

## **II. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDROJI DALIS**

Rengiamas Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031:317) ir Lapių g. 4 (kad. Nr. 0101/0031:468) kartu su apie 92 kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu.

- Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – vietovės;
- Teritorijų planavimo dokumento rūšis – kompleksinis.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: pakeisti sklypų ribas juos sujungiant ir prijungiant įsiterpusį apie 92 kv. m valstybinės žemės plotą iki T. Narbuto gatvės raudonųjų linijų, nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą (G2), pakeisti užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338).

Žemės sklypų Lapių g. 4 ir 8 kartu su apie 92 kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi iki T. Narbuto gatvės raudonųjų linijų korektūra parengta atsižvelgiant į Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu patvirtintą planavimo darbų programą, apibrėžtą planuojamą teritoriją, nustatytus planavimo tikslus ir uždavinius, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) išduotas teritorijų planavimo sąlygas, įvertinus esamą padėtį, gretimybes.

Planuojama teritorija pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (T00086338), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“, sprendinius (toliau – Bendrasis planas arba BP), patenka į miesto dalies centro zoną, nedidelė dalis patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (Pav. 1).

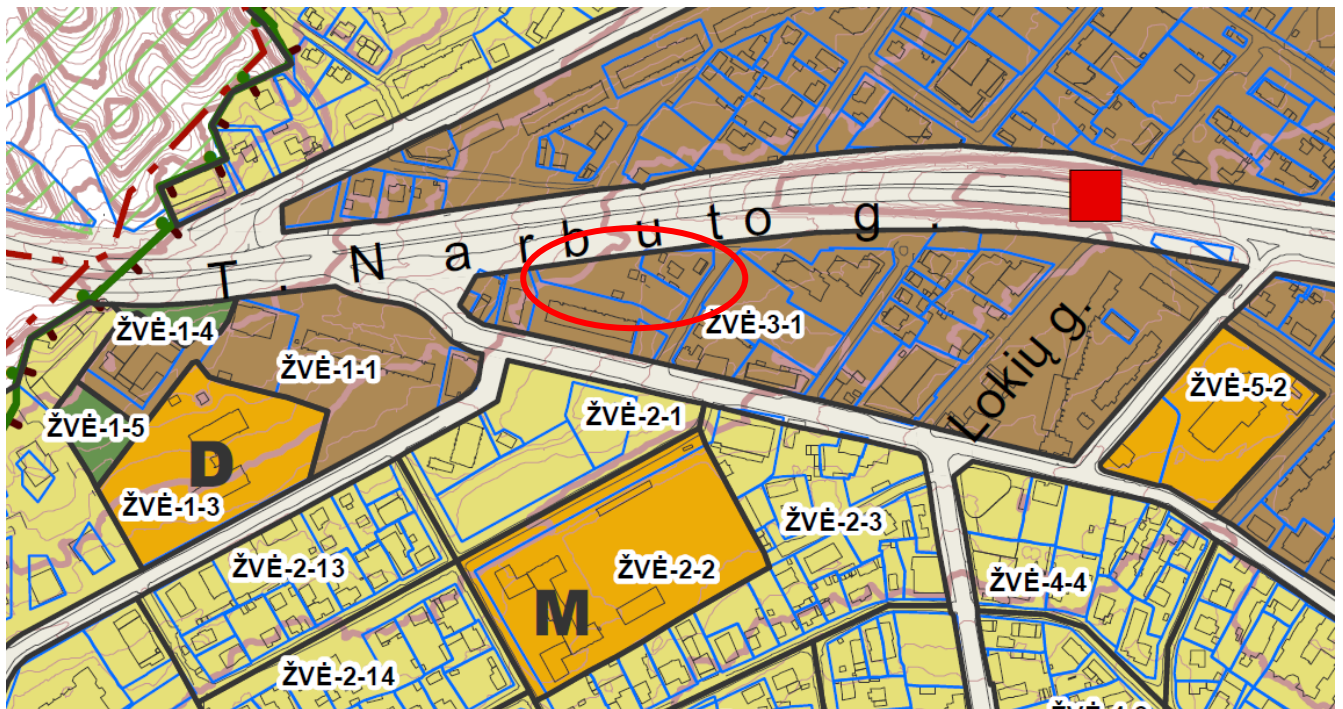
Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ (T00054357), sprendiniais teritorijai suteiktas gyvenamosios teritorijos vystymas ir reglamentas, o taip pat gretimybėse įvertintas esamas užstatymas sąlygoja tolimesnę teritorijos užstatymo kryptį, numanant neatsisakyti užstatymo gyvenamosios paskirties pastatais su centrinei miesto dalims būdingu komercinių ir paslaugų patalpų įrengimu, dažniausiai pirmuose pastatų aukštuose.

Teritorija pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius patenka į Miesto dalies (rajonų) centro zoną.

Bendroju planu miesto dalies (rajonų) centro zonai numatyta:

- vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7 aukštai;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus galimas iki 35 m;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 1.60;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – iki 60 %;
- Teritorijai taikomi tekstinis reglamentas Nr. 01, 02, 03, 04, 05, 09, 18, 39;
- Numatyta kaip prioritetinga plėtros teritorija.

Pav. 1 Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (T00086338) ištrauka:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Vilniaus m. savivaldybės ribos		Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:
	Vilniaus m. seniūnijos ribos		Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Kadastrinių sklypų ribos		Žemės ūkio teritorijų zona
	Regioninio parko ribos		Vandenų zona
	Draustinio ribos		Konservacinės teritorijos zona
	Rezervato ribos		Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:
	Natura 2000 teritorijos ribos		Gyvenamoji zona:
	Siūlomos draustinio ribos		Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
	Saugomos gamtinės teritorijos numeris		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
	Vilniaus senamiesčio ribos		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
	Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozicijos		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
	Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną)		Centrinė zona:
	Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos numeris		Pagrindinio centro zona
	Valstybinės reikšmės miškas		Miesto dalies centro zona
	Vandenvietės 1-oji griežto režimo apsaugos juosta		Specializuotų kompleksų zona
	Vandenvietės 2-oji apsaugos juosta		Paslaugų zona
	Naudingųjų iškasenų telkinys (detaliai išvalgytas)		Sodininkų bendrijų zona
	Naudingųjų iškasenų telkinys (parengtinai išvalgytas)		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Naudingųjų iškasenų telkinys (prognozinis)		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Didelės tikimybės (10 proc.) potvynių grėsmės teritorijos		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
	Vidutinės tikimybės (1 proc.) potvynių grėsmės teritorijos		Vandenviečių zona
	Mažos tikimybės (0,1 proc.) potvynių grėsmės teritorijos		Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
	Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m abipus dujotiekio vamzdžio ašies)		Intensyviai naudojamų želdynų zona
	Esamos gatvės ir keliai		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
	Alternatyvios gatvių trasos		Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba
	Geležinkeliai		<b>S</b> Nacionalinės ar bendramiestinės reikšmės stadionas
	Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo - tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba		<b>M</b> Esama bendrojo lavinimo mokykla
	Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo - tūpimo takui		<b>D</b> Esamas vaikų darželis
	Planuojamo tilto vieta		<b>M</b> Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta
	Esamo pėsčiųjų ir dviračių tilto ar tunelio vieta		<b>D</b> Planuojama vaikų darželio vieta
	Planuojamo pėsčiųjų ir dviračių tilto ar tunelio vieta		<b>+</b> Esamos kapinės
			<b>+</b> Perspektyvinės kapinės
			<b>▲</b> Esamo pilsos vieta

## NUSTATOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Planuojami žemės sklypai apjungiami į vieną žemės sklypą ir prijungiama įsiterpusi 92 kv. m valstybinės žemės dalis, formuojant vieną daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypą, nustatant užstatymo intensyvumą taikomos Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir Nr. 03 sąlygos, ir maksimalus parametras didinamas 10 %:

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

Nustatomi šie reglamentai:

<b>Sklypas Nr. 1</b>	
<b>Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Sklypo plotas	3257 kv. m
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	≤ 24 m (A zona iki 24 m, B zona iki 18 m, C zona iki 16 m)
Altitudė	≤ 138,61 (A zona iki 138,61, B zona iki 131,6, C zona iki 132,06)
Antžeminio užstatymo tankis, UT	≤ 60 %
Užstatymo intensyvumas, UI	≤ 1,76* (≤ 1,6)
Užstatymo tipas	Perimetrinis (pr_a)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	≥ 40 %
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Servitutas	S1 – inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, naudotis, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (222), plotas 0,0792 ha. S2 – inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, naudotis, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (222), plotas 0,0031 ha. S3 – kelio tinklų servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (215), plotas 0,0051 ha. S4 – inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, naudotis, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (222), plotas 0,0157 ha.
Pastatų aukštų skaičius	≤ 6 (A zona iki 6 a., B zona iki 4 a., C zona iki 4 a.)
Statinių paskirtys	Daugiabučiai (trijų ir daugiau butų) gyvenamieji pastatai
Automobilių statymo reglamentas	Požeminis (prioritetinis), antžeminis

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	≤ 50 %
Kiti reikalavimai	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Neįgyvendinant Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir (ar) Nr. 03 sąlygų, užstatymo intensyvumas (UI) taikomas iki 1,6. Sklypas formuojamas sujungiant sklypus (dalis) Nr. 1.1 ir Nr. 1.2

\* UI taikomas iki 1,76 pagal BP tekstinių reglamentų Nr. 02 ar Nr. 03 sąlygas, kai pagal Nr. 02 pirmuose statinio (-ių) aukštuose įrengiamos negyvenamosios komercinės, administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų ir pan. paskirties patalpos arba Nr. 03 – sklypo automobilių stovėjimo vietos numatomos tik požeminėje aikštelėje. Neįrengiant šių komercinių patalpų ar nenumatant požeminio automobilių stovėjimo būdo UI mažinamas iki 1,6. Tikslinama techninio projekto rengimo metu. Aukštų skaičius suprantamas pagal statybos techninį reglamentavimą nustatytą sąvoką. Mansarda ir antresolė nėra galimos.

### Sklypas (Esamas sklypas) Nr. 1.1

#### Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai

Sklypo plotas	3165 kv. m
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

Reglamentai nustatyti bendri sklypui Nr. 1, sujungus sklypą Nr. 1.1 su sklypu Nr. 1.2

#### Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai

Servitutas	-
Statinių paskirtys	Daugiabučiai (trijų ir daugiau butų) gyvenamieji pastatai
Automobilių statymo reglamentas	Požeminis (prioritetinis), antžeminis
Kiti reikalavimai	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Neįgyvendinant Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir (ar) Nr. 03 sąlygų užstatymo intensyvumas (UI) taikomas iki 1,6. Sklypas prijungiamas prie sklypo Nr. 1.2 formuojant 3257 kv. m sklypą.

### Sklypas (prijungiamas laisvos valstybinės žemės plotas) Nr. 1.2

#### Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai

Sklypo plotas	92 kv. m
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)

Žemės naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Reglamentai nustatyti bendri sklypui Nr. 1, sujungus sklypą Nr. 1.1 su sklypu Nr. 1.2	
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Kiti reikalavimai	Teritorija tvarkoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Neįgyvendinant Bendrojo plano tekstinių reglamentų Nr. 02 ir Nr. 03 sąlygų užstatymo intensyvumas (UI) taikomas iki 1,6. Sklypas prijungiamas prie sklypo Nr. 1.1 formuojant 3257 kv. m sklypą.

<b>Sklypas Nr. 2</b>	
<b>Pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Sklypo plotas	7 kv. m
Teritorijos naudojimo tipas	TK – inžinerinės infrastruktūros koridorius
Žemės naudojimo paskirtis	kita
Žemės naudojimo būdas	I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	-
Altitudė	-
Antžeminio užstatymo tankis (sodybos/ sklypo)	-
Užstatymo intensyvumas (sodybos/ sklypo)	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	-
<b>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai</b>	
Servitutas	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	Negyvenamieji inžineriniai ir kt. statiniai

Sklypų Nr. 1, Nr. 1.1, Nr. 1.2 ir Nr. 2 teritorija tvarkoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimą ir nuomą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nutarimas). Nutarimo penkto skirsnio 83 punktas reglamentuoja, kad <...> kad <...> įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą.

Teritorija, patenkanti į T. Narbuto gatvės raudonąsias linijas, planuojama atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu (sklypas Nr. 2). Žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Infrastruktūros funkcinė zona apibrėžta T. Narbuto gatvės raudosiomis linijomis, jų zonoje pastatų statyba nenumatoma. Teritorijai galioja esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, o servitutų vietos tinklų eksploatavimui galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo ar perklojimo, tuo tikslu formuojamos pastabos pagrindiniame brėžinyje kaip tekstinis reikalavimas. Tikslūs šių inžinerinių tinklų iškėlimo sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu pagal tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas. Šiuo koregavimu nauji servitutai neprojektuojami. Priede Nr. 3 nurodyti keli ir inžinerinių tinklų servitutai.

Miesto dalies centro zona sudaro sąlygas didelio užstatymo tankio ir intensyvumo užstatymui, koncentruojant gyvenamą aplinką ir jos funkcijoms vykdyti reikalingą administracinę, prekybos,

paslaugų, maitinimo veiklą, kuomet vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai. Sklypo Nr. 1 naudojimo tipas nustatomas įvertinus gretimą esamą užstatymą ir tikslingumą formuoti centrinei miesto daliai būdingą mišrios paskirties užstatymą, kurioje dominuoja tiek gyvenamoji tiek komercinė veikla. Atsižvelgiant į tai, atitinkamai formuojama ir užstatymo zona ir ribos, formuojant užstatymu gatvės erdvę, priartėjant prie planuojamos teritorijos ribų ir esamų gatvių. Tokios užstatymo sąlygos leistų įgyvendinti užstatymą, kuriame pirmi pastatų aukštai su paslaugų ar prekybos vietomis turėtų artimą ir patogų patekimą nuo esamų pėsčiųjų takų, patogiam šios veiklos funkcionavimui. Atitinkamai formuojant tūrius ant sklypo ribų galės būti formuojama vidinė kiemo erdvė su priklausomais želdynais ir mažosios architektūros elementais. Toks kiemo formavimas praplėstų greta esančio daugiabučio erdvę bei atsirastu riba tarp aptarnaujančio transporto, kuris atvyksta iki pirmuose aukštuose įsikūrusių įmonių. Užstatymo priartėjimas prie T. Narbuto gatvės ir pastatų dėstymas ties šia gatve sudarytų sąlygas riboti triukšmo plitimą nuo gatvės, pastatai galėtų tarnauti kaip ekranai, ir taip galėtų būti pagerintos bendras gyventojų gyvenimo sąlygos. Tačiau, atitinkamai turės būti parenkamos pastatų architektūrinės išraiškos ir pastatų konstrukciniai sprendiniai triukšmo sklaidai mažinti į pastatus. Užstatymas planuojamas išdėstant pastatus sklype priartėjant prie gatvių, nesudarant vientiso užstatymo, ir siūloma didinti vidinę kiemo erdvę atitraukiant pastatus iki sklypo ribų.

Nustatomas maksimaliai galimas sklype 6 aukštų ir 24 metro aukštingumo parametras nepažeidžia Bendrojo plano reglamento su nustatytu vyraujančiu 7 aukštų skaičiumi bei maksimaliai galimu 35 m aukštingumu, ir planuojamos teritorijos urbanistinio konteksto, kurioje vyrauja 3-5 aukštų skaičius, pvz. daugiabutis gyvenamasis namas pietinėje dalyje Sėlių g. 39, statomas pastatas su butais Lapių g. 3, esamas Danielių g. 6, planuojamas Sėlių g. 37 su maksimaliai galimu 22 metrų aukštingumu atskiroje reglamentinėje zonoje (TPD Nr. K-VT-13-21-89), todėl planuojami galimi 6 aukštai ir 24 metrai radikaliai neišsiskiria iš gretimybių, dera aplinkoje su nežymiu dominavimu, planuojant šiek tiek didesnio aukštingumo pastatą, kuris atsirastų šių išvardintų teritorijų šiaurinėje arba šiaurės vakarų pusėje. Skirtingų aukštingumų zonos leidžia užstatymui įsilieti į bendrą užstatymo kontekstą. Tokie planuojami užstatymo parametrai suteiktų laisvę architektūrinei idėjai parinkti, derinant kompoziciją, integruojantis į esamą užstatymą, nepažeistų vyraujančio užstatymo artimiausioje aplinkoje. Siūloma formuoti kiemo teritorija sukurtų funkciškai pagrįstą ir kiemo erdves jungiantį užstatymą.

Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemą patenka į teritoriją, kurioje numatant vien tik požeminį automobilių stovėjimo būdą, rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą galimas užstatymo intensyvumo padidinimas 10 %, kas sudarytų 0,16 ir maksimaliai galimas užstatymo intensyvumas sudarytų 1,76.

Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemą patenka į teritoriją, kurioje numatant pirmajame pastatų prie gatvės aukšte socialinės arba komercinės ir pan. paskirties patalpas su įėjimais iš gatvės galimas užstatymo intensyvumo padidinimas 10 %, kas sudarytų 0,16, ir maksimaliai galimas užstatymo intensyvumas (toliau naudojama santrauka – UI) sudarytų 1,76.

**Todėl, šiuo koregavimu įvertinant BP tekstinio reglamento Nr. 02 ir (ar) Nr. 03 sąlygas nustatomas UI iki 1,76. Norint įgyvendinti užstatymą su UI iki 1,76 turi būti užtikrinamas Nr. 02 arba Nr. 03 tekstinio reglamento reikalavimai, arba abu kartu, techniniame projekte. Neįgyvendinant šių sąlygų, planuojamai teritorijai taikomas UI iki 1,6.**

Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemą patenka į teritoriją, kuri nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo teritoriją, todėl šiuo procesu įvertinant tekstinio reglamento Nr. 39 reikalavimą priklausomųjų želdynų kiekis sklype padidinamas 10 % dydžiu nuo 30 iki 40 %.

Koregavimo sprendiniai neprieštarauja kitiems specialiujų planų sprendiniams. Teritorijoje nėra numatytos skaitmeninio ryšio bazinio stočių vietos pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos

skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schemą. Teritorijoje nėra sprendinių pagal didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemą.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įstatymo III sk. pirmo skirsniu „Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, E zonoje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 m altitudės – detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatyta maksimali aukščio altitudė 138,3 m atitinka reikalavimą.

## SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Planuojama teritorija transporto požiūriu išnagrinėta vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento sąlygomis. Eismo jungtys ir pagrindiniai techniniai parametrai nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Lapių gatvės parametrai kintantys ir esama kategorija nekeičiama. Lapių gatvės elementų, privažiavimų, šaligatvių techniniai parametrai konkretizuojami techniniu projektu, gavus tam reikalingas prisijungimo sąlygas.

Automobilių stovėjimo vietos – požeminės ir antžeminės. Siūloma prioritetą skirti požeminiams automobilių statymo būdai. Stovėjimo vietos planuojamos laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų.

Pav. 2 Gretimas pravažiavimas ir dviračių-pėsčiųjų takas.



Gretimas pravažiavimas naudojamas gyventojų ir aptarnaujančio transporto. Automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu. Stovėjimo vietų skaičiaus nustatymui taikoma Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema, kurios sprendiniais planuojama teritorija patenka į 2-ą miesto centro zoną, su numatytu privalomų stovėjimo vietų mažinimo koeficientu –  $K_{\min} 0,5$ , antžeminėms vietoms  $K_{\max} 0,75$ .

Vadovaujantis naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus miesto specialiuoju planu numatomas viešojo transporto naujų rūšių diegimo sprendiniai T. Narbuto ir Sėlių gatvėse – ekologiški greitieji autobusai T. Narbuto g., antžeminė beginė elektrinė transporto priemonė T. Narbuto g., požeminė beginė elektrinė transporto priemonė Sėlių g. Vadovaujantis dviračių trasų specialiuoju planu numatomi plėtros sprendiniai T. Narbuto ir Sėlių gatvėse ties Lapių gatve. Vilniaus miesto judumo planu numatytas ir dviračių takų tiesimas T. Narbuto gatvės koridoriaus zonoje iki 2023 metų.

Įvažiavimo-išvažiavimų vietos numatomos kaip galimos įvertinus esamą susisiekimo padėtį, prognozuojamus srautus. Preliminarus stovėjimo vietų poreikis yra 110 vietų, kuris, tikėtina, mažės dėl miesto teritorijos zonavimo. Taip pat įvertinama, kad užstatymas formuojamas atskiromis aukštingumo zonomis (sudaro atskirus tris korpusus), atsižvelgiant į esamas medžių vietas bei atsiradusį poreikį saugoti esamą ąžuolą.

Dėl ąžuolo išsaugojimo įgyvendinti susisiekiantį požeminį parkingą tampa sudėtinga. Todėl, prognozuojama, kad korpusas C turės atskirą įvažiavimą ir išvažiavimą, o korpusai A ir B turės sujungtą parkingą, tačiau atskirus įvažiavimą ir išvažiavimą. Dėl medžių įvažiavimų-išvažiavimų parinkimas yra komplikotas. Techninio projekto rengimo metu dėl ekonominių ir architektūrinių priežasčių tikslinga siekti numatyti mažesnę įvažiavimų-išvažiavimų skaičių. Tikslūs sprendiniai parenkami projektavimo metu, o įvažiavimų-išvažiavimų vietos tikslinamos (pastumiamos) išlaikant atstumus ir reikalavimus pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

## **INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

Detaliojo plano koregavimo inžinerinės infrastruktūros dalis parengta vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis. Inžinerinė infrastruktūra esama su miesto centralizuotais tinklais. Planuojama teritorija yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje miesto dalyje, todėl bus užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas, užtikrinami ir kiti poreikiai rengiant techninį projektą. Teritorijoje yra visos centralizuotos inžinerinės infrastruktūros sistemos – ryšių, elektros, dujų, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tinklų.

Inžinerinių tinklų projektavimas, jų iškėlimas, planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, tik gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Planuojama teritorija turi tinklų apsaugos zonas ir servitutus esamiems tinklams eksploatuoti. Šiuos tinklus ketinama iškelti, kad sudaryti optimalias užstatymo sąlygas, sumažinti inžinerinių tinklų apsaugos zonas. Todėl esami registruoti servitutai ir apsaugos zonos nekeičiami iki bus parengti tinklų iškėlimo projektai, kas bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, ši sąlyga yra įrašoma į pagrindinio brėžinio pastabų tekstinę dalį.

Projektuojant tinklus būtina formuoti apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir/ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

## **Šildymo reglamentas**

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintu „Atnaujintu Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu“ numatomas centrinis šildymo būdas, o taip pat yra numatyti galimi ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą). Teritorijos užstatymui tikslinga iškelti šilumos tinklus, tikslūs sprendiniai numatomi techniniu projektu.

## **Gatvių apšvietimas**

Apšvietimas turi būti įrengiamas taip, kad užtikrintų saugų transporto ir pėsčiųjų judėjimą, leistų tamsiu paros metu saugiai naudotis šaligatviais. Šviestuvai turėtų būti lakoniškų, aplinkoje nedominuojančių formų ir spalvų, derinami prie esamų artimiausioje aplinkoje, įvertinti Vilniaus m.



## **Vandens reglamentas**

Vandens tiekimas centralizuotas. Tikslūs vandens tiekimo sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu. Numatomi darbai turės būti atliekami pagal kasimo darbus reglamentuojančius reikalavimus.

Vandens tiekimą galima numatyti nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Lapių g. Esamas d400 mm vandentiekio tinklas gali būti iškeltas už sklypo ribos, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais.

Paliekant esamus vandentiekio tinklus turi būti numatyti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zona vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo įstatymu dešimtame skirsnyje „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ 42 straipsnio 3 punktu.

## **Nuotekų šalinimo reglamentas**

Numatoma jungti prie miesto nuotakyno, numatant sprendinių ekonomiškumo ir naudingumo sprendinius. Siūloma atsisakyti ekonomiškai nenaudingų ir labai sudėtingų techniškai sprendimo būdų. Tikslūs sprendiniai parenkami techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į šio detaliojo plano išnagrinėtus aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Dėl esamų privačių vandentiekio, nuotekų tinklų iškėlimo/išsaugojimo, kreiptis į privačių tinklų savininką/statytoją(us). Gauti privačių tinklų savininko/statytojo(ų) sutikimą(us) tinklų iškėlimui/išsaugojimui (esant savininkui juridiniam asmeniui – gauti raštišką, įmonės antspaudu patvirtintą, sutikimą; esant savininkui fiziniam asmeniui – gauti raštišką, notaro patvirtintą, sutikimą).

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

## **Buitinių nuotekų tvarkymas**

Nuotekų surinkimo sistema turi atitikti bendruosius reikalavimus. Veiklos vykdytojais privalo tinkamai eksploatuoti ir prižiūrėti nuotekų tvarkymo sistemas ir turi siekti, kad jų turimos išleidžiamų nuotekų poveikį aplinkai mažinančios priemonės būtų naudojamos aplinkai palankiausiu būdu. Numatomas centralizuotas buitinių nuotekų tvarkymas. Tikslūs sprendiniai numatomi techninio projekto rengimo metu. Numatomi darbai turės būti atliekami pagal kasimo darbus reglamentuojančius reikalavimus.

Teritorijos tolimesniam vystymui siejant su planuojamu užstatymu parengtas buitinių nuotekynės tinklų iškėlimo statybos projektas ir 2022 m. gruodžio 1 d. gautas statybą leidžiantis dokumentas.

Nereikalingus nuotekų tinklus būtina išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą nuotekų šalinimą esamiems vartotojams. Nuotekų nuleidimas gali būti numatytas į esamą d350 mm nuotekų kolektorių Sėlių g. ir/arba į esamus d200 mm, iškeliamus iš sklypo, nuotekų tinklus.

## **Paviršinių nuotekų tvarkymas**

Paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos turi būti įrengiamos sklypuose pagal paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą. Paviršinių nuotekų tvarkymas turi būti sprendžiamas atskirai nuo buitinių, komunalinių ir gamybinių nuotekų.

Planuojant paviršinių nuotekų tvarkymą įvertinta, kad teritorijoje sudarančius laidžius paviršius, paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą mažinančias dangas.

Vadovaujantis paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu teritorijoje nėra numatomos įrengti nuotekų siurblinės ar vandens pakėlimo stotis.

Techninio projekto rengimo metu (projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą) turi būti vadovujamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, pirmiausiai bus išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

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:

1. Lapių g. suprojektuotą d 315 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą, gavus tinklo savininko UAB „Ateities būstas“ sutikimą. Projektuotojas UAB „MEPCO“. Statytojas UAB „IKEIRA“.

2. T. Narbuto g. esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Bus suprojektuotas debito reguliavimo/infiltracinis įrenginys, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.

## **APLINKOS APSAUGA**

Vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-12-48 nutarimu Nr. 967, nuostatomis Detaliojo plano koregavimo sprendiniams strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ir planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos, nėra planuojama ūkinė veikla, įrašyta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus.

Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“, 2007-12-21 patvirtinto LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, priedo 2 punkte nustatytais reikalavimais mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo (G2) sklype turi būti nemažiau 30 %. Planuojama teritorija pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemą patenka į teritoriją, kuri nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl šiuo procesu, įvertinant tekstinio reglamento Nr. 39 reikalavimą, **priklausomųjų želdynų kiekis sklype padidinamas 10 % iki 40 %.**

Planuojama vidinio kiemo erdvė, kurioje galėtų atsirasti vaikų žaidimo, poilsio, gausiau apželdinama gyventojų vieta, išnaudojant tam ir esamus medžius. Teritorija patraukli dėl jame augančių medžių, todėl vadovaujantis šio detaliojo plano reglamentais, esamas ažuolas (6) ir mažalapė liepa (22) privalo būti išsaugoti.

Ažuolas (6) išsaugomas. Jo šaknų apsaugos zonoje (Ø 26,4 m) požeminis užstatymas negalimas. Ažuolo šaknų apsaugos zonoje antžeminis užstatymas galimas tik nuo antro aukšto (jo šaknų apsaugos zonoje pirmas aukštas nestatomas). Nuo antro aukšto užstatymas šio ažuolo šaknų apsaugos zonoje gali

būti formuojamas tik iki ąžuolo lajos apsaugos zonos. ąžuolo šaknų apsaugos zonoje neturi būti požeminių komunikacijų, privažiavimų, takų ar aikštelių, siekiant išsaugoti kuo mažiau pakitusias ąžuolo gyvybines funkcijas, užtikrinančias sąlygas: natūralus apšvietimas, drėgmė, vėdinimas, temperatūros režimas ir pan. ąžuolo šaknų apsaugos zonoje koncentruojami priklausomieji želdynai.

Liepa (22) išsaugoma. Jos šaknų apsaugos zonoje ( $\varnothing$  16,8 m) antžeminis ir požeminis užstatymas negalimas. Liepos šaknų apsaugos zonoje neturi būti požeminių komunikacijų, privažiavimų, takų ar aikštelių. Liepos šaknų apsaugos zonoje koncentruojami priklausomieji želdynai.

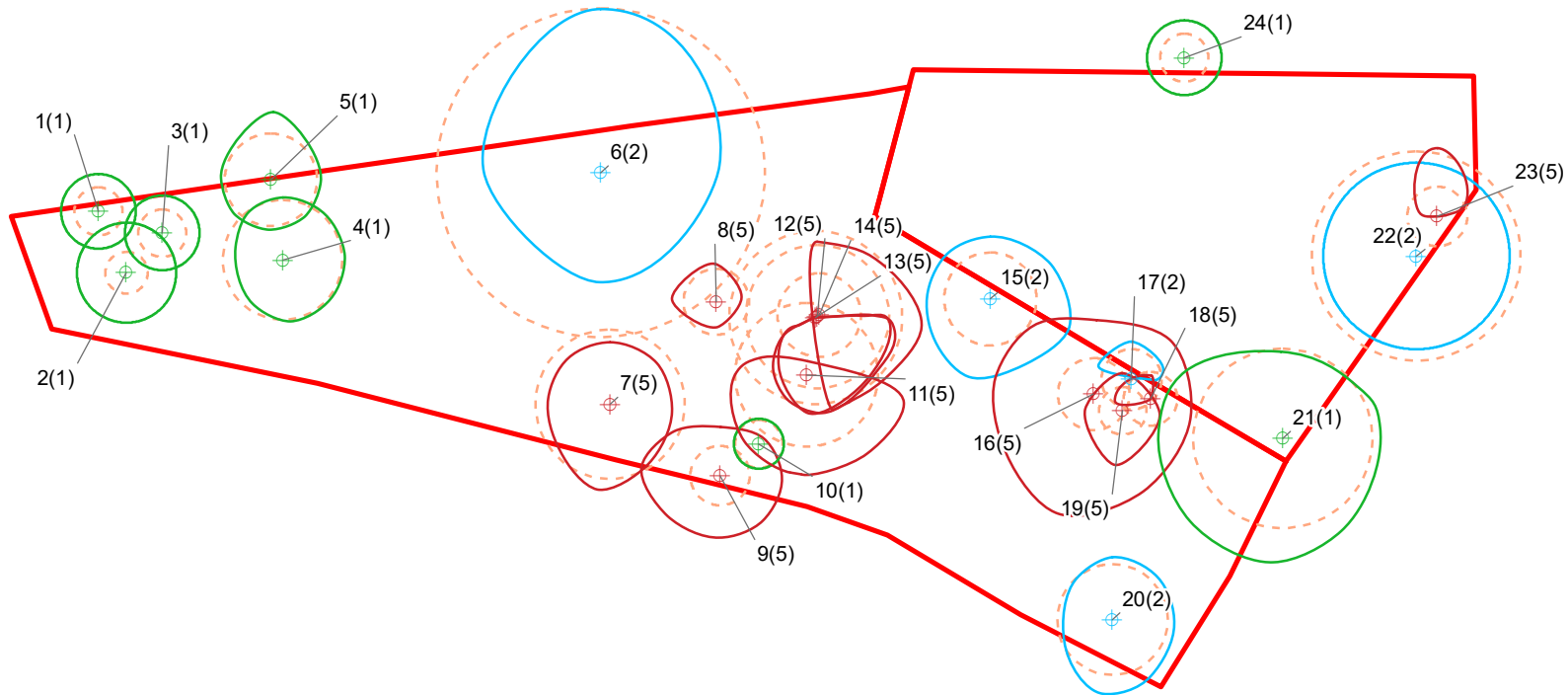
Medžių išsaugojimo prioritetai buvo parinkti pagal 2022-04-20 MB „Leptomas“ atliktą medžių būklės įvertinimą, kuriame buvo įvertinta medžių būklė bei jų priežiūros priemonės. Vertinime pažymėta, kad planuojamoje teritorijoje išskirtinis yra tik vienas medis – paprastasis ąžuolas (6). Nepaisant to, kad jam reikalingas gydymas, tačiau nuspręsta jį išsaugoti. Papildomai buvo atliktas Paprastojo klevo ir mažalapės liepos, augančių Lapių g. 4 ir Lapių g. 8 sklypuose, Vilniuje būklės ir perspektyvos arboristinės ekspertizės aktas. Akte numatyta, kad mažalapė liepa pagal savo parametrus gali pretenduoti į savivaldybės saugomų medžių registrą.

Todėl medžių saugojimo prioritetai parinkti derinant tiek viešus, tiek ir privačius interesus – liepa (22) ir ąžuolas (6) išsaugomi. Saugotini medžiai parinkti pagal savo gyvybines savybes, kamienų diametrą, šaknų bei lajos plotį, kokybę. Išsaugomi vertingi medžiai, kurie auga sklypo kraštuose, todėl kompoziciškai yra galima juos išsaugoti, išsaugant planuojamo užstatymo koncepciją.

2024-03-28 įvyko susitikimas su Šiaurinio Žvėryno bendruomene. Susitikimo metu bendruomenė taip pat išreiškė poziciją, kad šie medžiai – ąžuolas bei mažalapė liepa, neturėtų būti šalinami. Todėl, planavimo iniciatorius, siekdamas bendradarbiauti su gyventojais, nusprendė šiuos medžius išsaugoti – atitinkamai, pagal šiems medžiams taikomus ribojimus koregavo detaliojo plano sprendinius.



Pagal 2022-04-20 atliktą medžių vertinimą saugomiems medžiams yra nustatytos šaknų ir lajos apsaugos zonos, kurios pažymėtos ir pagrindiniame brėžinyje.





- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29

Pav. 4 BP, Gamtinio karkaso schema:



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- ▨ Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
  - Regioniniai
  - Mikroregioniniai
  - Rajoniniai
  - Vietiniai
- Migracijos koridoriai
  - Nacionaliniai
  - Regioniniai
  - Rajoniniai
  - Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai. Šie labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: Geomorfoliginiai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Pastaba. Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoekologinis potencialas.

Kiti ženklai

- Senamiesčio riba
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Militarinė teritorija
- Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkkelį
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės
- Oro uostas
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

BP, Gamtinio karkaso schema, ištrauka.

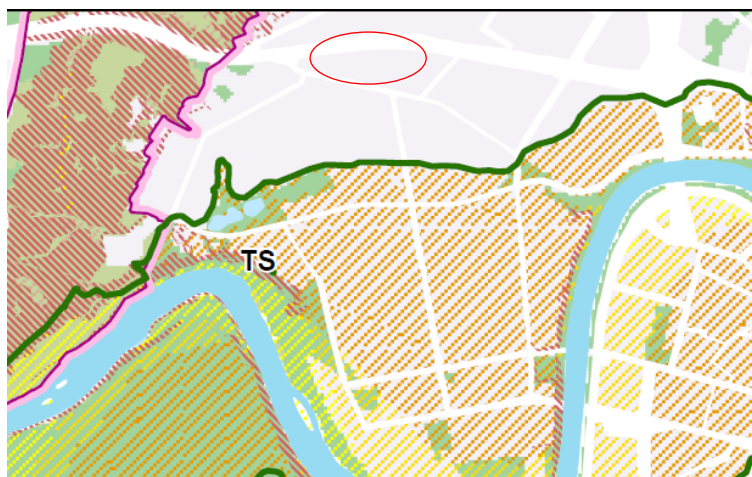
Pagal Bendrojo plano Gamtinio karkaso ir Geomorfoloogiinių gamtinio karkaso elementų schemas Pav. 3 ir Pav. 4 planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją ir ribojasi su struktūrinėmis gatvių žaliosiomis jungtimis – T. Narbuto g.

Planuojama teritorija tvarkoma laikantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimų. Techninio projekto etape turi būti įvertinta planuojamoje teritorijoje augančių medžių būklė. Medžiai, kurie priskirtini saugotiniams pagal LR vyriausybės 2008-03-12 nutarimą Nr. „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“, tvarkomi vadovaujantis LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimo, nuotekų šalinimo ir paviršinio vandens surinkimas sprendžiamas centralizuotais tinklų sistemomis.

Visos atliekos turi būti tvarkomos įstatymais nustatyta tvarka, surenkamos ir perduodamos buitinių atliekų tvarkymo įmonėms. Buitines atliekas numatoma rinkti ir rūšiuoti vietoje į atskirus konteinerius. Konteineriai turi būti pastatyti privažiavimui patogioje vietoje. Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus priduodamos atliekas perdirbančioms įmonėms.

Pav. 5 BP, Geomorfoloogiinių gamtinio karkaso elementų schema:



BP, Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema, ištrauka.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

##### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės

- PS** Paslėnio šlaitai
- TS** Tarpterasiniai šlaitai

Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, už miesto ribų

##### Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

##### Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Miškai ir miškingos teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Vandenys

##### Kiti ženklai

- Saugomos teritorijos
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkkelį
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės

## VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Detalusis planas parengtas įgyvendinant Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotų teritorijų planavimo sąlygų reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra taršių objektų, nevykdoma jokia ūkinė veikla, kuriai būtų nustatyta sanitarinė apsaugos zona. Teritorija tvarkoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Projektuojant pastatus turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamoje teritorijoje ir vertinama įtaka gretimiems pastatams. Insoliacijos skaičiavimai atliekami sekančiu projektavimo etapu. Pagal sklypo išdėstymą esminė neigiama įtaka esamam užstatymui nenumatoma, nes planuojama teritorija yra iš šiaurės ir vakarų pusių gretimo užstatymo atžvilgiu.

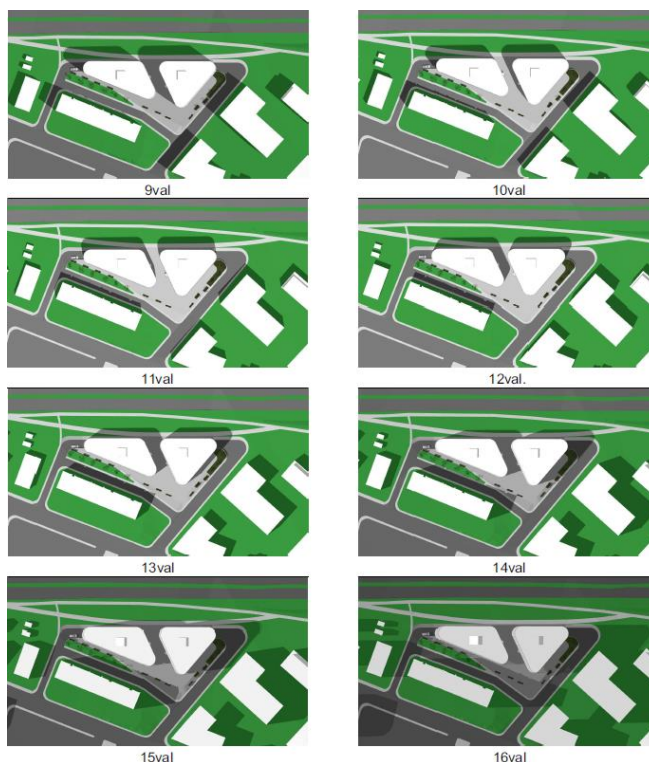
Vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ reikalavimais, nei planuojamoje teritorijoje, nei greta jos nėra radiotechninių objektų, formuojami žemės sklypai nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Projektavimo metu užtikrinti normatyvinius atstumus iki požeminio užstatymo įvažiavimo-išvažiavimo vietos ir projektuojamo daugiabučio namo patalpų langų. Dėl triukšmo nuo T. Narbuto gatvės taikyti specialiąsias triukšmo slopinimo priemones, architektūrinius sprendinius.

## Insoliacija

Rengiant techninį projektą, insoliacija turės būti vertinama pagal konkrečius techninio projekto sprendinius. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti insoliacinius reikalavimus tiek projektuojamam, tiek artimiausioje aplinkoje esamiems gyvenamiesiems pastatams. Planuojamas užstatymas ir jo aukštumas yra toks, kad aukštumas yra artimas atstumui iki esamų gretimybėse pastabų. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje nėra jokio užstatymo trukdančio planuojamam užstatymui, todėl insoliacijai įtakos nėra.

Prognozuojama, kad insoliacijos reikalavimai nepažeidžiami tiek esamo, tiek planuojamo užstatymo atžvilgiais. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ V skirsnio reikalavimais trečiųjų asmenų apsauga ir insoliacija vertinama projektavimo metu, t. y. sekančiu etapu.

Remiantis 2020 m. atliktais insoliaciniais skaičiavimais, kurie buvo atliekami intensyvesniam užstatymui, neigiama įtaka artimiausiam esamam ir planuojamam užstatymui nenustatyta:



Analizė atlikta remiantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1.3 punktu, kad: statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Ir STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 punktu: Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.

Remiantis pateiktomis schemomis galima daryti išvadą, kad pastačius projektuojamus pastatus bus išlaikomi gretimuose sklypuose esančių ir projektuojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų insoliacijos reikalavimai ir tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. lygiadienių gretimuose pastatuose bus užtikrintas nepertraukiamas insoliacijos laikas netrumpesnis kaip 2,5 valandos.

Pati sklypo padėtis į šiaurę nuo artimiausio užstatymo lemia, kad planuojamas pastatas neigiamos įtakos neturės, šešėlio nemes. Esamas užstatymas esminės įtakos planuojamai teritorijai nedaro, be to planuojamas užstatymas atitrauktas nuo sklypo ribų pietinėje dalyje, todėl insoliacija galės būti užtikrinama. Esami atstumai iki artimiausių sklypų leidžia įgyvendinti užstatymą. Gyvenamojo užstatymo intensyvumas ir aukštingumas formuojamas maksimaliai atsitraukiant nuo sklypo ribų ir artimiausio užstatymo, neigiama įtaka neprognozuojama. Papildomai techninio projekto rengimo metu reikalinga vertinti insoliaciją pagal konkrečias pastato vietas, projektuojamų butų pasaulio kryptis.

## Triukšmo ir oro tarša

Triukšmo ir oro taršos vertinimui yra atliktas aktualus tyrimas. Tyrimo metu nustatyta, kad planuojamas užstatymas tarnaus kaip ekranas nuo didžiausių neigiamą įtaką turinčios T. Narbuto gatvės. Tačiau praretinus užstatymą dėl gautų pastabų ir pasiūlymų, kad išsaugoti ažuolą, sklaida vyks nuo T. Narbuto gatvės pro neužstatytą teritorijos dalį, kuri skirta ažuolo apsaugai. Esamam artimiausiam užstatymui triukšmo sklaida nuo gatvės iš esmės sumažės, o planuojamo vidinio kiemo dalyje prognozuojamas teigiamas poveikis ir aplinkos kokybės pagerėjimas. Pvz. Tyrimo ištrauka nakties metu rezultatais:



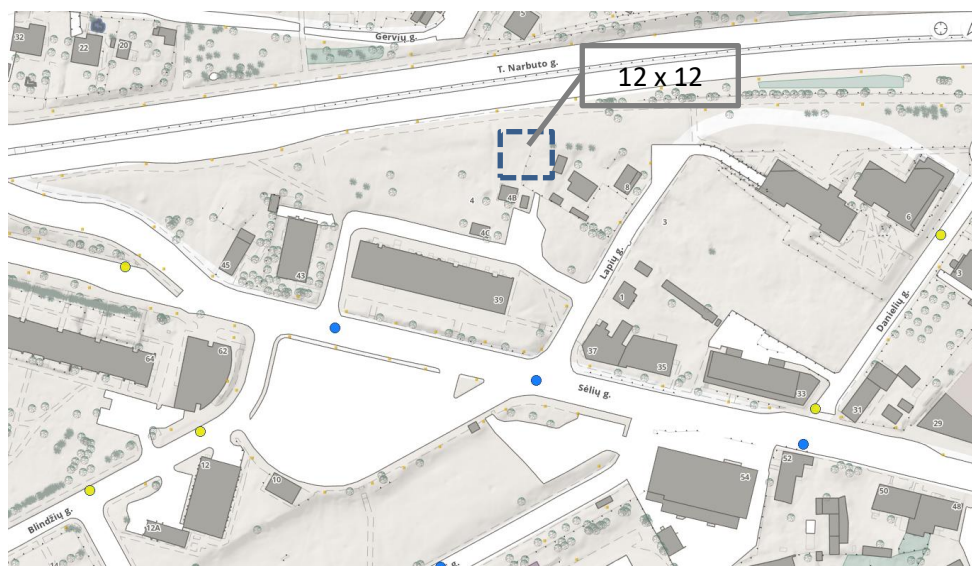
Įvertinta, kad neigiamą įtaką darys autotransportas, tačiau dėl papildomų srautų bendra įtaka minimali. Ribinių dydžių, užstatymui tarnaujant kaip ekranui, prognozuojama, kad nepasieks. Dėl intensyvesnio triukšmo sklaidos nuo T. Narbuto gatvės projektuojant pastatus privaloma numatyti triukšmo sklaidos mažinimo priemones, įgyvendinti tyrimo metu pateiktas rekomendacijas tiek architektūrai tiek papildomos priemonės, kurios projektuojamos (numatomos) techninio projekto rengimo metu.

## GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinės gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda), esanti R. Jankausko g. 2, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 3,6 km ir Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-oji komanda, esanti Švitrigailos g. 18 nutolusi apie 3,8 km. Greta planuojamos teritorijos yra esami gaisriniai hidrantai:

Pav. 7 Gaisriniai hidrantai, schema



(Šaltinis - <https://maps.vilnius.lt/> )

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, pastatų konfigūracija ir tiksli statybos vieta numatomi techninių projektų rengimo metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“.

Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Gaisrinės technikos privažavimas ir manevravimas į planuojamą sklypą galimas esamu privažavimu nuo Sėlių gatvės dvejose vietose, kur važiuojamoji dalis pagal topografinius duomenis yra nemažiau kaip 5,5 metro. Priešgaisrinė technika galėtų judėti viena ir kita kryptimi nuo Sėlių gatvės, per veją galima būtų spec. technika privažiuoti nuo T. Narbuto gatvės. Planuojama gaisro technikos apsisukimo aikštelė (ne mažiau kaip 12x12 m) numatoma ties šiaurine planuojamos teritorijos dalimi Lapių gatvės akligatvyje (žiūr. Pav. 5), sprendinys konkretizuojamas techniniame projekte.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Teritorijoje yra sudarytos sąlygos išlaikyti normatyvinius atstumus iki gretimų sklypų ir teritorijų pastatų, nes planuojama teritorija neturi bendrų su gretima teritorija sklypo ribų. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų turi būti formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

## KULTŪROS PAVELDAS IR APSAUGA

Planuojama 3264 kv. m teritorija yra Žvėryno rajone, šiaurinėje rajono pusėje, kuri patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną, Vilniaus miesto bendrajame plane sklypas priklauso miesto centro zonai, kur leidžiami šios centro zonos užstatymo reglamentai – maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,6, užstatymo tankis iki 60 %, maksimalus pastatų aukštingumas iki 35 m, foninis aukštis – 7 aukštai.

Sklypas ribojasi su gatvėmis ir jų raudonosiomis linijomis. Bendrų sklypo ribų su kaimyninėmis teritorijomis nėra.

1. Sklypo Lapių g. 4 (kadastro Nr. 0101/0031:468) plotas – 0,2172 ha. Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype esami pastatai – transformatorinė, ūkinis pastatas.
2. Sklypo Lapių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0031) plotas – 0,1000 ha. Naudojimo būdas, pobūdis: gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Sklype esami pastatai, statiniai – 67,66 kv. m. rąstinis gyvenamasis namas (1920 m.), 46,96 kv. m. medinis gyvenamasis namas (1940 m.), medinis ūkinis pastatas (1971 m.).

Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai nėra įrašyti į kultūros vertybių registrą, nepatenka į vertingųjų savybių turinčių pastatų kategoriją.

Arčiausiai nuo planuojamo sklypo yra kultūros paveldo objektas – Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659) – atstumas iki planuojamos teritorijos apie 350 m:



Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) paveldosaugos reglamentą – „Nekilnojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema“ – patenka į priemiesčio zoną viz-zver-sal-1, kurioje yra galimas reglamentų pokytis dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Pagal esamą padėtį teritorijoje dominuoja perimetrinis ir mažiau laisvo planavimo užstatymas, todėl nustatomi užstatymo parametrai sklype Nr. 1 neprieštarauja paveldosaugos ir užstatymo reglamentui zonoje viz-zver-sal-1.

Projektuojamas užstatymas iki 24 m, savo aukščiu ir apimtimi netrukdo apžvelgti senamiesčio ar jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių. Projektiniai sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonoje galiojančio Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimams.

*Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*

*-savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*

*-trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*

*-ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lapių g. 4 ir 8 kartu su 92 kv. m. valstybinės žemės dalimi inicijavimo pagrindu

*-keistų senamiesčio siluetą;*

*- Planuojamas statyti statinys laikomas mustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų.*

Planuojamas sklypas yra šalia T. Narbuto ir Lapių gatvių. Naujai projektuojami pastatai savo tūriu ir aukštingumu bus panašaus tūrio ir aukščio, todėl vizualinės įtakos Vilniaus senamiesčiui neturės. Šalia pastato vertingų kultūros paveldo objektų, kuriuos galėtų užgožti naujai projektuojamas pastatas, nėra.

PV Asta Kariniauskienė