

ŽEMĖS SKLYPO POLOCKO G. 30
(KADASTRO NR. 0101/0042:89) DETALUSIS PLANAS
INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

SPRENDINIAI

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

Planavimo organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Planavimo iniciatorius:

UAB „Polocko 30“, įm./k. 306065787

Planavimo dokumento rengėjas:

D. Krungolco įmonė, įmonės kodas 124005665.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

2025-01-16 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-109/25 „Dėl leidimo rengti žemės sklypo Polocko g. 30 (kadastro Nr. 0101/0042:89) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindų“ ir planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti; 2025-01-22 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-3/25.

Teritorijų planavimo sąlygomis:

2025-01-27 Vilniaus miesto savivaldybės administracija Nr. REG29341760;
2025-02-05 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras Nr. REG29691074;
2025-02-04 Aplinkos apsaugos agentūra Nr. REG29779891;
2025-01-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas Nr. REG29596883;
2025-02-06 Viešojo įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“ Nr. REG29880317;
2025-02-04 AB „Miesto gijos“ Nr. REG29721042;
2025-01-29 AB „Energijos skirstymo operatorius“ Nr. REG29465306;
2025-01-30 UAB „GRINDA“ Nr. REG29511090;
2025-01-30 UAB „Vilniaus vandenys“ Nr. REG29524453;
2025-02-03 AB „Telia Lietuva“ Nr. REG29697684;
2025-02-13 Kultūros paveldo departamentas prie kultūros ministerijos Nr. REG30259635;

Detaliojo plano uždaviniai:

Planuojamoje teritorijoje Polocko g. 30 (kadastro Nr. 0101/0042:89) nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08) sprendinius, planuojama teritorija patenka į ***SEN-100-3 – Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną.***

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, o taip pat detaliojo planu, nenustatant ūkinės veiklos, įrašytos į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, ***detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros nebus atliekamos.***

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08) sprendinius, planuojama teritorija patenka į **SEN-100-3 – Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną**. Tai visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Šioje funkcinėje zonoje galimi teritorijos naudojimo tipai: GV – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai, GG – gyvenamoji teritorija, GM – mišri gyvenamoji teritorija, PA – paslaugų teritorija, SI – socialinės infrastruktūros. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT (kita).

Galimi žemės naudojimo būdai: G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K – komercinės paskirties objektų teritorijos, V – visuomeninės paskirties objektų teritorijos, R – rekreacinės teritorijos, B – bendro naudojimo teritorijos, I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, E – atskirųjų želdynų teritorijos.

Vyraujantis aukštų skaičius – nenustatytas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – nenustatytas.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais – 12.

Užstatymo tipai: **pr_u** – perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai), **pr_a** – perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai), **mv** – miesto vilų, **vd** – vienbutis ir dvibutis.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 60 %.

2.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS

Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir reglamentų aprašomojoje lentelėje. Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas žemės naudojimo būdas, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis, statinių aukštis ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai. Numatomi papildomi reikalavimai.

Planuojamam 0,1442 ha. ploto žemės sklypui, pagrindiniame brėžinyje pažymėtam Nr. 1, nustatomi reglamentai:

- **žemės naudojimo paskirtis** – kitos paskirties žemė;
- **žemės naudojimo būdas** – G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- **užstatymo tankis** – ≤ 50 %;
- **užstatymo intensyvumas** – ≤ 1.1

toks intensyvumas gali būti pasiektas, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės arba (ir), automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas). Neįgyvendinus šios salygų, maksimalus užstatymo intensyvumas - 1,0.

- **statinio aukštis nuo žemės paviršiaus** – 12.00 m;

- **statinio aukščio altitudė** – $\leq 137,70$;

(statinio aukščio altitudė nustatoma išvedus statybos zonos kampų altitudžių vidukį ir pridėjus statinio aukštį: $121,70+122,10+129,22+129,72=502,74$. $502,74/4=125,685$. $125,685+12=137,685$ (suapvalinus – 137,70)).

- **statinio aukštų skaičius** – ≤ 3 aukštai;
- **užstatymo tipas** – laisvo planavimo (lp);

- **statinio paskirtis** – daugiabučiai gyvenamieji namai;
- **priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys** – 30 %.
- **nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype** – neviršija 60 %, todėl kompensacinės priemonės netaikomos. Jeigu techninio projekto metu nelaidžių dangų ploto dalis viršytų 60 %, turi būti taikomos kompensacinės priemonės numatytos 2025-01-30 Nr. REG29511090 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygų 8 punkto 4 papunktyje.

Papildomi reglamentai:

- 2 aukštų požeminė automobilių saugykla.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

- neplanuojami.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-01-27d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29341760/ 2025-01-22d. Nr.A676-5/25(2.15.1.21E-TPS) detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentu analizė (žr. TPDRIS esamos būklės įvertinimo dokumentus).

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes;

Sklypas Polocko g. 30 yra nedidelio ploto - viešos erdvės neplanuojamos. Šalia planuojamos teritorijos, šiaurinėje pusėje, yra intensyvaus naudojimo želdynų zonos juosta, už kurios - viešam naudojimui prieinami mokyklos sporto aikštynai. Sklype susisiekimo koridoriai neplanuojami.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją;

Planuojamoje teritorijoje saugotinų medžių nėra. Teritorija apaugusi savaiminiais krūmais ir nesaugotinais medžiais (žr. fotofiksacijas ir esamos situacijos brėžinį).

4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybese. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;

Šalia planuojamos teritorijos išvystyta susisiekimo infrastruktūra: į planuojama teritoriją yra esamas įvažiavimas iš Polocko gatvės (C kategorija). Nemotorizuoto eismo, dviračiais ir pėsčiomis patekimas į planuojamą teritoriją galimas tik iš Polocko gatvės.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08) sprendinius, didžioji dalis planuojama teritorija patenka į **SEN-100-3 – Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną**. Tai visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimi užstatymo tipai: **pr_u** – perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai), **pr_a** - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai), **mv** – miesto vilų, **vd** – vienbutis ir dvibutis.

Aplinkinėje teritorijoje vyrauja laisvo planavimo, perimetrinis, miesto vilų ir vienbučių dvibučių užstatymo tipai.

Įvertinus aplinkinio užstatymo tipologiją, pažymėtina kad teritorijoje planuojamas laisvo planavimo užstatymo tipas nepažeis šio kvartalo susiklosčiusios užstatymo tipologijos. (Žr. *Urbanistinio konteksto ir užstatymo pobūdžio analizę*).

Statybos linijos neplanuojamos.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;

Planavimo sprendiniais formuojami gyvybingi viešųjų erdvių perimetrai į atskirųjų želdynų teritorijas esančias šiaurės pusėje. Projektuojant pastatą būtina laikytis fasadų apžvelgiamumo ir kokybiškos architektūros principų, naudoti tvarias apdailos medžiagas.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;

Vadovaujantis 2025-01-16 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-109/25 „Dėl leidimo rengti žemės sklypo Polocko g. 30 (kadastro Nr. 0101/0042:89) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ ir planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, nėra tikslo užtikrinti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Planuojamoms veikloms nereikalingos sanitarinės apsaugos zonos.

8) nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingu servitutu poreikį;

Gretima teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: Polocko gatvėje bei gretimose teritorijose nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, paviršinių nuotekų surinkimo, šilumos tiekimo tinklai, elektros energijos kabeliai.

9) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;

Planuojama teritorija pasiekama iš Polocko gatvės. Vadovaujantis faktine situacija įvažiavimas į sklypą yra esamas, istoriškai susiformavęs nuo esamo pastato statybos 1940 metų, iš Polocko gatvės.

10) teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonasias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

Į gatvių raudonasias linijas patenkančių sklypo dalių neplanuojama.

11) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektu 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.IE-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektu Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais neplanuojami kelio ženklai ir papildomos eismo saugumo priemonės, kurios bus numatytos kitoje - techninio projekto stadijoje.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Planavimo sprendiniai parengti vadovaujantis 2025-01-16 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-109/25 „Dėl leidimo rengti žemės

sklypo Polocko g. 30 (kadastro Nr. 0101/0042:89) detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ ir planavimo darbų programos detaliojo planavimo dokumentui rengti punktu Nr. 9:

Planuojamoje teritorijoje Polocko g. 30 (kadastro Nr. 0101/0042:89) nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

13) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai nepažeisti.

14) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas, neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančiu aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

15) užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų viešumą;

Viešinimas atliekamas bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Planuojamų sklypų dydžiai riboja galimybes numatyti atskiras teritorijas alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrai. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

17) parengti Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, Lietuvos Respublikos miškų įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą, Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr.1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administracinių aktų taisyklių patvirtinimo“, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, kitus teisės aktus.

Atitinka.

2.2. URBANISTINIO KONTEKSTO IR UŽSTATYMO POBŪDŽIO ANALIZĖ

Esama situacija nagrinėjamoje teritorijoje susiformavusi istorinėje Užupio dalyje, Polocko gatvėje, kuriai būdingas įvairialypis užstatymas ir ryškus reljefo charakteris. Teritorijoje vyrauja esami gyvenamosios paskirties pastatai, kurių aukštingumas, turi ai ir architektūrinė išraiška formavosi palaipsniui, prisitaikant prie sudėtingo reljefo ir susiklosčiusios urbanistinės struktūros. Polocko gatvės užstatymas pasižymi organiška struktūra ir vizualinių ryšių su aplinkinėmis želdynų bei Vilnelės slėnio erdvėmis.

Esamos situacijos fotofiksacija:



Planuojamoje teritorijoje numatomas statinys projektuojamas kompleksiskai vertinant esamus urbanistinio konteksto rodiklius bei aplinkinių sklypų užstatymo parametrų tarpusavio sąveiką. Naujai projektuojamas pastatas organiškai papildys Polocko gatvės užstatymo išklotinę, formuodamas nuoseklų ir darnų santykį su esamu užstatymu. Savo aukščiu, tūriu ir architektūrine išraiška pastatas nenustelbs aplinkinių objektų ir vizualiai nekonkuruos su gretimais pastatais. Planuojamas užstatymas neviršys susiformavusio kvartalo mastelio bei Polocko gatvės išklotinės, o siūloma urbanistinė struktūra prisidės prie teritorijos urbanistinės struktūros vientisumo ir kokybiško išbaigtumo.

***Aplinkinių sklypų užstatymo rodikliai (bendras kontekstas):
Reljefo įtaka pastato formavimui***

Projektuojamo sklypo reljefas natūraliai nužemėja Polocko gatvės kryptimi. Atsižvelgiant į šias reljefo ypatybes, projektuojamas iki 3 aukštų pastatas formuojamas laiptavimo principu, sudarant švelnų ir logišką aukščių perėjimą nuo sklypo šiaurinės dalies link Polocko gatvės užstatymo. Toks sprendinys leidžia pastato tūrį harmoningai įkomponuoti į esamą urbanistinę struktūrą ir užtikrina sklandų mastelio perėjimą.

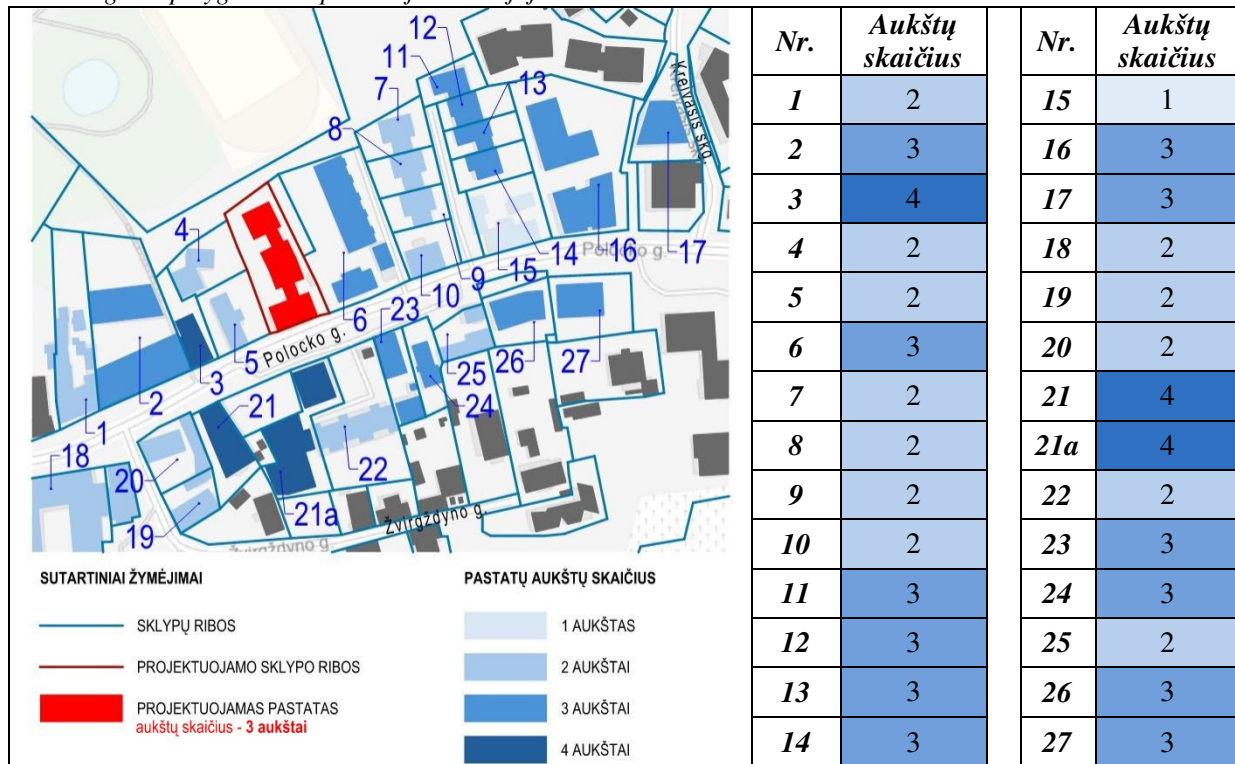
*Polocko g.
išklotinė:*



Aukštingumo analizė

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja 1–4 aukštų užstatymas. Projektuojamas iki 3 aukštų pastatas savo aukščių skaičiumi neviršija teritorijoje vyraujančio maksimalaus aukštingumo ir patenka į aplinkinių sklypų užstatymo mastelio intervalą. Vertinant urbanistinio konteksto rodiklius, projektuojamas pastatas neviršija leistinų parametrų nei aukščių skaičiumi, nei bendru aukščiu.

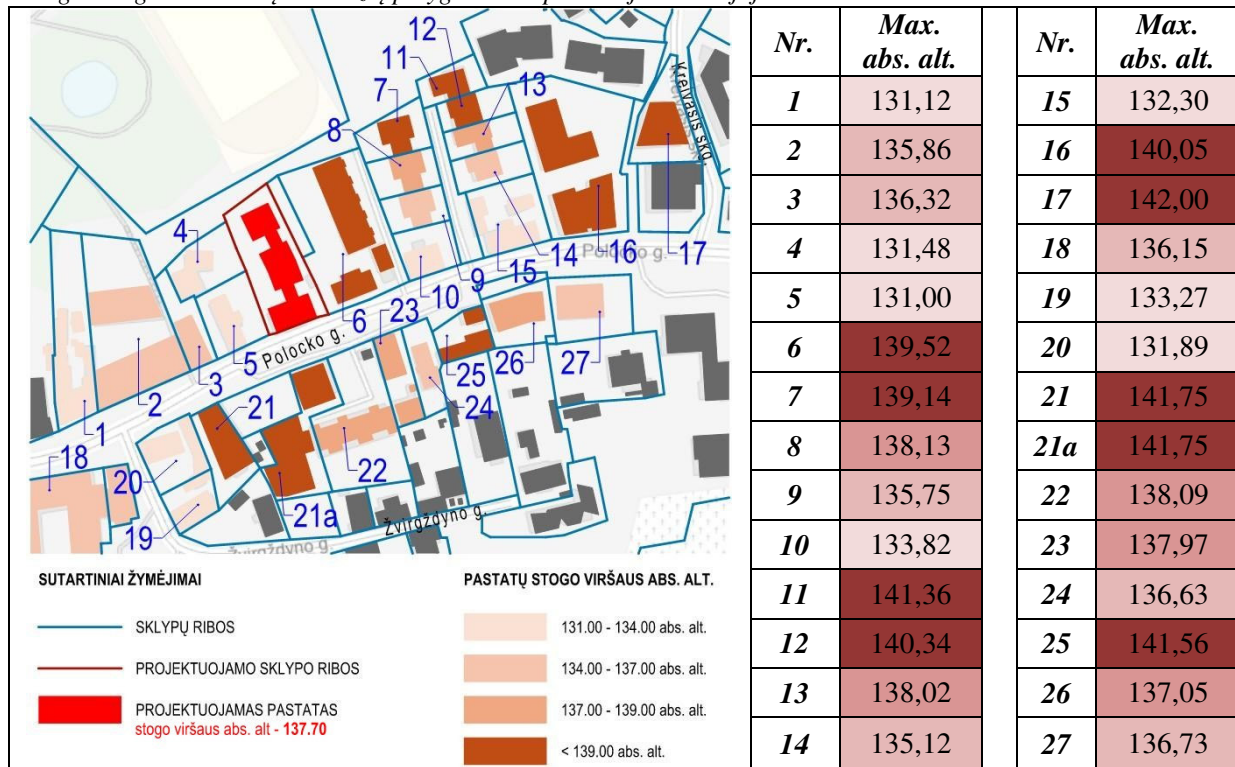
Aukštlingumo palyginimas aplinkinėje teritorijoje:



Stogo kraigo absoliučios altitudės vertinimas

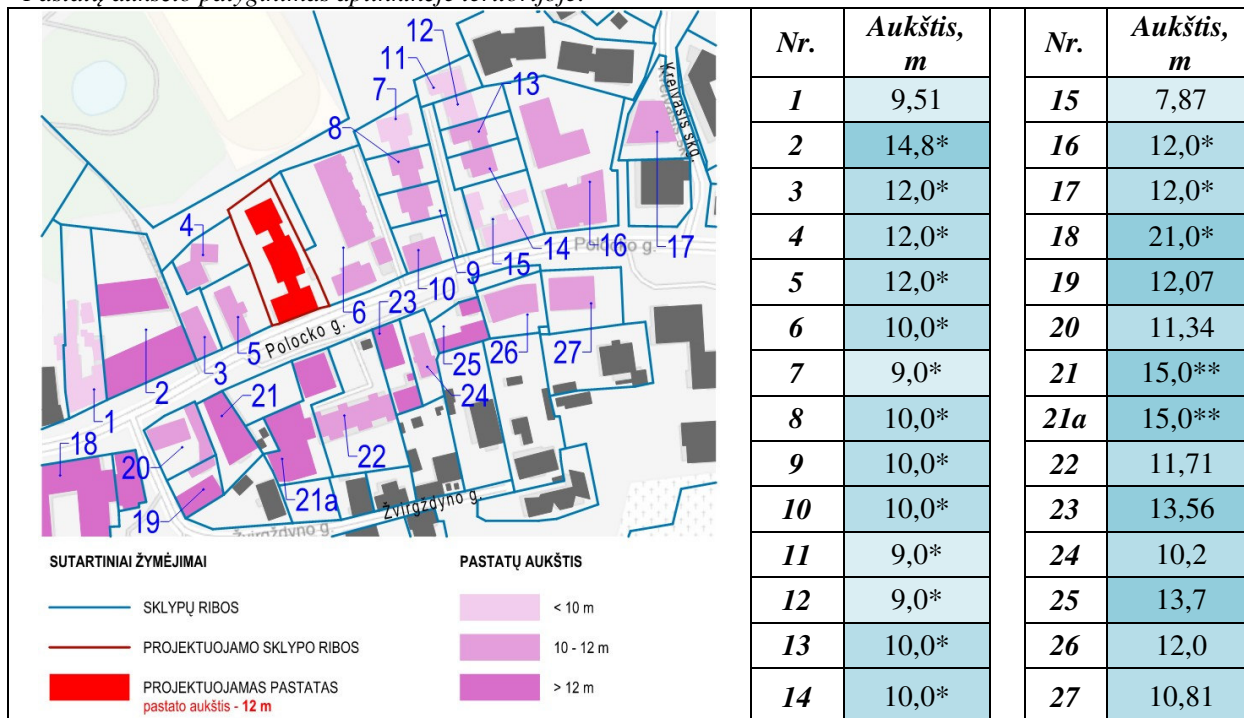
Nagrinėjamoje teritorijoje pastatų stogo kraigo absoliuti altitudė svyruoja nuo 131,00 m iki 142,00 m virš jūros lygio. Projektuojamo pastato stogo kraigo absoliuti altitudė – 137,70 m virš jūros lygio – patenka į esamų aplinkinių pastatų altitudžių intervalą ir neiškyla virš susiformavusio teritorijos silueto. Tai užtikrina vizualinės hierarchijos išlaikymą bei proporcingą užstatymo tarpusavio santykį.

Stogo kraigo absoliučių altitudžių palyginimas aplinkinėje teritorijoje:



Aplinkinių sklypų užstatymo rodikliai:

Pastatų aukščio palyginimas aplinkinėje teritorijoje:



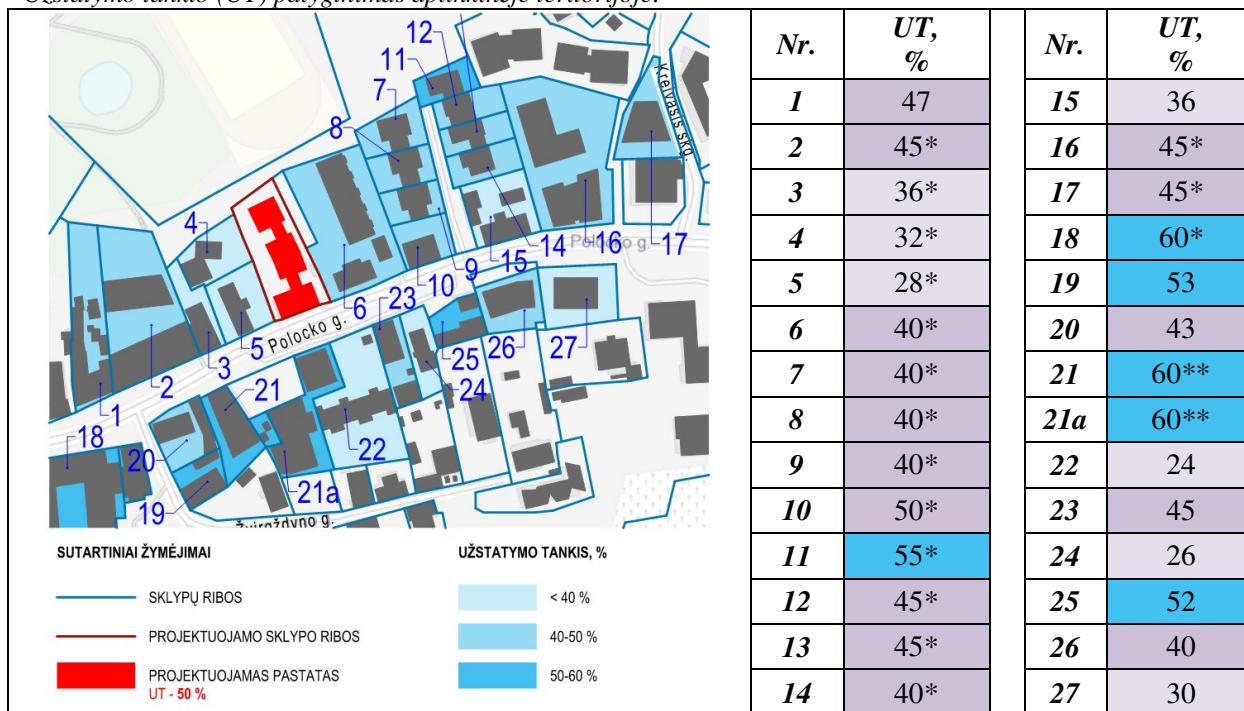
*Nustatyta detaliojo plano

**Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą

Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio vertinimas

Pateiktoje lentelėje apibendrinti nagrinėjamos teritorijos ir aplinkinių sklypų užstatymo rodikliai – pastatų aukščiai, užstatymo procentai ir užstatymo intensyvumas – atspindi susiformavusį Polocko gatvės ir Užupio teritorijos urbanistinį kontekstą. Duomenys rodo, kad teritorijoje vyrauja nevienalytis, etapais formuotas užstatymas, kuriam būdingas skirtingas aukštingumas ir užstatymo intensyvumas, nustatytas tiek esamais statiniais, tiek galiojančiais detaliojo plano ar bendrojo plano sprendiniais.

Užstatymo tankio (UT) palyginimas aplinkinėje teritorijoje:



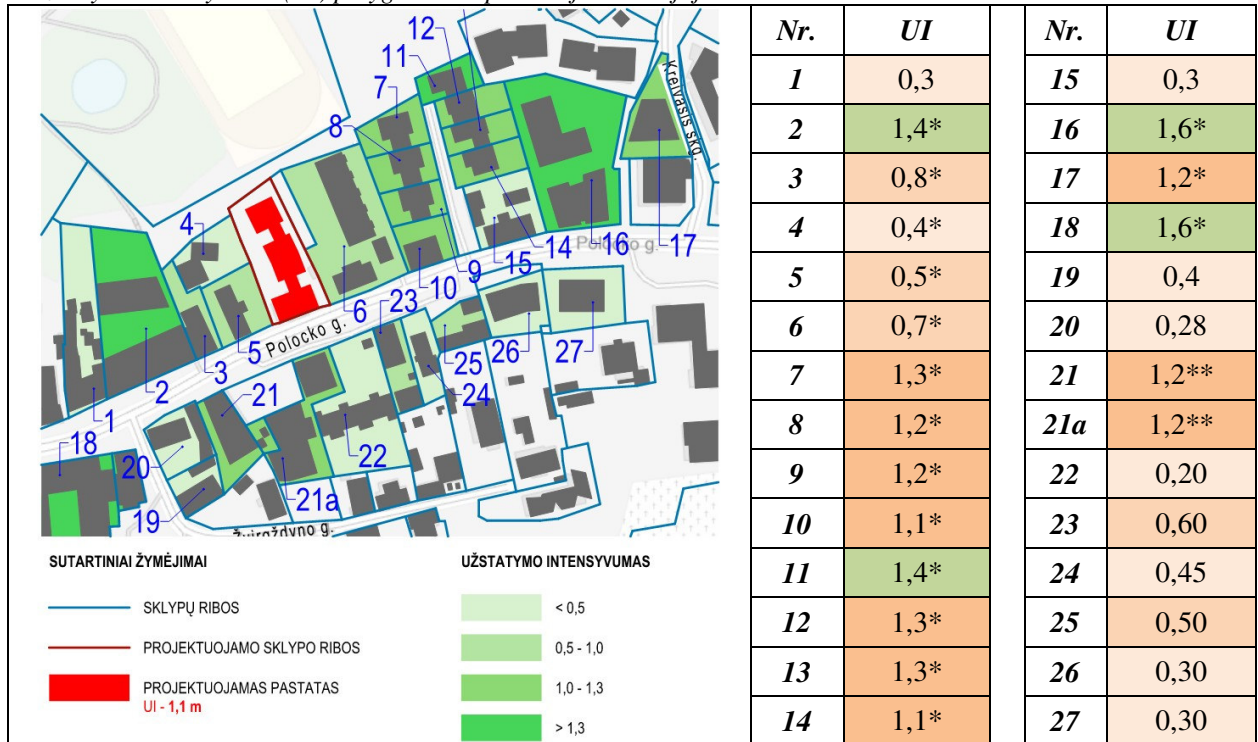
*Nustatyta detaliojo plano

**Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą

Analizuojant aplinkinių sklypų duomenis, matyti, kad nagrinėjamoje Polocko gatvės teritorijoje užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 0,3 iki 1,6, o užstatymo tankumas – nuo 28 % iki 60 %. Projektuojamo sklypo sprendiniuose numatomas 1,1 užstatymo intensyvumas ir 50 % užstatymo tankumas, kurie patenka į susiformavusią teritorijos rodiklių intervalą, neviršija aplinkinių sklypų reikšmių ir prisideda prie subalansuoto, Užupiui ir Polocko gatvei būdingo urbanistinio tankio išlaikymo.

Lentelėje pateikti rodikliai sudaro pagrindą vertinti projektuojamo užstatymo atitiktį aplinkai ir pagrįsti, kad planuojami sprendiniai neviršija susiformavusių teritorijos parametrų bei darniai įsilieja į esamą urbanistinę struktūrą.

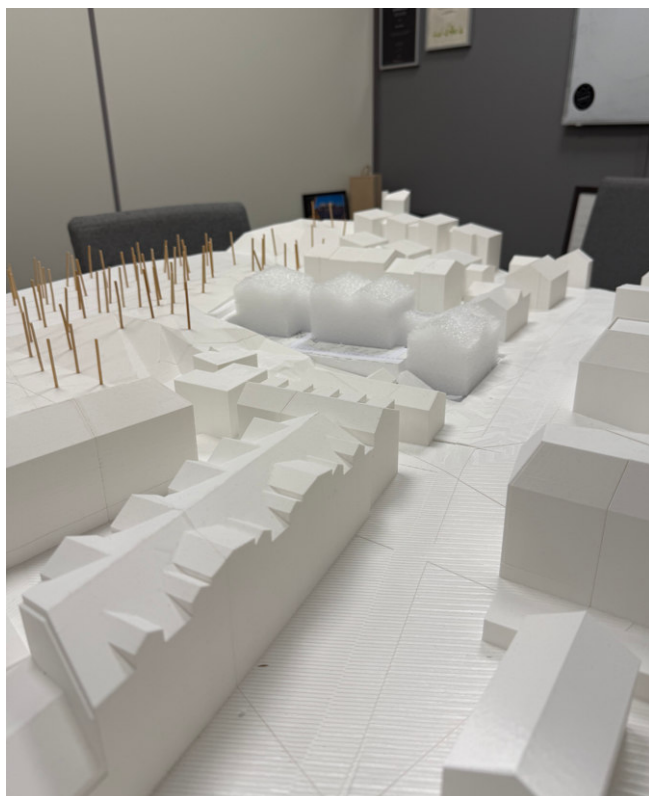
Užstatymo intensyvumo (UI) palyginimas aplinkinėje teritorijoje:



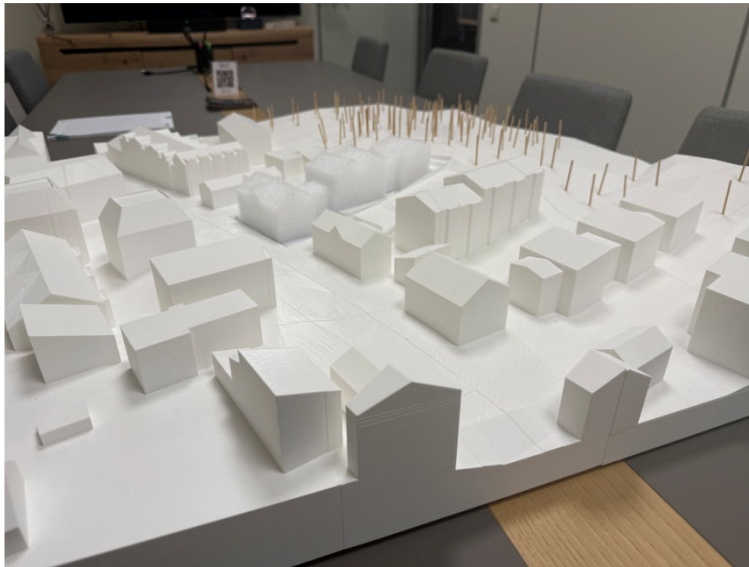
*Nustatyta detaliojo plano

**Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą

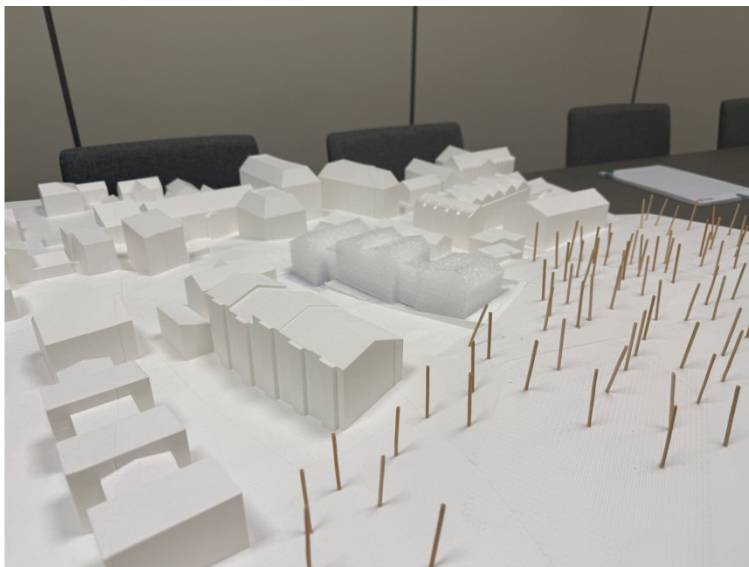
Esamo aplinkinio ir planuojamo užstatymo maketas



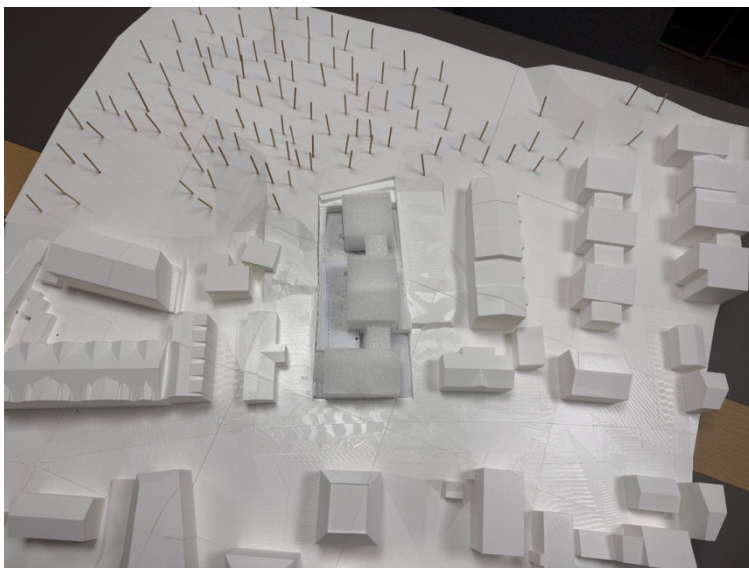
1. Vaizdas iš pietvakarių



2. *Vaizdas iš pietryčių*



3. *Vaizdas iš šiaurės rytų*



4. *Vaizdas iš viršaus*

Apibendrinimas

Įvertinus aplinkinės teritorijos sklypų užstatymo rodiklių – aukštingumo, užstatymo intensyvumo bei tankio, stogo kraigo absoliučios altitudės ir reljefo – sąveiką su planuojamais sprendiniais, galima teigti, kad projektuojamas pastatas nekontrastuos su esamu aplinkiniu užstatymu bei harmoningai papildys teritorijos urbanistinį kontekstą. Siūlomi

sprendiniai prisideda prie Polocko gatvės urbanistinio konteksto darnios, subalansuotos ir kokybiškos plėtros.

2.2. PAVELDOSAUGINĖ DALIS

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta LR kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512), planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną.

Ištrauka iš Vilniaus istorinio centro laikinojo apsaugos reglamento brėžinio



VILNIAUS CENTRINĖS DALIES ZONAVIMAS
PAMINKLOSAUGOS POŽIŪRIU M 1:23000 (1994 m.):

1. Vilniaus senamiestis.
2. Kitos urbanistinės teritorijos.
- 3A. Reguluojamų statybų zona.
- 3B. Reguluojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas).
4. Gamtos apsaugos zona.

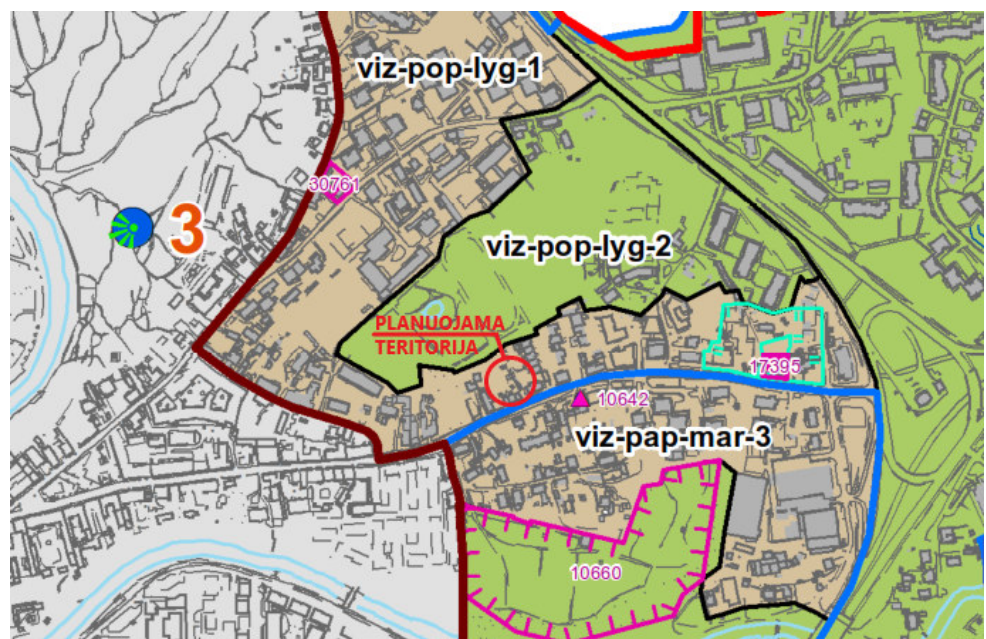
KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS DEPARTAMENTO
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS KULTŪROS MINISTERIJOS
2005-04-19 ĮSAKYMU NR. Į-167 NUSTATYTA, KAD
PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO UIP
- VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONA
APIMA 2, 3A, 3B, 4 TERITORIJAS.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį viz-pop-lyg-1, priemiesčio pavadinimas – Popiškės ir į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (kodas 25504)

Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano.

Nekilnojamasis kultūros paveldas.

Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema.



REGLAMATAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	Istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfotipas)	(UI)	Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantiškos (kamizės ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/kaita
viz-pop-lyg-1	Popiškės	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas	≤ 1	10	12		25504 dalis	privalomi archeologiniai tyrimai/ Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
		laisvo planavimo		≤ 1,2	14	17			
		galimas perimetris		≤ 1,4	20	25			

Vadovaujantis 2025-10-07d. Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdžio protokolu Nr. 9-106/25 planuojamoje teritorijoje esantis Juozo Grabovskio namas Polocko g. 30 nebuvo siūlytas įtraukti į kultūros vertybių registrą. NKPVT protokolas prisegamas.

NKPVT protokolo ištrauka:

3. SVARSTYTA. Juozo Grabovskio namo Polocko g. 30, Vilniuje, nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akto projektas.

NUTARTA.

1. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. rugpjūčio 27 d. sprendimu Nr. 1-1312 patvirtintu Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos nuostatų 31 punktu, Juozo Grabovskio namo Polocko g. 30, Vilniuje, nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akto projektas nebuvo patvirtintas.

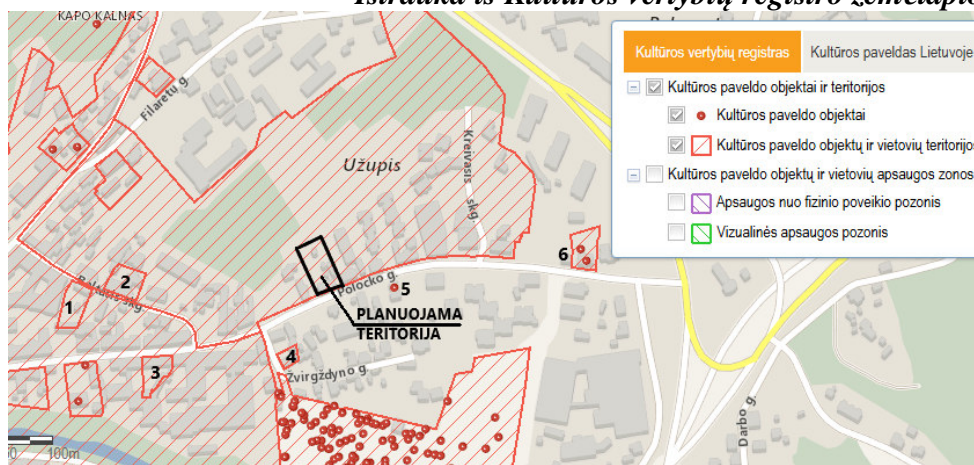
2. Siūlyti namo Polocko g. 30, Vilniuje, atliktus tyrimus bei matavimus paviesti Vilniaus miesto istorinių statinių ir jų elementų duomenų rinkinyje.

3. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. balandžio 26 d. sprendimo Nr. 1-1117 „Dėl medinės architektūros paveldo apsaugos strategijos įgyvendinimo programos tvirtinimo“ 8.3. punktu, prieš pastato griovimo darbus autentiškus stalių gaminius perduoti Medinės architektūros centrui.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta LR Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII) V skyriaus pirmojo skirsnio nuostatomis, įvertinti artimiausi nuo planuojamo sklypo kultūros paveldo objektai bei kultūros paveldo statiniai:

1. Namas (kodas 48157);
2. Namų kompleksas (kodas 47591);
3. Namas (kodas 42871);
4. Namas (kodas 45777);
5. Namas (kodas 10642);
6. Statinių komplekso namas (kodas 17396),
Statinių komplekso kiemo rūšys (kodas 17397).

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu



Planuojamoje teritorijoje numatomi statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi bei išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ir jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių, gamtinių vertybių, Vilniaus senamiestį supančių kalvų bei užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos vietų nebus iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, nebus matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruos ir su kultūros paveldo objektu ar jų grupe. (Žr. pridedamas virtualias panoramas).

Polocko gatvės išklotinėje, planuojamo pastato korpusas turi atitikti maksimaliai artimą savo architektūrine išraiška bei aukščiu šios Polocko gatvės dalies išklotinės užstatymo kontekstą, nesiekiant maksimalaus pastato aukščio numatyto detalajame plane. Pastatas savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį; pastato architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai; architektūrinės išraiškos priemonės, apdailos medžiagas derinti prie aplinkinio užstatymo.

Įvertinus šalia esančių pastatų tūrius, planuojamoje teritorijoje numatomas tūris nekontrastuos Polocko gatvės išklotinėje, kas turėtų teigiamai paveikti tūrių ir erdvių santykį šioje teritorijoje.

Polocko gatvės išklotinėje, kurioje yra planuojama teritorija, artimiausioje aplinkoje kultūros vertybių nėra. Planuojamoje teritorijoje numatomi statyti objektai savo aukščiu, apimtimi ar išraiškos būdu bei forma nenustelbs kitų, gretimoje aplinkoje esančių, nekilnojamųjų kultūros vertybių ir netrukdytų jų apžvelgti. Planuojamą teritoriją nuo minėtų objektų skiria nemaži atstumai bei intensyvus užstatymas ir želdinių grupės.

Detaliojo plano koregavimo reglamentai atitinka Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Seimo 1994 m. gruodžio 22 d., įstatymo Nr. I-733, nuostatas.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 25504) teritoriją. Vadovautis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nustatytais reikalavimais, požeminis užstatymas ir žemės judinimo darbai galimi tik įvertinus ankščiau atliktus, jei atliktų nėra ar jie nepakankami, naujai atlikus teritorijos žvalgomouosius tyrimus ir gavus archeologo išvadas statybos projekto rengimo metu.

2.4. APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ VERTINIMAS

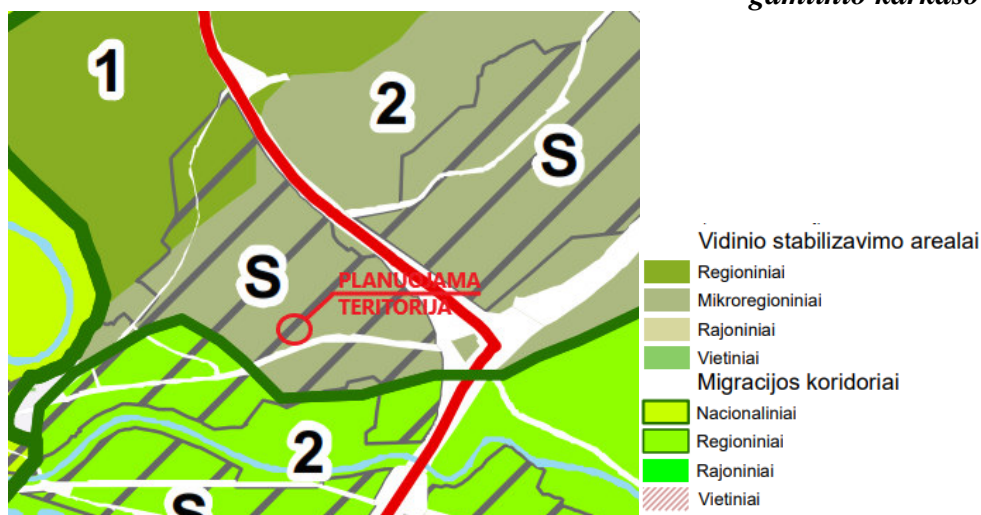
Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Sprendinių atitikimas Vilniaus miesto bendrojo plano (TPD Nr. T00086338) atžvilgiu.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPD reg. Nr. T00086338) sprendinius planuojama teritorija patenka į *Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją ir Intensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas*. Vertinant Vilniaus miesto bendrojo plano gamtinio karkaso schemos sprendinius, nustatyta kad planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso mikroregioninės svarbos vidinio stabilizavimo Belmonto (11) arealą. Šioje, urbanizuotoje arealo dalyje nustatytas *stipriai* pažeistas gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas. Į planuojamą teritoriją nepatenka geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.

Teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų gamtinio karkaso (GK) dalis – geoekologines takoskyras ar migracijos koridorius.

*Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano,
gamtinio karkaso schemos*



Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

0	Patikimas
1	Ribotas
2	Silpnas
3	Pažeistas
S	Stipriai pažeistas

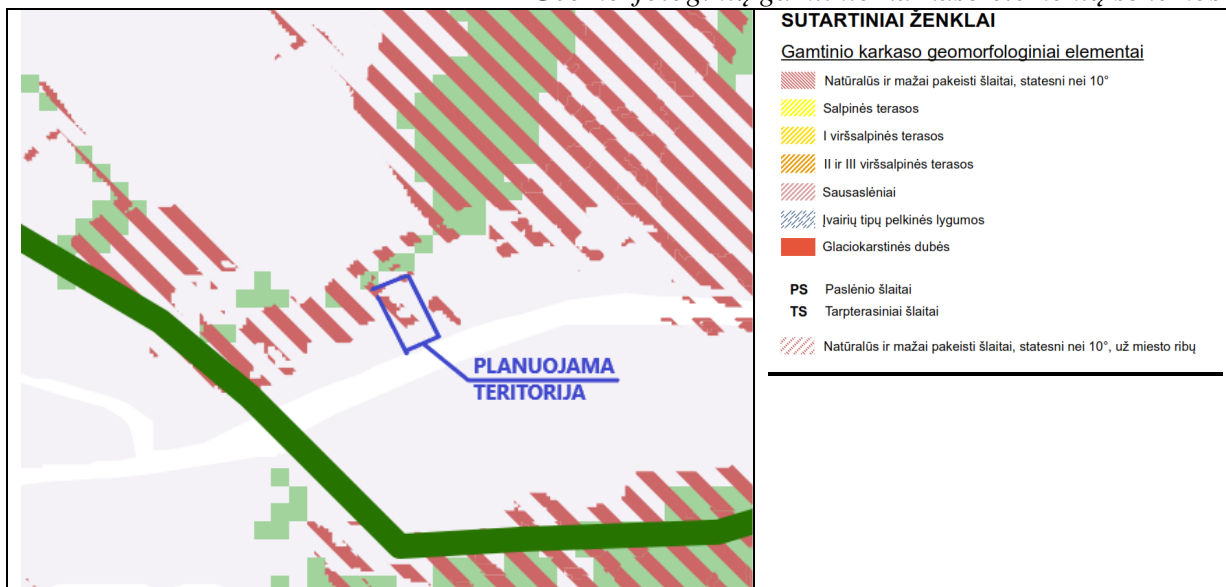
Pastaba. Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoekologinis potencialas.

- vertinant BP (TPD Nr.T00086338) gamtinio karkaso schemos sprendinius, nustatyta kad planuojama teritorija patenka į vidinio stabilizavimo mikroregioninių arealų žymėjimą. Šiai zonai yra nustatytas stipriai pažeistas (S) geoekologinis potencialas.

Atlikus išsamią teritorijos prie Polocko g. 30 sklypo šlaitų analizę (pridedama) nustatyta, kad į planuojamą teritoriją nepatenka geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, nėra šlaitų atitinkančių BP (TPD Nr.T00086338) aiškinamojo rašto antro skirsnio 71 punkto kriterijus:

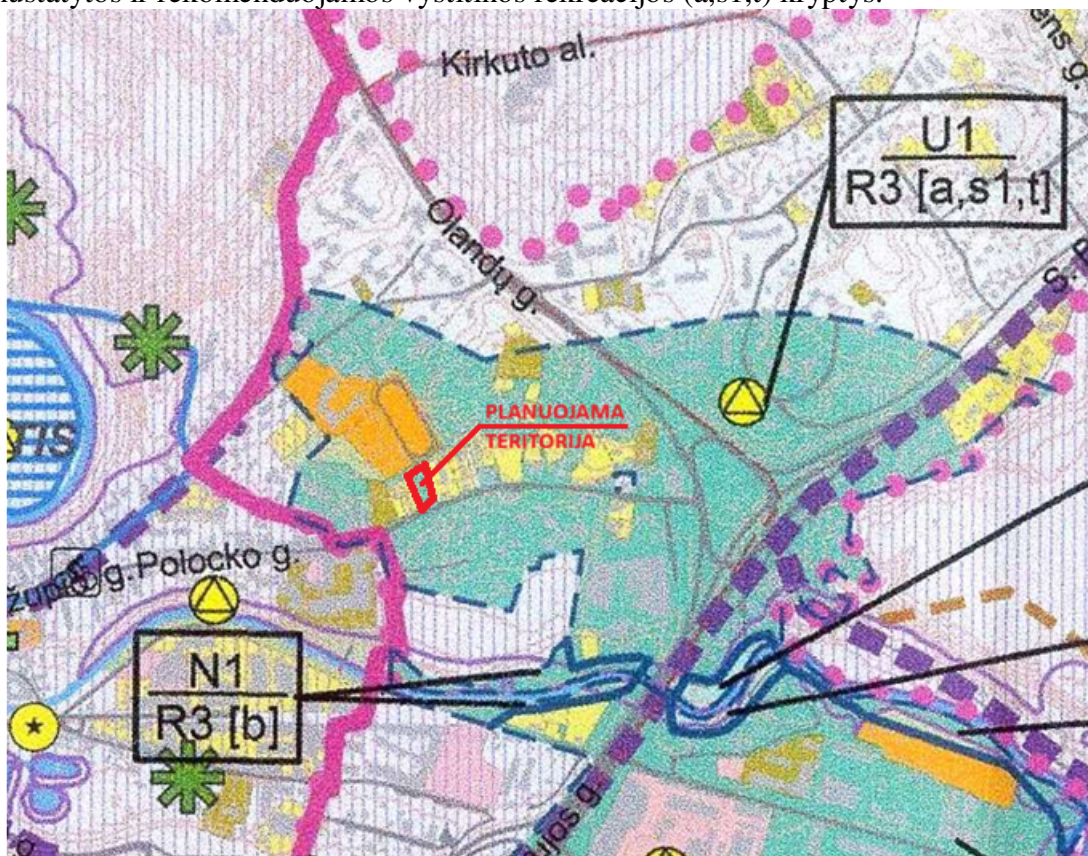
Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji.

*Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano,
Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos*



Bendrojo plano funkcinės zonos	
	Želdynai
	Miškai ir miškingos teritorijos
	Žemės ūkio teritorijos
	Vandenys

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00075982) urbanizuojamos rekreacinės aplinkos plėtos krypties (U1) teritorijos aukšto rekreacinio potencialo (R3) zoną, kurioje nustatytos ir rekomenduojamos vystytinos rekreacijos (a,s1,t) kryptys.



Plėtos kryptys	Rekreacinė teritorija (funkcinė zona pagal BP) Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai	Rekreaci- nės teritorijos indeksas	Vystymo galimybės	Rekreacijos rūšys
Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos	Intensyviai urbanizuotos teritorijos - Miškų ūkio paskirties; - Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos; - visuomeninės paskirties teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos.	U1	Vystoma trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikšteles. Esamų sporto stadionų pritaikymas sportinei rekreacijai. Pramonės zonos siūloma vystyti trumpalaikę rekreaciją, ateityje numatant pramoninės zonos konversiją iš taršios veiklos srities į netaršią.	b, a, t, s, k
Atsižvelgiant įvertintą teritorijų rekreacinį potencialą bei realias rekreacinio- panaudojimo perspektyvas bei galimybes, buvos nustatytos ir rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys: a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos; s1 – sportinė rekreacija – mėgėjiški sportiniai žaidimai, užsiėmimai treniruoklių aikštelėse, važiavimas dviračiais; t – trumpalaikė rekreacija, pvz. pietų pertraukos metu;				
Pastaba:				

9. Parengto SP sprendiniai nepanaikina galiojančių BP, kitų SP ir DP sprendinių. Rengiant naujus TPD privaloma vadovautis galiojančio Bendrojo plano ir kitų parengtų teritorijų planavimo dokumentų (TDP) sprendiniais. Specialusis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus TDP tokiems sklypams gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla nustatyta žemės nuosavybės dokumentuose).

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00075982) sprendiniams.

Skype nėra gamtos vertybių, miško žemės plotų, sklypas nepatenka į saugomas gamtines teritorijas. Planuojamoje teritorijoje saugotinių medžių nėra. Teritorijoje auga pavieniai nesaugotini savaiminiai krūmai ir medžiai (žr. fotofiksacijas esmos situacijos aiškinamajame rašte ir ir esamos situacijos brėžinį). Medžių, krūmų kirtimo, dirvožemio augalinio sluoksnio nukasimas ir panaudojimas bus sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-11-07 įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“ (toliau – STR), 8 priedu bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1101 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“. Statinio statybos projekto stadijoje turi būti atliktas medžių vertinimas.

Visus inžinerinius tinklus numatyta prijungti prie miesto centralizuotų tinklų.

Buitinių atliekų konteinerių aikštelės numatomos įrengti sklypo ribose. Atliekų tvarkymas turi atitikti Atliekų tvarkymo įstatymo ir Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus. Antrinių žaliavų atliekos privalo būti rūšiuojamos ir tvarkomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse numatytus reikalavimus.

Užstatymo tankio ir želdynų ploto planuojamoje teritorijoje pagrindimas

Rodikliai nustatyti vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu:

*11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. **Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos** Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.*

Planuojama teritorija yra stipriai pažeisto (S) geoekologinio potencialo zonoje, kadangi planuojamas užstatymo tankis neviršija 50 % todėl priklausomųjų želdynų normos nedidinamos t.y.:

- sklypui Nr. 1 (**žemės naudojimo būdas – G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**) nustatomas – **30 %** priklausomųjų želdynų.

2.5. HIGIENINIŲ REIKALAVIMŲ VERTINIMAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos esamiems ir planuojamiems pastatams įvertintos, planuojami pastatai į apsaugos zonas nepatenka.

Geriamas vanduo ir nuotekų šalinimas numatomas centralizuotas - miesto tinklų. Buitinių atliekų konteinerių aikštelės turi būti įrengtos sklypo ribose, ir atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. Nr. D1-857 įsakyme „Dėl minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“ numatytus reikalavimus.

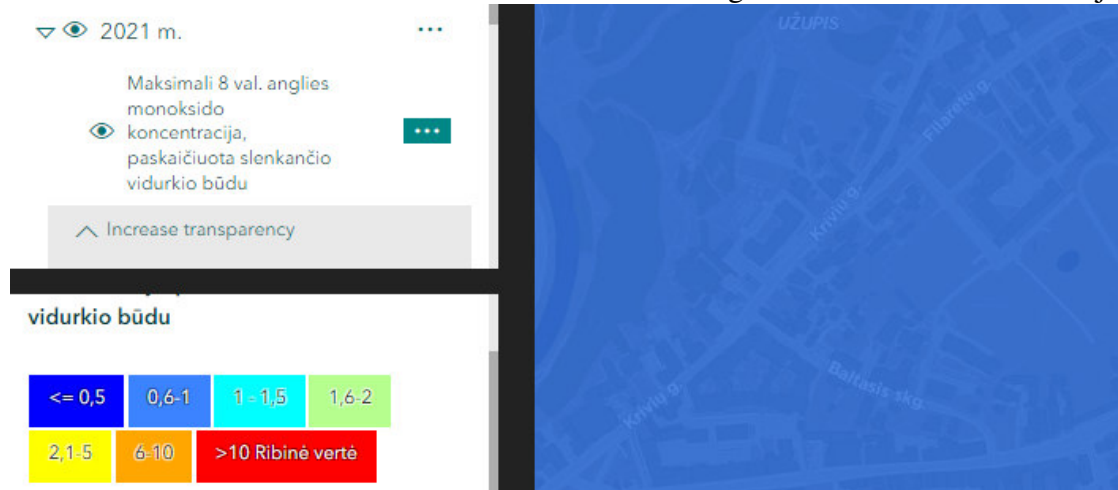
Sklype numatomas 23 vietų požeminis automobilių parkavimas. Techninio projekto stadijoje nuo įvažiavimo į požeminį parkingą iki projektuojamų ir gretimose teritorijose esančių gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų langų užtikrinti normatyvinius atstumus.

Nežymus transporto srauto padidėjimas triukšmo ir oro taršos koncentracijų ribinių verčių neviršys (Žr. schemas). Planuojamoje teritorijoje kitų taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama vykdyti ūkinės komercinės veiklos, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus. Teritorijoje, kurioje planuojama pastato statyba, jokios intensyvios žemės ūkio ir kitos ūkinės veiklos nebuvo vykdoma, užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ reikalavimus, ir įvertinus tai, jog pastato statyba numatoma sklype kuriame jokios kenksmingos ūkinės veiklos nebuvo, grunto tyrimai netikslingi.

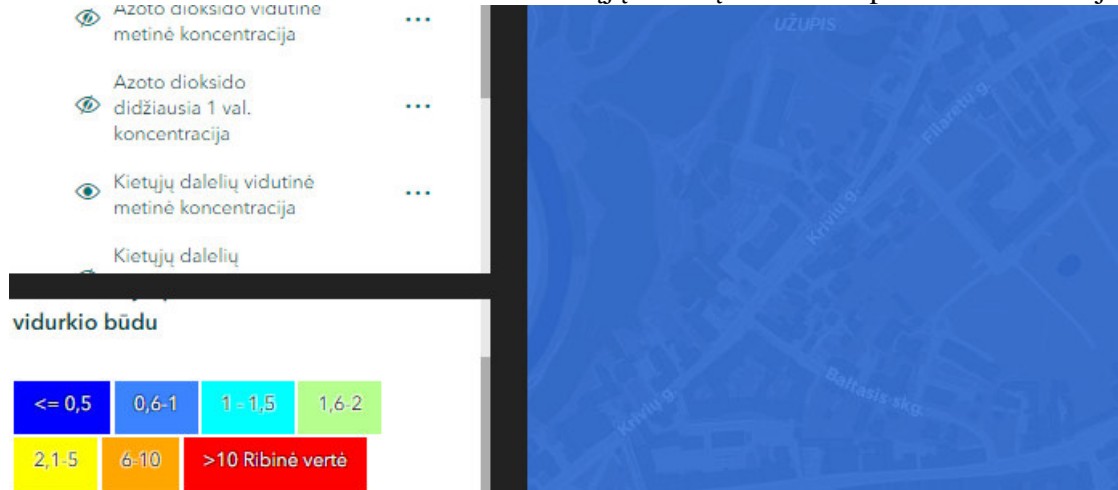
Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūraus apšvietimo reikalavimus.

Gretimų pastatų insoliacijai, įvertinus atstumus iki gretimybių, numatomas užstatymas neigiamos įtakos neturės. Rengiant techninį projektą būtina papildomai patikrinti insoliaciją, įvertinus projektuojamų pastatų tūrius.

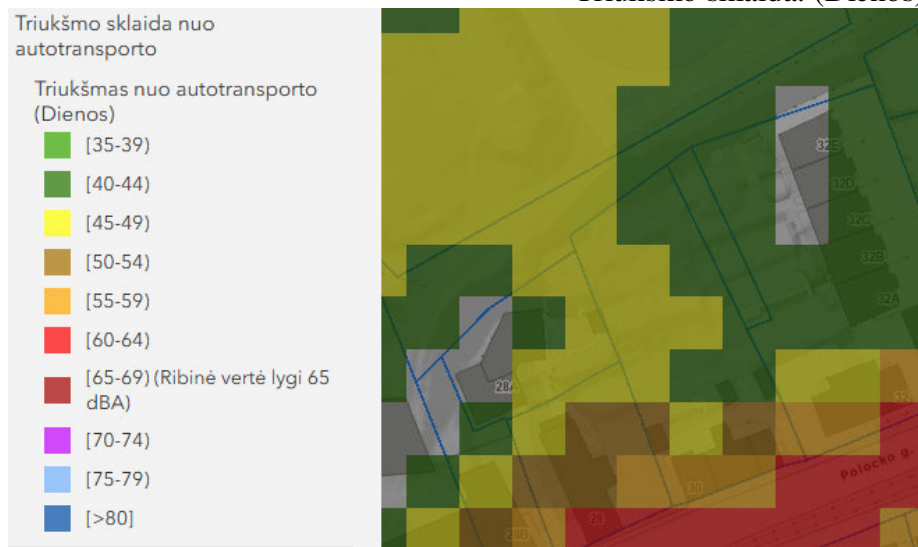
Oro tarša. Maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija



Oro tarša. Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija



Triukšmo sklaida. (Dienos)

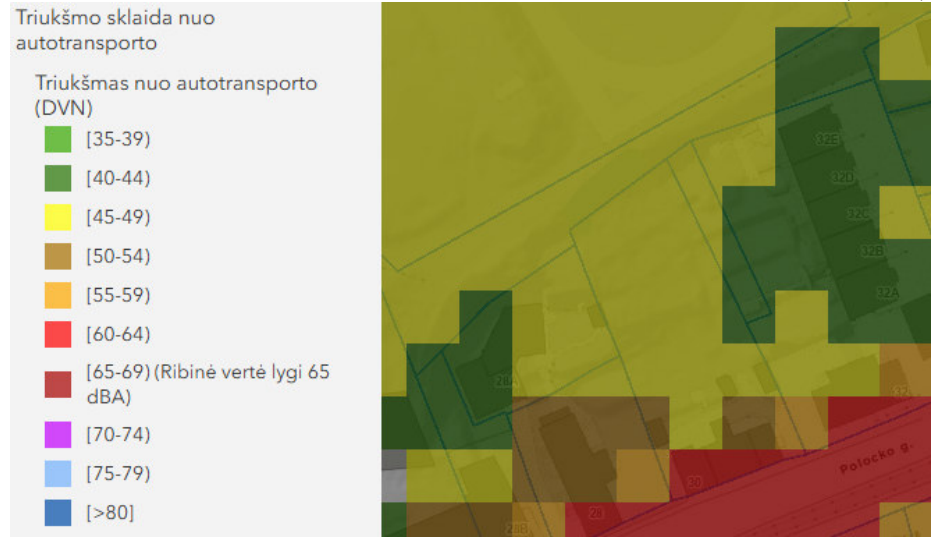


Triukšmo sklaida. (Vakaro)



Triukšmo sklaida. (Nakties)





2.6. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių transporto priemonių kietos dangos privažiavimas prie užstatomų zonų. Techninio projekto metu pastatus projektuoti remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Planuojamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis – I.

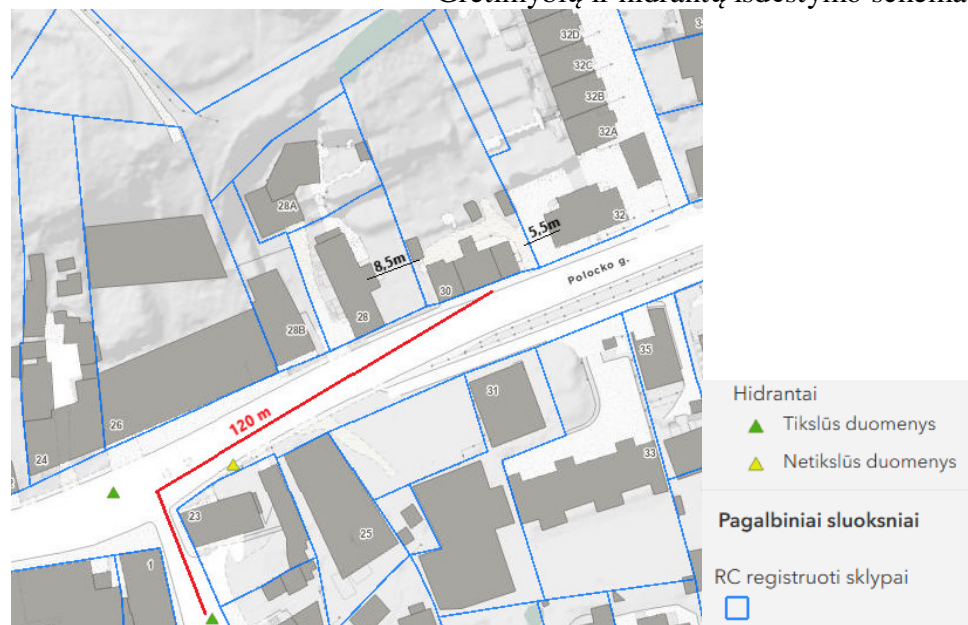
Gaisrų plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų (žr. schemą). Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuos statinio ir kitos paskirties, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

Lauko gaisrų gesinimui numatoma naudoti 120 m. atstumu nuo planuojamos teritorijos esamus priešgaisrinius hidrانتus Polocko gatvėje, Vandens poreikis lauko gaisrams gesinti yra 10 l/s.

Gretimybių ir hidrantų išdėstymo schema



Privažiavimai prie pastatų, galimybė ugniagesių technikai manevruoti

Privažiuoti prie pastatų, ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos esamos kietos dangos motorizuoto susisiekimo Polocko gatvė.

Kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

Privažiavimai prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršytų 15 m. turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobulinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus.

Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobulinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

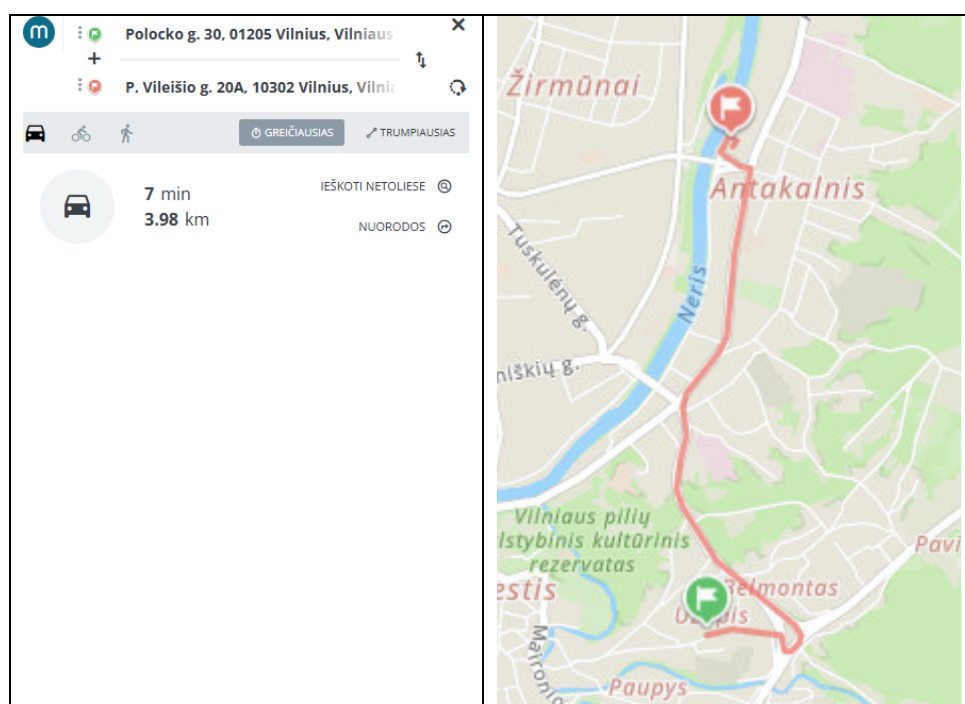
Automobulinėms kopėčioms ir (arba) automobuliniais keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobolinių kopėčių ir (arba) automobolinių keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato numatoma ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobolinių kopėčių ir (arba) automobolinių keltuvų technines galimybes.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus [10.15] ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkami arba pakeliami rankomis);

Artimiausios PAGD prie VRM Vilniaus PGV ugniagesių komandos

– Vilniaus APGV 6-oj komanda, P. Vileišio g. 20a, važiavimo atstumas apie – **3,98 km** (žr. 1 paveikslą), apytikslis važiavimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) – $(3,98/40) \cdot 60 = \mathbf{6,0 \text{ min.}}$



2.7. PAPILDOMI REIKALAVIMAI ŽEMĖS SKLYPUI IR PLANUOJAMAM UŽSTATYmui:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nenumato tikslų pastato parametrų. Rengiant konkretaus pastato techninį projektą, užtikrinti naujo pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais, papildant gatvių išsklotines, numatant sklypo želdinimo sprendinius.

Vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X. Skirsnio. „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimais:

192. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

193. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Privalomas automobilių parkavimo vietų skaičius numatomas sklypo ribose, skaičiuojant pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimo/išvažiavimo vietą į sklypą galima tikslinti techninio projekto stadijoje. Sklype planuojama požeminė automobilių parkavimo aikštelė. Įvažiavimas į ją numatytas iš Polocko gatvės. Rengiant techninį projektą, būtina užtikrinti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimų įgyvendinimą.

Įvažiavimas į požeminį parkingą privalo būti numatytas, išlaikant normatyvinius atstumus iki sklype planuojamo pastato ir gretimuose sklypuose esančių gyvenamųjų bei visuomeninės paskirties pastatų langų.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

2.8. TRANSPORTINĖ DALIS

Šalia planuojamos teritorijos yra Polocko gatvė (C kategorija), dviračių takų nėra ir neplanuojama. Planuojama teritorija pasiekama iš Polocko gatvės. Vadovaujantis faktine situacija įvažiavimas į sklypą yra esamas, istoriškai susiformavęs nuo esamo pastato statybos 1940 metų, iš Polocko gatvės. Keisti įvažiavimo iš Polocko gatvės vietą, kuri atitiktų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus nėra galimybės.

Po planuojamu pastatu yra numatyta požeminė automobilių saugykla, viso talpinanti apie 23 automobilius. Antžeminis parkavimas neplanuojamas. Pagrindiniai triukšmo šaltiniai planuojamame sklype bus gyventojų autotransporto srautas į požeminį garažą. Įvažiavimai į planuojamų pastatų požeminį garažą iš Polocko gatvės. Techninio projekto rengimo metu automobilių parkavimo vietų skaičius tikslinamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto

savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 303844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Pagal gautas Viešosios įstaigos „Transporto kompetencijų agentūra“ 2025-02-06 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG29880317, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Absoliutus planuojamų pastatų aukštis neviršija 281 metrų.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

2.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Elektros energijos tiekimas

Centralizuoti miesto tinklai.

Prie pastato sienos numatomas KS/KAS skydas. KS/KAS skydo pajungimas pagal ESO išduotas prisijungimo sąlygas. Vartotojų KAS skydai planuojami pastato viduje laiptinėje arba elektros skydinės patalpoje. KAS skydai pajungti nuo prie pastato sienos planuojamo KS/KAS skydo. Sprendiniai bus tikslinami gavus AB Energijos skirstymo operatoriaus prisijungimo sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis, paviršinės nuotekos

Centralizuoti miesto tinklai.

1. **Vandentiekio įvadas (V1)** – vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29524453 (data: 2025-01-30) geriamojo vandens tiekimui žemės sklype Polocko g. 30, Vilniuje, planuojamam pastatui, projektuojamas vandentiekio įvadas PE D63, prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo d160. Vandens poreikis – 3,0 m³/h, 4,5 m³/parą.

Vandens poreikis gaisrų gesinimui: lauko 10 l/s; vidaus 2,7 l/s.

Lauko gaisrų gesinimas numatytas nuo esamų gaisrinių hidrantų: Polocko g., x=6061422, y=584355; x=6061353, y=584191; įvertinat atstumus iki jų. Vidaus gaisrų gesinimui numatytos priešgaisrinės talpos.

2. **Buitinių nuotekų išvadas (F1)** - vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29524453 (data: 2025-01-30) buitinių nuotekų šalinimui iš žemės sklype Polocko g. 30, Vilniuje, planuojamo pastato, projektuojamas savitakinis buitinių nuotekų išvadas PVC/PE D160, prisijungiant prie esamo buitinių nuotekų tinklo D400. Buitinių nuotekų kiekis – 3,0 m³/h, 4,5 m³/parą.

3. **Paviršinių nuotekų išvadas (L1)** – vadovaujantis UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29511090 (data: 2025-01-30), sklype Polocko g. 30, Vilniuje, surinktas paviršinės nuotekos numatoma sukaupti akumuliacinėje talpoje (V=30 m³), iš kurios paviršinės nuotekos numatoma išleisti projektuojamu PVC N/ PE100 RC D160 nuotekų išvadu į Polocko gatvėje esantį d500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Paviršinių nuotekų kiekis – 22,0 l/s.

Sklype Polocko g. 30, Vilniuje, būtina suprojektuoti ir įrengti šulinį su srauto reguliatoriumi, kuris apribos paviršinių nuotekų išleidimą į centralizuotus paviršinių nuotekų šalinimo tinklus iki 2 l/s debito.

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento V skyriaus 24 p., į bendrus paviršinių nuotekų nuotakynus, iš kurių išleidžiamos nuotekos yra arba turi būti valomos, išleidžiamų paviršinių nuotekų užterštumas negali viršyti:

1. skendinčiųjų medžiagų vidutinė metinė koncentracija – 150 mg/l, didžiausia momentinė koncentracija – 300 mg/l;

2. BDS5 vidutinė metinė koncentracija – 50 mg O₂/l, didžiausia momentinė koncentracija – 100 mg O₂/l. Šis parametras turi būti nustatomas ir kontroliuojamas tik nuotekose,

surenkamose nuo galimai teršiamų teritorijų, kurios gali būti teršiamos organiniais teršalais (pvz., žemės ūkio produkcijos perdirbimo, maisto pramonės, organinių atliekų tvarkymo objektai ir pan.);

3. naftos produktų vidutinė metinė koncentracija – 10 mg/l, didžiausia momentinė koncentracija – 30 mg/l;

4. kitų pavojingųjų medžiagų koncentracija negali viršyti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ patvirtinto Nuotekų tvarkymo reglamento I priede nurodytų medžiagų, II priedo A ir B1 sąrašuose nurodytų medžiagų DLK į gamtinę aplinką ir II priedo B2 sąrašė nurodytų medžiagų DLK į nuotekų surinkimo sistemą, išskyrus išimtis, kai Reglamente arba kituose teisės aktuose nustatyti kitokie reikalavimai išleidžiamoms paviršinėms nuotekoms.

Šilumos tiekimo dalis

Centralizuoti miesto tinklai

Šilumos tinklų trasa suprojektuota pagal AB „Miesto gijos“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas 2025-02-04 Nr. REG29721042. Planuojamoje teritorijoje projektuojama šilumos tiekimo tinklų trasa. Projektas atliktas vadovaujantis projektavimo užduotimi ir galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Prisijungimas nuo kanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø426 mm. tarp ŠK06125 ir Filaretų siurblinės.

Projektiniai sprendiniai.

Projektiniai sprendiniai rengiami nepažeidžiant esminių statinių reikalavimų, vadovaujantis statytojo parengta užduotimi, įrengimų saugos reikalavimais, galiojančiais įstatymais ir normatyviniais dokumentais. Projekto šilumos tiekimo dalyje numatoma, kad bus projektuojami nauji šilumos tinklai: nuo projektuojamų pastatų iki įsikirtimo prie esamos šilumos tiekimo tastos projektuojama nauja šilumos tiekimo tinklų trasa.

Šilumos tinklai projektuojami pramoniniu būdu izoliuotais vamzdžiais su izoliacija ir gedimų kontrolės sistemos laidais. Projektuojami šilumos tiekimo tinklai klojami su monitoringo sistema leidžiančia kontroliuoti iš anksto izoliuotų vamzdžių būseną. Ši sistema remiasi izoliacijoje įlietais variniais laidais ir sandūrose įrengiamais hidroskopiniais tarpikliais. Gedimo signalas paduodamas, kai drėgmė sandūroje viršija didžiausią leistiną lygį arba nutraukus varinį laidą. Sumontavus vamzdyną, viename kontroliuojamo ruožo gale variniai laidai yra sujungiami, o kitame gale jie paliekami atviri. Monitoringas atliekamas testeriu jį pajungus prie atvirų laido galų.

Pramoniniu būdu izoliuotiems vamzdžiams kanalų dugnas paruošiamas sutankinto smėlio pagrindu (ne mažiau 100 mm), smėlio pripilama tarp vamzdžių bei tarp vamzdžių ir kanalo sienų. Virš vamzdžių užpilama 100 mm tankinto smėlio, ant kurio, kiekvienam, klojama įspėjamoji juosta. Likusi dalis iki žemės paviršiaus užpilama gruntu. Projektuojami požeminiai šilumos tiekimo tinklai klojami atviru būdu. Po gatvių važiuojamąja dalimi, rekonstruojami požeminiai šilumos tiekimo tinklai klojami uždaru būdu, prastumiant juos esamais kanalais ir užpilant juos smėliu.

Temperatūriniais prailgėjimams kompensuoti naudojamos kompensacinės pagalvės, pagamintos iš minkštų susmulkintų, suspaustų polietileno (PE) putų, kurių tankis apie 100 kg/m³, storis – 40 mm, ilgis – 1000 mm, pritaikytos pagal pramoniniu būdu izoliuoto vamzdžio izoliacijos išorinį diametrą. Jos montuojamos ant alkūnių, suduriant galais taip, kad pilnai dengtų alkūnę. Ant išorinės vamzdžio pusės dedamos pagalvės iš abiejų pusių, o ant vidinės – tik viena, paskaičiuota eilė. Tokios pagalvės sumažina šiluminio plėtimosi įtempimus ir apsaugo vamzdyną nuo deformacijų bei pažeidimų.

Siekiant apsaugoti šilumos tiekimo tinklus ir išvengti nelaimingų atsitikimų, pagal „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“, 48 straipsnį, nustatoma bekanalių šilumos tiekimo tinklų apsaugos zona po 2 m į abi puses nuo tinklo kanalo.

Projektiniai sprendiniai atitinka privalomiesiems projekto rengimo dokumentams ir esminiems statinių reikalavimams.

***Visi detaliojo plano inžineriniai sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje,
pagal išduotas prisijungimo sąlygas techniniam projektui.***

Projekto vadovas

Darius Krungolcas