

<b>Projekto rengėjas</b>	<b>UAB „RV architektų studija“</b> Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
<b>Organizatorius</b>	Vilniaus miesto savivaldybės administracija Konstitucijos pr. 3, Vilnius
<b>Iniciatoriai</b>	Fiziniai asmenys sudarę teritorijų planavimo inicijavimo sutartį Nr. A615-114/22
<b>Komplekso Nr</b>	<b>DP-2022-06-GURELIAI</b>
<b>Kompleksas</b>	<b>APIE 19 HA TERITORIJOS GURELIUOSE KADASTRO NR. 0101/0165:2165, NR. 0101/0165:707, NR. 0101/0165:20, NR. 0101/0165:663 IR NR. 0101/0165:518 DETALUSIS PLANAS.</b>
<b>Projekto vadovas</b>	
<b>Projekto dalies vadovas</b>	
<b>Projektavo</b>	

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis 2022-05-23 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-2152/22, planavimo darbų programa ir 2022-10-18 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-218/22, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Transporto kompetencijų agentūros, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Aplinkos apsaugos agentūros, AB "Energijos skirstymo operatorius", UAB "Grinda", UAB "Vilniaus vandenys" parengtomis planavimo sąlygomis.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** rengti apie 19 (devyniolikos) ha teritorijos Gureliuose (kadastro Nr. 0101/0165:2165, Nr. 0101/0165:707, Nr. 0101/0165:20, Nr. 0101/0165:663 ir Nr. 0101/0165:518) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu, kurio tikslas – padalinti sklypus, nustatyti sklypams žemės naudojimo būdą, privalomuosius bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

**Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD.** Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas - Vilniaus miesto bendrasis planas (T00086338).



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka

Bendrajame plane nustatyta, kad dalis planuojamos teritorijos priskirta vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėms zonoms (**GUR-1-1, GUR-2-1**). Teritorijos naudojimo tipas -

vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), gyvenamoji teritorija (GG), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 20. Užstatymo tipas - miesto vilų - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą (mv); vienbutis ir dvibutis užstatymas - 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 (vd). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 200 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype - vnt. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 5000 kv.m. Taikomi tekstiniai reglamentai:

- 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.
- 08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.
- 32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Įgyvendinimo prioritetasis - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploataavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 9.

Kita planuojamos teritorijos dalis bendrajame plane priskirta paslaugų funkcinėi zonai (**MAČ-6-5**). Teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija (PA). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: visuomeninės paskirties teritorijos, naudingųjų iškasenų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės

teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 4. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 16. Užstatymo tipas - laisvo planavimo - užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime (lp). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - - kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype - - vnt. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 10000 kv.m. Taikomi tekstiniai reglamentai:

14 - Nauja statyba galima išekspluatavus naudingųjų iškasenų telkinį;

23 - Pramonės ir sandėliavimo objektams numatomose teritorijose formuoti apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus, skiriančių gyvenamosios paskirties kvartalus ir pramonei bei sandėliavimui skirtas teritorijas;

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

Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtos teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtos įmokos tarifo koeficientas - 5.

Planuojamoje teritorijoje nustatytos gatvių raudonosios linijos sekančiais TPD : žemės sklypo buvusiame Gurelių k. (kad.Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projektu, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, Kvartalo prie R.Jakimavičiaus gatvės raudonųjų linijų ir preliminarinių žemės sklypų ribų schema Nr.780 (pažymėta esamos būklės vertinimo brėžinyje).

Miesto BP nustatyta, kad planuojamą teritoriją ateityje kirs C kategorijos gatvė (didesnės svarbos) ir tiesiog C kategorijos gatvė (pažymėta esamos būklės vertinimo brėžinyje).

**Teritorijos ir gretimybių esamas užstatymas.** Planuojama teritorija yra greta vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalų.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Gretimi gyvenamųjų namų kvartalai dalinai aprūpinti centralizuotomis ir vietinėmis inžinerinėmis komunikacijomis. Planuojamą sklypą kad. Nr. 0101/0165:2165 kerta vidutinio slėgio dujotiekio linija. Į bendrą miesto susisiekimo sistemą nagrinėjama teritorija jungiasi gretimomis esamomis D kategorijos kvartalinėmis gatvėmis. Iš pietų pusės planuojamą teritoriją riboja geležinkelio linija.

**Želdinių, oro, dirvožemio būklė.** Želdinių (gretimoje teritorijoje, planuojamame sklype jų nėra), oro, dirvožemio būklė nagrinėjamoje teritorijoje yra gera. Pagrindiniai faktoriai lemiantys geras aplinkos sąlygas yra pakankamai ekstensyvi ūkinė veikla gretimuose namų kvartaluose.

**Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai.** Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

**Aplinkos apsauga.** Planuojama teritorija nedidele dalimi, pietinėje pusėje ties geležinkeliu patenka į gamtinį karkasą. Pagal bendrojo plano sprendinius tai rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas.

**Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga.** Vertinant prielaidas, kurios galėtų sukelti fizikinę taršą, galima konstatuoti, kad nagrinėjama teritorija yra viena švariausių mieste.

**Viešo saugumo reikmės.** Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

**Teritorijos vystymosi tendencijos.** Užstatomos komerciškai patrauklios teritorijos.

**Probleminės situacijos.** Formuojasi mozaikiškos, komerciškai patrauklių užstatymo plotų struktūros. Inžinerinė infrastruktūra plėtojama lėtai (dažniausiai privačių investicijų lėšomis), socialinė, rekreacinė, žaliųjų plotų (parkų, skverų) infrastruktūra neplėtojama visiškai.

**Teritorijos vystymosi prognozės.** Per galiojančių miesto bendrojo plano sprendinių laikotarpį nagrinėjamoje teritorijoje bus iš dalies realizuoti numatyti užstatymo rodikliai, beveik visiškai ignoruojant socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą.

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis planavimo sąlygomis ir darbų programa planuojamoje teritorijoje numatoma suformuoti kitos tikslinės žemės naudojimo paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G1), daugiabučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių naudojimo būdo (I2), komercinės paskirties objektų teritorijų (K) ir atskirųjų želdynų (E) naudojimo būdo sklypus. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 2 p. pirma dalimi, teritorijoms T1-T5 numatyti tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, detaliojo plano sprendiniai šioje planuojamos teritorijos dalyje įgyvendinami rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, kuriuose pagal detaliojo plano nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuojami nauji žemės sklypai arba pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos, vadovaujantis detaliojo plane numatytais principais, ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas. Teritorijose T1-T5 numatyti galimi naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų namų statybos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R).

Teritorijoje planuojamų sklypų Nr. 2 - 68 pagrindiniai naudojimo reglamentai:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamojo naudojimo būdo (G1) sklypų UT 26 – 35 proc., UI ≤ 0,4, aukštis/aukštingumas ≤ 10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - sodybinis (su) ir kitas (kt), priklausomųjų želdynų plotas sklype ≥ 25 proc., žemės sklypuose Nr. 41-44, 54, 66 ≥ 50 proc.;
- daugiabučių gyvenamojo naudojimo būdo (G2) sklypų UT ≤ 40 proc., UI ≤ 0,8 aukštis/aukštingumas ≤ 10 m, (1-3 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 30 proc.;
- komercinės paskirties objektų teritorijų (K) UT ≤ 80 proc., UI ≤ 1,5 aukštis/aukštingumas – ≤ 12 m, (1-3 a), užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 10 proc.
- visuomeninės paskirties teritorijų (V) UT ≤ 50 proc., UI ≤ 1,5 aukštis/aukštingumas ≤ 12 m, (1-3 a), užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 50 proc.

Teritorijose T1-T5, kurioms numatyti tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, pagrindiniai naudojimo reglamentai:

- komercinės paskirties objektų teritorijų UT ≤ 80 proc., UI ≤ 1,5, aukštis/aukštingumas ≤ 16 m, (1-4 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 10 proc.;
- visuomeninės paskirties objektų teritorijų UT ≤ 50 proc., UI ≤ 1,5, aukštis/aukštingumas ≤ 16 m, (1-4 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 50 proc.;
- rekreacinių teritorijų UT ≤ 60 proc., UI ≤ 1,5, aukštis/aukštingumas ≤ 12 m, (1-4 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 40 proc.;

- daugiabučių gyvenamojo naudojimo būdo teritorijų UT ≤ 40 proc., UI ≤ 0,8 aukštis/aukštingumas ≤ 10 m, (1-3 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), miesto vilų (mv), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas ≥ 30 proc.;
- vienbučių ir dvibučių gyvenamojo naudojimo būdo (G1) sklypų UT ≤ 40 proc., UI ≤ 0,4, aukštis/aukštingumas ≤ 10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - sodybinis (su) ir kitas (kt), priklausomųjų želdynų plotas sklype ≥ 25 proc.
- T5 teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą - UT ≤ 30 proc., priklausomųjų želdynų plotas ≥ 50 proc., šioje dalyje formuojamos besijungiančios (su sklypų Nr. 41 - 44, 54, 66) priklausomųjų želdynų struktūros.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių su pažeisto geoekologinio potencialo statusu todėl šioje planuojamos teritorijos dalyje esantiems sklypams taikomi atitinkami apribojimai.

Tiekimo inžinerinės komunikacijos sprendžiamos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacinių sistemų.

Užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo sklypuose nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

3 m atstumu nuo sklypo ribos pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m, didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Rengiamo projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniai (TPD Nr. S-NC-00-19-10) yra tvirtinimo stadijoje. Detaliojo plano sprendiniuose nurodyta šio specialiojo plano galiojimo riba ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams riba.

**Sprendinių pasekmių vertinimas** urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais:

- jeigu laikytis nuostatos, kad teritorijų planavimas užtikrina darnią teritorijų plėtrą ir racionalią urbanizaciją, nustato teritorijų planavimo proceso sprendinių sistemiškumo, skirtingo lygmens dokumentų suderinamumo ir tarpusavio poveikio reikalavimus, sudaro sąlygas gamtinės ir antropogeninės aplinkos darnai, urbanistinei kokybei, išsaugo kraštovaizdį, biologinę įvairovę, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tai galima konstatuoti, kad detalizuojant bendrojo plano sprendinius detaliojo plano reglamentais nustatyta veikla turės teigiamas pasekmes siekiant išvardintų tikslų;
- planuojamos teritorijos **urbanistinė** raida visiškai atitinka bendrajame plane nustatytą prioritetinę plėtros kryptį t.y. vidinę urbanistinę plėtrą: konversiją, modernizaciją ir tankinimą esamose urbanizuotose teritorijose. Tai sudarys sąlygas racionaliai naudoti ir plėtoti esamus miesto inžinerinės bei transporto **infrastruktūros** tinklus ir vykdyti masinės statybos gyvenamųjų rajonų modernizaciją tuo pat metu. Tokiu būdu, nedidinant naujai užstatomų miesto teritorijų, pasiekiamas tiesioginis teigiamas poveikis gamtiniam karkasui bei **kraštovaizdžiui**, o tuo pačiu ir netiesioginis teigiamas poveikis gamtinei aplinkai bei visuomenės sveikatai.
- **urbanistinio ir gamtinio konteksto analizė** rodo tai, kad siekiant šių tikslų (vidinė urbanistinė plėtra, konversija, modernizacija, užstatymo tankinimas esamose urbanizuotose teritorijose) tiek gamtinis tiek urbanistinis kontekstas nekelia išskirtinių reikalavimų planuojamoje teritorijoje realizuojant BP numatytus užstatymo reglamentus. Papildomo užstatymo tipo, negu numatyta BP, numatymas detaliojo plano sprendiniuose nesukelia pasekmių nei gamtiniam nei urbanistiniam kontekstui, o tik numato tam tikrai pastatų funkcinei (komerciniai, visuomeniniai, rekreaciniai, gyvenamieji pastatai) ar tipologinei grupei (ekraninis daugiabuti namas) būdingus užstatymo principus. Negyvenamojo

užstatymo planuojamoje teritorijos dalyje BP numato tik laisvo planavimo užstatymo tipą (lp), siūlomas ir perimetrinis užstatymo tipas leidžia labiau izoliuoti taršos sklaidą - sudaryti geresnes darbo sąlygas, apsaugoti viešąsias erdves, riboti taršą į gretimas teritorijas. Gyvenamojo naudojimo būdo planuojamos teritorijos dalyje BP numato tik miesto vilų (mv) ir sodybinį (pagal BP vienbutį dvibutį) užstatymą. Kaip šie tipai būtų taikomi BP leidžiamam G2, K, V, R naudojimo būdo užstatymui nelabai aišku. Akivaizdu, kad papildomų užstatymo tipų atsiradimas logiškas ir nuoseklus. Šioje planuojamos teritorijos dalyje numatyti papildomi užstatymo tipai - kitas (galimybė statyti valdoje du atskirus gyvenamuosius namus), perimetrinis (siekiant formuoti ekraninį užstatymą nuo būsimos C kategorijos gatvės) ir laisvo planavimo (galimai daugiabutei statybai T4, T5 teritorijose). Minėti papildomi užstatymo būdai, leidžia tinkamai realizuoti BP numatytų galimų žemės naudojimo būdų užstatymui, t.y. šie būdai yra logiškai susiję su komercinių, visuomeninių, rekreacinių, daugiabučių gyvenamųjų namų statybos specifika ir nedisonuoja su gamtiniu ar urbanistiniu kontekstu. Greičiau atvirkščiai - daugiabučiai, negyvenamieji pastatai (K, V, R) statomi pagal sodybinį (su) ar miesto vilų (mv) užstatymo tipą akivaizdžiai disonuoję su kontekstiniu ir perspektyviniu užstatymu.

Planuojamą teritoriją iš šiaurės ir rytų pusės ribojantiems vienbučio /dvibučio užstatymo kvartalui būdingas vyraujantis 2a užstatymas. Užstatymo tipas - laisvo planavimo, vietomis statomos kartotinių projektų pastatų grupės iš 3, 6, 10 statinių. Užstatymo ir erdvių formavimo principas labai paprastas - "mano namai mano tvirtovė". Šiame ir gretimuose mažabučio užstatymo kvartaluose nėra socialinės ir paslaugų infrastruktūros objektų. Tolimesnė šių teritorijų raida kaip paprastai susijusi centralizuotų miesto inžinerinių komunikacijų ir smulkių paslaugų atsiradimu, daliniu teritorijos užstatymo tankinimu (dėl padidėjusios nekilnojamojo turto vertės), priklausomųjų želdynų susiformavimu, kurie visą šią struktūrą paverčia silpnai artikuluota amorfine mase.

Šioje planavimo stadijoje numatyti fiksuotą viešųjų erdvių išdėstymą sklypuose Nr. 2, 67, 68, teritorijose T1, T2, T3 (joms nustatomi tik formavimo principai) sudėtinga, nes nėra žinoma konkreiti būsimų statinių paskirtis. Numatyti alternatyvūs žemės naudojimo būdai (K, V, R) apima didelę pastatų grupę su labai skirtingais užstatymo principais (pvz. viešbutis, automobilių plovykla, bankas, pirtis, teatras, šaudykla, mokslo įstaiga, klinika, sporto salė, maldos namai ...). Šiai pastatų grupei būdingas vienas esminis bruožas - paslaugų teikimas. Siekiant pritraukti vartotojus, klientus ir likti konkurencingais rinkoje paprastai siekiama užtikrinti komforto sąlygas, kurios apima ir viešųjų erdvių, priklausomųjų želdynų įrengimą didesniu mastu, negu numato norminiai reikalavimai. Šioje planuojamos teritorijos dalyje numatyta viena viešoji erdvė - atskirųjų želdynų sklypas Nr. 69, kaip vizualinė ir funkcinė jungtis su gyvenamojo naudojimo būdo teritorija. Planuojamoje gyvenamojo naudojimo būdo teritorijoje numatoma vieša erdvė - atskirasis želdynas, sudarytas iš atskirų sklypų Nr. 70-75.

Užstatymo principus apibrėžia užstatymo tipai: sodybinis užstatymo tipas (su) - 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 ir kitas užstatymo tipas (kt) - užstatymo tipas, kai pastatai (du atskiri vienbučiai gyvenamieji namai) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją. Teritorijoms T4, T5 numatomas miesto vilų tipas (mv) su būdingais didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatas, statomais atokiau nuo bent trijų sklypo ribų; perimetrinis užstatymo tipas (per), tai kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę, tokiu būdu suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves; laisvo planavimo tipas (lp) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Konkretaus užstatymo tipo pasirinkimas ypač svarbus formuojant perimetrinį ekraninį užstatymą nuo svarbiausių eismo magistralių (teritorija T4, T5, sklypas Nr. 3), bendrą užstatymo pavidalą didžiąja dalimi formuoja kvartalo planinė struktūra. Nedideliuose sklypuose nėra erdvės ypatingam manevrui, kad sukurti aiškų diferencijuotą užstatymo tipą. Bet kurį iš

minėtų tipų vėliau niveliuoja pagrindinio pastato priklausinių, priestatų, tvorų, želdinių atsiradimas sklypuose.

Planuojamoje teritorijoje numatyti ir kiti užstatymo tipai, nenumatyti bendrajame plane. Pastarieji numatyti remiantis BP nuostata (AR 6p.), kad rengiant vietovės lygmens kompleksinį TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus, t. sk. užstatymo tipą. Papildomo užstatymo tipo, negu numatyta BP, numatymas detaliojo plano sprendiniuose nesukelia pasekmių nei gamtiniam nei urbanistiniam kontekstui, o tik numato tam tikrai pastatų funkcinei (komerciniai, visuomeniniai, rekreaciniai, gyvenamieji pastatai) ar tipologinei grupei (ekraninis daugiabutis namas) būdingus užstatymo principus (detaliau apie tai skiltyje - Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais).

Didesnis planuojamos teritorijos daugiafunkciškumas (numatomi naudojimo būdai - K, V, R, G1, G2, E) gali atsirasti tik gyvenamojo kvartalo raidos metu t.y. tuomet, kai susiformavus užstatymui atsiranda paklausa socialinėm ar komercinėm paslaugom, tokių poreikių tenkinimą dažniausiai užtikrina rinka, jų diegimas formaliu būdu nėra įmanomas.

Detaliojo plano sprendiniuose gyvenamajame kvartale numatomos dvi skirtingo užstatymo zonos - viena jų (sklypai Nr. 4 - 66, teritorijų T4, T5 dalys) skirta dviaukščių vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybai, likusi gyvenamojo kvartalo dalis (sklypas Nr. 3, teritorijų T4, T5 dalys) skirta trijų aukštų daugiabučių gyvenamųjų namų statybai (G2) šio naudojimo būdo sklypų užstatymas tarnaus ir kaip ekranas potencialiai taršai nuo perspektyvinės C kategorijos gatvės pusės ir vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybai (G1) kaip alternatyvai likusioje T4 ir T5 teritorijų dalyje.

Laikantis bendrojo plano nuostatų detalajame plane numatytas struktūrinių žaliųjų jungčių, susiejančių svarbius GK funkcinius-struktūrinius elementus, įrengimas susisiekimo koridoriuose. Jungtis numatoma perspektyvinės C kategorijos gatvės raudonosiose linijose (36 m). Inžineriniai elementai gatvės koridoriuje užims ne daugiau kaip du trečdalius jo pločio, tad likusi teritorijos dalis bus panaudota priklausomojo želdyno įrengimui - medžių ir krūmų išdėstymas, žaliosiose juostose (užstatymo, šaligatvio ir centrinėje skiriamosioje), formuojant želdinių masyvus bei įrengiant lietaus vandens kaupimo ir sugerdinimo sistemas. Konkretūs želdinių įrengimo būdai ir parametrai nustatomi rengiant gatvės statybos projektą.

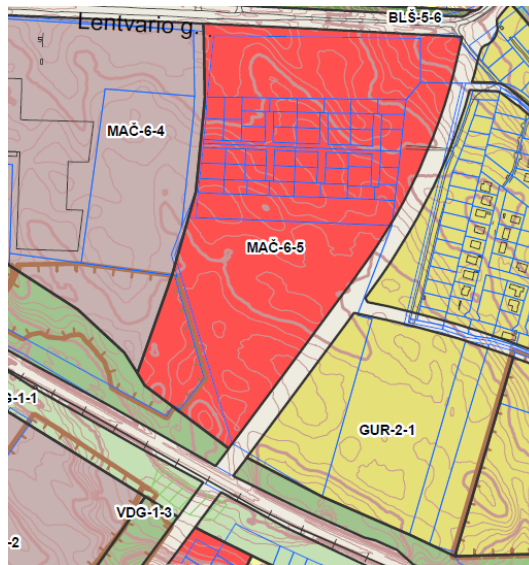
Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas viršys nustatytuosius bendrajame plane (ND proc. žemės sklypuose Nr. 3-66, teritorijose T4, T5 - 40 proc., žemės sklypuose Nr. 2, 67, 68, teritorijose T1, T2, T3 - 50 proc.) privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

Komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo sklypuose numatomo prekybos centro plotas negali viršyti nustatyto bendrajame plane 10000 kv.m.

Detalajame plane nustatyti pastatų aukščio ir aukštų skaičiaus rodikliai nepriartėja prie maksimalių leistinų reikšmių bendrajame plane. Gyvenamojo naudojimo būdo sklypuose numatomas leistinas maksimalus pastatų aukštų skaičius - 3 (didžiojoje teritorijos dalyje - 2), pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 10 m (pagal BP atitinkamai - 5 ir 20). Komercinės paskirties objektų naudojimo būdo sklypuose numatomas leistinas pastatų aukštų skaičius - 1-4 pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - iki 16 m (pagal BP atitinkamai - 4 ir 16).

Pagal bendrojo plano sprendinius dalis planuojamos teritorijos papuola į zoną, kurioje nėra užtikrinamas žaliųjų plotų pasiekiamumas t.y. 200 m atstumas iki artimiausio želdyno vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje. Į nepasiekiamumo zoną patenka formuojami žemės sklypai Nr. 3-8; 10-12; 15; 16; 45-47; 55-58, t.y. apie 1,8 ha gyvenamojo kvartalo teritorijos. Bendrojo plano sprendinių paaškinamojoje medžiagoje, p. 3.1. (Miesto vidaus struktūra) konstatuota, kad realūs tyrimai vietoje rodo, jog gyventojų tankis, ypač periferiniuose vienbutės statybos kvartaluose tesiekia 15 gyv./ha ir gali būti skaičiuojamas tik naujai planuojamiems kvartalams. Įvertindami tai, kad rengiamo detaliojo plano sprendiniai numato, vienbutį, dvibutį ir daugiabutį užstatymą, priimame, kad gyventojų tankis planuojamame kvartale neviršys 80 gyv./ha. Remdamiesi šiuo rodikliu skaičiuojame reikiamą atskirojo želdyno plotą (6 kv.m/gyv.), gauname - 1860 kv.m. Sprendiniuose atskiriesiems

želdynams skiriamas 2342 kv.m plotas, kurį sudaro sklypai Nr. 70-75. Sklypai suformuoti tokiu būdu, kad užtikrintų tranzitinį ryšį su potencialiomis gretimų teritorijų atskirųjų želdynų struktūromis, šiam tikslui juose numatyti pėsčiųjų takų servitutai.



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka su žemės sklypų ribomis

### VISUOMENĖS SVEIKATOS REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-07-05 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG231716, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojamiems sklypams (vertinant duomenis, pateiktus nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašuose), specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatytos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatytų papildomus apribojimus planuojamoje teritorijoje.
2. Detaliojo plano sprendiniais formuojamiems sklypams nustatoma vienintelė specialioji sąlyga - III skyr. 1 skirsnis - Aerodromų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir keliems sklypams specialioji sąlyga - III skyr. 6 skirsnis - skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona.
3. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro kliūčių užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose, išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus rengiant statybos projektus pagal atitinkamus statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.
4. Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Iki įrengiant centralizuotus tinklus numatomas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Rengiant pastaruosius turi būti įvertinti konkretūs poreikiai ir užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimas ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
5. Komercinio naudojimo būdo sklypuose Nr. 2, 67, 68 galima plataus spektro pastatų statyba nuo viešbučių ir administracinių pastatų iki paslaugų ir prekybos objektų. Vertinimui pasirinkta intensyviausias transporto srautus sukeltanti veikla - prekybos centras. Kaip analogas pasirinktas įmonės parengtas prekybos paskirties pastato Moravų g. 7 ir automobilių stovėjimo aikštelių Moravų g. 1, 3, 5 Vilniuje statybos projektas. Atrankos išvadoje dėl PAV vertinimo buvo konstatuota, kad esant sekantiems transporto eismo rodikliams ir įskaitant kitus PŪV triukšmo šaltinius

Transp. paskirtis	Transporto priemonių skaičius per valandą, vnt.	Kuro tipas	Transporto priemonių skaičius pagal kuro tipą	Vienos transporto priemonės nuvažiuotas atstumas L, km	Visų transporto priemonių nuvažiuotas atstumas L <sub>sum</sub> , km	Vidutinės kuro sąnaudos K <sub>Svid</sub> , g/km	Kuro sąnaudos, kg/d K <sub>Sd</sub>
Lengvieji automob.	611	Dyzelis	415	0,2	83	60	4,98
		Benzinas	147	0,2	29,4	70	2,058
		LPG	49	0,2	9,8	57,5	0,564
Sunkvežim.	3	Dyzelis	3	0,17	0,51	240	0,122

nustatyta, kad triukšmo viršijimų dėl prekybos paskirties pastato ir planuojamų automobilių aikštelių įskaitant lankytojų ir prekių tiekimo transportą nebus.

Automobilių tipas	Kuro tipas	Kuro sąnaudos, kg/d	CO			LOJ			NOx			KD		
			EF <sub>i</sub> , g/kg	g/d	g/s	EF <sub>i</sub> , g/kg	g/d	g/s	EF <sub>i</sub> , g/kg	g/d	g/s	EF <sub>i</sub> , g/kg	g/d	g/s
Lengvieji	Dyzelis	4,98	2,05	10,209		0,41	2,042		11,2	55,776		0,8	3,984	
	Benzinas	2,058	49,0	100,842		5,55	11,42		4,48	9,22		0,02	0,0412	
	LPG	0,564	38,7	21,827		6,1	3,44		4,18	2,358		0	0	
viso:				0,00264		viso:	0,00034		viso:	0,00134		viso:	8,0E-05	
Sunkvežimiai	Dyzelis	0,122	5,73	0,699	0,00010	1,33	0,162	0,00023	28,34	3,457	0,00048	0,61	0,074	1,0E-05

Pagal atlikto aplinkos oro teršalų sklaidos analizę buvo nustatyta, kad transporto eismo ir kita galima PŪV tarša aplinkos oro užterštumui turės minimalią įtaką (eksploatacijos metu numatomos visų teršalų koncentracijos CO, NO<sub>2</sub>, KD<sub>10</sub>, KD<sub>2,5</sub>, SO<sub>2</sub>, LOJ aplinkos ore nesieks nustatytų ribinių verčių), nes ribinės vertės nebus viršijamos ir neigiamas poveikis aplinkai ir visuomenės sveikatai nenumatomas. Galima konstatuoti, kad dėl formuojamo užstatymo komercinio naudojimo būdo sklypuose bus ekranuojama tarša kuri sklis ateityje nuo greta numatytos C kategorijos gatvės į gretimus (planuojamai teritorijai) gyvenamuosius rajonus, kurios statyba iki 2030 m. pagal bendrojo plano sprendinius nenumatoma.

Planuojamoms teritorijoms T1, T2, T3, kurioms numatyti tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, galioja aukščiau išdėstyti potencialios taršos vertinimo principai. Šiose teritorijose numatyti galimi alternatyvūs naudojimo būdai - be komercinio naudojimo būdo, galimi visuomeninių ar rekreacinių objektų žemės naudojimo būdai. Tai privalumas siekiant neviršyti norminių taršos reikalavimų. Statytojas visada gali pasirinkti planuojamos ūkinės veiklos tipą ir mastą ir su ja susijusią prognozuojamą taršą, realizuodamas savo ketinimus pastatų statybos projektų rengimo metu. Detaliajame plane numatyti maksimalūs užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai, konkretus žemės naudojimo būdas nėra privalomi, jeigu jų negalima pasiekti dėl kažkokios specifinės ūkinės veiklos (kurios net numatyti šiuo metu negalima) potencialios taršos. Tokiu atveju renkama arba užstatymo masto mažinimą arba mažiau taršią ūkinę veiklą - tokias galimybes sukuria numatytos teritorijų T1, T2, T3 žemės naudojimo būdo alternatyvos. Todėl Lietuvos higienos normų HN 33:2011, HN 33:2011, kitų norminių aktų - Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo; Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir

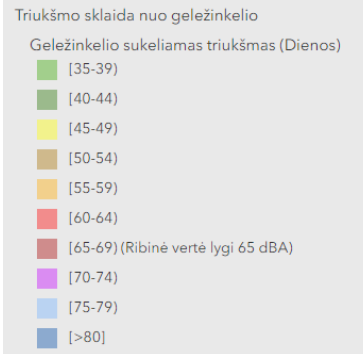
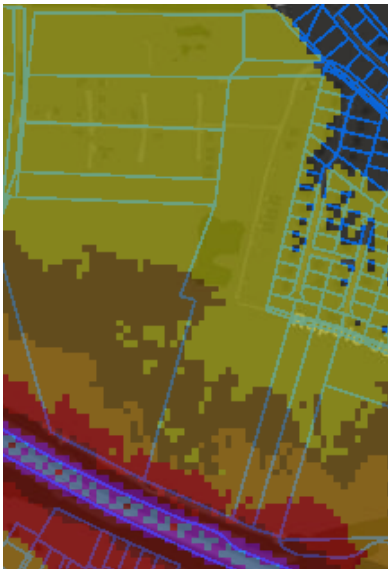
ribinės aplinkos oro užterštumo verčių; Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų ir kt. reikalavimų užtikrinimas bus taikomas statybos projektų rengimo metu. Prognozuojant galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones, parenkamas konkrečios ūkinės veiklos ar transporto keliamos taršos atveju individualiai, t.y. atitinkančias taršos specifiką ir jos intensyvumą. Detaliojo plano sprendiniai neužkerta kelio tokių priemonių taikymui, įrengimui, įskaitant ir tinkamos ūkinės veiklos ar jos masto pasirinkimą. Būdai taršai sulaikyti/mažinti pasižymi taikytinų priemonių kompleksiskumu t.y. taikomos kelių priemonių kombinacijos (želdiniai, ekranai, sienutės, pylimai, pastatų planinės struktūros ir kt.). Konkrečių priemonių (įrenginių, želdinių, pastatų), siekiant optimalaus rezultato, projektavimas nėra teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų) objektas, todėl jos konkretizuojamos statybos projektų rengimo metu.

6. Pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Nėra alternatyvų tam, kad rengiant statybos projektus turės būti užtikrintos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatos ir likusiųjų statybos techninių reglamentų reikalavimų, skirtų statybos projektų rengimui.

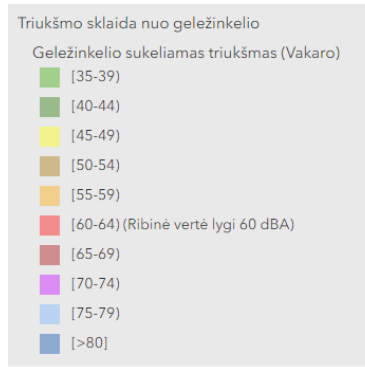
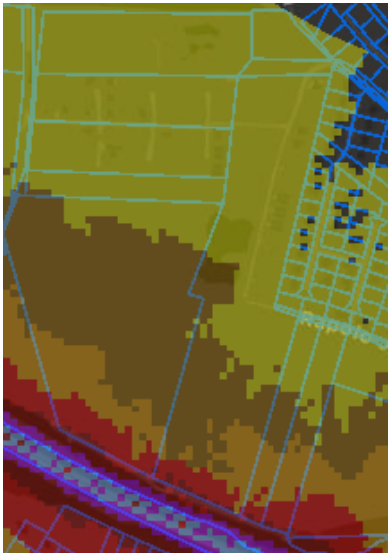
7. Ūkinė veikla, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą, detaliojame plane nenumatoma. Jeigu tokio pobūdžio veikla būtų numatoma jai privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūrą vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir poveikio aplinkai vertinimo tvarkos aprašu.

8. Planuojamoje teritorijoje ir aktualesiose gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliojame plane planuojamame 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 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.

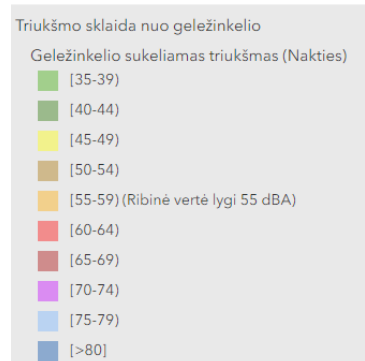
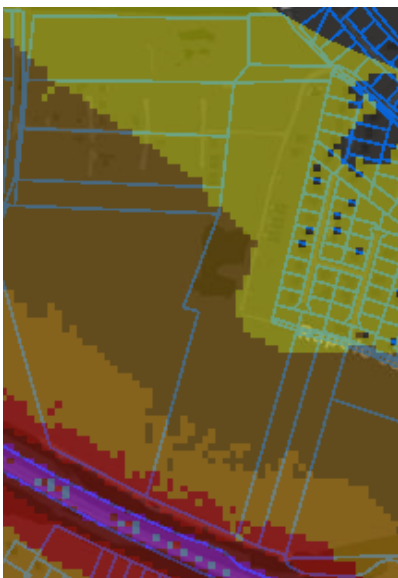
9. Geležinkelio triukšmo sklaidos duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>),



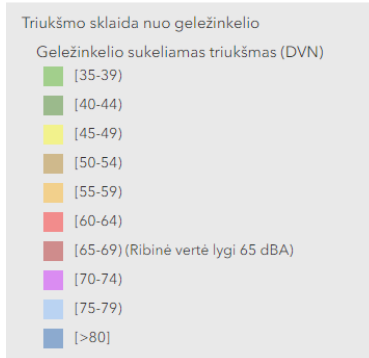
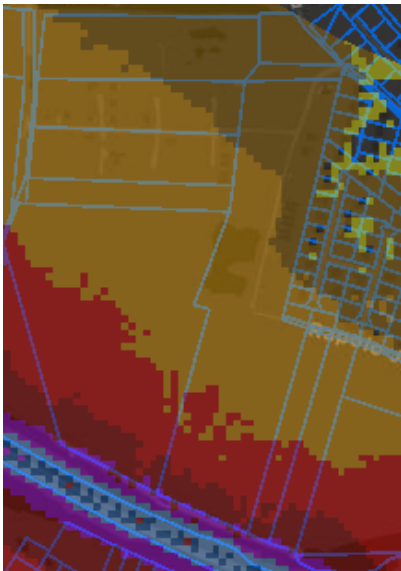
Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Dienos)



Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Vakaro)



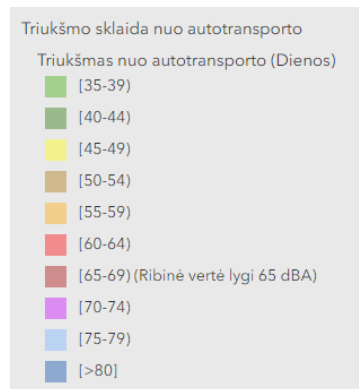
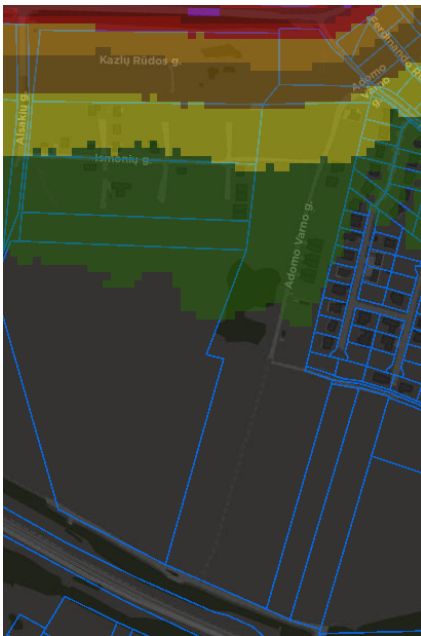
Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Nakties)



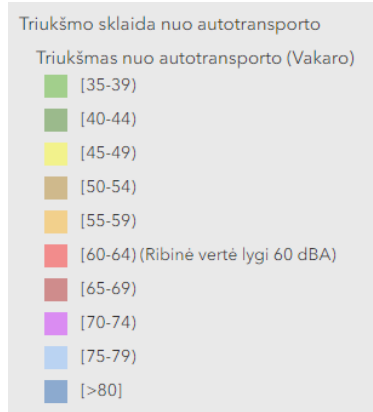
Geležinkelio sukeliamas triukšmas (DVN)

ties pietine planuojamos teritorijos dalimi ribinis triukšmo dydis gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų aplinkoje viršijamas nakties metu (60-64 dBA - sklypuose Nr. 41-44, 54, 66 ir pietinėje teritorijų T3, T5 dalyje; 55-59 dBA - sklypuose Nr. 33-40, 52, 53, 63-65, teritorijose T3, T5 ir dalyje T2) - ribinė vertė (55 dBA), ties ribine verte geležinkelio skleidžiamas triukšmas vakaro metu (60-64 dBA - sklypuose Nr. 41-44, 54, 66) - ribinė vertė (60 dBA), todėl būtina numatyti garsą slopinančias priemones tiek numatomų statinių aplinkoje, tiek pastato viduje statybos projektų rengimo metu.

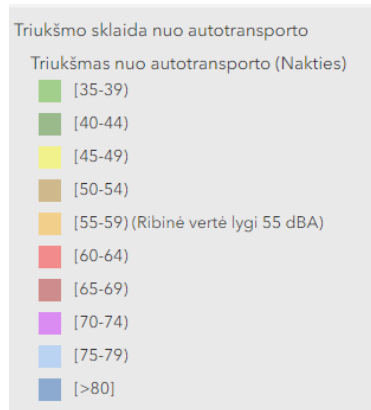
10. Autotransporto triukšmo sklaidos duomenimis ([#layers](https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga)),



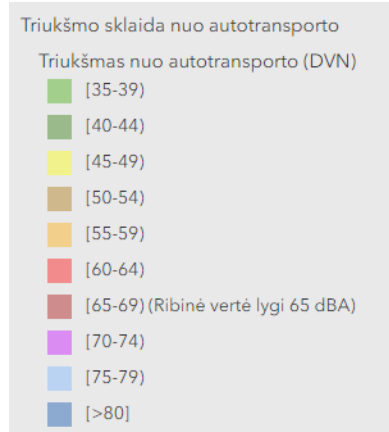
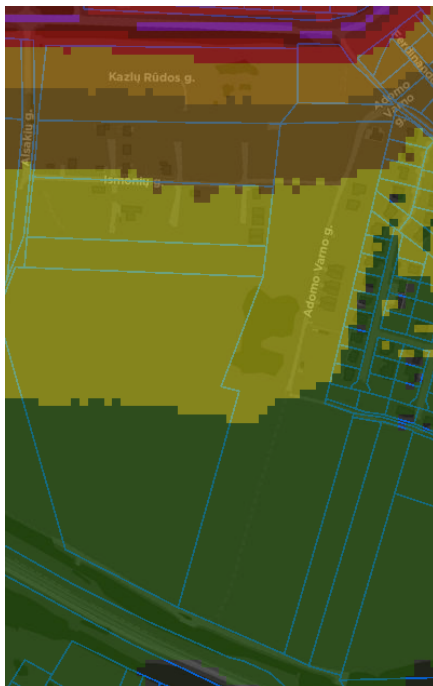
Autotransporto sukeliamas triukšmas (Dienos)



Autotransporto sukeliamas triukšmas (Vakaro)



Autotransporto sukeliamas triukšmas (Nakties)



Autotransporto sukiamas triukšmas (DVN)

ties šiaurine planuojamos teritorijos dalimi (nuo Lentvario g. pusės) triukšmo dydis gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų aplinkoje (40-54 dBA) yra toli nuo ribinių verčių.

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

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax), dBA
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 sukiamo 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 sukiamą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Triukšmą slopinančių priemonių būtinumas, jų naudojimas atskirai ar kompleksiškai bus nustatomas pastatų statybos projekto rengimo metu. Planuojamos teritorijos situacija įgalina efektyviai taikyti pagrindines priemones triukšmo mažinimui (užtvaras, želdinimą), nes atstumas tarp formuojamų sklypų ribų ir geležinkelio sklypo ribos - 30 m (atstumas iki

geležinkelio vėžės - 50 m, atstumas tarp vėžės ir užstatymo zonos - 58-60 m). Pagal bendrojo plano sprendinius šiame plote numatyta ekstensyvaus naudojimo želdynų įrengimas. Pastaruosius pagal apibrėžimą šiuo atveju sudarytų apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai. Numatant būsimą apsauginio želdyno parametrus reikia įvertinti ir tą faktą, kad pagal rengiamo projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius (TPD Nr. S-NC-00-19-10), kurie yra tvirtinimo stadijoje, numatoma nusavinti planuojamos teritorijos dalis (nurodyta sprendinių brėžinyje) iki pietinės gyvenamojo kvartalo gatvės, t.y. apie 30 m nuo pietinės planuojamos teritorijos dalies. Tokiu atveju atstumas tarp geležinkelio vėžės ir gyvenamojo naudojimo būdo sklypų būtų apie 80 m. Tokio pločio juostoje taikant želdinimo priemones su triukšmo ekranų įrengimu būtų galima užtikrinti norminių triukšmo rodiklių neviršijimą.

**Priemonės, taikomos triukšmo sklidimo kelyje.** Triukšmo mažinimo įrenginiai - želdiniai ir triukšmo užtvaros. Projektuojama triukšmo užtvara turi atitikti - bendruosius priemonių parinkimo kriterijus. Specialus reikalavimas triukšmo užtvaros efektyvumui – projektuojama triukšmo užtvara turi sumažinti triukšmo lygį  $\geq 9$  dBA ir rekomenduotina iki leistino triukšmo lygio ties gyvenamųjų pastatų fasadais.

Būtinieji reikalavimai triukšmo užtvarai, kad būtų maksimaliai išvengta triukšmo prasklidimo – užtvara turi būti visiškai sandari ir be plyšių, negali būti plyšių tarp žemės paviršiaus, grunto ir užtvaros, minimali masės (svorio) apkrova turėtų būti 20 kg/kv.m (tokios medžiagos garso izoliacija 20 dBA). Užtvara iš tokias savybes turinčios medžiagos triukšmo lygį sumažintų  $\sim 10$  dBA. Jeigu projektuojant, modeliuojant triukšmo užtvarą, triukšmo lygį tikimasi sumažinti  $\sim 15$  dBA, patartina užtvaros masės apkrovą padidinti iki 25–30 kg/kv.m. Tokia pačia masės apkrovos charakteristika gali pasižymėti lengvesnės medžiagos storesnis sluoksnis arba sunkesnės medžiagos plonesnis sluoksnis. Statybos projektų rengimo metu triukšmo užtvarą privaloma projektuoti kuo arčiau triukšmo šaltinio, siekiant maksimalaus slopinimo efekto. Detaliojo plano sprendiniuose siūloma užtvarą (triukšmo slopinimo sienutę) statyti simetriškai tai, kuri numatyta SP „RailBaltica“ sprendiniuose (žr. sprendinių brėžinį), nes esant užtvarai tik vienoje geležinkelio pusėje ji atspindės triukšmą į priešingą pusę. Kaip alternatyva arba savarankiška priemonė gali būti statoma triukšmo užtvara šachmatine (prasilenkiančių segmentų) tvarka želdinių juostoje. Tokiu atveju užtvara nesudarys aklinos tvoros/barjero įspūdžio, pro ją būtų galima praeiti, įrengti atitinkamus takus. Segmentai gali būti kaip technogeniniai elementai, taip ir art objektai pvz. didžiuliai origamiai iš organinių medžiagų ir pan. Toks sprendimas atitiktų miesto BP sprendinius, kurie šioje vietoje numato apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus ir galimybę prisidėti prie atskirųjų želdynų - viešųjų erdvių įrengimo. Realizuojant tokią programą triukšmo slopinimo juosta/teritorija atliks ir izoliuojančią ir pramoginę ar pėsčiųjų dviračių eismo jungties funkciją.

Triukšmo lygis želdiniais gali būti efektyviai (4–8 dBA) sumažintas tik tada, kai želdiniai yra aukšti ir labai tankūs, o jų juosta plati  $\geq 10$  m, (sprendiniuose siūloma 20 m pločio želdinių juosta, juostos plotį padidinus ir nusavintos sklypo dalies sąskaitą, jos plotis būtų 60 m.) ir nepermatoma. Net ir esant siauresnei juostai triukšmo slopinimo efektas gali būti žymus teisingai pasirenkant želdinių rūšinę sudėtį. Papildomos teigiamos želdinių savybės, netiesiogiai švelninančios neigiamą eismo triukšmo poveikį – teigiamas psichologinis poveikis (taip pat privatumo suteikimo poveikis), teigiamas vizualusis poveikis (estetinis poveikis, uždengiamas nuolat judančių transporto priemonių vaizdas). Želdinius sodinti privaloma tankiai ir taip, kad juostos skerspjūvyje sudarytų stačiakampį trikampį. Juostą reikėtų pradėti žemais ir baigti aukštais medžiais. Kraštines medžių eiles reikėtų papildyti krūmais, nepaliekant tarpų. Želdinių juostos žemoji dalis turi būti nukreipta į triukšmo šaltinį. Triukšmo slopinimo juostoms geriausiai tinka aukšti, tankūs ir smulkialapiai medžiai bei krūmai. Reikėtų sodinti ir dalį atsparesnių spygliuočių, nes jie slopina triukšmą ir žiemą, nors jų garso slopinimo efektyvumas, palyginti su lapuočių, yra mažesnis. Visais atvejais želdiniai parenkami pagal aukštį (medžiai, krūmai, krūmokšniai), tipą (lapuočiai, spygliuočiai), augimo sąlygas (klimatą, augavietę). Augalai turėtų būti parenkami ir sodinami taip, kad juos reikėtų kuo mažiau prižiūrėti, o želdinių veiksmingumas būtų kuo didesnis. Universaliausios medžių rūšys pagrindiniam masyvui formuoti - liepos (H-15 m), klevai (H-15 m), ąžuolai (H-15 m), beržai (H-15 m);

akcentinems grupėms spygliuočiai - eglė (H-10-15 m), kadagys (H-3-5 m), pušis (H-10-15 m); krūmai - ginalinis klevas (H-4-6 m), baltoji sedula (H-2-3 m), raudonoji sedula (H-2-4 m), parastasis lazdynas (H-3-7m).

Tiek triukšmo užtvarų tiek želdynų įrengimas gali būti derinamas su pylimo/pylimų įrengimu, kurie dar padidintų ekranuojančios funkcijos efektyvumą.

Rengiant pastatų statybos projektus tektų operatyviai užtikrinti triukšmą mažinančių priemonių įrengimą. Praeis nemažai laiko kol sodinami želdiniai pasieks aukštį, kuomet jie atliks triukšmo slopinimo funkciją. Tad pas efektyviausias būdas statyti triukšmo užtvarą, kuo arčiau triukšmo šaltinio t.y. netoli nuo geležinkelio vėžės (5-8 m), taip kaip numatyta simetriškai priešingoje geležinkelio pusėje pagal SP "RailBaltica" sprendinius (žr. DP sprendinių brėžinį). Rengiant "RailBaltica" statybos projektą, žemės paskirtis detaliuoju planu ribose bus pakeista į kitą, tad triukšmo užtvarų įrengimas būtų geležinkelio vėžės statytojo prievolė, jeigu taip neatsitiktų užtvaros ir/ar kitų priemonių įrengimas bus gyvenamųjų namų statytojų atsakomybėje.

Bet kuriuo atveju triukšmo slopinimo priemonės, jų parametrai, išdėstymas pasirenkamas statybos projekto rengimo metu, įvertinus triukšmo lygį ir jo specifiką.

**Priemonės, taikomos triukšmo priėmėjui.** Patikimiausias pastatų izoliavimas nuo triukšmo būdas - tai apsaugoti vidaus aplinką, taikoma tiek atskirai tiek kompleksiskai su kitomis priemonėmis. Izoliuojant pastatą, triukšmo lygis sumažinamas 5–15 dBA (o tam tikrais atvejais ir 20 dBA). Efektyviausias būdas pagerinti langų (paprasto stiklo ar standartinio stiklo paketo) akustinės izoliacijos savybes yra papildomo išorinio lango iš storo ar laminuoto stiklo įstatymas. Tarpas tarp naujojo ir buvusio lango turėtų būti 50–100 mm. Dažniausiai tiek naujesniuose, tiek senesniuose būstuose langai ir durys yra silpniausia pastato išorės garso izoliacijos grandis. Langų ir durų keitimas yra dažniausiai taikoma pastato fasado izoliavimo priemonė, jei išorės aplinkoje yra reikšmingų žemų dažnių triukšmo šaltinių (sunkusis transportas, lėktuvai), tada papildomai izoliuojamos sienos, stogai. Pastatų išorės aplinkos triukšmo izoliacinių savybių pagerinimas, pastato dalių keitimas/parinkimas projektuojamas pagal STR 2.01.07:2003. Keičiamos pastato dalys (langai) priklausomai nuo reikiamo garso izoliavimo (garso izoliavimo rodiklio) projektuojamos pagal atitinkamas garso izoliavimo klases STR 2.01.07:2003.

Konkretus triukšmą mažinančių priemonių pasirinkimas atliekamas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į tikslų pastatų išdėstymą sklype, langų orientaciją, patalpų paskirtį, bei triukšmo mažinimo priemonių (užtvarų, želdinių) efektyvumą vadovaujantis dokumentu "Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10", STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais, kitais susijusiais norminiais aktais. Bet kuriuo atveju, turės būti užtikrinti ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, nustatyti HN 33:2011. Taip pat, rengiant statinių statybos projektus turės būti užtikrinti higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ reikalavimai.

Vėdinimo, kondicionavimo kitų inžinerinių sistemų, kurios galimai keltų triukšmą parinkimas ir išdėstymas busimame pastate projektuojamas taip, kad tai neturėtų įtakos gretimų gyvenamųjų namų aplinkos ir vidaus triukšmo lygiui, kad šis triukšmas neviršytų ribinių dydžių, numatytų HN 33:2011.

Galimas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas tik dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui gali būti taikomos papildomos triukšmo slopinimo priemonės: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas.

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiams, 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". Pagal Aplinkos apsaugos agentūros teikiamus 2022 metų vidutinių metinių KD10, KD2,5, NO2, CO, SO2, LOJ koncentracijos Vilniaus miesto aplinkos ore

verčių duomenis planuojamoje teritorijoje anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m<sup>3</sup>) - 0,23-0,24, kietųjų dalelių (KD10) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) - 16-18, kietųjų dalelių (KD2,5) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) - 7,1-9, azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) - 8,1-9, sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) - 5,6-6, organinių junginių (LOJ) koncentracija (mg/m<sup>3</sup>) - 0,03-0,35 nesiekia ribinių verčių.

Į planuojamos teritorijos dalį, skirtą gyvenamųjų pastatų statybai (žemės sklypai Nr. 3-66, teritorijos T4, T5) dienos metu atvyksiančio/išvyksiančio transporto (nuo 250 iki 350 automobilių) ir į planuojamos teritorijos dalį, skirtą negyvenamųjų pastatų statybai (žemės sklypai Nr. 2, 67, 68, teritorijos T1, T2, T3) dienos metu atvyksiančio/išvyksiančio transporto (nuo 350 iki 600 automobilių) srautai pagrindiniu eismo koridoriumi naudos būsimą C kategorijos gatvės jungtį tarp Lentvario ir Konstantino Ostrogiškio gatvių. Šios jungties perimetre planuojamoje teritorijoje numatyta ekraninių daugiabučių ir negyvenamosios paskirties pastatų statyba. Šie pastatai žymia dalimi izoliuos esamus besiformuojančius gyvenamuosius kvartalus nuo perspektyvinės (planuojamos teritorijos užstatymo formavimasis truks apie 10-20 m.) automobilių eismo taršos. Numatoma tarša reikšmingo poveikio aplinkos orui (tiek pačioje planuojamoje tiek gretimose teritorijose) neturės dėl sekančių priežasčių:

- Nedidelė esama foninė autotransporto tarša;
- Miesto bendrajame plane (BP) numatytas kelionių struktūros pokytis - kelionių ne automobiliu (pėsčiomis, dviračiu, viešuoju transportu) dalies didėjimas lyginant su 2017 m. laikotarpyje iki 2030 m. - pėsčiomis + 6 proc., dviračiu + 6 proc., viešuoju transportu + 6 proc., automobiliu - 16 proc. Akivaizdu, kad po 2030 m. ši tendencija tik didins pagreitį;
- Planuojami sklypai jau dabar papuola į esamo viešo transporto aptarnaujamą teritoriją (pagal BP duomenis). Vystant viešąjį transportą BP numatoma šias teritorijas didinti.
- BP sprendiniuose taip pat numatomas ir gatvių tinklo tankio didėjimas, kuris lemia transporto srautų pasiskirstymą alternatyviais maršrutais;
- Lengvųjų *elektromobilių* dalis metiniuose pirkimų sandoriuose Susisiekimo ministerijos duomenimis 2030 m. sudarys 50 proc.;
- Pasiiekti arba tik priartėti prie detalizajame plane nurodytų maksimalių užstatymo tankio rodiklių pavyktų 5 - 15 m. laikotarpiu. Ne gyvenamojo naudojimo būdo sklypuose maksimalūs UI, UT aukštingumo rodikliai nebus pasiekti apskritai, bent jau nurodytu laikotarpiu. Realizuojant detaliojo plano sprendinius 10 m. laikotarpyje keisis miesto susisiekimo sistema, naudojamų transporto priemonių tipas (vienareikšmiškai mažės vidaus degimo variklių varomų priemonių).
- Dėkinga planuojamos teritorijos situacija - greta (0,7 - 1,5 km) Lentvario miestas su savo darbo vietomis ir socialine infrastruktūra ir planuojamos teritorijos dalis skirta komerciniams, visuomeniniams ir rekreaciniams pastatams statyti. Tikėtina, kad nemaža dalis būsimų planuojamos ir gretimų teritorijų gyventojų pasirinks darbo vietas ir socialines paslaugas Lentvaryje ar artimiausioje savo būstų kaimynystėje.

Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių. Įvertinti perspektyvinių C kategorijos gatvių, kirsiančių planuojamą teritoriją, taršą nėra galimybių nes nėra net prognozuojamų eismo srauto rodiklių. Antra vertus gatvių įrengimas atliekamas pagal teritorijų planavimo dokumentus - kompleksinius ar specialiuosius planus. Planuojant tiesti ar rekonstruoti automobilių kelius privaloma parengti poveikio aplinkai vertinimo ataskaitą arba atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimais ir esant reikalui numatyti taršos mažinimo priemonės. Reikia pažymėti, kad pagal BP susisiekimo dalies sprendinius magistralinių gatvių (A, B ir C) trasos yra orientacinės - jos tikslinamos ar papildomos rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD arba inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus. Minėtų C kategorijos gatvių įrengimas planuojamoje teritorijoje iki 2030 nenumatytas.

Planuojamuose komercinės paskirties objektų teritorijos sklypuose perspektyvinės ūkinės veiklos nėra nustatomos detaliojo plano sprendiniais. Tikėtina, kad pastarąsias pasirinks būsimieji statytojai, vadovaudamiesi racionalumo ir ekonomiškumo principais, t.y. plėtos tas veiklas, kurias leis kontekstas - esamų gyvenamųjų kvartalų, pramoninės zonos gretimybė.

Gretimybėse vykdomų veiklų triukšmo, oro taršos ir kvapo poveikis esamoms gyvenamosioms teritorijoms (šiaurės vakarų pusėje) nėra vertinamas, tai padaryta išduodant leidimus esamų gyvenamųjų namų statybai. Greta (Lentvario g. 146) esančiai vėdinimo sistemų, aukštų technologijų elektroninės produkcijos vėdinimo įrangai ir modernių oro filtrų gamybai nėra nustatytų sanitarinių apsaugos zonų, ribojančių veiklą gretimose teritorijose. Aplinkos apsaugos agentūros atrankos išvadoje (Nr. (30.2)-A4-5916) konstatuota - administracinio paskirties pastato ir gamybos paskirties pastato Lentvario g. 146, Vilniuje statybai ir eksploatacijai poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

## APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-07-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG232248, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojama teritorija nedidele dalimi, pietinėje pusėje ties geležinkeliu, formuojami sklypai Nr. 41-44, 54, 66 ir teritorijos T5 dalis patenka į gamtinį karkasą. Pagal bendrojo plano sprendinius tai rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas. Nurodytiems sklypams ir teritorijos T5 daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai - formuojama besijungianti, 50 proc. sklypų Nr. 41-44, 54, 66 ir teritorijos T5 dalies gamtinio karkaso struktūra, kurią sudaro priklausomieji želdynai nurodytuose žemės sklypuose. Užstatymo tankis nurodytuose sklypuose ir T5 teritorijos dalyje ribojamas iki 30 proc.

2. Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Sklypams (nepatenkantiems į gamtinį karkasą) kuriems numatytas galimas naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 25 proc. nuo žemės sklypo ploto. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo sklypams (G2) (nepatenkantiems į gamtinį karkasą) nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 30 proc. nuo žemės sklypo ploto, komercinio naudojimo būdo sklypams nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 10 proc. nuo žemės sklypo ploto, visuomeninio naudojimo būdo sklypams nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 50 proc. nuo žemės sklypo ploto, rekreacinio naudojimo būdo sklypams nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 40 proc. nuo žemės sklypo ploto. T5 teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankis nedidesnis kaip 30 proc., šioje dalyje priklausomųjų želdynų plotas  $\geq 50$  proc., formuojamos besijungiančios (su sklypų Nr. 41 - 44, 54, 66) priklausomųjų želdynų struktūros.

## GAISRINĖS SAUGOS DALIS

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu galimas dviem būdais nuo perspektyvinio centralizuoto vandentiekio tinklų (esamų centralizuotų tinklų teritorijos gretimybėse nėra) ir nuo vietinio vandentiekio tinklo.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius,

reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

## TRANSPORTINĖ DALIS

Planuojamos teritorijos daliai, kurioje formuojamas vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas (žemės sklypai Nr. 4-66, teritorijos T4, T5), eismo jungtis numatoma nuo esamos Rapolo Jakimavičiaus gatvės, išlaikant norminį atstumą (100 m) atstumą tarp įvažiavimų/išvažiavimų C kategorijos gatvėse. Teritorijoms T4, T5, numatomi patekimai iš perspektyvinės C kategorijos gatvės dešiniaisiais posūkiais (atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais ir nuo sankryžų > 50 m) ir du patekimai iš vienbučių dvibučių kvartalo susisiekimo komunikacijų tinklo. Iš šio tinklo numatyta eismo jungtis, skirta pėstiesiems ir dviratininkams, į gretimą teritoriją, besiribojančią su planuojamu kvartalu iš rytų pusės. Formuojami susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypai užtikrina pakankamus parametrus susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, pėsčiųjų ir dviračių eismui, apšvietimui. Įvertinus A. Varno g. gyventojų pasiūlymą (nors jis planavimo organizatoriaus ir buvo atmestas) minimizuoti naudojimąsi šia gatve, sprendiniuose siūloma A. Varno g. ties paskutiniais sklypais užbaigti akligatviu, nedarant įvažiavimo ar sankryžos su R. Jakimavičiaus g. Įvertinant šį pasiūlymą įvažiavimas/išvažiavimas iš/į planuojamą sklypą Nr. 3 numatomas dešiniaisiais posūkiais iš R. Jakimavičiaus g. išlaikant norminį atstumą (> 50 m) iki būsimos R. Jakimavičiaus g. sankryžos su perspektyvine C kategorijos gatve.

Planuojamos teritorijos daliai, kurioje formuojami sklypai Nr. 1, 2, 67, 68 ir teritorijos T1, T2, T3, eismo jungtys numatomos nuo perspektyvinės C kategorijos gatvės, išlaikant norminius atstumus tarp sankryžų ir įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais. Sklypai Nr. 67, 68 ir teritorijos T1, T2 turi privažiavimo alternatyvą iš esamos D kategorijos Alsakių g.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos į/iš numatomame susisiekimo komunikacijų tinkle gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išskyrus servitutinius įvažiavimus.

Gatvių raudonosios linijos nustatytos TPD (Žemės sklypo buvusiam Gurelių k. (kad.Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projektu, Kvartalo prie R. Jakimavičiaus gatvės raudonųjų linijų ir preliminarinių žemės sklypų ribų schema Nr.780). Nustatytos gatvių RL sprendinių grafinėje dalyje išskirtos atskiru sutartiniu ženklu. Susisiekimui skirtus žemės sklypus Nr. 79-86, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas, siūloma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei.

Rengiant susisiekimo sprendinius įvertinti rengiamo ŽSFP - 121032 sprendiniai (pertvarkomi žemės sklypai kad. Nr. 0101/0165:0091, 0101/0165:2787, 0101/0165:2788, 0101/0165:2791, 0101/0165:2790, 0101/0165:2789, 0101/0165:2784, 0101/0165:2785. ŽSFP formuojamiems sklypams yra numatomas vienas įvažiavimas į formuojamą žemės sklypą (Nr. 1) iš Lentvario gatvės ir vienas įvažiavimas į formuojamą žemės sklypą (Nr. 5) iš Kaimynų gatvės. Įvažiavimai iš perspektyvinės C kategorijos gatvės į formuojamus sklypus nėra numatomi.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš formuojamų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklypų teritorijos viduje. Privalomas automobilių stovėjimo vietų įrengimas numatomas planuojamų sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ nuostatas.

Atskirųjų želdynų sklypai Nr. 69-75 suformuoti tokiu būdu, kad užtikrintų tranzitinį ryšį su potencialiomis gretimų teritorijų atskirųjų želdynų struktūromis, šiam tikslui juose numatyti pėsčiųjų takų servitutai.

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų sankryžų, gatvių, privažiavimų, įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai) tikslinami ir konkretizuojami statybos projekto rengimo metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje ir norminių aktų reikalavimus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo 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“.

Visi eismo brėžinyje nurodyti sprendiniai yra rekomendaciniai.

## VANDENTIEKIO, BUITINĖS IR LIETAUS NUOTEKŲ DALIS

### Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų vandentiekio tinklų nėra. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-07-28 planavimo sąlygas Nr. REG288138. Perspektyvinis vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje (atstumas ~ 3,4 km). UAB „Trakų vandenys“ planavimo sąlygų neišdavė, nors šios įmonės valdomi centralizuoti vandens tiekimo tinklai yra žymiai arčiau planuojamos teritorijos t.y. Lentvario gatvėje (atstumas ~ 0,3 - 0,8 km). Parengtuose inžineriniuose sprendiniuose numatomos abi perspektyvinės pasijungimo galimybės. Tai užtikrina pakankamų inžinerinės infrastruktūros koridorių suformavimas tiek planuojamoje, tiek gretimose teritorijose. Iki įrengiant centralizuotus vandentiekio tinklus galimas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai (kaip ir centralizuotų tinklų) nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gatvės profiliai, kategorijos, atstumai tarp raudonųjų linijų 36 - 12 m įgalina pakloti tiek centralizuotas tiek vietines komunikacijas.

Planuojami vandens poreikiai: 17,6 m<sup>3</sup>/d; max 4,4 m<sup>3</sup>/h;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus.

### Buitinė nuotekynė

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-07-28 planavimo sąlygas Nr. REG288138. Perspektyvinis buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į esamus d250 mm nuotekų tinklų Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje (atstumas ~ 3,4 km). UAB „Trakų vandenys“ planavimo sąlygų neišdavė, nors šios įmonės valdomi centralizuoti buitinių nuotekų tinklai yra žymiai arčiau planuojamos teritorijos t.y. Lentvario gatvėje (atstumas ~ 0,3 - 0,8 km). Parengtuose inžineriniuose sprendiniuose numatomos abi perspektyvinės pasijungimo galimybės. Tai užtikrina pakankamų inžinerinės infrastruktūros koridorių suformavimas tiek planuojamoje, tiek gretimose teritorijose. Iki įrengiant centralizuotus nuotekų tinklus galimi vietiniai valymo įrenginiai. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai (kaip ir centralizuotų tinklų) nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gatvės profiliai, kategorijos, atstumai tarp raudonųjų linijų 36 - 12 m įgalina pakloti tiek centralizuotas tiek vietines komunikacijas.

Bendras nuotekų kiekis: 17,6 m<sup>3</sup>/d; max 4,4 m<sup>3</sup>/h;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus nuotekynės parametrus.

### Lietaus nuotekynė

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų nėra. Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ III skyriaus 7 punkto nuostatomis.

Paviršinės nuotekos tvarkomos planuojamų sklypų ribose, jas infiltruojant į gruntą, panaudojant laistymui, kitoms ūkio reikmėms. Nesant centralizuotos nuotekynės paviršinės nuotekos nuo planuojamų gatvių turi būti nuvedamos į kelkraščio griovius. Esami vandens

surinkimo grioviai nenaikinami, o įvažose, kertančiose šiuos griovius, turi būti įrengiamos pralaidos. Šie reikalavimai turi būti įvertinti rengiant gatvių statybos projektus.

Perspektyviniams lietaus nuotekynės tinklams rezervuota vieta, nurodyta inžinerinių ir susisiekimo komunikacinių koridorių skerspjūviuose. Kaip nurodyta sąlygose numatyta galimybė ateityje pasijungti į centralizuotą nuotekynės sistemą.

## ELEKTROS IR DUJŲ TIEKIMO DALIS

Elektrotechninė dalis parengta pagal technines sąlygas 2022-07-04 Nr. REG231580. Iš esamos modulinės transformatorinės MT-2529 planuojamas 10 kV kabelis iki numatomos naujos 10/0,4 kV transformatorinės vietos (MT). 10 kV kabeliui ir MT numatomos servitutinės zonos.

Sklypuose, servitutinėse zonose, statomi kabeliniai skydai su apskaitos moduliais KS/KAS-x. Skydai KS/KAS-x užmaitinami 0,4 kV el. kabeliais iš naujai planuojamos MT.

Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonose, naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatyti servitutai apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20). Numatoma demontuoti ir perkloti vidutinio slėgio dujotiekio atkarpą, kertančią esamus žemės sklypus kadastro Nr. 0101/0165:707, 0101/0165:663.

Išlaikyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93).

Detaliojo plano sprendiniai numato inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros ir dujų įrenginių. Naujos plėtros objektų teritorijose numatyti koridoriai inžineriniams tinklams.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

## ŠILDYMO BŪDAS

Šildymo būdo pasirinkimą visoje planuojamoje teritorijoje reglamentuoja 2018 m. gegužės 9 d. Savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintas atnaujintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas. Planuojama teritorija priskiriama III zonai, kurioje numatomas šildymas deginant gamtines dujas. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą). Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

Išimtyis ir reikalavimai:

1. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, kurui naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl

skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.

3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butuose, kuriuose pagal NT registro duomenis įregistruotas krosninis šildymas, atsiradus galimybei pakeisti kurą, krosnių kuras gali būti keičiamas į šilumos tiekimą iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų (esant techninėms galimybėms), atsinaujančius energijos šaltinius, elektrą ar gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje.

4. Draudžiama kurui naudoti atliekas (pvz. baldų gamybos atliekas) bei kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas (pvz. panaudotas padangas).

5. Kai kietųjų dalelių (KD) koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę (RV) draudžiama kūrenti kieto kuro židinius.