

**Projektą parengė:** UAB "Geri projektai"  
868672572  
PAMĖNKALNIO 25-12, Vilnius  
[monės kodas 125308583 PVM

**Užsakovas** UAB „Vilmestos projektai“

**iniciatorius:** Su projektiniais sprendiniais sutinku

**Komplekso Nr.** 2023 02 07

**Kompleksas:** PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:2285) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

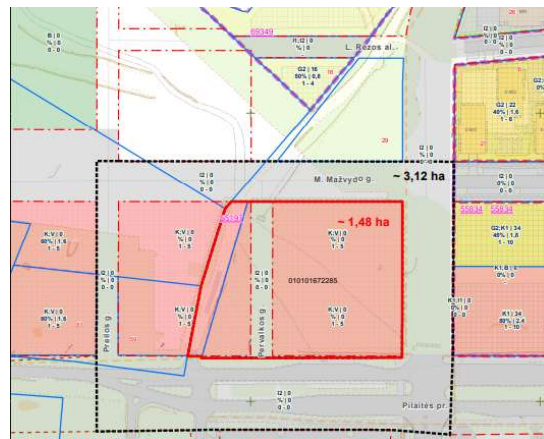
TPD Nr. K-VT-13-23-62

**Stadija:** DETALUSIS PLANAS

**Tomas:** 2  
**Tomų:** 2

**Projekto autorius** Arch. T. Bernatavičius

**Projekto vadovas:** S. KAZLAUSKIENĖ  
Aplinkos ministerijos  
Statybos specialisto kvalifikacijos atestatas Nr. 831



2023

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## TURINYS

ĮVADAS	2
TEISINĖ DOKUMENTACIJA	3-10
ESAMA SITUACIJA	10-22
SPRENDINIAI	22-24
SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS	24-50

## 1. ĮVADAS

## 1.1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius sklype (Kadastro Nr. 0101/0167:2285) koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu;  
Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius;  
Planavimo iniciatorius: UAB „Vilmestos projektai“;  
Planuojamos teritorijos adresas: Žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:2285) ir gretima teritorija;  
Nagrinėjama teritorija: Karaliaučiaus, M. Mažvydo, Preilos gatvėmis ir Pilaitės pr. apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje). Plotas 3,12 ha;  
Planuojamos teritorijos plotas: ~1,48 ha.;  
Teritorijos planavimo dokumento rengimo pagrindas:  
 Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-20 įsakymas Nr. A30-4882/22;  
 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis; 2022-12-21 Nr. A615-255/22;  
 Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos;

## 1.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

nustatyti kitą žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:2285) paskirtį,  
 nustatyti kitą žemės sklypo naudojimo būdą - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;  
 nustatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdą planuojamos teritorijos dalyje;  
 nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP sprendiniais.

## 1.3. Tyrimų reikalingumas

Strateginis pasėkmių aplinkai vertinimas (SPAV) ir atranka SPAV vertinimui: *neatliekami*;  
 Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: *nerengiamas*;  
 Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas: *neraikalingas*.  
 DP koregavimo viešumo procedūros: *atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka*;  
 Planavimo organizatorius atlieka galimybių studiją pagal institucijų planavimo sąlygas, kaip nurodyta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu;

## 1.4. Papildomi planavimo uždaviniai:

Kval. patv. dok. Nr.	UAB "Geri projektai" Įmonės kodas 125308583, PVM Pamėnkalnio g. 25-12, Vilnius tel. nr. +37068672572			Planavimo dokumento pavadinimas <b>PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0167:2285) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU</b>	
831	PV	S. Kazlauskienė		Planavimo dokumento lygmuo; TPD NR.	
	ARCH.	T. Bernatavičius		DETALUSIS PLANAS TPD Nr. K-VT-13-23-62	
				Dokumento pavadinimas	Laida
				<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	0
LT	Iniciatorius ir/arba užsakovas UAB "Vilmestos projektai"			Dokumento žymuo TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas Lapų
				1	50

numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;  
 įvertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą;  
 numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;  
 suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;  
 numatyti pėsčiųjų ryšius, bendro naudojimo intensyviai naudojamų želdynų zoną.

**Pažymima, kad DP uždaviniai ir tikslai bei planuojamos teritorijos dydis nepatenka į ūkinės veiklos projektų įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2005, Nr. 84-3105) 1 ar 2 priedėlių, plėtros pagrindus-SPAV ir atranka neatliekama.**

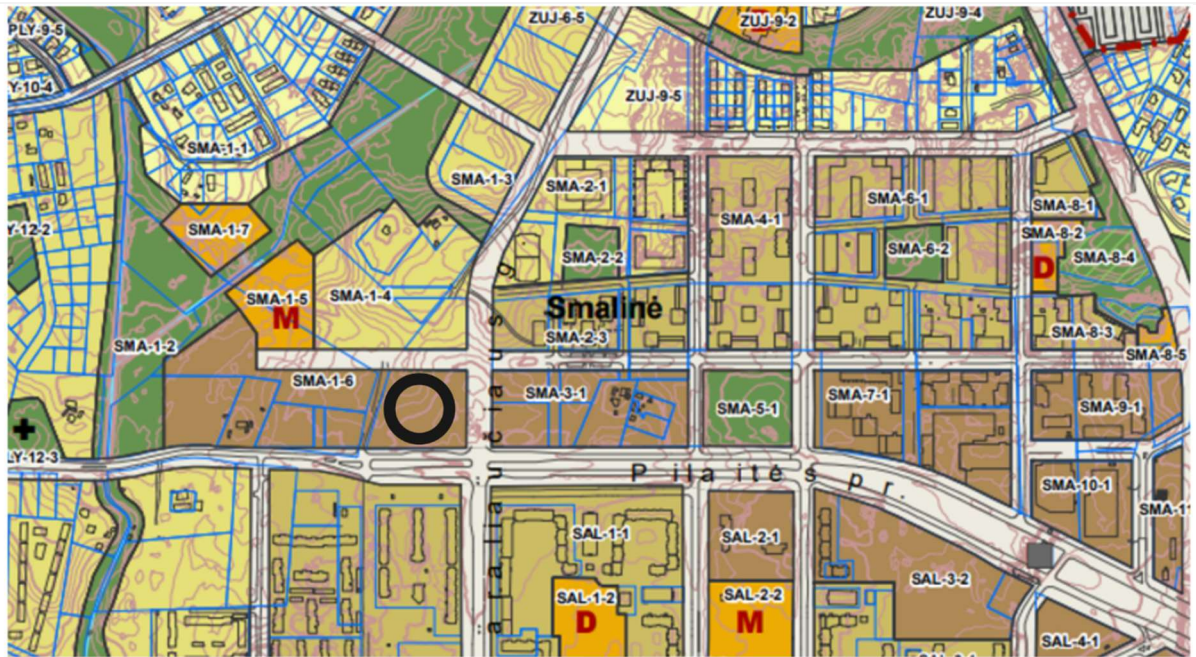
**1.5. Keičiami rodikliai**

galiojančiame detalajame plane nustatyti reglamentai (išskyrus Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus);  
 žemės sklypų naudojimo būdai – K;D;V ir K;V;  
 pastatų aukštų skaičius –<10;  
 užstatymo tankis -60 % ir 80 %;  
 užstatymo intensyvumas – 2,4

**2. TEISINĖ DOKUMENTACIJA**

**2.1. Pagrindinis dokumentas - Vilniaus miesto Bendrasis planas (BP)**

1 pav. ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio



Regiono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (npr. apsaugos) (aukščių skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukščių skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Maksimalus alijo plotas naujai statybui, m <sup>2</sup>	Didžiausias būtytų skaičius sklype	Didžiausia leidžiama dangų (ND) plotas dalis sklype, kuri netaikomas kompensacinei priemonei (%)	Didžiausias galimas vieno namų ūkio plotas (m <sup>2</sup> )	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvenamumo prioritetasis	Infrastruktūros petros įrengimo zona	Infrastruktūros reabilitavimo tarifo zona
		SMA-1-5	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,12	1,3	-	4	16	pr_uopr_k_mv	0,8	60	-	-	40	-	22.32.33.37	1	11	2
		SMA-1-6	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,12,E	5,2	5	5	20	pr_uopr_k_mv	2	80	-	-	50	50000	01.02.03.05; 13.32.33.37; 39	1	4	2

**BP Reg. T00086338, 2021-06-08 pagrindiniame brėžinyje visa planuojama teritorija ir jos prieigos patenka į SMA-1-6 miesto dalie centro funkcinę zona, kurioje:**

Galimi teritorijos naudojimo tipai- GC; GM; PA; SI;  
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT;  
Galimi žemės naudojimo būdai –G2; K; V; R; B; I2; E;  
Visos funkcinės zonos plotas- 5,2 ha;  
Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) -5 a;  
Didžiausias leistinas aukštų skaičius -5 a;  
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)20;

Užstatymo tipas pr-u; pr-a; mv;  
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas- 2;  
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis- 80 %;  
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai- (neregamentuojamas);  
Didžiausiais būstų skaičius sklype- (neregamentuojamas);  
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%;  
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m<sup>2</sup> ;  
Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai;  
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas-1,  
Infrastruktūros plėtros įmokos zona-4,  
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona-2

**Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;13;32;33;37;39:**

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

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

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

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

**13**-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistema;

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

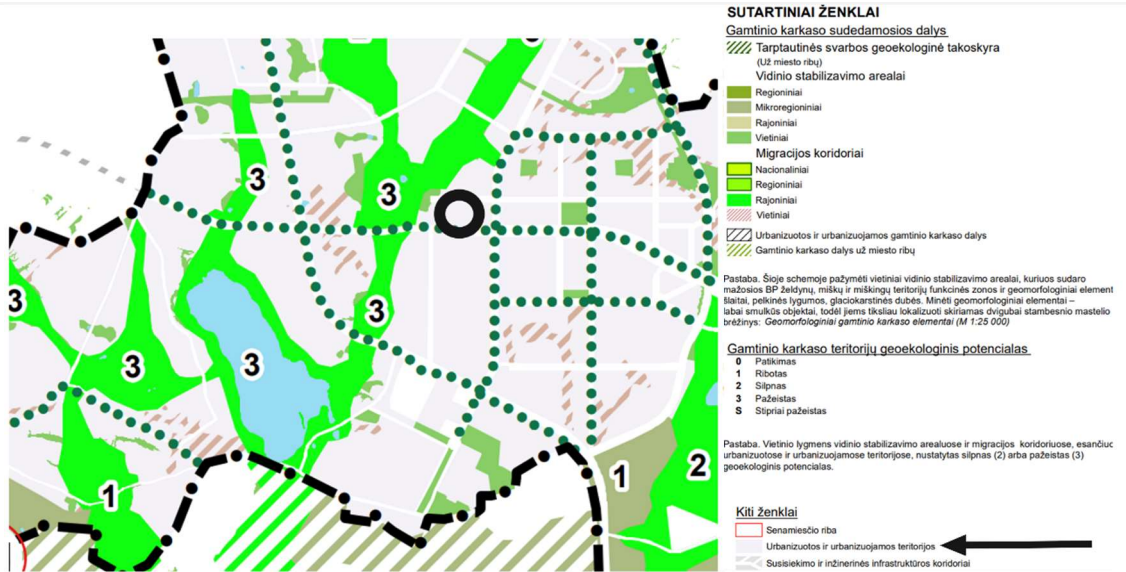
**33**-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

**37**-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

**39**-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema), 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 punktu;

## 2.2. Gamtinis karkasas, želdynių pasiekiamumas

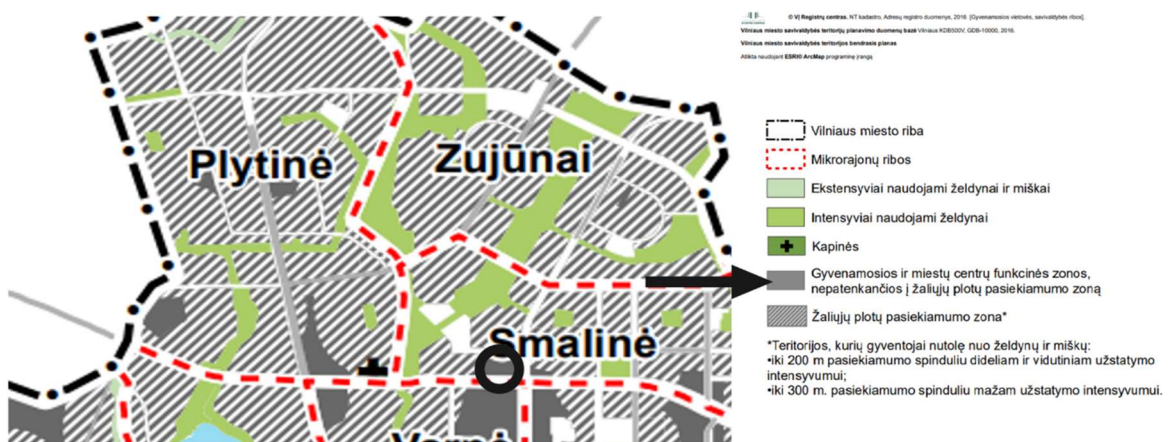
2 pav. ištrauka iš BP, Gamt. karkaso brėžinio



3 pav. ištrauka iš BP, geomorfologiniai, gamtinio karkaso el



4 pav. ištrauka iš BP, želdynų pasiekiamumas

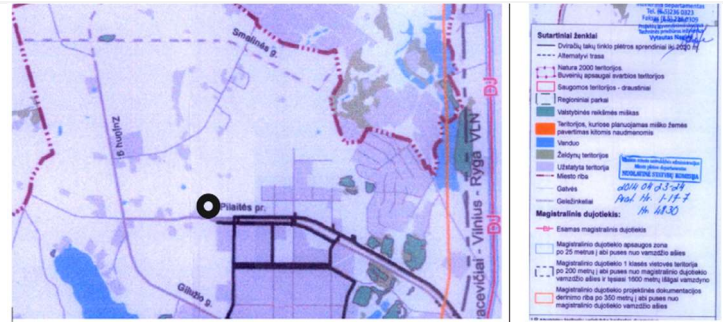




Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128)  
 Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314 3)  
 Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;  
 Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572  
 Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame Vilniaus miesto branduolyje;  
 Vadovaujantis šiuo planu šalia planuojamos teritorijos numatoma suprojektuoti dviračių takų tinklo plėtros sprendinius, kurie buvo numatyti įgyvendinti iki 2020 m.;  
 Per sklypą ir teritorijos gilumą suplanuotų dviračių takų nėra. Jie bus planuojami šio DP apimtyje bei konkretizuoti statybos projektais.  
 Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame Vilniaus miesto branduolyje

8 pav. ištrauka Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano



**2.4. Teritorijai taikomi strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:**

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19 (Vadovautis neprivaloma, dokumentas išregistruotas)

9 pav. ištrauka iš A, B, C kategorijų gatvių ribų schemas



**2.5. Planuojamai teritorijai nustatomi naudojimo tipai, naudojimo būdai, statinių paskirtys**

Planuojamai teritorijai nustatomi naudojimo tipai yra pasirenkami iš nustatytų BP sprendiniuose ir atitinka teritorijų planavimo normose (patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“) nustatytas sąvokas ir normų lentelės naudojimo tipų turinį.

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

NR.	REIŠMĖ	ERDVINIO OBJEKTO KODAS
1.	<b>MIŠRI CENTRO TERITORIJA</b>	<b>GC</b>
2.	Mišri gyvenamoji teritorija	GM
3.	Socialinės infrastruktūros teritorija	SI
4.	Paslaugų teritorija	PA

## 2.6. TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI IR JŲ TURINYS

Iš galimų teritorijos naudojimo tipų GC; GM; PA; SI pasirenkama:

**GC - MIŠRI CENTRO TERITORIJA (GC)** (Visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių ir periodinių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.)

### Pagrindinės žemės naudojimo paskirties klasifikatorius

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Spalva (RGB)
5.	Kitos paskirties žemė	KT	255/187/0

Galimi žemės naudojimo būdai :G2; K; V; R; B; I2; E:

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
17	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	G2	3272	231/198/3
20	Komercinės paskirties objektų teritorijos	K	317	255/80/80
22	Susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

## 2.7. ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠAS

NR.	Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys
V. Kitos paskirties žemė		
1	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
2	Susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos	Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams.

## 2.8. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys\*\*

6. Gyvenamieji pastatai pagal tipą skirstomi į pogrupius [3.26]:

6.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trimis šeimoms ir daugiau;

6.4. gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai – skirti gyventi įvairių socialinių grupių asmenims (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai ir pan.).

14 lentelė. Teritorijos užstatymo tipų klasifikatorius – UZST\_TIP

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas
3	Perimetris užstatymas	pr
4	Laisvo planavimo užstatymas	lp
8	Kitas	kt

BP nustatyti užstatymo tipai - pr-u; pr-a; mv

BP aiškinamojo rašto antras skirsnis "BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti miesto erdvinės struktūros formavimo ir teritorijos naudojimo reikalavimai" 6. punkte įtvirtinta:

"Žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose **nėra privalomi**, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD **ne mažesnei nei kvartalo teritorijai**, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:

6.1. **didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių,**

6.2. užstatymo tipą,

6.3. didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį,

6.4. minimalų sklypo dydį naujai statybai,

6.5. maksimalų būstų skaičių sklype,

6.6. **didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės.**

Dokumento žymuo TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
	2	51





### 3. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

#### 3.1. ŽEMĖNAUDA

Nagrinėjama teritorija detaliojo plano koregavimo projekte, yra Pilaitės seniūnijoje, Smalinės k. ;  
Ją sudaro registruotas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0167:2285, unikalus Nr. 4400-1675-7178;  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio;  
Plotas 1,3311 ha;  
Pastatų nėra

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis s skirsnis)

- saugomų teritorijų ribos ir jų apsaugos zonos: **į saugomas teritorijas sklypas nepatenka;**

- kultūros paveldo objektai, jų teritorijos ir apsaugos zonos - NENUSTATYTA;

- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir šių telkinių pakrantės apsaugos juostos - NENUSTATYTA

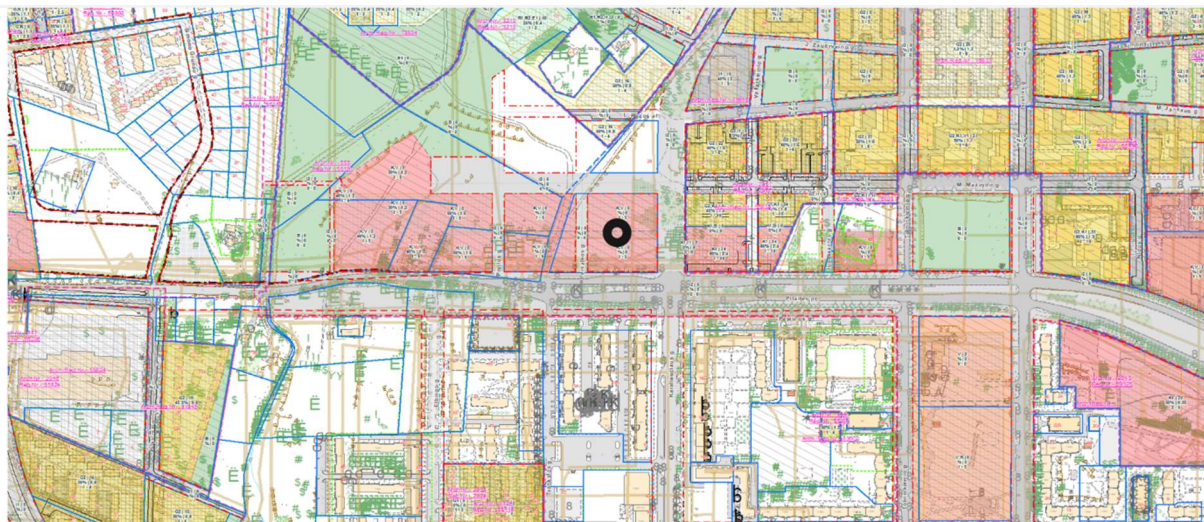
- nenurodytos Taisyklių 284.4–284.6 papunkčiuose, nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (gali būti pažymima, jeigu, atsižvelgus į detaliojo plano uždavinius, tai turi įtakos numatomiems detaliojo plano sprendiniams) - NENUSTATYTA

Planuojamą teritoriją taip pat sudaro ir dalis laisvos valstybinės žemės (planuojamos gatvės teritorija);

Vilniaus miesto gatvių schemeje teritorijoje yra suformuotos esančių gatvių rekomendacinės raudonosios linijos.

Gatvių RL ir aplinkinė teritorija suplanuotos detaliaisiais planais.

11 pav.  
Vilniaus  
miesto  
gatvių  
schema



DP koregavimo apimtyje apibrėžta nagrinėjama teritorija. Ją sudaro planuojama teritorija – tai sklypas kadastro Nr. 0101/0167:2285 su suplanuota Pervalkos gatvės trasa bei laisva valstybine žeme, kur esamoje situacijoje ir yra (bet nesuplanuota) gatvė. Aplinkinė nagrinėjama teritorija- Pilaitės pr. atkarpa, M. Mažvydo g. atkarpa, Pervalkos g. atkarpa, Karaliaučiaus g. atkarpa bei sklypų dalys:

kadastro Nr. 010101671153 DP nagrinėjamos teritorijos apimtyje nustatytas inžinierinės infrastruktūros koridorių naudojimo būdas;

kadastro Nr. 010101671152 galiojančio detaliojo plano apimtyje nustatytas komercinės paskirties objektų naudojimo būdas su galimu statinių aukščiu 1-5 aukštai ir inžinierinės infrastruktūros koridorių naudojimo būdas;

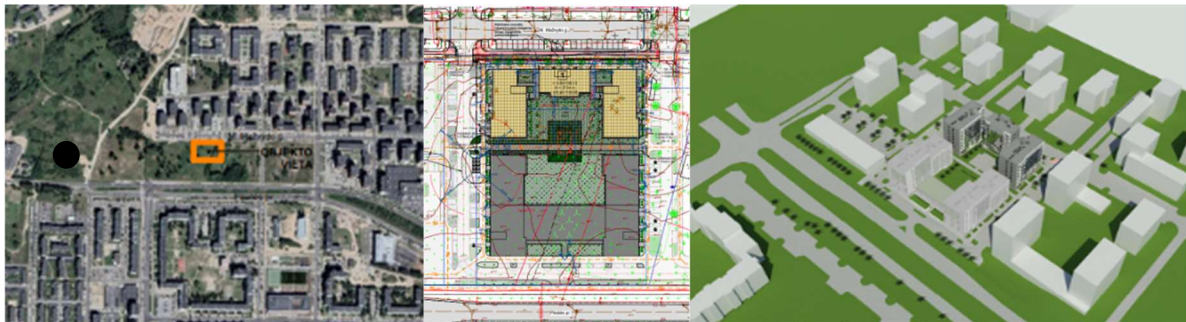
kadastro Nr. 010101671969 galiojančio detaliojo plano apimtyje nustatytas komercinės paskirties objektų naudojimo būdas su galimu statinių aukščiu 1-5 aukštai ir inžinierinės infrastruktūros koridorių naudojimo būdas;

Galiojančio detaliojo plano funkcinių zonų konfigūracija nesutampa su natūra gražintų sklypų.



Daugiabutis gyvenamasis namas sklype Kad. Nr. 0101/0167:2241 (Mažvydo g. 26) ir sklype Kad. Nr. 0101/0167:1971 (Pajautos g. 4A), Vilniuje

14 pav. Gretimybų pav



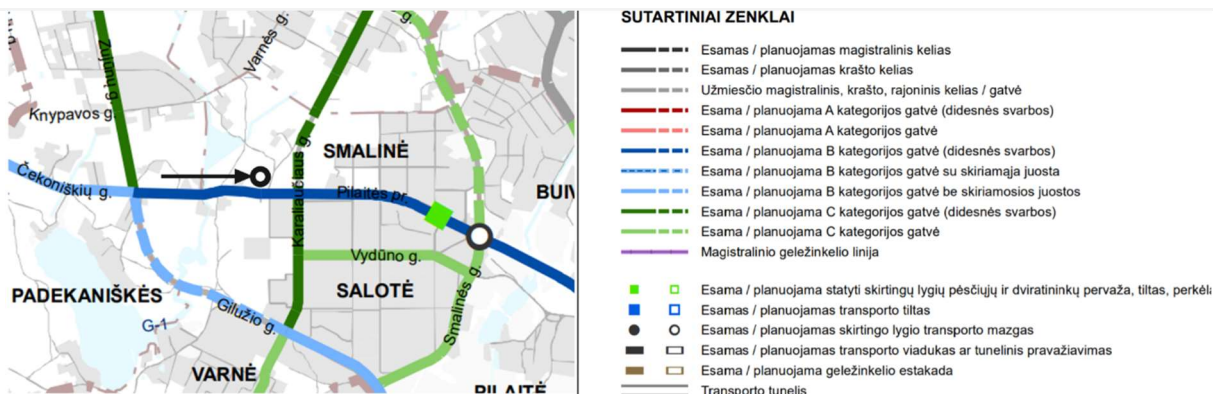
Įvažiavimai į sklypą bus koreguojami. Esami yra iš Pervalkos nerealizuotos gatvės, sujungtos su Pilaitės pr. Planuojama teritorija pasižymi šiaurės kryptimi kylančiu reljefu.

Aukščių skirtumas siekia apie 5,25 m (abs.atl. 159,55 -154,30.)

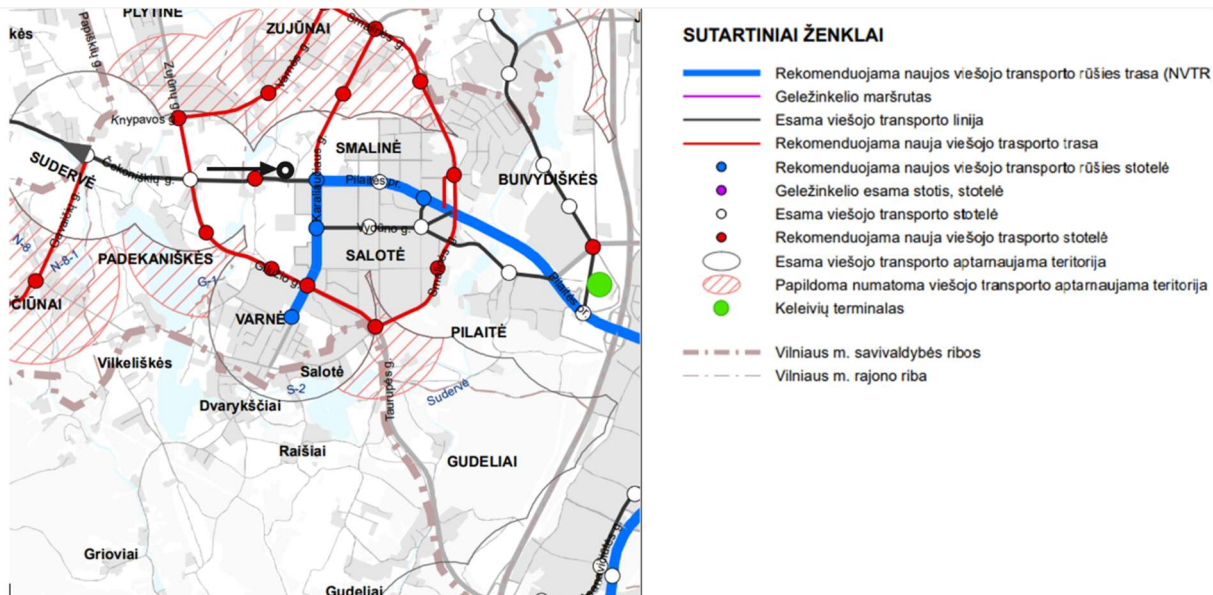
Koreguojant detalų planą už planuojamos teritorijos tikslios įvažiavimų išvažiavimų vietas į gretimus sklypus nenustatomos, jos tikslinamos techninio projekto stadijoje, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais Kultūros vertybių apsaugos ir naudojimo apribojimų teritorijoje nėra.

**3.2. SUSISIEKIMAS (esama situacija)**

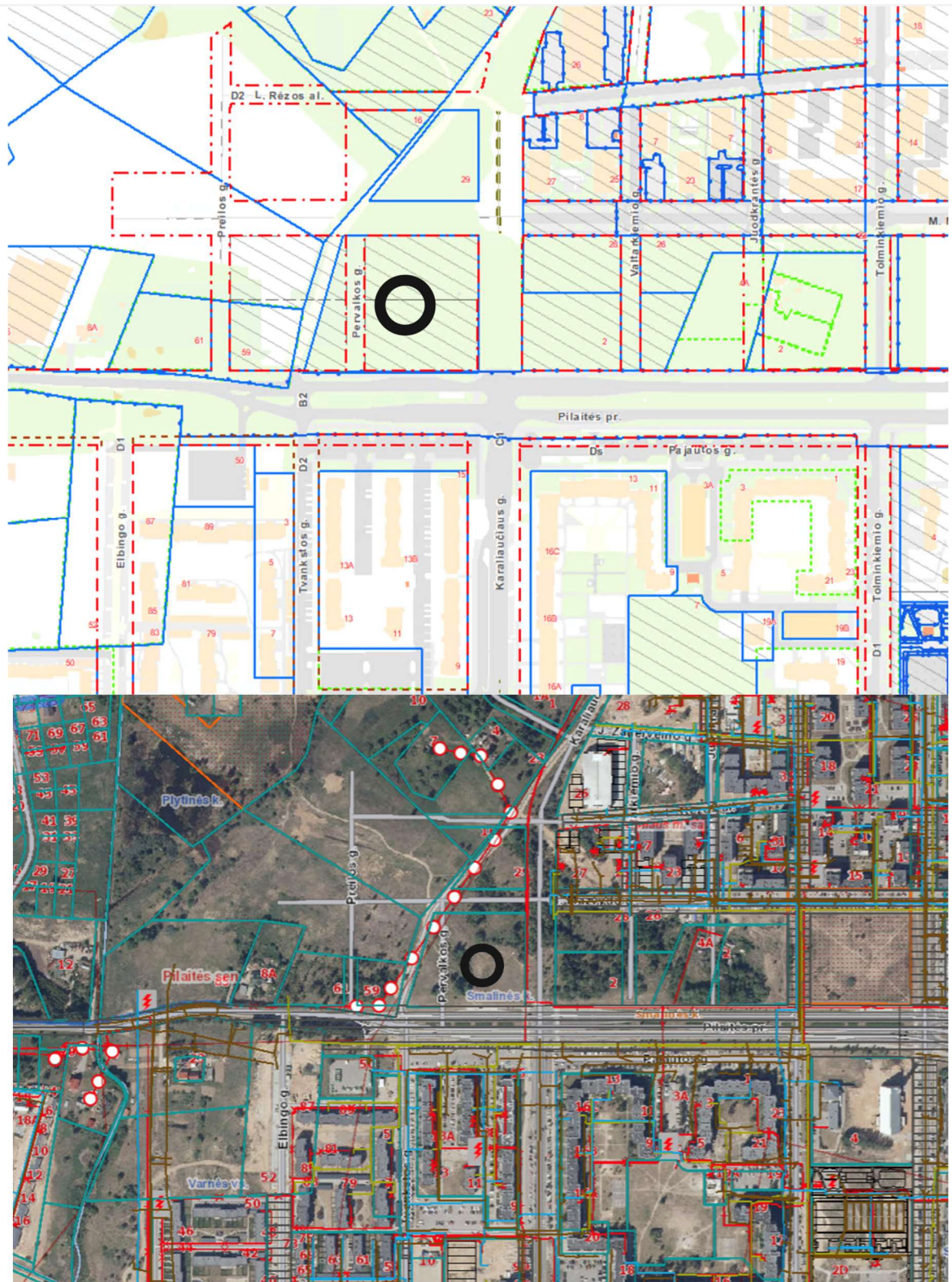
15 pav. Ištrauka iš BP susisiekimo brėžinio / gatvės



16 pav. Ištrauka iš BP susisiekimo brėžinio / viešasis transportas



17 pav.  
Ištrauka iš  
orto foto



Planuojamą teritoriją riboja:

- B kategorijos Pilaitės pr. atkarpa,
- D kategorijos M. Mažvydo g. atkarpa,
- D kategorijos Pervalkos g. atkarpa,
- C kategorijos Karaliaučiaus g. atkarpa.

Kadangi Pervalkos gatvės atkarpa esamoje padėtyje susiformavo tarp sklypų, laisvoje valstybinėje žemėje, tai šiuo DP koregavimu ir planuojama ją įteisinti atsisakant suplanuotos ankstesniu detaliuoju planu ir perkeliant į realios gatvės vietą.

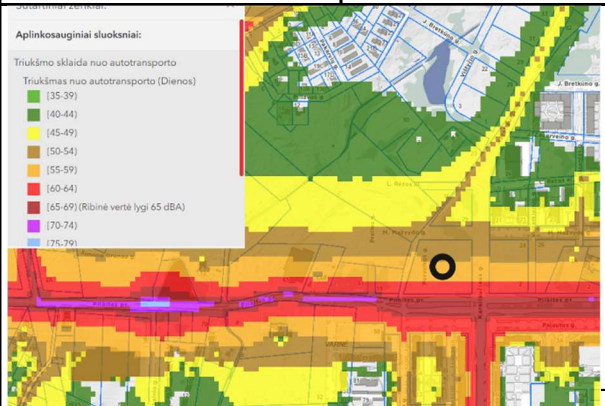
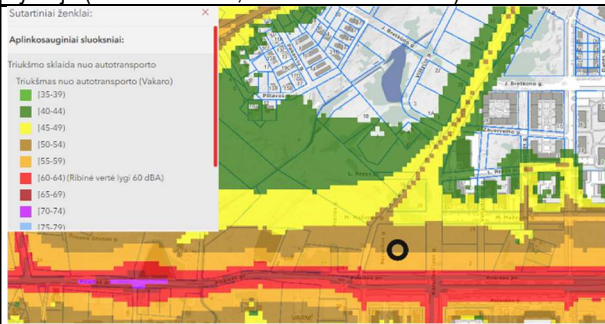

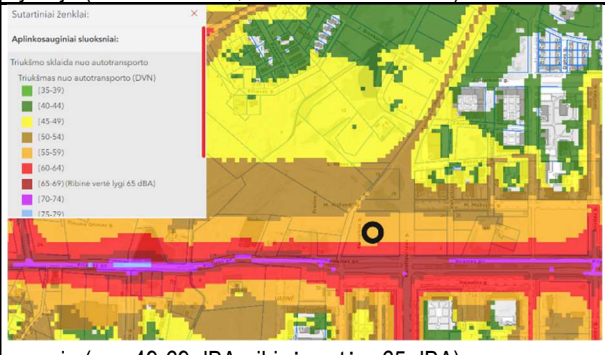
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizė atlikta naudojantis toponuotrauka, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo duomenimis bei [www.regia.lt](http://www.regia.lt) ir <http://vplanas.lt> / aplinka. Planuojamas sklypas apžiūrėtas vietoje.

**IŠVADA**

Planuojami sprendiniai atitinka kontekstą, neviršija nei DP anksčiau nustatytų nei esančių aplinkoje nei BP urbanizavimo rodiklių.

**3.3. AUTOTRANSPORTO KELIAMO TRIUKŠMO ANALIZĖ**

Autotransporto keliamo triukšmo analizė pagal aplinka.vilnius.lt duomenų bazės žemėlapius

NR.	Triukšmo sklaida nuo autotransporto
1.	 <p><b>Aplinkosauginiai sluoksniai:</b></p> <p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (Dienos)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(35-39)</li> <li>(40-44)</li> <li>(45-49)</li> <li>(50-54)</li> <li>(55-59)</li> <li>(60-64)</li> <li>(65-69) (Ribinė vertė lygi 65 dBA)</li> <li>(70-74)</li> <li>(75-79)</li> </ul> <p>Triukšmo lygis nuo autotransporto (dienos) planuojamoje teritorijoje vyrauja (nuo 50-64 dBA, ribinė vertė – 65 dBA)</p>
2.	 <p><b>Aplinkosauginiai sluoksniai:</b></p> <p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (Vakaro)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(35-39)</li> <li>(40-44)</li> <li>(45-49)</li> <li>(50-54)</li> <li>(55-59)</li> <li>(60-64) (Ribinė vertė lygi 60 dBA)</li> <li>(65-69)</li> <li>(70-74)</li> <li>(75-79)</li> </ul> <p>Triukšmo lygis nuo autotransporto (vakaro) planuojamoje teritorijoje vyrauja ((nuo 45-64 dBA, ribinė vertė – 60 dBA)</p>
3.	 <p><b>Aplinkosauginiai sluoksniai:</b></p> <p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (Nakties)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(35-39)</li> <li>(40-44)</li> <li>(45-49)</li> <li>(50-54)</li> <li>(55-59) (Ribinė vertė lygi 55 dBA)</li> <li>(60-64)</li> <li>(65-69)</li> <li>(70-74)</li> <li>(75-79)</li> </ul> <p>Triukšmo lygis nuo autotransporto (nakties) planuojamoje teritorijoje vyrauja (nuo 45-58 dBA, ribinė vertė – 55 dBA)</p>
4.	 <p><b>Aplinkosauginiai sluoksniai:</b></p> <p>Triukšmo sklaida nuo autotransporto</p> <p>Triukšmas nuo autotransporto (LDVN)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(35-39)</li> <li>(40-44)</li> <li>(45-49)</li> <li>(50-54)</li> <li>(55-59)</li> <li>(60-64)</li> <li>(65-69) (Ribinė vertė lygi 65 dBA)</li> <li>(70-74)</li> <li>(75-79)</li> </ul> <p>Triukšmo lygis nuo autotransporto (LDVN) planuojamoje teritorijoje vyrauja (nuo 49-69 dBA, ribinė vertė – 65 dBA)</p>

**IŠVADOS:**

Oro triukšmo žemėlapių duomenimis planuojamoje teritorijoje – dėl esamo triukšmo ribinės vertės gali būti viršijamos (vakaro, nakties ir integralų ekvivalentinį triukšmo lygio ribinius dydžius) nuo 1,0 iki 4,0 dBA, Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo Pilaitės per ir sklindantis šiaurės kryptimi. Triukšmo sklaida nuo kitų potencialių triukšmo šaltinių (pramonės objektų, geležinkelio ar oro uosto) planuojamoje teritorijoje nenustatyta.

Planuojamoje teritorijoje pietinėje pusėje koncentruojami transporto srautai stengiantis jų triukšmą sugerti ekranuojančiais pastatais ir užtikrinti vaikų žaidimų aikštelių neviršijamus triukšmo parametrus. Tikslus triukšmo sklaidos vertinimas atliekamas statybos projekto stadijoje, atsižvelgiant į konkrečius pastatų ir kitų statinių ar įrengimų konfigūracijos ir išdėstymo sprendinius, bei konkrečias automobilių stovėjimo aikštelių vietas.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais ir atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinių statybos projektų rengimo metu bus išspręstas klausimas dėl garsą izoliuojančių triukšmo barjerų, želdynų ar kitų reikalingą apsaugą, suteikiančių statinių išorėje nuo spinduliuojamo oro triukšmo užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo. Patys ekranuojantys pastatai bus įrengti su triukšmo vertes mažinančiais langais ir sienomis.

**3.4. PLANUOJAMA TERITORIJA**

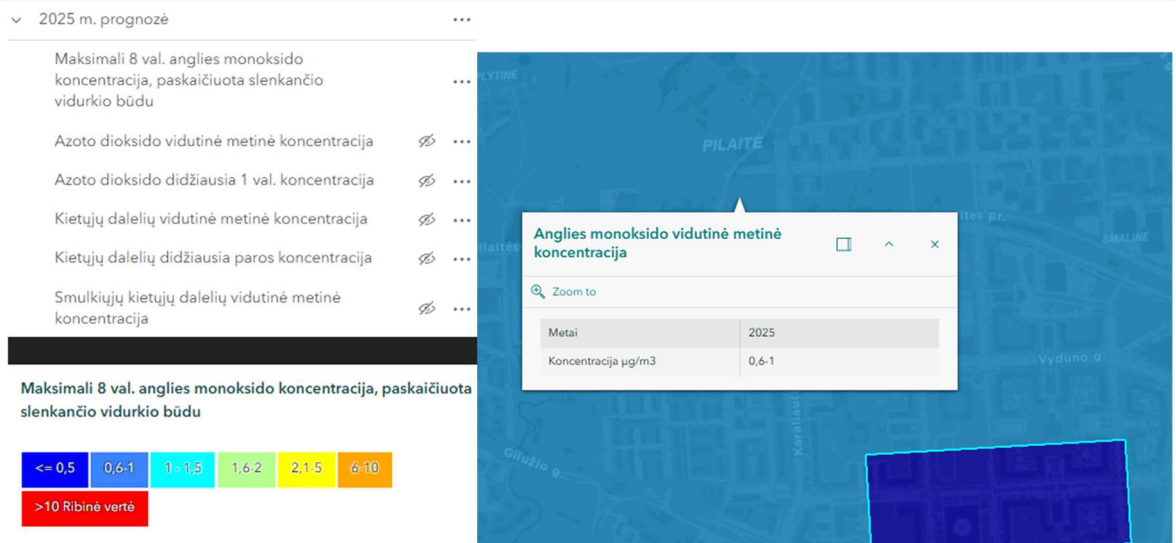
**Oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas, Visuomenės sveikatos saugos vertinimas**

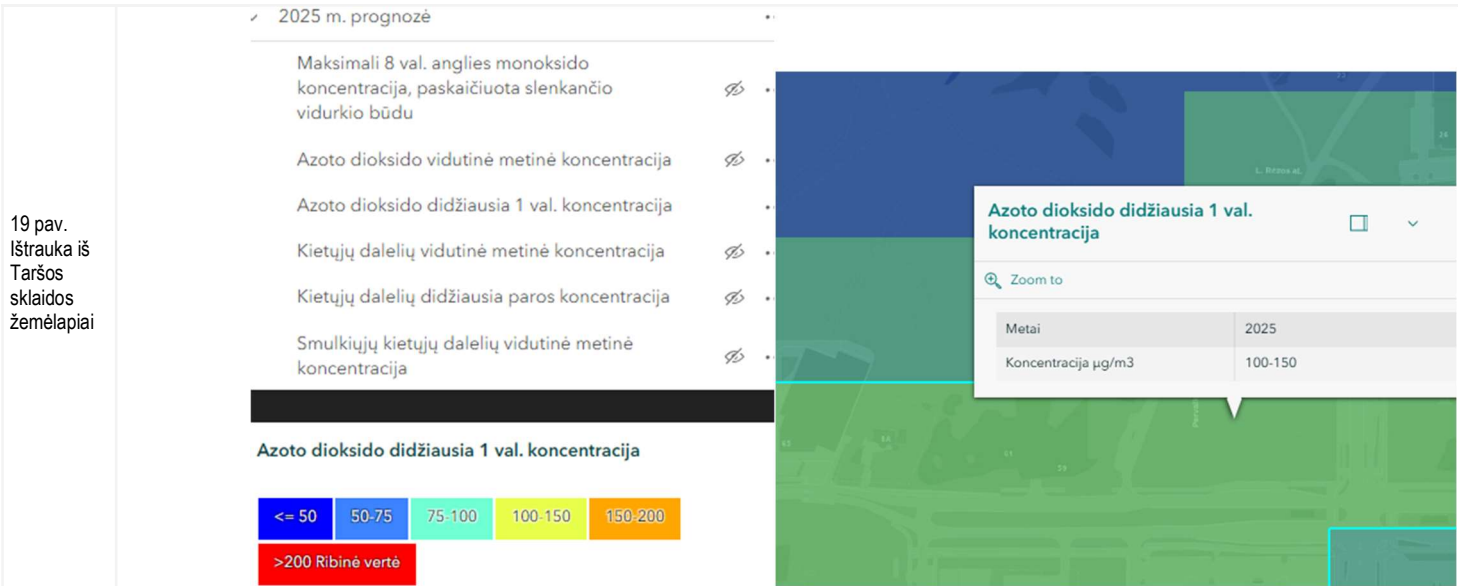
Oro, vandens, dirvožemio būklė teritorijoje yra gera.

Oro užterštumo duomenys pagal Aplinkos apsaugos agentūros Oro kokybės vertinimo skyriaus parengtą informaciją <http://oras.gamta.lt>, kur fiksuojamos mažos oro taršos vertės. Oro taršos vertės yra didėjančios (blogėjančios) link Geležinio vilko ir Narbuto gatvių sankryžos, artimiausia ribiniam dydžiui yra lakiųjų organinių junginių oro tarša, , kitų rodiklių duomenys vidurinių verčių ir nepriartėja prie ribinių dydžių.

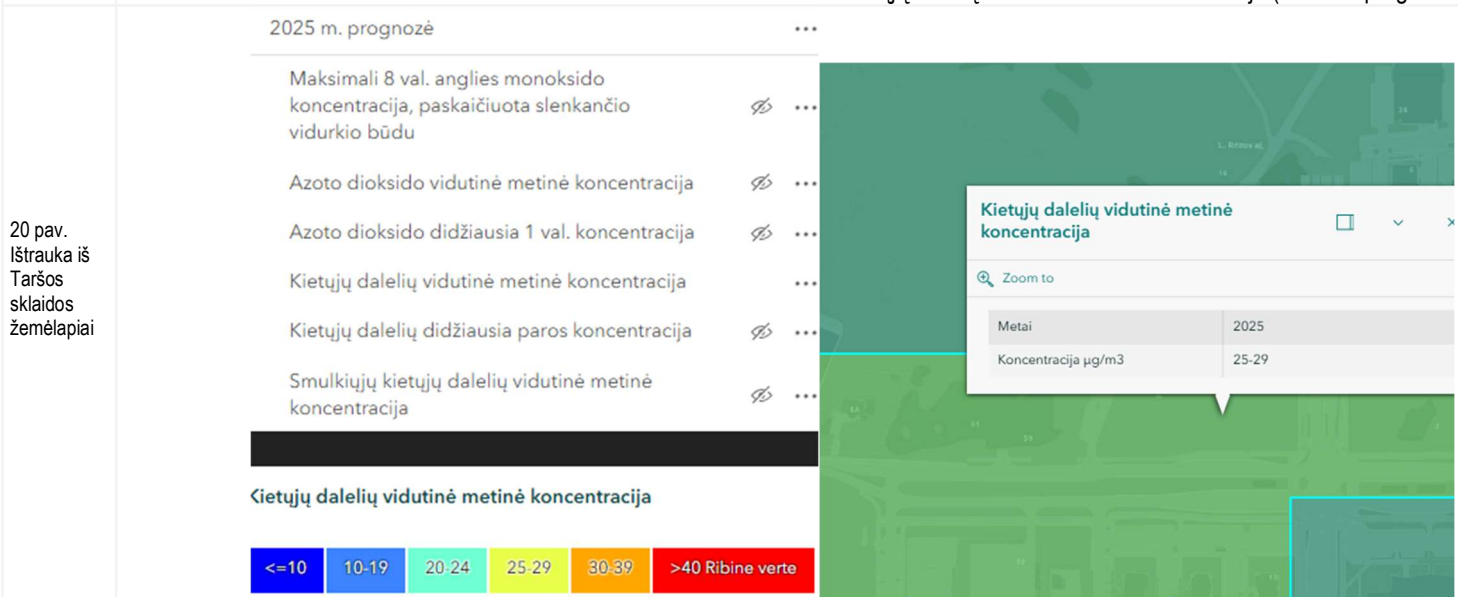
Anglies monoksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).

18 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapių

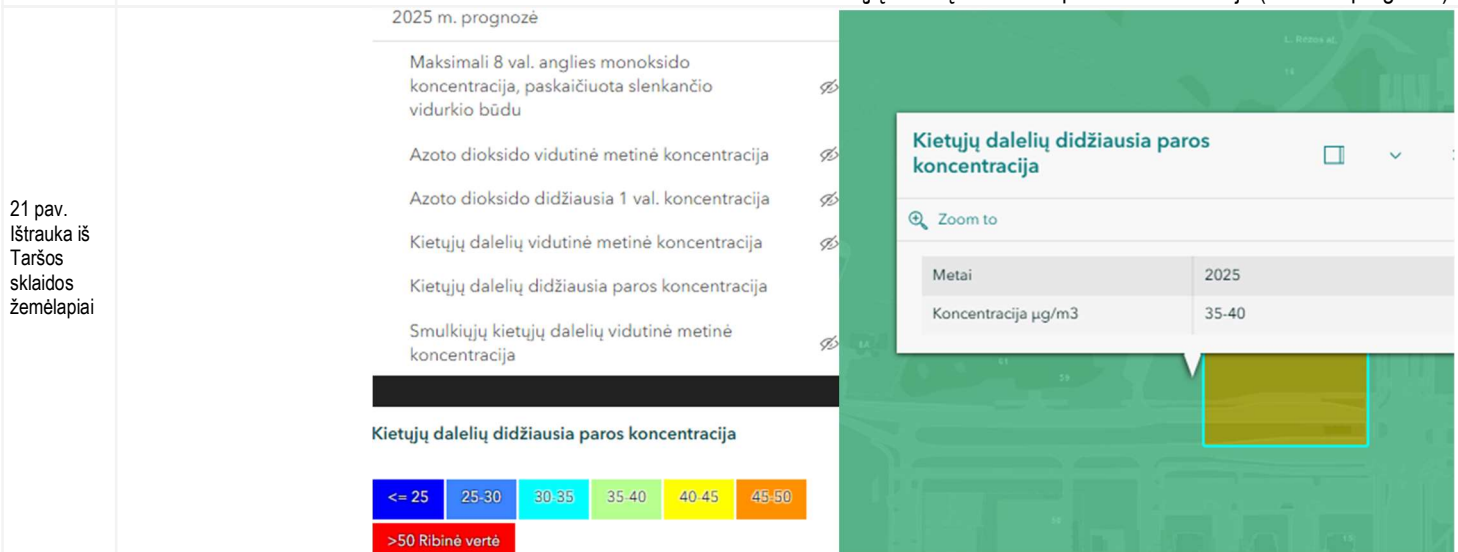




Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė)



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



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

19 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapiai

20 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapiai

21 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapiai

22 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapių

- 2025 m. prognozė
- Maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio būdu
- Azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija
- Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija
- Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija
- Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija
- Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija

Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija

<= 10 10-12 12-15 15-17 17-20 >20 Ribinė vertė



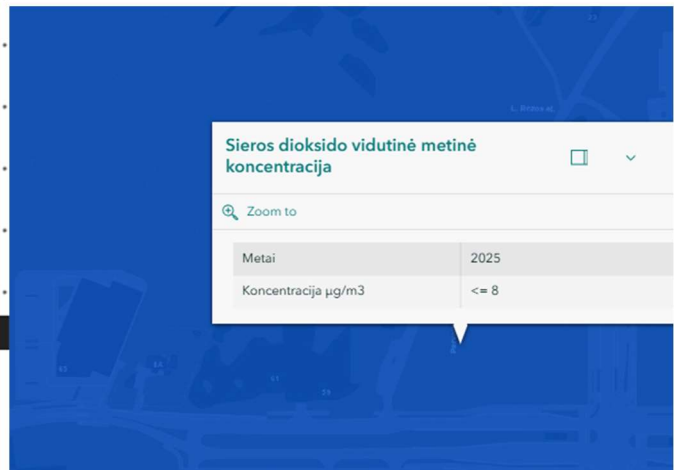
Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė)

23 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapių

- Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija
- Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija
- Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija
- Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija
- Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija
- Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija
- Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija

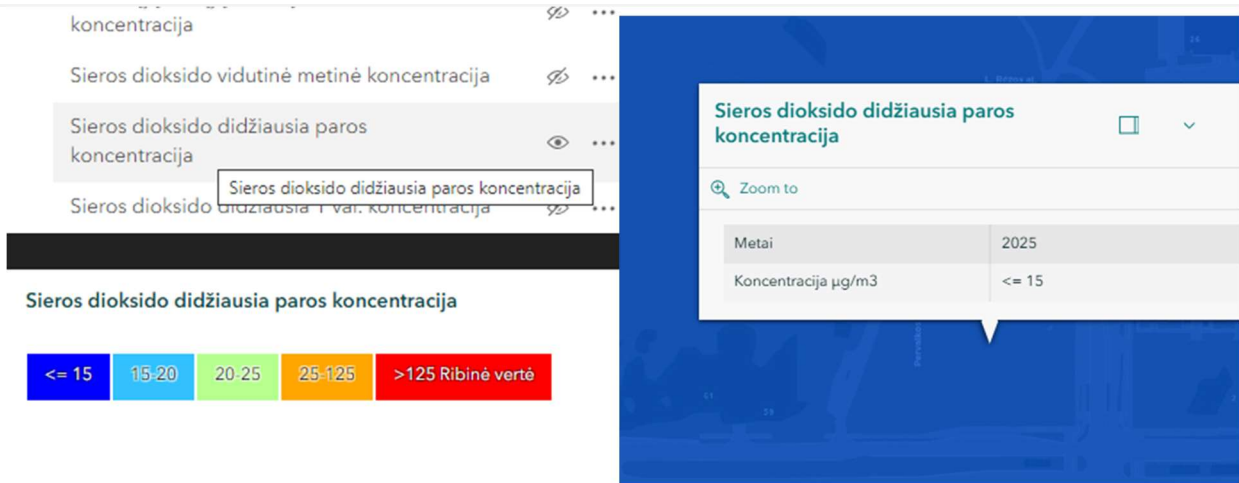
Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija

<= 8 8-10 11-15 16-19 >20 Ribinė vertė



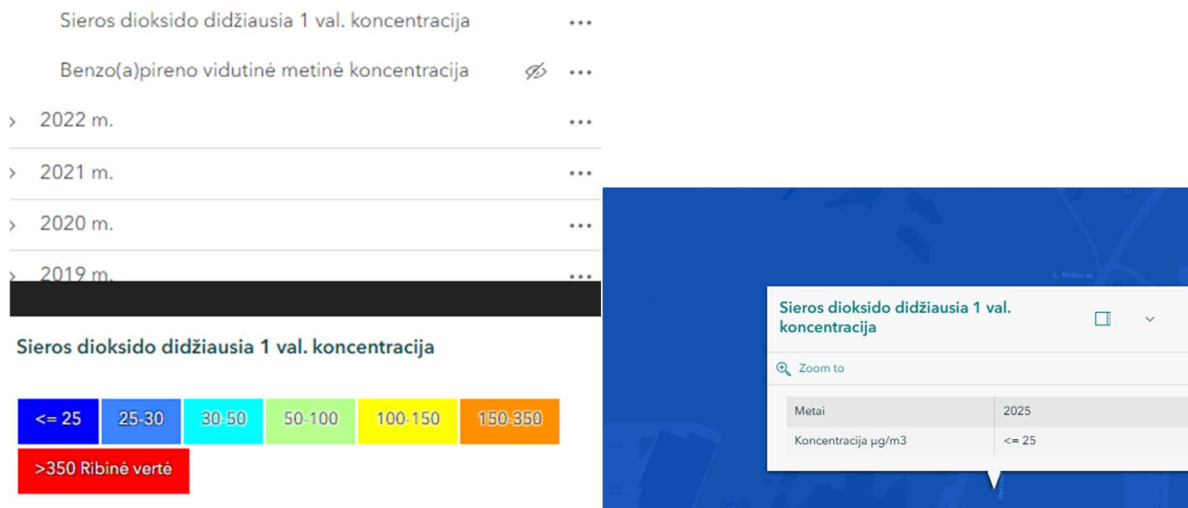
Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė)

24 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapių



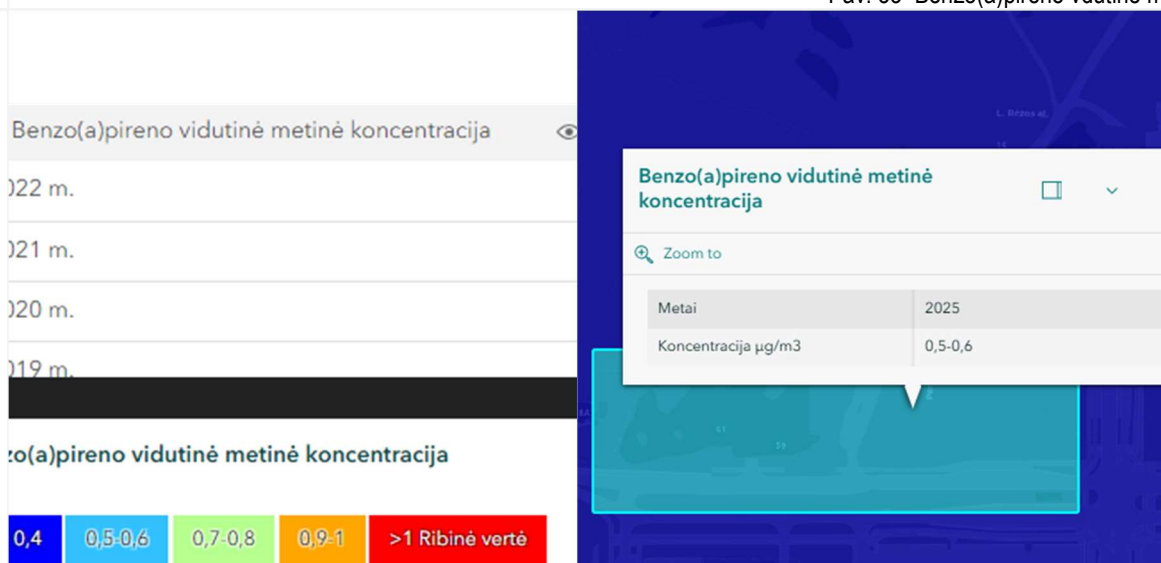
Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė m

25 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapių



Pav. 33 Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija

26 pav. Ištrauka iš Taršos sklaidos žemėlapių



**IŠVADA**

**Išvados:**

Įvertinus taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė foninė tarša, kuri neviršija norminių dydžių

**Oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas**

**Visuomenės sveikatos saugos įvertinimas**

Oro, vandens, dirvožemio būklė teritorijoje yra gera.

Oro užterštumo duomenys pagal Aplinkos apsaugos agentūros Oro kokybės vertinimo skyriaus parengtą informaciją <https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>, kur fiksuojamos mažos oro taršos vertės. Oro taršos vertės yra didėjančios (blogėjančios) link Molėtų pl., rodiklių duomenys vidurinių verčių ir nepriartėja prie ribinių dydžių (Pav. 25-36).

27 pav.



aplinkos apsaugos agentūra

**2021 m. gegužės 17 d. oro kokybės tyrimų duomenys**

Oro kokybės tyrimų (OKT) stotis	Kietosios dalelės KD <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )		Kietosios dalelės KD <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	Anglies monoksidas CO (mg/m <sup>3</sup> )	Sieros dioksidas SO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )		Azoto dioksidas NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )		Ozonas O <sub>3</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	
	Vid. Paros	Paros normos viršijimų skaičius	Vid. Paros	Max 8 val. vidurkis	Vid. Paros	Max 1 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis	Max 8 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis
Vilnius, Senamiestis	15	6		0,2	4,8	5,1	23			
Vilnius, Lazdynai	11	2			6,7	6,9	16	91	78	
Vilnius, Žirmūnai	23	4	9	0,3			44	83	72	
Vilnius, Savanorių pr.	15	6		0,4	13,3	13,8	26			
Kaunas, Petrašiūnai	18	15	5	0,3	19,8	20,7	44	89	95	
Kaunas, Noreikiškės	16	10	3	0,2	5,3	5,3	11	106	107	
Klaipėda, Šilutės plentas	-	4	4	0,3			58	76	83	
Klaipėda, Centras	11	3		0,3	9,1	9,6	28			
Šiauliai	21	9		0,3	7,1	7,4	45	72	78	
Naujoji Akmenė	-	0	-	-	-	-				
Mažeikiai	19	3			4,3	4,8	20	86	94	
Panevėžys, Centras	11	6		0,2			32	89	87	
Jonava	5	8					11	78	81	
Kėdainiai	11	8			8,9	12,2	11	87	91	
Aukštaitija			11					71	70	
Dzūkija										
Žemaitija	8	0	5		3,3	3,5	2	80	89	
2020 m. NORKOS	50	35 d. <sup>2)</sup>		10	125	350	200	120 <sup>1)</sup>	180	

Pateikiami preliminarūs duomenys. Atlikus visas duomenų kokybės kontrolės procedūras jie gali būti pakoreguoti.

**Paaiškinimai:**

KD<sub>10</sub> / KD<sub>2,5</sub> - smulkiosios kietosios dalelės, kurių aerodinaminis skersmuo ne didesnis nei 10 mikronų / ne didesnis nei 2,5 mikronai;

Max 8 h vidurkis - didžiausia 8 val. koncentracija, išrinkta iš verčių, apskaičiuotų slenkančių vidurkių būdu;

<sup>1)</sup> - siekimo vertė, kuri neturi būti viršijama daugiau nei 25 paras per kalendorinius metus, imant trejų metų vidurki;

<sup>2)</sup> - paros ribinė vertė (50 µg/m<sup>3</sup>) neturi būti viršyta daugiau kaip 35 d. per metus;

- duomenų nėra dėl prietaiso gedimo;

n - duomenų nėra dėl ryšio sutrikimų.

Gegužės 17 d. teršalų koncentracijos miestų ore neviršijo žmonių sveikatos apsaugai nustatytų normų.

Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos duomenimis, žemo slėgio sritys plukdys drėgną Gegužės 18 d. debesuota su pragieduliais. Daug kur daugiausia rytinėje šalies pusėje, lietus, vietomis smarkus. Vėjas šiaurės, šiaurės vakarų, vidutinio stiprumo. Gegužės 19 d. vietomis palis, vėjas šiaurės vakarų, vidutinio stiprumo.

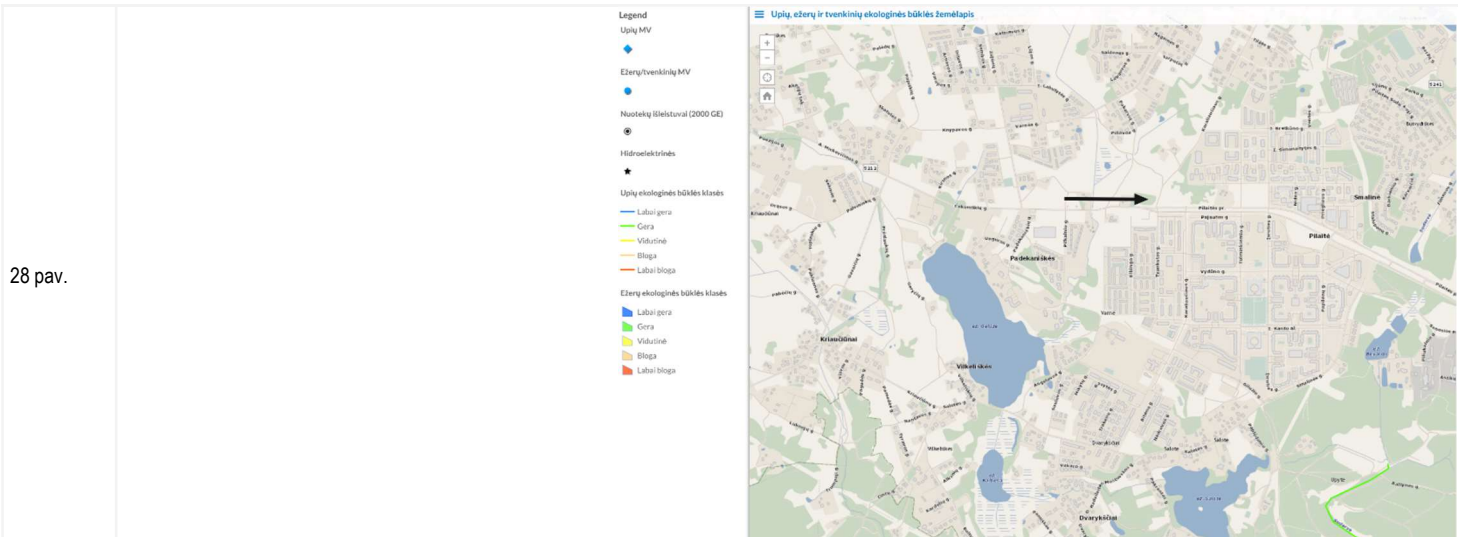
Gegužės 18-19 d. vyraus palankios meteorologinės sąlygos aplinkos oro teršalų skaidai.

Detalesnius oro kokybės tyrimų duomenis galima rasti AAA interneto svetainės <http://gamtai.lt> nuorojoje ORO KOKYBĖ ŠIANDIEN.

**3.5. EKOLOGINĖS BŪKLĖS ŽEMĖLAPIS**

Pagal upių ir ežerų ekologinės būklės žemėlapij Gėlužės ežero ekologinės būklės klasė – gera (<https://www.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=7c30964d89f442a684ea5f99f8b8c8b6>).

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51



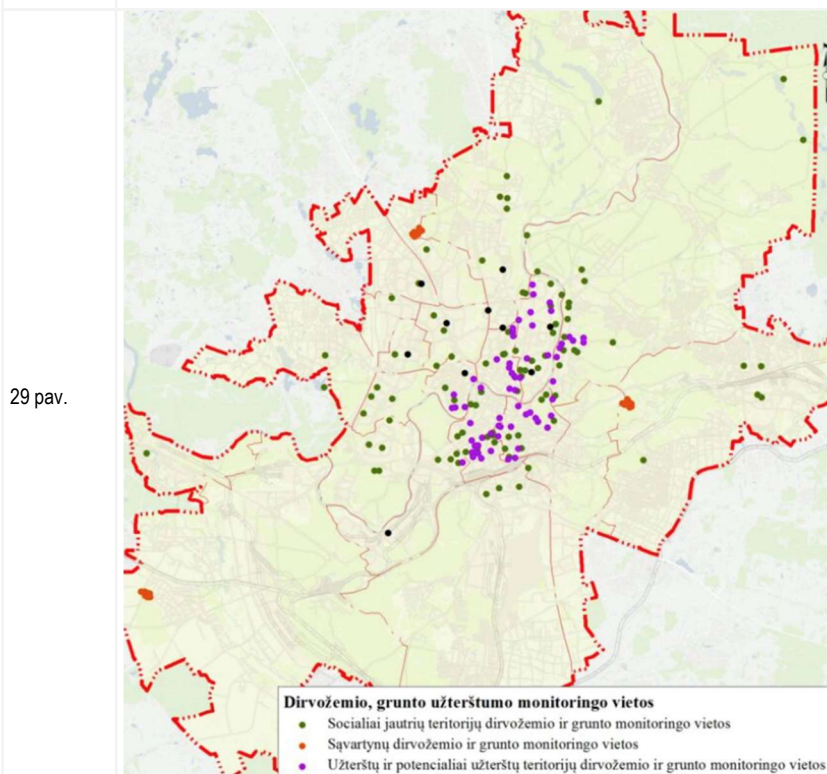
Dirvožemio ir fizikinės taršos nėra, nesant planuojamoje teritorijoje taršių ar pavojingų taršos objektų.

**IŠVADA**

Galima prognozuojama tarša dėl vykdomos gyvenamosios veiklos. Kita ūkinė veikla neprognozuojama. Pavojingų aplinkai taršos židinių nėra. Pagal LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapius (Saugomų teritorijų žemėlapis Saugomų teritorijų žemėlapis) - šaltinis <https://stk.am.lt/portal/> nėra teritorijos užstatymą ribojančių duomenų;

**Viešo saugumo reikmių analizė**

Reikmių nenustatyta. Aplinkoje vyrauja gyvenamieji pastatai, komerciniai pastatai. Viešo saugumo rizikos nenustatytos.



**4. SPRENDINIAI**

1	<b>SKLYPAS NR. 1</b>		
	Plotas 12930 m2 (apima dalį sklypo kadastro Nr. 0101/0167:2285); Sklypas patenka į SMA-1-6 miesto dalie centro funkcinę zoną, nustatomas naudojimo tipas: Teritorijos naudojimo tipų klasifikatorius NAUD_TIP.		
NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Spalva (RGB)
8.	Mišri centro teritorija	GC	153/51/0

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė  
1-Žemės naudojimo būdas:

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
17	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	G2	3272	231/198/3

2-leistinas užstatymo tankis: iki 80 %

3-leistinas užstatymo intensyvumas: iki 1.8

4- leistinas pastatų aukštis iki 20 m ( 1-5 aukštai) , Išskiriamos dvi reglamentinės zonos kuriose:

1.1 (plotas 11495m2) leistinas pastatų aukštis: 20 m ( 1-5 aukštai)

1.2 (plotas 1435 m2) leistinas pastatų aukštis: 8.5 m ( 1-2 aukštai)

5-Užstatymo tipas perimetrinis (pr\_a)

6- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija -39% (Priklausomiesiems želdynams gali būti priskiriami apželdinti požeminių statinių stogai, pagal galiojančius teisės aktus, į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai:

11.1. minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm – koeficientas 0,3;

11.2. minimalus grunto sluoksnio storis 40 cm – koeficientas 0,6;

11.3. minimalus grunto sluoksnio storis 100 cm – koeficientas 0,9) .

**Pastaba: priklausomieji želdynai pritaikomi viešai rekreacijai**

a-rengiant techninį projektą numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Priklausomasis želdynas pritaikomas viešai rekreacijai. Statinių projektavimo metu suprojektuoti pėsčiųjų judėjimo ryšius.

b-Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50% Siūlomos kompensavimo priemonės, jeigu šis procentas būtų viršytas. Lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis).

**Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtas skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

2	<b>SKLYPAS NR. 2</b>
---	----------------------

Plotas 209 m2 (apima dalį sklypo kadastro Nr. 0101/0167:2285 )

Sklypas patena į SMA-1-6 miesto dalie centro funkcinę zona nustatomas naudojimo tipas:

T- naudojimo tipas:

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
8.	Mišri centro teritorija	GC		153/51/0

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

Nustatomas servitutas S2 plotas 209 m2

Kelio servitutas– teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); 215

Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 207

Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208

Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Galima siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

**Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtas skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

3	<b>SKLYPAS NR. 3</b>
---	----------------------

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

Plotas 1457 m<sup>2</sup>  
Sklypas patena į SMA-1-6 miesto dalie centro funkcinę zona nustatomas naudojimo tipas:  
T- naudojimo tipas

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
8.	Mišri centro teritorija	GC		153/51/0

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

Plotas 1457 m<sup>2</sup> (valstybinė žemė)

**Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166  
Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtas skirsnis)  
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**4 SKLYPAS NR. 3**

Plotas 173 m<sup>2</sup> (apima dalį sklypo kadastro Nr. 0101/0167:2285 )  
Sklypas patena į SMA-1-6 miesto dalie centro funkcinę zona nustatomas naudojimo tipas:  
T- naudojimo tipas

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
8.	Mišri centro teritorija	GC		153/51/0

Žemės naudojimo paskirtis: - kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

NR.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*		Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

Nustatomas servitutas S3 plotas 173 m<sup>2</sup>

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); 215

Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 207

Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 208

**Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166  
Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtas skirsnis)  
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**PASTABOS**

1. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR.1.07.01:2010 "Statybą leidžiantys dokumentai". 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminius reikalavimus užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus bei gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu;

2. Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis projekto rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis, reglamentuojančiomis gaisrinę saugą;

3. Planuojami priklausomieji želdynai, pritaikomi viešai rekreacijai. Statybos projekto metu bus suprojektuoti pėsčiųjų judėjimo ryšiai. (pėsčiųjų jungtys ir į želdyno teritoriją) Tiksliai želdyno vieta ir vientisas plotas projektuojama techninio projekto stadijoje. Želdyno teritorijos padidinimas 10 procentinių punktų nuo sklypo dalies, kuri nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną užtikrins optimalų jo dydį. DP užymėtoje užstatymo zonoje statybos projekto stadijoje bus suprojektuota sklypo pėsčiųjų infrastruktūra

4. Detaliojo plano lygmenyje konkretūs saugotini medžiai nenustatomi. Detaliojo plano apimtyje vertinat kad po visu sklypu planuojamas požeminis parkavimas, sunaikintus medžius būtina atsodinti pagal Vilniaus Miesto Savivaldybės Tarybos sprendimu „Dėl Tarybos 2016-05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo (2021 m. spalio 27 d. Nr. 1-1211) patvirtintas taisykles. Techninio projekto stadijoje želdynai tvarkomi vadovaujantis Želdynų įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės Nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų Plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Vertingi medžiai pagal galimybes išsaugomi, numatant kirtimą turi būti numatytos kompensacinės priemonės. (Numatant saugomų medžių (išskyrus invazinius augalus pvz. uosialapius klevus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais- kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies). Tikslus poreikis nustatomas techninio projekto rengimo metu pagal konkrečias pastato ar pastatų vietas ir jų išdėstymą sklype.

5. Techninio projekto stadijoje žinant tikslias pastatų koordinates bus išimtos sąlygos inžinerinių tinklų iškėlimui ar perklojimui. Naujai projektuojamiems tinklams bus nustatomos apsaugos zonos. Tikslūs inžinerinių tinklų prisijungimo sprendiniai bus atlikti žinant tikslią pastatų dislokaciją ir tikslų abonentų skaičių, bei elektros energijos bei vandens tiekimo ar nuotekų šalinimo ir kitus poreikius.

6. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamojo sklypo ribose. Rengiant techninį projektą, vieta sklype bus tikslinama, laikantis teisės aktų reikalavimų;

7. Servitutai pravažiuojamams, pėsčiųjų ir pėsčiųjų takams turės būti nustatyti ir užregistruoti nekilnojamojo turto registre statinių žemės sklypuose statinio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į brėžinyje nurodytus susisiekimo sprendinius;

8. Požeminis užstatymas nuo sklypo ribos atitraukiamas 1 metru

9. **Sklypo ribose vadovaujantis galiojančiais teisės aktais turi būti užtikrinamas minimalus norminis parkavimo vietų skaičius. Automobilių stovėjimo vietų reikalavimai gali būti mažinami savivaldybės tarybos sprendimais ir kitais teisės aktų pakeitimais.**

10. Triukšmą slopinančių priemonių parametrai, dydis, medžiagiškumas, vieta ir kt. konkretizuojami techninio projekto stadijoje įvertinus autotransporto triukšmo ir taršos poveikį teritorijoje ir tenkinant visuomenės sveikatą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus

## 5. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

### 5.1. NAGRINĖJAMOS APLINKINĖS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Teritorijos planavimo sprendinius padiktavo gretimybės, reljefas, Pilaitės prospekto jau susiformavusi sankryža. Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis. Teritorijoje esami transportiniai ryšiai, jungiantys - Pilaitė pr. per Pervalkos g. DP koregavimo metu Pervalkos g. esamoje sankryžoje su Pilaitės g, užaklinama numatant apsisukimo aikštelę o jungtys paliekamos tik nemotorizuotam eismui ( gali būti dviračių ir pėsčiųjų takams) DP koregavimo metu užtikrinamas Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas.

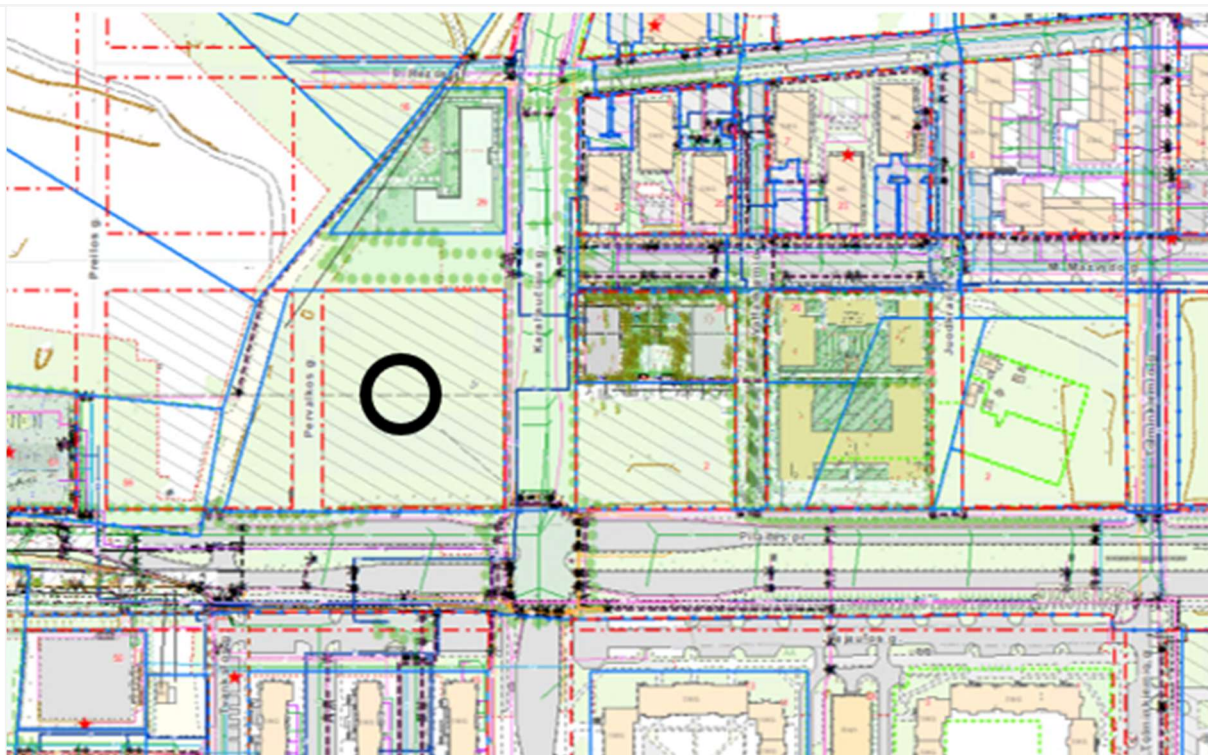
DP planuojamiems teritoriniams vienetams be teisės aktuose nurodytų privalomų teritorijos naudojimo reglamentų nustatomi ir papildomi reglamentai.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis VMSA 2023-01-19 Nr. REG260082 2023-01-09 Nr. A676-6/23(2.15.1.21E-TPP) planavimo sąlygų reikalavimais:

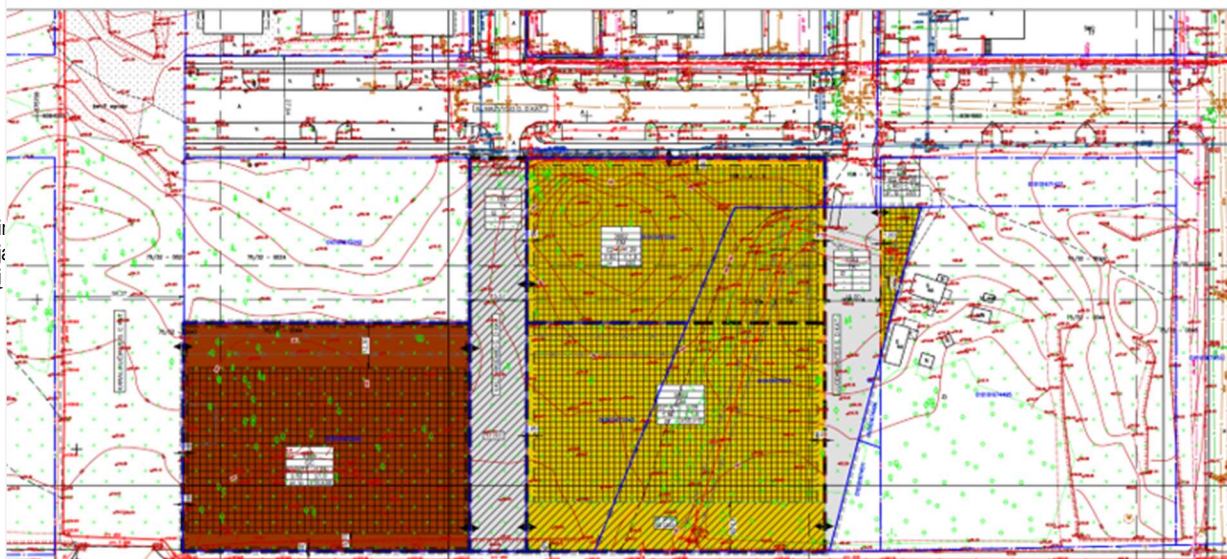
**1. Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija.**

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

30 pav.



SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0167-1265) SMALINĖS KAIME DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 3, NR.5, NR. 6 IR SKLYPO NR. 7 DALIES PAKOREGUOTŲ SPRENDINIŲ IR PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 703, NR. 672 IR NR. 673 DALIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS  
M 1:500

31 pav. Gretin  
už nagrinėj  
teritorijos i

Rengiant planuojamos teritorijos konkretizuotus sprendinius buvo įvertintos gretimybės. Vertinta nagrinėjama teritorija, apimanti gatvių atkarpas, o taip pat už nagrinėjamos teritorijos pradėti rengti detalieji planai bei techniniai projektai. Besiribojančioje teritorijoje kituose sklypuose esami sprendiniai, pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Taip pat gatvių trasos. Vertinant jau realioje būklėje pasikeitusią Pervalkos gatvės trasą, prisitaikant prie konteksto ji perplanuojama. Sklypo užstatymas planuojamas perimetrinis sulygiuojant su gretimų sklypų užstatymo linija. Planuojamą sklypą iš 4 pusių riboja gatvės (Pilaitės pr., naujai perplanuojama Pervalkos g., M. Mažvydo g., Karaliaučiaus g.). Esamoje padėtyje Pilaitės gatvės atžvilgiu užstatymo rodikliai žemėja iš rytų į vakarus.

Rytinėje pusėje galimi naudojimo reglamentai nustatyti DP koregavimo apimtyje:  
užstatymo tankis- 60 %.

Didžiausias leistinas aukštų skaičius - 7a, 28m

Užstatymo intensyvumas - 1,9 ;

Užstatymo tipas perimetrinis ir **laisvo planavimo**;

Priklausomųjų želdynų plotas 18 proc. ; 38 proc.

Vakarinėje sklypo pusėje BP nustatyti analogiški planuojamam sklypui:

Užstatymo tankis - 80 %.

Didžiausias leistinas aukštų skaičius - 5a,

Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) - 5 a;

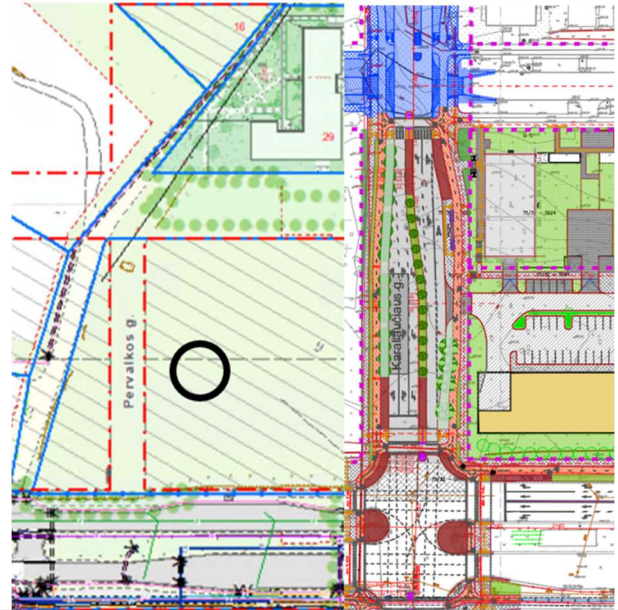
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) 20,

Užstatymo intensyvumas - 2;

Planuojamas užstatymas artimas savo dydžiu, masteliu besiribojančių sklypų užstatymui. Įvažiavimai į sklypą planuojami iš D kategorijų gatvių Pervalkos g. ir M. Mažvydo g.

**2. Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes;**

32 pav.



Sklypo teritorijoje ypatingai vertingų medžių ar krūmų nėra, teritorija perkasinėta, devastuota rengiant Pilaitės pr. ir vėliau. Yra savaime užsisėjusios paprastosios pušys ir drebulės. (žiūr. arboristo vertinimą) Statybos projekto stadijoje teritorija planuojama apsodinti tiek estetiniu tiek aplinkosauginiu tiek higieniniu požiūriu vertingais medžiais ir krūmais. Žaliosios jungtys planuojamos gatvių koridoriuose, tarptaus kaip apsauginiai želdynai. Viešoji erdvė planuojama prie Pilaitės pr. (komercinių objektų prieigos) o sklypo viduje kiemo erdvė tarptaus šio ir aplinkinių sklypų naudotojams bei iš teritorijos gilumos pėstiesiems kaip jungtis su Pilaitės pr.. Techninio projekto stadijoje, žinant tikslias pastatų vietas bus suprojektuoti vidiniai ryšiai- pėstiečių takai, įvertintos viešojo transporto sustojimų vietos

33 pav.



Teritorija planuojama įvertinus gamtinį kontekstą bei gamtinio karkaso reikalavimus. Sprendiniai atliepia želdynų saugojimo ir pritaikymo rekreacijai poreikius. Sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, bet gretimai yra žalioji koridorius su priblokutu mokyklos sklypu. Kadangi ne visas sklypas tenkina želdynų pasiekiamumo rodiklius, priklausomųjų želdynų plotas sklype didinamas iki 39 proc.

**3. Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją;** Taksacijos sprendinius žr. želdynų taksacijos brėžinyje;

**4. Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;**

Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu šalia planuojamos teritorijos suprojektuoti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai, kurie buvo numatyti įgyvendinti iki 2020 m (ištrauka). Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame Vilniaus miesto branduolyje autotransporto ryšiai planuojami jungiant sklypą su Mažvydo ir Pervalkos gatvėmis. DP sprendiniuose nurodytos įvažiavimo vietos yra schematinės, tai principiniai sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje atsižvelgiant į tiksliai pastatų koordinatas ir vadovaujantis STR reikalavimais;

Gatvės rekomendaciniai pjūviai pateikiami. Dalis Pervalkos g. perplanuojama, jos rekomendaciniame pjūvyje pateikiama visa preliminarinė reikalinga gatvės infrastruktūra (želdynų juosta, šaligatvis ir t.t.) statybos projekto stadijoje pjūvio sprendiniai gali kisti. Vertinant sklypo matmenis servitutiniai pravažiavimai per sklypą neformuojami. Techninio projekto stadijoje žinant tiksliai namų dislokacijas numatomi sklypo ir gretimos teritorijos naudotojams kaip galima tiesesni pateikimai į prekybos centą ir gatvės stoteles.

**5. Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;**

Konkretizuotuose sprendiniuose įvertinta aplinkinės teritorijos tipologija, formuojamas perimetrinis užstatymas su kieme galimais laisvo planavimo pastatais neardančiais bendros struktūros (pasirenkami užstatymo tipai atitinka besiribojančių sklypų užstatymui). (Gretimame skl. DP koregavime TPDRIS Nr. K-VT-13-23-32 užstatymo tipas perimetrinis ir laisvo planavimo. Intensyvumas iki 1,9 ) Taip pat BP aiškinamojo rašto trečiajame skirsnyje „Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių“ 19.punkte įtvirtinta: „BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros“

**6. Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;**

Planuojami daugiabučiai gyvenamieji namai prie gatvės formuoja perimetrinį užstatymą, o skl. viduje laisvo planavimo, taip atskiriant gatvės erdvę ir vidinį kiemą. Pirmuose aukštuose įrengiant komercinius objektus jų įėjimai formuojami iš gatvės pusės.

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

Teritorijoje nenustatomos sanitarinės zonos, daugiafunkciškumas atliepiamas planuojant gyvenamąją su komercinėmis patalpomis. Taip pat daugiafunkciškumo komponentai yra aplink esama gamtinė aplinka ir mokyklos sklypas. Sklypo kiemo erdvė pritaikyta viešai rekreacijai.

**8. - infra grupės pastaba**

Nevertinama atsižvelgiant į pastabas

**9. Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;**

Inžineriniai tinklai jau buvo suplanuoti rengiant „motininį“ Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą. Detalizuojama statybos projekto stadijoje žinant tikslias pastatų koordinatas. Dauguma tinklų teritorijoje jau atvesti.

**10. Įvažiavimų/išvažiavimų neplanuoti iš Karaliaučiaus g. bei Pilaitės pr.; įvažiavimus/išvažiavimus planuoti iš M. Mažvydo g. bei įvertinti ankščiau suplanuoto DP sprendinius dėl Pervalkos g., atsižvelgiant į BP sprendinius bei vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais;**

Sprendiniai atitinka reglamento reikalavimus; (aprašyta susisiekimo dalyje) Neplanuojami įvažiavimai išvažiavimai iš Karaliaučiaus g. bei Pilaitės pr.

**11. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 301783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, 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(2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;**

Planavimo lygmenyje aukščiau pateikti dokumentai įvertinti, jų įgyvendinimas bus atliekamas statybos projekto stadijoje žinant tikslias pastatų – daugiabučių gyvenamųjų namų vietas, sklypo plano sprendiniuose bus pateikiami konkretūs pėsčiųjų takai ir kt.

**12. Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje; Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, bendro naudojimo intensyviai naudojamų želdynų zoną, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.**

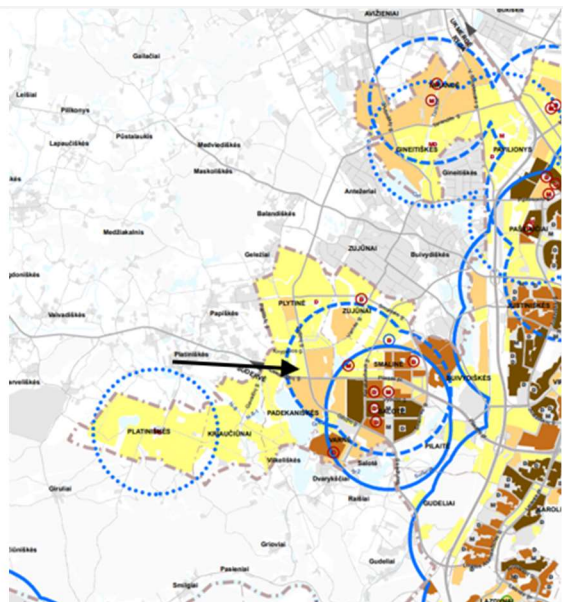
Detaliojo plano lygmenyje numatomi funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis, vertinant nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį. Užstatymo aukštis nuosekliai žemėja vakarų pusę. DP sprendiniai integruoti į šį kontekstą, socialinę infrastruktūrą, tenkinti yra greta mokyklos sklypas.

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

34 pav.

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- ⊙ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
  - ⊙ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
  - ⊙ Planuojamo vaikų darželio vieta (I prioritetas)
  - ⊙ Planuojamo vaikų darželio vieta (II prioritetas)
  - Perspektyvinė planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vieta
  - Perspektyvinė planuojamo vaikų darželio vieta
  - Esama bendrojo lavinimo mokykla
  - Esamas vaikų darželis
  - ⊙ Kultūros objektas ir jo numeris
  - ⊙ Sporto objektas ir jo numeris
- ▭ Esamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
  - ▭ Planuojamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
  - ▭ Perspektyvinių mokyklų pasiekiamumas 1000m
- Gyventojų skaičius 2017 m.
- 0 - 100
  - 101 - 500
  - 501 - 2000
  - 2001 - 10000
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
  - Vilniaus m. rajono riba



Nuo esamų ir planuojamų mokyklų - iki 150 m.

35 pav.

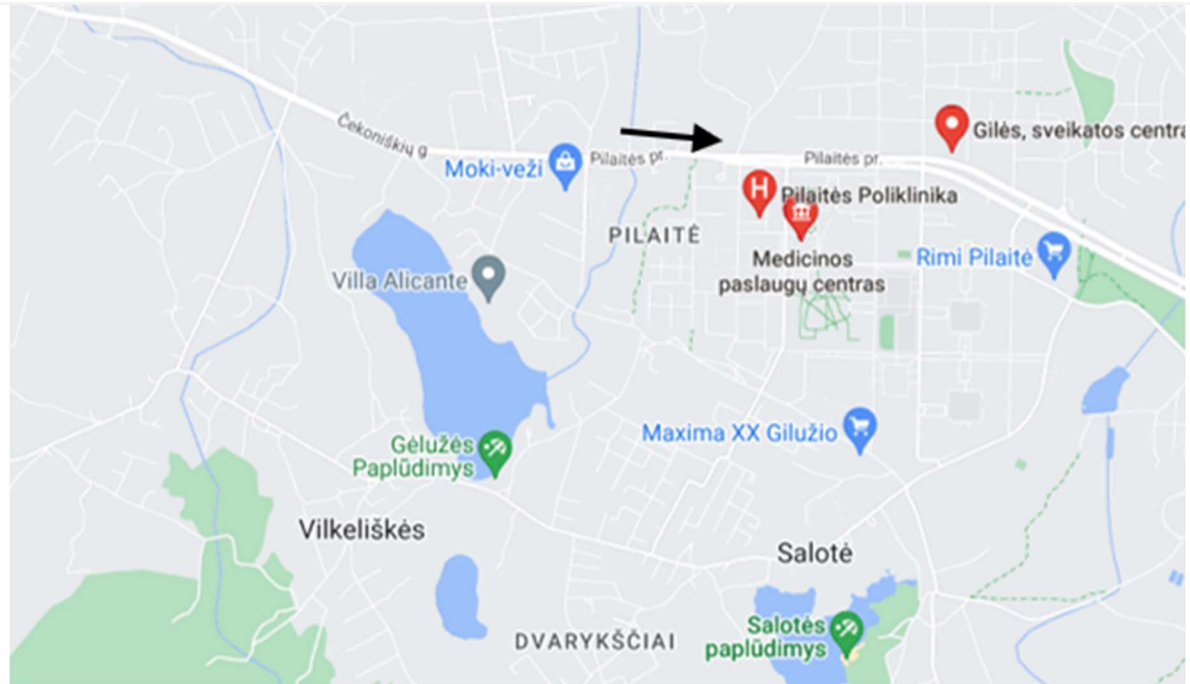
**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- ⊙ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
  - ⊙ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
  - ⊙ Planuojamo vaikų darželio vieta (I prioritetas)
  - ⊙ Planuojamo vaikų darželio vieta (II prioritetas)
  - Perspektyvinė planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vieta
  - Perspektyvinė planuojamo vaikų darželio vieta
  - Esama bendrojo lavinimo mokykla
  - Esamas vaikų darželis
  - ⊙ Kultūros objektas ir jo numeris
  - ⊙ Sporto objektas ir jo numeris
- ▭ Esamų vaikų darželių pasiekiamumas 500m
  - ▭ Planuojamų vaikų darželių pasiekiamumas 500m
  - ▭ Perspektyvinių vaikų darželių pasiekiamumas 500m
- Gyventojų skaičius 2017 m.
- 0 - 100
  - 101 - 500
  - 501 - 2000
  - 2001 - 10000
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
  - Vilniaus m. rajono riba



Teritorija yra pasiekiamą planuojamų darželių iki 200 m spinduliu..

36 pav.



Artimiausi stadionai nuo planuojamos teritorijos yra mokyklų teritorijose. Rekreacijai tinkamas Gėlužės ežeras. Artimiausios poliklinikos Pilaiteš poliklinika, Medicinos paslaugų centras, Gilės sveikatos centras

Numatyta susisiekimo ryšių sistema - susisiekimo komunikacijos- suformuojama nauja Pervalkos gatvės dislokacija ir parametrai; suformuota optimali urbanistinė struktūra, numatyti pėsčiųjų ryšiai, didinamas priklausomųjų želdynų norminis plotas ir kitų institucijų išduotos sąlygos

**13. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių;**

Nepažeidžiamos;

**14. Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;**

Atitinka ;

**15. Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;**

Užtikrinama;

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

Statybos projekto stadijoje bus numatomos saulės elektrinių įrengimas ant stogų ar saulės moduliai ant fasadų.

**17. Teritorijų planavimo dokumente nagrinėti ir aprašyti aplinkinių gatvių struktūrą ir susisiekimo sprendinius.**

Išnagrinėta, aprašyta susisiekimo dalyje

## 5.2. REGLAMENTŲ PAGRINDIMAS

**Vilniaus m. BP T00086338, 2021-06-08 sprendiniuose įtvirtinti tekstiniai reglamentai:**

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

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

Planuojamas intensyvumas 1,8, nors Statybos projekto stadijoje gali būti numatomos komercinės patalpos pirmame aukšte su įėjimais iš gatvės, intensyvumas nustatomas 1,8 atsisakoma didinti iki 10%,

05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietos, 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;

Statybos projekto stadijoje bus vertinama ar bus pasinaudota šio tekstinio reglamento nuostatomis.

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

Nors funkicinei zonai taikomi gamtinio karkaso nuostatai, planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją (žiūr. Schema Nr. 4)

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

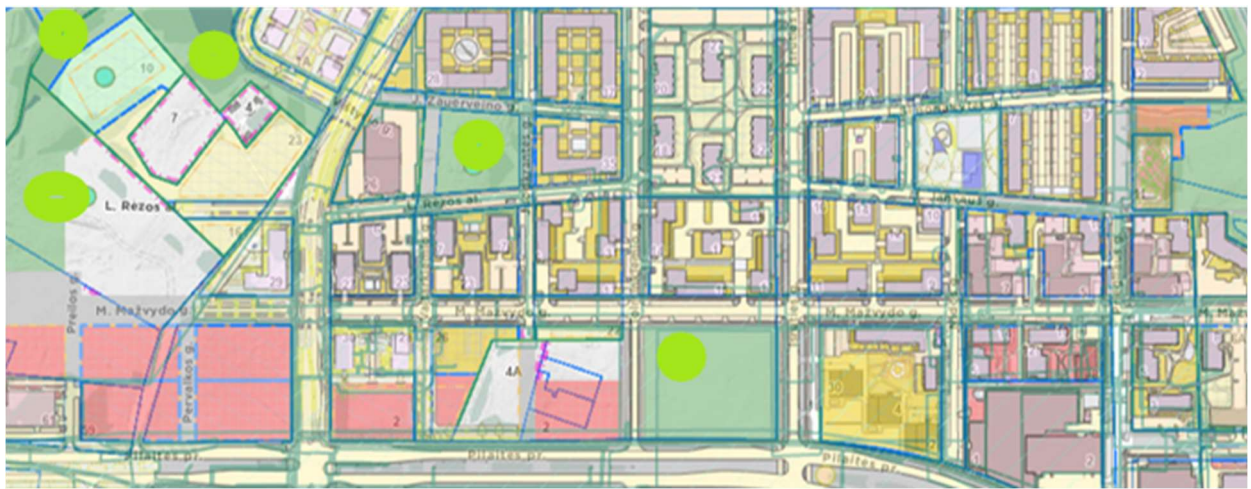
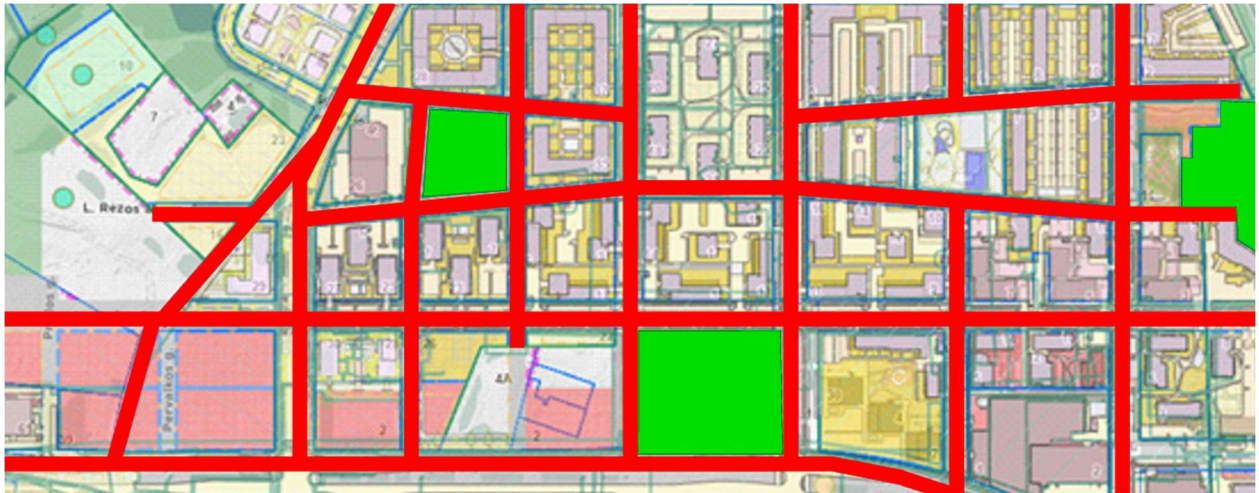
37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Nors funkicinei zonai taikomi Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentai ir Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentai planuojamas sklypas nepatenka į šlaitų ar šlaitų paribių teritoriją ir nepatenka į Pelkinių lygumų teritoriją (žiūr. Schema Nr. 5)

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;

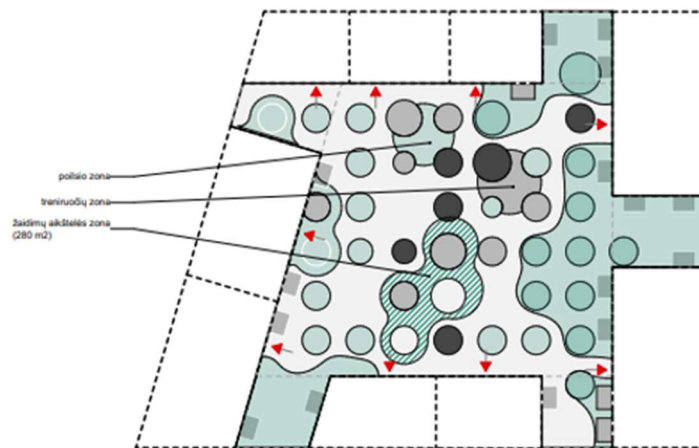
Vertinant jau esamą - nuoseklią vienodų dydžių teritorijoje jau suformuotą kvartalinę struktūrą, ją ardyti atskiriant „išskandant“ atskirą sklypą atskiriesiems želdynams urbanistiniu požiūriu nepriimtina ir neracionalu. Kadangi nėra galimybės ir netikslinga formuoti atskirojo želdyno, sklypo daliai, kuri netenkina želdyno pasiekiamumo rodiklių, priklausomųjų želdynų plotas didinamas 10 procentinių punktų. Vertinant kontekstą - aplinkinių kvartalų struktūrą, juose nebuvo „išpjauta“ dalis kvartalo atskirajam želdynui suformuoti o atskirieji želdynai formuoti analogiško dydžio kaip ir urbanizuojami kvartalai. Teritorijoje yra suformuoti dideli ir rišlūs želdynai galintys kompleksiskai atliepti gyventojų įvairius poilsio - rekreacinius ir sporto poreikius. Kadangi pats sklypas – planuojama teritorija iš visų pusių apribotas D, C ir B kategorijų gatvėmis yra kvartalas. Akivaizdu, kad želdynų daugiausiai naudosis šio kvartalo gyventojai (vertinat tai, kad gretimai yra analogiško dydžio kvartalų kurie pilna apimtimi taikomi želdynų formavimui). DP apimtyje išplėtojamas priklausomasis želdynas centrinėje sklypo dalyje, paliekant aplink parametrinį užstatymą ir formuojant pėsčiųjų takus-ryšius per šio kvartalo vidų.

37 pav. gretimi suformuoti želdiniai

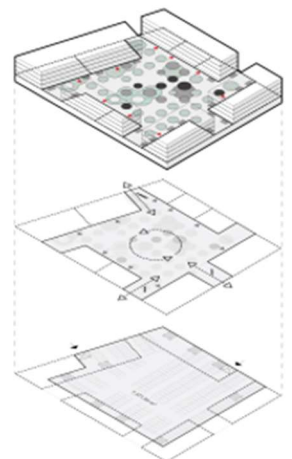


DP apimtyje išplėtojamas priklausomasis želdynas centrinėje sklypo dalyje, paliekant aplink perimetrinį užstatymą. Galimi principiniai želdyno formavimai (statybos projekto apimtyje gali kisti)

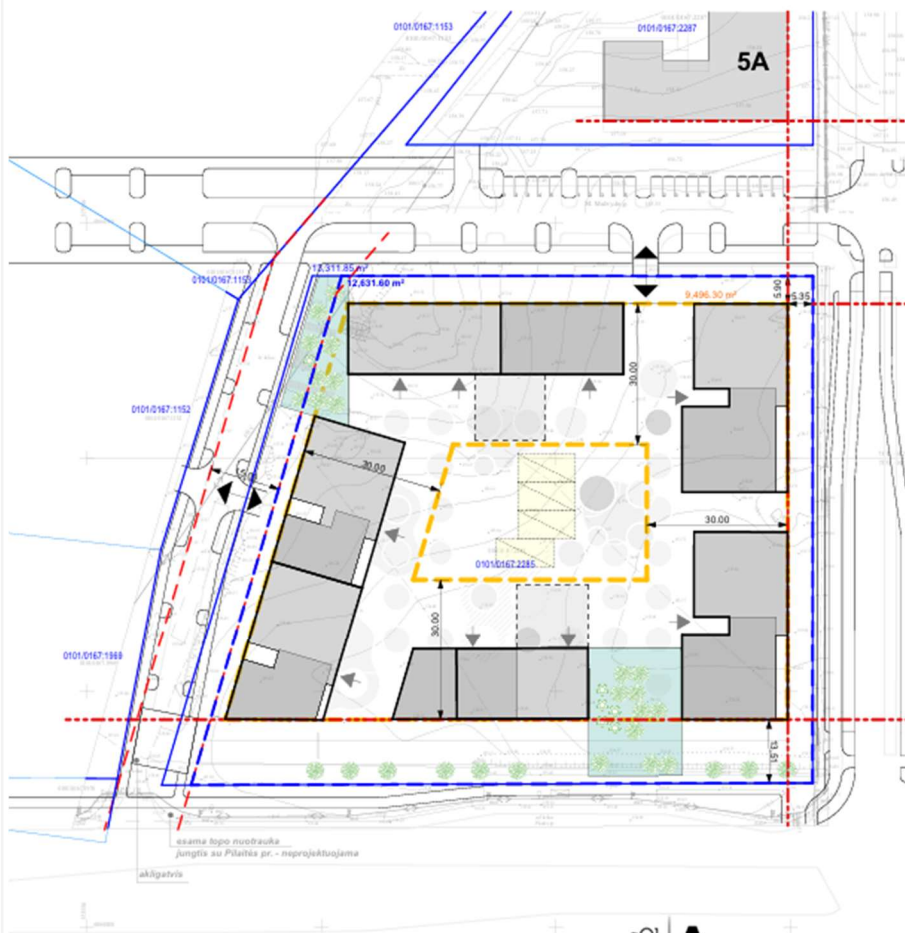
38 pav galimas želdinių formavimas



Pėsčiųjų irauto schema



39 pav  
 Kvartalo  
 užstatymo  
 erdvinis tūris  
 aplinkiniame  
 kontekste



- ŽEMELIŲ PLANAS**
- ESAMŲ KADASTRŲŲ ŽEMELŲ RIBOS
  - PLANUOJAMŲ ŽEMELŲ RIBOS
  - ŽEMELIO ŽEMĖ
  - PROJEKTUOJAMŲ PASTATŲ
  - DARTIES AKUOZIJOS RIBOS
  - DARTIES UŽSTATYMO LINIJA
- ↔ VERTAPATIKIMŲ (VSD) RIBOS (išskyrus žemės ir ūkio)  
↔ DVAJŲ PUSIŲ PAVIRŠIAUS  
--- PAVIRŠIAUS RIBOS



Sklypo plano schema M 1:500



Detaliojo plano apimtyje, vertinant, kad po visu sklypu planuojamas požeminis parkavimas, sunaikintus medžius būtina atsodinti pagal Vilniaus Miesto Savivaldybės Tarybos sprendimu „Dėl Tarybos 2016-05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miest savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo (2021 m. spalio 27 d. Nr. 1-1211) patvirtintas taisykles.

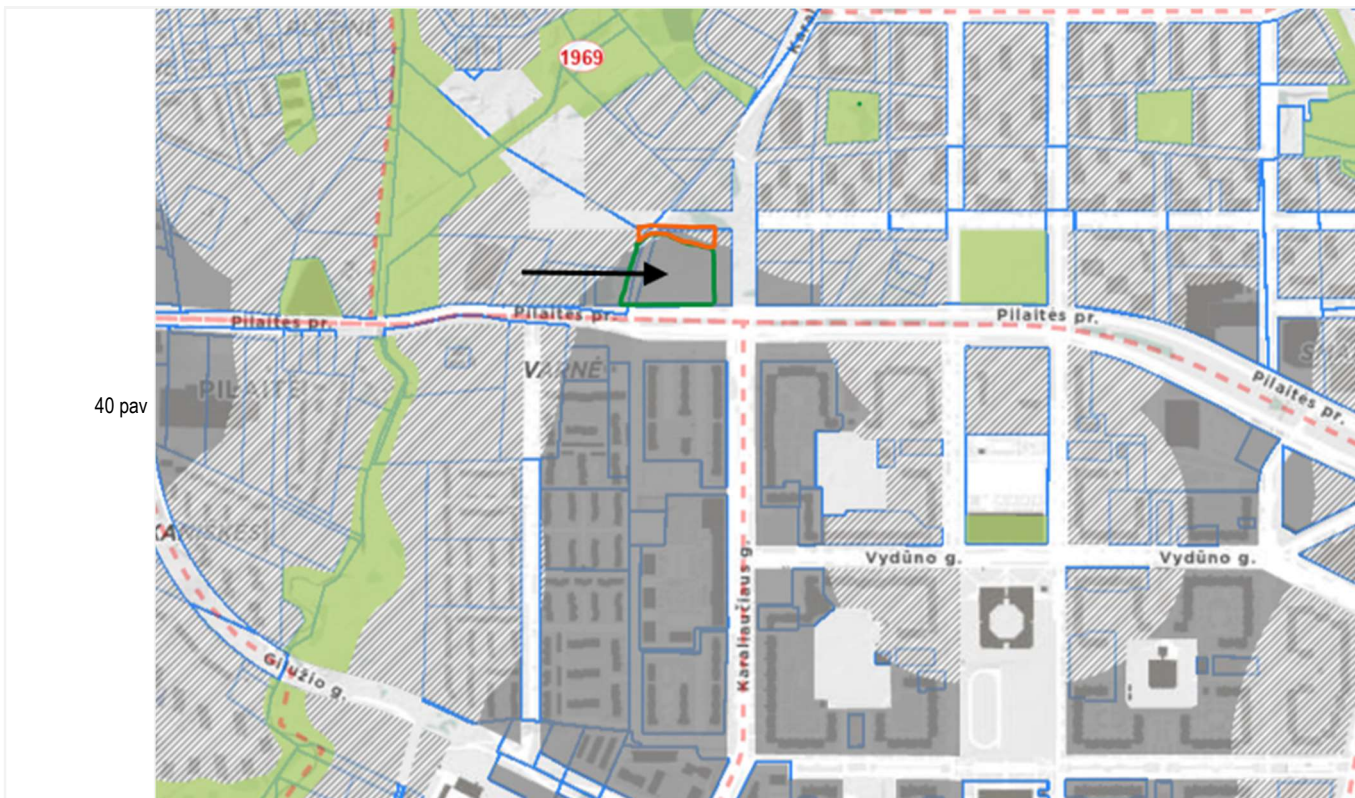
Statybos projekto stadijoje želdynai tvarkomi vadovaujantis Želdynų įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės Nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Vertingi medžiai pagal galimybes išsaugomi, numatant kirtimą turi būti numatytos kompensacinės priemonės. (Numatant saugomų medžių (išskyrus invazinių augalus pvz. uosialapius klevus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais- kertamo medžio diametro kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kurių cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu priklausomai nuo augalo rūšies). Tikslus poreikis nustatomas statybos projekto rengimo metu pagal konkrečias pastato ar pastat vietos ir jų išdėstymą sklype.

**Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (2022-05-28 redakcija) PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOS**

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 priklausomųjų želdynų sudedamoji procentinė dalis	kompensuoti plotų normų
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	40 40	- 5	

Vertinant BP Želdynų pasiekiamumo schema su apkrova ( pav. Nr. 7) pažymėtina, kad artimiausio želdyno nustatyta apkrova buvo skaičiuota neįvertinant greta rengiamų želdynų projektų. žiūr. <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/zeldynai/visuomenes-informavimas-apie-zeldynu-projektavima/>

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51



40 pav

Kadangi pats sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, o didžioji dalis sklypo nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną, priklausomųjų želdynų procentas, įvertinus sklypo dalį, kuri nepatenka į želdynų pasiekiamumo teritoriją skaičiuojamas

- Sklypo plotas 12888m<sup>2</sup>;

Dalis, kuri netenkina želdynų pasiekiamumo normos 11313 m<sup>2</sup>- taikoma 40 proc. kas sudaro 4525,2 m<sup>2</sup>;

Dalis, kuri tenkina želdynų pasiekiamumo normą 1575 m<sup>2</sup>- taikoma -30 proc. kas sudaro 472.5 m<sup>2</sup>;

4525,2+472.5=4997,7 m<sup>2</sup>, ir tai sudaro 38.7 proc. nuo sklypo (12888m<sup>2</sup> ploto)

Sklypui nustatoma 38,7 proc. priklausomųjų želdynų apvalinama -39 proc.

## 5.2. REGLAMENTŲ PAGRINDIMAS

Sklypo užstatymo tankis, intensyvumas, statinių aukštis atitinka BP sprendinius ir kontekstą ir neviršija teritorijų planavimo normų (patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“) 3 lentelėje nustatytų reikšmių (pažymėtina, kad teisės akte normų reikšmės yra rekomendacinio pobūdžio ir šiuo metu pats teisės aktas koreguojamas)

### UŽSTATYMO INTENSIVUMO IR UŽSTATYMO TANKIO RODIKLIŲ REIKŠMĖS

Rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo nurodytos

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskrai stovintys pastatai
Mišri centro teritorija	1-3	80	2,0	2,5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

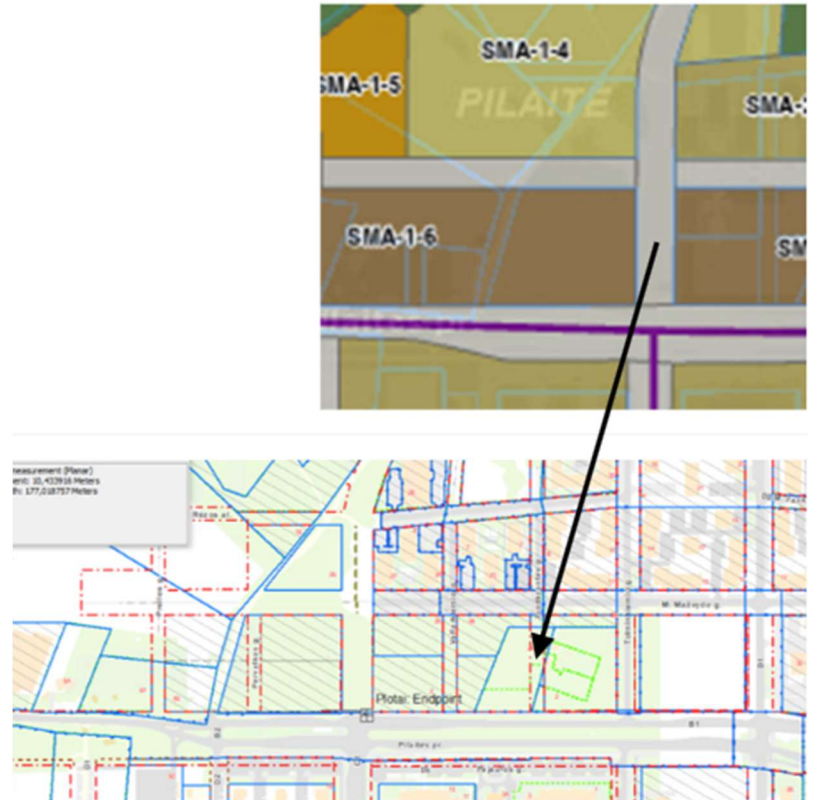
Pastabos: \* – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5; formuojant aukštybinį užstatymą bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose nustatytose teritorijose UI gali būti didesnis nei nurodyta lentelėje

**Pastatų aukštis** – aukštis, matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Altitudės svyruoja nuo 159,36 m iki 154,50 m vidutinė statybos zonos altitudė dalyje 1.1 yra -156,93m ir dalyje 1.2 -156,0m  
 $156,93\text{ m} + 20\text{ m} = 176,93\text{ m}$  pastatų aukščio altitudė - nustatoma 176 m;  $156,0 + 8,5 = 164,50\text{ m}$

**5.3. SUSISIEKIMAS ( sprendinių pagrindimas)**

Bendrojo plano sprendiniuose susisiekimo infrastruktūros funkcinė zona ( Pilaitės g. ties pietine planuojamo sklypo dalimi sutampa su sklypo riba). Detaliojo plano apimtyje koreguojamos ankstesnio DP RL atskiriant dalį sklypo infrastruktūrai

41 pav. Ištrauka iš BP



Iš Pilaitės pr. į Pervalkos g. atsisakoma jau suformuoto natūroje esamo įvažiavimo. Kadangi sankryža Pilaitės - Pervalkos g. neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai „aktuali redakcija“ reikalavimų, nes neišlaikomas atstumas tarp sankryžų, Pervalkos g planuojama akligatviu. Detaliojo plano koregavimo apimtyje, koreguojama Pervalkos gatvės dislokacija, nustatomos šios gatvės raudonosios linijos, parametrai. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos į žemės sklypus, nepatenkančius į planuojama teritoriją, nenustatomos, jos bus projektuojamos vadovaujantis galiojančiais STR. Suplanuotų įvažiavimų vietos taip pat gali būti tikslinamos vadovaujantis galiojančiais STR .

Teritoriją transporto požiūriu nagrinėjama (ne planuojama) kartu su sklypą ribojančiomis gatvėmis, įvertinus Vilniaus miesto bendrojo plano, dviračių takų specialiojo plano, gretimose teritorijose galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei rengiamų ir parengtų techninių projektų sprendinius. Susisiekimo sprendiniai Pilaitės pr. Karaliaučiaus g. M. Mažvydo g. jau suplanuoti ir dalinai esami.

	<p>Techniniai parametrai atitinka statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 reikalavimus. Pėsčiųjų judėjimui įrengti šaligatviai, gatvių sankryžose įrengiamos pėsčiųjų perėjos. Projekto rengimo metu pagal poreikį ir išduotas projektavimo sąlygas turi būti projektuojamos eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“. Bei gatvių projektavimo taisyklėmis Sklypuose numatamų automobilių statymo vietų skaičius priimamas įvertinus projektuojamus pastatų plotus turėtu būti tikslinamas vadovaujantis galiojančiais STR ir įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, statybos projekto stadijoje. Automobilių parkavimas bus projektuojamas antžeminėje ar požeminėje dalyje priklausomai nuo pastato ploto projektuojamo statybos projekto stadijoje. <i>Projekto metu, įvertinus realius statybos plotus turi būti užtikrinamas automobilių vietų skaičius. Planuojamas antžeminis ir požeminis parkavimas (nepažeidžiant teisės aktų ir tikslinamas statybos projekto stadijoje)</i></p>
	<p><u>DP sprendiniai atitinka NŽT teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-22 Nr. REG265138</u></p>
	<p>1. Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:  Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai;  Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;  Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių;  Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;</p>
	<p>2. Kitos sąlygos: specialusis planas turi būti rengiamas vadovaujantis:  - Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;  - Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;  - Lietuvos Respublikos miškų įstatymu;  - Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymu;  - Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu;  - Lietuvos Respublikos statybos įstatymu;  - Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;  - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr.1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“; - Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“; kitais teisės aktais.  - Rengiant DP koregavimą aukščiau aprašytos sąlygos įgyvendinamos.</p>
5.3.	<b>KRAŠTOVAIZDIS, APLINKOS APSAUGA, HIGIENA</b>

- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie sveikatos apsaugos ministerijos, teritorijų planavimo sąlygas 2023-02-13 Nr. REG263723

1) užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais; Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais gyvenamosios paskirties pastatai nepatenka į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas.

2) įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;

Prisijungiama prie centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų. (statybos projekto stadijoje bus gautos prisijungimo sąlygos ir pateikiami sprendiniai).

Detaliojo plano lygmenyje pateikiama pagal planavimo sąlygas principinė vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo koridorių schema.

Kuri statybos projekto stadijoje gali būti keičiama. Teritorijoje, prie įvažiavimo į sklypą, numatyta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelės vieta (priklausomai nuo pastatų techninio projekto sprendinių, vieta gali būti keičiama techninio projekto stadijoje). Visais atvejais aikštelė turi būti įrengta ne arčiau kaip 10 m nuo gyvenamųjų pastatų langų ir durų ir ne arčiau kaip 3 metrai iki sklypo ribos. Šis atstumas nereikalingas, jeigu projektuojamo ir gretimo namo buitinių atliekų aikštelės liečiasi per sklypų atitvarą. Jeigu buitinių atliekų kaupimo įrenginio aikštelė neišlaiko norminio atstumo iki langų turi būti projektuojama požeminių buitinių atliekų konteinerių aikštelė („MOLOK“ tipo), su požeminiais konteineriais.

Statybos metu statybinės atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis (LR aplinkos ministro 2011-05-03 įsakymo Nr. D1-368 redakcija). Atliekų rūšiavimas: siekiant palengvinti atliekų apdorojimą, atliekų turėtojai privalo rūšiuoti atliekas jų susidarymo vietoje atsižvelgiant į atliekų rūšį ir pobūdį, nemaišyti su kitomis atliekomis ir medžiagomis. Atliekų turėtojai statybvietėse susidariusias komunalines atliekas privalo rūšiuoti jų susidarymo vietoje savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių nustatyta tvarka ir naudotis savivaldybės organizuojamomis komunalinių atliekų tvarkymo sistemomis. Atliekų laikymas: Pavojingas atliekas šių atliekų susidarymo vietoje iki jų surinkimo galima laikinai laikyti ne ilgiau kaip šešis mėnesius, o nepavojingas atliekas- ne ilgiau kaip vienerius metus, jei kiti teisės aktai nenumato kitaip. Laikiniai laikomos atliekos turi būti stabilios, t. y. savaime nekeisti fizinių, cheminių ar biologinių savybių.

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

Atliekų turėtojas privalo užtikrinti, kad laikinai laikomos aplinkos poveikiui neatsparios atliekos būtų apsaugotos nuo šio poveikio, iš laikinai laikomų atliekų ar jų laikymo talpų netekėtų skysčiai, jos neskleistų kvapų, dulkių ir pan. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui.

Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

-tinkamas naudoti vietoje atliekas (betono, keramikos, medienos, metalo gaminių, termoizoliacinių medžiagų ir kt. nedegių medžiagų), kurias planuojama panaudoti aikštelių, pravažiavimų, takų dangų pagrindams. Įrenginių ar priklausinių statybai;

-tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos - betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;

-netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės, kenksmingomis medžiagomis užteršta tara ir pakuotė), išvežamas į sąvartas.

Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos atliekos (tai gali atlikti ir specialios įmonės) ir atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą.

Statytojas, baigęs statybą, statinio pripažinimo tinkamu naudoti komisijai pateikia dokumentus apie sutartis dėl netinkamų perdirbti ar panaudoti atliekų pristatymo į sąvartas

3) užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai; Užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamose objektuose ir gretimose aplinkoje. Planuojamas užstatymas atitiks insoliacijos ir natūralaus apšvietimo normas ir gretimų sklypų insoliacijai bei natūraliam apšvietimui įtakos neturės. Buto insoliacijos reikalavimai yra šie: 4 ir daugiau kambarių bute, – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,0 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip: - vertikalus kampas – 6o (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje); - horizontalus kampas – 20o (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi). Sklype planuojami pastatai atitiks norminius natūralaus ir dirbtinio apšvietimo reikalavimus. Gretimų sklypų objektų apšvietimui sklypo užstatymas įtakos neturės ir nepažeis jų norminių reikalavimų.

4) numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų; Realizuojant Detaliojo plano sprendinius, Techninio projekto stadijoje bus užtikrinami normatyviniai atstumai nuo atvirų automobilių aikštelių iki gretimų sklypų gyvenamųjų namų langų. Infrastruktūros objektai bus išdėstomi taip, kad būtų užtikrinti saugūs atstumai nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų pastatų.

5) įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones; Vertinant planuojamos veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojamu sklypu, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius nustatyta, kad veikla teritorijoje esminės įtakos neturės.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Ldvn, dBA	Ldienes, dBA	Lvakaro, dBA	Lnakties, dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Tačiau nuo Pilaitės pr. pagal Vilniaus miesto kartografinį žemėlapi nakties metu triukšmo lygis dalyje teritorijoje siekia apie 58dBA.




Todėl realizuojant detaliojo plano sprendinius Techninio projekto metu reikia papildomai įvertinti ar statinių statybos zonoje įrengus kompensacines priemones triukšmo lygis neviršys norminių parametru.

Vaikų žaidimo aikštes ir poilsio zonas projektuojamos toliau nuo Pilaitės pr. teritorijos dalyse neviršijančiose norminio triukšmo lygio. Statiniai suprojektuoti taip, kad jame ir šalia jo esančių žmonių girdimumo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas.

Pastatų atitvarinės konstrukcijos turi užtikrinti norminę garso izoliaciją ir apsaugo gyventojus nuo išorės triukšmo. Garso izoliacijai pagerinti gali būti ant g/b surenkamų plokščių dedama 80 mm ir daugiau storio akmens vatos plokštė. Gyvenamųjų namų stogo garso izoliacija gali būti projektuojama didesnė kartu atliekant ir šilumos izoliacijos vaidmenį (dedama 40 cm storio termoizoliacinės medžiagos). Langai gali būti projektuojami specialūs trijų profilių (5 20 5, akustinė varža  $R_{w} > 35$  dB) su EHA akustinėmis ventiliacinėmis orlaidėmis

42 pav.  
Ventiliacinių  
orlaidžių,  
sulaikančių  
garsą, pvz.

Garsą sulaikančios orlaidės:

			
	<b>Glasmax</b>	<b>Ducomax</b>	<b>Silenzio</b>
Techninės charakteristikos			
Vandens pralaidumas (uždaroje pozicijoje)	1050 Pa	1050 Pa	1050 Pa
Vėjo pralaidumas (uždaroje pozicijoje)	600 Pa	600 Pa	600 Pa
Stiklo paketo sumažėjimas (mm)	80	135	-
Stiklo paketo storis (mm)	20, 24, 28 ir 32	nuo 20	-
Ventiliacijos koeficientas (QV) prie 2 Pa (m <sup>3</sup> /h)	74,8	67,3	50,2
Dne, W (C, Ctr) dB (atidarius)	34 (-1;-2)	41 (-1;-2)	48 (-1;-4)

pat kai kompensacinė priemonė galimas:

gausus visžalių medžių bei krūmų įveisimas nuo Pilaitės pr. bei Karaliaučiaus g.

nuo Pilaitės pr. formuoti perimetrinį fasadą su triukšmą sugeriančiomis medžiagų charakteristikomis (parenkama techninio projekto stadijoje)

Kadangi L nakties triukšmo lygis gali būti viršijamas planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje, papildomai vertinama triukšmo sklaida, įvertinant triukšmo mažinimo priemones. Rekomenduojama numatyti triukšmo užtvaramą -dalinai perimetrinio užstatymo fasadą iš triukšmą sugeriančių medžiagų ir konstrukcijų (toliau – TU), kuri užtikrintų, kad, Lnakties triukšmo lygis atitiktų (neviršytų) pagal HN 33:2011 1-os lentelės 6-ią punktą rekomenduojamus triukšmo ribinius dydžius. Atsižvelgiant į prognozuojamą, triukšmo lygio viršijimą, TU triukšmo sumažinimo efektyvumas turi siekti iki 5 dB(A). Siekiant sumažinti triukšmo lygį iki 5 dB(A), rekomenduojama įrengti TU – apželdintą triukšmo slopinimo fasadą. Vertinamos TU aukštis – 16,0 m.. Atsižvelgiant į reikalingą sumažinti triukšmo lygį rekomenduojama minimalių garso sugerties ir izoliacijos rodiklių TU:

Garso sugerties kategorija pagal ISO 1793-1 – A1 ( $DL_{\alpha} < 4$  dB)

Garso izoliacijos kategorija pagal ISO 1793-2 – A1 ( $DL_{\alpha} < 15$  dB)

Vertinant triukšmo mažinimo priemones, siekiama sumažinti triukšmo lygį planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje, ties sklypo riba, esančia prie Pilaitės pr.

Ties minėta sankryža autotransporto sukeliamas triukšmo lygis sumažėtų:

<b>Objekto pavadinimas</b>	<b>L<sub>vakaro</sub>, dBA</b>
Gyvenamosios paskirties pastatai prie Pilaitės pr.	42-44

Įvertinus planuojamą situaciją ir triukšmo slopinimo priemones (visžalių želdynų alėjos įveisimą ir garsą sugeriančių medžiagų fasadų įrengimą) nustatyta, kad esamo pravažiuojančio autotransporto srauto prie kurio prisidės ir planuojamo objekto padidėsiantis autotransporto srautas sukeliamas Ldienos, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 6-ią punktą.

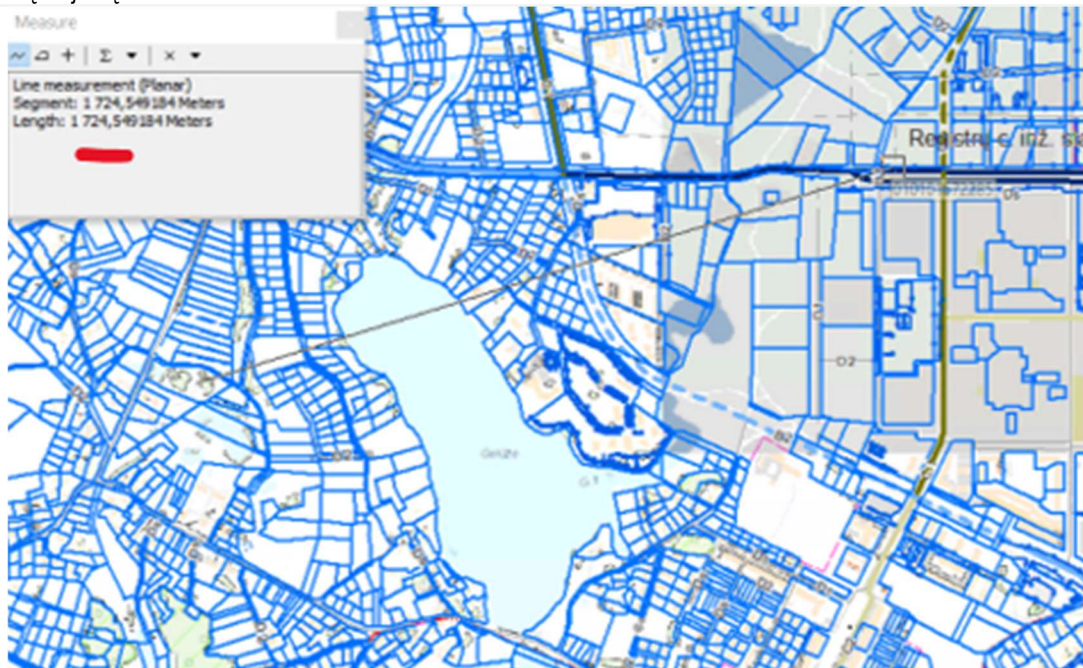
Planuojamas užstatymas atitinka Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, 7 punkto reikalavimus. **Iki objektu pripažinimo tinkamais naudoti turi būti atlikti triukšmo matavimai.**

Vykdamas planuojamos veiklą aplinkos oro tarša bus nežymi, neigiamo poveikio aplinkos orui neturės, nustatytos aplinkos oro teršalų ribinės vertės nebus viršytos, todėl faktiniai aplinkos oro užterštumo matavimai įvykdžius statybos darbus nenumatomi. Apskaičiuoti prognozuojami planuojamos ūkinės veiklos triukšmo rodikliai ties visomis planuojamos sklypo ribomis visais paros laikotarpiais taip pat neviršija HN 33:2011 nustatytų ribinių verčių (žr. apskaičiuoto triukšmo žemėlapius).

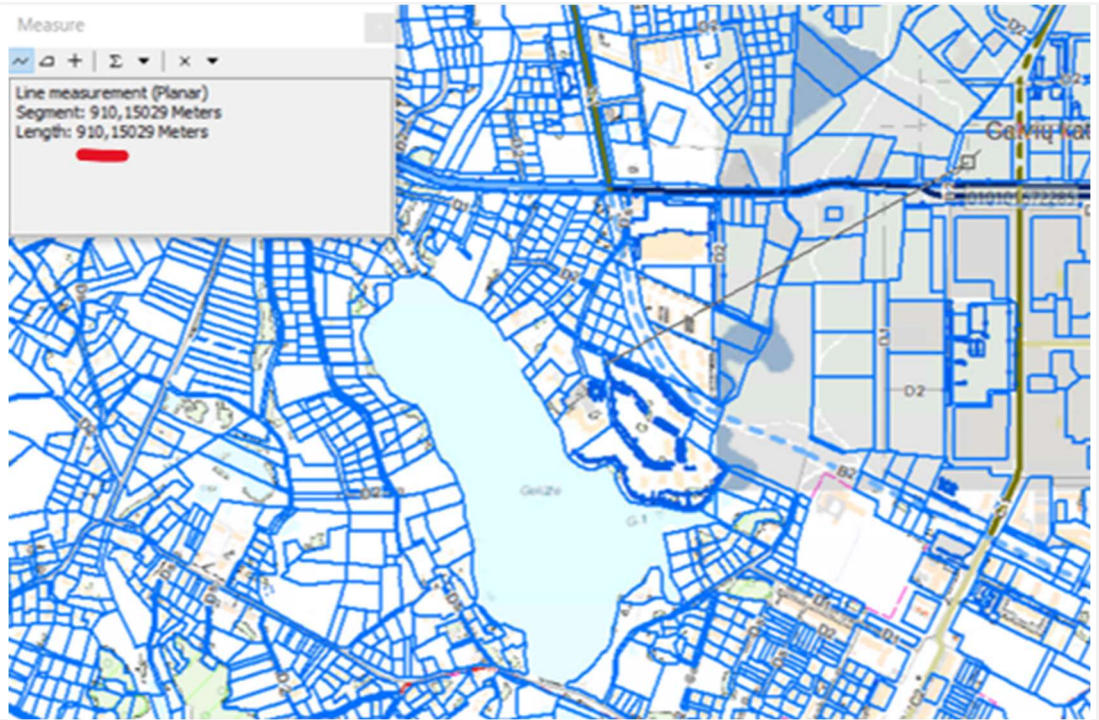
6) vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Įvertinta, kad šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų radiotechninių objektų galinčių atlikti neigiamą poveikį planuojamiems objektams. Planuojamoje teritorijoje pastatai nepateks į apsaugos zonas, Planuojamoje teritorijoje nėra jokių įmonių, kurioms būtų nustatyta sanitarinė apsaugos zona (SAZ). Planuojama teritorija nepatenka ir į kitų ūkinės veiklos objektų esančių už planuojamos teritorijos ribų, SAZ. 10 kHz–300 GHz dažnių juostose teritorijoje elektromagnetinis laukas nebus viršijamas. Radiotechninių stambiųjų objektų, sklaidžiančių elektromagnetines spinduliuotes greta iki 300 m nenumatoma. Teritorija nepatenka į judriojo radijo ryšio sistemų bazinių stočių ir radiotechninių objektų sanitarines zonas.

43 pav. atstumas nuo planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties Nr. VL 139 sklypas nutolęs 1,724 km



44 pav. Nuo esamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties Nr 15 sklypas nutolęs 910 m



LIETUVOS HIGIENOS NORMA HN 80:2015 „ELEKTROMAGNETINIS LAUKAS GYVENAMOJOJE APLINKOJE. PARAMETRŲ NORMUOJAMOS VERTĖS IR MATAVIMO REIKALAVIMAI 10 KHZ–300 GHZ RADIJO DAŽNIŲ JUOSTOJE

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei šios higienos normos lentelėje nurodytos leidžiamosios vertės

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radijo dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), $\mu\text{T}$	Energijos srauto tankis (S), $\text{W}/\text{m}^2$
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	87	5	6,25	–
0,15 MHz–1 MHz	87	$0,73/f$	$0,92/f$	–
1 MHz–10 MHz	$87f^{0,5}$	$0,73/f$	$0,92/f$	–
10 MHz–400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz–2000 MHz	$1,375f^{0,5}$	$0,0037f^{0,5}$	$0,0046f^{0,5}$	$f/200$
2 GHz–300 GHz	61	0,16	0,20	10

1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais).

2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radijo dažnių juostoje S,  $E^2$ ,  $H^2$  ir  $B^2$  vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį.

3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį  $68 \frac{1}{f^{1,05}}$  minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais).

4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radijo dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų.

5 pastaba. Į radijo dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radijo dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.

45 pav. atstumas nuo planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties Nr. VL 139 sklypas nutolęs 1,724 km



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- 15 Esamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris
- VL139 Planuojamos skaitmeninio ryšio bazinės stoties vieta ir jos numeris
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Techninio projekto stadijoje žinant konkrečias pastatų ir vaikų žaidimų aikštelių vietas bus atlikti Elektromagnetinis lauko matavimai gyvenamojoje aplinkoje ir pateiktas protokolas.

5.4.

**GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI**

Detaliojo plano sprendiniai atitinka:

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygas 2023-02-10 Nr. REG263665

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312); Nr. XIII-2166 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8);

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (2014-01-06 Tar., Dok Nr. 45) ir Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) nuostatomis.

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

- esamas užstatymas planuojamoje teritorijoje;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisrų plitimo ribojimas į gretimus sklypus;
- priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.

**1. Gaisro plitimas į gretimus pastatus**

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I arba II atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų planavimo dokumentuose gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas norminiais atstumais tarp pastatų arba priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo sklype planuojamų statinių konstrukcijomis užtikrinančiomis, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. (Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Jeigu bus nustatomi projektuojamų pastatų gaisriniai skyriai tai bus aprašyti techninio projekto stadijoje.) Užstatymo zonoje planuojami pastatai nuo kitų pastatų išlaikys norminius atstumus arba bus atskirti priešgaisriniais ekranais arba blokuojant bus paskaičiuota tinkamos konstrukcijos ugniasienė užkertanti gaisro plytimą į gretimus pastatus.

Gaisro plitimo ribojimas į gretimus statinius bus užtikrinamas:

- a išlaikant norminius atstumus tarp pastatų
- b formuojant gaisrinį skyrių kuris išlaikys norminius atstumus iki kitų pastatų
- c projektuojant ugniasienes

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

1) Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą

## **2. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbai**

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisrų gesinimui iš lauko ir vidaus gaisriniam vandentiekiiui naudojami vandens hidrantai Mažvydo gatvėje ir papildomai vietiniai rezervuarai įrengiami sklypo neužstatytoje dalyje.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;

lauko gaisrinių laiptų ir lifto, turinčio ugniagesių pervežimo režimą, įrengimas ir specialių automobilių keltuvų, skirtų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos personalui ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo įrangai pakelti į reikiamą aukštą ar ant pastato stogo, įsigijimas;

gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentikiu, arba specialaus vandentiekio, o prireikus – sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;

ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;

asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);

priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos ;

kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, akligatvis turi baigtis 16×16 m aikštele;

automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

Techninio projekto stadijoje priklausomai nuo pastatų aukščio, atsparumo ugniai laipsnio, bus suprojektuoti atstumai tarp pastatų ir privažiavimai prie jų.

### **5.5. VANDNETIEKIS, VANDENTIEKIO TINKLAI IR PASTATAI**



	<p>Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).</p> <p>Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams parenkamas I arba II atsparumo ugniai laipsnis.</p> <p>Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.</p> <p>Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje stadijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų.</p> <p>Rengiant techninius konkrečių statinių projektus turi būti numatoma gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus. Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02- 27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538). Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.</p> <p>Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš esamų hidrantų, esamų ne didesniu nei 200 m atstumu nuo planuojamo užstatymo.</p>
5.6.	<p><b>INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA</b></p> <p><b>Vandentieka</b></p> <p><b>Buitinės nuotekos</b></p>
	<p>DP sprendiniai atitinka Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS", Vilniaus miesto sav., Spaudos g. 8 teritorijų planavimo sąlygas 2023-06-15 Nr. REG281874:</p>
	<p><b>REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:</b></p> <p>Poreikis: 369,27 m<sup>3</sup>/d.; 15,416 m<sup>3</sup>/hmax.</p> <p>Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 – 200 m. (palaikomas tinkle) ir 205 m. (didžiausias galimas)</p> <p>Užsakovas privalo:</p> <p>Vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, sužiedinant esamus d315 mm vandentiekio tinklus Pajautos g. (preliminari vieta: x=6064425, y=575998), taškas A su esamais d300 mm vandentiekio tinklais Karaliaučiaus g. (preliminari vieta: x=6064353, y=575737), taškas C, (atstumas ~0,32 km). Nuo taško A (preliminari vieta: x=6064425, y=575998) iki taško D (preliminari vieta: x=6064417, y=575562) suprojektuoti ir pakloti vandentiekio tinklą, ne mažesnio, nei d355 mm skersmens. Nuo taško B (preliminari vieta: x=6064422, y=575739) iki taško C (preliminari vieta: x=6064353, y=575737) suprojektuoti ir pakloti vandentiekio tinklą, ne mažesnio nei d225 mm skersmens.</p>
	<p><b>II. REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:</b></p> <p>Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.</p> <p>Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus - l/s.</p> <p>Užsakovas privalo:</p> <p>Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.</p>
	<p><b>III. REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:</b></p> <p>Poreikis: 369,27 m<sup>3</sup>/d.; 15,416 m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.</p> <p>Užsakovas privalo:</p> <p>Nuotekų nuleidimui numatyti ne mažesnio nei d500 mm skersmens, nuotekų tinklą, prisijungiant į rekonstruojamus d500/d800 mm nuotekų tinklus Pilaitės pr., preliminari prisijungimo vieta: x=6064419, y=575287, (atstumas ~ 0,18 km)</p>

## IV. BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažuoti prie tinklų ir / ar siurblių, 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 susisiekimo 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 arba pratęsti šių sąlygų galiojimo laiką.

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/).

DP sprendiniai atliepia Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" pateiktas sąlygas. Techninio projekto stadijoje bus kreiptasi ne planavimo o prisijungimo sąlygų. Pateikiami principiniai vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų koridoriai kurie techninio projekto stadijoje, priklausomai nuo gautų prisijungimo sąlygų gali būti keičiami.

**Lietaus nuotekos**

Planuojama pagal Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA", Vilniaus miesto sav., Eigulių g. 32 teritorijų planavimo sąlygas: 2023-02-13 Nr. REG263888

Dokumento žymuo	TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas	Lapų
		2	51

)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 šalinimas. 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 (vandeniu 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:

3.1. Pilaitės prospekte esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

3.2. Karaliaučiaus g. projektuojamą d 700 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. 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

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

Lietaus vanduo bus surenkamas sklype apvalomas ir infiltruojamas į gruntą bei išlaistomas priklausomųjų želdynų plotuose. Paviršines nuotekas numatoma surinkti sklypo ribose naudojant želdynų landšafto sprendinius. Jeigu grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumai neužtikrins viso nuotekų kiekio sugeriamame planuojama nuvesti dėl argumentuotų motyvų tai neužtikrina viso nuotekų kiekio nuleidimo galimas nuvedimas į Karaliaučiaus g. esantį d 700 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą ar Pilaitės prospekte esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Tuo atveju techninio projekto stadijoje 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.

Projektuojant lietaus vandens nuvedimo sistemą vadovautis Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu. Projektuojamas lietaus nuotekų tinklas turi būti klojamas iš vamzdžių ir fasoninių dalių, turinčių atitiktis sertifikatus ir higieninius pažymėjimus

Sklypų vietose kur bus pakloti vandens tiekimo, nuotekų šalinimo ir lietaus nuotekų šalinimo inžineriniai tinklai bus vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo patvirtinto 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 formuojamos Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Siekiant apsaugoti lietaus nuotakyną bei jo įrenginius nuo pažeidimo, nustatoma jų apsaugos zona po 5 m į abi puses nuo vamzdyno ašies bei įrenginių sienų.

#### **Lauko elektros tinklai**

Detaliojo plano dokumente įvertintos AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-09 Nr. REG263488

planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

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).

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).

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.

Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

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

Į planuojamą teritoriją, patenkančioms elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams nustatomi servitutai ir apsaugos zonos. Techninio projekto stadijoje suprojektavus tinklus vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, nustatomi servitutams apsaugų zonos. Bus išlaikomi 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). Įgyvendinant DP sprendinius nebus pažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Detaliojo plano dokumente įvertintos AB " Telia Lietuva ", teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-15 Nr. REG264352

	<p>8.1 rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;</p> <p>8.2 planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyti vietą elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje;</p> <p>8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas;</p> <p>8.4 koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB</p> <p>Elektroninių ryšių tinklui numatomos apsaugos zonos. Techninio projekto stadijoje bus išsiimtos prisijungimo sąlygos</p>
	<p><u>Detaliojo plano dokumente įvertintos Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus apšvietimas", teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-10 Nr. REG263773</u></p> <p>- Pašalintas tekstas pagal derinančio subjekto reikalavimą. (<a href="https://www.vilniausapsvietimas.lt/paslaugos/prisijungimo-Salygu-išdavimas/">https://www.vilniausapsvietimas.lt/paslaugos/prisijungimo- Salygu -išdavimas/</a>)</p> <p>Techninio projekto stadijoje bus išsiimtos prisijungimo sąlygos ir suprojektuotas gatvių apšvietimas Preilos g.</p> <p><u>Detaliojo plano dokumente įvertintos Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-13 Nr. REG263940</u></p> <p>1) Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).</p> <p>2) Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metru.</p> <p>Detaliojo plano sprendiniais numatytos maksimalios aukščio altitudės; <math>175,0 \leq 281,0</math> m - atitinka reikalavimą.</p> <p>Sprendiniuose nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos o pastatų aukštis iki 20 m</p>
	<p><b>Šildymo reglamentas - elektra arba centralizuotai paruošta šiluma</b></p>
<p><b>PROJEKTO VADOVAS</b></p>	<p>S.KAZLAUSKIENĖ, AM Statybos specialisto kvalifikacijos atestatas Nr. 831</p>

Dokumento žymuo TPD Nr. K-VT-13-23-62-AR	Lapas 2	Lapų 51
--	------------	------------