

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1.1. Esamos būklės analizė.

**Pavadinimas:**

Sklypo (kadastro Nr. 0101/0069:72) Savanorių pr. 176 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu.

**Teritorijų planavimo dokumento Nr.:**

K-VT-13-25-193.

**Keičiamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Sklypo (kadastro Nr. 0101/0069:72) Savanorių pr. 176 detalusis planas (TPD reg. Nr. T00055523), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. vasario 19 d. sprendimu Nr. 1-868 „Dėl sklypo Savanorių pr. 176 detaliojo plano tvirtinimo“.

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

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

**Iniciatorius (-iai):**

Juridinis asmuo.

**Projekto rengėjas:**

MB Žemės sklypų projektai, įm. k. 306107994, el. p.: projektai.vaida@gmail.com, tel. +37061191913.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Nustatyti žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0069:72) papildomą visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

**Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. sausio 13 d. įsakymas Nr. 30-63/25.

## PLANUOJAMA/NAGRINĖJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS

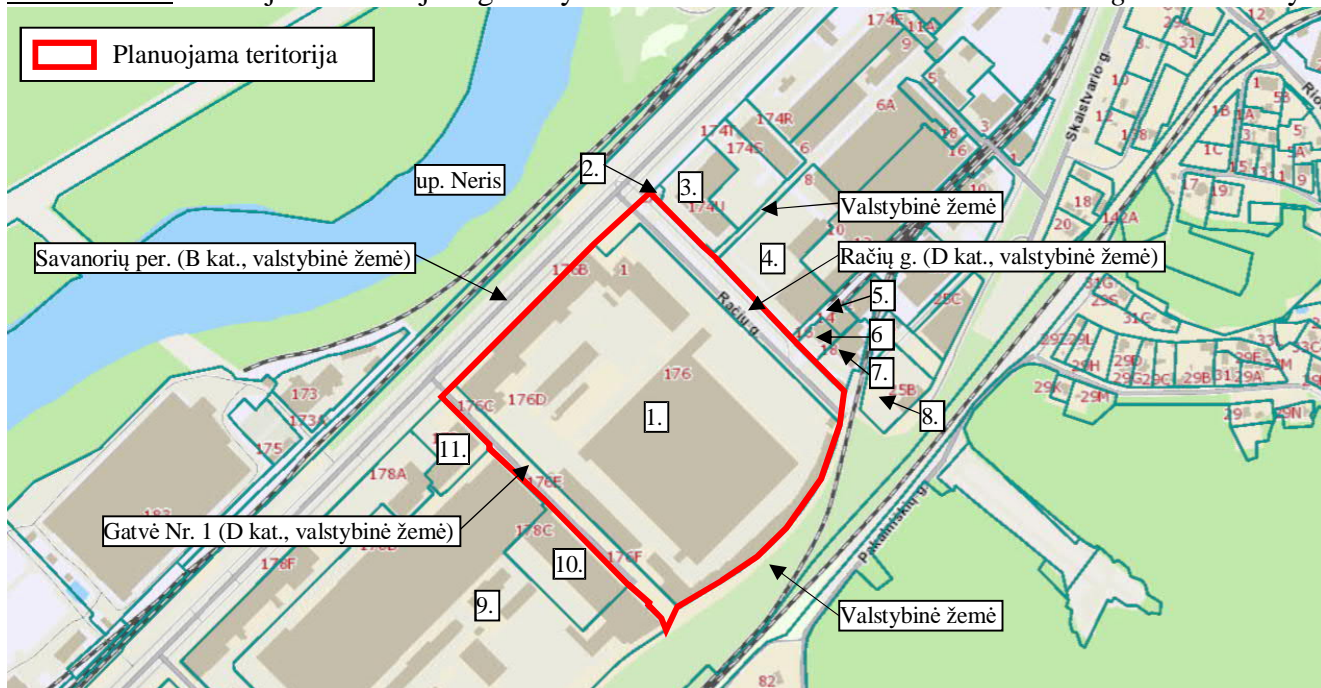
**Nagrinėjama teritorija.** Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, todėl nagrinėjama teritorija nenustatoma.

**Planuojama teritorija** – teritorija ribojama Savanorių prospekto šiaurės vakaruose, Račių gatvės šiaurės rytuose ir privažiuojamojo kelio (gatvės Nr. 1) pietvakariuose.

Planuojamą teritoriją sudaro esamas užstatytas 7,7691 ha žemės sklypas, adresu Savanoriu 176B, Vilnius (kad. Nr. 0101/0069:72), kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, bei sklypą ribojančios gatvės (valstybinė žemė) šiaurės rytinėje pusėje ir pietvakarinėje.

*Paveikslas 1.* Planuojama teritorija ir gretimybės.

2025-08-01 [www.regia.lt](http://www.regia.lt) duomenys.



## PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

### 1. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0069:72.

Adresas: Vilnius, Savanorių pr. 176B.

Žemės sklypo plotas: 7.7691 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 8021.00 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 21280.00 kv. m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 3254.00 kv. m.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 54.00 kv. m.
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 77691.00 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 7182.00 kv. m.

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 10 kv. m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 4 kv. m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 243 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 161 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 221 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 171 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 155 kv. m.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 2 kv. m.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 2385 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 13 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1087 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- Pastatas - Gamybinis pastatas (un. Nr. 1098-3018-2022).
- Pastatas - Administracinis pastatas su sandėliais (un. Nr. 1098-3018-2119).
- Pastatas – Administracinis (un. Nr. 1098-3018-2019).
- Pastatas – Sandėlis (un. Nr. 1098-3018-2124).
- Pastatas - Administracinis buitinis pastatas (un. Nr. 1098-3018-2040).
- Pastatas – Sandėlis (un. Nr. 1098-3018-2140).
- Pastatas - Gamybinis pastatas (un. Nr. 1098-3018-2195).
- Pastatas – Garažas (un. Nr. 1098-3018-2226).
- Pastatas - Gydytojų paskirties pastatas (un. Nr. 1098-3018-2036).
- Pastatas - Valymo įrengimų pastatas (un. Nr. 1098-3018-2138).
- Pastatas - Prekybos, paslaugų ir pramogų centras (un. Nr. 1098-3018-2051).
- Pastatas (transporto) (un. Nr. 4400-4714-5482).
- Pastatas – Sandėlis (un. Nr. 1098-3018-2251).
- Pastatas – Sandėlis (un. Nr. 1098-3018-2262).
- Pastatas - Kiemo rūšys (un. Nr. 1098-3018-2273).
- Pastatas – Sandėlis (un. Nr. 1098-3018-2284).
- Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė (un. Nr. 4400-6396-0636).
- Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė (un. Nr. 4400-6395-9215).
- Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė (un. Nr. 4400-6395-9191).
- Kiti inžineriniai statiniai - Vidinė gatvė (un. Nr. 4400-6395-9180).
- Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė (un. Nr. 1098-3018-2295).
- Kiti inžineriniai statiniai – Stoginė (un. Nr. 1098-3018-2308).
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (un. Nr. 1098-3018-2319).
- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai (un. Nr. 4400-6348-2424).
- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai (un. Nr. 4400-6348-2435).
- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai (un. Nr. 4400-6348-2457).
- Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai (un. Nr. 4400-6348-2446).
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai (un. Nr. 4400-6348-2524).
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai (un. Nr. 4400-6348-2502).
- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai (un. Nr. 4400-6348-2513).
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai (un. Nr. 4400-6348-2488).
- Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai (un. Nr. 4400-6348-2468).

- Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai (un. Nr. 4400-6348-2490).
- Nuotekų šalinimo tinklai (un. Nr. 4400-6348-2479).

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas – 0,1837 ha (Statinio, kelio bei požeminių elektros tinklų servitutas, suteikiantis teisę įrengti, prižiūrėti, aptarnauti, remontuoti, likviduoti elektros transformatorinę pastotę, teisę privažiuoti prie elektros transformatorinės pastotės, teisę stovėti elektros transformatorinei pastotei, teisę įrengti, prižiūrėti, aptarnauti, remontuoti, likviduoti požeminius inžinerinius tinklus).

*Paveikslas 2.* Esama situacija iš viršaus.



*Paveikslas 3.* Esama situacija iš pietinės pusės.



Paveikslas 4. Esama situacija iš šiaurinės pusės.



## KAIMYNINIAI ŽEMĖS SKLYPAI

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. *Paveikslas 1*).

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.

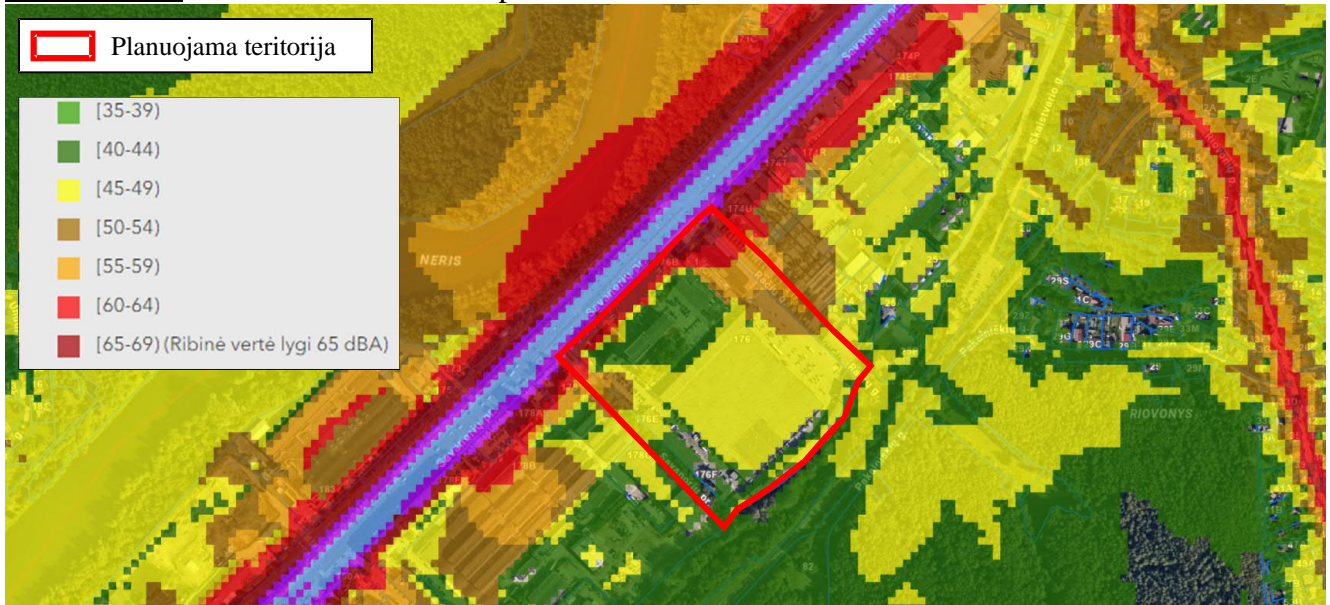
Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
2.	Vilnius, Račių g. 2A	0101/0069:301	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
3.	Vilnius, Savanorių pr. 174U	0101/0069:42	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
4.	Vilnius, Račių g. 8	0101/0069:61	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos
5.	Vilnius, Račių g. 14	0101/0069:166	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
6.	Vilnius, Račių g. 16	0101/0069:165	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
7.	Vilnius, Račių g. 18	0101/0069:168	Kita	-
8.	Vilnius, Naujoji Riononių g. 25B	0101/0069:200	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
9.	Vilnius, Savanorių pr. 178B	0101/0069:224	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos
10.	Vilnius, Savanorių pr. 178C	0101/0069:225	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos
11.	Vilnius, Savanorių pr. 178	0101/0069:221	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos

## VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS

### Triukšmas.

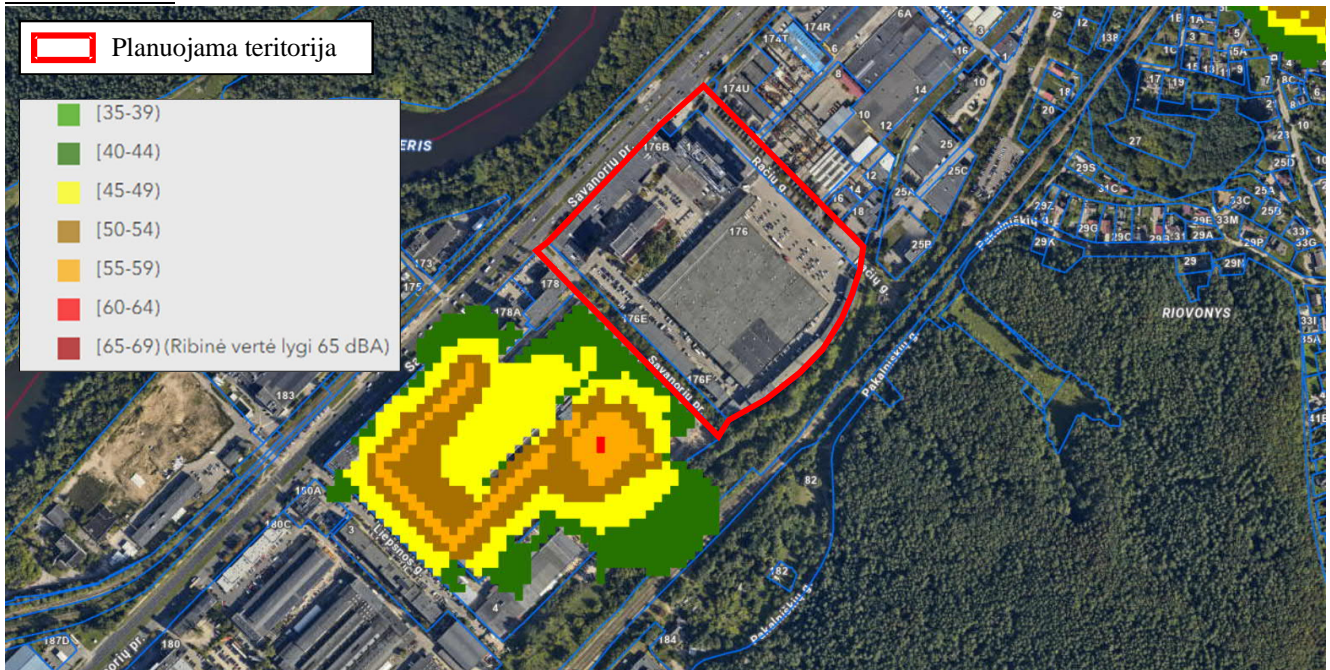
Planuojamojoje teritorijoje didžiausias triukšmo šaltinis yra autotransporto judėjimas šiaurės vakarinėje pusėje esančiu Savanorių prospektu. Didžiausias triukšmas nuo autotransporto fiksuojamas dienos metu. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki komercinei veiklai, kadangi triukšmas neviršija ribinės vertės (žr. *Paveikslas 5*).

*Paveikslas 5.* Triukšmas nuo autotransporto dienos metu.



Triukšmo nuo pramonės (žr. *Paveikslas 6*), geležinkelio (žr. *Paveikslas 7*) ir oro uosto planuojamojoje teritorijoje nefiksuojama.

*Paveikslas 6.* Pramonės sukeliamas triukšmas dienos metu.



Paveikslas 7. Geležinkelio sukeltas triukšmas dienos metu.



Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis visuomeninės paskirties pastatuose neviršija numatytų verčių:

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

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

**Oro kokybė.** Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>), oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore; azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija ( $\text{mg}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore.

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

Planuojamoje teritorijoje nėra ir nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Planuojamojoje teritorijoje išvystyti inžineriniai tinklai. Geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas vykdomas centralizuotais miesto tinklais. Buitinės atliekos tvarkomos sudarius sutartis su atliekų tvarkytojais.

Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių ar elektromagnetinių įrenginių ir pan.

### **SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

Planuojamojoje teritorijoje registruotos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 10 kv. m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 4 kv. m.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 243 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 161 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 221 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 171 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 155 kv. m.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 2 kv. m.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 2385 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 13 kv. m.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1087 kv. m.

Registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos parodytos pagrindiniame brėžinyje .

## ŽELDINIAI

Planuojamojoje teritorijoje esančių medžių inventorizacija pateikiama aiškinamojo rašto priede Nr. 1. Miško naudmenų taip pat nėra.

### PLANUOJAMOJOJE TERITORIJOJE GALIOJANTYS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas).

Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano.



#### **Didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į Miesto dalies (rajonų) centro zoną.**

Kvartalo numeris - ŽPA-3. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - ŽPA-3-1. Teritorijos naudojimo tipas - GC;GM;PA;PR;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas - G2;K;P;V;R;B;I2;E. Funkcinės zonos plotas (ha) – 210209. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 8. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus – 30. Užstatymo tipas - pr\_u;pr\_a. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 2.5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 50. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) – 50000. Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;04;05;08;13;32;39. Įgyvendinimo prioritetas - prioritentinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 3. Seniūnija – Vilkpėdės.

Detaliojo plano koregavimo tikslai: nustatyti žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0069:72) papildomą visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu. Taigi sklypui nustatomas papildomas visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdas, nekeičiant esamų užstatymo rodiklių, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 17 punktu: „**17. Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius**“.

**Funkcinėje zonoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:**

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Pasinaudoti galimybe didinti užstatymo intensyvumą neplanuojama.

04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

Naujų pastatų statyba neplanuojama.

05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

Automobilių stovėjimo vietų tarp gatvės raudonųjų linijų neplanuojama.

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

Teritorijoje jau yra parengtas detalusis planas ir stovi pastatai. Rengiamas detaliojo plano koregavimas, o naujų pastatų neplanuojama.

13-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą.

Planuojama teritorija jau yra užstatyta. Naujų didesnių nei 20 000 kv. m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų neplanuojama.

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

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas, nacionalinius migracijos koridorius (žr. *Paveikslas 9, Paveikslas 10, Paveikslas 11*).

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei

veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Vienas iš svarbiausių Vilniaus ir jo aplinkos gamtinio karkaso funkcinių-struktūrinių elementų – nacionalinės svarbos migraciniai koridoriai – nacionalinės svarbos Neries migracinis koridorius.

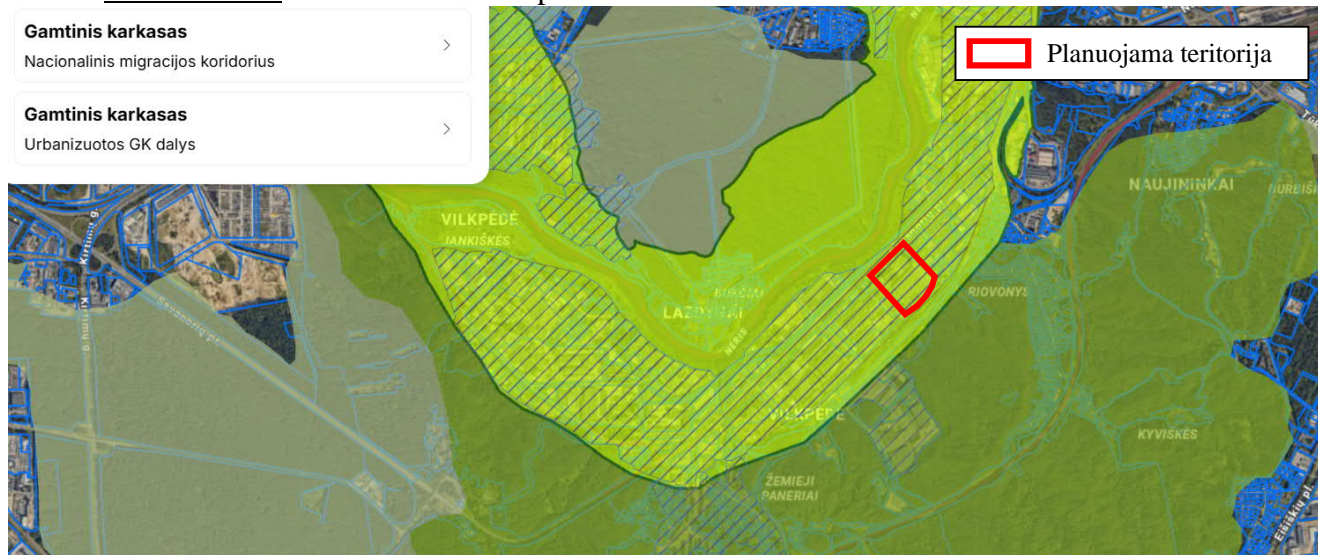
Planuojama teritorija patenka į urbanizuotas gamtinio karkaso zonas. Urbanizuotose gamtinio karkaso dalyse formuojant kompaktišką miesto struktūrą, gamtinis karkasas stiprinamas Struktūrinėmis žaliosiomis jungtimis susisiekimo; šių jungčių tinklas jungia tarpusavyje įvairaus rango (centrinius, rajoninius, vietinius) želdynus.

Gamtinio karkaso teritorijose vadovujamasi LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 (su tolimesniais pakeitimais) patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais“ (toliau – Nuostatai).

Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas.

Vadovaujantis 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 geokologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. **Stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio 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.“

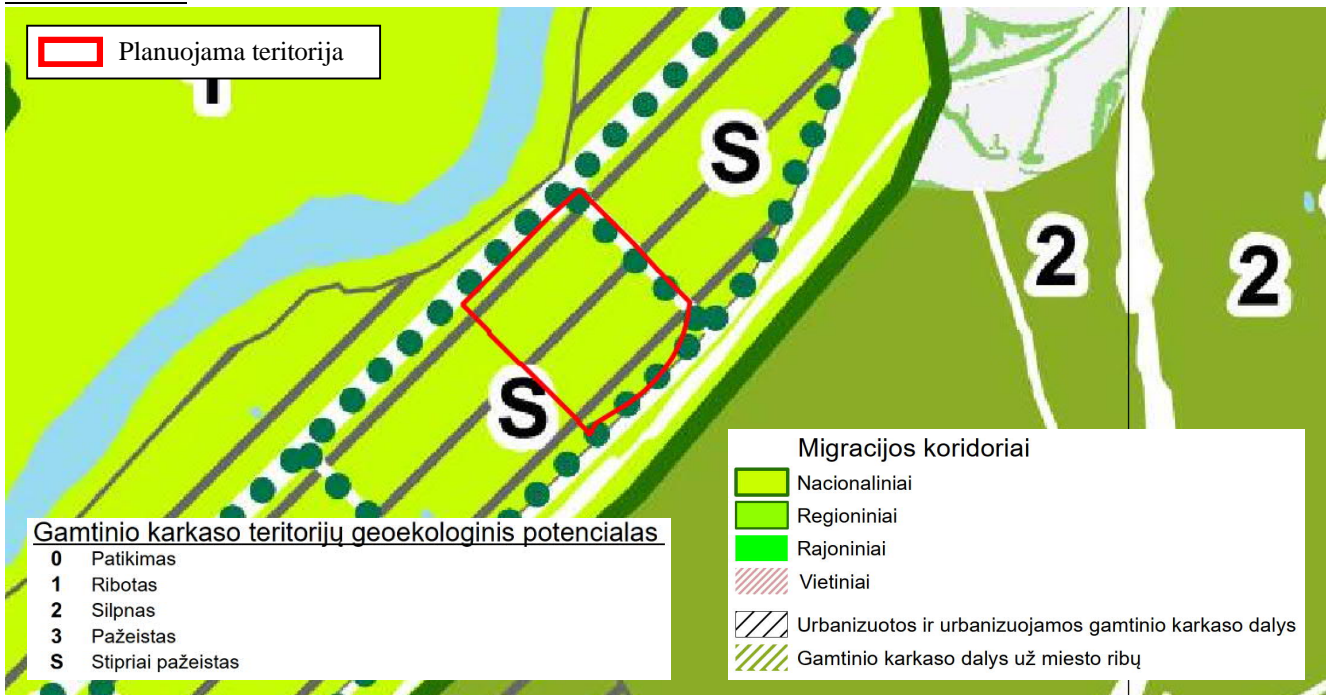
*Paveikslas 9.* Ištrauka iš [www.maps.vilnius.lt](http://www.maps.vilnius.lt).



Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.



Paveikslas 11. Ištrauka iš BP Gamtinio karkaso schemos brėžinio.



**39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.**

Šis reikalavimas netaikytinas, nes vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos dalyje, nepatenkančioje į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (200 m), kurioje yra planuojama teritorija, gyvenamųjų namų (būstų) statyba nėra numatoma.

Analizuojamoje funkcinėje zonoje bendruoju planu normuojami tik gyventojams (ne darbuotojams) taikomi želdynų pasiekiamumo ir želdynų ploto rodikliai:

Bendrojo plano aiškinamojo rašto punktas - 90.3. Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose zonose: 90.3.1. Artimiausio želdyno pasiekiamumas – ne toliau nei 300 m nuo būsto; 90.3.2. Želdynų plotas pasiekiamumo spinduliu ne mažesnis nei 6 kv.m/gyv.

Kaip papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (kiti reglamentai) šiuo detaliojo plano koregavimu nustatoma:

- 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype Nr. 1 taikoma naujai rengiamiems statybos projektams.

- 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalies sklype Nr. 1 esamoje situacijoje 10 proc. kompensuojama vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo aktualia redakcija.

Paveikslas 12. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemas.



### SUTARTINIAI ŽENKLAI



Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų



Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną



### 1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Rengiamas detaliojo plano keitimas, planuojant papildyti esamo žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0069:72, adresu Savanorių per. 176B, Vilnius (sklypas Nr. 1), žemės naudojimo būdą papildomu - visuomeninės paskirties teritorijos (V). Atsižvelgiant į esamų pastatų aukštingumą, nustatomos skirtingų reglamentų teritorijos pagal esamus pastatų aukščius. Žemės sklypo plotas, ribos, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kitos paskirties žemė) ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 17 punktu: „17. Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius“.

Šiaurės rytinėje pusėje esančiai D kategorijos Račių gatvei, bei pietvakarinėje pusėje esančiai D kategorijos pravažiuojamajai gatvei Nr. 1 formuojami žemės sklypai Nr. 3 ir Nr. 4. Šiaurinėje pusėje esančiai požeminiai pėsčiųjų perėjai projektuojamas žemės sklypas Nr. 2. Visiems sklypams nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Įvažiavimų vietos nekeičiamos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), žemės sklypuose rodomos esamos ir siūlomos nustatyti naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

Esamas planuojamo žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 1,42. Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>) intensyvumo rodiklį galima nurodyti tik dešimtuju tikslumu, todėl ten intensyvumas nurodomas 1,5.

#### **Sklypas Nr. 1.**

##### Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 7,7691 ha.

##### Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u);
- leistinas pastatų aukštis – 48,89 m; 30 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-14; 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 70%; 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,42; 1,42;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%; 45%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>.

### Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)..

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

### Esami servitutai:

**S1** – kiti servitutai (tarnaujantis daiktas). Statinio, kelio bei požeminių elektros tinklų servitutas, suteikiantis teisę įrengti, prižiūrėti, aptarnauti, remontuoti, likviduoti elektros transformatorinę pastotę, teisę privažiuoti prie elektros transformatorinės pastotės, teisę stovėti elektros transformatorinei pastotei, teisę įrengti, prižiūrėti, aptarnauti, remontuoti, likviduoti požeminius inžinerinius tinklus, plotas – 1837 kv. m. Viešpataujantis daiktas - AB ESO.

### Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas 1.1 sklypo dalyje, plotas – 6,7276 ha.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u);
- leistinas pastatų aukštis – 30 m; 30 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-14; 1-14;
- leistinas užstatymo tankis – 70%; 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,42; 1,42;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%; 45%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>.

### Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas 1.2 sklypo dalyje, plotas – 0,1208 ha.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u);
- leistinas pastatų aukštis – 49,89 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-14;
- leistinas užstatymo tankis – 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,42;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>.

### Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas 1.3 sklypo dalyje, plotas – 0,2178 ha.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u);
- leistinas pastatų aukštis – 8 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-1;
- leistinas užstatymo tankis – 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,42;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>.

### Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas 1.4 sklypo dalyje, plotas – 0,1194 ha.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u);
- leistinas pastatų aukštis – 18,89 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,42;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>.

### Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas 1.5 sklypo dalyje, plotas – 0,3998 ha.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u); perimetrinis reguliarus užstatymas (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a), perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u);
- leistinas pastatų aukštis – 11,54 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;
- leistinas užstatymo tankis – 70%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,42;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%;
- didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50000 m<sup>2</sup>.

## **Sklypas Nr. 2.**

### Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,0688 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – -;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – -;
- leistinas pastatų aukštis – - m;
- leistina pastatų altitudė – - m;
- pastatų aukštų skaičius – -;
- leistinas užstatymo tankis – -%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – -;
- priklausomųjų želdynų norma – -%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – -%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai:

-.

**Sklypas Nr. 3.**

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,7563 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – -;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – -;
- leistinas pastatų aukštis – - m;
- leistina pastatų altitudė – - m;
- pastatų aukštų skaičius – -;
- leistinas užstatymo tankis – -%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – -;
- priklausomųjų želdynų norma – -%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – -%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

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

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai:

-.

### Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,6130 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – -;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – -;
- leistinas pastatų aukštis – - m;
- leistina pastatų altitudė – - m;
- pastatų aukštų skaičius – -;
- leistinas užstatymo tankis – -%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – -;
- priklausomųjų želdynų norma – -%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – -%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai:

-.

### 1.3. Želdynų poreikis.

Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 (toliau – Nuostatai).

Vadovaujantis 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 geokologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. **Stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio 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.“

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

*Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.*

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos			
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	-
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30	40	5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šioms mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms	50 40	50 50	- -
	3.2. žemės sklypai, skirti šioms gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	45 35	50 45	- -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu

7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojamojoje teritorijoje esančių medžių inventORIZACIJA pateikiama aiškinamojo rašto priede Nr. 1. Miško naudmenų taip pat nėra.

#### **1.4. Inžinerinė infrastruktūra.**

Planuojamojoje teritorijoje išvystyti visi reikalingi inžineriniai tinklai, nauji neplanuojami. Esamiems tinklams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esant poreikiui nauji inžineriniai tinklai klojami suplanuotuose inžineriniuose koridoriuose sklype Nr. 3 ir Nr. 4.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis.

#### **AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG35395708, 2025-05-16.**

*1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).*

Planuojamojoje teritorijoje nurodytos elektros bei gamtinių dujų apsaugos zonos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

*2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).*

Detaliajame plane išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai iki veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų.

*3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).*

Esant poreikiui, esami tinklai gali būti iškeliami, pertvarkomi, gavus prisijungimo sąlygas ir suderinus techninį darbo projektą.

*4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.*

Naujos statybos detaliuoju planu neplanuojamos. Esant poreikiui, nauji inžineriniai tinklai tiesiami inžineriniais koridoriais – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdo žemės sklypais Nr. 3, Nr. 4. Pajungimas tikslinamas gavus prisijungimo sąlygas.

*5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.*

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

*6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretauro objekto prijungimo sąlygas.*

Sprendžiama kitose projektavimo stadijose.

**AB „Miesto gijos“ (AB „Vilniaus šilumos tinklai“) teritorijų planavimo sąlygos REG35447656, 2025-05-19.**

1. *Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.*

Šiuo metu naujas užstatymas neplanuojamas, Esant poreikiui, esami tinklai iškeliami, gavus technines sąlygas.

2. *Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.*

Esant poreikiui, nauji inžineriniai tinklai tiesiami inžineriniais koridoriais – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdo žemės sklypais Nr. 3, Nr. 4. Pajungimas tikslinamas gavus prisijungimo sąlygas.

3. *Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.*

Šilumos tiekimo tinklams yra nustatytos ir registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos pagrindiniame brėžinyje.

4. *Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.*

Šilumos tiekimo tinklams yra nustatytos ir registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios užtikrina tinklų apsaugą, galimybę tiesti, aptarnauti ir naudoti tinklus. Papildomi apribojimai – pertekliniai.

5. *Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).*

Šiuo metu naujas užstatymas neplanuojamas, Esant poreikiui, esami tinklai iškeliami, gavus technines sąlygas.

6. *Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.*

*Prisijungimo taškas: Šilumos tiekimo tinklai tarp ŠK92919 ir pastato Savanorių pr. 176.*

*Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922.*

Rengiant techninius darbo projektus, atsižvelgti į 6 punktą.

**AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos REG35450198, 2025-05-19.**

8.1 *rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;*

Į planuojamą teritoriją patenka elektroninių ryšių tinklai. Pagrindiniame brėžinyje nurodomos registruotos apsaugos zonos (spec. sąlygos).

8.2 *nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;*

Pagrindiniame brėžinyje nurodomos registruotos apsaugos zonos (spec. sąlygos). Detalioju planu projektuojami inžineriniai koridoriai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės

naudojimo būdo žemės sklypai Nr. 3, ir Nr. 4. Pajungimas tikslinamas gavus prisijungimo sąlygas kitose projektavimo stadijose.

*8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;*

Atsižvelgti kitose projektavimo stadijose.

*8.4 išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.*

Esami elektroninių ryšių kabeliai išsaugomi. Nauji projektuojami atsižvelgiant į 8.3 punktą.

*8.5 koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.*

Dokumentai derinimui pateikiami Teritorijų planavimo komisijos derinimo metu.

### **UAB „GRINDA“ teritorijų planavimo sąlygos REG35586284, 2025-05-26.**

*Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.*

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

*Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į sklype esančius 400 mm ir 600 skersmens paviršinių nuotekų tinklus.*

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

*Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.*

Siūloma rengiant techninius projektus atsižvelgti į UAB Grinda sąlygas. Projektuojant lietaus nuotekas vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ 7 punktu. Techninį darbo projektą derinti teisės aktų nustatyta tvarka.

### **Uždaroji akcinė bendrovė „VILNIAUS VANDENYS“ teritorijų planavimo sąlygos REG42772673, 2025-10-09.**

#### **I. REIKALAVIMAI GERIAMOJO VANDENS TIEKIMUI:**

*Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; - m<sup>3</sup>/hmax.*

*Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 140 m (minimalus garantuojamas) ir 165 m (didžiausias galimas).*

*Užsakovas privalo:*

- Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d400 mm ir d 150 mm vandentiekio tinklų Savanorių pr.*
- Poreikiui esant numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.*

- Bendrovė informuoja, kad gali užtikrinti geriamojo vandens tiekimo poreikį tik esamiems vartotojams.

Planuojamojoje teritorijoje yra esamas užstatymas, naujo neplanuojama, todėl padidėjusio vandens suvartojimo nenumatoma. Nauji vandentiekio tinklai neplanuojami. Esamiems tinklams nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esant poreikiui vandens tiekimą numatyti nuo esamų d400 mm ir d 150 mm vandentiekio tinklų Savanorių pr. Sprendinius tikslinti kitose projektavimo stadijose.

### II. REIKALAVIMAI GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Tiekiamas iš tinklo: lauko - l/s; vidaus - l/s.

Užsakovas privalo:

- Neįrašius vandens kiekio, reikalingo lauko gaisrų gesinimui prašyme – paraiškoje, vandens tiekimas gaisrams gesinti nebus įvertintas, bei UAB „Vilniaus vandenys“ vandens tiekimo gaisrų gesinimui negarantuoja.

Planuojamojoje teritorijoje yra esamas užstatymas, naujo neplanuojama. Teritorijoje yra esami vandens hidrantai, kurie aptarnauja esamus pastatus. Naujų neplanuojama, nes pakanka esamų.

### III. REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: - m<sup>3</sup>/d.; - m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 350 mg/l.

Užsakovas privalo:

- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Savanorių pr.

- Poreikiui esant numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Planuojamojoje teritorijoje yra esamas užstatymas, naujo neplanuojama, todėl padidėjusio nuotekų kiekio nenumatoma. Nauji nuotekų tinklai neplanuojami. Esamiems tinklams nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esant poreikiui nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Savanorių pr. Sprendinius tikslinti kitose projektavimo stadijose.

Kitose projektavimo stadijose vadovautis bendraisiais reikalavimais:

### IV. BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

- Informuojame, kad išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis.

- Informuojame, kad jei teikiant detalų projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamojo vandens ir/ar gaisrų gesinimo bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas.

- Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblinių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

- Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėjais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiekimo komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.

- Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

- Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

- Informuojame, kad UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir / ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, gaisrų gesinimo ir nuotekų šalinimo.

### 1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Šiaurės rytinėje pusėje esančiai D kategorijos Račių gatvei, bei pietvakarinėje pusėje esančiai D kategorijos pravažiuojamajai gatvei Nr. 1 formuojami žemės sklypai Nr. 3 ir Nr. 4. Gatvių raudonosios linijos ir sklypų ribos projektuojamos pagal esamus žemės sklypus palei gatves. Sklypams nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Šiaurinėje pusėje, valstybinėje žemėje, kurioje yra požeminė pėsčiųjų perėja, tarp Savanorių prospekto ir esamo žemės sklypo, formuojamas atskiras žemės sklypas Nr. 2. Jam nustatome pagrindinę žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Įvažiavimų vietos – esamos ir nekeičiamos.

Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D, Ds kategorijos gatvių vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai", išskyrus servitutinius įvažiavimus/išvažiavimus bei pėsčiųjų praėjimus, projektinių pasiūlymų/techninio darbo projekto rengimo metu.

Nuovažos, įvažiavimai, išvažiavimai ir gatvių elementų techniniai parametrai nustatomi ir projektuojami rengiant projektinius pasiūlymus/techninius darbo projektus. 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.

Stovėjimo vietos ir jų skaičius sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

### 1.6. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos planavimo sąlygomis REG36137258, 2025-05-29:

„Kitos teritorijų planavimo sąlygos:

1) *Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).“*

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

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

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

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

Prie pastatų užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams.

Techninio projekto rengimo stadijoje įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m.

iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilymis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Projektuojant pastatus, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis ties pastatais turi baigtis 16×16 m aikštele (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai 148.7 p.).

Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose nustatomas techniniuose projektuose vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, pagal 3 lentelę.

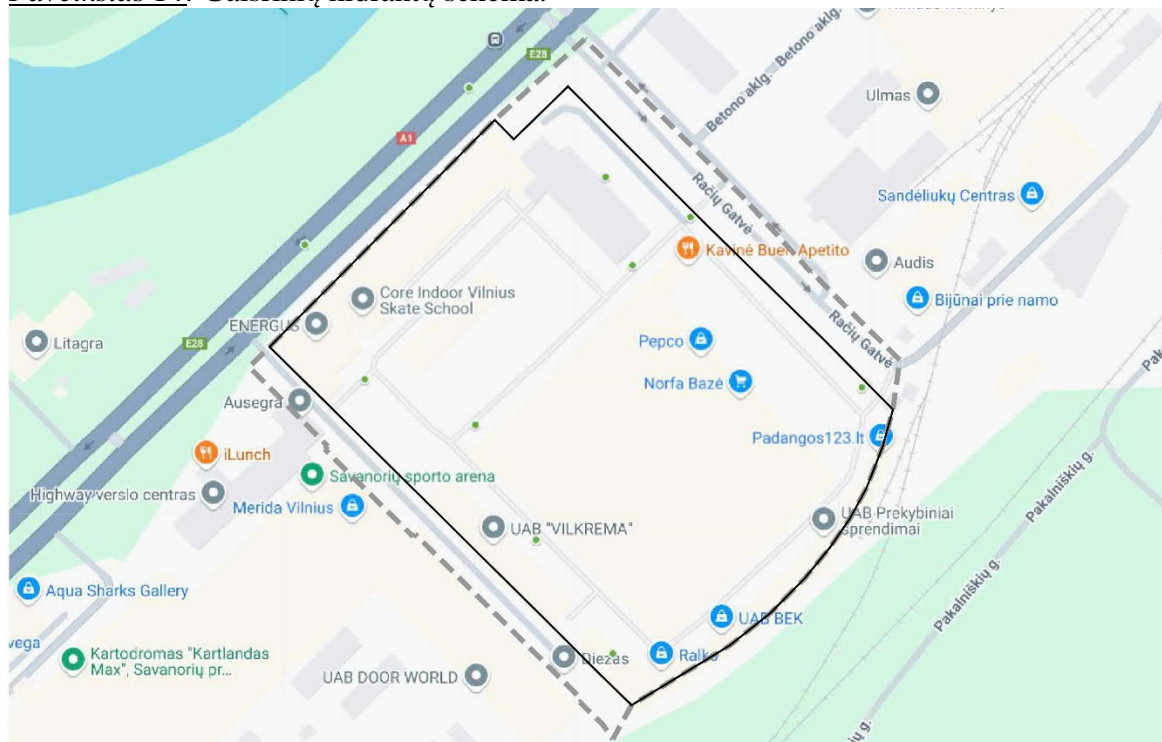
Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš esamų 8 gaisrinių hidrantų planuojamojoje teritorijoje ir 2 Savanorių prospekte (žr. *Paveikslas 14, Pagrindinis brėžinys*). Minimum du gaisriniai hidrantai dengia plotą iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško, kuris ne didesnis kaip 200 m.

Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu R. Jankausko g. 2, Vilniaus, nutolusi ~6,5 km nuo planuojamos teritorijos.

Paveikslas 14. Gaisrinių hidrantų schema.



- Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:
- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
  - kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
  - kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
  - keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
  - privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.
  - aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 (16x16)m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

### 1.7. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis REG35596163, 2025-05-21:

1. Įvertinti duomenis apie planuojamos vietovės ir greta planuojamos vietovės esančius veiksnius darančius poveikį sveikatai (triukšmą, aplinkos oro kokybę, socialinę infrastruktūrą, sveikos gyvenamosios puoselėjimo sąlygas), sanitarinės apsaugos zonas.

Duomenys įvertinti aiškinamojo rašto esamos būklės dalyje.

2. Planuoti teritoriją taip, kad Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytos teritorijos ir pastatai nepatektų į šiame įstatyme nustatytas sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojamojoje teritorijoje sanitarinių apsaugos zonų nėra.

3. Nustatyti sanitarinės apsaugos zoną planuojamoje teritorijoje numatomai vykdyti veiklai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu.

Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos esamoms veikloms.

4. Parenkant geriamojo vandens šaltinius atsižvelgti į požeminio vandens baseinų rizikos vertinimą, atliktą Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. V-385/D1-91 „Dėl Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Parinkti tokias geriamojo vandens tiekimo sistemas, kurios užtikrintų nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekeltų pavojaus žmonių sveikatai, atsižvelgiant į geriamojo vandens tiekimo sistemų alternatyvų rizikos veiksnius.

Geriamo vandens tiekimas esamas – iš centralizuotų miesto tinklų.

5. Įvertinti teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitiktį Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos 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“, reikalavimams.

Planuojamojoje teritorijoje ir šalia nėra kvapų šaltinių (žr. esamos būklės analizę).

6. Užtikrinti, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametru vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje

aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“; patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“; nustatytų leidžiamųjų verčių.

Elektromagnetinių įrenginių planuojamojoje teritorijoje nėra.

7. Užtikrinti, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamojoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“; patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“; nustatytų leidžiamųjų verčių.

Duomenų apie elektros linijų elektromagnetinių laukų parametrų verčių viršijimus planuojamojoje teritorijoje nėra.

8. Numatyti tokias susisiekimo su planuojama teritorija sistemas, kurios reikšmingai nepadidintų transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose. Planuoti triukšmo mažinimo priemones, užtikrinančias, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“; patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“; nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje.

Detaliajame plane fiksuojama esama situacija. Naujų pastatų neplanuojama. Transporto srautų ir triukšmo padidėjimo taip pat neplanuojama (žr. esamos būklės analizę).

9. Užtikrinti, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“; patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“; nustatytų ribinių verčių.

Dirvožemio užterštumo planuojamojoje teritorijoje nefiksuojama.

10. Įvertinti priemones, kurios leistų užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos atsparumą klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui (pvz., apsaugos nuo potvynių ir poplūdžių, želdynų plėtra ir pan.).

Potvynių tikimybė minimali. Teritorijos papildomas apželdinimas numatomas kitose projektavimo stadijose.

11. Įvertinti priemones, kurios leistų puoselėti sveiką gyvenseną ir aktyvų laisvalaikį veiklos galimybes, reikalingą socialinę infrastruktūrą.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis detaliojo plano tikslais. Sąlyga nesusijusi su tikslais ir perteklinė.

Projekto vadovas

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

