
**OBJEKTO
PAVADINIMAS**

**TERITORIJOS TARP GABIJOS G. IR UKMERGĖS
PLENTO DETALIOJO PLANO, PAKOREGUOTO
TERITORIJOS TARP GABIJOS G. IR UKMERGĖS
PLENTO DETALIOJO PLANO SKLYPO (KADASTRO NR.
0101/0170:1142) SPRENDINIŲ KOREGAVIMU
INICIJAVIMO PAGRINDU SUSISIEKIMO
KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ
KOREGAVIMAS SKLYPE PAVILNIONIŲ G. 55
(KADASTRO NR. 0101/0170:2774) IR SKLYPE
(KADASTRO NR. 0101/0170:2775)**

OBJEKTO ADRESAS

Pavilnionių g. 55, Vilnius,
Kadastru Nr. 0101/0170:2774.
Kadastru Nr. 0101/0170:2775

INICIATORIUS

████████████████████
Į.k. ██████████
████████████████████

PROJEKTO ETAPAS

DETALIOJO PLANO SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ
IŠDĖSTYMO PRINCIPŲ KOREGAVIMAS

PROJEKTUOTOJAS

MB „Valdomas projektas”
į.k. 304161502
Geranainių g. 7, Vilnius

DIREKTORIUS

████████████████████

**PROJEKTO VADOVĖ
(PV)**

R. ██████ D. ██████
ATEST. NR. ██████

PROJEKTO NUMERIS

VP 25/01

**PROJEKTO PARENGIMO
METAİ**

2025

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai. 1996-09-18 Nr. 1079;
 - Teritorijų planavimo normos. 2014-01-02 Nr. D1-7;
 - Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti. 2013-12-31 Nr. D1-995/1-312.

2. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: **Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-12-29 sprendimu Nr. 1-634 (registro Nr. T00055858), pakoreguoto Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0170:1142) sprendinių koregavimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-05-10 įsakymu Nr. A30-1541/21, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas žemės sklype Pavilnionių g. 55 (kadastro Nr. 0101/0170:2774) ir žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0170:2775).**

Dokumento rengimo pagrindas: Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-12-29 sprendimu Nr. 1-634 (registro Nr. T00055858), pakoreguotas Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0170:1142) sprendinių koregavimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-05-10 įsakymu Nr. A30-1541/21 (registro Nr. T00086233) (toliau – Detalusis planas).

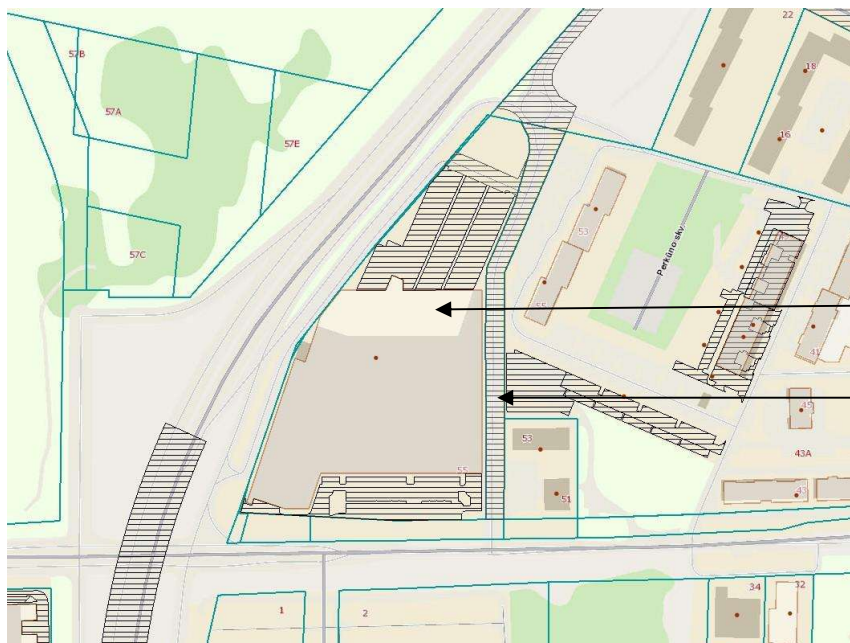
Planuojama teritorija: žemės sklypas Pavilnionių g. 55, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0170:2774, unikalus Nr. 4400-5667-6574) ir žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0170:2775.

Planavimo iniciatorius: UAB [redacted], Vilnius

Planavimo rengėjas: MB „Valdomas projektas“, į. k. 304161502, Geranainių g. 7, Vilnius. Projekto vadovė R. D. [redacted] (kvalifikacijos atestatas Nr. [redacted]).

3. Esamos būklės įvertinimas

Koreguojama teritorija. Detaliojo plano koregavimo ribos apima žemės sklypus, kadastro Nr. 0101/0170:2774 ir 00101/0170:2775.



Planuojama teritorija:

Pavilnionių g. 55, Vilnius,
Kad. Nr. 0101/0170:2774

Žemės sklypas (privažiavimo kelias
Nr.2), kad. Nr. 0101/0170:2775

Žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0170:2774, adresas Pavilnionių g. 55, Vilnius, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas 2,7724 ha. Žemės sklype įregistruoti pastatai ir statiniai: prekybos paskirties pastatas su gydymo patalpomis (unikalus Nr. 4400-1825-6262), automobilių aikštelės (unikalūs Nr. 4400-5779-6779, 4400-5766-3237), gatvė (privažiavimo kelias), einanti per žemės sklypus, unikalūs Nr. 4400-1627-8769 ir 4400-5667-6574 (unikalus Nr. 4400-5795-1406), vandentiekio tinklai (unikalus N. 4400-5767-0874). Žemės sklype įregistruoti servitutai: 154 kv.m ploto servitutas S - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 1736 kv.m ploto servitutas S2 - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 384 kv.m ploto servitutas S3 - teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Nekilnojamojo turto registro duomenimis, teritorijos, kuriose žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 416 kv.m ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 36 kv.m ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 5021 kv.m ploto vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 27724 kv.m ploto aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Teritorijos, kuriose žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 77 kv.m ploto elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 3 kv.m ploto, 4 kv.m ploto, 26 kv.m ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 414 kv.m ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0170:2775 pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,3478 ha. Žemės sklype įregistruoti statiniai: privažiavimo kelias (Gatvė 2 tarp Pavilnionių g. ir Girulių g., unikalus Nr. 4400-5787-0954). Žemės sklypo ir statinio nuosavybės teisė priklauso Vilniaus miesto savivaldybei. Žemės sklype įregistruoti servitutai: 3478 kv.m ploto servitutas S2 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) ir 1349 kv.m ploto servitutas S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Nekilnojamojo turto registro duomenimis, teritorijos, kuriose žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo

sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 163 kv.m ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 17 kv.m poto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 3478 kv.m ploto aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 125 kv.m ploto vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teritorijos, kuriose žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 136 kv.m ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Planuojamos teritorijos gretimybės. Planuojama teritorija ribojasi su Vilniaus Vakariniu aplinkkeliu, su žemės sklypais, kadastro Nr. 0101/0170:1126, 0101/0170:1062, 0101/0170:1041, 0101/0170:241, 0101/0170:268, 0101/0170:113, 0101/0170:1141, 0101/0170:1139, 0101/0170:1140, 0101/0170:1138, 0101/0170:1126 ir Vilniaus vakariniu aplinkkeliu.

Informacija apie su planuojama teritorija besiribojančius sklypus:

- Žemės sklypai, kadastro Nr. 0101/0170:1141, 0101/0170:1139, 0101/0170:1140 ir 0101/0170:1138 – įgyvendinant ankstesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, padalinimo būdu suformuoti žemės sklypai, patenkantys į gatvės (Vakarinio aplinkkelio) ribas.

- Žemės sklypai, kadastro Nr. 0101/0170:241, 0101/0170:268 ir 0101/0170:113 – įgyvendinant ankstesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, padalinimo būdu suformuoti žemės sklypai, patenkantys į gatvės (Pavilnionių g.) ribas, kurie yra perduoti Vilniaus miesto savivaldybei.

- Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0170:1126 – 1,1248 ha ploto kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų būdo žemės sklypas, kuriame yra įregistruota statinys privažiavimo kelias (gatvė 2 tarp Pavilnionių g. ir Girulių g.).

- Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0170:1062 – 6,7539 ha ploto kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų būdų žemės sklypas, užstatytas pastatais ir statiniais.

- Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0101:1041 – 0,3175 ha ploto kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų būdų žemės sklypas, užstatytas pastatais ir statiniais.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Planuojamoje teritorijoje galioja 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Bendrojo plano sprendiniai (toliau – Bendrasis planas):

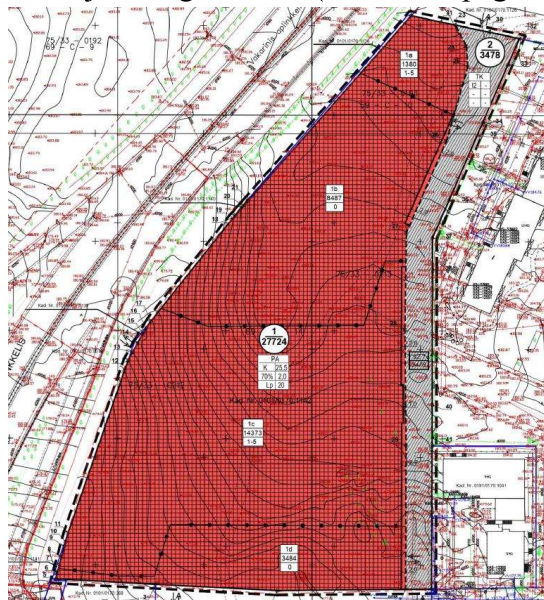


Planuojama teritorija

Kvartalo numeris	PAV-9
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	PAV-9-1
Funkcinės zonos tipas	Paslaugų zona
Teritorijos naudojimo tipas	PA;PR
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	K;P;V;R;B;I2;E
Funkcinės zonos plotas, ha	42689
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	9
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	35
Užstatymo tipas	pr u;pr a;lp
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	2
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	50
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2)	5000
Tekstinio reglamento Nr.	32;36
Tekstinis reglamentas	32 -Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36 -Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
Igyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	5
Seniūnija	Pašilaičių

Planuojamai teritorijai yra patvirtintas ir galioja žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas - Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-12-29 sprendimu Nr. 1-634 (registro Nr. T00055858), pakoreguotas Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0170:1142) sprendinių koregavimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo 2021-05-10 įsakymu Nr. A30-1541/21 (registro Nr. T00086233).

Planuojamas sklypas Detaliojo plano sprendiniuose pažymėtas Nr.1. Jam nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (ištrauka iš pagrindinio brėžinio):



TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI:

1	1 - Konkrečius teritorijos naudojimo tipas: PA - Paslaugų teritorija, TK - individualios infracoridoriaus koridorijus;
2	2 - Žemės sklypo naudojimo būdas: K - Komerinės paskirties objektų teritorijos,
3	3 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorijų teritorijos,
4	4 - maksimalus pastatų aukštis (metrais);
5	5 - maksimalus užstatymo tankumo indeksas;
6	6 - teritorijos užstatymo tipas: Lp - Laisvo planavimo;
7	7 - priklausančių želdynų ir želdinių teritorijų dalys (procentais nuo sklypo ploto).

Žemės naudojimo būdas:

- Komerinės paskirties objektų teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorijų teritorijos

SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

- Detaliojo plano korektūros galiojimo riba
- Esamos sklypo ribos
- Planuojamos sklypų ribos
- Esamos gatvės raudonosios linijos
- Gretimybėse esančių sklypų ribos
- Statinių statybos ribos
- Statinių statybos zona
- Sklypo Nr.
- Sklypo plotas, kv. m
- Įvažiavimų-išvažiavimų vietos
- Servitutas
- Skirtingų reglamentų statinių statybos
- Skirtingų reglamentų statinių statybos
- Skirtingų reglamentų statybos zonos pl
- Pastatų ir statinių aukštų skaičius

Teritorijos Nr.	Sklypo Nr.	Sklypo plotas m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitute, m				mažiausi, kv.m	didžiausi, kv.m				
-	1	27724	Paslaugų teritorija (PA)	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	iki 25,5	iki 205,8	70%	2,0	Laisvo planavimo	-	-	20%	1-5	Negyvenamieji pastatai (7): viešbučių paskirties pastatai (7.1), administracinės paskirties pastatai (7.2), prekybos paskirties pastatai (7.3), paslaugų paskirties pastatai (7.4), maitinimo paskirties pastatai (7.5), garažų paskirties pastatai (7.7) ir kt. (Pagal STR 1.01.09:2017)	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrus, vienoliktasis skyrus); 2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrus, pirmasis skyrus). Nustatomi skirtingi statybos zonos reglamentai 1a, 1b, 1c ir 1d.
	1a	1380												1-5	Statybos zona pastatams ir kitiems statiniams statyti	
	1b	8487				-	-							0	Statybos zona inžineriniams statiniams, kietoms dangoms ir pan.	
	1c	14373				iki 25,5	iki 205,8							1-5	Statybos zona pastatams ir kitiems statiniams statyti	
	1d	3484				-	-							0	Statybos zona inžineriniams statiniams, kietoms dangoms ir pan.	
-	2	3478	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kitos paskirties žemė	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrus, ketvirtasis skyrus); 2. Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrus, dešimtas skyrus); 3. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrus, dvylikasis skyrus); 4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrus, pirmasis skyrus). Sklypas Nr. 2 formuojamas gatvei ir jos elementams. Servitutas 2.1 (plotas 3478 kv.m) - kelio servitutas (tarnaujantis), servitutas tiesi, apimantį, naudoji požeminis ir antžeminis komunikacijas (tarnaujantis).

4. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai.

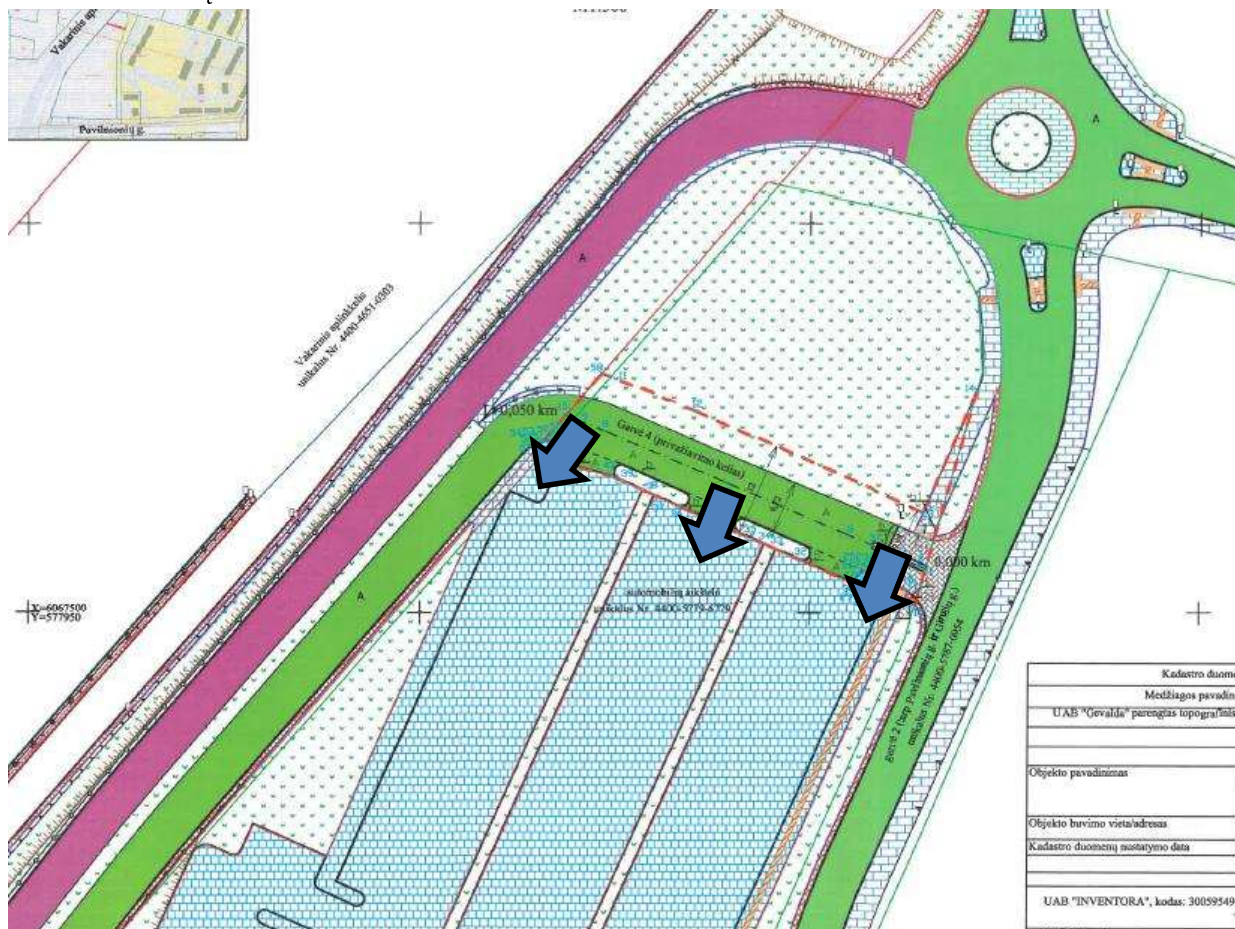
Šiuo projektu koreguojami Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-12-29 sprendimu Nr. 1-634 (registro Nr. T00055858), pakoreguoto Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0170:1142) sprendinių koregavimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo 2021-05-10 įsakymu Nr. A30-1541/21 (registro Nr. T00086233) nustatyti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, keičiant įvažiavimo, išvažiavimo vietą Pavilnionių g. 55 sklypo rytinėje pusėje į privažiavimo kelią (gatvė Nr.2 tarp Pavilnionių ir Girulių g., unikalus Nr. 4400-5787-0954) šiaurinėje sklypo dalyje ir numatant papildomą įvažiavimą, išvažiavimą iš sklypo į esamą privažiavimo kelią (gatvė 4) vakarinėje pusėje šiaurinėje sklypo dalyje. Jokie kiti ankstesniais TPD nustatyti reglamentai nekeičiami.

Bendrojo plano taikymas. Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., todėl Bendrojo plano sprendiniai Detaliojo plano koregavimui netaikomi.

Galiojantys Detaliojo plano nustatyti reglamentai ir apribojimai. Žemės sklypui Nr.1 (Pavilnionių g. 55, kadastro Nr. 0101/0170:2774 Detaliojo plano nustatytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA) konkreči žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 25,5 m; absoliuti aukščio altitudė 205,8 m; užstatymo tankis – 70%; užstatymo intensyvumas – 2,0; užstatymo tipas – laisvo planavimo; priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype - 20%; pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 5 aukštų; statinių paskirtys: negyvenamieji: viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, garažų paskirties pastatai. Žemės sklypui Nr. 2 (privažiavimo kelias- gatvė Nr. 2, unikalus Nr. 4400-5787-0954) Detaliojo plano nustatytas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) konkreči žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Detaliojo plano koregavimo tikslai. Žemės sklypo Pavilnionių g. 55, kadastro Nr. 0101/0170:2774 šiaurinėje dalyje yra rengiamas statybos projektas, kuriuo ketinama suprojektuoti ir pastatyti greitojo maitinimo įstaigą, kuriai pastatyti ir aptarnauti šiuo metu esamos neužstatytos žemės ploto nepakanka. Tam, kad būtų užtikrintas geras patekimas autotransporto priemonėmis prie šio objekto, sudarytos

tinkamos sąlygos automobilius parkuoti bei privažiuoti prie maisto užsakymo bei atsiėmimo vietos, reikalinga paslinkti apie 10 m. piečiau vakarų-rytų kryptimi įrengtą privažiavimo kelio (gatvė Nr.4) atkarpą ir atitinkamai pakoreguoti įvažiavimą į žemės sklypą Pavilnionių g. 55, kadastro Nr. 0101/0170:2774 vietą.



Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Koreguojami sprendiniai - susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai: nurodomos dvi planuojamų įvažiavimų, išvažiavimų vietos, naikinama viena įvažiavimo, išvažiavimo vieta. T.y - Detalioju planu suplanuotas įvažiavimas, išvažiavimas iš sklypo Nr. 2 (privažiavimo kelias – gatvė 2, unikalus Nr. 4400-5787-0954) paslenkamas į kitą vietą, į pietinę pusę, sklypo vakarinėje pusėje planuojamas naujas įvažiavimas, išvažiavimas į besiribojanti privažiavimo kelią (gatvė 4).

Pažymėtina, kad šiems privažiavimo keliams (gatvė 2, gatvė 4) nei gatvės kategorijos, nei raudonosios linijos nenustatytos ir šiuo detaliojo plano koregavimu nenustatomos.

Planuojamą teritoriją vakarinėje pusėje riboja A kategorijos Vakarinio aplinkkelio gatvė (unikalus statinio Nr. 4400-4651-0303). Vakarinio aplinkkelio gatvės raudonosios linijos ties planuojama teritorija yra 70 m. pločio.

Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje yra C kategorijos Pavilnionių gatvė. Atstumas tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija yra 43 – 53 metrai.

Esamos gatvių raudonųjų linijų ribos nekoreguojamos.

Jokie kiti Detalioju planu Sklypui nustatyti sprendiniai nekeičiami.

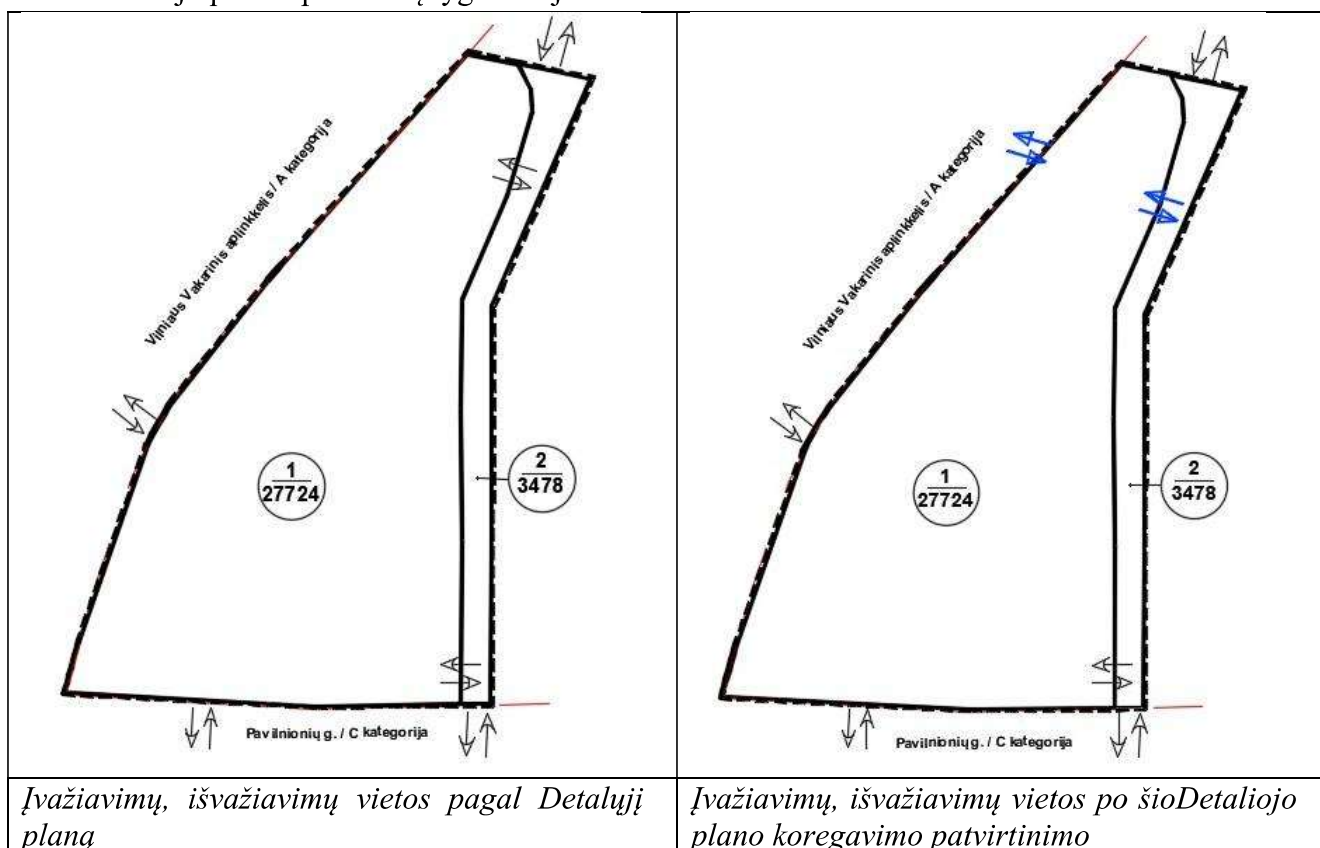
Detaliojo plano koregavimo brėžinys parengtas ant 2024-06-28 UAB „Neranta“ parengto ir suderinto topografinio plano THIS1-20240628-040565.

Inžinerinių tinklų sprendiniai šiuo koregavimu nekoreguojami. Reikalingi inžinerinių resursų poreikiai naujiems pastatams aprūpinti, bei inžinerinių tinklų įvadų išdėstymo ir įrengimo sprendiniai rengiami ir bus įgyvendinti pagal Statybos projekte numatytus sprendinius.

Susisiekimo sprendiniai, kurie buvo parengti Detaliajame plane, šiuo koregavimu nekeičiami, išskyrus šiuo projektu koreguojamą įvažiavimo, išvažiavimo iš sklypo Nr. 2 į sklypą Nr. 1 vietą ir

nustatomą vieną papildomą įvažiavimą, išvažiavimą šiaurinėje planuojamo sklypo dalyje vakarinėje pusėje į esamą privažiavimo kelią (gatvė 4), įrengtą pagal SLD 2021-09-10, Nr. LSNS-01-210910-01385. Susisiekimo sprendiniai ir jų koregavimas (įskaitant pėsčiųjų, dviračių ir transporto priemonių patekimą, automobilių stovėjimo vietų užtikrinimą) privalo atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Detaliojo plano sprendinių lyginamoji schema:



Aplinkos apsauga (želdynai, saugomos teritorijos). Įvertinus Bendrojo plano sprendinius nustatyta, kad nedidelė planuojama teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso (sausaslėnių) teritoriją.



Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai įvertinti Detaliojo plano sprendiniuose. Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniai įtakos gamtiniam karkasui bei jo elementams neturi.

Planuojama teritorija

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (žr. pav. 13) (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas). Jautrių aplinkos požiūriu teritorijų (vandens telkinių pakrančių, potvynių, karstinių regionų, gėlo ir mineralinio vandens vandenviečių, jų apsaugos zonų bei juostų ir pan.) nėra. Artimiausios saugomos teritorijos – Medžiakalnio geomorfologinis draustinis, nutolęs apie 3731 metrų atstumu vakarų kryptimi, Gedrono aukštupio kraštovaizdžio draustinis nutolęs apie 3265m pietryčių kryptimi ir Vanaginės geomorfologinis draustinis, nutolęs apie 4065m šiaurės rytų kryptimi. Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorija yra Nerios upė. Tai – buveinių apsaugai svarbi teritorija. Tačiau ji nutolusi nuo planuojamos teritorijos net virš 5000 m rytų kryptimi.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga. Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į kultūros vertybių teritorijas ar jos apsaugos zonas. Artimiausia kultūros vertybės teritorija – Buivydiškių dvaro sodyba (kodas 888), nutolusi apie 1700 m pietų kryptimi. Planuojama teritorija kultūros vertybei poveikio nedaro.

Visuomenės sveikatos apsauga. Sklype pagal galiojantį Detalųjį planą yra numatyti ir parengti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius visuomenės sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

Atliekų tvarkymas. Objekto statybos metu susidariusios statybinės atliekos statybos vietoje turi būti išrūšiuotos į tinkamas naudoti ar perdirbti į antrines žaliavas ir netinkamas naudoti statybines šiukšles, tarp jų atskirai užterštos kenksmingomis medžiagomis tara ir pakuotės. Netinkamos naudoti statybinės atliekos turi būti išvežtos į statybinio laužo sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikšteles. Sklype susidarysiančios buitinės atliekos surenkamos, išgabenamos ir tvarkomos LR teisės aktų ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

Įvertinti sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomi specialiuju žemės naudojimo sąlygų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Detaliojo plano sprendiniuose, nekoreguojamos.

Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminių lygių užtikrinimo sprendiniai įvertinti Detaliojo plano metu taip, kad atitiktų patalpų insoliacijos normas (pagal HN 98:2000). Statomi pastatai bus išdėstyti taip, kad nepablogintų aplinkinių pastatų norminės patalpų insoliacijos rodiklių.

Triukšmas ir tarša. Triukšmo lygio ir oro taršos vertinimas buvo rengiamas Detaliojo plano rengimo metu, šiuo projektu papildomas vertinimas neatliekamas, nes planuojamas užstatymas ir su juo susiję transporto srautai jau buvo įvertinti Detaliojo plano sprendiniuose. Taigi, 2020 metais UAB Infraplanas“ parengė „Prekybos paskirties pastato Pavilnionių g. 55, Vilniuje triukšmo vertinimą, kurio išvados:

Analizuojama teritorija yra Vilniaus mieste Pavilnionių g. 55, šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, Perkūnkiemio rajone, šalia Vakarinio aplinkkelio, kuris supančioje aplinkoje yra pagrindinis triukšmo šaltinis. Sklype planuojamas 4 aukštų prekybos paskirties pastatas su daugiaaukšte 3 lygių automobilių saugykla ir dvi antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Įgyvendinus planuojamą ūkinę veiklą (PŪV) pagrindiniai triukšmo šaltiniai bus transporto srautas, ŠVOK įranga. Projektu planuojamos įgyvendinti triukšmo mažinimo priemonės: 3,5 m aukščio akustinis barjeras, $Rw_{31} dB(A)$, garso sugertis 12 dB(A) triukšmingiausiai ŠVOK įrangai slopinti, uždara krovos rampa, kurios sienų garso izoliavimo rodiklis $Rw_{40} dB(A)$, pakeliamų vartų $Rw_{19} dB(A)$ ir 2-2,2 m aukščio, ~180 m ilgio apželdinta medinė tvora, $Rw_{18} dB(A)$, kuri skirta transporto triukšmui slopinti ties Perkūnkiemio g. 53, 55 sklypo riba. Atlikti akustiniai skaičiavimai parodė, kad planuojama ūkinė veikla atitinka HN 33:2011 keliamus reikalavimus su ta sąlyga jei bus įgyvendintos triukšmo mažinimo priemonės. Taip pat, skaičiavimais nustatyta, kad įgyvendinus projektinius sprendinius, prognozuojamas triukšmo lygio sumažėjimas ties daugiabučių langais, o to priežastis – planuojamas užstatymas, kuris tarnaus kaip barjeras tarp vakarinio aplinkkelio ir priėmėjų. Prognozuojama, kad dėl planuojamo užstatymo, triukšmo lygio sumažėjimas ties daugiabučių langais pagal Lnakties periodą sieks iki 5 dB(A), o pagal Ldvn rodiklį sieks iki 3 dB(A).

2021 m. rugsėjo 10 d. buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-210910-01385, pagal kurį teritorija užstatyta pastatais ir statiniais. Statybos leidime išvardintų pastatų ir statinių sąrašė yra ir akustinė sienutė.

Planuojamos veiklos triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu privalo neviršyti triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:211 1 lentelės 4 punktą, arba turi būti nustatytos reikalingos priemonės. Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR

2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais ir atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinio statybos projekto rengimo metu spręsti klausimą dėl triukšmą mažinančių priemonių, t.y. - garsą izoliuojančių sienų, langų, durų, triukšmo barjerų ar kitų reikalingų apsaugą nuo statinių išorėje spinduliuojamo oro triukšmo užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo.

Oro taršos vertinimo ataskaita buvo parengta kartu su Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0170:1142) sprendinių koregavimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-05-10 įsakymu Nr. A30-1541/21 ir šiuo detaliojo plano koregavimu neatliekama. 2020 m. UAB „DGE Baltic Soil and Environment“ parengė prekybos paskirties pastato sklype (kad. Nr. 0101/0170:1142), Vilniuje, aplinkos oro taršos vertinimą, kurio išvada: nustatyta, kad suskaičiuotos anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}) ir sieros dioksido (SO₂) koncentracijos tiek be fonu, tiek su fonu esamų artimiausių gyvenamųjų namų Pašilaičiuose, Gineitiškėse bei Perkūnkiemyje, Vilniaus m. sav. aplinkos ore – neviršys nustatytą aplinkos užterštumo normų.

Gaisrinė sauga. Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

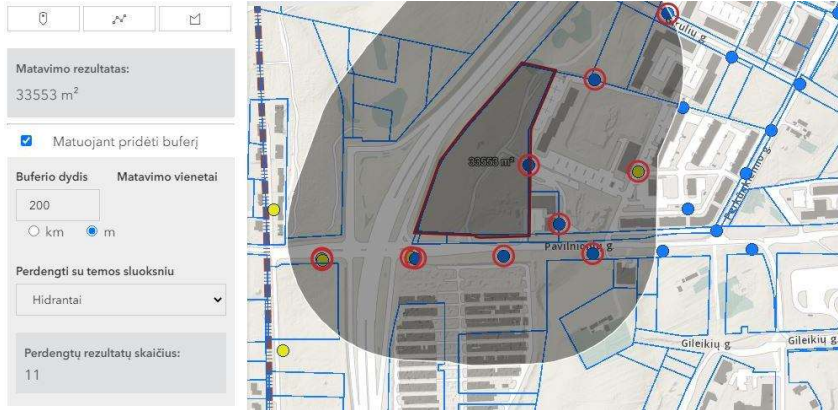
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi

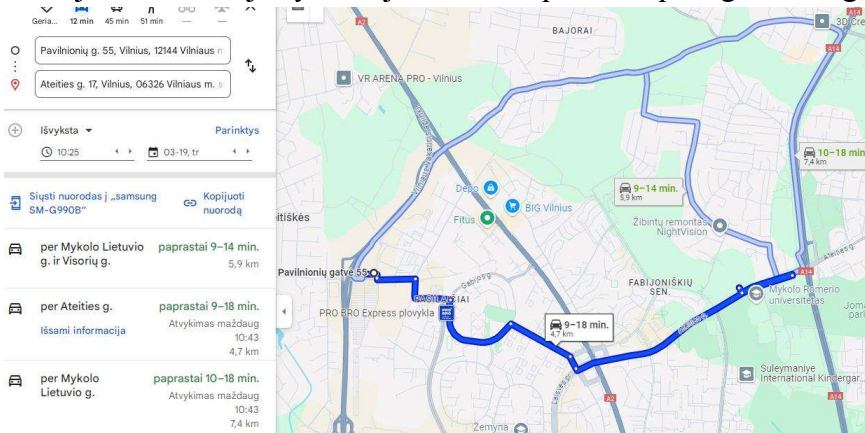
būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio). Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Konkretūs pastatų atsparumo ugniai, vandens aprūpinimo, reikalingo vandens kiekio gesinimui, kitų saugos priemonių sprendiniai rengiami statinio statybos projekte.

Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų gaisrinių hidrantų, esančių Pavilnionių gatvėje, rytinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos ir Girulių gatvėje. Atstumai nuo gaisrinių hidrantų iki tolimiausio pastato kampo privalo būti ne didesni, nei 200 m.



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatomi ir išorės gaisrų gesinimas užtikrinamas statybos projekte.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 3-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios



adresas Ateities g. 17. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4,7 km, atvykimo laikas 9-14 min.