



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-17 įsakymas Nr. 30-2652/24 „Dėl rengimo rengti apie 1 ha teritorijos prie Filaretų gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, bei 2024-10-22 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-112/24. Planavimo iniciatoriai UAB "Trio capital", įm. kodas 304936099.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-142/24 (2.15.1.21E-TPS).

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos, Vilniaus miesto sav. 2024-12-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27799504.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2024-12-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27416039.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2024-12-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27341962.

Aplinkos apsaugos agentūros 2024-12-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27799504.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2024-12-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27558553.

UAB "Vilniaus apšvietimas" 2024-12-11 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27304706.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-01-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG28947352.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-12-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27281931.

UAB „Grinda“ 2024-12-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27665889.

AB Telia Lietuva 2024-12-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27319948.

AB Vilniaus šilumos tinklai 2024-12-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27593903.

Lietuvos kariuomenės 2025-02-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30201125.

Planavimo tikslai ir reikalavimai: nekeičiant sklypo naudojimo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

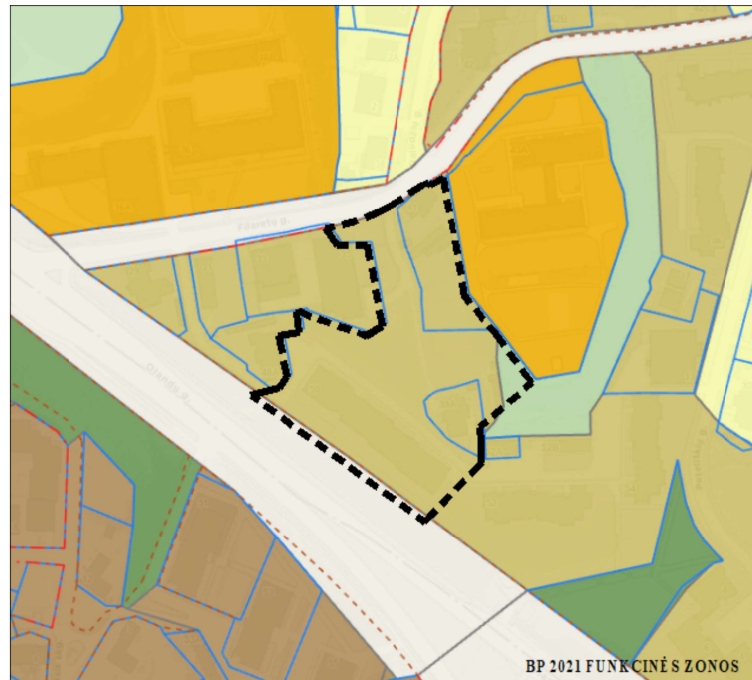
Papildomi planavimo uždaviniai:

- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį;
- nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;
- numatyti priemones gamtos išsaugojimui;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti;
- formuoti sklypus esamam daugiabučiui ir atskirajam želdynui;
- detalizuoti savivaldybės ar savivaldybės dalies, jei jis parengtas, bendrajame plane numatytų (jeigu ne – numatyti) biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirtų sprendimų reikalavimus ir jų įgyvendinimo priemones;
- vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Į teritoriją patenka dvi funkcinės zonos.



Viena funkcinė zona:

Kvartalo numeris - **GOJ-4**

Funkcinės zonos numeris TP dokumente - **GOJ-4-6**

Funkcinės zonos tipas **Intensyvaus užstatymo zona**

Teritorijos naudojimo tipas - **GG;GM;PA;SI**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **KT**

Žemės naudojimo būdas - **G2;K;V;R;B;I2;E**

Funkcinės zonos plotas, ha - **67058**

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - **5**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - **22**

Užstatymo tipas **mv.** Remiantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto priedu Nr. 2-2 "Nekilnojamas kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorija) sprendiniai", šiai viz-pop-lyg-3 zonai galimas **miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas, perimetrinis, laisvo užstatymo.**

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - **1.2**

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – **40 proc.**

Minimalus sklypo dydis naujai statybai – **1000 m²**

Maksimalus būstų skaičius sklype - **0**

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - **40**

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) - **500**

Tekstinio reglamento - **Nr. 01;02;03;05;07;18;20;32;33;36**

Tekstinis reglamentas:

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne 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;

07-Nauja statyba kvartale galima tik vystytojui prisidedant prie kompleksinės kvartalo renovacijos tikslais plėtojamos infrastruktūros – investuotojo lėšomis rekonstruojant ir plėtojant viešąją infrastruktūrą (privažiavimų sistemą, želdynus, sporto ir rekreacinius aikštynus). Minimali investicijų į viešosios infrastruktūros plėtojimą suma – 100 Eur/ kv. m pastatų bendrojo ploto. Ši suma tarybos sprendimu gali būti indeksuojama atsižvelgiant į kainų indekso pokyčius;

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);

20-Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus - kadangi sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, maksimalus užstatymo tankis – 30proc.

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

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

Įgyvendinimo prioritetas **Neprioritetinė plėtos teritorija**

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas **1**

Infrastruktūros plėtos įmokos tarifo koeficientas **7**

Kita funkcinė zona:

Kvartalo numeris **GOJ-4**

Funkcinės zonos numeris TP dokumente **GOJ-4-2**

Funkcinės zonos tipas **Ekstensyviai naudojami želdynai** (Ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona apima atskirus apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus, žaliąsias jungtis)

Teritorijos naudojimo tipas **BZ;AI;SI**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis **KT**

Žemės naudojimo būdas **B;E;V;R;I2**

Funkcinės zonos plotas (ha) **4683**

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

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus -

Užstatymo tipas

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis -

Minimalus sklypo dydis naujai statybai -

Maksimalus būstų skaičius sklype -

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) -

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) -

Tekstinio reglamento **Nr. 18;32;33;36**

Tekstinis reglamentas

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);

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



33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Igyvendinimo prioritetas **Neprioritetinė plėtros teritorija**

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas

Planuojama teritorija yra Rasų seniūnijoje.

Analizė dėl tekstinio reglamento Nr. 33

Remiantis Vilniaus m. BP sprendinių paaiškinamąja medžiaga: "**Šlaitai** - natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių:

a) vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°,

b) vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m,

c) užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha;

taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji"

Išnagrinėjus BP brėžinį "Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai" (II dalis), matosi, kad greta planuojamos teritorijos arčiau kaip 50 m yra teritorijos, BP brėžinyje pažymėtos kaip "šlaitai", tačiau jos pilnai neatitinka šlaito apibrėžimo, nes yra mažesnės nei 1 ha. Artimiausia teritorija, pažymėta kaip šlaitai, ir turinti visas šlaito apibūdinimo savybes, yra toliau negu 50 m nuo planuojamos teritorijos.



Išvada: kadangi arčiau kaip 50 m nuo planuojamos teritorijos nėra gamtinio darinio, kuris pilnai atitiktų šlaito apibrėžimą, sklypui Filaretų 39A, kuris yra planuojamoje teritorijoje **nereikia taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento.**

Planuojamoje teritorijoje yra sausaslėniai, todėl jiems, kaip vietinės svarbos migracijos koridoriams, taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reiklavimai. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai.



Planuojama teritorija yra mikroregioninio vidinio stabilizavimo areale, urbanizuoto gamtinio karkaso dalyje, kur gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas yra S - stipriai pažeistas.



Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas) 16073) vizualinės apsaugos pozonį.

Remiantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto priedu Nr. 2-2 "Nekilnojamasis kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas) 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorija) sprendiniai" sklypas patenka į "Popiškių-Lyglaukių priemiestis (viz-pop-lyg), zoną.

Šiai viz-pop-lyg-3 zonai nustatyti reglamentai:

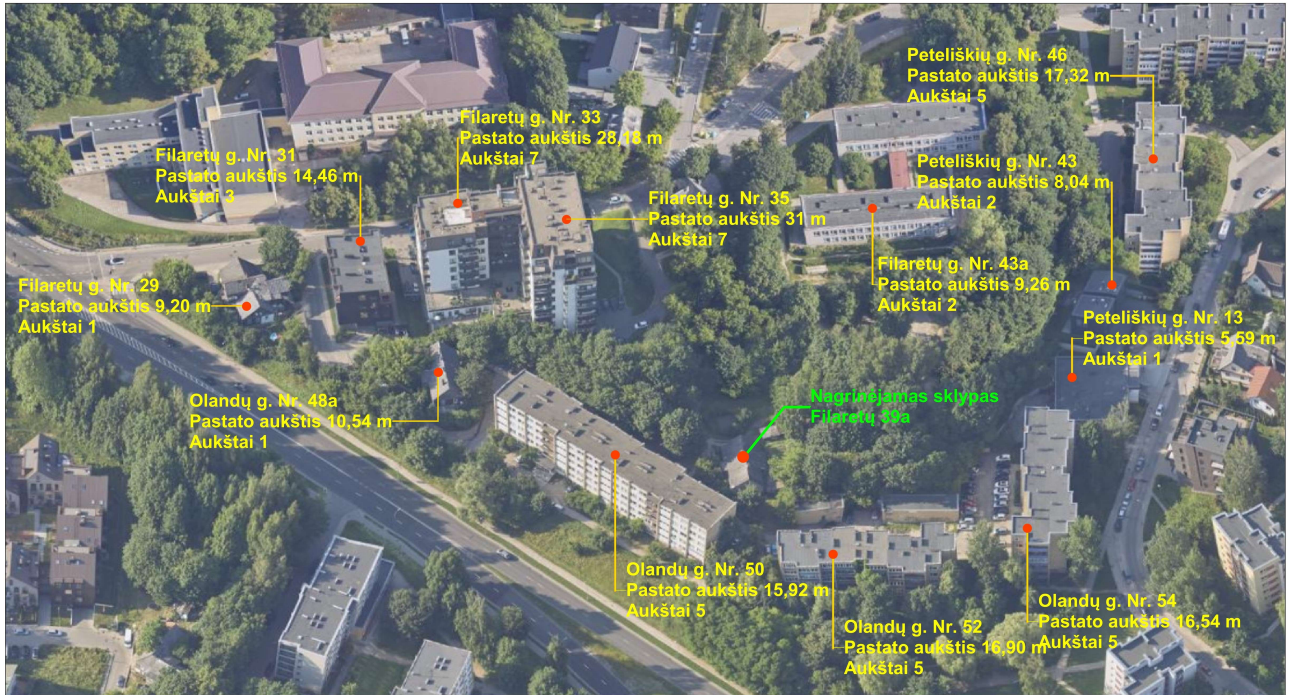
pavadinimas - **Lyglaukiai**,

teritorijos tvarkymo prioritetai - gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose;

užstatymo tipai: **miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas** (tokiu atveju intensyvumas $\leq 0,4$, vyraujantis aukštis 10 m, didžiausias aukštis 12 m), **perimetrinis, laisvo planavimo** (tokiu atveju intensyvumas $\leq 1,2$, vyraujantis aukštis 16 m, didžiausias aukštis 22 m).

viz-pop-lyg-3	Lyglaukiai	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas	$\leq 0,4$	10	12		*/ Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi perimetrinis, laisvo planavimo	$\leq 1,2$	16	22		

Aplinkinis užstatymas: į pietvakarius, vakarus nuo sklypo Filaretų g. 39A stovi 5 aukštų bendrabučiai, jiems sklypai nesuformuoti, į šiaurę ir rytus – gana tankiai medžiais apaugęs želdynas, už jo - 9 aukštų daugiabutis, 2 aukštų gyvenamasis namas ir 2 aukštų vaikų darželis, esantis greta Filaretų gatvės. Į rytus greta sklypo Filaretų g. 39A yra 1 aukšto šilumos siurblinė.



Gretimų pastatų Olandų, Filaretų, Peteliškių g. aukštingumo analizė

Išvada: greta nagrinėjamo sklypo Filaretų g. 39A vyrauja 5 - 6 aukštų gyvenamieji namai, kurių aukštis 15-19 m. Teritorijoje dominuojantis 7aukštų daugiabutis Filaretų g. 35, kurio aukštis – 31 m. Taip pat yra išlikę keli vienbučiai mediniai gyvenamieji namai. Netoli sklypo yra keli vienaaukščiai negyvenamos paskirties pastatai - šilumos siurblynė, transformatorinė pastotė, o artimiausias naujos statybos mažesnio aukštingumo visuomeninis pastatas – maždaug už 250 m esantis 2 aukštų vaikų darželis.

UI	UT	Aukštai	Aukštis	UI	UT	Aukštai	Aukštis
0,2	20%	1	8,6	1,5	30%	5	16,79
1,8	50%	7	31,0	0,4	20%	2	9,26
1,8	40%	7	28,18	1,5	30%	5	17,32
0,8	25%	3	14,46	0,6	30%	2	8,04
0,4	35%	1	9,20	0,4	40%	1	5,59
0,4	40%	1	10,54	1,8	40%	5	16,54
1,4	40%	5	15,92	0,2	15%	1	4,93
1,2	30%	1	6,93	0,6	60%	1	6,54
1,6	30%	6	19,68	1,6	25%	5	16,90
1,6	30%	6	18,55	1,6	30%	6	18,68
1,6	30%	6	18,73				

Planuojamoje teritorijoje yra du suformuoti sklypai: Filaretų g. 41 ir Filaretų g. 39A. Filaretų g. 41 sklypo naudojimo būdas yra gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo Filaretų g. 39A naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų namų statybos.



Abiejuose sklypuose yra vieno aukšto su mansarda gyvenamieji vienbučiai - dvibučiai namai. Įvažiavimai į minėtus sklypus yra iš Filaretų g. esančio privažiavimo.

Taip pat planuojamoje teritorijoje yra 5 aukštų gyvenamasis namas, kuriam nėra suformuotas sklypas. Į jį pateikams yra irgi iš Filaretų gatvės esančio privažiavimo, lygiagretaus Olandų gatvei.

Visa likusi teritorija priklauso vietinio vidinio stabilizavimo arealui – tai mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir smulkieji geomorfologiniai GK elementai – (autonominiai) šlaitai, biogeninio reljefo zonos, glaciokarstinės dubės, esantys urbanizuotose/urbanizuojamose bei neurbanizuojamose teritorijose.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra iš Filaretų gatvės (D kategorijos - Pagalbinės gatvės) esančio akligatvio. Juo privažiuojama į daugiabučio septynių aukštų gyvenamojo namo garažą, į sklypus Filaretų g. 41 ir Filaretų g. 39A.

Teritorijos reljefas tolygiai aukštėja iš pietryčių (alt. 192,0m) į šiaurės vakarus (alt. 207,50 m).

Inžineriniu požiūriu teritorija yra gerai išvystyta: yra šilumos, elektros, vandentiekio ir nuotekų tinklai. 2018-05-09 savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525 Vilniaus miesto šilumos ūkio atnaujintas specialusis planas (Nr. T00082128). Teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

II. Architektūriniai sprendiniai

Sklypas Nr. 1, dydis 680 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – GG- gyvenamoji teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 13 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 155,0 m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 12;

Užstatymo tipas – mv– miesto vilų, lp - laisvo planavimo, vb - vienbučiai blokuoti;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 40%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklype yra servitutas 1S (41 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklypas Nr. 2, dydis 2074 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – GG- gyvenamoji teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;



Leistinas pastatų aukštis – 16 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 155,15 m (esamas);

Užstatymo tankis – 55% (esamas);

Užstatymo intensyvumas – 2,7 (esamas);

Užstatymo tipas – I_p - laisvo planavimo (esamas);

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%;

Pastatų aukštų skaičius – 5 (esamas).

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklype yra servitutasas 2S1 (266 kv.m ploto), skirtas:

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

202. Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas).

Sklype yra servitutasas 2S2 (64 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklypas Nr. 3, dydis 1752 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – GG- gyvenamoji teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 15 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 168,0 m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 0,8;

Užstatymo tipas – mv– miesto vilų, I_p - laisvo planavimo, vb - vienbučiai blokuoti;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 40%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).



Sklype yra servitutas 3S1 (325 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklype yra servitutas 3S2 (42 kv.m ploto), skirtas:

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

202. Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas).

Sklypas Nr. 4, dydis 1179 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – BZ- bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdai:

E- atskirųjų želdynų teritorija (Prioritetinis);

B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų savivaldybių bendro naudojimo) teritorija;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 50%;

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklype yra servitutas 4S (224 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklypas Nr. 5, dydis 1475 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – BZ- bendri naudojimo erdvių, želdynų teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdai:

E- atskirųjų želdynų teritorija (Prioritetinis);

B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų savivaldybių bendro naudojimo) teritorija;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 50%;

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklypas Nr. 6, dydis 416 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – BZ- bendri naudojimo erdvių, želdynų teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas - E- atskirųjų želdynų teritorija;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 50%;

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklype yra servitutas 6S (188 kv.m ploto), skirtas:



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

Sklypas Nr. 7, dydis 1046 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – TK- inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklype yra servitutas 7S (82 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklypas Nr. 8, dydis 852 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – TK- inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklype yra servitutas 8S1 (52 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklype yra servitutas 8S2 (316 kv.m ploto), skirtas:

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

Sklypas Nr. 9, dydis 498 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – TK- inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklype yra servitutas 9S (341 kv.m ploto), skirtas:

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

Per planuojamą teritoriją formuojamas pėsčiųjų takas (1,5 m pločio) leistų patekti į čia planuojamas bendro naudojimo erves, kuriose būtų vaikų, sporto, poilsio aikštelės bendram žmonių poreikiui, o taip pat jis būtų jungtis tarp Olandų g. ir Filaretų g. pėstiesiems. Šis takas - tai jungtis nuo pastatų šalia Olandų gatvės iki Filaretų gatvės, prie sklypo Filaretų g. 41. Šioje vietoje Filaretų g. 41 sklypas sutampa su gatvės raudonosiomis linijomis, o gatvės raudonosios linijos susiformavusioje teritorijoje dėl esamų sklypų, susiaurėja. Dėl šios priežasties ir dėl esančio reljefo čia įrengtas neatitinkantis normatyvų šaligatvis. Yra galimybė, kai bus projektuojamas naujas pastatas Filaretų g. 41 (užstatymo zona nuo sklypo ribos ir Filaretų gatvės šiame DP atitraukiama 3 m.), projektinių pasiūlymų ir techninio – darbo projekto metu šaligatvį praplėsti iki norminio sklypo Filaretų g. 41 ribose.

III. Transporto ir inžineriniai sprendiniai

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra Filaretų gatvė (D kategorijos (Pagalbinės gatvės). Teritorijoje yra privažiavimas-akligatvis prie esamo pastato Filaretų g. 39A, įvažiavimas/išvažiavimas į/iš požeminių automobilių parkavimą Filaretų g. 35 ir įvažiavimas/išvažiavimas į sklypą Filaretų g. 41.



Siekiant patogaus privažiavimo prie planuojamų daugiabučių pastatų ir laikantis gatvių techninių parametrų, privažiavimas-akligatvis planuojamas 2 eismo juostų (2,75 m pločio kiekviena), lygiagrečiai pravažiavimo atžvilgiu, tik vienoje pusėje planuojamos automobilių stovėjimo vietos (2 m pločio) ir kitoje pravažiavimo pusėje - šalia pėsčiųjų takas (1,5 m pločio), kuris jungtų visus sklypus, esančius teritorijoje. Privažiavimo parametrai yra rekomendaciniai, automobilių stovėjimo vietos nepriskiriamos prie planuojamų sklypų. Privažiavimas-akligatvis pasibaigia ties sklypu Filaretų g. 39A automobilių apsisukimo aikšte (12x12 m), skirta gaisriniais automobiliams. Šalia jos yra dar penkios automobilių stovėjimo vietos, kurios yra rekomendacinės, nepriskiriamos prie planuojamų sklypų, tai yra papildomos vietos prie teritorijoje esančių sklypų ir pastatų. Sklype Filaretų g. 39A (sklypas Nr. 1) automobilių parkavimas numatomas rūsyje po pastatu. Planuojamame pastate kiekvienam butui turi būti bent po vieną automobilių stovėjimo vietą. Pagal parengtą sklypo analizę ir priešprojektinius pasiūlymus sklype numatytas 3 aukštų su anstatu daugiabutis gyvenamasis namas, kuriame būtų apie 10 butų.

Šalia automobilių apsisukimo aikštelės planuojama atliekų konteinerių aikštelė bendram naudojimui.

Privažiavimas prie pastato Olandų g. 50 yra esamas (5 m pločio) iš kito įvažiavimo iš Filaretų gatvės. Šiuo įvažiavimu patenkama ir į kitus tolimesnius daugiabučius gyvenamuosius namus ir prie jų esančiomis viešomis automobilių stovėjimo aikštelėmis. Sklypas Olandų g. 50 (sklypas Nr. 2) formuojamas esant esamiems reglamentams, automobilių stovėjimo vietos šiam sklypui yra viešos.

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai atlikti įvertinant detaliame plane numatomus teritorijos užstatymo reglamentus.

Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2025-01-19 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28947352, vandens tiekimas planuojamas sklypui Nr. 1 nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų Olandų g., planuojamas sklypui Nr. 3 nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų Filaretų g. Sklypui Nr. 2 neplanuojami nauji tinklai, sklypas Nr.2 turi esamus vandentiekio tinklus.

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Filaretų g. ir Olandų g. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių (patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos (toliau - Departamentas) direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d. Nr. 1-547 /2024 (1.4 E) punkto 45) Gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami ne didesniu kaip 150–200 m atstumu, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamų gaisrinių žarnų liniją. Nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas, išskyrus atvejus, numatytus 22 punkte. Šį atstumą leidžiama padidinti iki 300 m kultūros paveldo objekto teritorijose esantiems pastatams, kurie yra kultūros paveldo objektai, kai visame pastate įrengiama stacionarioji gaisrų gesinimo sistema.“

Vidaus gaisrų gesinimas numatomas sklypui Nr. 1 nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų Olandų g., planuojamas sklypui Nr. 3 nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų Filaretų g., sklypui Nr. 2 neplanuojami nauji tinklai, sklypas Nr.2 turi esamus vandentiekio tinklus.

Planuojamo sklypo numatomas vandens kiekis:

8.74 kub.m/d; 2.74 kub.m/h; 0.76 l/s;

Skačiuotinių vandens kiekių nustatymas:

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, gyvenamajam pastatui priimama 200 l/žm/parą.

Gyvenamajam pastatui nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:
Vidutinis paros vandens kiekis:



$$Q_{d.gyv. vid.} = q_{s\dot{a}l.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{1000} \quad (m^3/d);$$

Maksimalus paros vandens kiekis:

$$Q_{d.max} = Q_{d.gyv.vid.} \times K_{d.max};$$

Didžiausias vandens valandos debitas:

$$Q_{h.max.} = 3,6 \times q_{gyv.vid.} \times k_{bdr.max.} \times k_{jt} \quad (m^3/h);$$

$$q_{gyv.vid.} = q_{s\dot{a}l.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{24 \times 3600} \quad (l/s);$$

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga darbuotojų skaičius;

$q_{s\dot{a}l.vid.}$ – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

$k_{inf.}$ – infiltracija į tinklus, $k_{inf.} = 1,12$;

$k_{d.max.}$ – buitinių nuotekų netolygumo koeficientas, $k_{d.max.} = 1,2$:- 1,4;

$k_{bdr.max.}$ – nuotekų didžiausio netolygumo metų valandomis koeficientas. Jis atvirkščiai proporcingas vidutiniam sekundės debitui. (imamas iš RSN 26-90 12 lentelės)

$q_{gyv.vid.}$ – nuotekų vidutinis sekundės debitas.

Čia:

$k_{jt.}$ – lietaus ir polaidžio vandens įtekėjimo pro šulinių dangčius koeficientas, $k_{jt.} = 1,10$;

$K_{viet.pr.}$ – koeficientas įvertinantis vietinę pramonę ir nenumatytus poreikius.

Paros vandens kiekiai:

$$Q_{d.gyv. vid.} = \frac{39 \times 200 \times 1,12}{1000} = 8,74 \quad m^3/d;$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 8,74 \times 1,26 = 11,0 \quad m^3/d;$$

Valandinis vandens kiekis:

$$Q_{h.gyv. max} = \frac{11,0 \times 1,33 \times 4,5}{24} = 2,74 \quad m^3/h;$$

Skaičiuojamasis sekundinis kiekis:

$$Q_s = \frac{2,74}{3,6} = 0,76 \quad l/s;$$

Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2025-01-19 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28947352 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas sklypui Nr. 1 nuo esamų d150mm nuotekų tinklų Olandų g., planuojamas sklypui Nr. 3 nuo esamų d250mm nuotekų tinklų Filaretų g. Sklypui Nr. 2 neplanuojami nauji tinklai, sklypas Nr.2 turi esamus nuotekų tinklus.

Bendras iš planuojamo sklypo numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:
8.74 kub. m./d; 2.74 kub.m/h; 0.61 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{d.gyv. vid.} = \frac{39 \times 200 \times 1,12}{1000} = 8,74 \quad m^3/d;$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 8,74 \times 1,26 = 11,00 \quad m^3/d;$$

vidutinis sekundės debitas:

$$q_{gyv.vid.} = \frac{39 \times 200 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0,101 \quad l/s;$$



24 x 3600

maksimalus valandinis:

$$Q_{h,max} = 0.61 \times 0.75 \times 4.50 \times 1,33 = 2.74 \text{ m}^3/\text{h}$$

skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{gyv,max} = 0,101 \times 4.50 \times 1,33 = 0.61 \text{ l/s}$$

Lietaus nuotekų šalinimas

Remiantis išduotomis 2024-12-18 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27665889 lietaus nuotekos nuo gyvenamojo sklypų stogų ir kietų dangų planuojama išleisti į planuojamą kaupiamoji-akumuliacinė talpa. Techninio projekto stadijoje kai bus atlikti grunto geologiniai tyrimai, galima bus patikslinti nuotekų tvarkymo būda: kaupti ar infiltruoti lietaus nuotekos.

Planuojamame sklype Nr. 2 nauji lietaus nuotekų tinklai neplanuojami. Numatomas naujas užsatymas sklype Nr. 1 ir Nr. 3, nuo minėtų sklypų numatomas lietaus surinkimas į kaupiamąją-akumuliacinę talpą.

PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ DEBITO SKAIČIAVIMAI

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

1. Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo planuojamo sklypo Nr. 1:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$

$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 6,8$				l/s
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:				
I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas 157 (l/s·ha) ;				
C_d - kietų dangų priimtas koeficientas 0,95 ;				
C_v - vejos priimtas koeficientas 0,22 .				
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:				
	Sklypo plotas F_{sk} -	0,07	ha;	
	Kietos dangos F_d -	0,01	ha;	
	Vejos plotas F_v -	0,03	ha;	
	Stogo plotas F_{st} -	0,03	ha.	

2.7. Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakynė:

$$Q_{max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

- 2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s,}$$



kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s·ha)},$$

kai:

A , B , c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvainimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min.**

2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

Paviršinių nuotekų kiekis nuo pastato stogų ir kietų dangų iki planuojamos akumuliacinės talpos per 20min nuotekų kiekis apskaičiuojamas taip:

$$V_{it} = \frac{I \cdot F \cdot C \cdot t}{1000} = 24,9 \times 1200 / 1000 = 29,88 \text{ m}^3,$$

kai: I – lietaus intensyvumas, l/(s·ha), F – nuotėkio baseino plotas, ha; C – vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas; t – lietaus eigos intervalo ilgis sekundėmis.

Planuojamos akumuliacinės talpos dydis ir vieta parenkami techninio projekto metu.

2. Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo planuojamo sklypo Nr. 3:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$



$Q_{beržovs} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 16,7 \quad \text{l/s}$			
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:			
I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas 157 (l/s·ha);			
C _d - kietų dangų priimtas koeficientas 0,95;			
C _v - vejos priimtas koeficientas 0,22.			
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:			
Sklypo plotas F _{sk} -	0,17	ha;	
Kietos dangos F _d -	0,02	ha;	
Vejos plotas F _v -	0,08	ha;	
Stogo plotas F _{st} -	0,07	ha.	

Planuojamos akumuliacinės talpos dydis ir vieta parenkami techninio projekto metu.

Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimas planuojamas pagal UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-12-17 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr.27593903 detaliajam planui rengti.

Remiantis išduotomis UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygomis šilumos tiekimas planuojamas nuo esamų šilumos tiekimo tinklų planuojamuose sklypuose. Esamiems šilumos tiekimo tinklams numatomas servitutas planuojamuose sklypuose.

Telekomunikacijų tinklų tiekimas

Pagal AB „Telia Lietuva“ išduotas 2024-12-11 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG27319948 planuojama panaudoti esamus elektroninių ryšių tinklus.

Elektros tiekimas

Žemės sklypo apie 1 ha teritorijos prie Filaretų gatvės detaliojo plano sprendimų elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatorius" Teritorijų planavimo sąlygomis 2024-12-10 Nr.REG27281931, į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiejiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Projektiniai sprendimai:

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygos. Konkretios techninės sąlygos bus gautos, projektuojant konkrečius objektus kitoje projektavimo stadijoje.

Nuosavybės ir turto eksploatavimo riba numatyta pagal technines sąlygas - 0,4 kV elektros apskaitos skirstomojoje spintoje (IAS) ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo (objekto) vidaus elektros tinklą, prijungimo gnybtų. Nuo projektuojamo IASS Objekto elektros tinklai projektuojami ir įrenginėjami pagal atskirą vidaus elektros tinklo projektą.



Gatvės apšvietimo tinklai

Gatvės apšvietimo tinklai neplanuojami.

Kita

Planuojamuose sklypuose bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Nėra numatyta ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai (planuojama daugiabučių gyvenamųjų namų statyba).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

2. Geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklypuose būsimuose pastatuose turi būti numatytos techninės galimybės padidinti karšto vandens temperatūrą čiaupuose iki 60 C, remiantis Lietuvos higienos normos HN 24:2003 “Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ 26.2 punkto reikalavimais. Pastatams statybos užbaigimo metu turi būti atlikti triukšmo, apšvietimo, geriamojo vandens kokybės tyrimai pastatuose/aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo komisijai.

Ūkio ir buitines nuotekas bus centralizuotai surenkamos ir nuvedamos į miesto tinklus.

Bendra buitinių atliekų aikštelė teritorijoje planuojama prie akligatvio apsisukimo aikštelės, laikantis teisės aktų reikalavimų. Atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne.

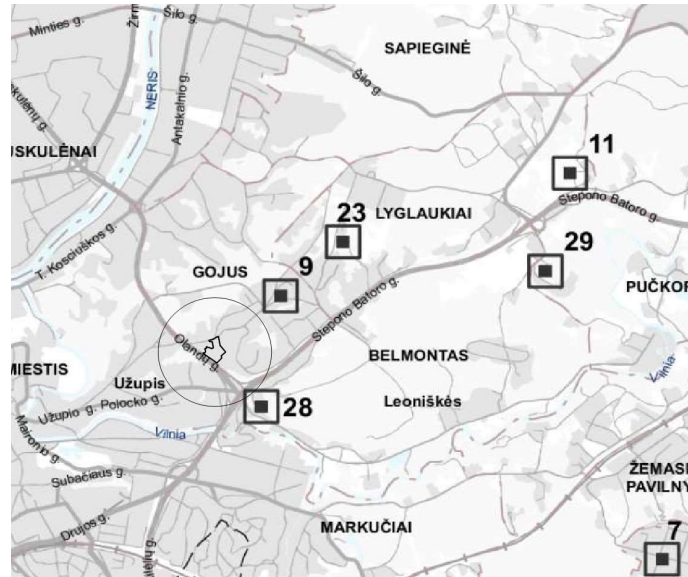
3. Radiotechninių objektų poveikis:

Artimiausiu 300 m spinduliu nėra veikiančio judriojo radijo ryšio bazinės stoties. Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamuose žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Radijo ryšio bazinių stočių žemėlapis:



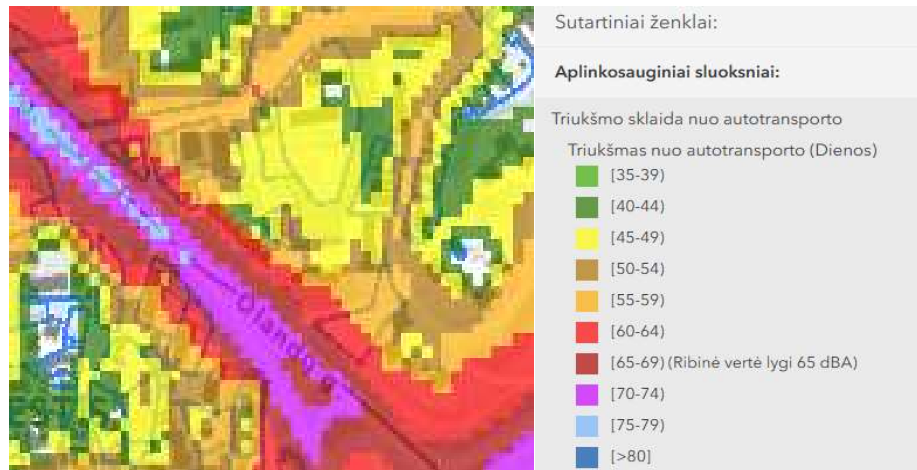
4. Triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose pastatuose bei jų aplinkoje:

Objekto pavadinimas	Garso lygis, ekvivalentinis garso lygis, dBA	Maksimalus garso lygis, dBA	Paros laikas, val.
Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	45	55	6–18
	40	50	18–22
	35	45	22–6
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	70	6–18
	60	65	18–22
	55	60	22–6

Remiantis „**Dienos** ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapis“ duomenimis, triukšmas sklinda nuo Olandų gatvės ir didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į 45-49 dBA lygio zoną, o o maža dalis šalia Olandų gatvės (esamas penkiaaukštis bendrabutis) - į 60-64 dBA zoną.

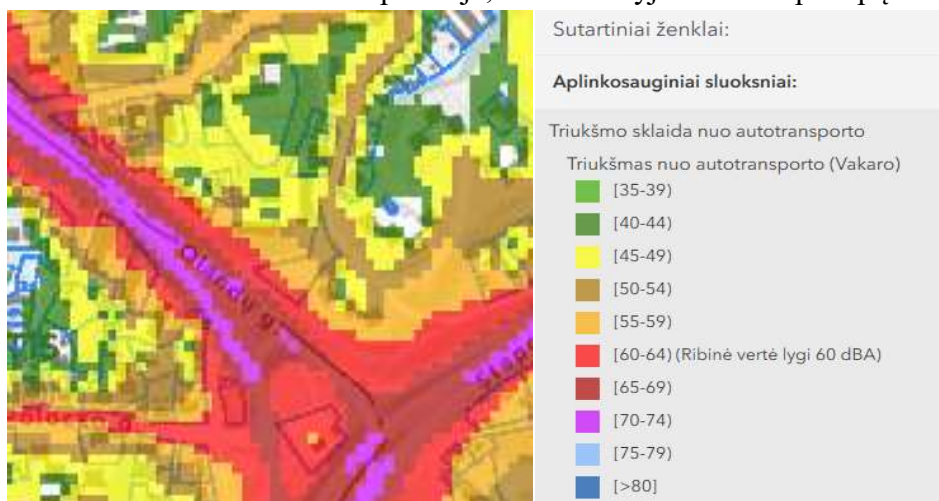
Išvada – triukšmas tenkina rodiklius aplinkoje, tačiau viršija leistinus patalpų viduje.





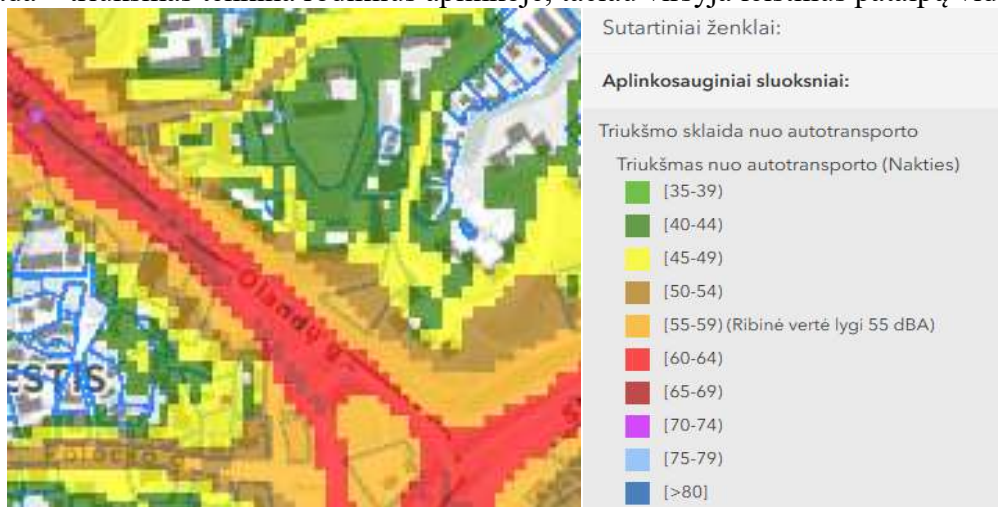
Remiantis "Vakaro ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu" duomenimis, triukšmo lygis 45-49 dBA dengia didesnę planuojamos teritorijos dalį, o triukšmo lygis 50-59 dBA yra tik mažoje pietvakarinėje sklypo dalyje (esamas penkiaaukštis bendrabutis).

Išvada – triukšmas tenkina rodiklius aplinkoje, tačiau viršija leistinus patalpų viduje.



Remiantis „Nakties ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu“ duomenimis, didesnė dalis planuojamos teritorijos patenka į 40-44 dBA lygio zoną, o mažesnė - į 45-54 dBA zoną (esamas penkiaaukštis bendrabutis).

Išvada – triukšmas tenkina rodiklius aplinkoje, tačiau viršija leistinus patalpų viduje.



Triukšmas aplinkoje tenkina HN 33:2011, todėl statyti papildomų garsą slopinančių priemonių – sienelių, užtvartų ir pan. nenumatoma. Tačiau jo sumažinimui siūloma teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“).

Lauko triukšmas viršija parametrus, leistinus patalpų viduje, todėl projektuojant ar rekonstruojant (Olandų g. 50) pastatus šioje teritorijoje būtina laikytis šių reikalavimų:

– pastatai ne žemesnės kaip C garso klasės (tam parenkamos atitinkamos išorės atitvaros, kurių mazgai privalo būti sertifikuoti LR)

– miegamųjų ir kitų patalpų langai numatomi su 2 stiklo paketais ir įstiklinimu iš vidinės rėmo pusės, langų garso izoliavimo rodiklis turi atitikti 3 klasės pagal LST L1514:2004 A priedo reikalavimus(35dB).



– garso izoliacija pagerinti virš tarpaukštinio perdenginio po grindų gulekšniais dedama AKUSTO juosta ir tarp gulekšnių - 50 mm akmens vatos plokštė. Sandūros su lubomis ir grindimis užtaisomos silikoninėmis mastikomis ir glaistymo juosta.

– pastatų viduje nenumatyti mechaninio triukšmo šaltinių.

- lifto šachtų (jeigu tokios bus) konstrukcija turi būti atskira, atribota nuo namo konstrukcijų, tarp jų - nedidelis tarpas užpildomas garsą izoliuojančia medžiaga.

Visos šios ir kitos papildomos priemonės turi užtikrinti, kad triukšmo garso lygis dienos, vakaro ir nakties metu gyvenamojo namo miegamuosiuose kambariuose neviršytų leidžiamų ribinių dydžių, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2011 06 21. įsakymas Nr. 75-3638.

Naujai planuojamas statyti daugiabutis gyvenamasis namas Filaretų g. 39A (sklypas Nr. 1) bus 3 aukštų su anstatu iki 10 butų dydžio, parkavimas - požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje (ne daugiau 10 automobilių), į kurią įvažiavimas yra nutolęs nuo esamų pastatų - nebus transporto kamščių, o tuo pačiu koncentruotų triukšmo ar taršos šaltinių. Šis papildomai atsirandantis triukšmas aplinkoje kartu su sklindančiu nuo Olandų g. neviršys leistinų HN 33:2011, o triukšmas patalpų viduje mažinamas anksčiau nurodytomis priemonėmis.

Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais, vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis".

Vertinant autotransporto srautų oro taršos poveikį planuojamiems gyvenamiesiems pastatams buvo analizuojami Aplinkos apsaugos agentūros taršos sklaidos žemėlapiai, parengti atlikus modeliavimą ADMS-Urban programingiais paketais (pateiktas aplinkos taršos modeliavimas 2023 m.). Planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje gretimybėje anglies monoksido, kietųjų dalelių, azoto dioksido ir sieros dioksido metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių:

Eil. Nr.	Taršos medžiagos	Vidutinė metinė esama koncentracija	Vidutinė metinė ribinė koncentracija
1.	Azoto dioksido (NO ₂)	20 - 29	40 µg/m ³
2.	Kietųjų dalelių (KD _{2,5})	8,5 - 9,9	20 µg/m ³
3.	Kietųjų dalelių (KD ₁₀)	17 - 24,6	40 µg/m ³
4.	Sieros dioksido (SO ₂)	5 - 5,4	20 µg/m ³
5.	Anglies monoksido (CO)	0,23 - 0,256	10 µg/m ³
6.	Lakiųjų organinių junginių (LOJ)	0,033 - 0,034	1 µg/m ³

Į planuojamą teritoriją atvykstančio/išvykstančio transporto keliama aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės. Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių.

Būsimų Statybos projektų sprendiniai turi užtikrinti gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimato reikalavimus, nustatytus HN42:2009 7 ir 8 punktuose bei atitinkamose lentelėse. Statybos užbaigimo metu turės būti atlikti triukšmo, apšvietimo, mikroklimato, geriamojo vandens kokybės tyrimai projektuojamuose pastatuose, jų aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo procedūros etape.



5. Projektuojami statiniai bus suprojektuoti taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą ir nedarytų neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų ar statomų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšviestumui.

6. Planuojama teritorija yra susiformavusioje aplinkoje, kur jau yra visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio objektų), todėl vystant šią teritoriją, tokių įstaigų atsiradimas tik dar pagerintų poreikius: detaliuoju planu formuojamoje bendro naudojimo teritorijoje įrengiant bendras vaikų, sporto ir poilsio aikšteles.

V. Aplinkosaugos sprendiniai

Planuojama teritorija yra mikroregioninio vidinio stabilizavimo areale, urbanizuoto gamtinio karkaso dalyje, kur gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas yra S - stipriai pažeistas. Todėl vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2004-02-14 įsakymu Nr. D1-96, planuojamų sklypų, kuriuose numatomi nauji statybos reglamentai, t.y. Nr. 1 ir Nr.3, priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys sudarys 40 proc., nes sklypų užstatymo tankumas yra 40 proc. Sklypuose Filaretų g. 41 ir Filaretų g. 39A šiuo metu auga medžiai, kurie nėra priskiriami saugotiniams: obelys, uosialapiai klevai, alyvos, blindės. Sklype sklype Filaretų g. 41 yra vienas saugotinas medis - karpotasis beržas (42 cm skesmens).

Teritorijoje, kurioje yra daugiausiai koncentruoti želdynai, planuojama bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, kurioje formuojami atskirieji želdynai, erdvės poilsui ir sportui (sklypai Nr. 4, Nr. 5 ir Nr.6). Šie sklypai pasiekiami visiems planuojamos teritorijos sklypams pėsčiųjų keliu kuris praeina skersai visą planuojamą teritoriją. Šiuo metu didžiausia saugotinių medžių koncentracija yra sklype Nr. 5 - čia dominuoja paprastasis klevas. O sklype Nr. 4 yra tik vienas paprastasis klevas (25 cm skersmens), ir 3 karpuotieji beržai (30, 37, 46 cm skersmens). Visi jie išsaugomi. Likusieji medžiai yra nepriskiriami saugotiniams (uosialapis klevas, pilkasis karklas, kaukazinė slyva, alyva), vyrauja krūmokšniai, apleista pieva, todėl teritorija, įrengiant joje poilsio ir kitas bendro naudojimo zonas, naujai apželdinama ir tvarkoma.

Medžių tvarkymas, bei esamų medžių išsaugojimas turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Medžių šalinimas galimas gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Iškirtus medžius, 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 m²/krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m²/ tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).

Išsaugotiems klevams ir beržams techninio projekto stadijoje, būtina numatyti esamo šaknyno išsaugojimo priemones, nemažinant esamo šaknyno ploto.

VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

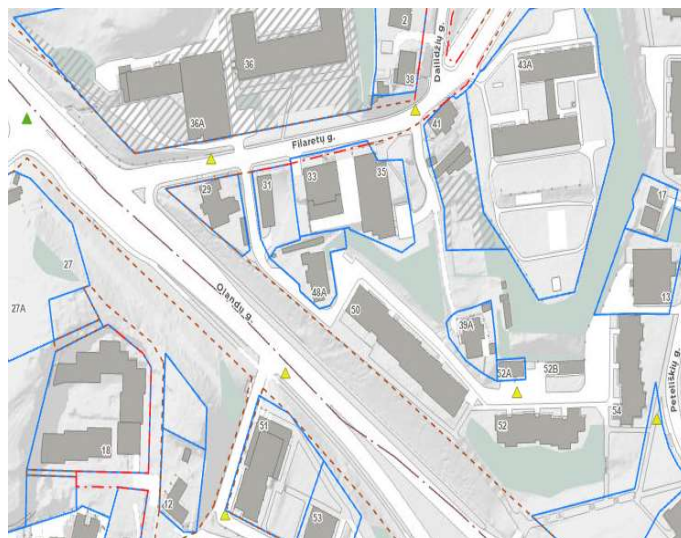
Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose numatomai gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.



Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

200 m spinduliu teritorijoje gaisrinių hidrantų yra pakankama (4 vnt.). Planuojamas privažiavimas-akligatvis prie statinių yra, kaip to reikalauja reglamentuojantys teisės aktai, su apsisukimo aikšte 12×12 m gaisriniais automobiliams.



Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 6-osios komandos, esančios P. Vileišio g. 20A, Vilniuje – 3,1 - 3,8 km.

Architektė

D. Vyšniauskienė