

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Detaliojo plano sprendinių konkretizavimas

**1.1 Teritorijos situacija ir planavimo tikslai.** Planuojamas nuosavybės teise valdomi sklypai, Kitos paskirties, 0,9840 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0016:763), esantis šalia S. Stanevičiaus g. 3 degalinės „Neste“, Fabijoniškių seniūnijoje, Vilniuje.

**1.2 Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla** – rengti apie 1,05 ha ploto sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:736) S. Stanevičiaus g. 1 detalų planą, kurio tikslas nustatyti žemės sklypo užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į FAB-15-9 – Miesto dalies (rajonų) centro zoną.

Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtinio karkaso elementams apsaugoti.

### 1.3 Teritorijoje tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės

Nustatoma statinių užstatymo zona ir riba.

Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII–2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytais sąlygomis:

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

**Teritorijos užstatymo programa.** Esamas sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Planuojamame žemės sklype numatoma nustatyti užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Numatomas užstatymo tipas – laisvo planavimo, intensyvumas – 1,2, didžiausias leistinas sklypo tankumas 40 %, maksimalus užstatymo aukštis: iki 35 m, iki 9 aukštų (vyraujantis “foninis” 5 aukštų). Užstatymo aukštis (vyraujantis 5 a.) - teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9 a.) gali viršyti ne daugiau 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles.

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; UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	1	18

tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai – pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu.

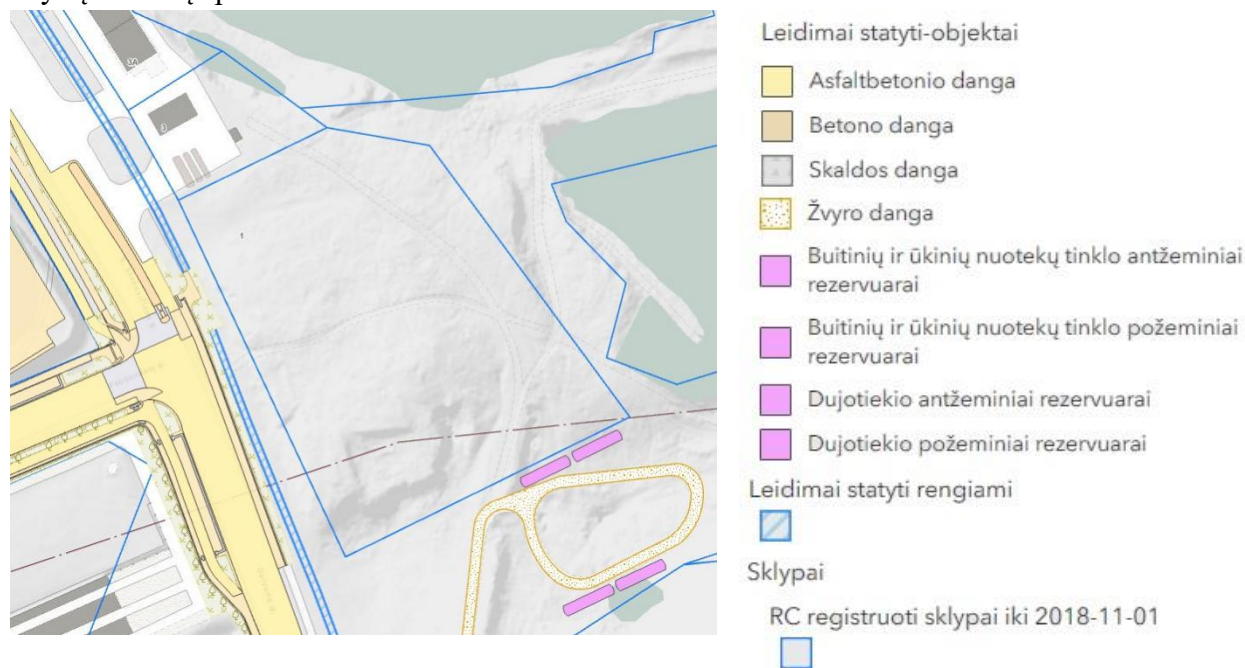
Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojami optimali urbanistinė struktūra – nustatomas Žemės sklypo naudojimo būdas (daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorija) įsilies į supančią aplinką, kadangi aplink nagrinėjamą teritoriją numatyta urbanizuota ir urbanizuojama Gyvenamoji teritorija.

Planuojama teritorija iš visų pusių išskyrus šiaurės pusę ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu. Pietinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su esamu laisvos valstybinės žemės sklypu ir vakarų pusėje su Laisvos Valstybinės žemės sklypu ir S. Stanevičiaus, Fabijoniškių ir Gelvonų gatvių sankryža.

Detalesni projektavimo sprendimai planuojamame sklype turi būti numatomi projekto metu. Atkreiptinas dėmesys, kad rengiant projekto sprendinius planuojamoje užstatymo zonoje ir ribose formuoti statinių ir aplinkos urbanistines struktūras įvertinus sklypo padėtį aplinkinėje teritorijoje, atsižvelgti į gretimą užstatymą, esamus medžius ir infrastruktūrą.

Taip pat projekto rengimo stadijoje, žemės sklype numatyti požeminius automobilių saugojimo būdus. Automobilių stovėjimo aikštelės vietas. Turi būti įrengiamos vadovaujantis higienos normomis, specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis ir kitais teisės aktais. Neišlaikant 1 m atstumo iki sklypo ribos būtinas gretimų sklypo kaimyno sutikimas.

Numatoma teigiama įtaka besiribojantiems sklypams tarp S. Stanevičiaus gatvės, bei aplinkiniuose sklypuose esantiems ir planuojamiems statiniams, nes rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka BP sprendinius ir dera su supančia aplinka ir kituose sklypuose patvirtintų statybų leidimų sprendiniais:

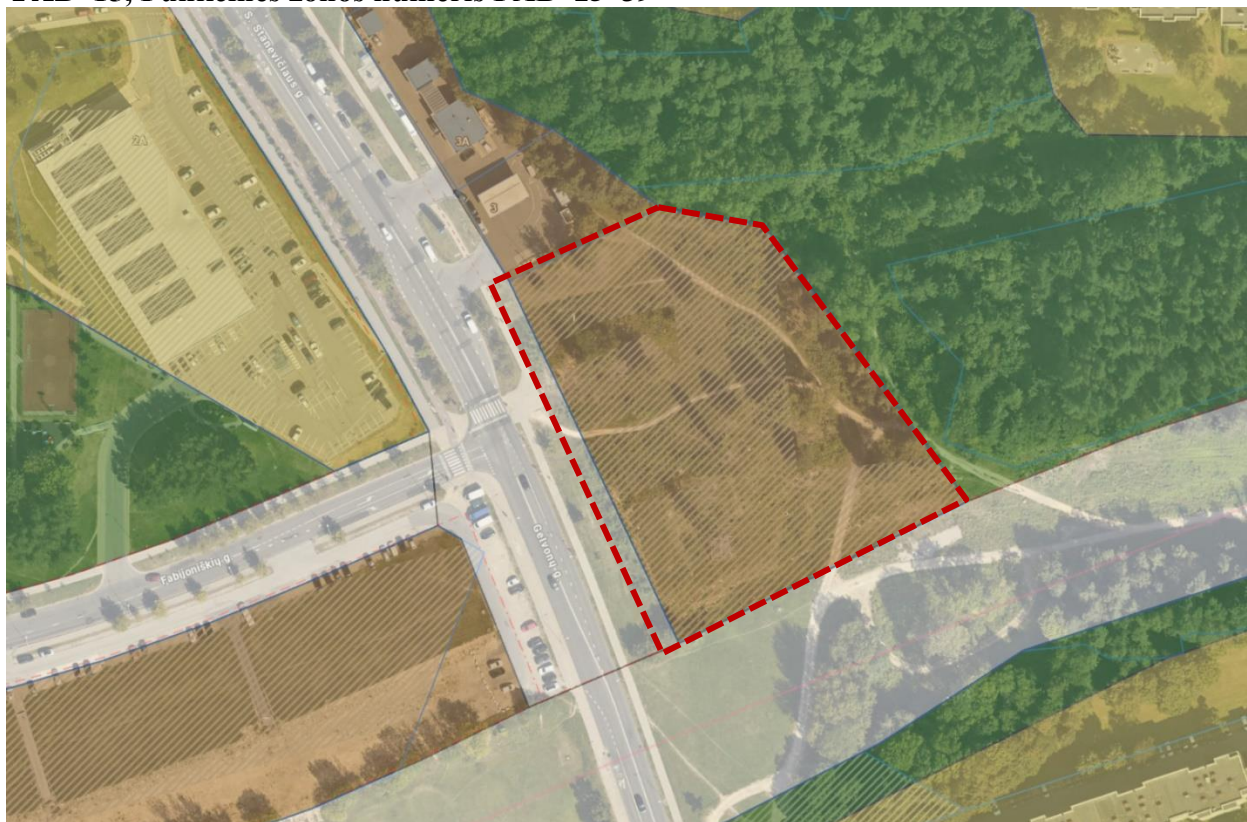


1 pav. Ištrauka iš maps.vilnius.lt informacijos apie gautus statybos leidimus teritorijoje

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	2	19

Projekto rengimo stadijoje užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje planuojami pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, tinklus iškelti, apsaugoti.

**Pagal 2021–06–02 patvirtinto Bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į Kvartalą – FAB–15, Funkcinės zonos numeris FAB–15–39**



Funkcinės zonos pavadinimas – Miesto dalies (rajonų) centro zona.

Teritorijos naudojimo tipas –GG; GM; PA; SI.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

Žemės naudojimo būdas –G2; K; V; R; B; I2; E.

Funkcinės zonos plotas – 13354 ha.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35 m.

Užstatymo tipas – I<sub>p</sub> (laisvo planavimo).

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,2.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40.

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 5000 m<sup>2</sup>.

**Pagal 2021–06–02 patvirtinto Bendrojo plano sprendiniai,:**

Funkcinės zonos pavadinimas – Miesto dalies (rajonų) centro zona.

Teritorijos naudojimo tipas –TK

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT.

Žemės naudojimo būdas –I2

Funkcinės zonos plotas – 62354 ha.

### Nagrinėjama teritorijai taikomas Bendrojo plano tekstinis reglamentas:

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

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

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

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

07-Nauja statyba kvartale galima tik vystytojui prisidedant prie kompleksinės kvartalo renovacijos tikslais plėtojamos infrastruktūros – investuotojo lėšomis rekonstruojant ir plėtojant viešąją infrastruktūrą (privažiavimų sistemą, želdynus, sporto ir rekreacinius aikštynus). Minimali investicijų į viešosios infrastruktūros plėtojimą suma – 100 Eur/ kv. m pastatų bendrojo ploto. Ši suma tarybos sprendimu gali būti indeksuojama atsižvelgiant į kainų indekso pokyčius;

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;

Atsižvelgus į Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius, projektavimo galimybes, nustatomas nagrinėjama teritorijai naudojimo tipas: **gyvenamoji teritorija (GG)** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

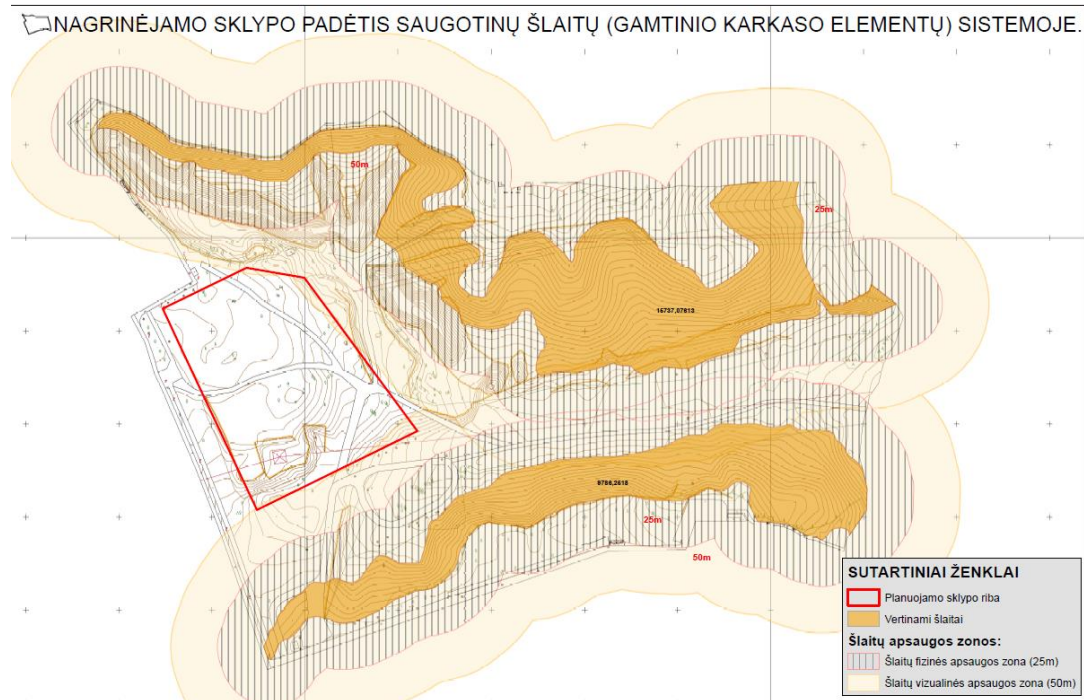
Sklype nustatytas naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

#### **1.4. Planuojamos teritorijos situacijos vertinimas.**

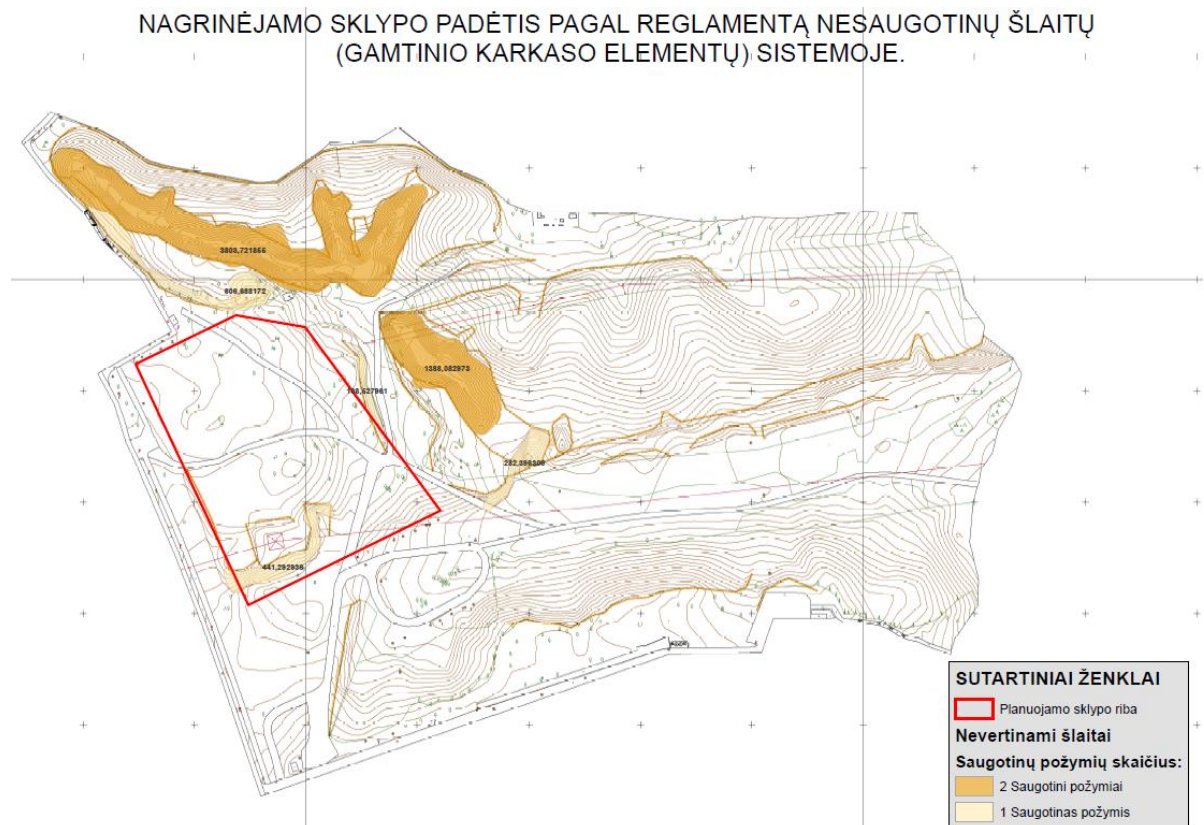
Vertinamą plotą formuoja sklypai, kurių kad. Nr.: 0101/0016:763, 0101/0016:68, 0101/0016:64, 0101/0016:776, 0101/0020:219, 0101/0020:87, 0101/0020:242, 0101/0020:234, 0101/0016:63. Situacijos vertinimas atliktas planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribose, bei artimose jų paribio apylinkėse. Vertinama teritorija yra Šeškinės (šiaurės rytinis pakraštys) ir Fabijoniškių (pietrytinis pakraštys) sen. paribyje. Vilniaus m. Iš vakarų teritoriją riboja Stanevičiaus ir Gelvonų gatvės. Analizuojamas sklypas taip pat yra priešais paminėtų ir Fabijoniškių g. įsijungiančios iš vakarų pusės, sankryžą. Sklypą iš pietų pusės įremina projektuojama tranzitinė Šiaurinės g., iš rytų – Šeškinės ozo parko šiaurės vakarinė dalis, su jam būdingu ryškiai išreikštu gūbriuotu, sekliai ir raguvėtu reljefu.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	4	19

Šlaitų apsaugos ir tvarkymo, Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentai patikslinti ir įvertinti atskiru rengiamo detaliojo plano priedu, žiūrėti *priedas Nr. 1 Sausaslėnių ir šlaitų analizė*.



8. pav. Nagrinėjamo sklypo padėtis (raudonas kontūras vakarinėje analizuojamos teritorijos dalyje) greta esančių topografuotų saugotinių šlaitų (gamtinio karkaso elementų) sistemoje.



**9. pav.** Nagrinėjamo sklypo padėtis (raudonas kontūras vakarinėje analizuojamos teritorijos dalyje) greta esančių topografuotų, pagal Vilniaus BP reglamentą nesaugomų (tik vieną arba du saugotiniams šlaitams būdingus požymius turinčių) šlaitų (gamtinio karkaso elementų) sistemoje.

Analizuojant vertinamos teritorijos istorinę kartografinę medžiagą, skirtingų laikotarpių ortofotografijas, bei stambaus mastelio (1:500) topografinę nuotrauką galima konstatuoti, kad situacija susijusi su Vilniaus m. BP (2021) numatytų Gamtinio karkaso ir atskirų jo elementų taikymo reglamentu yra pastebimai kitokia nei smulkesnio mastelio (1:10 000) reglamentų brėžiniuose. Išanalizavus detalios vietovės topografinės situacijos duomenis, bei remiantis saugotinų gamtinio karkaso elementų – šlaitų išskyrimo kriterijais (*vidutinis šlaitų polinkis didesnis kaip 10 laipsnių; šlaitų aukštis ne mažesnis kaip 6m.; šlaito plotas horizontalioje projekcijoje ne mažesnis kaip 1 ha.*) buvo išskirti individualūs šlaitai, ar jų fragmentai - dalys esančios topografinės nuotraukos apimtoje teritorijoje.

Detalesnė informacija apie gamtinio karkaso elementus yra pateikta pagal eksperto, Vilniaus universiteto, Geomokslų instituto, Geografijos ir kraštovarkos katedros Doc. dr. Ričardo Skorupsko parengtą Gamtinio karkaso geoekologinio potencialo, ir jo komponentų lokalizavimo pagrindumo vertinimą Stanevičiaus g. 1, Vilniuje, esančiam sklypui (kadastro Nr. 0101/0016:763) (papildoma gamtinio karkaso aiškinamoji dalis pridedama atskirai). Sklypui nėra taikomi gamtinio karkaso reglamentai, nes tik dalis sklypo (zona 01A) patenka į šlaitų apsaugos zoną (pateikiama Gamtinio karkaso analizė priede Nr. 1), todėl zonai 01A taikomi apribojimai statinių aukštingumui – iki 1a. (6m).

## **1.5. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa.**

### **1.5.1. Gaisrinė sauga**

Prie projektuojamų pastatų kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos dangos (sutankinto grunto). Keliai privažiuoti prie projektuojamo pastato numatomi ne didesniu kaip 25 m atstumu.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis numatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Projekto rengimo metu turi būti tikslinami priešgaisriniai atstumai tarp pastatų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų ir esamų statinių.

Pagal patvirtintą 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimą planuojamai teritorijai būtina atsižvelgti į 148 punktą, kuriame prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

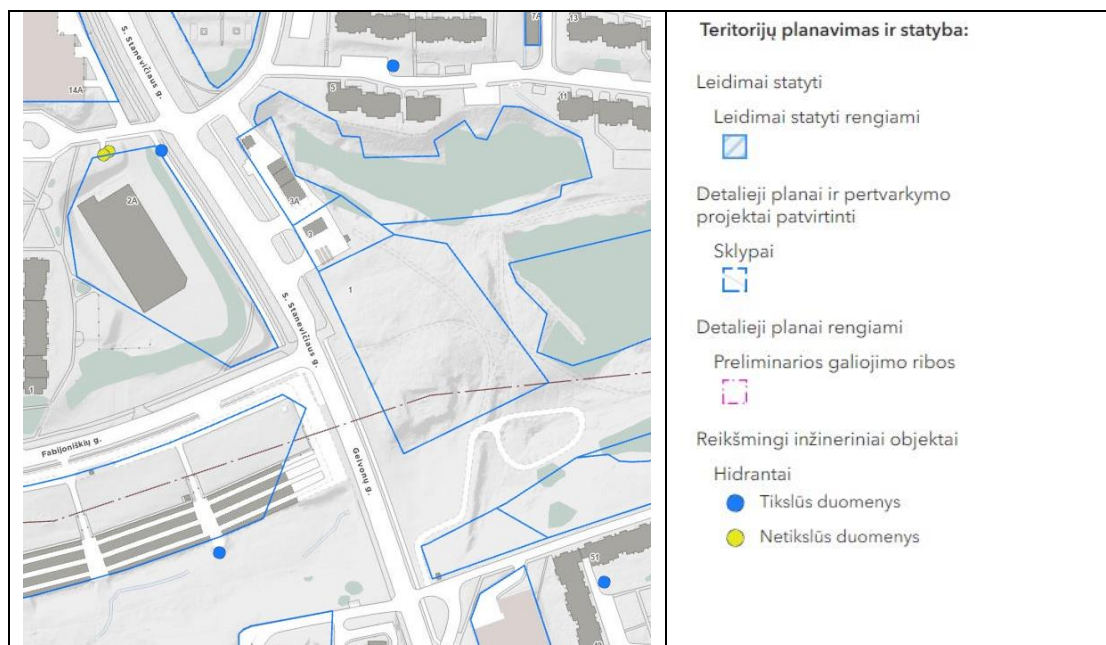
UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	6	19

148.3 Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus.

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

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausias hidrantas nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolęs apie 121,65 metrus. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“:



10 pav. Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastr. Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	7	19

iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010–12–07 įsakymu Nr. 1–338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

### 1.5.2. Aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003–12–30 įsakymu Nr.722 patvirtintas Atliekų tvarkymo taisykles. Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į stovinčius konteinerius lengvai pasiekiamose vietose prie įvažiavimo į planuojamą sklypą ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų surinkimo vietą. Techninės dokumentacijos metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei (–ėms) įrengti, numatyti statybos metu atliekų susidarymo kiekiai, jų tvarkymo būdas pagal atliekų kodus.

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta 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“, įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Pagal Visuomenės sveikatos centro tinklapyje skelbiamą sąrašą "Radiotechninių projektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų rezultatai", aplink teritoriją esantys įrenginiai yra saugūs, todėl netrukdo numatytiems plėtros planams.

Transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) pateiktas esamos būklės vertinimo prieduose ir sprendinių triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitoje. Komercinė veikla yra detaliuotu planu nustatyta, esama ir nekeičiama, sklypui papildomai nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, planuojama ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos poveikiui.

Nustačius planuojamo sklypo statybos reglamentus, tokius kaip aukštingumas, intensyvumas ir pan., planuojamų pastatų statyba pagerins esamos ir besiribojančios teritorijos būklę, nes bus sutvarkoma teritorija – numatomas mažaūgių želdinių, žolės gazonai. Sodinami medžiai, dėl to triukšmo, bei oro tarša išlaikys higienos normas.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	8	19

technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Statybos mechanizmų keliamas triukšmas ir vibracija darbo metu neturi viršyti norminių reikalavimų. Darbai turi būti vykdomi griežtai nepažeidžiant leidžiamo garso slėgio lygio (dBA) normų. Darbai turi būti vykdomi tik darbo dienų darbo valandomis, kad darbų metu skleidžiamas triukšmas netrikdytų šalia esančių pastatų gyventojų poilsio metu. Remiantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75–3638) lentelė „Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1 priedo reikalavimus Atstumą nuo gretimybėse esančios degalinės požeminių naftos rezervuarų numatoma 15 m apsaugos zona.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės  
naudojimo sąlygų įstatymo  
1 priedas

**SUSKYSTINTŲ GAMTINIŲ DUJŲ IR SUSKYSTINTŲ NAFTOS DUJŲ ĮRENGINIŲ  
APSAUGOS ZONŲ DYDIS**

**1 lentelė. Suskystintų gamtinių dujų įrenginių apsaugos zona**

Antžeminių rezervuarų talpa, m <sup>3</sup>	Apsaugos zonos plotis, m
daugiau kaip 5 iki 20	10

**2 lentelė. Antžeminių suskystintų naftos dujų rezervuarų apsaugos zona**

Antžeminių rezervuarų talpa, m <sup>3</sup>	Apsaugos zonos plotis, m	
	nuo rezervuaro saugos įtaisų, uždaromosios, reguliavimo ar kt. armatūros	nuo rezervuaro išorinės sienelės
daugiau kaip 5 iki 20	10	5

11 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1 priedo reikalavimų

Planuojant stacionarius triukšmo šaltinius (pavyzdžiui– mechaninio šildymo/vėdinimo įrenginių blokai) pastate ar pastato išorėje, privaloma neviršyti triukšmo lygio esamai ir besiribojančioms teritorijoms, ir neviršyti triukšmo lygio gyvenamųjų pastatų gyvenamosiose patalpose/ visuomeninės paskirties pastato miegamuosiuose kambariuose.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	9	19

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atstumai nuo požeminių, požeminių–antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklių, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Planuojant teritoriją atsižvelgti ir užtikrinti:

- Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.
- Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.
- Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
- Įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai.
- Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.
- Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjamai teritorijai. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	10	19

- Įvertinti esamiems ir planuojamiems objektams nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.
- Įvertinti planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neišvengiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.
- Numatant planuojamose sklypuose vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

### 1.5.3. Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje praeina vandentiekio, lietaus nuotekų, dujotiekio ir elektros tinklai. Planuojamuose sklypuose esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti projekto rengimo stadijoje, jei reikalinga iškelti už statybos ribos arba apsaugoti vykdant kasimo/statybos darbus.

Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

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).

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).

Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Rengiant detalų planą, 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“;

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyti vietą elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje;

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas;

Rengiant detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

Jei reikalinga, numatyti tinklų iškėlimą arba apsaugojimą projekto rengimo stadijoje.

Planuojamų objektų inžinerinius tinklus (vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo) numatyti prijungti prie centralizuotų tinklų sistemos.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	11	19

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. Paviršines nuotekas tvarkyti pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1–193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, bei statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimus.

Planuojant geriamojo vandens tiekimą reikia taikyti šiuos nurodymus:

Poreikis: 180,0 m<sup>3</sup>/d.; 4,2 m<sup>3</sup>/hmax. Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 210 m. (palaikomas tinkle) ir 230 m. (didžiausias galimas).

-I variantas: išlaikyti projektuojamo objekto atstumus iki esamų d500 / d600 / d700 mm vandentiekio tinklų sklype pagal STR.

-Esamiems d500 / d600 / d700 mm vandentiekio tinklams sklype išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jeigu nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

-Vandens tiekimą numatyti nuo esamų / projektuojamų vandentiekio tinklų sklype Stanevičiaus g. 1.

-II variantas: esamus d500 mm vandentiekio tinklus iškelti iš užstatymo ribos nuo kameros Nr. 11 (x=6065721, y= 580987) iki taško „A“ (preliminari vieta: x=6065700, y=580926), suprojektuojant ir paklojant vandentiekio tinklą Gelvonų g., nuo taško „A“ (preliminari vieta: x=6065700, y=580926) iki taško „C“ (preliminari vieta: x=6065573, y=580980) per tašką „B“ (preliminari vieta: x=6065589, y=580975). Suprojektuoti ir įrengti kameras taškuose „B“ ir „C“ . - Esamus d600 mm/d700 mm vandentiekio tinklus iškelti iš užstatymo ribos tarp kamerų Nr. 22 (x=6065736, y=581039) ir taško „D“ (preliminari vieta: x=6065523, y=580997).

-Rekonstruoti esamus d600 mm vandentiekio tinklus nuo taško „D“ (preliminari vieta: x=6065523, y=580997) iki naujai projektuojamos kameros taške „B“ (preliminari vieta: x=6065589, y=580975).

-Esamus d700 mm vandentiekio tinklus iškelti iš užstatymo ribos tarp kamerų Nr. 21 (x=6065735, y=581017) ir taško „E“ (preliminari vieta: x=6065618, y=581002).

-Rekonstruoti esamus d700 mm vandentiekio tinklus nuo taško „E“ (preliminari vieta: x=6065523, y=580997) iki esamos kameros nr. 161 (x=6065583, y=581000). Poreikiui esant kamerą nr. 161 išplėsti.

-Kameras nr. 102 ir nr. 103 išmontuoti.

-Nereikalingus tinklus išmontuoti, užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams. - Iškeliamiems vandentiekio tinklams išlaikyti ir įforminti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, 2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

-Vandens tiekimą numatyti nuo esamų / iškeliamų / perklojamų / projektuojamų vandentiekio tinklų sklype Stanevičiaus g. 1.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	12	19

## GAISRŲ GESINIMUI:

Poreikis: lauko 25 l/s; vidaus 15 l/s.

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

-II variantas: lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų Stanevičiaus g., (x=6065783; y=580799) ir Gelvonų g., (x=6065545; y=580865), įvertinus atstumus iki jų.

-I, II variantai:

-Vidaus gaisrų gesinimui suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

## REIKALAVIMAI BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Poreikis: 180,0 m<sup>3</sup>/d.; 4,2 m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 287,5 mg/l.

Užsakovas privalo:

-Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d500 mm nuotekų tinklus Stanevičiaus g., šul. Nr. 51, (prel. koord. x=6065695, y=580927).

## BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

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

-Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir / ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, 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“.

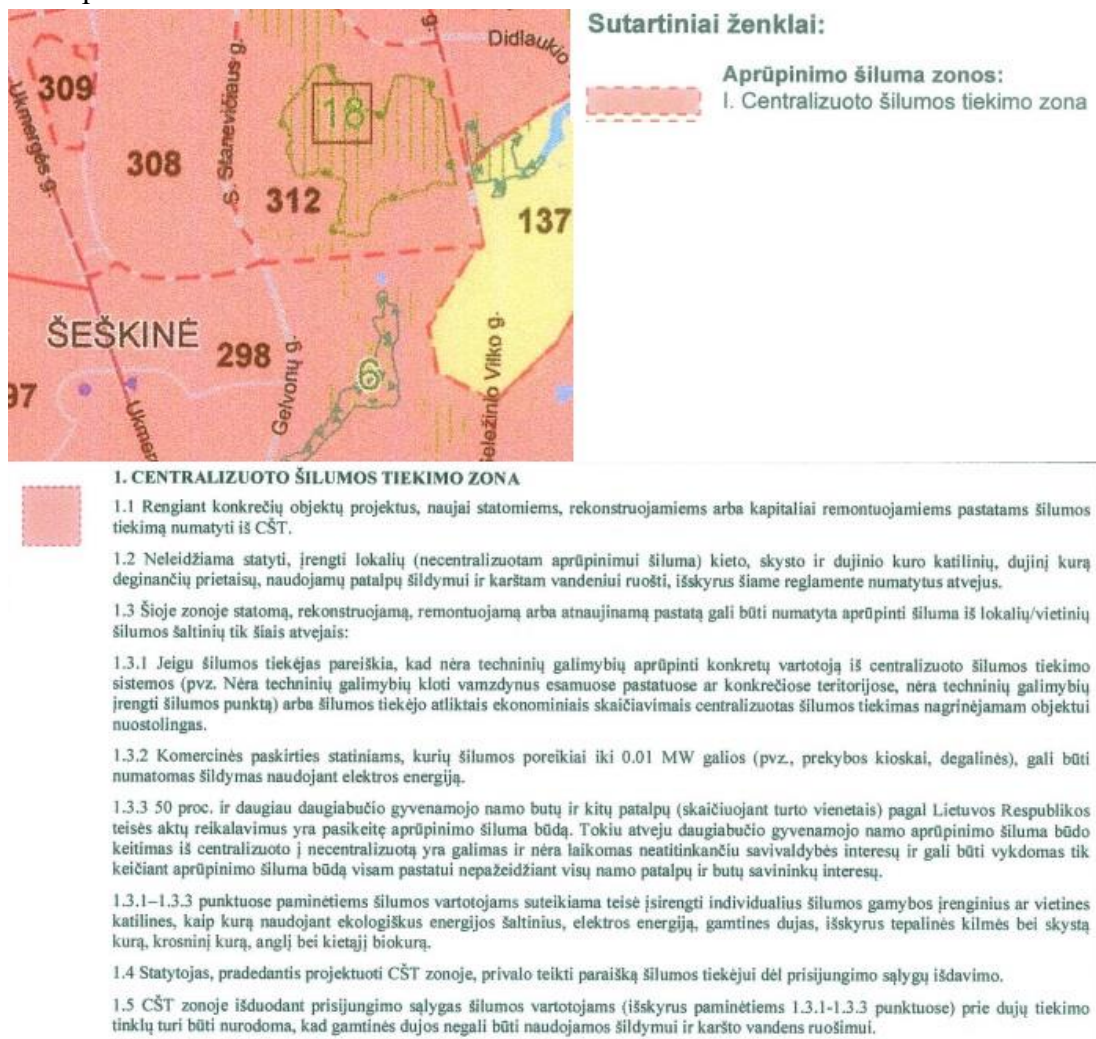
Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Planuojama paviršines nuotekas nuvesti į miesto centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus. Lietaus nuvedimo ir surinkimai sprendiniai detalizuojami projekto rengimo stadijoje, gavus UAB „Grinda“ technines sąlygas.

Planuojant šilumos tinklus taikomi šie reikalavimai:

- Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.
- Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams.
- Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas.
- Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.

- 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).
- Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.
- Prisijungimo taškas: Perspektyviniai šilumos tiekimo tinklai tarp ŠK08308/11 ir ŠK083308.

Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.



12 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 1 priedo reikalavimų

Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Rengiant projektą įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus – numatomi centralizuoti inžineriniai tinklai.

Žiūrėti suvestinį tinklų brėžinį.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	14	19

#### 1.5.4. Atliekos

Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į stovintį konteinerių sklype lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į planuojamą sklypą ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną. Techninės dokumentacijos metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei įrengti.

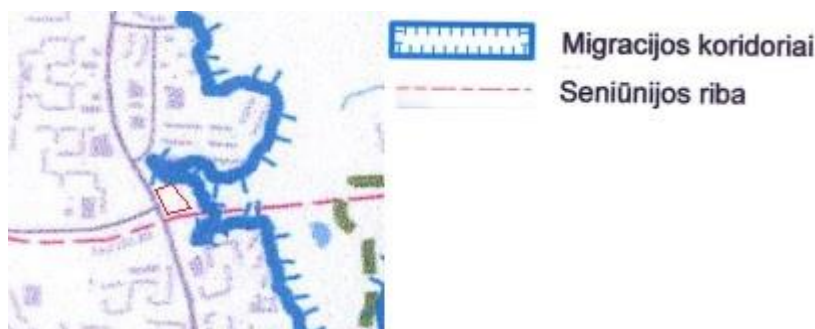
#### 1.6. Želdiniai

Remiantis Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (galiojanti redakcija), Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje: Mieste – ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens.

Medžiai ir krūmai nesaugojami jeigu jie yra nudžiūvę, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarijų metu išversti, nulaužti, apdege, žvėrių sužaloti medžiai ir krūmai; invazinių rūšių medžiai ir krūmai; medžiai ir krūmai, augantys ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių.

Pagal galimybes saugomi sklype augantys vertingi medžiai, medžių kirtimas galimas tik įstatymų numatyta tvarka, projekto rengimo stadijoje siūloma atsižvelgti į užstatymo ribas ties esamais medžiais, jų apsaugos zonas ir numatyti jų išsaugojimą, atsodinimą.

Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamo sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamųjų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai bus formuojami pagal individualių savininkų poreikius.



13 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 1-1898, 2014-06-18



14 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	15	19

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamame sklype, priklauso nuo sklypo naudojimo pobūdžio („Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, nauja redakcija 2023-05-12). Daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijoje želdynai turi užimti ne mažiau **30% sklypo ploto**).

Zonoje 01A statinių statybai taikomi apribojimai, nes patenka į Saugotinių šlaitų vizualinės apsaugos zona (po 50 m), nustatyti aukštingumo apribojimai - iki 6 m aukščio ir vieno aukšto statinių statyba. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais teritorijoms patenkančioms į gamtinio karkaso teritorijas ribojamas užstatymo tankis iki 30 proc. Todėl užstatymo tankis turi būti apskaičiuotas gamtinio karkaso elementų dengiamoje sklypų dalyje, bei GK nedengiamoje dalyje ir išskaičiuojamas vidurkis, taip pat apskaičiuojamas ir priklausomųjų želdynų rodiklis (prieduose pateikiamos schemas (GK schema\_)):

1	2	3	4	5	6	7
Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Sausaslėnio ir šlaitų apsaugos zonos dengiamas plotas, m <sup>2</sup>	Užstatymo plotas, kai UT - 30%	Sklypo plotas nepatenkantis gamtinį karkasą, m <sup>2</sup>	Užstatymo plotas, kai UT - 40%	Sklypo užstatymo tankis, UT, %
			(3*0,3)	(2-3)	(5*0,4)	(4+6):2
1	9840	821	821 * 0,3 = 246,3	9840-821 = 9019	9019*0,4 = 3607,6	(246,3 + 3607,6):9840 = 0,39

Apskaičiuotas sklypui nustatytas užstatymo tankumas 39%

1	2	3	4	5	6	7
Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Sausaslėnio ir šlaitų apsaugos zonos dengiamas plotas, m <sup>2</sup>	Sklypo plotas nepatenkantis gamtinį karkasą, m <sup>2</sup>	Želdynų plotas - 30%	Želdynų plotas - 40%	Sklypo želdiniai, %
			(2-3)	(4*0,3)	(3*0,4)	(5+6):2
1	9840	821	9840-821 = 9019	9019 * 0,3 = 2705,7	821*0,4 = 328,4	(2705,7 + 328,4):9840 = 0,31

Apskaičiuotas bendras sklypui nustatytas priklausomųjų želdynų poreikis ≥ 31%

## 1.7. Susisiekimas

Susisiekimo dalies sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG250106, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Į planuojamą sklypą yra numatytas patekimas iš C kategorijos Gelvonų gatvės, vakarų pusėje (RL=36m). Brėžinyje pateikti įvažiavimo į teritoriją vieta. Patekimo į sklypą eismo jungtis galima tik atlikus Gelvonų, S. Stanevičiaus ir Fabijoniškių gatvių sankryžos pertvarką, įrengiant eismo saugumo reikalavimus atitinkančią šviesoforais reguliuojamą sankryžą.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	16	19

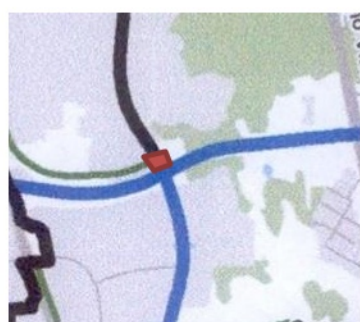
Numatoma teigiama įtaka projektuojamam sklypui, naujai įrengiamas įvažiavimas į sklypą, numatomi nauji papildomi pėsčiųjų servitutai S8 ir S9.

Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai ir želdinimo sprendiniai numatomi/ konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių parkavimas planuojamas sklypo ribose – požeminis ir antžeminis. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš požeminės saugyklos ir antžeminių laikino sustojimo automobilių aikštelių ir vietų iki aplinkinių esamų ir projektuojamų pastatų, vaikų žaidimų aikštelių, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p. ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.



15 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių



- Sutartiniai ženklai**
- Rekomenduojamas naujas dviračių takas iki 2020 m. Ilgis 122,4 km
  - Esamas dviračių takas. Ilgis 100,6 km
  - Esamas vietinių dviračių trasų tinklas (F kategorijos)

16 pav. Ištrauka iš dviračių takų tinklo plėtos koncepcija

UAB „Projektavimo sprendimai“ Apie 0,9840 ha sklypo (kadastro Nr. 0101/0016:763) Stanevičiaus g. 1, Vilniuje detalusis planas. Sprendinių aiškinamasis	Lapas	Lapų
	17	19



17 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19

### Žemės sklypas Nr. 1

Plotas – 9840 m<sup>2</sup>;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamoji teritorijos (GG);

Pastatų aukštų skaičius – iki 9 aukštų, vyraujantis - 5 aukštai.

Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais (35 m), kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio (9a.) gali viršyti **ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype**. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 35 m;

Užstatymo tankis – 0,39 (39%);

Užstatymo intensyvumas – 1,2 (120%);

Priklausomųjų želdynų plotas – ≥ 31%;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

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

Suformuoti servitutai: Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis):

S1 - 3888 m<sup>2</sup> (vandentiekio inžinerinių tinklų),

S2 - 542 m<sup>2</sup> (dujotiekio inžinerinių tinklų),

S5 - 428 m<sup>2</sup> (lietaus nuotekų inžinerinių tinklų),

S6 - 3467 m<sup>2</sup> (elektros oro linijų inžinerinių tinklų),

S10 - 1419 m<sup>2</sup> (inžinerinių tinklų);

- Sklype Stanevičiaus g. 1, Vilniuje registruotas visų sklype esančių ir naikinamų tinklų bendras servitutas S7 - 7928 m<sup>2</sup>, jį numatoma naikinti, nes pagal esamų ir naikinamų inžinerinių tinklų esamas vietas numatomi nauji servitutai S1, S2, S5 ir S6, S10. Servitutai S3 - 1514 m<sup>2</sup> ir S4 - 896 m<sup>2</sup> naikinami, nes yra neaktualūs;

### Žemės sklypas Nr. 2

Plotas – 709 m<sup>2</sup>;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus –

Užstatymo tankis – ;

Užstatymo intensyvumas – ;

Priklausomųjų želdynų plotas – ;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

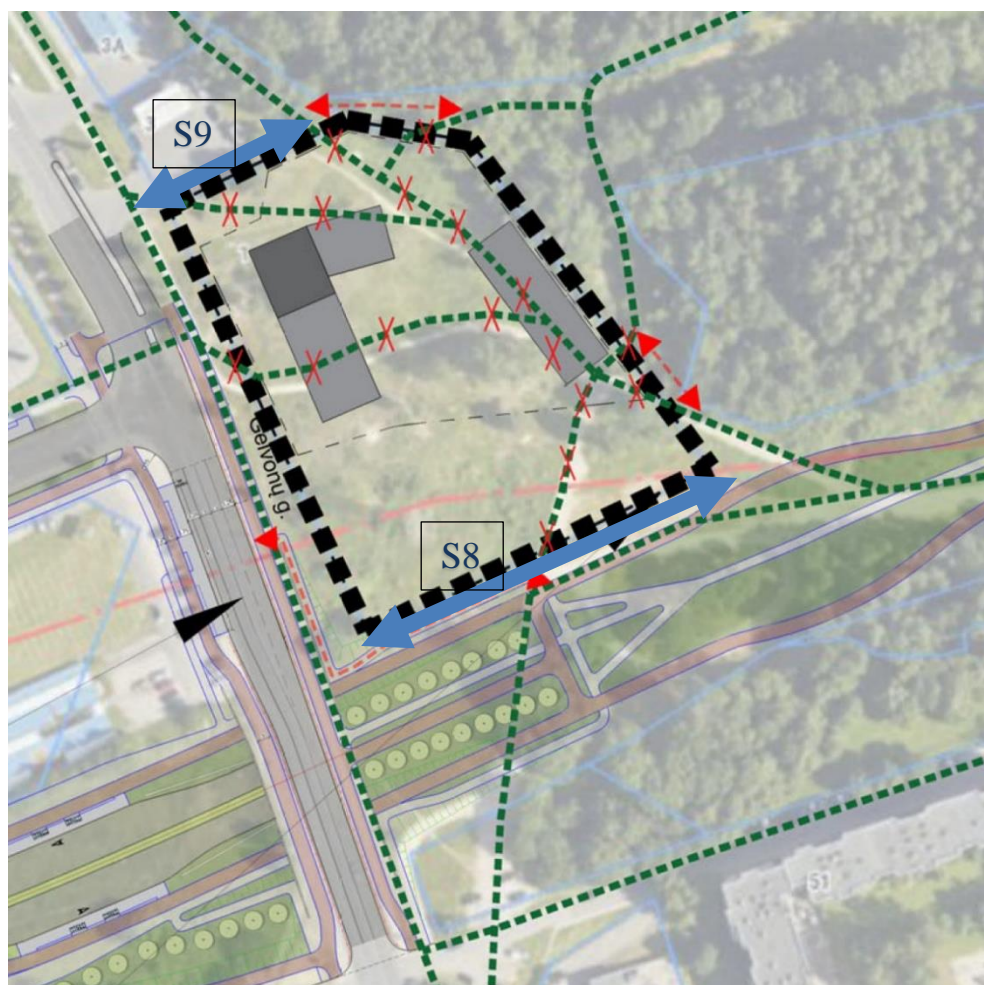
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Suformuoti servitutai: Servitutas (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis): S11 - 709 m<sup>2</sup>

### Pėsčiųjų judėjimas

Sklype numatyti S8, S9 - Kelio Servitutai (202) - teisė naudotis pėsčiųjų taku, skirti pėstiesiems praeiti (žiūrėti servitutus brėžinyje). Servitutas S9 numatomas šiaurinėje sklypo dalyje priėjimu prie miško 2,5m pločio.

Sklypo pietinėje dalyje projektuojamoje Šiaurinės gatvės projekte numatyti pėsčiųjų takai ir pakilimas iki Gelvonų g. telpa iki sklypo ribos, tačiau papildomai numatomas 1,5m servitutas S8, paliekamas kaip rezervas pėsčiųjų takų įrengimui.



pav. 18 Pėsčiųjų judėjimo schema