



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-03-24 įsakymas Nr. 30-747/26 „Dėl leidimo rengti sklypų Puodžių gatvėje detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, bei 2026-03-25 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-44/26. Planavimo iniciatoriai - fizinis asmuo.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-04-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG51818354.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2026-04-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52089064.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2026-04-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52042044.

Aplinkos apsaugos agentūros 2026-04-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52174667.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2026-04-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52273253.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2026-05-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53805734.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-04-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG51955385.

UAB „Grinda“ 2026-04-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52252091.

AB Telia Lietuva 2026-04-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52103992.

Planavimo tikslai ir reikalavimai: nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimybėmis, įvertinti pėsčiųjų ryšius, kraštovaizdį ir gamtinę aplinką.

I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas.



Vilniaus miesto bendrojo plano ištrauka



Viena funkcinė zona:

Kvartalo numeris - DVA-2

Funkcinės zonos numeris TP dokumente – DVA-2-2

Funkcinės zonos tipas - Mažo užstatymo intensyvumo zona

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT

Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E

Funkcinės zonos plotas, ha - 279348

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 12

Užstatymo tipas - vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40

Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 400

Maksimalus būstų skaičius sklype - 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - 40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) - 500

Tekstinio reglamento Nr. 32;33,36

Tekstinis reglamentas:

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

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Igyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 10

Antra funkcinė zona:

Kvartalo numeris - DVA-2

Funkcinės zonos numeris TP dokumente - DVA-2-3

Funkcinės zonos tipas - Intensyviai naudojami želdynai

Teritorijos naudojimo tipas - BZ;AI;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT

Žemės naudojimo būdas - B;E;V;R;I2

Funkcinės zonos plotas, ha - 230623

Tekstinio reglamento Nr. 32;33,36

Tekstinis reglamentas:

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

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Igyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija

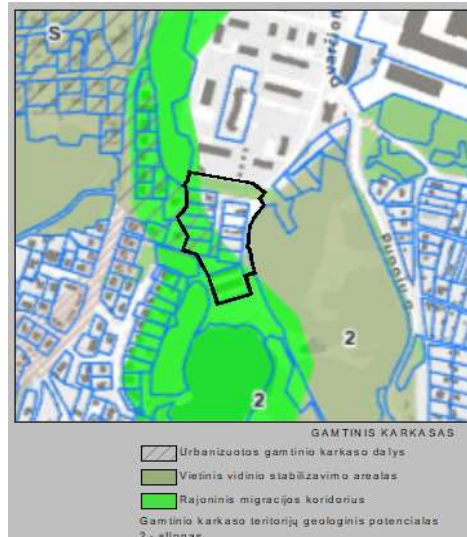
Seniūnija – Antakalnio



Analizė dėl tekstinio reglamento Nr. 32

Dalis sklypų patenka į Gamtinio karkaso rajoninių migracijos koridorių zoną, o planuojamos teritorijos šiaurinė dalis - į vietinio vidinio stabilizavimo arealą. Dabar jis - miškinga teritorija ir skiria planuojamą teritoriją nuo šiauriau esančių daugiabučių kvartalo.

Gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas yra silpnas, teritorija patenka į urbanizuotą gamtinį karkasą, kur vyrauja mažaukštė vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statyba.



Analizė dėl tekstinio reglamento Nr. 33

Už planuojamos teritorijos rytinėje pusėje ir pietvakarinėje pusėje yra Bendrojo plano sprendiniuose pažymėti šlaitai. Rytinėje pusėje nuo planuojamų sklypų šlaitus skiria pravažiavimo kelias, o vakarinėje pusėje šlaitai išsidėstę arčiau sklypo, kuriame yra mūrinių garažų eilės. Šiuos

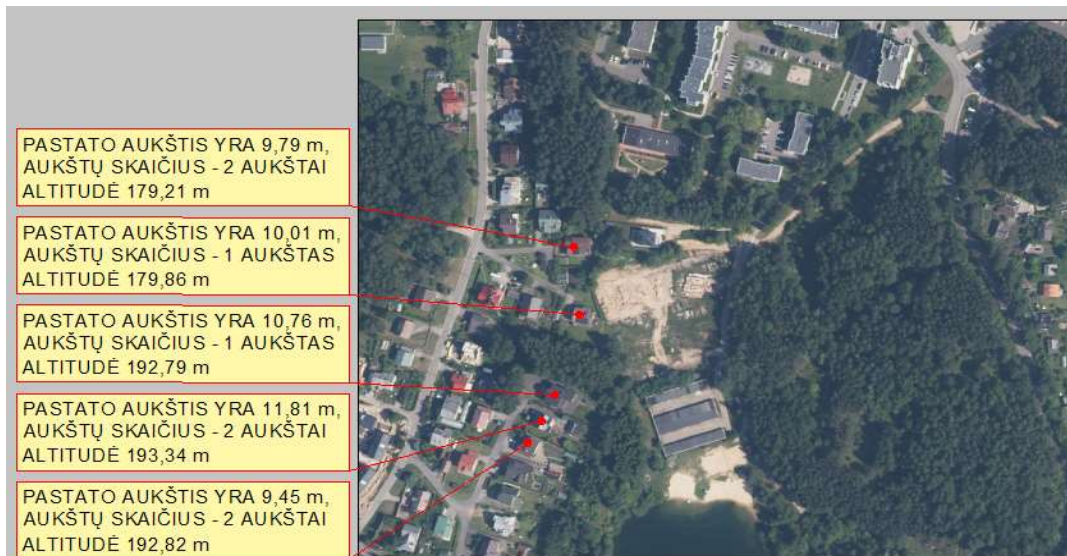


šlaitus iš visų pusių juosia sklypai, kuriuose stovi vienbučiai-dvibučiai 2 aukštų, 9,45-11,81 m aukščio gyvenamieji namai.

Analizė dėl tekstinio reglamento Nr. 36

Sausaslėniai užima vakarinę planuojamos teritorijos dalį, todėl jiems, kaip vietinės svarbos migracijos koridoriams, taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikavimai. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai.

Planuojamoje teritorijoje dar 2019 metais buvo sklypas, skirtas metalinių garažų eilėms ir juos demontavus, atlikta teritorijos konversija į gyvenamąją teritoriją, parengtas formavimo-pertvarkymo projektas, kuriuo teritorija sudalinta į atskirus sklypus, skirtus mažaukščių gyvenamųjų namų statybai.



Šalia planuojamos teritorijos yra mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalai – vakarinėje pusėje, Dvarčionių ežeras – pietinėje pusėje, valstybinis miškas – rytinėje pusėje ir daugiabučių gyvenamųjų namų kvartas (3-4 ir 9 aukštų) – šiaurinėje pusėje.

Planuojamą teritoriją sudaro sklypas, kuriame įrengti mūriniai vieno aukšto garažai – kitos paskirties žemė, 11 sklypų mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (dviejuose jų jau stovi gyvenamieji namai), šiaurinėje dalyje – dirbtinai supiltas, medžiais apaugęs kalnas (nėra Valstybinio miško žemė) ir gretima teritorija, skirta įvažiuoti į sklypus.

Visa teritorija yra beveik lygi, tik šiaurinėje jos dalyje esantis dirbtinai supiltas kalnas apima vieną sklypą, skirtą mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai, kuriame pastatytas vienbutis gyvenamasis namas ir patekimas į jį šiuo metu yra tik tame pačiame aukštyje esančia miškinga teritorija.

Išvada: Teritorijos konversija į gyvenamąją paskirtį ne tik įveiklina apleistą sklypą, bet ir užtikrina tvarią miesto plėtrą gyventojų reikmėms, teritorija vėl tampa aktyvia miesto dalimi. Urbanistinis sprendimas turi būti grindžiamas kontekstualumu: pastatų tūriai derinami prie susiformavusios, esamos aplinkos, o vertingi kraštovaizdžio elementai – šlaitai bei sausaslėniai – saugomi, šalia jų formuojant priklausomųjų želdynų zonas.

Didžiausia medžių (pušų) koncentracija yra sklypų Puodžių g. 13 ir Puodžių g.13A vakarinėje dalyje. Šie medžiai turi būti palikti sklypuose, kaip vieta skirta priklausomiems želdynams. Medžiai, užaugę šiaurinėje teritorijos dalyje esančioje kalvelėje (dirbtinai supiltas miškingas kalnas) - eglės, beržai, blindės. Šioje teritorijoje statyba nenumatoma.

Teritorijoje, kur statyba numatyta, šiuo metu auga pavieniai medžiai, nėra priskiriami saugotiniams: daugiausia blindės ir keli beržai.

Inžineriniu požiūriu teritorija nėra gerai išvystyta: yra elektros, vandentiekio ir nuotekų tinklai. Pagal 2025-03-06 savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 Vilniaus miesto šilumos ūkio pakeistą specialųjį planą (Nr. T00095476) teritorija patenka į II. Konkurencinę zoną.

II. Architektūriniai sprendiniai

Rengiant detalųjį planą ir atsižvelgiant į faktinę aplinkinių sklypų urbanistinę situaciją, kur prie šlaito esamų pastatų aukščiai yra nuo 9,45 m iki 11,81 m (schema pridėta) ir jie iškilę nuo planuojamo žemės paviršiaus apie 20 m (nes stovi ant šlaito viršaus), siūloma, išlaikant proporcijas tarp esamų (aukštai ant šlaito stovinčių) ir naujai planuojamų (dauboje) pastatų, kvartale arčiau šlaitų pastatų aukštį riboti iki 8,5 m (2 aukštų statiniai), tik sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 (šie sklypai nepatenka į šlaitų apsaugos zoną) pastatų aukštį padidinti iki 12 m – kaip palaipsnių užstatymo aukštingumo didinimą prie šalia esančio 11,17 m aukščio pastato (sušvelninantis vizualinis kontrastas tarp žemesnio aplinkinio užstatymo ir greta esančio 11,17 m aukščio objekto ant šlaito).



Sklypas Nr. 1 (Puodžių g. 13), dydis 905 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 11,17 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 185,37 m (esamas pastatas);

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 2 (Puodžių g. 13A), dydis 782 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 12,0 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 183,00 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 3 (Puodžių g. 13B), dydis 896 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 12,0 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 182,70 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).



Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 4 (Puodžių g. 13C), dydis 716 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 179,30 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 5 (Puodžių g. 13D), dydis 813 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 179,90 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 6 (Puodžių g. 15E), dydis 915 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 180,00 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.



Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 7 (Puodžių g. 15D), dydis 625 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 180,00 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 8 (Puodžių g. 15C), dydis 616 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 180,00 m;

Užstatymo tankis – 30%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 9 (Puodžių g. 15B), dydis 609 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 180,10 m;

Užstatymo tankis – 35%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;



Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;
Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 10 (Puodžių g. 15A), dydis 622 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;
Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 180,00 m;
Užstatymo tankis – 35%;
Užstatymo intensyvumas – 0,4;
Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;
Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 11 (Puodžių g. 15), dydis 642 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;
Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 179,90 m;
Užstatymo tankis – 34%;
Užstatymo intensyvumas – 0,4;
Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;
Pastatų aukštų skaičius – iki 2 a.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 12, dydis 1355 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;
Žemės naudojimo būdas – I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;



Sklypas teisės aktų numatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

Sklypas Nr. 13, dydis 1923 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – E- atskirųjų želdynų teritorijos;

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Sklypas Nr. 14 (Puodžių g. 17), dydis 2366 kv.m (šiam sklype statyba nenumatoma, paliekami esamo užstatymo (garažai) reglamentai):

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – K- komercinės paskirties objektų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 3,0 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 174,50 m (esami pastatai);

Užstatymo tankis – 50% (esamas užstatymas);

Užstatymo intensyvumas – 0,5 (esamas užstatymas);

Užstatymo tipas – I_p – laisvo planavimo užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 20%;

Pastatų aukštų skaičius – 1 a. (esami pastatai).

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 15, dydis 1632 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – I₂- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypas Nr. 16, dydis 244 kv.m:

Teritorijos naudojimo tipas – GV - gyvenamoji teritorijavienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – I₂- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

III. Transporto ir inžineriniai sprendiniai

Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje yra Puodžių gatvė (Ds kategorijos (Pagalbinės gatvės - Taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose). Iš jos įvažiuojama į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus ir į komercinės paskirties objektų teritorijos sklypą.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje sklypas Nr. 12 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) skirtas privažiuoti prie planuojamų sklypų. Rekomenduojamas Ds kategorijos gatvės plotis 5,0 m, pėsčiųjų takas vienoje pusėje, o dviračių eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu, šonuose - želdynų juostoje numatyti apšvietimą. Gatvės gale planuojama apsisukimo aikštelė (12x12m), skirta gaisriniais



automobiliams. Šalia šios gatvės planuojamas atskiras sklypas Nr. 16, kuriame projektuojamas įvažiavimas (pandusas) į sklypą Nr. 1 (Puodžių g. 13), kurio vidutinė žemės paviršiaus altitudė yra 2,45 m aukštesnė nei likusių sklypų. Šis privažiavimas nuo akligatvio Ds atskiriamas atramine sienute. Eismo saugumui panduso pusėje numatyti apšvietimą, prie atraminės sienutės – veidrodžius.

Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypų ribose vadovaujantis STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir tikslinamas techninio projekto stadijoje.

Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statinio projektų rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų.

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai atlikti įvertinant detaliame plane numatomus teritorijos užstatymo reglamentus.

Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2026-05-08 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG53805734 vandens tiekimas planuojamas nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje.

Planuojamų sklypų numatomas vandens kiekis:

– 5.38 kub.m/d; 1.7 kub.m/h; 0.47 l/s;

Skačiuotinių vandens kiekių nustatymas:

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, vienbučiui gyv. namui priimama 200 l/žm/parą.

Gyvenamojo namo nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:

Vidutinis paros vandens kiekis:

$$Q_{d.gyv.vid.} = q_{sal.vid.} \times \frac{k}{10} \quad (m^3/d);$$

Maksimalus paros vandens kiekis:

$$Q_{d.max} = Q_{d.gyv.vid.} \times K_{d.max};$$

Didžiausias vandens valandos debitas:

$$q_{h.gyv.vid.} = 3,6 \times q_{gyv.vid.} \times k_{bdr.max.} \times k_{it} \quad (m^3/h);$$

$$q_{gyv.vid.} = q_{sal.vid.} \times \frac{k_{inf.}}{24 \times 3600} \quad (l/s);$$

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga gyventojų skaičius;

$q_{sal.vid.}$ – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

$k_{inf.}$ – infiltracija į tinklus, $k_{inf.} = 1,12$;

$k_{d.max.}$ – buitinių nuotekų netolygumo koeficientas, $k_{d.max.} = 1,2$ – 1,4;

$k_{bdr.max.}$ – nuotekų didžiausio netolygumo metų valandomis koeficientas. Jis atvirkščiai proporcingas vidutiniam sekundės debitui. (imamas iš RSN 26-90 12 lentelės)

$q_{gyv.vid.}$ – nuotekų vidutinis sekundės debitas.

Čia:

$k_{it.}$ – lietaus ir polaidžio vandens įtekėjimo pro šulinių dangčius koeficientas, $k_{it.} = 1,10$;

$K_{viet.pr.}$ – koeficientas įvertinantis vietinę pramonę ir nenumatytus poreikius.

Paros vandens kiekiai:

$$Q_{d.gyv.vid.} = \frac{24 \times 200 \times 1.12}{1000} = 5.38 \, m^3/d;$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 5.38 \times 1.26 = 6.77 \, m^3/d;$$

Valandinis vandens kiekis:

$$Q_{h.gyv.max.} = \frac{6.77 \times 1.33 \times 4.5}{24} = 1.7 \, m^3/h;$$

Skačiuojamasis sekundinis kiekis:



$$= \frac{Q_s \cdot 1,7}{3,6} = 0,47 \text{ l/s;}$$

Ūkio-buities nuotekos

Remiantis išduotomis 2026-05-08 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG53805734 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas į esamus d150mm nuotekų tinklus Puodžių g., šulinį Nr. 192. Esamus vietinius nuotekų tinklus planuojamame sklype Nr. 1 planuojama panaikinti.

Bendras iš planuojamų sklypų numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:
5.38 kub. m./d; 0.63 kub.m/h; 0.14 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{d.gyv.} = \frac{24 \times 200 \times 1,12}{1000} = 5,38 \text{ m}^3/\text{d;}$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 5,38 \times 1,26 = 6,77 \text{ m}^3/\text{d;}$$

vidutinis sekundės debitas:

$$q_{gyv} = \frac{24 \times 200 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0,062 \text{ l/s;}$$

maksimalus valandinis:

$$Q_{h.max.} = 0,37 \times 0,75 \times 4,50 \times 1,33 = 1,66 \text{ m}^3/\text{h}$$

skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{gyv.max.} = 0,062 \times 4,50 \times 1,33 = 0,37 \text{ l/s}$$

Lietaus nuotekų šalinimas

Remiantis išduotomis 2026-04-13 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52252091 lietaus nuotekos nuo planuojamų gyvenamųjų sklypų stogų ir kietų dangų planuojama išleisti į planuojamus kaupiamosius- akumuliacines talpas kiekviename sklype atskirai. Techninio-darbo projekto stadijoje kai bus atlikti grunto geologiniai tyrimai, galima bus patikslinti nuotekų tvarkymo būda: kaupti ar infiltruoti lietaus nuotekos.

PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ DEBITO SKAIČIAVIMAI

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo planuojamo sklypo:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$



$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 =$				149,5	l/s
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:					
I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas 157 (l/s·ha) ; C_d - kietų dangų priimtas koeficientas 0,95 ; C_v - vejų priimtas koeficientas 0,22 .					
Skaiciuojamos teritorijos duomenys:					
	Sklypo plotas F_{sk} -	1,56	ha;		
	Kietos dangos F_d -	0,30	ha;		
	Vejų plotas F_v -	0,76	ha;		
	Stogo plotas F_{st} -	0,50	ha.		

2.7. Skaiciuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyme:

$$Q_{max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s},$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s·ha)},$$

kai:

A, B, c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvinimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min**.

2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

Elektros tiekimas

Žemės sklypų Puodžių detaliojo plano elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatorius" Teritorijų planavimo sąlygomis 2026-04-07 Nr.REG51958385, Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei



perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Projektiniai sprendimai:

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygos. Konkrečios techninės sąlygos bus gautos, projektuojant konkrečius objektus kitoje projektavimo stadijoje.

Nuosavybės ir turto eksploatavimo riba numatyta pagal technines sąlygas - 0,4 kV elektros apskaitos skirstomojoje spintoje (IASS) ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo (objekto) vidaus elektros tinklą, prijungimo gnybtų. Nuo projektuojamo IASS Objekto elektros tinklai projektuojami ir įrenginėjami pagal atskirą vidaus elektros tinklo projektą.

Ryšių tiekimas

Ryšių tiekimas planuojamas pagal AB „Telia Lietuva“ 2026-04-09 išduotas planavimo sąlygas Nr.REG 52103992.

Planuojamus sklypus numatoma prijungti nuo Puodžių g. ryšių tinklų. Detaliojo plano sprendiniai bus tikslinami techninio projekto metu.

Kita

Planuojamuose sklypuose bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

Planuojamuose sklypuose numatoma vykdyti veiklą, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V- 586 patvirtintų „*Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių*“ reikalavimais ir LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų *Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų* reikalavimais. Sklypams netaikomas LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV apribojimas (planuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos sklypuose:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklypuose būsimuose pastatuose turi būti numatytos techninės galimybės padidinti karšto vandens temperatūrą čiaupuose iki 60 C, remiantis Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ 26.2 punkto reikalavimais. Pastatams statybos užbaigimo metu turi būti atlikti triukšmo, apšvietimo, geriamojo vandens kokybės tyrimai pastatuose/aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo komisijai.

Ūkio ir buities nuotekos bus centralizuotai surenkamos ir nuvedamos į miesto tinklus.

Greta planuojamos teritorijos nėra ir neplanuojama jokių kvapų šaltinių, iš kurių kvapai patektų į gyvenamąją aplinką. Kvapų kontrolė gyvenamosios aplinkos ore vykdoma vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimais.

Artimiausiu 300 m spinduliu nėra veikiančio judriojo radijo ryšio bazinės stoties. Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamuose žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

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

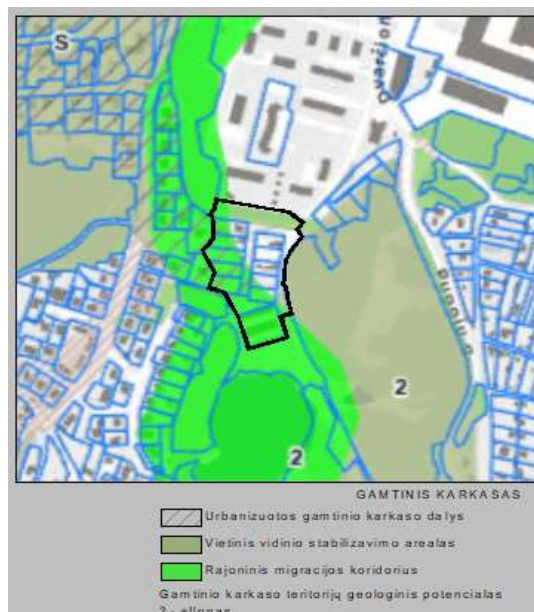
Planuojama teritorija yra gyvenamųjų namų aplinkoje, kurioje nėra didesnių nei D kategorijos gatvių, gamybinių pastatų ir kt. triukšmo šaltinių, todėl bet kuriuo paros metu triukšmo lygis neviršys leidžiamų ribinių dydžių.

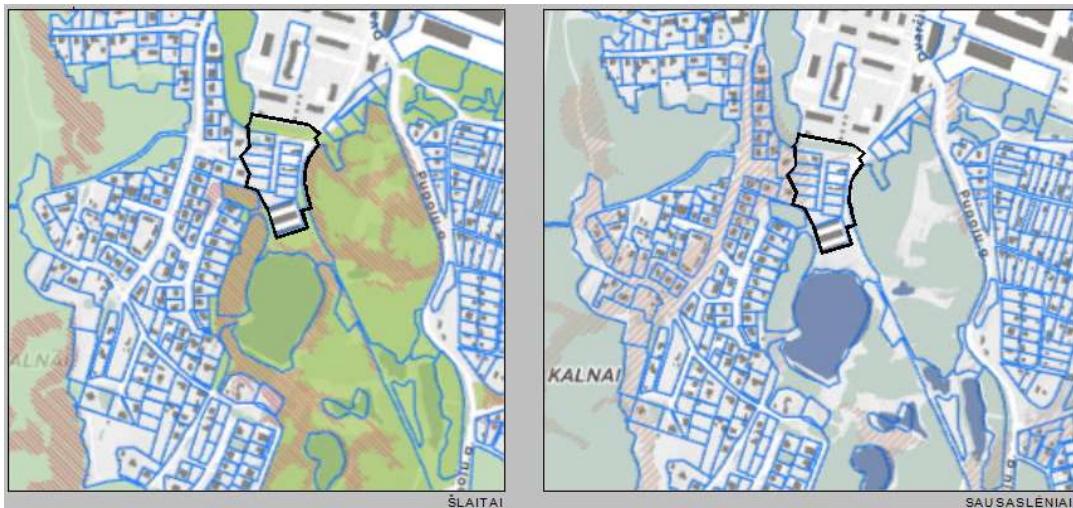
Būsimų Statybos projektų sprendiniai turi užtikrinti gyvenamųjų pastatų patalpų mikroklimato reikalavimus, nustatytus HN42:2009 7 ir 8 punktuose bei atitinkamose lentelėse. Statybos užbaigimo metu turės būti atlikti triukšmo, apšvietimo, mikroklimato, geriamojo vandens kokybės tyrimai projektuojamuose pastatuose, jų aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo procedūros etape.

V. Aplinkosaugos sprendiniai

Dalis sklypų patenka į Gamtinio karkaso rajoninių migracijos koridorių zoną, o planuojamos teritorijos šiaurinė dalis - į vietinio vidinio stabilizavimo arealą. Gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas yra silpnas, teritorija patenka į urbanizuotą gamtinį karkasą, kur vyrauja mažaaukštė vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statyba.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostata, patvirtintų LR aplinkos ministro 2004-02-14 įsakymu Nr. D1-96 reikalavimais, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose (G1), kurie patenka į Gamtinio karkaso rajoninių migracijos koridorių zoną užstatymo tankis yra apie 30% (priklausomų želdynų dalis – 25%). O esamo užstatymo (esamas tankis 50%) komercinės teritorijos sklype (K) priklausomų želdynų dalis yra 20%.





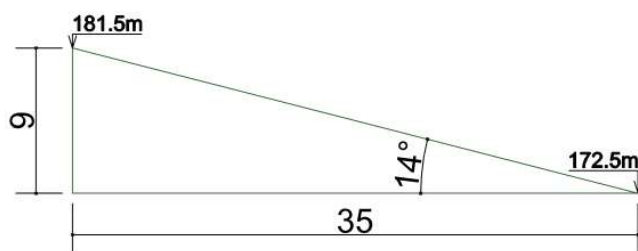
Už planuojamos teritorijos rytinėje pusėje ir pietvakarinėje pusėje yra Bendrojo plano sprendiniuose pažymėti šlaitai. Rytinėje pusėje nuo planuojamų sklypų šlaitus skiria pravažiavimo kelias, o vakarinėje pusėje šlaitai išsidėstę arčiau sklypo, kuriame yra mūrinių garažų eilės. Šiuos šlaitus iš visų pusių juosia sklypai, kuriuose 15-25 m atstumu nuo šlaito apatinės ir viršutinės briaunos pastatyti vienbučiai-dvibučiai 2 aukštų gyvenamieji namai (pastatų aukštis 9,45 – 11,81 m). Esamos garažų eilės nuo šlaito apatinės briaunos yra 7-10 m atstumu. Atsižvelgiant į faktinę aplinkinių sklypų urbanistinę situaciją, keliuose sklypuose, kurie patenka į šlaitų apsaugos zoną, siūloma užstatymą riboti 15 m atstumu nuo šlaitų apatinės briaunos – taip harmoningai įsiliejant į jau egzistuojančią kaimynystės liniją, kurioje pastatai išsidėstę 15 m atstumu nuo šlaito apatinės briaunos. Tokiu būdu išlaikomas kvartalo ritmas, nepažeidžiant vizualinio šlaitų vientisumo.

Kvartalo užstatymo schema, atsižvelgiant į esamą urbanistinį kontekstą:

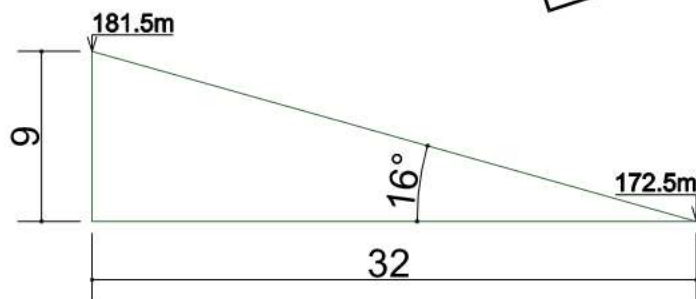


Šlaitų aukščiai matomi iš pateiktų pjūvių.

Pirmas pjūvis yra prie sklypo Nr. 5 (Puodžių g. 13D).



Antras pjūvis yra šalia sklypo Nr. 6 (Puodžių g. 15E). Šioje vietoje (abiejose pjūviuose matyti) visą šlaitą juosia vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų eilės.





Trečias pjūvis yra šalia sklypo Nr. 9 (Puodžių g. 15B). Šiame sklype jau stovi dvibutis gyvenamasis namas (leidimo Nr. LSNS-01-241031-00666).



Sklypų užstatymo zonos vidutinė žemės paviršiaus altitudė yra apie 170-172 m. Pagal bendrąjį planą, pastatų plotis ribojamas 50 m šlaito atstumu nuo šlaito apatinės ir viršutinės ribų. Tačiau rengiant detalųjį planą ir atsižvelgiant į faktinę aplinkinių sklypų urbanistinę situaciją, kur prie šlaito esamų pastatų aukščiai yra nuo 9,45 m iki 11,81 m (schema pridėta) ir jie iškilę nuo planuojamo žemės paviršiaus apie 20 m (nes stovi ant šlaito viršaus), siūloma, išlaikant proporcijas tarp esamų (aukštai ant šlaito stovinčių) ir naujai planuojamų (dauboje) pastatų, kvartale arčiau šlaitų pastatų aukštį riboti iki 8,5 m (2 aukštų statiniai), tik sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 (šie sklypai nepatenka į šlaitų apsaugos zoną) pastatų aukštį padidinti iki 12 m – kaip palaipsnių užstatymo aukštingumo didinimą prie šalia esančio 11,17 m aukščio pastato (sušvelninantis vizualinis kontrastas tarp žemesnio aplinkinio užstatymo ir greta esančio 11,17 m aukščio objekto ant šlaito).

Pagal atliktą UAB „Geotestus“ žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitą planuojamoje teritorijoje geologinių procesų ir reiškinių nepastebėta:

1. Tyrimų teritorijoje Puodžių g. 13, 13A, 13B, 13C, 13D, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 17, Vilniaus m. buvo atlikti žvalgybiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, laikantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ ir pagal gautus duomenis parengta tyrinėjimų ataskaita. Šie žvalgybiniai inžineriniai geologiniai – geotechniniai tyrimai atlikti pagal techninę užduotį.

2. Gręžiniuose iki 2,3-2,6 m gylio yra technogeninis gruntas IGS 1. Šis gruntas yra silpnas, nevienalytis.

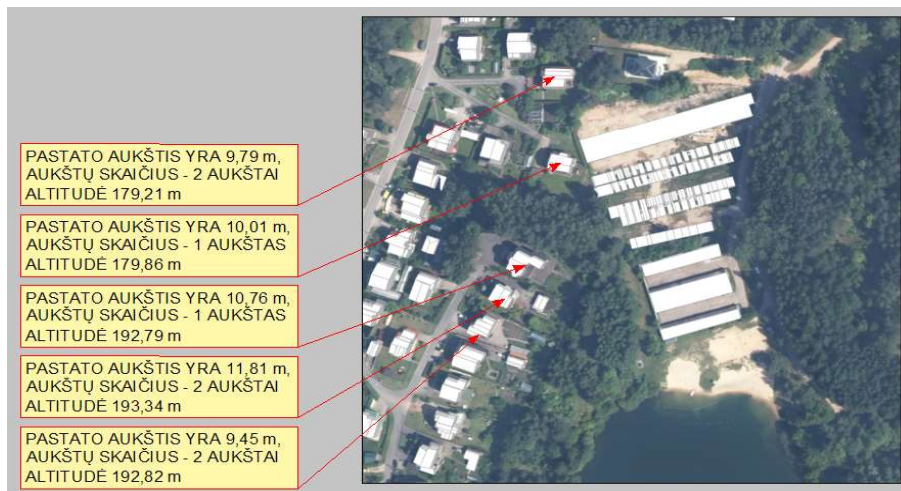
3. Tyrimo teritorijoje aptikti natūralūs gruntai IGS 2-4 tai silpni (IGS 2), stiprūs (IGS 3) ir labai stiprūs (IGS 4).



4. Požeminis vanduo tyrimo metu iki gręžimo metu pasiekto 6,0 m gylio nebuvo aptiktas. Sniego tirpsmo metu ir po ilgalaikių liūčių technogeniniame grunte laikinai gali kauptis podirvio vanduo, kurio maksimalus lygis laikinai gali būti arti esamo žemės paviršiaus.

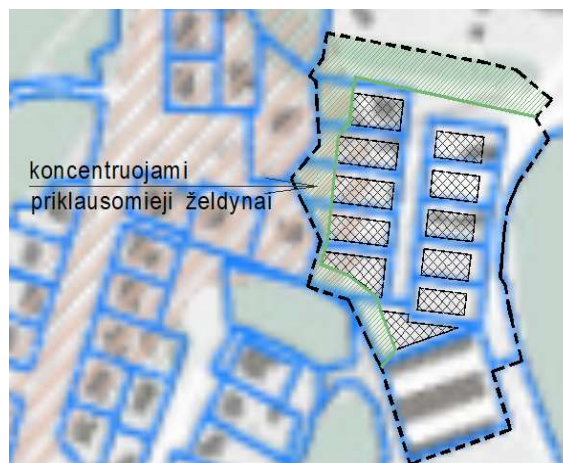
5. Vadovaujantis STR 1.04.02:2011 žvalgybinių inžinerinių geologinių tyrimų duomenys negali būti panaudoti pamatų projektavime. Statinio projektavimui privaloma atlikti projektinius inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus.

Esamų pastatų aukščiai šalia planuojamos teritorijos



Sausaslėniai užima vakarinę planuojamos teritorijos dalį, todėl jiems, kaip vietinės svarbos migracijos koridoriams, taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reiklavimai. Sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4, 5 dalyje, kuri pažymėta sausaslėniais koncentruojami priklausomieji želdynai (sklypuose Nr. 1 ir 2 šioje vietoje auga eglės – čia statyba nenumatoma).

Teritorijoje, kur statyba numatyta, šiuo metu auga pavieniai medžiai, nėra priskiriami saugotiniams: daugiausiai blindės ir keli beržai.



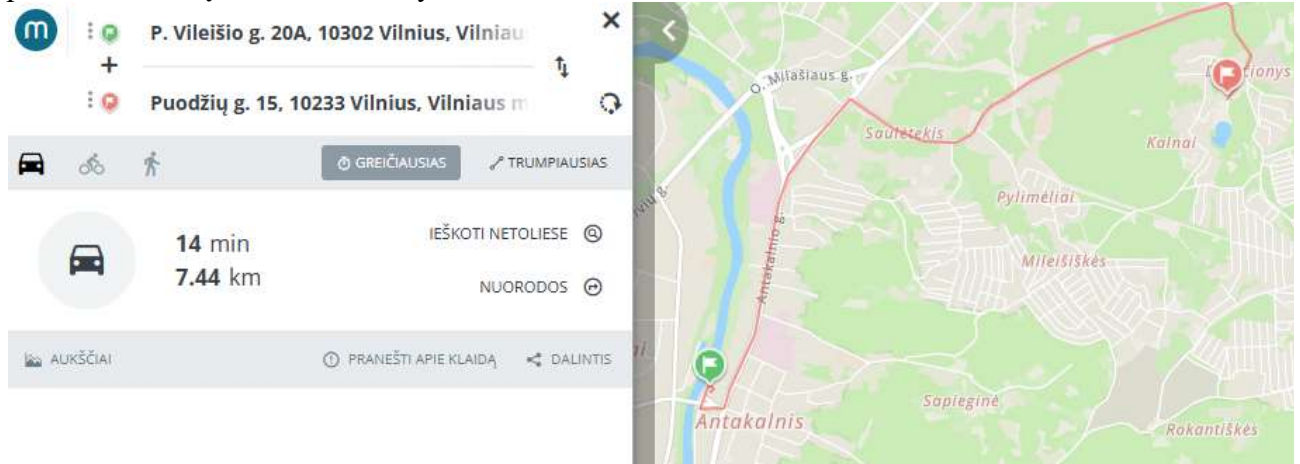
Iškirtus medžius, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m²/krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m²/ tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).



VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

1. Statinių ir įrenginių gaisrinio pavojingumo charakteristikos (statinių tūris, išsidėstymas, atstumas iki artimiausios PGT, paskirtis, naudojamos medžiagos, technologija)

Teritorijoje projektuojami pastatai kurių pagrindinė paskirtis – vienbučių/dvibučių paskirties pastatai. Pastatų tūris neturi viršyti 5 000 kub. m.



1 Pav. Atstumas iki artimiausios PGT 7,44 km. (Vilniaus PGT VI-oji komanda, P. Vileišio g. 20A, Vilnius)

2. Gaisrinės technikos įvažiavimas į sklypą, privažiavimai prie statinių ir apsisukimo aikštelės

Privažiuoti prie projektuojamų pastatų ir vandens hidrantų yra naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Kelias privažiuoti prie projektuojamų pastatų yra numatomas ne didesniu nei 25 m atstumu. Kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus visada laisvi, tam bus geltonomis linijomis pažymėtos vietos arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklai ar atitvarai (esant poreikiui). Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis). Aklakelyje numatoma įrengti 12 x 12 m apsisukimo aikšteles.

3. Lauko gaisrinio vandentiekio (gaisrinių hidrantų) tinklai ar vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Kadangi vienbučių/dvibučių paskirties pastatų tūris numatomas iki 5 000 kub. m, išorės gaisrų gesinimui nustatomas – 10 l/s.

Gaisro gesinimas turi būti užtikrintas iš ne mažiau kaip dviejų hidrantų kiekvienam pastato perimetro taškui vertinant iki 200 m. pasiekiamumą.

Naudojant esamus gaisrinių hidrantus turi būti išimtos sąlygos iš vandenį tiekiančios įmonės dėl vandens debito užtikrinimo.

Vietose kur neužtikrinamas 200 m pasiekiamumas į tolimiausią pastato perimetro tašką (atstumą skaičiuojant gaisrinių žarnų tiesimo linijomis) turi būti įrengiami nauji priešgaisriniai hidrantai arba įrengiama 10 kub. m tūrio vandens talpykla. Talpykla nuo saugomo pastato turi būti nutolusi 10 m, kai pastatas I atsparumo ugniai laipsnio ir 30 m, kai pastatas yra III ir II atsparumo ugniai laipsnio. Įrengiant naujus hidrantus, jie turi būti įrengiami ne arčiau nei 5 m atstumu nuo saugomo pastato ir ne toliau nei 2,5 m nuo privažiavimo prie jų. Nauji hidrantai turi būti projektuojami I patikimumo kategorijos žiediniame vandentiekyje ir jų įrengimui turi būti išimtos vandenį tiekiančios įmonės sąlygos dėl I patikimumo kategorijos ir reikiamo vandens debito užtikrinimo.

Projektuojant naujus hidrantus arba vandens talpyklas turi būti vadovaujama „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ nuostatomis.

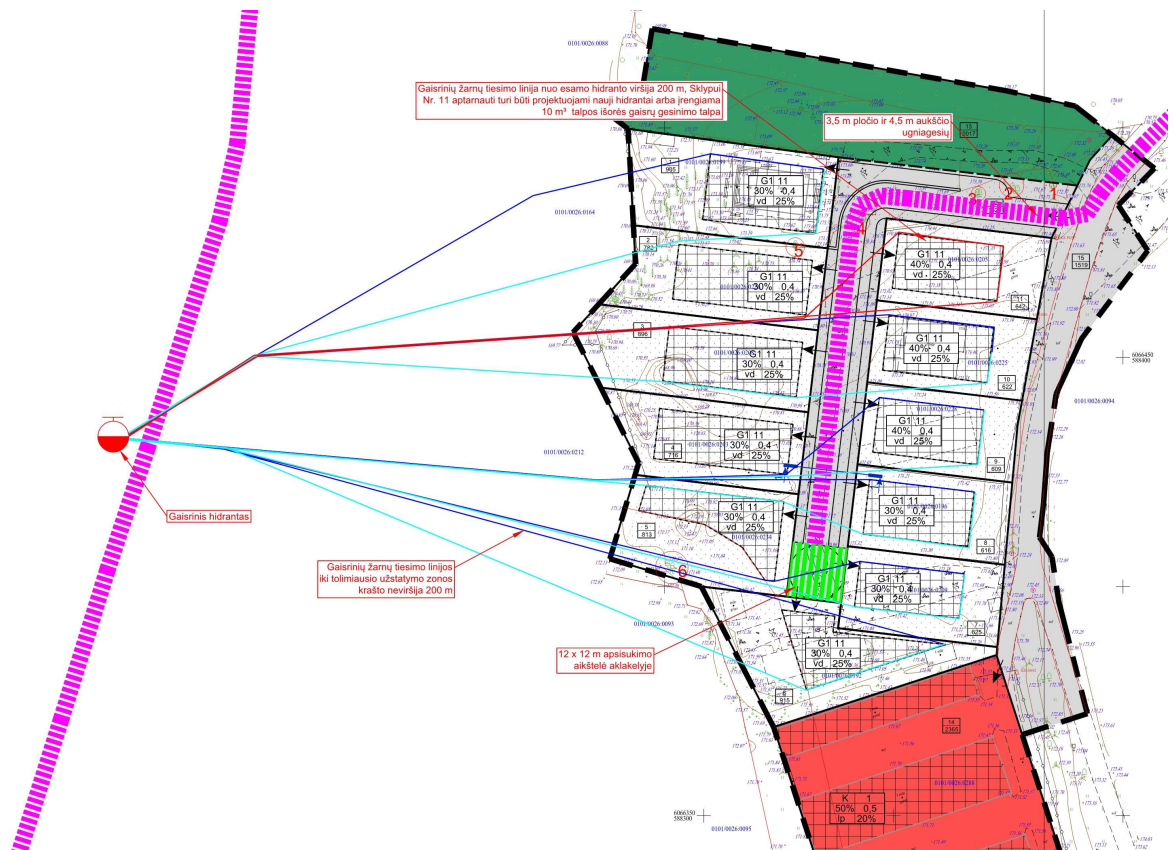


4. Saugūs atstumai tarp statinių

Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

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

Neišlaikant nurodytų saugių priešgaisrinių atstumų įrengiamos gaisrinių skyrių atskyrimo sienos. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.



Architektas

D. Vyšniauskienė