

## 1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1.1. Esama būklė.

**Pavadinimas:**

Apie 2,86 ha teritorijos ties Balio Šližio gatve ir Vakariniu aplinkkeliu detalusis planas inicijavimo pagrindu.

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

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

**Iniciatorius (-iai):**

UAB „Mobilumas“, Krokuvos g. 53-3, Vilnius.

**Projekto rengėjas:**

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius, tel. +370 676 37738.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. [tadas@uabprojektavimas.lt](mailto:tadas@uabprojektavimas.lt).

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Nustatyti kompleksinius planuojamos teritorijos sprendinius, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) naudojimo būdo ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdo teritorijas ir kitus planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis teisės aktų reikalavimais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-11 įsakymas Nr. 30-1814/24 „DĖL LEIDIMO RENGTI APIE 2,86 HA TERITORIJOS TIES BALIO ŠLIŽIO GATVE IR VAKARINIŲ APLINKKELIŲ DETALŲJŲ PLANĄ INICIJAVIMO PAGRINDU“.

### Planuojama teritorija

**Planuojama teritorija:** valstybinės žemės dalys ir žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0038:247).

**Planuojamos teritorijos plotas:** apie 2,86 ha teritorija, kuri atitinka kvartalo apibrėžimą, nes ji iš rytų pusės yra ribojama *Vakarinio aplinkkelio* raudonųjų linijų, iš vakarų pusės – Balio Šližio gatvės raudonųjų linijų, o iš šiaurės ir pietų pusių – kitų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų (TPD reg. Nr. T00090130 ir T00054747 (korektūra - T00084299)) planuojamų teritorijų ribų. Vakarinėje pusėje planuojama teritorija taip pat ribojasi su rengiamo kito vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (TPD Nr. K-VT-13-22-732) planuojamos teritorijos riba.

*Paveikslas 1. Planuojamos teritorijos schema.*



**Planuojamas žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0038:247.**

Adresas: Vilnius.

Plotas: 2,2680 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, žemės sklypo naudojimo būdas – *nenustatytas*.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (NTR):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - --- ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - --- ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,5194 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0249 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,2842 ha;

Žemės sklype registruoti servitutai:

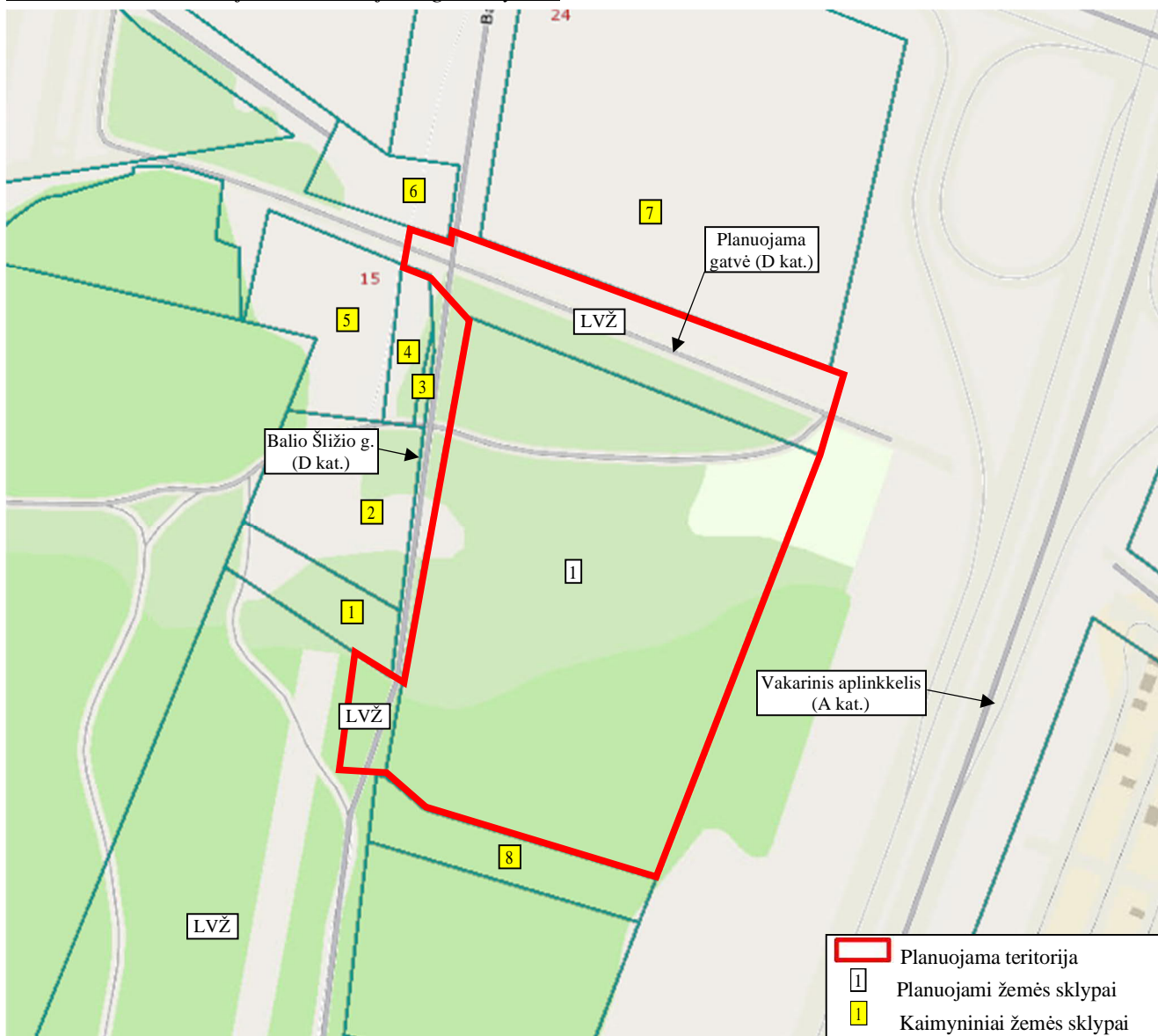
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,5194 ha.

Žemės sklype registruoti statiniai:

- Nėra.

## Gretimybės

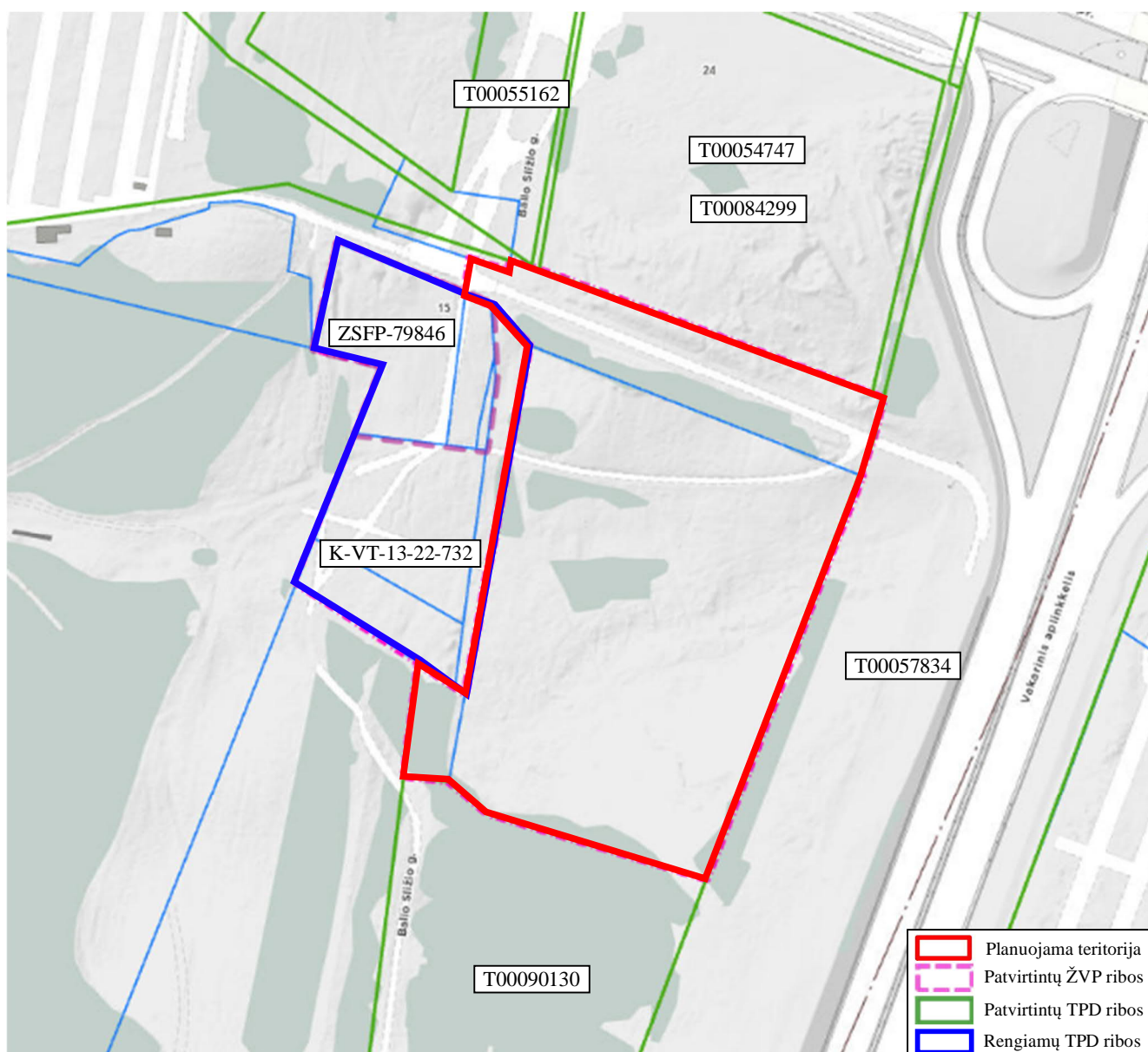
*Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės.*



*Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.*

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilnius	0101/0167:3222	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	Vilniaus m. sav., Pilaitės k.	0101/0167:3348	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3.	Vilnius	0101/0167:4428	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
4.	Vilnius	0101/0167:4427	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5.	Vilnius, Jono Budrio g. 15	0101/0167:4426	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
6.	Vilnius	0101/0167:3504	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
7.	Vilnius, Pilaitės pr. 24	0101/0030:78	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
8.	Vilnius	0101/0038:300	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos

*Paveikslas 3. Planuojamos teritorijos gretimybėse rengiami/parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai (TPD) ir žemės valdos projektai (ŽVP).*





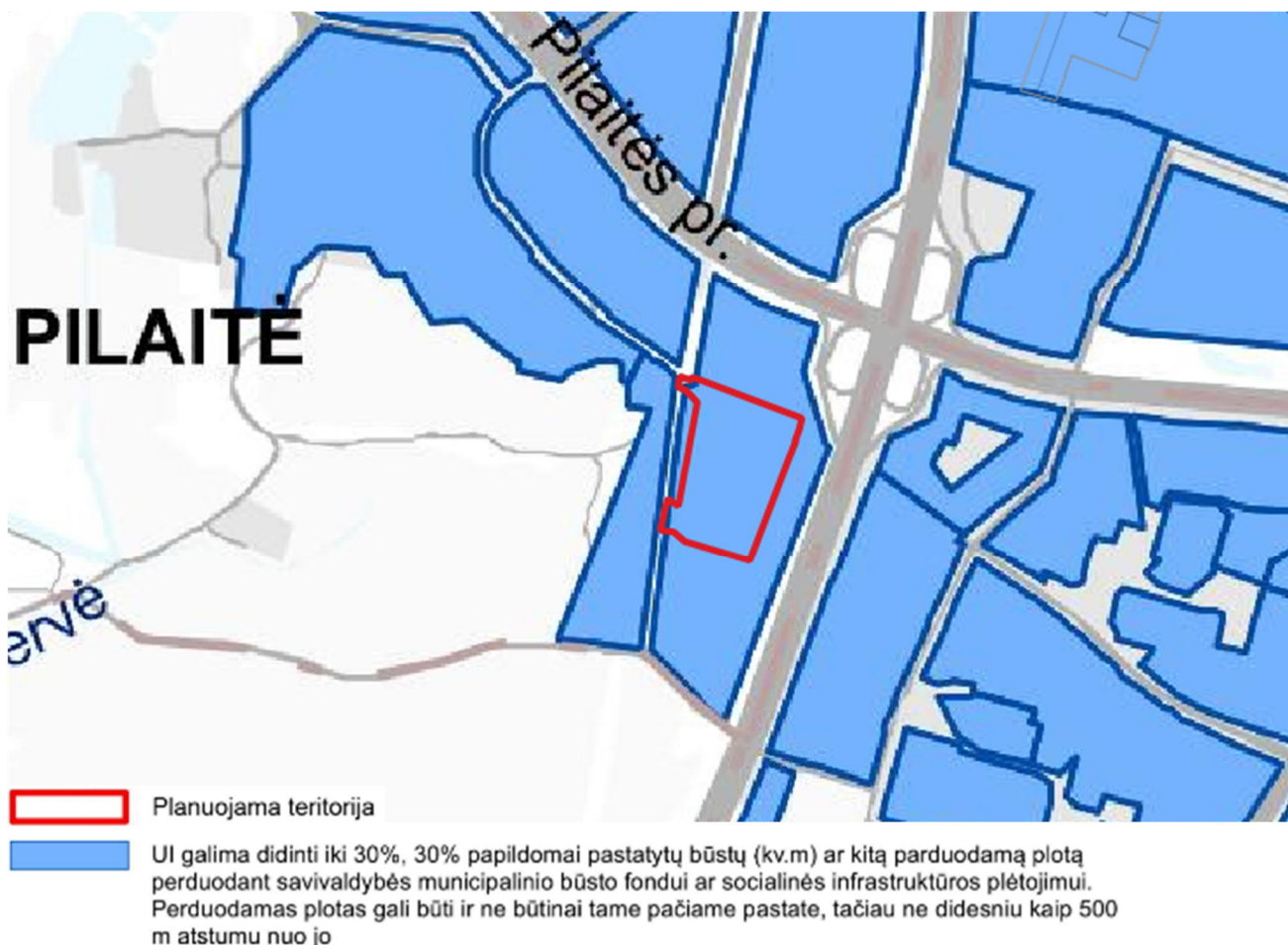
Pagal Bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į šias funkcines zonas:

- **PIL-5-1** - Miesto dalies (rajonų) centro zona;
- **Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona.**

**PIL-5-1:** Teritorijos naudojimo tipas - GC;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G2;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 9. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35. Užstatymo tipas - pr\_u;pr\_a;mv;lp. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 3. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – - m<sup>2</sup>. Maksimalus būstų skaičius sklype – -. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>. Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;08;13;32;36;39. Įgyvendinimo prioritetas - prioritentinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 4. Seniūnija - Pilaitės.

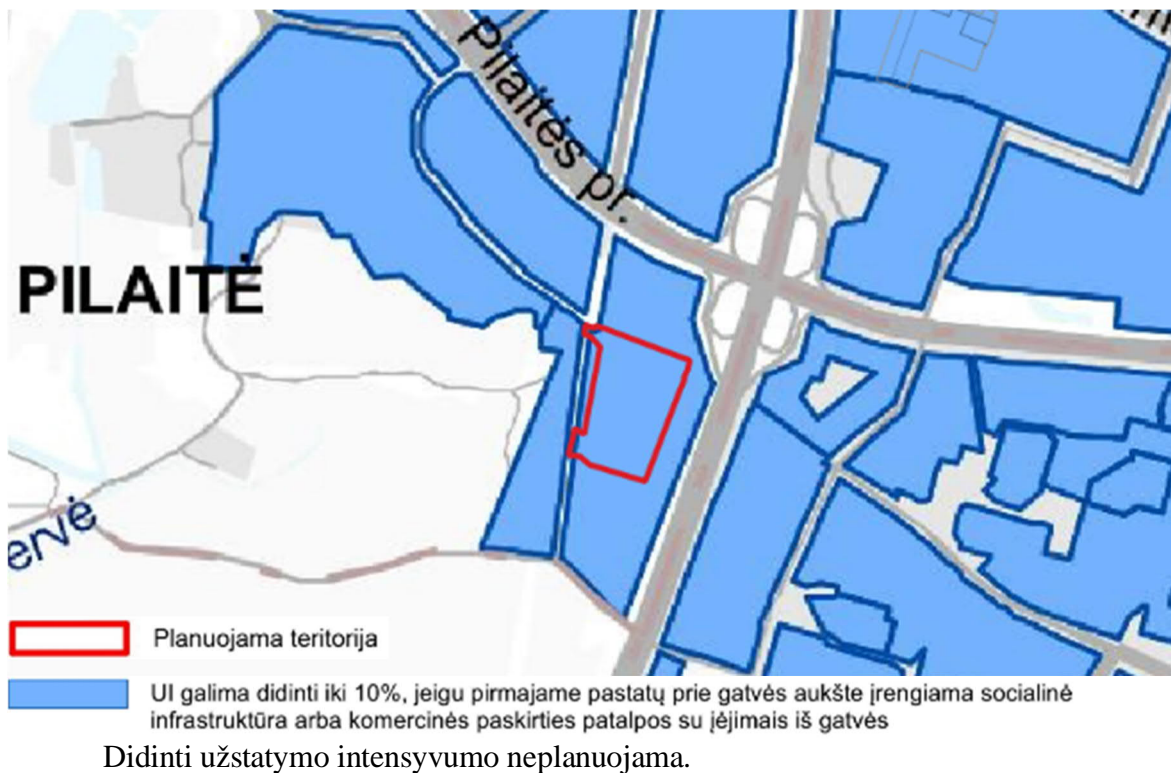
**Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:** Teritorijos naudojimo tipas - TK. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - I2. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritentinė plėtros teritorija.

*Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 01 schemos.*



Didinti užstatymo intensyvumo neplanuojama.

*Paveikslas 6. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemos.*



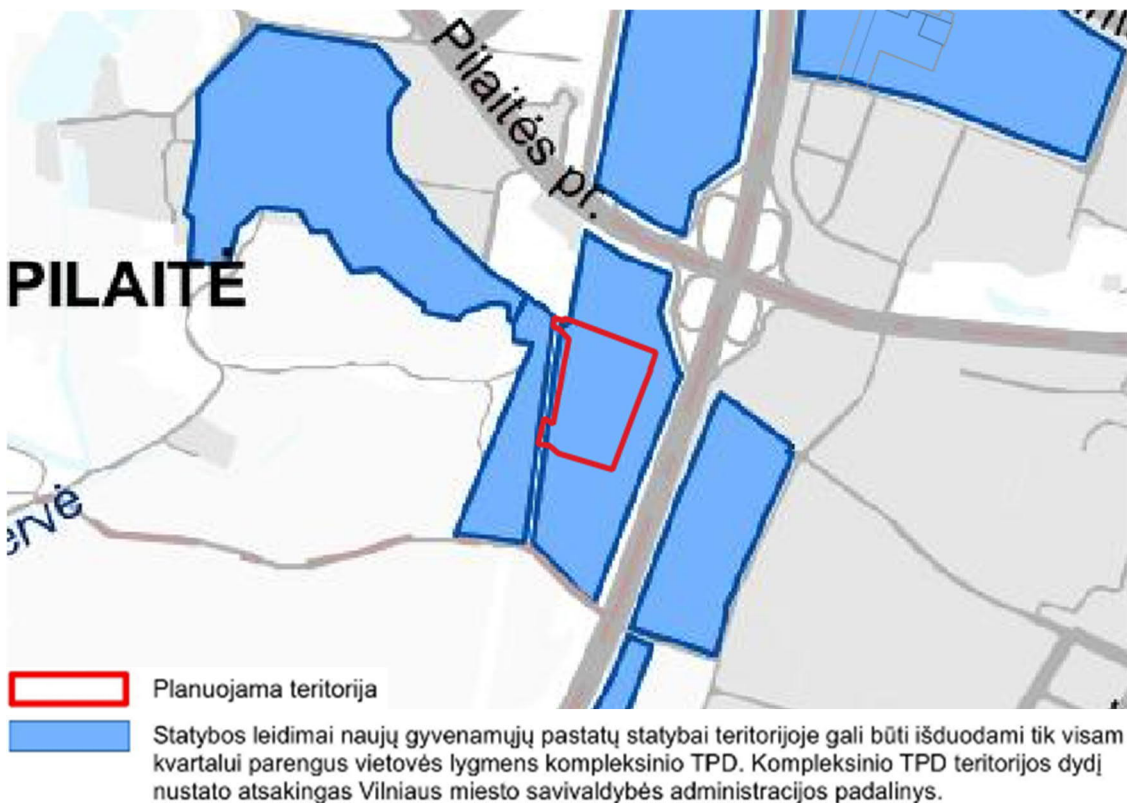
*Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemos.*



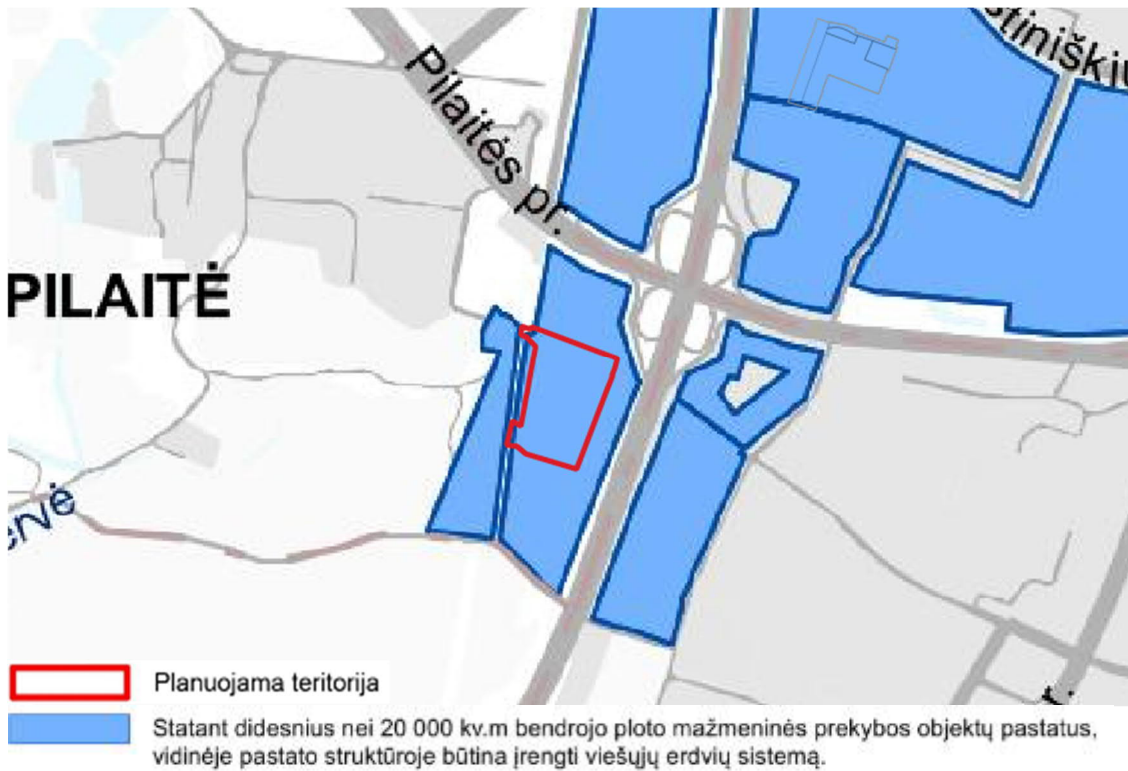
*Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 05 schemos.*



*Paveikslas 9. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 08 schemos.*

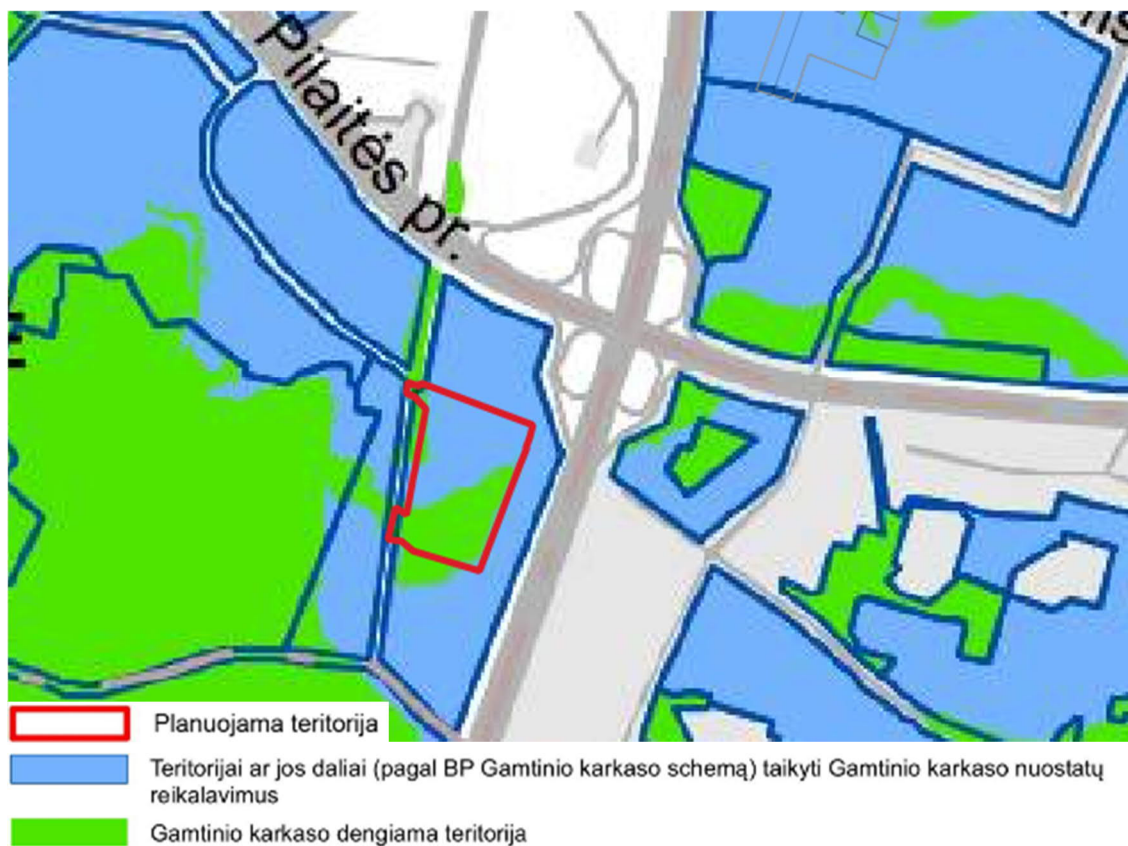


*Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 13 schemos.*

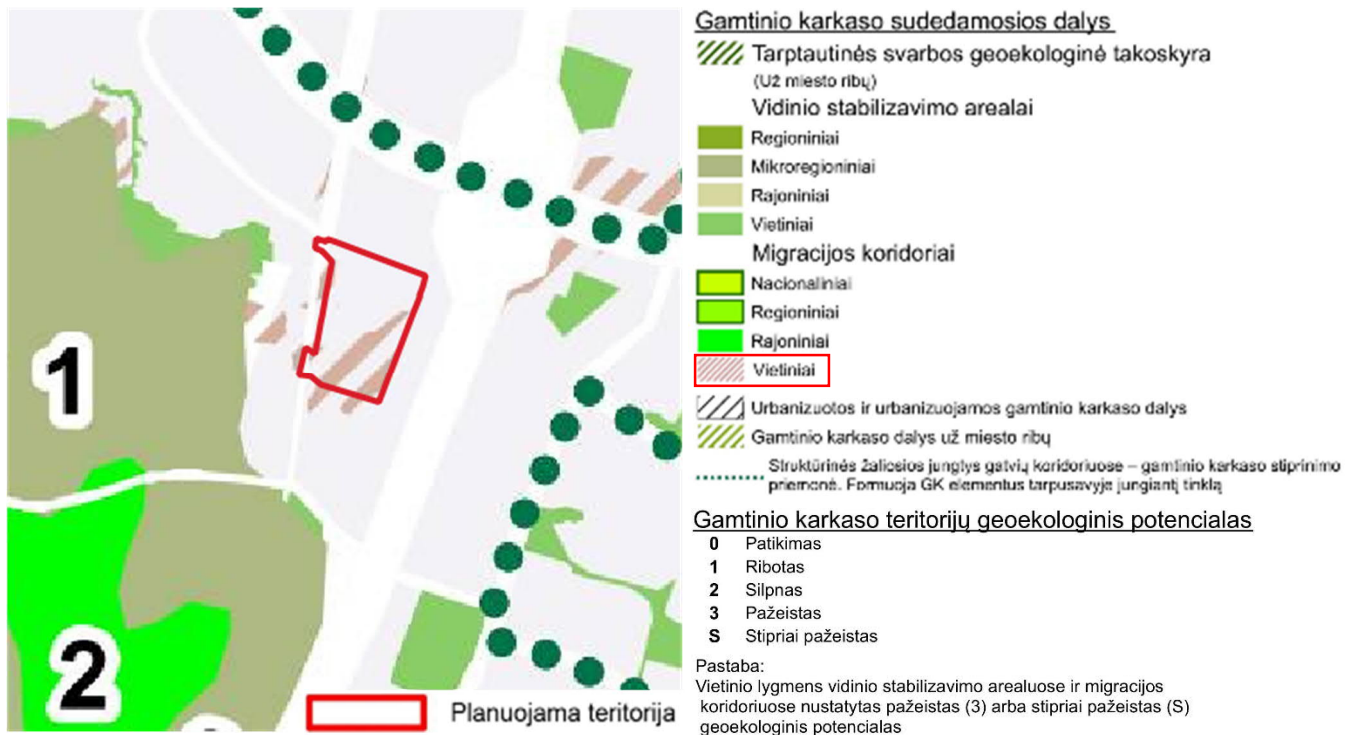


Mažmeninės prekybos objektų statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

*Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.*



*Paveikslas 12. Ištrauka iš Bendrojo plano gamtinio karkaso schemos.*



Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso vietinį migracijos koridorių (žr. *Paveikslas 12*). Daliai planuojamos teritorijos yra taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 patvirtintų *Gamtinio karkaso nuostatų* reikalavimai.

*Paveikslas 13. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemos.*

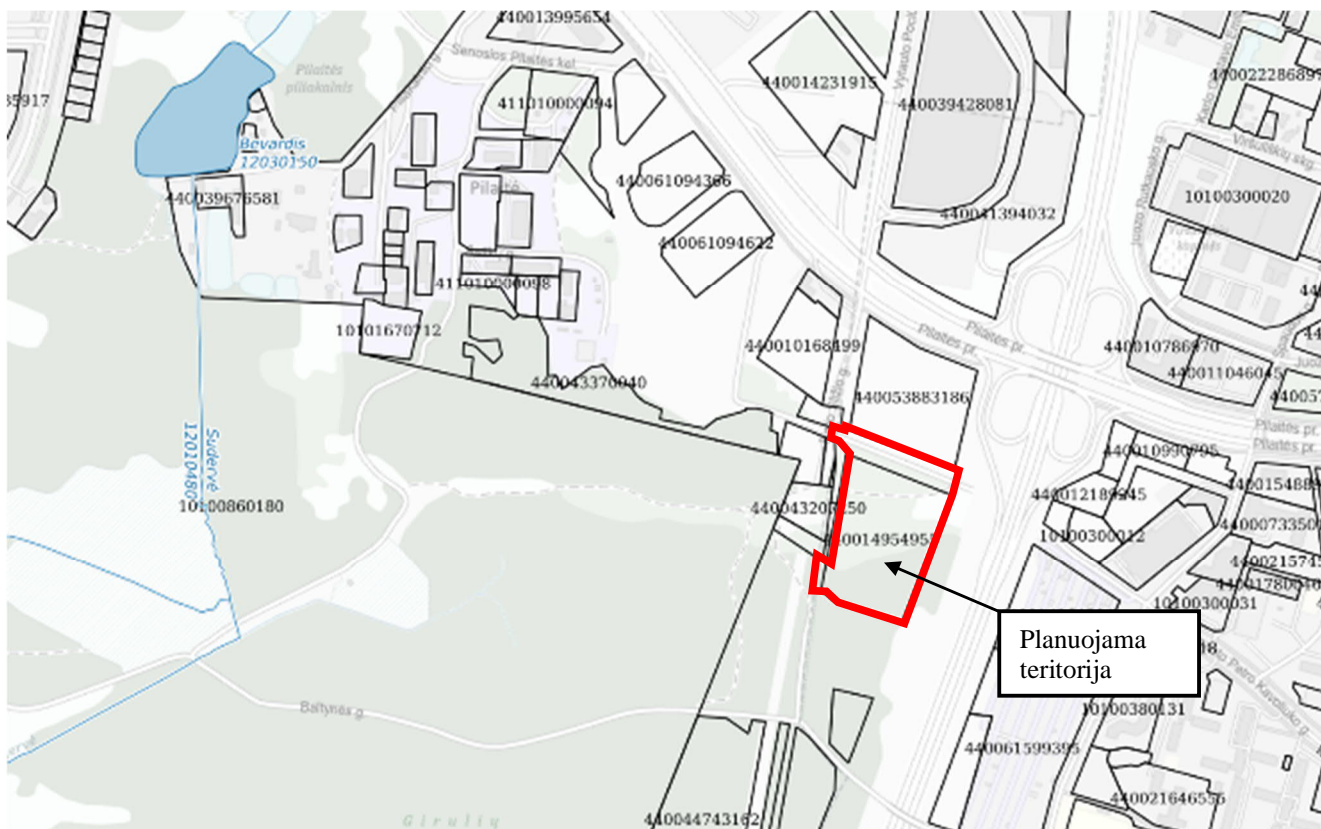


*Paveikslas 14. Ištrauka iš Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio.*

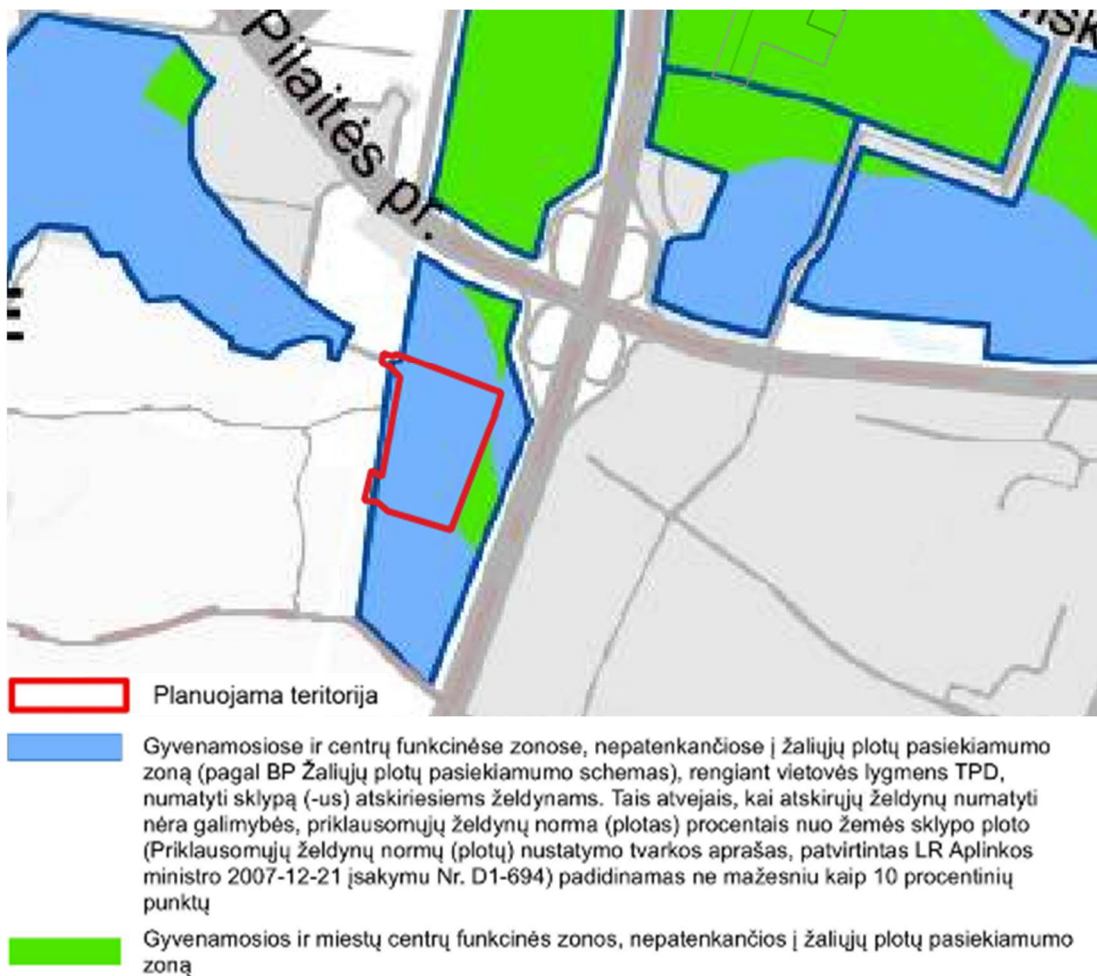


Dalis planuojamos teritorijos patenka į geomorfologinio gamtinio karkaso elemento – sausaslėnio teritoriją (žr. *Paveikslas 13, Paveikslas 14*), kuriai yra taikomi gamtinio karkaso nuostatai. Tačiau, vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenimis (žr. *Paveikslas 15*), taip pat, Georeferencinio pagrindo kadastro (GRPK) ir inžinerinio topografinio plano duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra paviršinių vandens telkinių (tame tarpe upelių), todėl vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.3. p., sausaslėnio teritorijoje nėra formuojama po 50 m pločio nuo kranto linijos abipus upelio neužstatoma juosta.

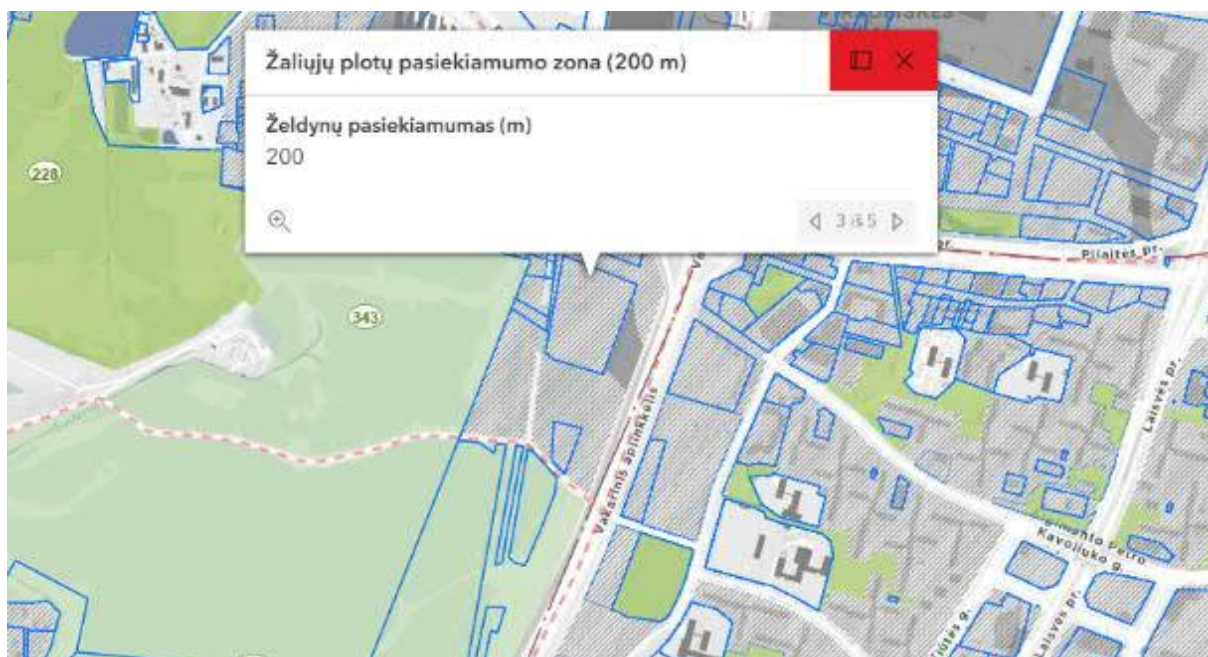
*Paveikslas 15. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK).*



*Paveikslas 16. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos.*



*Paveikslas 17. Ištrauka iš Bendrojo plano skaitmeninio žemėlapio.*



Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (200 m).

Kiti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotų teritorijų planavimo sąlygų Nr. A676-86/24(2.15.1.21E-TPS) 6 punkto 2 dalyje išvardinti specialieji planai, jų koncepcijos ar schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

## 1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Planuojama teritorija, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ji iš rytų pusės yra ribojama *Vakarinio aplinkkelio* raudonųjų linijų, iš vakarų pusės – *Balio Šližio gatvės* raudonųjų linijų, o iš šiaurės ir pietų pusių – kitų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų (TPD reg. Nr. T00090130 ir T00054747 (korektūra - T00084299)) planuojamų teritorijų ribų (žr. Paveikslas 1, Paveikslas 2). Vakarinėje pusėje planuojama teritorija taip pat ribojasi su rengiamo kito vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento (TPD Nr. K-VT-13-22-732) planuojamos teritorijos riba. Kvartalas planuojamas įvertinus gretimybes – esamus žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija; įvertinus želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose bei jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; įvertinus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse.

Detaliojo plano sprendiniais esamas 2,2680 ha ploto kitos paskirties žemės sklypas kad. Nr. 0101/0038:247 yra padalinamas į 6 atskirus žemės sklypus (Nr. 1-6), nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nustatant jiems *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2)* naudojimo būdą. Planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje), patenkančioje į esamų ir planuojamų gatvių raudonąsias linijas, yra projektuojami 3 kitos paskirties, *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2)* žemės sklypai (Nr. 7-9).

Susisiekimo infrastruktūros koridoriai yra formuojami įvertinant gretimose teritorijose parengtais teritorijų planavimo dokumentais ar žemės valdos projektais anksčiau suformuotus susisiekimo infrastruktūros sprendinius bei nustatytas gatvių raudonąsias linijas. Formuojami koridoriai darniai įsilieja į bendrą kvartalo gretimybių susisiekimo sistemos tinklą. Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje yra projektuojama viešą pėsčiųjų tako jungtis tarp šiaurinėje pusėje planuojamos D kategorijos gatvės ir pietinėje pusėje kitu TPD (reg. Nr. T00090130) suprojektuoto atskirųjų želdynų žemės sklypo.

Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-6 galimi užstatymo tipai:

- **pr\_a** - *perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;*

- **lp** - *laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.*

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos parenkamos techninio projekto metu. Projektuojami statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Iki 8,5 m aukščio statinių atstumas iki gretimo sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Perimetrinio užstatymo atveju užstatymas gali būti formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę.

Planuojamoje teritorijoje bendras pastatais numatomas užstatyti plotas kvartale sudaro 2,2680 ha. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, didžiausias leistinas pastatų aukštis (35 m) vyraujančių pastatų aukštį (27 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje), t.y. 0,4536 ha plote. Taip pat didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (9 a.) vyraujančių pastatų aukštų skaičių (7 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje), t.y. 0,4536 ha plote.

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

Planuojama teritorija visa apimtimi patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl planuojamuose sklypuose yra nustatoma SŽNS - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

### 1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Projektuojamą sklypą Nr. 1 sudaro dvi skirtingo režimo sklypo dalys, brėžiniuose pažymėtos Nr. 1.1 ir Nr. 1.2.

#### Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,5162 ha.

#### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m <sup>2</sup> )	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomųjų želdinių ir želdinių teribrųjų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	pastatų aukštų skaičius				
--	<b>1</b>	<b>5162</b>	GM	Kita (KT)	G2	35	9	60	2.0	pr_a; lp	30
	1.1	740				35	9				
	1.2	4422				30	7				

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Naudojami sutrumpinimai:

**GM** - mišri gyvenamoji teritorija;

**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**pr\_a** - perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus

ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

**lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S** - Servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 207, plotas – 1574 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - esami nuotekų tinklai.
- **S1** - Kiti servitutai (tarnaujantis), kodas 92, plotas - 712 m<sup>2</sup> (teisė statyti, eksploatuoti ir naudotis požemine eismo jungtimi, kuri gali būti projektuojama ir statoma kaip atskiras inžinerinis statinys arba kaip pastato dalis požeminiame jo aukšte). Viešpataujantis daiktas - proj. sklypas Nr. 2.
- **S2** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 202, plotas – 242 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 2,3,4,5,6.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 1 (895 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., gamtiniame karkase esančioje sklypo dalyje užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (35 m) vyraujančių pastatų aukštį (27 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Taip pat didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (9 a.) vyraujančių pastatų aukštų skaičių (7 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Bendrojo plano numatoma galimybė viršyti didžiausią leistiną pastatų aukštį metrais ir maksimalų pastatų aukštų skaičių sukoncentruota reglamentinėse zonose Nr. 1.1, Nr. 2.1, Nr. 3.1, Nr. 4.1 ir negalės būti pritaikyta sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6.

### 1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Projektuojamą sklypą Nr. 2 sudaro dvi skirtingo režimo sklypo dalys, brėžiniuose pažymėtos Nr. 2.1 ir Nr. 2.2.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,3459 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m <sup>2</sup> )	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	pastatų aukštų skaičius				
..	<b>2</b>	<b>3459</b>	GM	Kita (KT)	G2	35	9	60	2.0	pr_a; lp	30
	2.1	807				35	9				
	2.2	2652				30	7				

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Naudojami sutrumpinimai:

**GM** - mišri gyvenamoji teritorija;

**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**pr\_a** - perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

**lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S** - Servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 207, plotas – 1772 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - esami nuotekų tinklai.

Projektuojamas sklypas Nr. 2 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (35 m) vyraujančių pastatų aukštį (27 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Taip pat didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (9 a.) vyraujančių pastatų aukštų skaičių (7 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Bendrojo plano numatoma galimybė viršyti didžiausią leistiną pastatų aukštį metrais ir maksimalų pastatų aukštų skaičių sukoncentruota reglamentinėse zonose Nr. 1.1, Nr. 2.1, Nr. 3.1, Nr. 4.1 ir negalės būti pritaikyta sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6.

### 1.2.3. Sklypas Nr. 3.

Projektuojamą sklypą Nr. 3 sudaro dvi skirtingo režimo sklypo dalys, brėžiniuose pažymėtos Nr. 3.1 ir Nr. 3.2.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,2410 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (os dalies) Nr. (plotas, m <sup>2</sup> )	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	pastatų aukštų skaičius				
-	<b>3</b>	<b>2410</b>	GM	Kita (KT)	G2	35	9	40	2.0	pr_a; lp	30
	3.1	626				35	9				
	3.2	1784				30	7				

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Naudojami sutrumpinimai:

**GM** - mišri gyvenamoji teritorija;

**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**pr\_a** - perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

**lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– Nėra.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

– Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

– **S** - Servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 207, plotas – 582 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - esami nuotekų tinklai.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 3 (215 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., gamtiniame karkase esančioje sklypo dalyje užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (35 m) vyraujančių pastatų aukštį (27 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Taip pat didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (9 a.) vyraujančių pastatų aukštų skaičių (7 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Bendrojo plano numatoma galimybė viršyti didžiausią leistiną pastatų aukštį metrais ir maksimalų pastatų aukštų skaičių sukoncentruota reglamentinėse zonose Nr. 1.1, Nr. 2.1, Nr. 3.1, Nr. 4.1 ir negalės būti pritaikyta sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6.

#### 1.2.4. Sklypas Nr. 4.

Projektuojamą sklypą Nr. 4 sudaro dvi skirtingo režimo sklypo dalys, brėžiniuose pažymėtos Nr. 4.1 ir Nr. 4.2.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,4933 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m <sup>2</sup> )	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	pastatų aukštų skaičius				
---	4	4933	GM	Kita (KT)	G2	35	9	31	2.0	pr_a; lp	30
	4.1	796				35	9				
	4.2	4137				30	7				

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Naudojami sutrumpinimai:

**GM** - mišri gyvenamoji teritorija;

**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**pr\_a** - perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išsklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

**lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S** - Servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kodas 207, plotas – 1266 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis daiktas - esami nuotekų tinklai.
- **S3** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 202, plotas – 159 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1,2,3,5,6.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 4 (4057 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., gamtiniame karkase esančioje sklypo dalyje užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (35 m) vyraujančių pastatų aukštį (27 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Taip pat didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (9 a.) vyraujančių pastatų aukštų skaičių (7 a.) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (planuojamojoje teritorijoje). Bendrojo plano numatoma galimybė viršyti didžiausią leistiną pastatų aukštį metrais ir maksimalų pastatų aukštų skaičių sukoncentruota reglamentinėse zonose Nr. 1.1, Nr. 2.1, Nr. 3.1, Nr. 4.1 ir negalės būti pritaikyta sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6.

### 1.2.5. Sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,3089 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m <sup>2</sup> )	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	pastatų aukštų skaičius				
--	5	3089	GM	Kita (KT)	G2	30	7	30	2.0	pr_a; lp	30

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Naudojami sutrumpinimai:

**GM** - mišri gyvenamoji teritorija;

**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**pr\_a** - perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

**lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– Nėra.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S4** - Kiti servitutai (tarnaujantis), kodas 92, plotas - 931 m<sup>2</sup> (teisė statyti, eksploatuoti ir naudotis požemine eismo jungtimi, kuri gali būti projektuojama ir statoma kaip atskiras inžinerinis statinys arba kaip pastato dalis požeminiame jo aukšte). Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 3,4,6.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 5 (3076 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., gamtiniame karkase esančioje sklypo dalyje užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

### 1.2.6. Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,3627 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

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

teritorijos (jos dalies) Nr. (plotas, m <sup>2</sup> )	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai								
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m	pastatų aukštų skaičius				
---	6	3627	GM	Kita (KT)	G2	30	7	31	2.0	pr_a; lp	30

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%.

Naudojami sutrumpinimai:

**GM** - mišri gyvenamoji teritorija;

**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**pr\_a** - perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai), savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

**lp** - laisvo planavimo užstatymas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– Nėra.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S5** - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kodas 202, plotas – 235 m<sup>2</sup>. Viešpataujantys daiktai - proj. sklypai Nr. 1,2,3,4,5.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 6 (3416 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., gamtiniame karkase esančioje sklypo dalyje užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

### **1.2.7. Sklypas Nr. 7**

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0790 ha.

Teritorijos naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 7 (704 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

### **1.2.8. Sklypas Nr. 8**

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0581 ha.

Teritorijos naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 8 (536 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

### **1.2.9. Sklypas Nr. 9**

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,4535 ha.

Teritorijos naudojimo režimo nustatymas.

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

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Nėra.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

### Projektuojami servitutai.

– Nėra.

Dalis projektuojamo sklypo Nr. 9 (113 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

### **1.3. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai**

Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5×1 - 2×1. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.).

Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių.

Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės plotu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.

Kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

### **1.4. Želdynų poreikis.**

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:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

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 <sup>1</sup> teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	1/2
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	1/2

*Pastabos:*

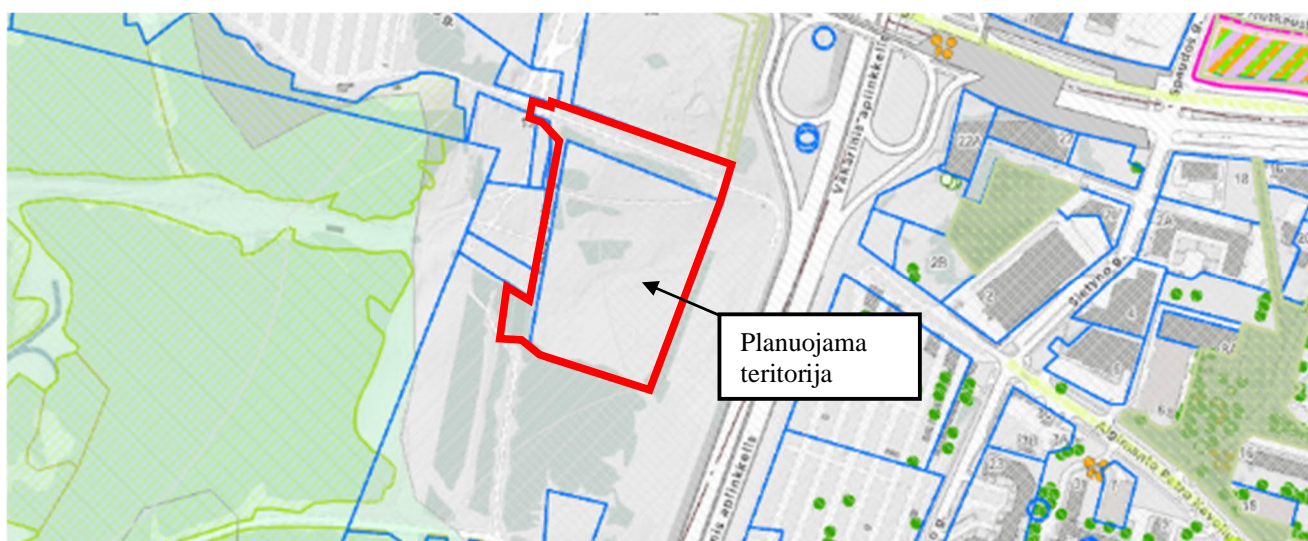
1. Žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į geomorfologinio gamtinio karkaso elemento – sausaslėnio teritoriją (žr. *Paveikslas 13, Paveikslas 14*), kuriai yra taikomi gamtinio karkaso nuostatai. Tačiau, vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenimis (žr. *Paveikslas 15*), taip pat, Georeferencinio pagrindo kadastro (GRPK) ir inžinerinio topografinio plano duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra paviršinių vandens telkinių (tame tarpe

upelių), todėl vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 74.3. p., sausaslėnio teritorijoje nėra formuojama po 50 m pločio nuo kranto linijos abipus upelio neužstatoma juosta.

Planuojamojoje teritorijoje miško žemės naudmenų nėra. Vadovaujantis „Žaliojo Vilniaus“ žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje inventorizuotų saugotinių medžių nėra (žr. *Paveikslas 18*). Esamo žemės sklypo kad. Nr. 0101/0038:247 ribose esamų medžių nėra. Planuojamoje teritorijoje augantiems medžiams yra atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, kurio ataskaita pateikiama aiškinamojo rašto prieduose. TP rengimo metu spręsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai dėl statybos zonų ir ribų nesprensdžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui. Želdiniai gali būti šalinami tik laikantis Želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimų. Techninio projekto rengimo metu taip pat įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

#### Paveikslas 18. Ištrauka iš „Žaliojo Vilniaus“ žemėlapiu



### **1.5. Inžinerinė infrastruktūra.**

Detalioju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Sklypų prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Planuojami inžineriniai tinklai:

#### Vandentiekis:

Planuojami žiediniai vandentiekio tinklai, sužiedinant esamus d355 mm vandentiekio tinklus V. Pociūno g., preliminari prisijungimo vieta: x=6063554, y=577660, (nuo prisijungimo vietos iki planuojamos teritorijos projektuojant ne mažesnio nei d355 mm skersmens), su esamais d200 mm vandentiekio tinklais Pilaitės pr., preliminari prisijungimo vieta: x=6063231, y=578115, (nuo prisijungimo vietos iki planuojamos teritorijos projektuojant ne mažesnio nei d225 mm skersmens), (atstumas ~ 1,0 km). Prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

#### Buitinių nuotekų šalinimas:

Buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d1000 mm nuotekų tinklus, esančius sklype, Balio Šližio g. Nuotekų tinklų įgilinimas po vertikalinio išplanavimo turi būti toks pat arba ne mažesnis kaip numatyta STR. Darbų zonoje, poreikiui esant, atlikti esamų nuotekų šulinių ir kamerų konstrukcinės dalies rekonstrukciją. Pakeisti esamų šulinių ir kamerų aukštį (juos paaukštinti ar pažeminti) priklausomai nuo projektuojamų dangų paviršiaus pagal STR numatytus reikalavimus.

Užtikrinti nepertraukiamą nuotekų nuleidimą esamiems vartotojams. Prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

#### Paviršinių nuotekų šalinimas:

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

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

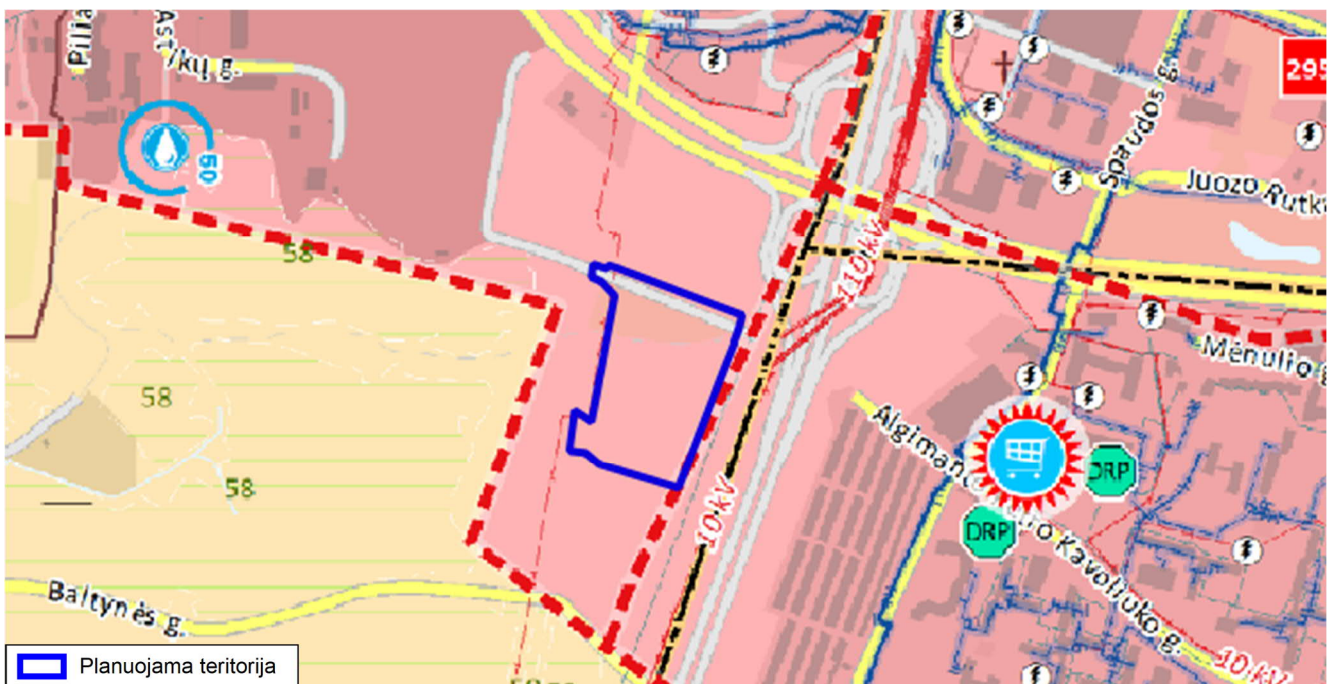
Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į sklype esantį d1800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

TP būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

#### Šildymas:

Vadovaujantis *Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo*, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-06 sprendimu Nr. 1-922 (reg. Nr. T00095476), sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (žr. *Paveikslas 19*), todėl planuojamoje teritorijoje būsimų pastatų šildymas numatomas iš centralizuotos Vilniaus miesto šilumos tiekimo sistemos. Sprendiniai detalizuojami TP pagal technines sąlygas.

*Paveikslas 19. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-06 sprendimu Nr. 1-922 (reg. Nr. T00095476).*



## 1. Centralizuoto šilumos tiekimo zona

Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) sistemos, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT sistemos.

1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

1.3. Statytojas, pradėdamas projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

1.4. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.5 punkte atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtines dujas negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.

1.5. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

1.5.1. Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualių techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktų), arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma.

1.5.2. Komerčinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant atsinaujinančių energijos šaltinių, kai nevykdomas degimo procesas, ir elektros energiją.

1.5.3. Jei 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teises aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui Statybos įstatymo nustatyta tvarka, nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

1.5.4. Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

1.5.1. - 1.5.4. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos TP rengimo metu, pagal technines sąlygas, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtis ir parametrus.

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos reikalingi rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai.

## 1.6. Susisiekimo infrastruktūra.

Susisiekimo infrastruktūra projektuojama vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei Bendrojo plano sprendiniais.

Planuojama teritorija yra iš trijų pusių apribota esamų arba suplanuotų inžinerinių koridorių: rytų pusėje – A kategorijos *Vakarinio aplinkkelio*, vakarų pusės – D kategorijos *Balio Šližio* gatvės, o iš šiaurinės pusės – planuojamos D kategorijos gatvės Nr. 1 (akligatvio). Besiribojančių gatvių raudonosios linijos yra tikslinamos atsižvelgiant į gretimoje teritorijoje rengiamo detaliojo plano (TPD Nr. K-VT-13-22-732) ir galiojančių detaliųjų planų (reg. Nr. T00054747, T00084299, T00089691, T00090130) sprendinius.

Įvažiavimai į projektuojamus žemės sklypus yra numatyti iš šiaurės ir vakarų pusėse besiribojančių D kategorijos gatvių. Įvažiavimai į projektuojamus sklypus Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 6 yra numatomi per projektuojamus požeminius aukštus gretimuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 5. Tuo tikslu yra projektuojami servitutai S1, S4 - Kiti servitutai (tarnaujantis), kodas 92 (teisė statyti, eksploatuoti ir naudotis požemine eismo jungtimi, kuri gali būti projektuojama ir statoma kaip atskiras inžinerinis statinys arba kaip pastato dalis požeminiame jo aukšte). Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D, Ds kategorijos gatvių vietos 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/išvažiavimus.

Įvažiavimai, išvažiavimai iš/į iš B. Sližio g. gali būti įgyvendinami tik patvirtinus bei įgyvendinus B. Sližio g. sprendinius.

Projektuojant gatves ir įvažiavimus į sklypus, įvertinti esamus medžius, stengtis juos maksimaliai išsaugoti. Nesant kitos galimybės, kietas dangas medžių šaknų apsaugos zonoje pakeisti vandeniui pralaidžiomis dangomis arba kietas dangas projektuoti vadovaujantis technoliniais sprendimais kietų dangų įrengimui šaknų apsaugos zonoje bei rekomendacijomis, išvengiant intervencijos į šaknų sistemą. Esant būtinybei statinių projektavimo metu konsultuotis su arboristu ir atlikti papildomus tyrimus, susijusius su medžių ir jų šaknynų apsauga.

Nuovažos projektuojamos rengiant techninius projektus. Techninio projekto rengimo metu pagal poreikį ir išduotas prisijungimo sąlygas turi būti projektuojamos eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės 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“.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) 30 lentelė.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32<sup>1</sup> lentelėje.

Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje yra projektuojama viešą pėsčiųjų tako jungtis tarp šiaurinėje pusėje planuojamos D kategorijos gatvės ir pietinėje pusėje kitu TPD (reg. Nr. T00090130) suprojektuoto atskirųjų želdynų žemės sklypo.

### **1.7. 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.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

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.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas  $>150000 \text{ m}^3$ . Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 30 l/s.

**Lentelė 4. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.**

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	$V < 1$	$1 \leq V < 5$	$5 \leq V < 25$	$25 \leq V < 50$	$50 \leq V < 150$	$V \geq 150$
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
$F = 0,01$	10	10	15	20	25	30
$6 \leq F < 36$	10	15	15	20	30	30
$36 \leq F < 48$	–	15	20	25	30	35
$48 \leq F < 75$	–	15	20	25	30	35
$F \geq 75$			20	25	30	35

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš trijų esamų ir planuojamų gaisrinių hidrantų (žr. *Paveikslas 20, Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinį*).

Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2 / L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius, nutolusi ~1,7 km nuo planuojamos teritorijos.

**Paveikslas 20.**



Prie pastatų 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.

## 1.8. Visuomenės sveikata.

### Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, 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 daugiabučiai 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.

Vykdamas statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugšėjo 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 nekeltų triukšmo, trikdantį asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytoje 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, trikdančią 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.

• Neuždarose 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 nustatytoje 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. 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.

*Lentelė 5. 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

\* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio ( $L_{dienos}$ ), vakaro triukšmo rodiklio ( $L_{vakaro}$ ) ir nakties triukšmo rodiklio ( $L_{nakties}$ ) apibrėžtyse.

*Lentelė 6. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti*

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L <sub>dvn</sub> , dBA	L <sub>dienos</sub> , dBA	L <sub>vakaro</sub> , dBA	L <sub>nakties</sub> , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Planuojamoje teritorijoje didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra Vilniaus Vakarinis aplinkkelis, esantis rytinėje planuojamos teritorijos pusėje. Siekiant įvertinti triukšmo ir oro taršos sklaidą planuojamoje teritorijoje, buvo atliktas UAB „Nomine Consult“ atlikto triukšmo ir oro taršos sklaidos modeliavims bei gautų sumodeliuotų rezultatų atitikties ribinėms vertėms analizė (pilnos apimties ataskaita pateikiama prieduose), kurios išvados yra:

- *Teritorijai ties Balio Sližio gatve ir Vilniaus m. Vakariniu aplinkkeliu rengiamas detalusis planas. Įgyvendinus detaliojame plane numatytą projektą, planuojamoje teritorijoje veiks mobilūs triukšmo ir aplinkos oro taršos šaltiniai.*
- *Siekiant įvertinti planuojamų triukšmo šaltinių įtaką esamam triukšmo lygiui artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje bei nagrinėjamoje teritorijoje buvo atlikti šie triukšmo lygio skaičiavimai: apskaičiuotas esamų ir planuojamų transporto srautų (t. y. mobilių triukšmo šaltinių) gretimose gatvėse triukšmo lygis, apskaičiuotas perspektyvinių transporto srautų (t. y. mobilių triukšmo šaltinių) gretimose gatvėse triukšmo lygis ir apskaičiuotas sklype veikiančių ūkinės veiklos triukšmo šaltinių (t. y. automobilių judėjimo linijos) triukšmo lygis.*
- *Esamo ir planuojamo transporto srautų triukšmo sklaidos vertinimo metu nustatyta, kad planuojamo ir esamo transporto sukeliamas vakaro ir nakties metu viršys didžiausias leidžiamas ribines triukšmo vertes prie analizuojamos teritorijos, kurios taikomos gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje pagal HN33:2011 1 lentelės 3 punktą. Tačiau svarbu atkreipti dėmesį, kad nagrinėjama detaliojo plano teritorija iš šiaurinės, rytinės ir pietinės pusės apsupta įvairaus pločio aukštų ir gana tankių želdinių masyvų, kuriuose dominuoja spygliuočiai medžiai, turintys triukšmą slopinančių savybių tiek šiltuoju, tiek šaltuoju metų laikotarpiu. Remiantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus 2010 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. V-88 „Dėl dokumento „aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10“ patvirtinimo“ patvirtintų rekomendacijų X skirsnio 151 punktu, 10 m ar platesnė želdinių juosta triukšmo lygį gali sumažinti 4–8 dB(A). Atsižvelgiant į tai, kad programoje CadnaA naudojama Europos Sąjungos patvirtinta metodika, skirta kelių transportui vertinti (NMPB-Routes-96), neturi galimybės įvertinti miško ir želdinių įtakos skaičiuojant triukšmo sklaidą, o suplanuotos gyvenamosios teritorijos iš vakarų, šiaurės ir rytų pusių yra apsuptos ne siauresnių kaip 15 m želdinių juostų, galima teigti, kad suskaičiuotas triukšmo lygis turi ne mažesnę kaip -4 dB(A) skaičiavimo paklaidą, todėl leistinų triukšmo lygių viršijimai šiaurinėje ir rytinėje planuojamų gyvenamųjų teritorijų pusėje nenumatomi.*
- *Perspektyvinio transporto srautų triukšmo sklaidos vertinimo metu nustatyta, kad perspektyviniai transporto srautai įvertinus gretimybėse augančių medžių masyvus ir modeliavimo programos galimą paklaidą dienos, vakaro ir nakties metu neviršys didžiausios leidžiamos ribinės triukšmo vertės, kuri taikoma gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje pagal HN33:2011 1 lentelės 3 punktą.*

- Vertinant ūkinės veiklos triukšmo šaltinius, veiksiančius sklype, buvo nustatyta, kad dienos, vakaro ir nakties metu jie nesieks ir neviršys didžiausių leidžiamų ribinių triukšmo verčių artimiausioje esančių gyvenamųjų namų aplinkoje, kurios taikomos gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje pagal HN33:2011 1 lentelės 4 punktą.
- Modeliavimo metu, modeliuojant aplinkos oro taršą KD10, KD2,5, NO2, naudotos 2023 metų vidutinės metinės teršalų koncentracijos Lazdynų OKT, o modeliuojant aplinkos oro taršą CO ir LOJ naudotos 2023 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniaus miesto aplinkos ore analizuojamoje teritorijoje (koncentracijos pateiktos Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame tinklapyje <https://aaa.lrv.lt/>, skyriuje „Oro užterštumo sklaidos žemėlapiai, duomenys (foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams)“), vertinama, kad esamos situacijos metu, t. y. prieš projekto įgyvendinimą, aplinkos oro užterštumo vertės analizuojamoje teritorijoje neviršija taikomų ribinių verčių. Pagal atliktą aplinkos oro teršalų sklaidos modeliavimą „AERMOD View“ programine įranga ir gautus rezultatus galima teigti, kad PŪV eksploatacijos metu aplinkos oro teršalų koncentracijos aplinkos ore ribinių verčių nei nagrinėjamoje teritorijoje, nei už jos ribų neviršys. Modeliavimo rezultatai rodo, kad kartu įvertinus PŪV ir foninę aplinkos oro taršą, aplinkos ore ribinių verčių neviršys.
- Pažymėtina, kad aplinkos oro tarša kvapais neanalizuojama, kadangi PŪV nesukelia kvapų. Atkreiptinas dėmesys, kad visi PŪV gretimybėse esantys ūkinės veiklos objektai, privalo vykdyti ūkinę veiklą taip, būtų užtikrinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Sveikatos apsaugos ministro patvirtintų normų laikymosi, t. y. vykdant ŪV nebūtų viršijamos ribinės aplinkos oro taršos ir taršos kvapais vertės nei sklypo teritorijose, nei už jos ribų.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

#### Lentelė 7.

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai



viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

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 ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius  
(kv. at. Nr. TPV 0071)

Rengėjas

Viktoras Dagilis