

Aiškinamasis raštas

1.1. Detaliojo plano sprendiniai.

Pavadinimas:

Sklypų Kaimynų g. 156, 158, 160 ir 162 detalusis planas.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Privatus asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Vilniaus geodezijos linija“, Perkūnkiemio g. 4A, Vilnius, tel. +370 609 30886.

Teritorijų planavimo vadovas:

Aldona Adomaitienė, kv. atestato Nr. A 751.

Planuojama teritorija:

Į planuojamą teritoriją (apie 0,3 ha) patenka žemės sklypai Kaimynų g. 156 (kadastro Nr. 0101/0165:2040), Kaimynų g. 158 (kadastro Nr. 0101/0165:2055), Kaimynų g. 160 (kadastro Nr. 0101/0165:2030) ir Kaimynų g. 162 (kadastro Nr. 0101/0165:2052).

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą 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, nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus, išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus, pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. birželio 16 d. įsakymas Nr. 30-1575/25.

Detaliojo plano sprendiniai:

Detalusis planas rengiamas apie 0,3 ha teritorijoje, į kurią patenka žemės sklypai Kaimynų g. 156 (kadastro Nr. 0101/0165:2040), Kaimynų g. 158 (kadastro Nr. 0101/0165:2055), Kaimynų g. 160 (kadastro Nr. 0101/0165:2030) ir Kaimynų g. 162 (kadastro Nr. 0101/0165:2052). Planuojama teritorija yra pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Panerių seniūnijoje, greta miesto ribos su Lentvario miesto (Trakų rajono savivaldybė) teritorija. Planuojamoje teritorijoje nekeičiant nustatytos žemės sklypo naudojimo paskirties ir būdo, nustatomi pagrindiniai bei papildomi teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972.

Žemės sklypų proj. Nr. 1, 2, 3, 4 statybos riba ir zona šiaurinėje, vakarinėje, rytinėje ir pietinėje pusėje atitraukiama 3 m nuo sklypo kraštinių. Statybos linija neprojektuojama, nes planuojamoje teritorijoje nėra susiformavusi aiški urbanistinė struktūra ir užstatymo linija. Pastatai ir statiniai projektuojami laisvai.

Planuojamoje teritorijoje esantiems žemės sklypams pasirinktas aukštingumas iki 10 metrų. Pastatų aukštis visiškai atspindi nagrinėjamos teritorijos (apie 3 ha) aplinkinio užstatymo nuo Rapolo Jakimavičiaus gatvės į šiaurę jau susiformavusį 1-2 aukštų užstatymą. Taip išlaikomas darnus santykis su esama aplinka bei atitinka analogiškų kvartalų tipologinius principus. Didžioji nagrinėjamos teritorijos dalis yra užstatyta 1-2 aukštų gyvenamosios paskirties pastatais su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (žr. *Paveikslas 1, Paveikslas 2*).

Paveikslas 1. Ištrauka iš Interaktyvaus Vilniaus miesto žemėlapio (<https://maps.vilnius.lt/>).



Paveikslas 2. Ištrauka iš 3D Vilniaus žemėlapio (<https://erdvini.vilnius.lt/>).



Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinėje zonoje GUR-1-1 sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Jei šis procentas būtų viršytas, turi būti taikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 1-o priedo „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelėje „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ nurodytas vienbutis ir dvibutis teritorijos užstatymo tipas (kodas – vd) yra ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7, 31.1 punkte nurodyta, kad sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Atsižvelgus į aukščiau aprašytus dokumentus, aiškiai matoma, kad teritorijos užstatymo kodo tipas vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas) atitinka kodo tipo su (sodybinis užstatymas) apibrėžimą, todėl vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 294 punktu, pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo ir užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo normas.

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl projektuojamiems žemės sklypams yra nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – „*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*“.

Esamiems registruotiems arteziniams vandens gręžiniams 3 metrų spinduliu nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – „*Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*“.

Servitutai neprojektuojami.

Įvažiavimai į žemės sklypus Nr. 1, 2, 3, 4 numatyti iš vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje esančios D kategorijos gatvės. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0165:2040.

Adresas: Kaimynų g. 156, Vilnius.

Žemės sklypo plotas: 0,0800 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 31%;

- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 35%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

Servitutai.

- Nėra.

Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0165:2055.

Adresas: Kaimynų g. 158, Vilnius.

Žemės sklypo plotas: 0,0700 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 33%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 35%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai.

- Nėra.

Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0165:2030.

Adresas: Kaimynų g. 160, Vilnius.

Žemės sklypo plotas: 0,0720 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 33%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 35%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai.

- Nėra.

Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0165:2052.

Adresas: Kaimynų g. 162, Vilnius.

Žemės sklypo plotas: 0,0720 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 33%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 35%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

Servitutai.

- Nėra.

1.2. Želdynų poreikis.

Gyvenamosios paskirties žemės sklypuose priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (žr. *Lentelė 1*).

Atsižvelgus į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 39 tekstinio reglamento reikalavimus, planuojamoje teritorijoje esantiems žemės sklypams priklausomųjų želdynų norma (plotas) didinama 10 procentinių punktų ir nustatoma 35% priklausomųjų želdynų norma.

Lentelė 1. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo ¹ teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama Kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	1/2
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	1/2

Pastabos:

1. Žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

2. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra, medžių taip pat nėra. Taip pat nėra ir gamtos ir kultūros paveldo objektų.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

1.3. Inžinerinė infrastruktūra.

Šalia planuojamos teritorijos D kategorijos gatvėje yra nutiesti dujotiekio, viešųjų elektroninių ryšių ir ESO priklausantys elektros tinklai ir įrengtos elektros spintos. Planuojamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų nėra.

Elektra: Atsižvelgus į topografinio plano ir TIIS teikiamus duomenis, nustatyta, kad žemės sklypai proj. Nr. 3 ir 4 jau yra aprūpinti elektra ir nuo elektros spintų Nr. KS-30717 yra nutiesti elektros kabeliai iki esamo gyvenamojo namo ir naujai statomo gyvenamojo namo. Žemės sklypams Nr. 1 ir 2 projektuojami abonentiniai elektros kabeliai nuo elektros spintos Nr. KS-30718. Per susikirtimus su keliais ir kitais inžinieriniais tinklais kabelius projektuoti vamzdyne. Vamzdžiai dedami perėjimuose per kelius, mašinų stovėjimo aikštelėmis ir pėsčiųjų takeliais, bei šaligatviais. Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EĮIT reikalavimų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas ir sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami).

Vandentiekis: Planuojamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių centralizuotų vandentiekio tinklų nėra. Artimiausi UAB „Vilniaus vandenys“ priklausantys vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje (atstumas ~ 2,9 km). Šiuo metu sklypuose Nr. 3 ir 4 yra įrengti esami vandens gręžiniai. Sklypuose Nr. 1, 2 projektuojami vandens gręžiniai. Greta planuojamos teritorijos esančioje D kategorijos gatvėje įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus sklypai turės būti prijungti prie centralizuoto vandentiekio, o esami geriamo vandens gręžiniai užkonservuoti. Konkrecios

vandentiekio tinklo paklojimo ir pajungimo vietos, jam reikalingos apsaugos zonos nustatomos sklypo, sklypų grupės techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės

Buitinių nuotekų tvarkymas: Planuojamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra. Artimiausi UAB „Vilniaus vandenys“ priklausantys vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje (atstumas ~ 2,9 km).

Šiuo metu sklype Nr. 3 yra įrengtas esamas vietinis buitinių nuotekų valymo įrenginys. Pertvarkomoje teritorijoje esančiuose sklypuose Nr. 1, 2, 4 yra planuojami individualūs nuotekų valymo įrenginiai kiekviename sklype. Sprendiniai detalizuojami TP rengimo metu.

Priimtuvas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai.

Jei techninio projekto stadijoje, atlikus geologinius tyrimus, išaiškės, kad nuotekų išleidimui yra netinkamas gruntas, ar negalima įgyvendinti Taisyklių reikalavimų, tuomet siūloma įrengti nuotekų kaupimo rezervuarus, iš kurių nuotekos bus išvežamos į nuotekų valymo įrenginius, pagal statinių savininkų sudarytą atskirą sutartį su nuotekų išvežimo paslaugas teikiančia įmone.

Greta planuojamos teritorijos esančioje D kategorijos gatvėje įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus sklypai turės būti prijungti prie jų. Konkrečios buitinių nuotekų tinklo paklojimo ir pajungimo vietos, jam reikalingos apsaugos zonos nustatomos sklypo, sklypų grupės techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Paviršinių nuotekų tvarkymas: Planuojamoje teritorijoje veikiančių lietaus nuotekų tinklų nėra. Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švartų paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7¹. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus, prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 papunkčius atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo 7.1 ir 7.2 papunkčiuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Šildymas: Numatomas pastatų šildymo būdas – elektra, geoterminis ar kitų atsinaujinančių šaltinių.

1.4. Susisiekimo infrastruktūra.

Planuojama teritorija vakarų pusėje ribojasi su D kategorijos gatve (tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m). Pagrindiniame ir inžinerinių komunikacijų brėžiniuose gatvių raudonosios linijos yra

pažymėtos vadovaujantis Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projekte, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-05-31 įsakymu Nr. A30-1261/18(2.1.22E-TD2), pateiktais duomenimis.

Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 numatytas iš pietinėje dalyje esančios D kategorijos gatvės akligatvyje, o į žemės sklypus Nr. 2, 3, 4 – iš vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje esančios D kategorijos gatvės. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Įvažiavimai į žemės sklypus Nr. 1, 2, 3, 4 numatyti iš žemės sklypo kad. Nr. 0101/0165:2053 (D kategorijos gatvės), kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Aukščiau minėtas sklypas priklauso viso kvartalo savininkams ir visi jie yra bendraturčiai. Visi bendraturčiai turi teisę naudotis žemės sklypu kad. Nr. 0101/0165:2053 nekliudomai. Planuojamos teritorijos žemės sklypų savininkai yra ir žemės sklypo kad. Nr. 0101/0165:2053 bendrasavininkai. Prieduose pridedami nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai ir pirkimo pardavimo sutartis.

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

Planuojamas antžeminis automobilių parkavimo būdas. Automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vertinant nedidelį naujai formuojamų gyvenamųjų sklypų kiekį, skirtų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, motorizuoto transporto srautų pokyčiai bus minimalūs, neturintys įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai.

1.5. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus esamą situaciją, atstumus iki kaimyninių pastatų, o konkretūs sprendiniai, dėl priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, priešgaisrinių sienų įrengimo ir pan., turi būti įgyvendinami vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai". Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra, dėl ko nėra galimybės įrengti gaisrinio hidranto. Dėl šios tolesnio projekto rengimo metu privalu įrengti gaisrines talpas. Gaisrinės talpos įrengiamos individualiai kiekvienam sklypui, ar sklypų grupei – sprendimas parenkamas techninio projekto rengimo metu. Greta planuojamos teritorijos esančioje D kategorijos

gatvėje nutiesus centralizuotą vandentiekį, turi būti suprojektuotas ir įrengtas gaisrinis hidrantas (-ai), kurio (-ių) vieta būtų parinkta įvertinus optimalų užstatomų sklypų pasiekiamumą.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

-privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

-kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;

-kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

-keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);

-privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.

-aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje esančioje D kategorijos gatvėje ties sklypu Nr. 1 yra akligatvis su numatyta apsisukimo aikšte 12x12 m gaisriniais automobiliams.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APGV 5-oji komanda Ugniagesių g. 1, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 9 km).

1.6. Visuomenės sveikata.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima tikslinti. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštunami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje numatomi vienbučiai ir/arba dvibučiai gyvenamieji pastatai. Šiuos pastatus aptarnauti numatoma lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu.

Vykdamy statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis. Taikyti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemones:

- Auginamų ir laikomų gyvūnų savininkai privalo užtikrinti, kad jų gyvūnai netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.

- Garsinės informacijos ir signalizacijos savininkai (naudotojai) privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.

- Valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekelia triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytose verslo, gamybos ir pramonės teritorijose. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdantį asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima, jei gresiant ar susidarius ekstremaliai įvykiui ar ekstremaliai situacijai arba esant būtinojo reikalingumo sąlygoms atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui įsakymu nustato Savivaldybės administracijos direktorius.

- Neuždaroje patalpose ir atvirose teritorijose įrengti žaidimų, cirko ir kiti atrakcionai gali veikti dienos ir vakaro metu. Nakties metu jie gali veikti tik tuo atveju, jei nėra grojama muzika, o naudojami žaidimų, cirko ir kiti atrakcionų įrenginiai nekelia triukšmo.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama:

- naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemonės nustatytose tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose ir ne arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinius renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį);

- tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose, o taip pat gyvenamųjų namų teritorijose darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. vykdyti ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį ar miego kokybę;

- teikiant paslaugas viešosiose vietose ar vykdant prekybą viešosiose vietose leisti muziką, groti muzikiniais instrumentais, skleisti garsinę reklamą, išskyrus renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį;

- uždaroje patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką;

- per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienos} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

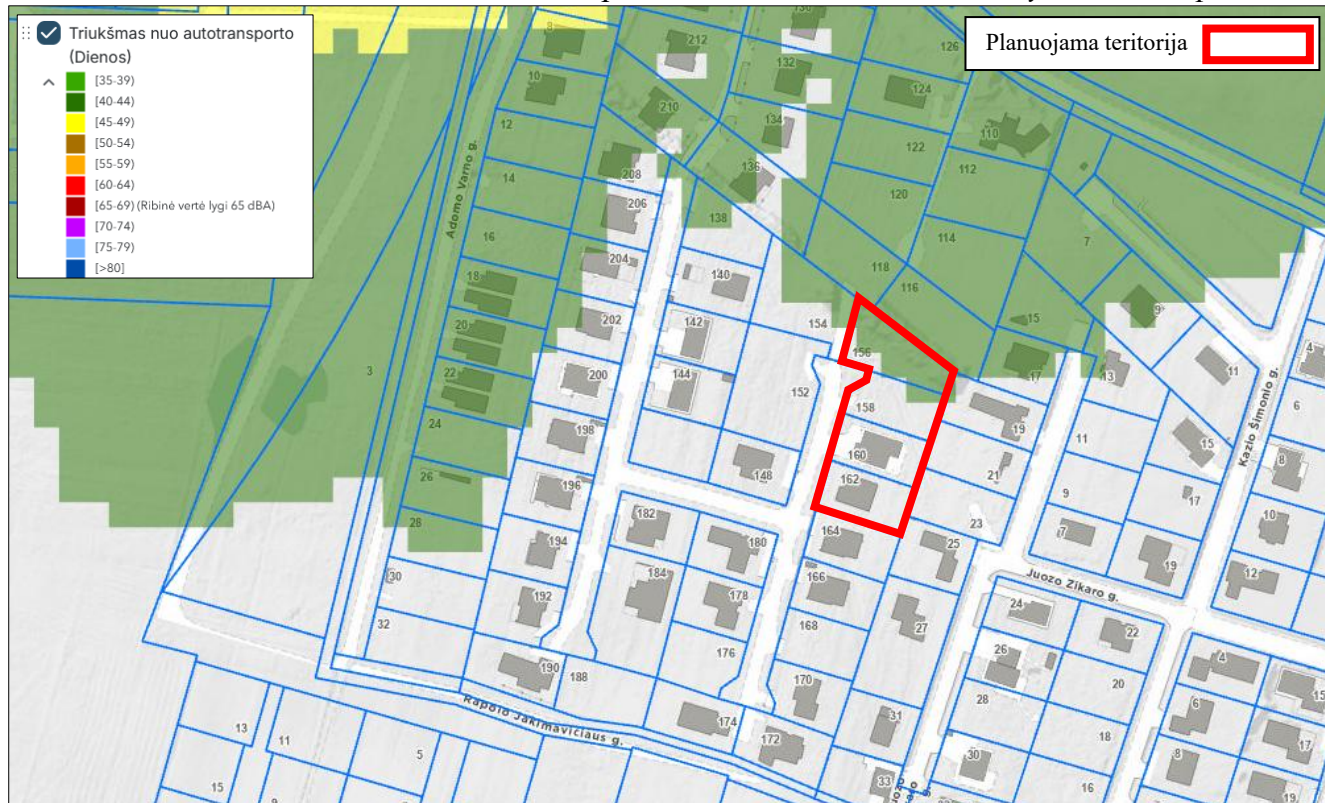
Sveikatos apsauga.

Planuojamoje teritorijoje objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas sprendžiamas, pagal institucijų išduotas technines sąlygas rengiant techninius projektus, vadovaujantis detalajame plane suplanuotais sprendiniais.

Planuojama teritorija yra apsupta urbanizuotos apstatytos gyvenamosios teritorijos iš visų pusių. Numatoma, kad triukšmą gali sukelti pietinėje dalyje esantis geležinkelis, nuo planuojamos teritorijos ribos nutolęs apie 470 m atstumu, ir nuo šiaurinėje dalyje esančios C kategorijos Lentvario gatvės. Planuojamoje teritorijoje padidėjęs automobilių skaičiaus numatomas nežymus. Autotransporto ir

geležinkelio srautų poveikis pastato patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiu (žr. *Paveikslas 11, Paveikslas 12, Paveikslas 13, Paveikslas 14, Paveikslas 15, Paveikslas 16*).

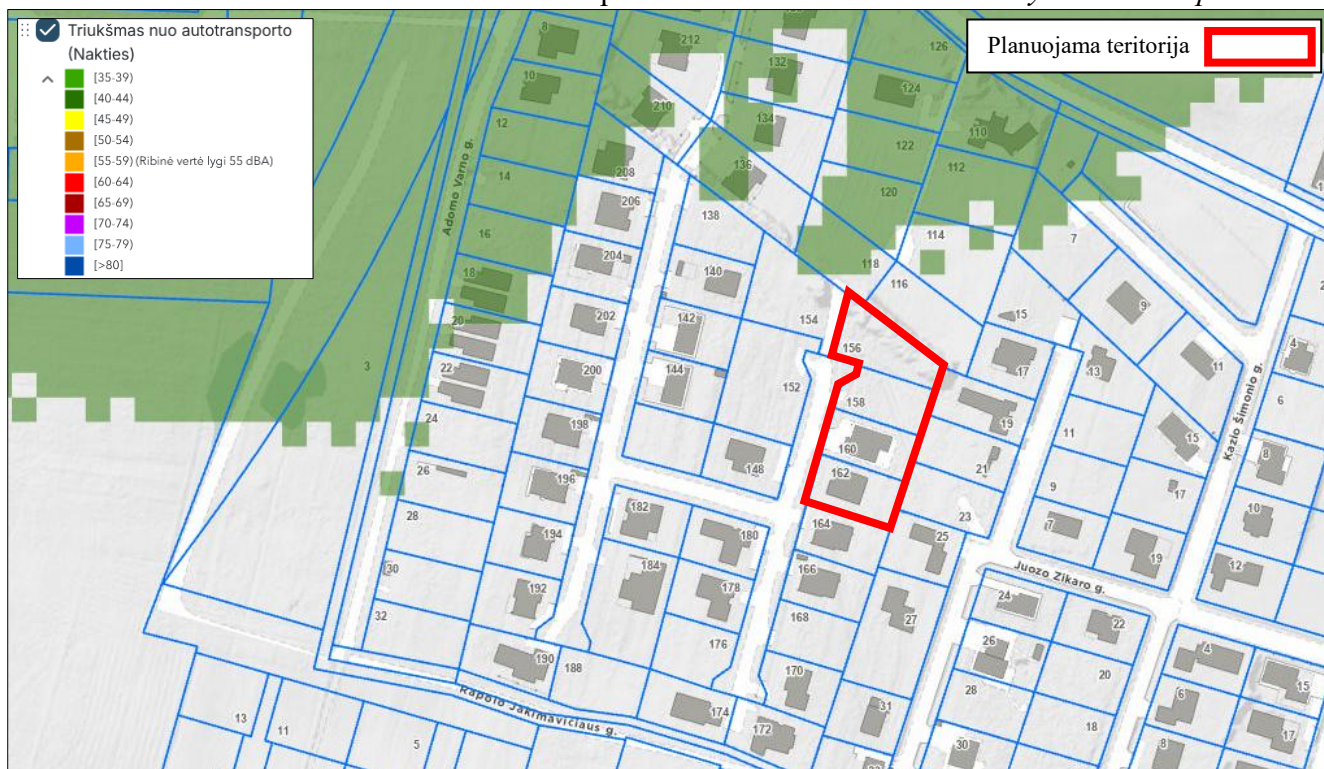
Paveikslas 11. Triukšmas nuo autotransporto dienos metu. VMS interaktyvaus žemėlapio duom.



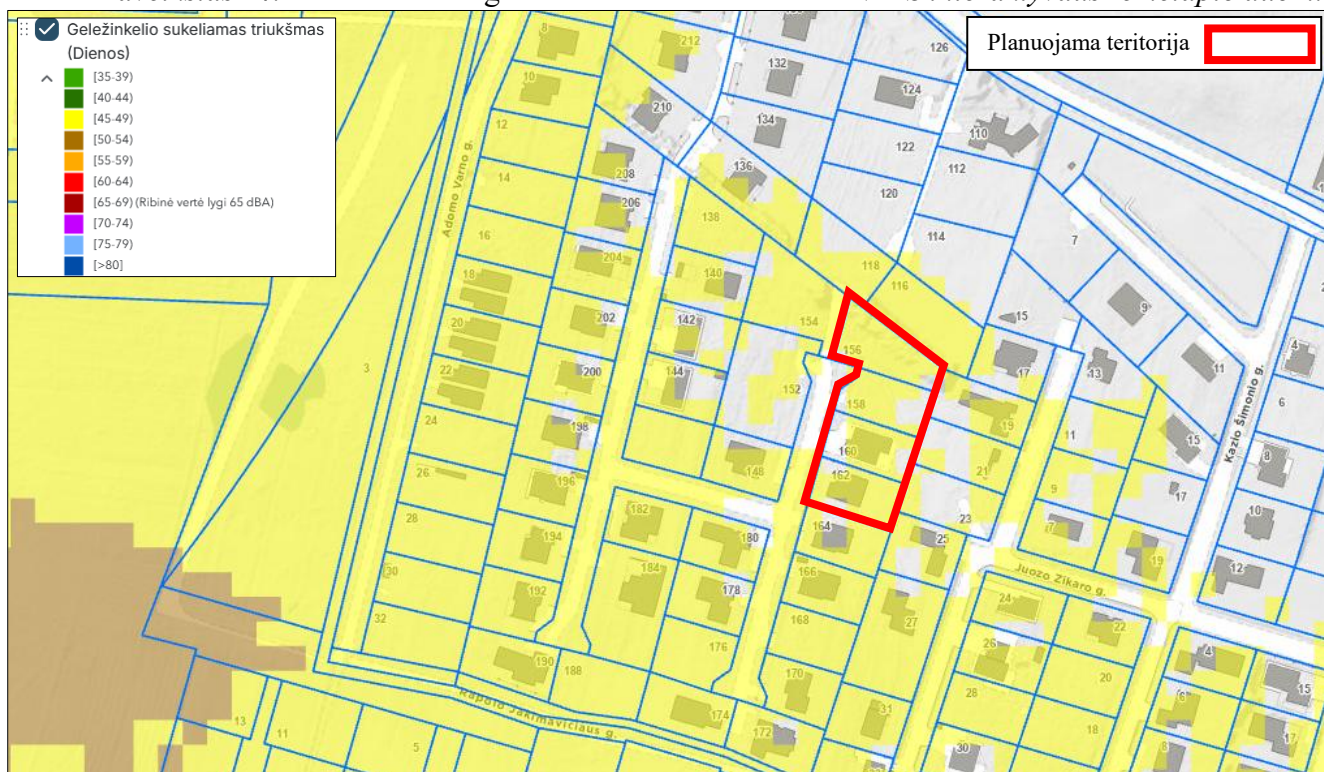
Paveikslas 12. Triukšmas nuo autotransporto vakaro metu. VMS interaktyvaus žemėlapio duom.



Paveikslas 13. Triukšmas nuo autotransporto nakties metu. VMS interaktyvaus žemėlapio duom.



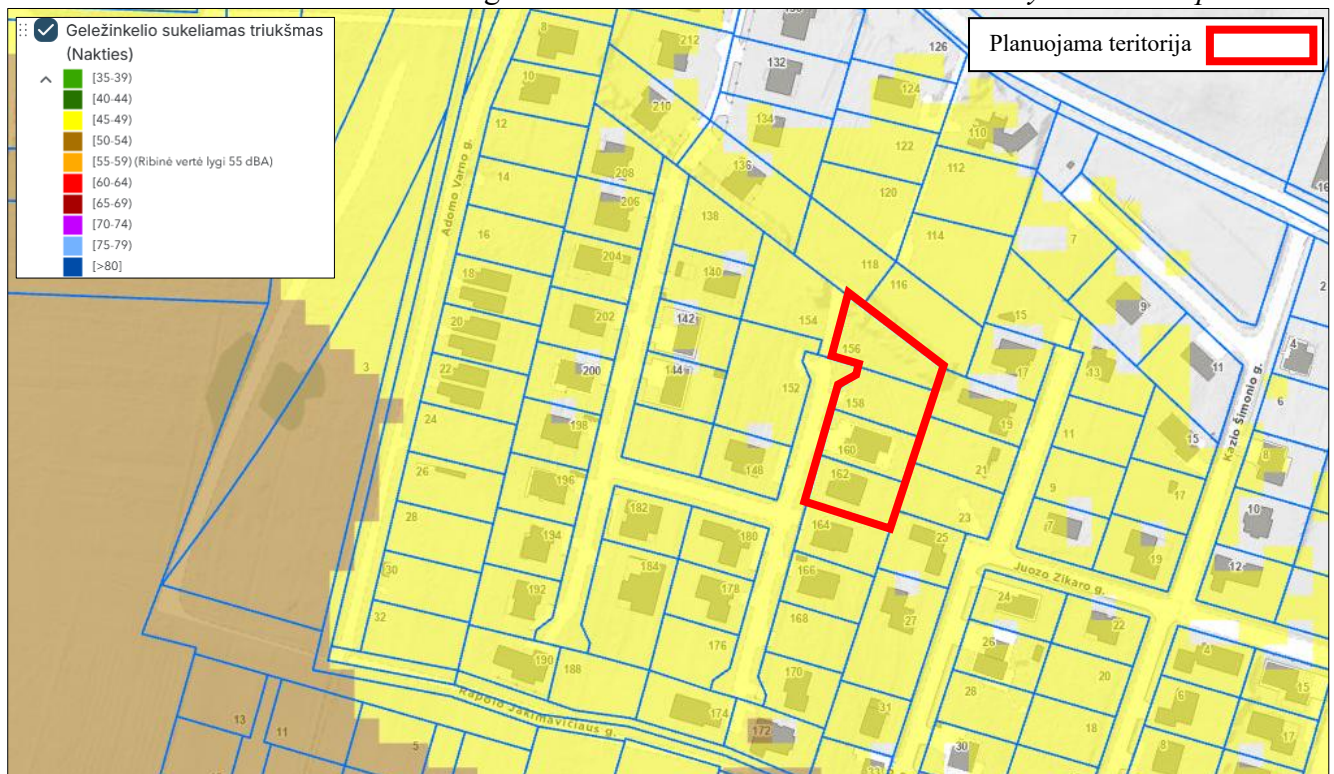
Paveikslas 14. Triukšmas nuo geležinkelio dienos metu. VMS interaktyvaus žemėlapio duom.



Paveikslas 15. Triukšmas nuo geležinkelio vakaro metu. VMS interaktyvaus žemėlapio duom.



Paveikslas 16. Triukšmas nuo geležinkelio nakties metu. VMS interaktyvaus žemėlapio duom.



Didžiausias triukšmo lygis numatomas nuo geležinkelio dienos, vakaro, ir nakties metu (žr. *Paveikslas 14, Paveikslas 15, Paveikslas 16*). Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai

dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis atitinka gyvenamosios paskirties pastatuose numatytas vertes (žr. *Lentelė 2*):

Lentelė 2. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	Diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Aplink planuojamą teritoriją nėra radiotechninių objektų.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremaliųjų situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Aldona Adomaitienė
(kv. at. Nr. A 751)