

**TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALIOJO PLANO  
SPRENDINIŲ SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0015:65) KOREGAVIMAS  
INICIJAVIMO PAGRINDU**

**SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Bendrieji duomenys:

Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sprendinių sklype (kadastro Nr. 0101/0015:65) koregavimas inicijavimo pagrindu rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
2. Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto tarybos 2004 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. 1-634.
3. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2023 m. vasario mėn. 1 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-418/2323 ir papildyta 2024-09-27 įsakymu Nr. 30-2483/24.
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24827846;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2024-11-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25835261;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2024-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25593889;
7. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-11-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25787814;
8. UAB „Grinda“ 2024-11-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25531948;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25489776, 2024-11-04;
10. AB Telia Lietuva teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25484621, 2024-11-04;
11. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25830115, 2024-11-12;
12. Lietuvos kariuomenės 2025-03-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31047427;
13. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-10-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25330752.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: juridinis asmuo.

**PLANAVIMO TIKSLAI**

Žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0015:65) nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, esant galimybei ir poreikiui nustatyti kitus galimus teritorijos naudojimo būdus bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www.regia.lt)

Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, Pašilaičių seniūnijoje, šalia Gabijos gatvės.

Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,040 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su valstybine žeme ir žemės sklypu Gabijos g. 32, kad Nr. 0101/0015:126, kuriame stovi administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis, šiaurės rytų pusėje teritorija ribojasi su žemės sklypu Gabijos g. 30, kadastro Nr.0101/0015:85, kuriame stovi prekybinis-administracinis pastatas su gyvenamomis patalpomis, pietų pusėje – su Gabijos gatvės raudonąja linija, vakaruose – su pravažiuoju, už jo kitos paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0015:72.

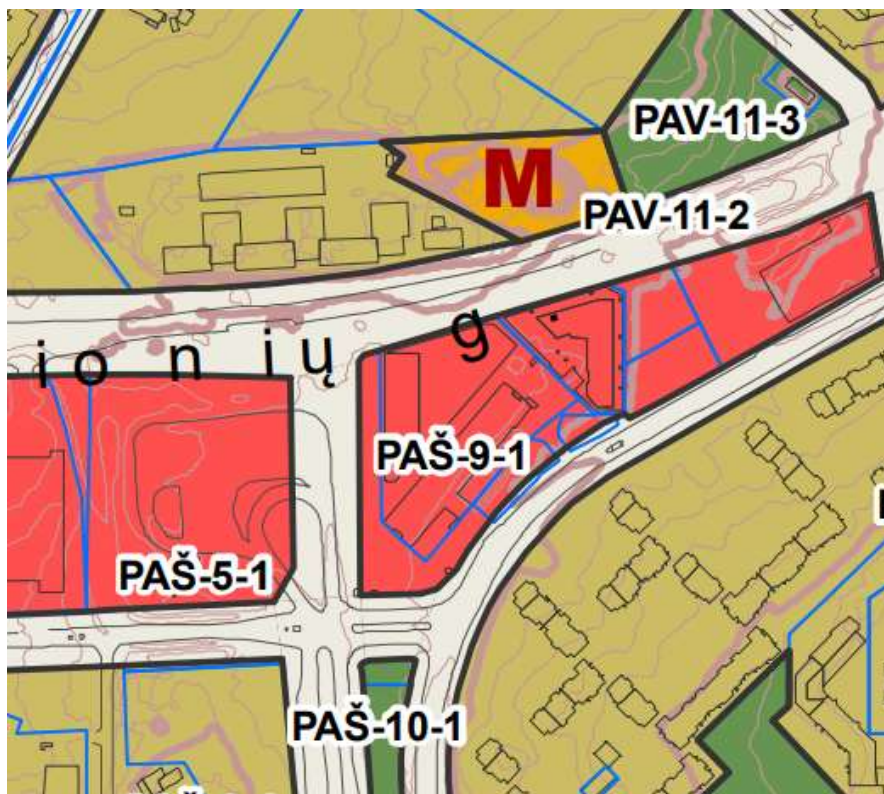
Planuojamo žemės sklypo Gabijos g., kad. Nr. 0101/0015:65, pagal NTR išrašą pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas nenustatytas.

Pagal galiojantį Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 žemės sklypas Gabijos g., kad. Nr. 0101/0015:65, priklauso paslaugų teritorijai, pažymėtai PAŠ-9-1.

**Vilniaus miesto Bendrojo plano Aiškinamojo rašto trečiojo skirsnio 12 p. numato, kad Bendrajame plane pažymėtos funkcinų zonų ribos pagal**

**specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus.** Įvertinus įregistruotą inžinerinį statinį – Gabijos gatvę ir suformavus žemės sklypą, kad. Nr. 0101/0015:65, bei išanalizavus aplinkinę teritoriją buvo pakeisti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-02-01 įsakyme Nr. A30-418/23 detaliojo plano koregavimo tikslai ir šiuo detaliuoju planu patikslintos Vilniaus miesto bendrojo plano funkcinių zonų, skirtų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ir paslaugų teritorijai, ribos, priderinant jas prie gretimoje teritorijoje esančių ribų (žiūr. žemiau lape Nr. 5 į vaizdą nuo Gabijos gatvės).

Tikslinant funkcinių zonų ribas, nesumažinamas želdynams ar socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotai.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano iki 2030 m.

Tai teritorija, kurioje dominuoja prekybos, paslaugų objektai, administracinės paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 2,0$ ;

Maksimalus užstatymo tankis  $\leq 80\%$ ;

Užstatymo tipas: perimetrinis uždaro tipo pr\_u, perimetrinis atviro tipo pr\_a, laisvo planavimo lp;

Maksimalus pastatų aukštingumas h max.  $\leq 35$  m, pastatų aukštų skč.  $\leq 9$ .a.;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 kv. m.

Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%.

Teritorijai PAŠ-9-1 taikomi tekstiniai reglamentai:

32 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

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



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso teritorijų geomorfologinių elementų schemos

Įvertinus teritorijai taikomus Geomorfologinio gamtinio karkaso elementus, konkrečiame žemės sklype Gabijos g. šlaitų nėra, todėl jam netaikomi jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.

Sklypas patenka į vietinio vidinio stabilizavimo arealą, sausaslėnis yra silpnai pakeistas. Gatvėje numatytos žaliųjų jungčių koridoriai. Visa aplinkinė teritorija užstatyta, gamtinis karkasas joje stipriai pažeistas.

Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, jai taikomas priklausomųjų želdynų mažiausias priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą – sklype Nr. 1 - 20%.

Šiuo metu žemės sklype medžių nėra.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso teritorijų geomorfologinių elementų (sausaslėnių) schemas



Vaizdas nuo Gabijos gatvės

## UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ

Pavilnionių, Gabijos gatvėse dominuoja daugiaaukščiai gyvenamieji ir administraciniai pastatai, taip pat prekybos objektai. Kitoje Gabijos gatvės pusėje dominuoja daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai. Kadangi planuojamas žemės sklypas yra tik 400 kv. m ploto, tai nežiūrint aplink vyraujančio 5-9 a. pastatų aukštingumo, jame detalajame plane siūlomas max. 3 aukštų užstatymas.

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje žemės sklypui nekeičiama esamo žemės sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nustatomas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas ankstesniame detalajame plane formuojamo žemės sklypo plotas ir ribos, nustatomi žemės naudojimo reglamentai. Statybos riba nuo žemės sklypo ribos pietinėje pusėje atitraukiama per 3 m, įjungiant esamą pėsčiųjų taką palei Gabijos gatvę į bendrą susisiekimo sistemą, o nuo antrojo aukšto statybos riba planuojama, atitraukiant nuo sklypo ribos per 2 m. Inžinerinių tinklų tiesimui pietinėje žemės sklypo dalyje planuojamas servitutas, neišskiriant teritorijos atskiru žemės sklypu, įvertinus Gabijos gatvės įregistruotą inžinerinį statinį palei sklypų pietines ribas. Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimiomis teritorijomis numatomi rytinėje ir pietinėje sklypo pusėse planuojant pėsčiųjų takus. Automobilių judėjimas į aplinkinę teritoriją išlieka vakarinėje žemės sklypo pusėje.

### Žemės sklypas Nr. 1

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Paslaugų teritorija ( <b>PA</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	400 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos ( <b>K</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤12 m/192,50
<i>Leistinas užstatymo tankumas</i>	≤50
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	≤2,0
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S1.1 – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 202, servitutas – teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 222, plotas 43 kv. m;
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (7.3.)

Priklausomųjų želdynų norma, proc.	20
Žemės naudojimo apribojimai	<ul style="list-style-type: none"> <li>-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</li> <li>-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li> <li>-šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);</li> <li>-vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);</li> <li>- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);</li> <li>- teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).</li> </ul> <p>Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%.</p> <p>Didžiausias galimas vienas mažmeninės prekybos objektas sklype 800 m<sup>2</sup> bendro ploto, įvertinant leistiną maksimalų užstatymo intensyvumą.</p>

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis. Detaliajame plane yra patikslinti inžinerinių tinklų perkėlimo sprendiniai. Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose yra būtina gauti inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Techninio projekto parengimo metu bus užsakomos inžinerinių tinklų iškėlimo ir/ar apsaugos projektavimo sąlygos.

2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas<..>“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus.

4. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose, pastato aukštingumas sumažintas nuo leistino įvertinus gretimą užstatymą.

5. Privažiavimai į žemės sklypą planuojamas iš pravažiavimo tarp planuojamo žemės sklypo ir sklypo Gabijos g., kad. Nr. 0101/0015:72. Automobilių parkavimas yra numatomas antžeminėje dalyje.

6. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, rengiant pastato techninį projektą siūloma teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą ir šildymui naudoti netaršų šildymo būdą.

7. Už sklypo ribų bus iškeliami – centralizuoto šildymo, elektroninių ryšių (telekomunikacijų), buitinių nuotekų kanalizacijos, lietaus nuotekų tinklai. Vandentiekio tinklai iškeliami nebus.

8. Į žemės sklypą patenkanti esamos automobilių parkavimo aikštelės dalis naikinama, kadangi ji buvo įrengta, kai nebuvo suformuotas privatus žemės sklypas.

**Vadovaujantis Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-11-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25787814** planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“). Šioje zonoje naujai statomo pastato aukštis (altitudė), kartu su visais ant jo sumontuotais įrenginiais neviršys 281 m altitudės – detalajame plane planuojama maksimali pastato altitudė 192,50 m.

**Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-03-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31047427 detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- detaliojo plano sprendiniai nepablogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

- detaliojo plano sprendiniai nekliudo aviacijos tikslų vykdymui;
- detalioju planu nėra planuojama vėjo jėgainių statyba. Kadangi planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 “Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo” patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo jėgainių statyba gali būti draudžiama, detaliam planui taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio apribojimai, apsaugos zona.

**Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2024-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25593889 detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- 1) *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.*

Detaliojo plano koregavime planuojamas užstatymas nepatenka į įstatyme nustatytas sanitarinės apsaugos zonas.

- 2) *Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;*

Planuojamoje ir gretimybėje esančioje teritorijoje yra nutiesti visi centralizuoti inžineriniai tinklai. Geriamo vandens tiekimas ir saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai bus užtikrinami.

Išrūšiuotos komunalinės atliekos bus kaupiamos planuojamuose konteineriuose (jų vieta bus parinkta rengiant pastato projektinius pasiūlymus) ir išvežamos pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

- 3) *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) teritorijoje. 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.*

Automobilių stovėjimo vietos bus projektuojamos savame sklype vadovaujantis STR STR2.06.04 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus, 30 lentelė. Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą suplanuotas iš valstybinės žemės, iš priešingos pusės nuo gretimybėje esančio gyvenamojo daugiabučio pastato.

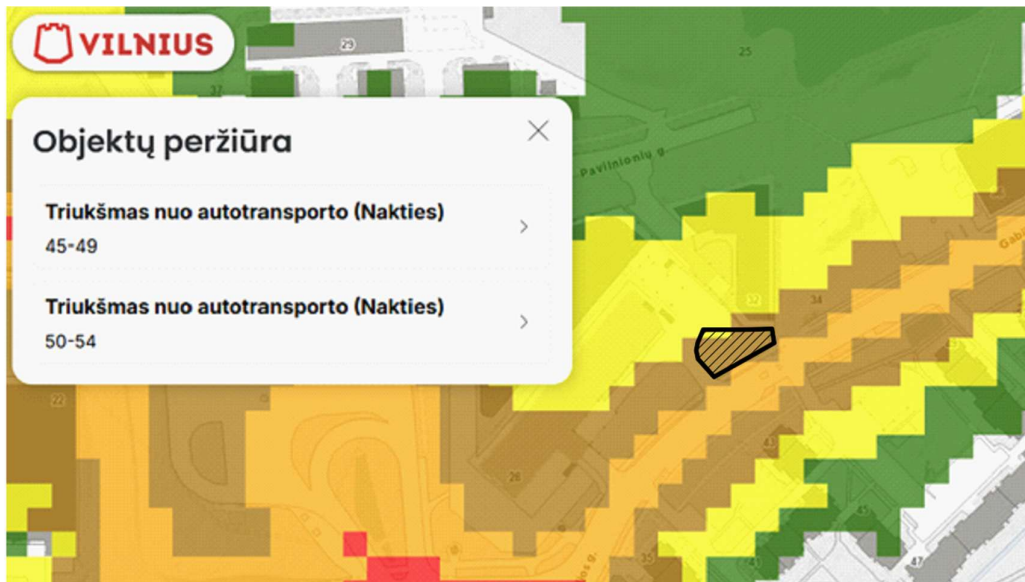
Greta planuojamo sklypo nėra vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos objektų.



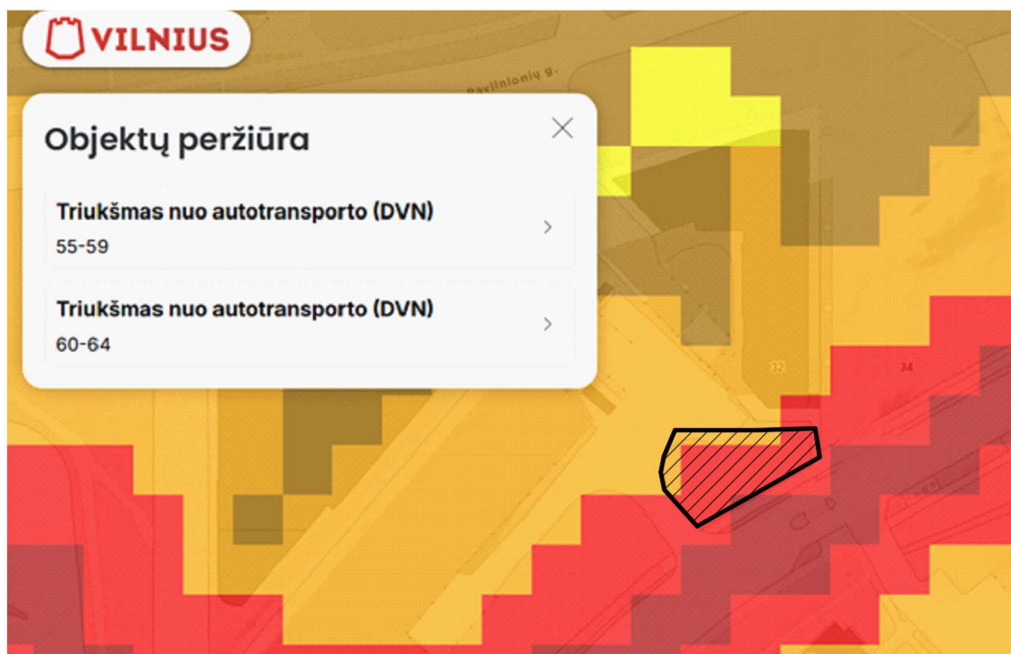
Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais planuojamoje teritorijoje dienos metu triukšmas nuo transporto sklypo pietinėje dalyje prie gatvės siekia 60-64 dBA, sklypo gilumoje 50-54 dBA. Triukšmo ribinė vertė dienos metu yra 65-69 dBA, taigi dienos triukšmo ribinė vertė neviršijama.



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais planuojamoje teritorijoje vakaro metu triukšmas nuo transporto sklype 45-49 dBA. Triukšmo ribinė vertė vakaro metu yra 60-64 dBA, taigi vakaro triukšmo ribinė vertė neviršijama.



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais planuojamoje teritorijoje nakties metu triukšmas nuo transporto sklypo pietinėje dalyje prie gatvės siekia 50-54 dBA, sklypo gilumoje 45-49 dBA. Triukšmo ribinė vertė nakties metu yra 55-59 dBA, taigi dienos triukšmo ribinė vertė neviršijama.



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiais planuojamoje teritorijoje paros vidurkio triukšmas nuo transporto sklypo pietinėje dalyje prie gatvės siekia 60-64 dBA, sklypo gilumoje 55-59 dBA. Triukšmo paros vidurkio ribinė vertė yra 65 dBA, taigi triukšmo ribinė vertė neviršijama.

Triukšmo slopinimo priemonės dėl transporto sukeliama triukšmo planuojamai teritorijai nėra reikalingos.

- 4) *Įvertinti teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai 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*

Lietuvoje kvapas reglamentuojamas Lietuvos higienos normoje HN 121:2010, „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ (Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. V – 885). Didžiausia leidžiama kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore yra 8 europiniai kvapo vienetai (8 OUE/m<sup>3</sup>). Patalpų ore kvapas dar reglamentuojamas pagal cheminių medžiagų kvapo slenkstį higienos normoje HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“. Cheminės medžiagos kvapo slenkščio vertė – pati mažiausia cheminės medžiagos koncentracija, kuriai esant 50 % kvapo vertintojų (ekspertų), vadovaudamiesi dinaminės olfaktometrijos metodu, nustatytu LST EN 13725:2004/AC:2006 „Oro kokybė. Kvapo stiprumo nustatymas dinamine olfaktometrija“, pajunta kvapą. Cheminių medžiagų kvapo slenkščio vertė prilyginama vienam Europos kvapo vienetai (1 OUE/m<sup>3</sup>); PŪV generuojamiems teršalams – KD10, KD2,5, NO<sub>2</sub>, CO, LOJ – kvapo slenkstis nėra nustatytas.

Planuojama ūkinė veikla nenumato jokių technologinių procesų, kurių metu į aplinkos orą būtų išmetamos cheminės medžiagos, kurios turi kvapo slenkstį, nustatytą pagal 2007 m. gegužės 10 d. įsigaliojusią higienos normą HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“.

**Vadovaujantis UAB “Vilniaus vandenys” 2024-11-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25489776 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

*Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d 150 mm skersmens vandentiekio tinklų Gabijos g., nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus.*

Geriamo vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm skersmens vandentiekio tinklų Gabijos gatvėje, nuotekas nuleisti numatoma į esamus d200 mm nuotekų tinklus. Tiksliai buitinių nuotekų išleidimo į d200 mm tinklus vieta bus aiški tik iškėlus nuotekų tinklus iš sklypo ir bus sprendžiama statybos techninio projekto rengimo metu.

**Vadovaujantis UAB “Grinda” 2024-11-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25531948 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- 1) *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.*
- 2) *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.*
- 3) *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 Gabijos gatvėje esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.*
- 4) *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.*
- 5) *Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.*

Teritorijoje lietaus nuotekos dalinai bus surenkamos savame sklype, rengiant pastato techninį projektą, įvertinus į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą, aplinkos, grunto sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumus dalis nuotekų bus nuvedamos į Gabijos gatvėje esantį d600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastato techninį projektą. 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

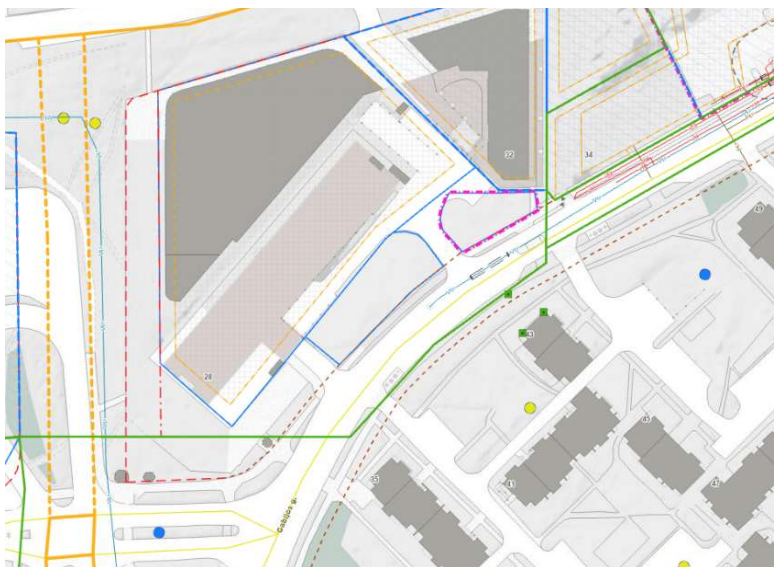
**Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-10-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25330752 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

Planuojamame žemės sklype statant naują pastatą bus išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros ir dujotiekio tinklų. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje rengiant techninius projektus trukdantys inžineriniai tinklai turės būti iškelti, gavus atitinkamas iškėlimo sąlygas.

## **GAISRINĖ SAUGA**

Rengiant detaliojo plano koregavimą vadovaujasi **2024-11-12 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25835261.**

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis 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). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo. Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių Gabijos g. (gaisriniai hidrantai prie Gabijos gatvės pastatų Nr. 43 (atstumas iki hidranto ~55,8 m) ir Nr. 49 (atstumas iki hidranto ~60,0 m).



*4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos žemėlapiu su hidrantų išdėstymu*

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų,

kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.



Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapiu su atstumu iki Vilniaus miesto priešgaisrinės tarnybos 3-osios komandos Ateities g. 17 (atstumas 2,912 km)

## **STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS**

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta komercinės paskirties statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

## **APLINKOS APSAUGA, HIGIENA, SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka pagrindinius gaisrinės saugos, higienos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo ir oro taršos reikalavimus. Komunalinėms atliekoms bus numatyta vieta prie sklypo ribos

Detaliajame plane planuojamas nedidelis kiekis automobilių, priklausomai nuo pasirinktos ūkinės veiklos, todėl triukšmo ir oro taršos poveikis aplinkai nepadidės.

Sanitarinių apsaugos zonų sklype nėra ir nebus.