėlės g. 2,  
Ašmenėlės g. 2A, Ašmenėlės g. 2B ir Ašmenėlės g. 4 inicijavimo sutarties  
pagrindu**

**Teritorijų planavimo  
dokumento lygmuo:**

Vietovės

**Teritorijų planavimo  
dokumento rūšis:**

Kompleksinis

**Planuojama teritorija:**

apie 0,39 ha

**Planavimo iniciatoriai:**

Juridinis asmuo

**Direktorius:**

**Projekto vadovas:**

**Architektės:**

**Vilnius 2023**

## **Aiškinamasis raštas**

### **1.1. Bendra informacija**

**Pavadinimas:** Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Ašmenėlės g. 2, Ašmenėlės g. 2A, Ašmenėlės g. 2B ir Ašmenėlės g. 4 inicijavimo sutarties pagrindu.

**TPDRIS Nr. K-VT-13-23-232**

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

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

**Iniciatorius (-iai):**

Juridinis asmuo

**Projekto rengėjas:**

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius,

**Planuojama teritorija:** Ašmenėlės g. 2 (kadastro Nr. 0101/0075:2261), Ašmenėlės g. 2A (kadastro Nr. 0101/0075:2258), Ašmenėlės g. 2B (kadastro Nr. 0101/0075:2260) ir Ašmenėlės g. 4 (kadastro Nr. 0101/0075:2259) Vilniuje.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** sujungti ir padalinti sklypus, nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdus, nustatyti statybos zoną ir ribą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

**Planavimo pagrindas:** iniciatoriaus prašymas.

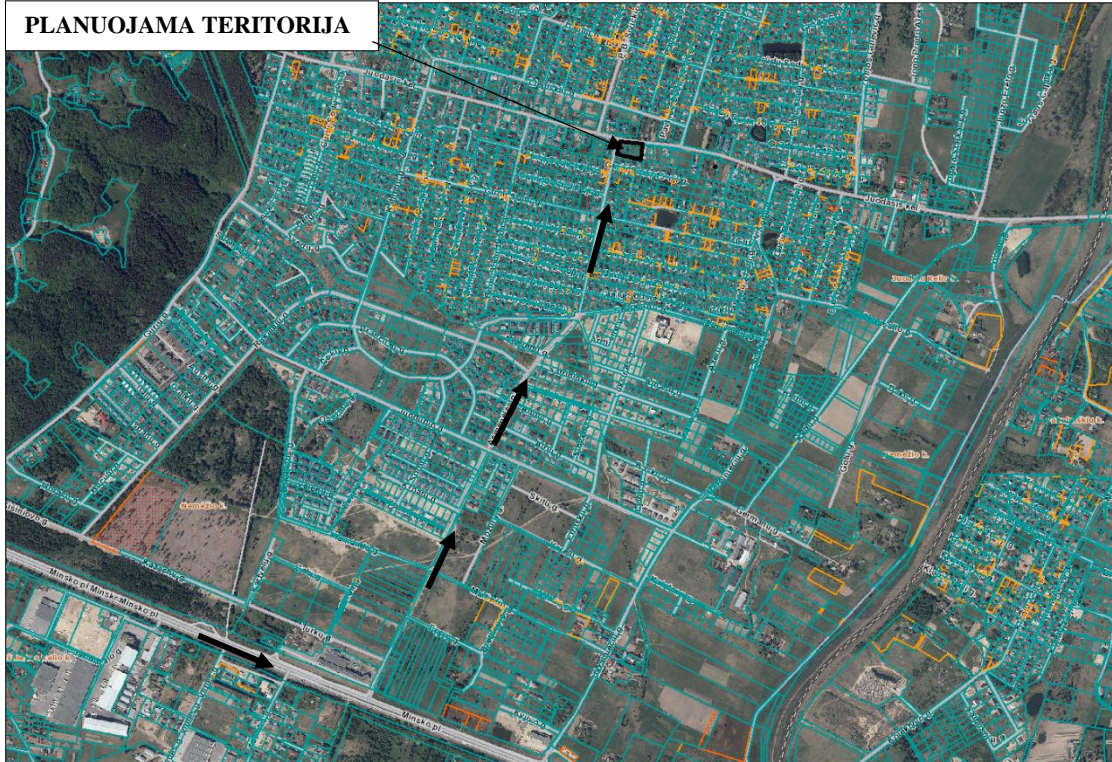
**Projektas parengtas vadovaujantis:**

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. balandžio 12 d. išduotomis planavimo sąlygomis Nr. A676-70/23(2.15.1.21E-TPP);
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023 m. kovo 29 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG270587;
- Telia Lietuva, AB 2023 m. balandžio 5 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG271539;

- UAB "Vilniaus vandenys" 2023 m. spalio 26 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG298712;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023 m. kovo 30 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG270698;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023 m. balandžio 11 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG271204;
- UAB „Grinda“ 2023 m. rugsėjo 27 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG296945;
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023 m. kovo 31 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG270957;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023 m. balandžio 11 d. išduotomis planavimo sąlygomis, Nr. REG272306.

## 1.2. Esamos būklės įvertinimas

Planuojama teritorija yra Ašmenėlės g. Vilniaus pietrinėje dalyje, Naujosios Vilnios seniūnijoje. Planuojama teritorija ribojasi su Ašmenėlės g. ir Juoduoju keliu, iki pertvarkomo žemės sklypo patenkama nuo Minsko pl. (1 pav.)



*1 pav. Patekimo iki planuojamo sklypo schema.*

Planuojamos teritorijos plotas – 0,3892 ha.

Planuojama teritorija sudaro sklypas Ašmenėlės g. 2 (kadastro Nr. 0101/0075:2261), Ašmenėlės g. 2A (kadastro Nr. 0101/0075:2258), Ašmenėlės g. 2B (kadastro Nr. 0101/0075:2260) ir Ašmenėlės g. 4 (kadastro Nr. 0101/0075:2259) Vilniuje.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su laisva valstybine žeme, Juoduoju kel., rytinėje pusėje su žemės sklypais, unik. Nr. 4400-4521-4444 ir 4400-4516-2284, pietinėje pusėje su žemės sklypais, kad. Nr. 0101/0075:383, kad. Nr. 0101/0075:368, kad. Nr. 0101/0075:401, kad. Nr. 0101/0075:405, kad. Nr. 0101-0075-0553, vakarinėje pusėje su laisva valstybine žeme, Ašmenėlės g. (2 pav.).



Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (tarnaujantis);

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašus, registro Nr. 1/38709, sudarymo data: 2000-05-12.*

**Žemės sklypas, unik. Nr. 0101-0075-2259**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0075:2259 Vilniaus m.

k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Ašmenėlės g. 4;

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,0871 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

Kitos daiktinės teisės (servitutai): – ;

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašus, registro Nr. 1/38710, sudarymo data: 2000-05-12.*

**Žemės sklypas, unik. Nr. 0101-0075-2260**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0075:2260 Vilniaus m.

k.v.;

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Ašmenėlės g. 2B

Žemės sklypo paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0,0910 ha;

Nuosavybė: Juridinis asmuo;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: – ;

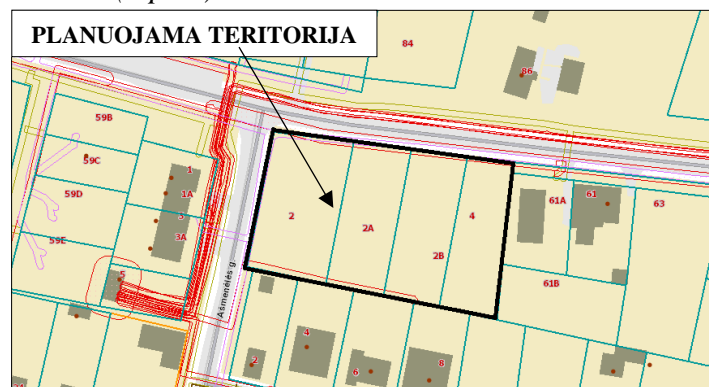
Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- Kiti servitutai (tarnaujantis);

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašus, registro Nr. 1/38711, sudarymo data: 2000-05-12.*

## Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis [www.regia.lt](http://www.regia.lt) pateiktais duomenimis iki planuojamos teritorijos yra atvesti ryšių, elektros ir dujotiekio tinklai (3 pav.).



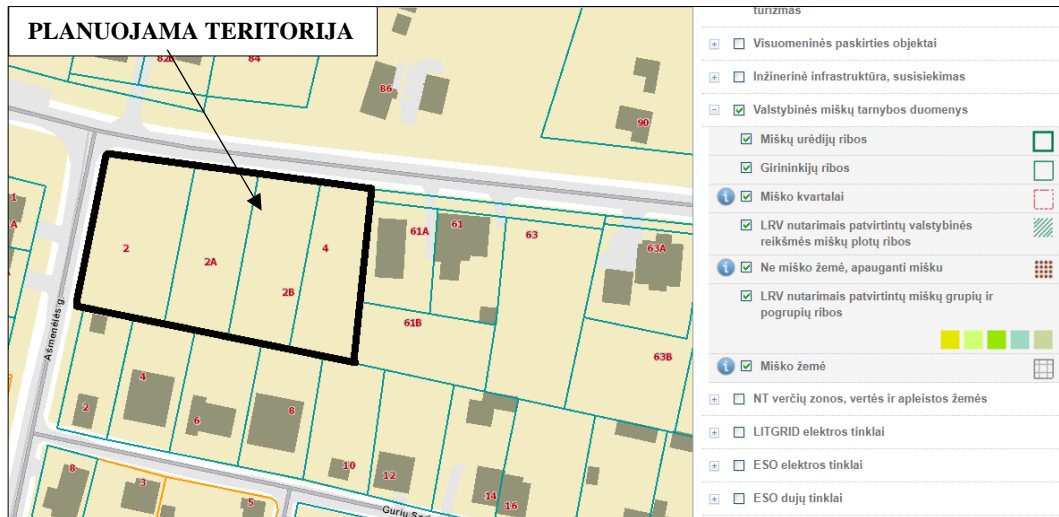
3 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)

## Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūra yra išvystyta planuojamoje teritorijoje yra suformuotame kvartale. Iki planuojamos teritorijos patenkama nuo Minsko pl. ir Ašmenėlės g. (1 pav.).

## Želdynai

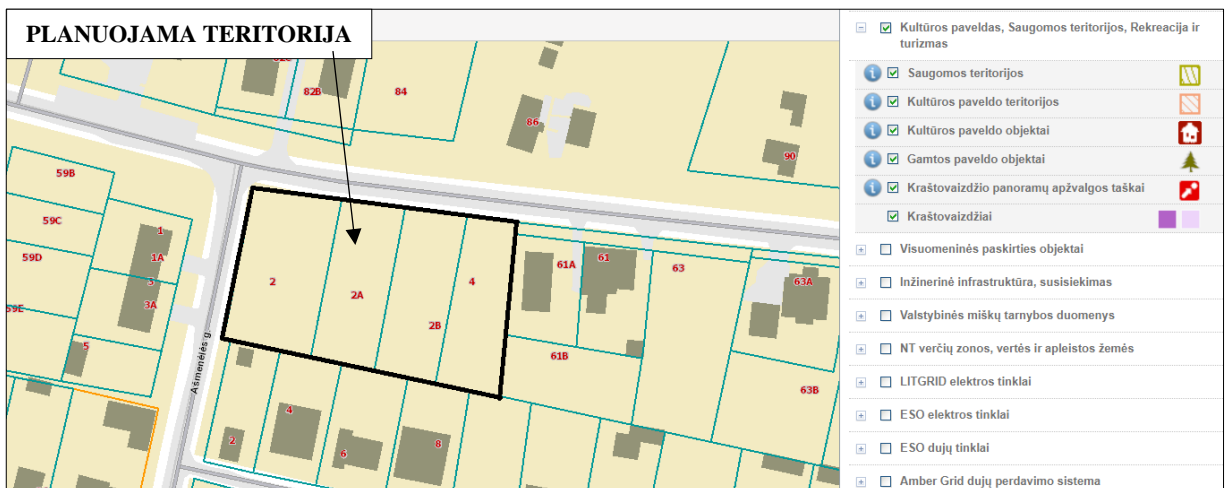
Vadovaujantis miškų tarnybos duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra miško naudmenų, auga pavieniai medžiai, krūmai (4 pav.), nėra saugomų gamtos paveldo objektų.



4 pav. Ištraukia iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt). Valstybinės miškų tarnybos duomenys.

## Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje (5 pav.).



5 pav. Ištrauka iš [regia.lt](http://regia.lt). Kultūros paveldas, saugomos teritorijos, rekreacija ir turizmas.

## Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį) būtų sukurta harmoninga

gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybę pagarėtų. Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

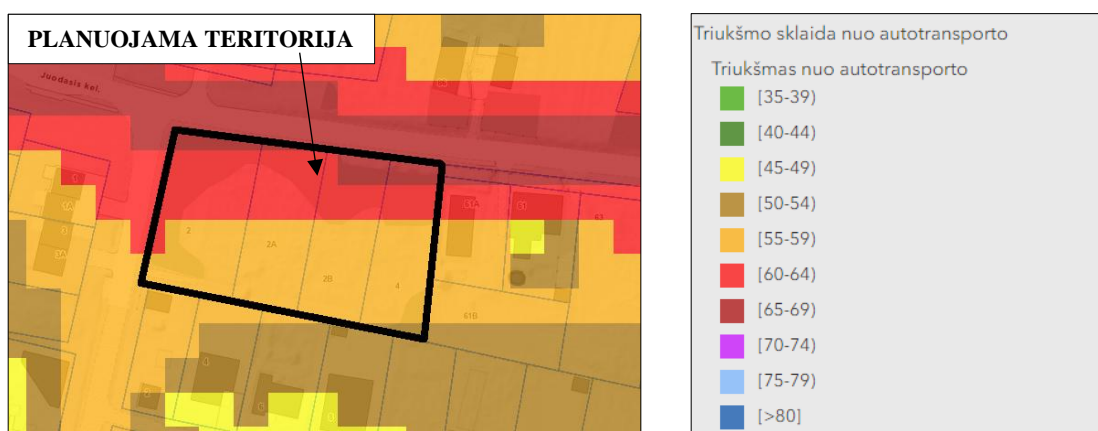
### **Aplinkos apsaugos, oro, vandenių, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas**

Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Planuojamoje teritorijoje oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis atitinka higienos, visuomenės sveikatos normų reikalavimus. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius:

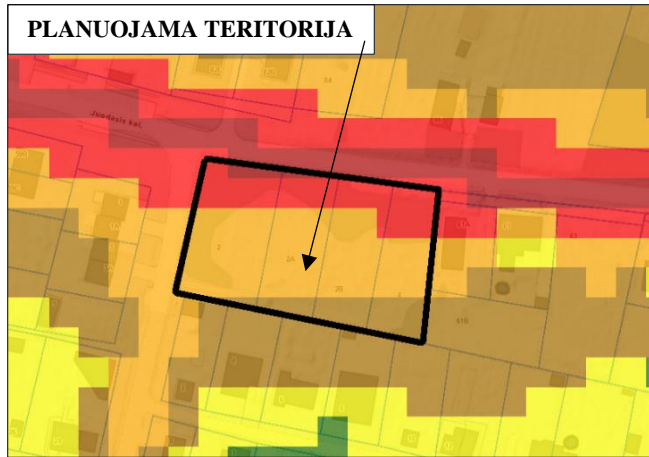
1. Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.28 – 0.3 mg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_CO\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png));
2. Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 23.1-25 µg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_KD10\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png));
3. Vidutinė metinė KD2,5 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 14.1-15 µg/m<sup>3</sup> dydis, neviršija ribinės 20 µg/m<sup>3</sup> vertės ([https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN\\_2020\\_KD25\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png));
4. Vidutinė metinė NO<sub>2</sub> (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 14-15 µg/m<sup>3</sup> dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m<sup>3</sup> vertės ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_NO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png));
5. Vidutinė metinė SO<sub>2</sub> (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 10.1-10.5 µg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_SO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png));
6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.14-0.15 mg/m<sup>3</sup> dydis ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_LOJ\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png));

### **Triukšmo lygio duomenys**

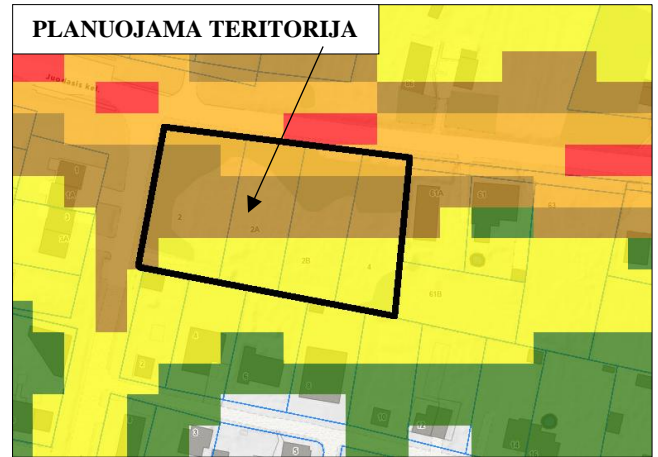
Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki komercinei veiklai, kadangi neviršija ribinės vertės komercinės paskirties pastatams (6 pav.). Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.



6.1. Triukšmas nuo autotransporto (Dienos)



6.2. Triukšmas nuo autotransporto (Vakaro)



6.3. Triukšmas nuo autotransporto (Nakties)

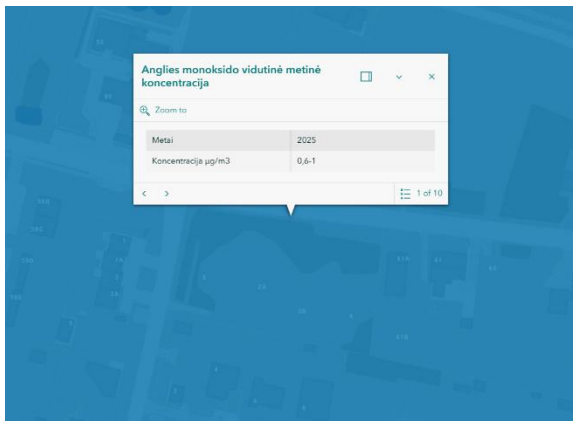
6 pav. Ištraukos iš <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>

### Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

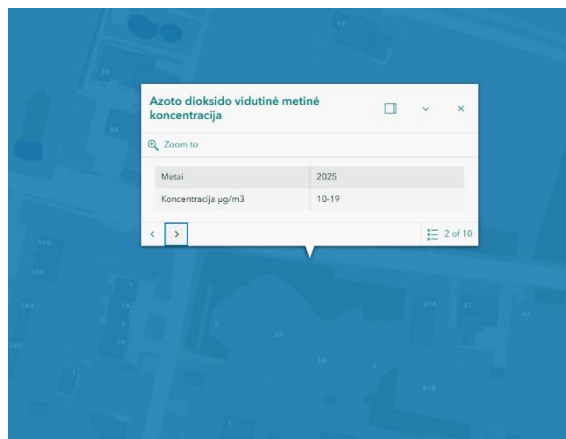
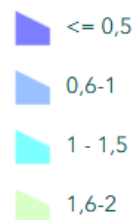
Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., buitinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

Aplinkos oro užterštumo analizės duomenys pateikiami žemiau, remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais, vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis", bei vilnius.lt teikiama viešai prieinama duomenų baze.

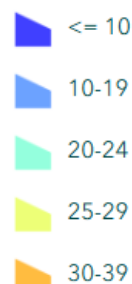
Pagal Aplinkos apsaugos agentūros teikiamus 2022 metų vidutinių metinių KD10, KD2,5, NO2, CO, SO2, LOJ koncentracijos Vilniaus miesto aplinkos ore nesiekia ribinių verčių.

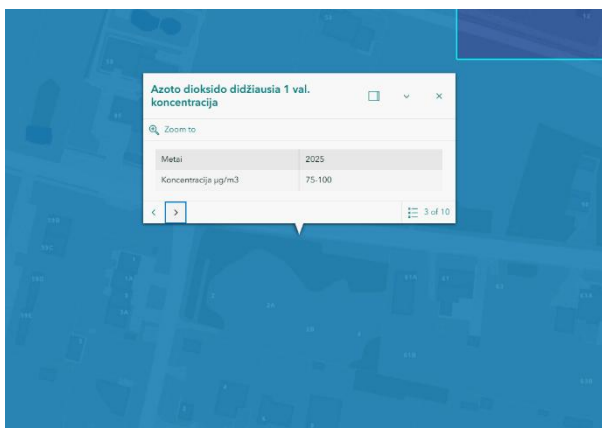


Maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio būdu








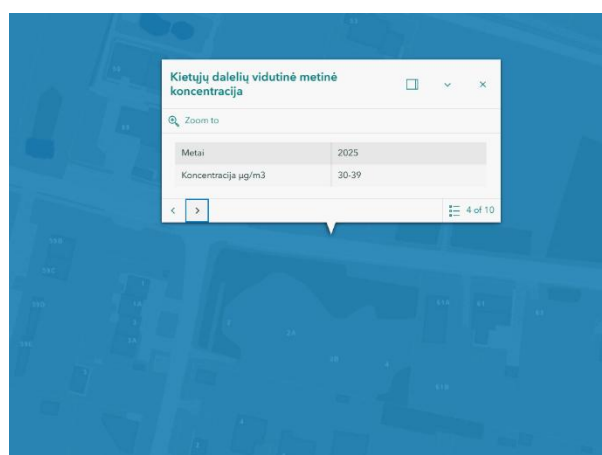
Azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija










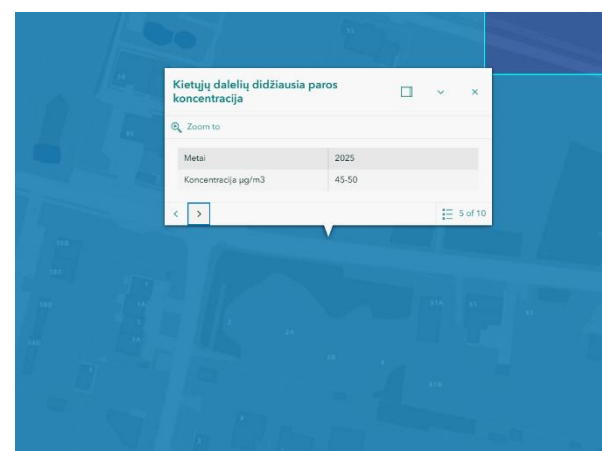
## Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija

-  ≤ 50
-  50-75
-  75-100
-  100-150
-  150-200




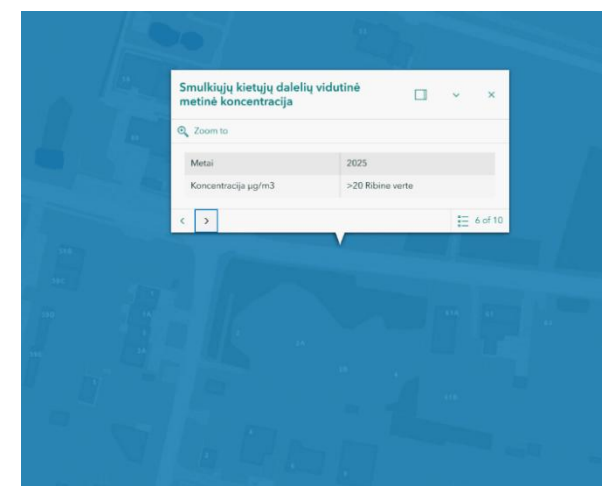
## Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija

-  ≤ 10
-  10-19
-  20-24
-  25-29
-  30-39








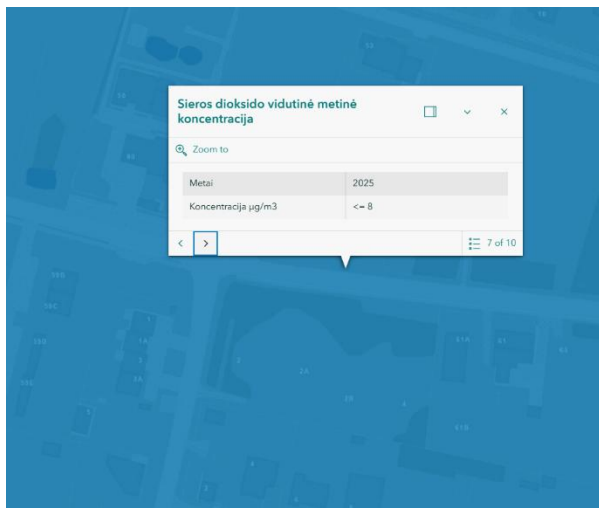
## Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija

-  ≤ 25
-  25-30
-  30-35
-  35-40
-  40-45

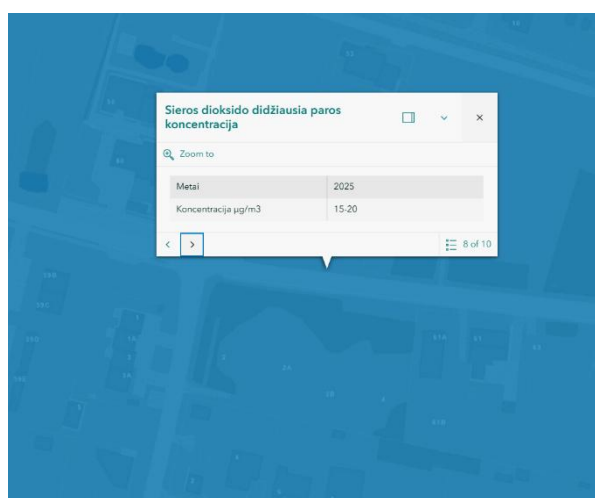


## Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija

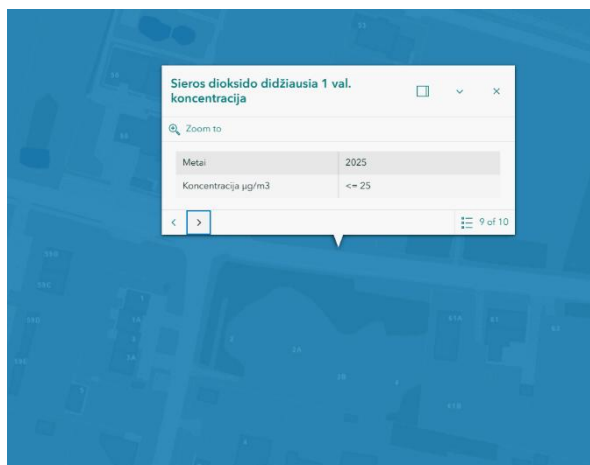
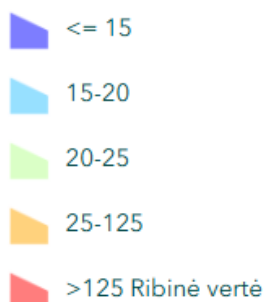
-  ≤ 10
-  10-12
-  12-15
-  15-17
-  17-20



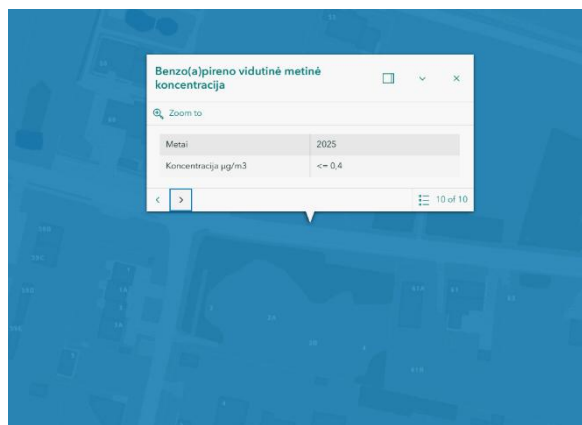
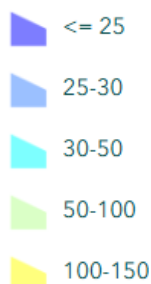
## Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija



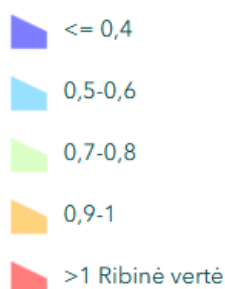
## Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija

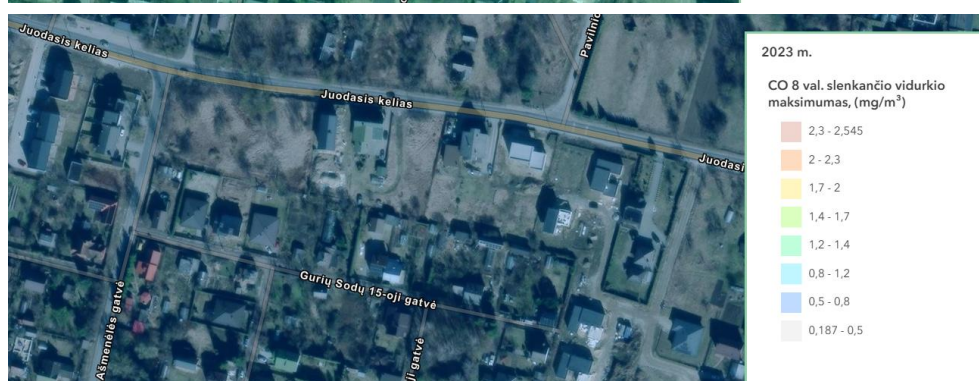
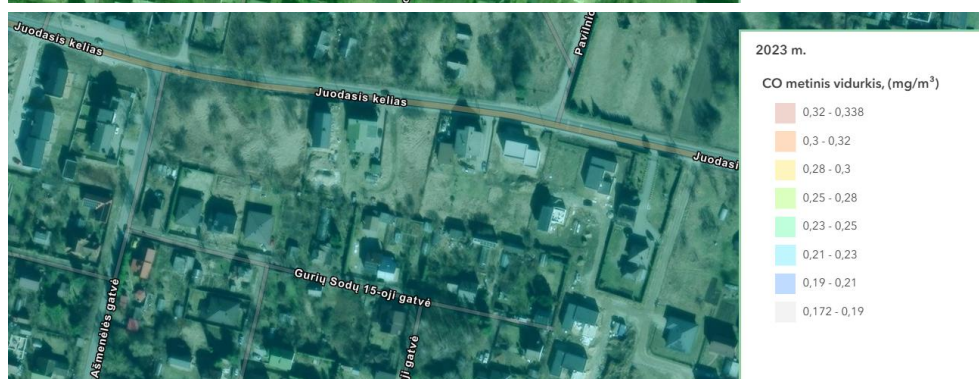
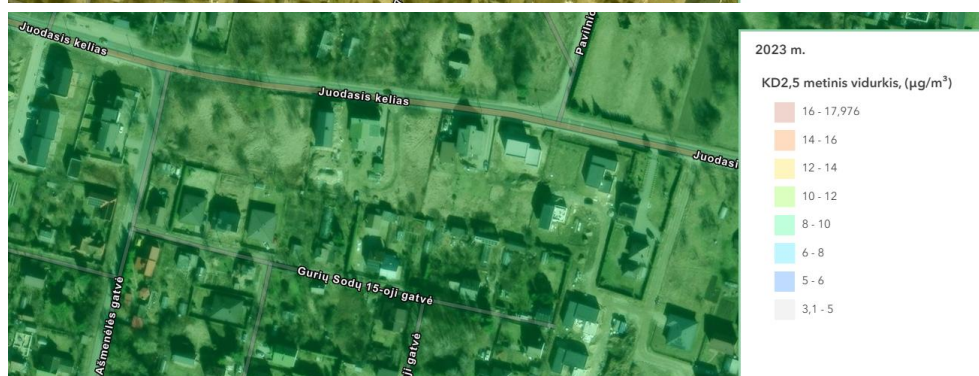
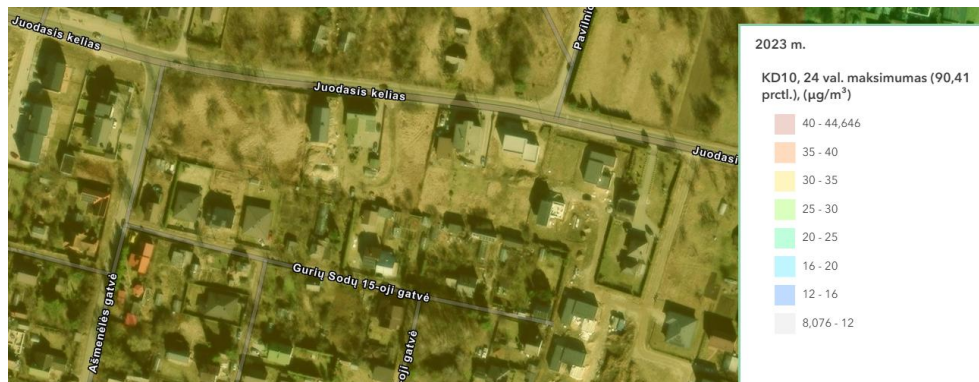
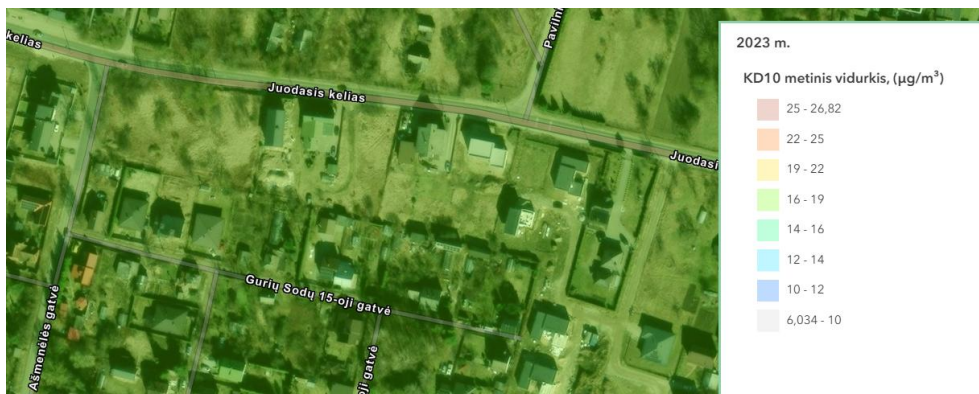


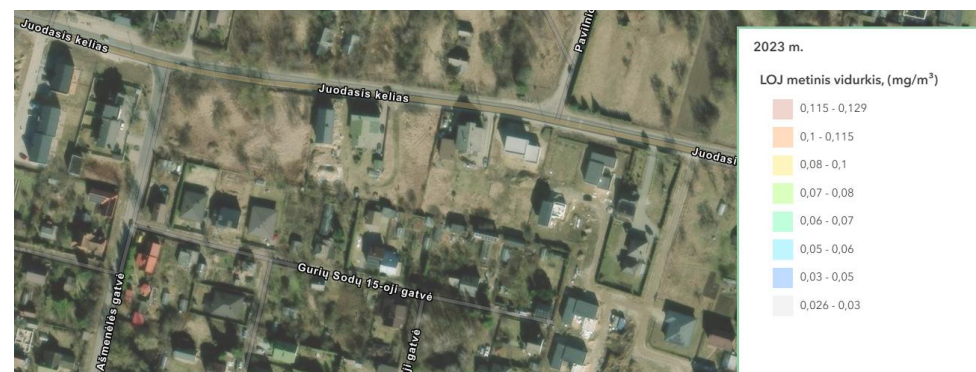
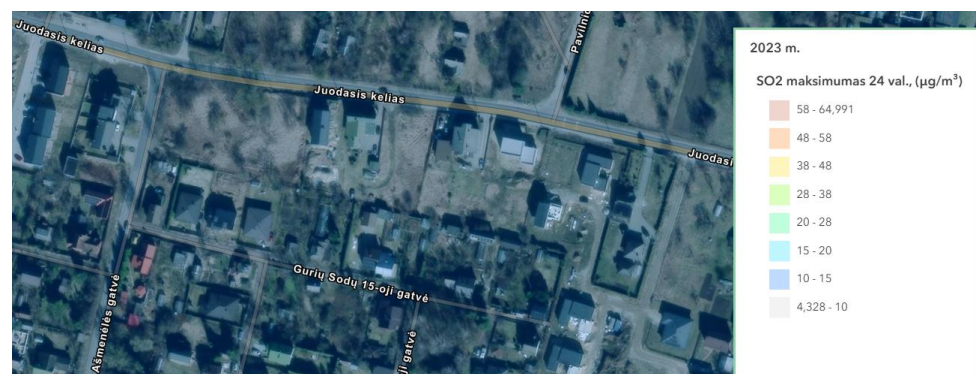
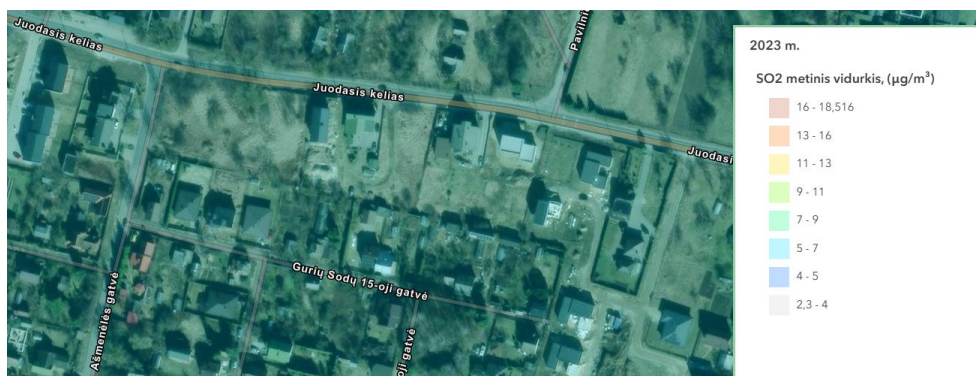
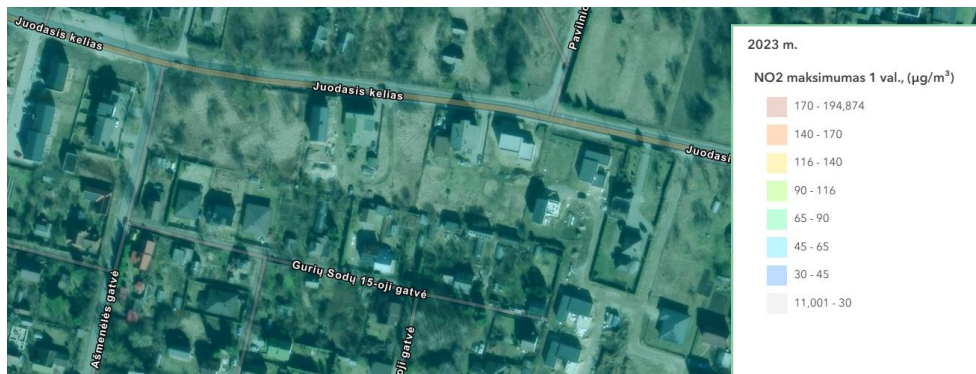
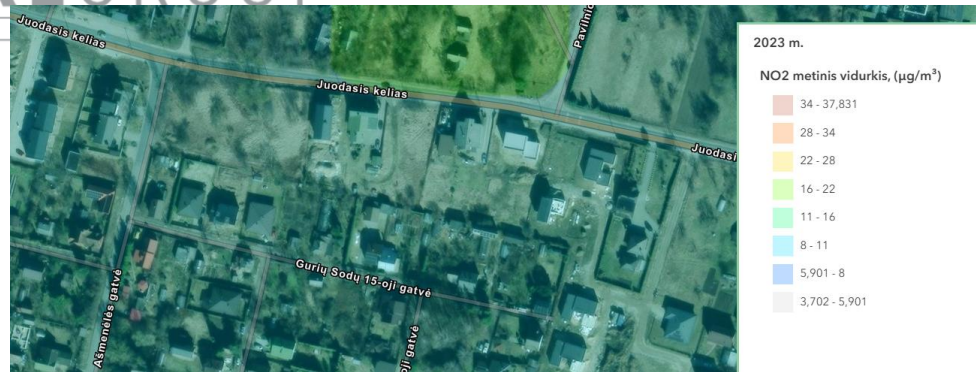
## Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija



## Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija









### **Viešo saugumo reikmių analizė**

Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

### **Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas**

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia komercinės paskirties pastatų statybai.

### 1.3 Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrieji planai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPDR Nr. T00086338, 2021-06-08;

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPDR Nr. T00072197, 2014-07-11;

- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR Nr. T00075982;

- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR Nr. T00082128;

3) detalieji planai:

- Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detalusis planas, TPDR Nr. T00055001.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu*, planuojami žemės sklypai patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Tai funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais (7 pav.).

Kvartalo numeris APV-4;

Funkcinės zonos numeris TP dokumente APV-4-1;

Teritorijos naudojimo tipas: GV; GM; ZS; PA; SI;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT;

Žemės naudojimo būdas: G1; K; V; R; B; I2; E; Z1; Z5;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): -;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 3;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 12;

Užstatymo tipas: vd;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40;

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: 400;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 40;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 500;

Tekstinio reglamento Nr.: 32; 36; 39;

Tekstinis reglamentas: 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



**Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:**

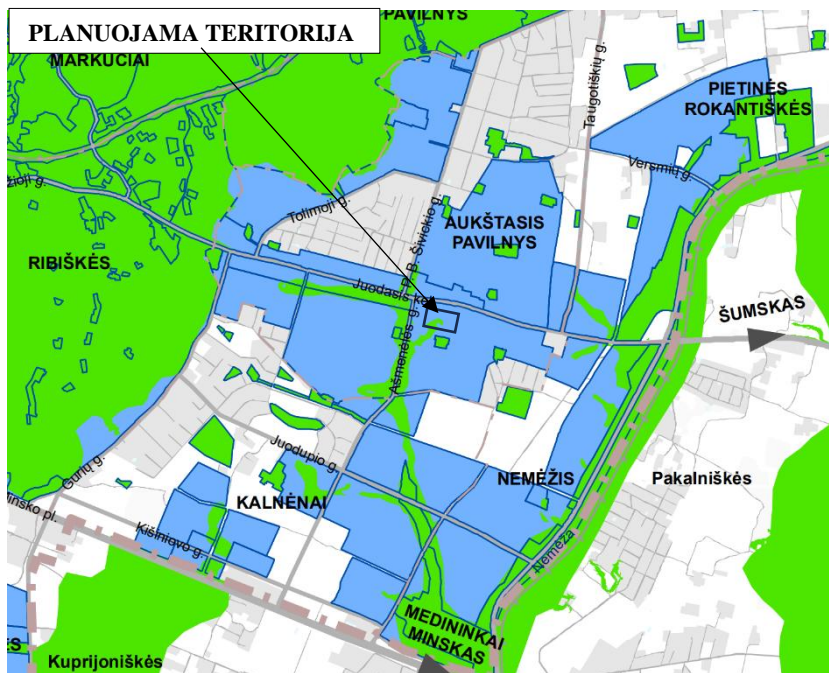
Gyvenamoji zona:

- Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona

7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema*, planuojami žemės sklypai patenka į gamtinio karkaso ribas – teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus (8 pav.).

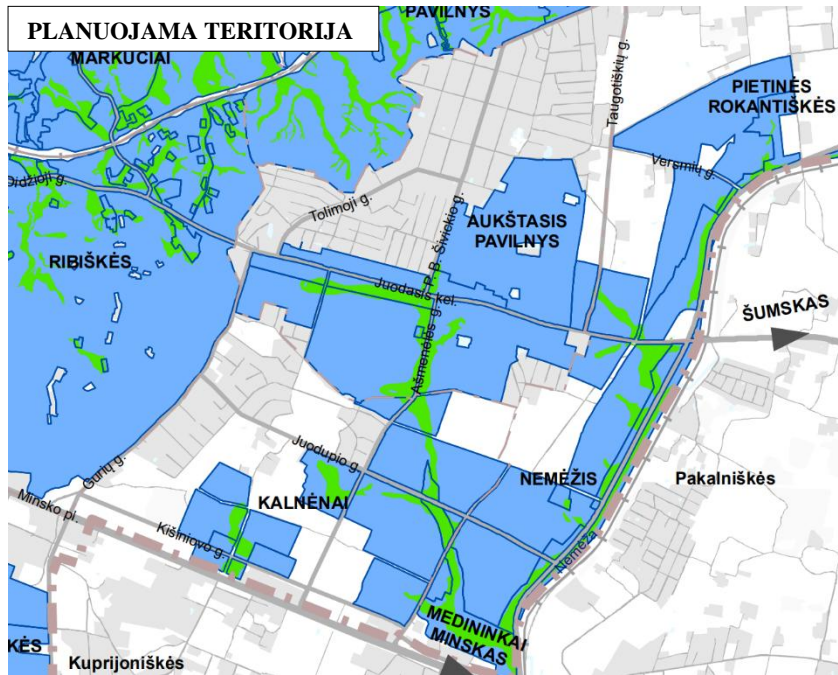


## SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schemas.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema*, planuojama teritorija patenka į „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą (9 pav.).



## SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

9 pav. Ištrauka iš geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemas.

Sausaslėnių, nurodytų BP brėžiniuose Gamtinio karkaso schema ir Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, tvarkymo reikalavimai Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai; Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai; Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos; Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Atsižvelgiant į esamą situaciją, planuojama teritorija neatitinka sausaslėnio, nes joje nėra upelių.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338)*, žaliųjų plotų pasiekiamumo schema 200-300 m atstumu (10.1) planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, vadovaujantis žaliųjų plotų pasiekiamumo schema 800 m atstumu (10.2), planuojama teritorija nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (10 pav.).



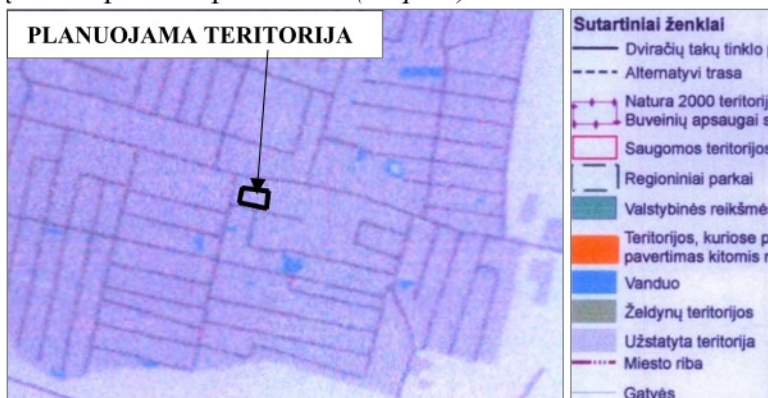
10 pav. Ištraukos iš *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano*, žaliųjų plotų pasiekiamumo schemų.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338)*, susisiekimo schema, planuojama teritorija ribojasi su C kategorijos gatvėmis, Juoduoju kel. – didesnės svarbos ir Ašmenėlės g. (11 pav.).



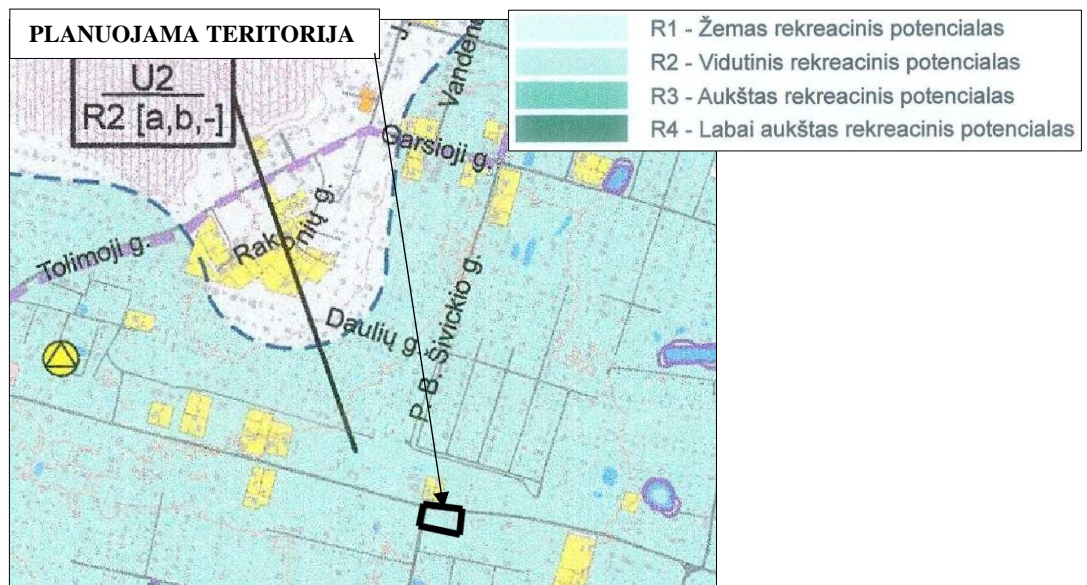
11 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano* susisiekimo schemos.

Vadovaujantis *Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu* nagrinėjama teritorija nepatenka į dviračių takų tinklo plėtros sprendinius (12 pav.).



12 pav. Ištrauka iš *Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano*.

Pagrindinis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano parengimo tikslas – nustatyti teritorijų ribas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugai ir rekreacijai; naudojimo, teritorijų apsaugos režimus, tvarkymo priemones ir specifinius užstatymo reglamentus. Vadovaujantis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritoriją. Rekreacinio potencialo (gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumo, kultūrinės aplinkos turtingumo, rekreacinės aplinkos veikumo, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas) R2 teritoriją. Šioje teritorijoje rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys: a – artimos aplinkos, poilsis su vaiakais, pasivaikšiojimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos, b- bendroji rekreacija (poilsis gamtoje) (13 pav.).



13 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano.

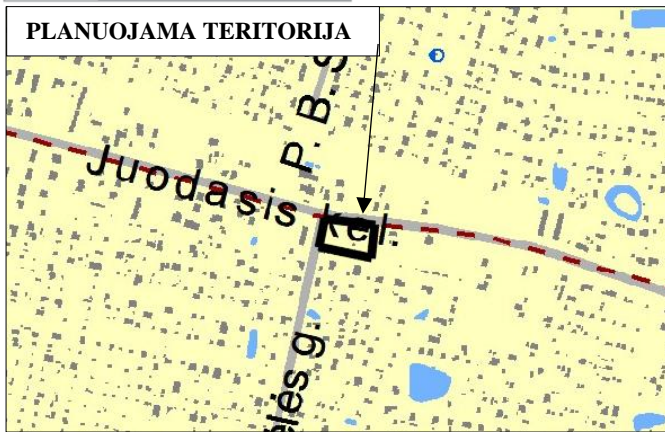
Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu, planuojam teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną (14 pav.):

- Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas;

-Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/remontuojant esamą 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;

- Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

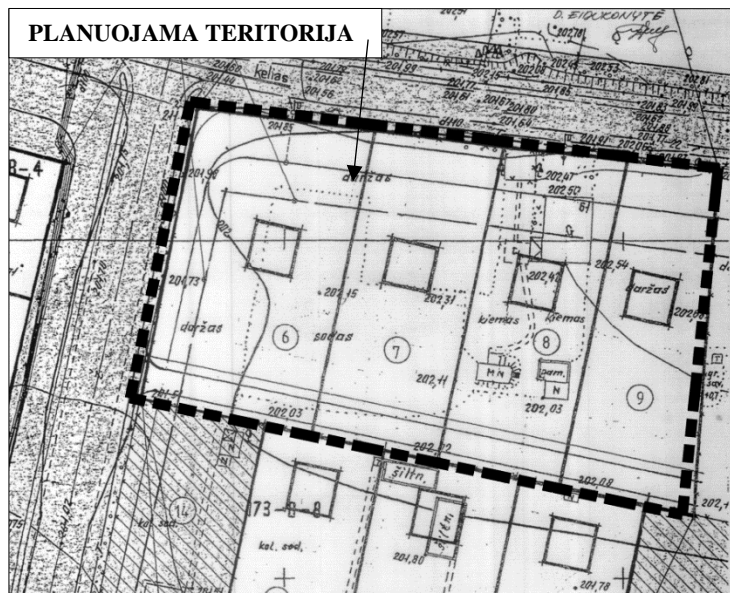


## Sutartiniai ženklai:

| Aprūpinimo šiluma zonos: |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
|                          | I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona     |
|                          | II. Konkurencinė zona                     |
|                          | III. Šildymo deginant gamtines dujas zona |
|                          | IV. Ncentralizuoto aprūpinimo šiluma zona |
|                          | Šilumos tiekimo kvartalo riba             |

14 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano.

Vadovaujantis koreguojamu detaliuoju planu, Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detalusis planas, žemės sklypai patenka į gyvenamosios teritorijos žemės naudojimo paskirtį. Didžiausias leistinas užstatymas 25 %, du aukštai su mansarda, maksimalus aukštis 12 m (15 pav.).



15 pav. Ištrauka iš Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano.

Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktiems planuojamos teritorijos taikomiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planams ir kitiems strateginiams dokumentams.

## 2.1. Sprendinių konkretizavimas

Rengiant detalų planą, Sklypo Juodajame kelyje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Ašmenėlės g. 2, Ašmenėlės g. 2A, Ašmenėlės g. 2B ir Ašmenėlės g. 4 inicijavimo sutarties pagrindu, sujungiami keturi žemės sklypai: Ašmenėlės g. 2 (kadastro Nr. 0101/0075:2261), Ašmenėlės g. 2A (kadastro Nr. 0101/0075:2258), Ašmenėlės g. 2B (kadastro Nr. 0101/0075:2260) ir Ašmenėlės g. 4 (kadastro Nr. 0101/0075:2259) Vilniuje. Minėti žemės sklypai naujai performuojami į keturis žemės sklypus, Nr.1, Nr.2, Nr.3 ir Nr.4. Visiems naujai suformuotiems žemės sklypas, pakeičiama žemės naudojimo būdai iš gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, žemės sklypams Nr. 1 – Nr. 3 ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, žemės sklypui Nr. 4.

Naujai suformuotiems žemės sklypams nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, antžeminio užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos, bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis ir kiti reglamentai.

### Žemės sklypas, Nr. 1

Žemės sklypo plotas: 0,1514 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: – ;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 213,91 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 40 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 20 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinių pastatus) paskirties pastatai;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai): –.

- S1 - (214) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) – 0,0206 ha;
- (222) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0206 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

**Žemės sklypas, Nr. 2**

Žemės sklypo plotas: 0,1756 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: -;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m, altitudė – ≤ 214,07 m;

Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 40 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 0,4;

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: > 20 %;

Pastatų aukštis: 1 – 2;

Statinių paskirtis: Prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinių pastatų) paskirties pastatai;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai):

- S2 - (214) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) – 0,0154 ha;
- (222) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0154 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

**Žemės sklypas, Nr. 3**

Žemės sklypo plotas: 0,0462 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: -;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Leistinas pastatų aukštis: -;

Antžeminio užstatymo tankis: -;

Užstatymo intensyvumas: -;

Užstatymo tipas: -;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: -;

Pastatų aukštis: -;

Statinių paskirtis: -;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)‘
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

**Žemės sklypas, Nr. 4**

Žemės sklypo plotas: 0,0074 ha;

Teritorijos naudojimo tipas: -;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų (E);

Leistinas pastatų aukštis: -;

Antžeminio užstatymo tankis: -;

Užstatymo intensyvumas: -;

Užstatymo tipas: -;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: -;

Pastatų aukštis: -;

Statinių paskirtis: -;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Kitos daiktinės teisės (servitutai): -.

Pastabos:

1. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus tikslinamos kadastrinių matavimo metu pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166);

2. Žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Koreguojamu detaliuoju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

### **Želdynų poreikis**

Planuojama teritorija ribojasi su istorine Juodojo kelio gatve. Šios gatvės charakterį formuoja ne tik sodybinis užstatymas, bet ir brandūs medžiai, augantys įvairaus dydžio grupėmis, palei Juodojo kelio gatvę. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje auga kaštonas ir paprastasis klevas, kuriuos numatoma išsaugoti. Kiti planuojamoje teritorijoje augantys medžiai ir krūmai yra mažaverčiai ir nesaugomi.

Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje numatomas želdynų grupės formavimas, tam kad užtikrinti gatvės charakterį, tačiau tikslus želdinimo sprendinys numatomas rengiant statinių techninius projektus. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje numatyta 2 metrų pločio atskirųjų želdynų teritorija, tai užtikrintas želdynų plotas tarp komercinės paskirties teritorijos ir besiribojančių sklypų, taip pat, taip užtikrinamas šioje zonoje augančių augalų išsaugojimas. Taip pat pietinėje planuojamos teritorijos pusėje ir rytinėje (sklype Nr.2) suplanuota priklausomųjų želdynų zona. Šia zona taip pat siekiama

atskyrimo tarp planuojamos teritorijos ir kaimyninių sklypų. Siūloma šioje teritorijoje formuoti želdinimą ilgamečiais, visus metus žaliuojančiais, triukšmą ir dulkes slopinančiais želdiniais, pavyzdžiui, pušimis, tačiau konkretus apželdinimo sprendinys turi būti rengiamas, rengiant statinių techninius projektus.

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ yra taikoma priklausomųjų želdynų norma, kuri yra ne mažesnė nei 10 %. Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinio karkaso schema* planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso ribas (8 pav., 10 psl.). Vadovaujantis *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, želdynų pasiekiamumo schemomis*, planuojama teritorija 100 % nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 800 m atstumu, rengiant vietovės lygmens TPD numatoma padidinti priklausomųjų želdynų plotą 10 %.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu, projektuojamoje teritorijoje nurodytas 40 % sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype, kuris taikomas žemės sklypams, Nr.1 – Nr.4. Viršijus šį procentą numatoma taikyti kompensacines priemones: lietaus vandens sulaikymą, infiltravimą (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimą.

Saugotinių želdinių tvarkymas- Rengiant statybos projektą Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) sklype Nr. 3, vadovautis atestuoto želdinių specialisto (arboristo) išvadomis ir rekomendacijomis dėl minėtų medžių apsaugos, o statybos metu su arboristo priežiūra užtikrinti medžių apsaugą.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Inžinerinė infrastruktūra dalinai išvystyta ir bus tikslinama. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų, projektuojamas techninio projekto metu.

Planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną (14 pav., 14 psl.). Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).

#### AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).
2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1 228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).
3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).
4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

UAB „Vilniaus vandenys“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

**I) I.REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:**

Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; - m<sup>3</sup>/hmax.

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 220 m. (palaikomas tinkle) ir 230 m (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

-Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų Liepiškių g. ir P. B. Šivickio g. sankirtoje (atstumas ~ 0,47 km), (prel. koord. x=6059165, y=587473).

**II.REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:**

Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Užsakovas privalo:

-Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

**III.REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:**

Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; - m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.

Užsakovas privalo:

-Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Ašmenėlės g. ir Gurių Sodų 15-osios g. sankirtoje (atstumas ~ 0,045 km), (prel. koord. x=6058949, y=587468).

**IV.BENDRIEJI REIKALAVIMAI:**

-Informuojame, kad išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis.

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

-Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėtais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekimu komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

-Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

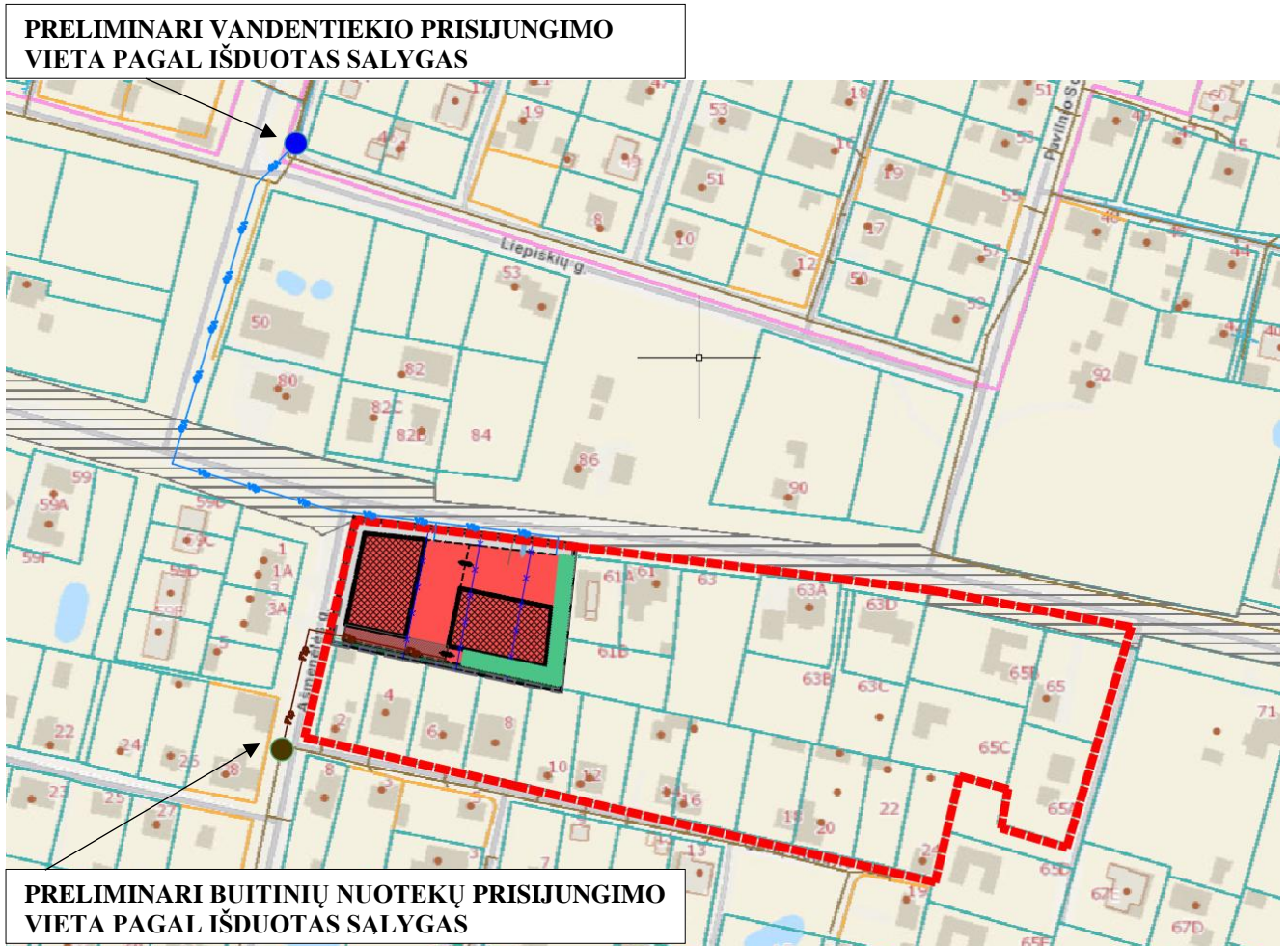
-Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

-Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.

**V.GALIOJIMAS:**

-Prisijungimo sąlygos galioja tol, kol galioja statybą leidžiantis dokumentas. Jei per 3 metus nuo sąlygų išdavimo datos nebus gautas statybą leidžiantis dokumentas, būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas.

-Daugiau aktualios informacijos dėl prisijungimo tolimesnių žingsnių bei kitų UAB „Vilniaus vandenys“ teikiamų paslaugų galite rasti [http://www.vv.lt/lt/namams/kaip\\_tapti\\_klientu/](http://www.vv.lt/lt/namams/kaip_tapti_klientu/) arba [http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti\\_klientu/](http://www.vv.lt/lt/imonems/tapti_klientu/).



Detaliojo plano apimtyje, detalūs inžineriniai sprendimai nėra projektuojami. Detaliojo plano apimtyje suplanuota prisijungti prie vandentiekio ir nuotekų tinklų pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas planavimo sąlygas, nuo nurodytų artimiausių prisijungimo vietų. Inžineriniai tinklai, techninio darbo projekto metu, turi būti atvedami iki kiekvieno projektuojamo sklypo, užtikrinant atitikimą, išduotoms techninėms projektavimo sąlygoms ir kitiems techniniams parametrams bei galiojantiems teisės aktams.

Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA":

- 1) Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.
- 2) 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.
- 3) 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 švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas),

centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

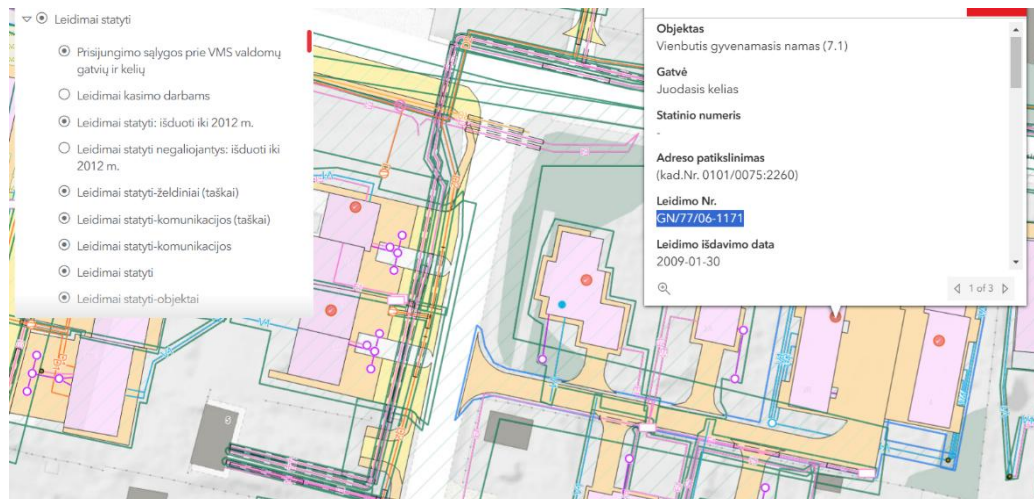
4) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

### Susisiekimo sistema

Planuojamoje teritorijoje susisiekimo struktūra sprendžiama kompleksiskai, preliminariai vertinat būsimą transporto kiekį, lankytojų srautą, pėsčiųjų ir dviratininkų srautus (numatoma, kad kiemo erdvė gali būti pritaikoma multifunkciškai veiklai (turgelis, lokali rajono aikštė, vietą mugei ar pan.), todėl į teritoriją planuojamas patekimas įvažiavimas/išvažiavimas automobiliams ir papildomas patekimas pėstiesiems ir dviratininkams (patekimas pagrindiniame brėžinyje žymimas mėlyna rodykle).

Planuojamoje teritorijoje numatyti du komercinės paskirties sklypai, į sklypą Nr.2 pagrindinis įvažiavimas numatytas iš klypo Nr. 1, infrastruktūra planuojama taip, kad sklype Nr.2 būtų galima išsaugoti esamus, saugotinus medžius (pagrindiniame brėžinyje pažymėta mėlynai), kurie būdingi vietovės charakteriui. Sklype Nr.1 įvažiavimas yra esamas (įrengtas pagal išduotą statybos leidimą su projektu Ašmenėlės g. 2B, Nr. GN/77/06-1171, Leidimo išdavimo data 2009-01-30). Esamas įvažiavimas nekeičiamas, sklype Nr.1 nustatomas servitutas, transportui patekti į sklypą Nr.2.



Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu.

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30- 3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

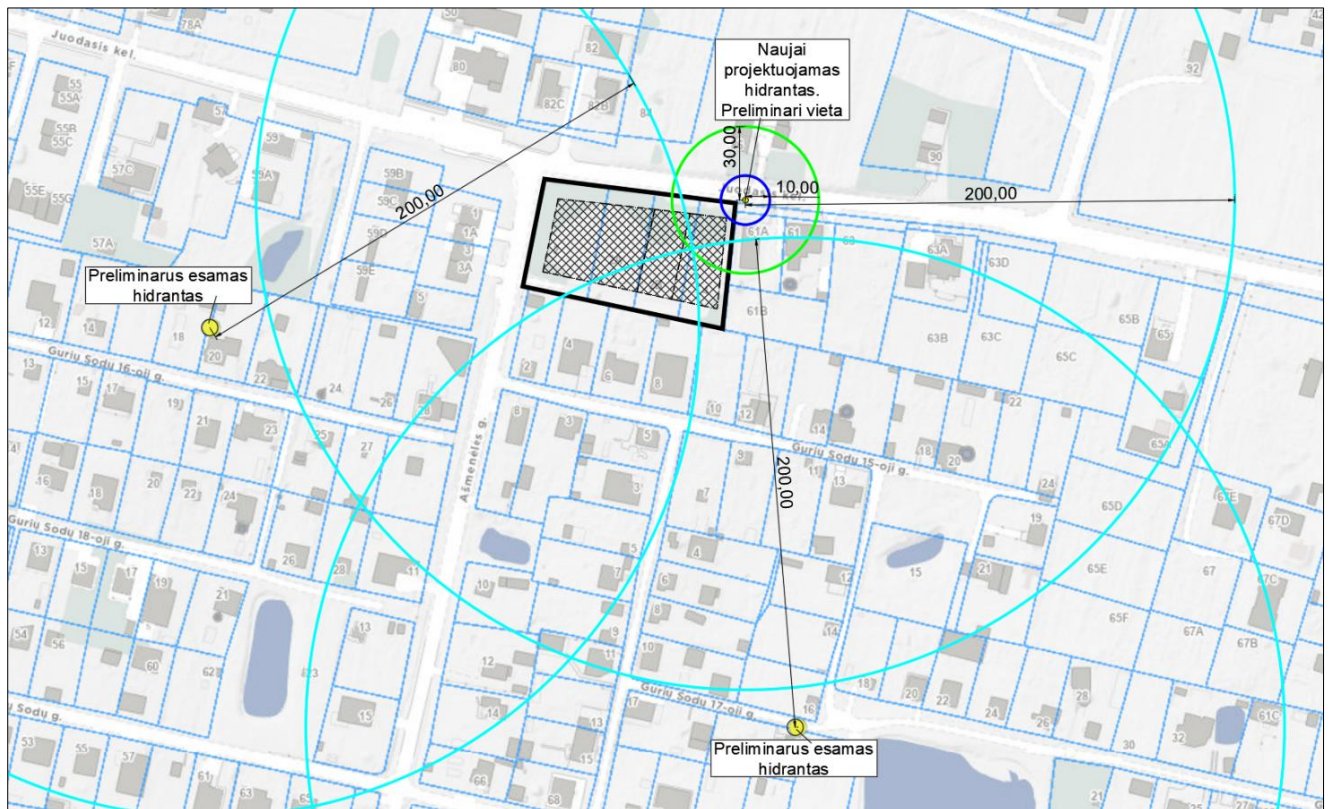
Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų neregamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

## Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, *LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312*).

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.

Nustatant išorės gaisrui gesinti vandens kiekį vertinamas pastato tūris. Nagrinėjamam statiniui gaisrui iš išorės gesinti nustatomas 10 l/s vandens kiekis. Gesinimo trukmė – 3 val. Didžiausias reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui – 108 m<sup>3</sup>. Reikalingas vandens kiekis užtikrinamas iš vandens hidrantų, nutolusio ne didesniu kaip 200 m atstumu (*16 pav.*).



16 pav. Gaisro gesinimo schema

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "*Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr. 1-338); vadovautis "*Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr. 1-66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai*" 148.6 p.).

## Higieninių reikalavimų vertinimas

**Planuojamoje teritorijoje (rengiamai detaliojo plano korektūrai) nėra projektuojami konkretūs pastatai, pastatai bus projektuojami rengiant statinių techninius darbo projektus, todėl Detaliojo plano apimtyje nėra galimybės atlikti konkrečių skaičiavimų, pagal suprojektuotus satinius, nes statiniai nėra projektuojami, tačiau Detaliojo plano suplanuoti užstatymo rodikliai ir reglamentai nepažeidžia trečiųjų šalių interesų.**

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2023-04-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG271204, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojamoje teritorijoje, sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Žr. pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje bei aiškinamojo rašto skiltyje „sprendinių konkretizavimas“.

2. Planuojamos teritorijos apimtyje, rengiant statinių techninius darbo projektus, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai; Šiuo detalioju planu trečiųjų šalių interesai nėra pažeidžiami. Išlaikomi norminiai atstumai su statybos zona ir riba iki gretimų sklypų, numatomas pastatų aukštingumas neviršija foninio užstatymo aukštingumo.

Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „*Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai*“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai.

3. Vandentiekio ir nuotekų tiekimo ir šalinimo sistemos sprendžiamos pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas planavimo sąlygas. Numatomi centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, tikslus vandentiekio ir nuotekų kiekis ir poreikis bus numatomas projektuojant konkrečius pastatus. Planuojant vandentiekio ir nuotekų tinklus, turi būti užtikrinta vandens kokybė tenkinant HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ sąlygas.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

4. Vertinant planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, nenumatoma neigiamo poveikio aplinkai. Teritorijoje pagal Detalųjį planą numatyta pastatų paskirtis: Prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinių pastatus) paskirties pastatai. Atsižvelgiant į numatytą būsimų pastatų paskirtį ir jų menamą veikimo laiką paroje (darbo valandos darbo laiko metu), esminiai triukšmo pokyčiai nenumatomi (esamos būklės triukšmo vertinimas pateiktas I-oje aiškinamojo rašto dalyje - „esamos būklės analizė“. Taip pat, vertinant esamos būklės

analizės išvadas, tendencija oro užterštumui rodo, kad transportas su kiekvienais metais kelia vis mažesnę taršą – tai lemia didėjantis elektromobilių kiekis, vystoma dviračių takų infrastruktūra bei naujesnių gamybos metų automobiliai. Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus, analizės išvadas ir vystomą Valstybės politiką dėl taršių automobilių mažinimo politiką, planuojama veikla esamos oro taršos būklės nepablogins. Planuojant pastatus sklype, techninio darbo projekto rengimo metu, sklype turi būti suplanuotas reikiamas kiekis elektromobilių pakrovimo stotelių, bei dviračių saugyklų vietų. Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių, nesukels žalos aplinkai.

Neprojektuojant konkrečių pastatų, nėra galimybės įvertinti jų vietos sklype, tačiau bendruoju atveju taikomi normatyvai remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (2 lentelė).

| 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                                                  |
| 3.       | Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą | diena<br>vakaras<br>naktis | 65<br>60<br>55                                        | 70<br>65<br>60                                     |
| 4.       | Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą   | diena<br>vakaras<br>naktis | 55<br>50<br>45                                        | 60<br>55<br>50                                     |

3 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys (6 pav., 7-8 psl.). Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų (7 psl. *Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas*).

Neprojektuojant konkrečių pastatų, triukšmą slopinančių priemonių būtinumas, jų naudojimas atskirai ar kompleksiskai bus nustatomas pastatų statybos projekto rengimo metu, tačiau bendruoju atveju taikomos priemonės: Triukšmo mažinimo įrenginiai - želdiniai ir triukšmo užtvartos. Projektuojama triukšmo užtvarta turi atitikti – bendruosius priemonių parinkimo kriterijus. Specialus reikalavimas triukšmo užtvartos efektyvumui – projektuojama triukšmo užtvarta turi sumažinti triukšmo lygį  $\geq 9$  dBA ir rekomenduotina iki leistino triukšmo lygio ties gyvenamųjų pastatų fasadais. Triukšmo lygis želdiniais gali būti efektyviai (4–8 dBA) sumažintas tik tada, kai želdiniai yra aukšti ir labai tankūs,

o jų juosta plati  $\geq 10$  m, (sprendiniuose siūloma 20 m pločio želdinių juosta, juostos plotį padidinus ir nusavintos sklypo dalies sąskaitą, jos plotis būtų 60 m.) ir nepermatoma. Net ir esant siauresnei juostai triukšmo slopinimo efektas gali būti žymus teisingai pasirenkant želdinių rūšinę sudėtį. Universaliausios medžių rūšys pagrindiniam masyvui formuoti - liepos (H-15 m), klevai (H-15 m), ąžuolai (H-15 m), beržai (H-15 m); akcentinėms grupėms spygliuočiai - eglė (H-10-15 m), kadagys (H-3-5 m), pušis (H-10-15 m); krūmai - ginalinis klevas (H-4-6 m), baltoji sedula (H-2-3 m), raudonoji sedula (H-2-4 m), parastasis lazdynas (H-3-7m). Tiek triukšmo užtvarų tiek želdynų įrengimas gali būti derinamas su pylimo/pylimų įrengimu, kurie dar padidintų ekranuojančios funkcijos efektyvumą.

Bendruoju atveju, nes konkretūs pastatai nėra projektuojami, patikimiausias pastatų izoliavimas nuo triukšmo būdas - tai apsaugoti vidaus aplinką, taikoma tiek atskirai tiek kompleksiskai su kitomis priemonėmis. Izoliuojant pastatą, triukšmo lygis sumažinamas 5–15 dBA (o tam tikrais atvejais ir 20 dBA). Efektyviausias būdas pagerinti langų (paprasto stiklo ar standartinio stiklo paketo) akustinės izoliacijos savybes yra papildomo išorinio lango iš storo ar laminuoto stiklo įstatymas. Tarpas tarp naujojo ir buvusio lango turėtų būti 50–100 mm. Pastatų išorės aplinkos triukšmo izoliacinių savybių pagerinimas, pastato dalių keitimas/parinkimas projektuojamas pagal STR 2.01.07:2003. Keičiamos pastato dalys (langai) priklausomai nuo reikiamo garso izoliavimo (garso izoliavimo rodiklio) projektuojamos pagal atitinkamas garso izoliavimo klases STR 2.01.07:2003. Konkretus triukšmą mažinančių priemonių pasirinkimas atliekamas statybos projekto rengimo metu.

Bet kuriuo atveju triukšmo slopinimo priemonės, jų parametrai, išdėstymas pasirenkamas statybos projekto rengimo metu, įvertinus triukšmo lygį ir jo specifiką.

5. Konkretus infrastruktūros objektų išdėstymas Detaliojo plano apimtyje nėra sprendžiamas, tačiau atsižvelgiant į įvažiavimo vietas į sklypus, bei užstatymo zonos konfigūraciją, automobilius statyti numatoma šiaurinėje dalyje – palei Juodąjį kelią, taip užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Rengiant statybos projektus, turi būti užtikrintas reikiamas kiekis elektromobilių pakrovimo stotelių, dviračių saugyklų vietų sklypuose, pritaikant žmonių su negalia judėjimui, pagal ISO 21542:2011 „Pastatų statyba. Užstatytos aplinkos prieinamumas ir naudojimas“. Konkretus automobilių kiekis sprendžiamas statybos projekto metu, kai bus nustatyta tikslinė planuojamo objekto paskirtis.

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

6. Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos. Planuojamo teritorijoje esantiems sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Žr. pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje bei aiškinamojo rašto skylyje „sprendinių konkretizavimas“.