

## Sprendinių aiškinamasis raštas

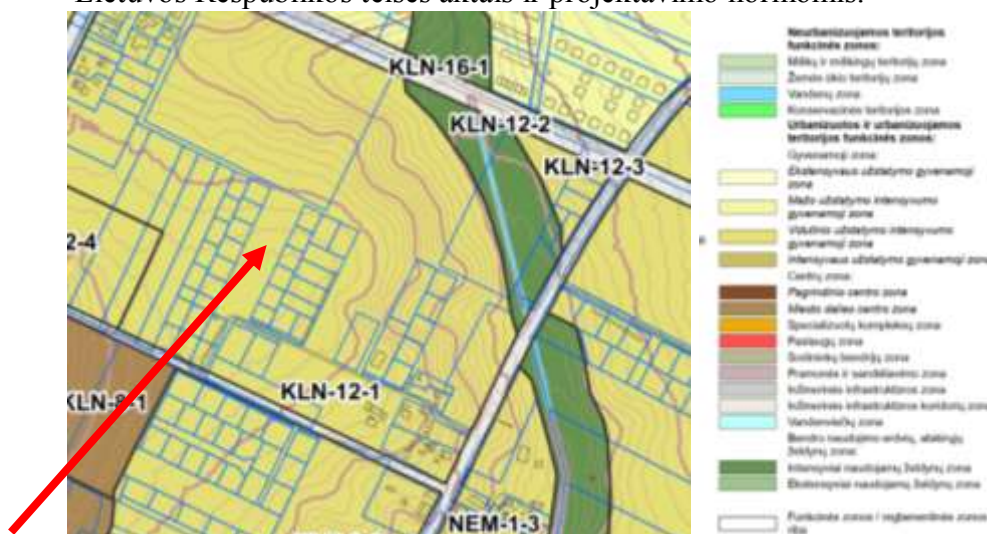
Parengti planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu apie 6,2 ha teritorijos prie tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detaliojo plano sprendiniai. Detaliojo plano rengimo tikslai: planuojamoje teritorijoje arba jos dalyje pertvarkyti žemės sklypų plotus bei ribas sklypų jungimo ir (ar) dalijimo būdu; suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas; planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo tikslai ir uždaviniai numatyti detaliojo plano planavimo darbų programoje: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, įvertinti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Maltiečių gatve, šiaurinėje pusėje su D kategorijos Karelių gatve, kitose pusėse su privačios nuosavybės žemės sklypais. Planuojama teritorija yra ribojama D kategorijos gatvėmis. Planuojamą teritoriją kerta D kategorijos Samių gatvė. Planuojamą teritoriją sudaro keturiasdešimt keturi privačios nuosavybės žemės sklypai: kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu projektas rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-08-17 potvarkis Nr. 955-723/23 „Dėl leidimo rengti apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-21 įsakymu "Dėl apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detaliojo plano rengimo darbų programos tvirtinimo" patvirtinta planavimo darbų programa.
- Vilniaus miesto savivaldybės mero potvarkio pagrindu 2023-08-24 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-135/23
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės bendroju planu (registro Nr. T00086338).
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338)

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas) sprendinius planuojama teritorija patenka į Vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (KLN-12-1). Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamai taikomi tekstiniai reglamentai: 01, 02, 03, 05, 08, 32, 36, 39.

**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;

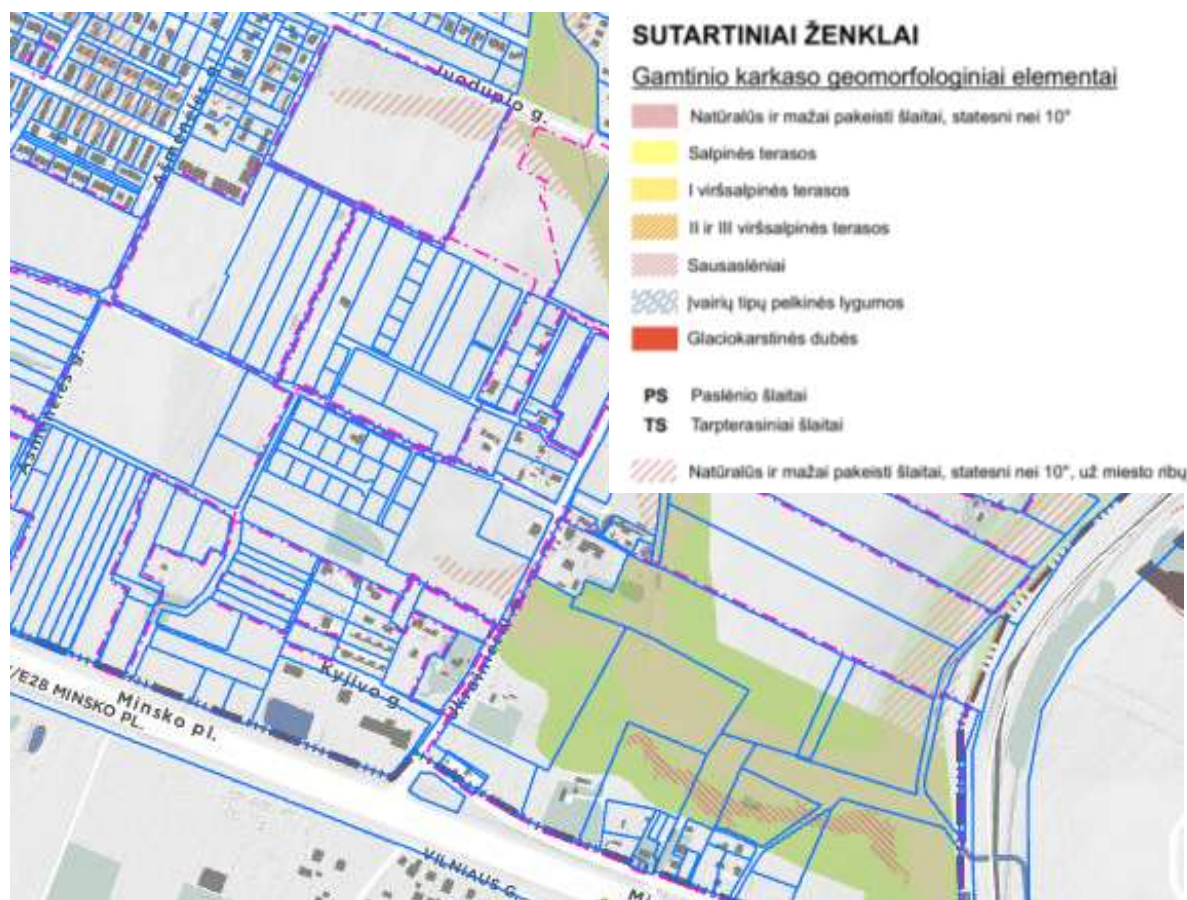
**02-UI** galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

**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;

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

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



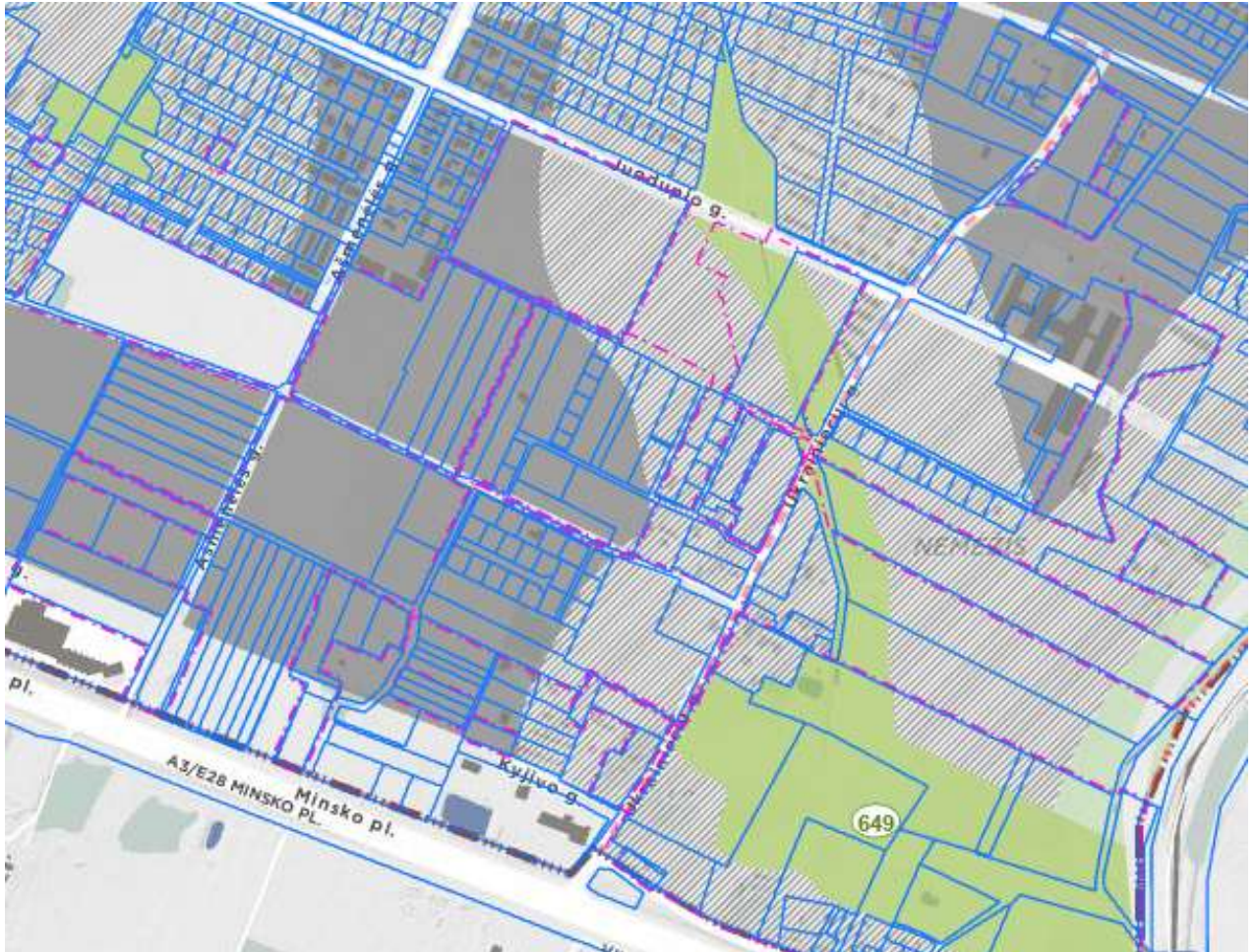
2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Bendrojo plano sprendiniu geomorfologiniu gamtinio karkaso elementu planuojamoje teritorijoje nera.

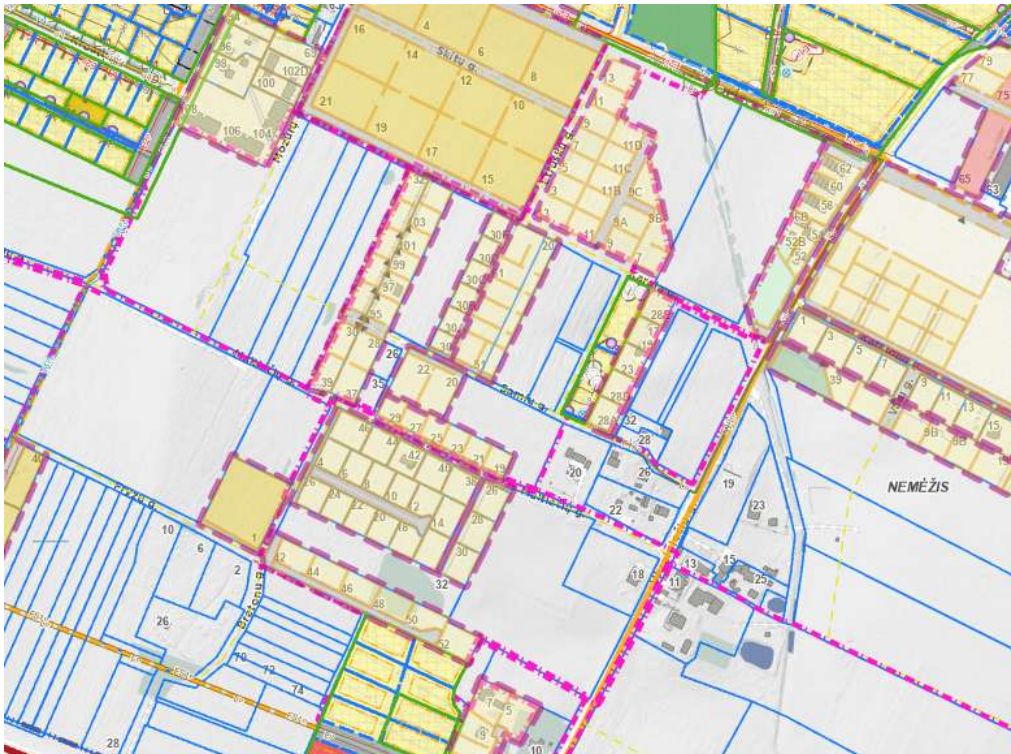
**39-**Gyvenamosiose ir centru funkcinese zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų 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;



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Želdynų pasiekiamumas (200-300 metru)

Pagal Bendrojo plano sprendinius didžioji planuojamos teritorijos dalis nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną, todėl šioje dalyje priklausomųjų želdynų plotas didinamas 10%.

Greta planuojamos teritorijos patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai, formavimo ir pertvarkymo projektai.



4 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

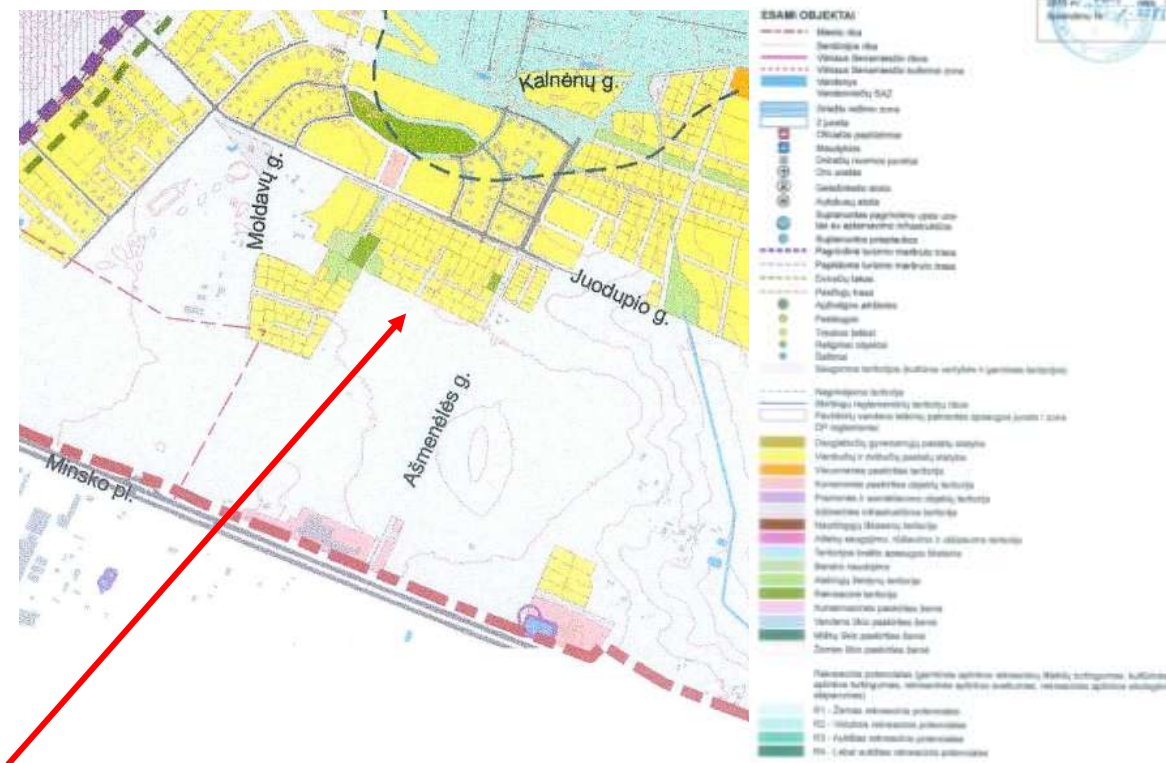


5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (reg. Nr. T00072197)

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje dviračių takai nėra suplanuoti.

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (reg. Nr. T00075982)

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka vandens telkinių slėnių apsaugos pritaikymo rekreacijai teritoriją.



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano (reg. Nr. T00082128)

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu  
Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną.

### **Teritorijos planavimas. Teritorijos naudojimo reglamentas.**

Planuojamoje teritorijoje suplanuotas 41 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas. Teritorijos naudojimo reglamentai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Teritorija, patenkanti į gatvės raudonąsias linijas planuojama atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypais, kurie teisės aktų nustatyti tvarka bus perduodami Vilniaus miesto savivaldybei.

Suplanuotos trys teritorijos, kuriose nustatomi formavimo ir pertvarkymo principai, galimi žemės sklypų naudojimo būdai, teritorijos naudojimo reglamentai.

#### **Teritorijos naudojimo būdo turinys:**

Sklypai Nr. 6, 13, 44-47, 51-61 – **I2** - linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

Sklypai Nr. 1-5, 7-43, 50, 62-64 – **G1** – žemės sklypai, kuriuose numatoma statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Sklypai Nr. 48-49 - **G1/G2** - žemės sklypai, kuriuose numatoma statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais/Daugiabutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 1-5, 7-43, 50, 62-64 - iki 3 aukštų (iki 12 metrų).

Sklypai Nr. 48-49:

- iki 3 aukštų (iki 12 metrų) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose

-iki 4 aukštų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypuose (iki 16 metrų).

#### **Papildomi reglamentai**

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio užstatymo zona ir riba planuojamuose sklypuose atitraukta ne mažiau kaip 3 metrus nuo sklypo ribos. Statybos zona ir statybos riba iki planuojamų ir esamų servitutų planuojama 3 metrų atstumu.

Tarp žemės sklypų Nr. (50 ir 62) ir Nr. (63 ir 64) statybos zona ir statybos riba planuojama iki sklypo ribos. Žemės sklypuose Nr. (50 ir 62) ir Nr. (63 ir 64) sutapdintas užstatymas, t.y. pastatų statyba iki sklypo ribos yra galima gavus gretimo žemės sklypo savininko sutikimą.

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja chaotiškas užstatymas.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas - (su) sodybinis (pagal Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje pateiktą teritorijos užstatymo tipo klasifikatorių). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius tai atitinka vienbučio-dvibučio užstatymo tipo reikalavimus. Viename sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos privačios nuosavybės žemės sklypuose planuojami priklausomieji želdynai atsižvelgiant į gamtinio karkaso teritoriją, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose pažymėtą želdynų pasiekiamumo teritoriją.

Atskirųjų želdynų teritorijos privačios nuosavybės žemės sklypuose neplanuojamos.

### **Teritorijai taikomi apribojimai**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

#### **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „D“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

*<...> 3) apsaugos zonoje D – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;.*

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

#### **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

### **Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo reikalavimai**

Planuojamos teritorijos reljefas nelygus, kylantis vakarinės pusės link. Absoliutinė pastatų altitudė nuo 212,75 iki 218,50 m., pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 10 m.

Planuojama teritorija šiuo metu yra neužstatyta.

Automobilių parkavimas yra numatomas suplanuotuose žemės sklypuose.

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Sunkiojo transporto eismas planuojamoje teritorijoje nėra numatomas, išskyrus statybos laikotarpį, kaip aptarnaujančio transporto priemonės.

### **Susisiekimo sistema**

Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Maltiečių gatve, šiaurinėje pusėje su D kategorijos Karelų gatve. Planuojamą teritoriją kerta D kategorijos Samių gatvė.

Atstumas tarp D kategorijos Karelų gatvės raudonųjų linijų yra 15 metrų.

Atstumas tarp D kategorijos Samių gatvės raudonųjų linijų yra ne mažiau 15 metrų.

Atstumas tarp D kategorijos Maltiečių gatvės raudonųjų linijų yra 12 metrų.

Rytinėje pusėje esančios Ds kategorijos gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų yra ne mažesnis kaip 7 metrai.

Teritorija patenkanti į gatvių raudonąsias linijas planuojama atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais.

Žemės sklypus ar jų dalis, patenkančias į gatvės raudonąsias linijas, perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisė aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimis.

Į planuojamą teritoriją esami įvažiavimai iš planuojamą teritoriją ribojančių gatvių. Dalyje planuojamos teritorijos yra suplanuota sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais, kur įvažiavimą į sklypus numatyti iš servitutinių kelių.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (toliau – Reglamentas), D kategorijos gatvės - *Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.*

*Ds Taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose.*

Atstumai tarp įvažiavimų D kategorijos gatvėse nenormuojami. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti konkretizuojamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

## **INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

### **Vandentiekis ir nuotekų šalinimas**

Greta planuojamos teritorijos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų.

Pagal 2024-01-05 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG309764:

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt.  $\pm 0,00$  - 200 m. (palaikomas tinkle) ir 215 m. (didžiausias galimas).

Užsakovas privalo:

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

-Rekonstruoti Džiaugsmo-Bizausko trečiojo kėlimo vandens stotį ( $x=6061022$ ,  $y=590099$ ), įrengiant papildomą (šeštą) siurblių.

-Vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, sužiedinant esamus  $d225$  mm skersmens vandentiekio tinklus Ukrainiečių g., šul.nr. V1-23, ( $x=6057334$ ,  $y=587454$ ) su esamais  $d225$  mm skersmens vandentiekio tinklais Ukrainiečių g., kameros nr. V1-21a, ( $x=6057585$ ,  $y=587589$ ).

Reikalavimai buitinių nuotekų šalinimui:

Užsakovas privalo:

-I variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į anksčiau suprojektuotus nuotekų tinklus Hetitų g., (atstumas ~ 1,26 km), pagal UAB „Fabus Group“ parengtą techninį projektą „Kvartaliniai vandentiekio ir nuotekų tinklai. Hetitų g. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 statybos projektas“. Projekto Užsakovas / Statytojas: Laimos Padleckienės įmonė UAB „SUNDAY LT“.

-II variantas: įvertinus didžiausią valandinį išleidžiamų nuotekų kiekį objektui ir taikant patvirtintą skaičiuoklę, kuri patalpinta: [www.vv.lt](http://www.vv.lt), objektui yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo įrenginius. UAB „Vilniaus vandenys“ (toliau - Bendrovė) nederina, neeksploatuoja individualių nuotekų tvarkymo įrenginių ir neatsako už šių įrenginių atitikimą teisės aktų reikalavimams.

-Lauko gaisrų gesinimo poreikiui, suprojektuoti ir įrengti antžeminius gaisrinius hidrانتus ant projektuojamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrانتas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje)

Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

### **Elektros energijos, dujų tiekimas**

Greta planuojamos teritorijos (Samių gatvėje) yra nutiesti elektros tinklai, prie kurių planuojama prisijungti.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Techninį projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.

Trečiųjų asmenų interesai neturi būti pažeidžiami.

### **Lietaus nuvedimas**

Greta planuojamos teritorijos centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis: „7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės: 7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.); 7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.); 7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.). Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Planuojamuose sklypuose privaloma 25%/35% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejos ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žaliųjų plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas.

### **Gatvių apšvietimas**

Vadovaujantis 2016 m. standartais LST EN 13201 suprojektuoti ir įrengti apšvietimo elektros tinklą, prijungiant prie esamo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto MP812 artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas. Gatvės apšvietimo tinklo neprojektuoti privačiose žemės sklypų ribose ir šaligatvių / pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje. Projektuojant vertinti greta parengtus / vykdomus projektus. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui / rekonstravimui / perkėlimui.

### **Elektroniniai ryšiai**

Vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

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

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.

### **Šilumos tiekimas**

Planuojamoje teritorijoje šildymo reglamentas – šildymo naudojant gamtines dujas zona. Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra vartojant gamtines dujas, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

**Visi detaliojo plano inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.**

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

### ***Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas.***

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją (2 pav.).

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ne mažiau kaip 25% sklypo ploto, patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ne mažiau kaip 35%. Kadangi dalis planuojamos teritorijos nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną (200-300 metrų), priklausomųjų želdynų norma didinama 10%.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas sprendžiamas pagal 2024-01-05 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG309764.

Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

### **Higieninių reikalavimų vertinimas**

1 Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

#### **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „D“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

*<...> 3) apsaugos zonoje D – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;.*

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų..

#### **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

2. Planuojami sklypai yra urbanizuojamoje teritorijoje. Greta planuojamos teritorijos dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, kurie skirti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais statybai.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vienbučius, dvibučius gyvenamuosius pastatus. Planuojamas užstatymas neturės įtakos gretimuose sklypuose esančių pastatų natūraliam apšvietimui. Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

3. Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas sprendžiamas pagal 2024-01-05 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG309764.

Parengti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo techninį projektą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Vandentiekio ir nuotekų tinklams nustatyti inžinerinių tinklų servitutus (tarnaujančius, viešpataujančius) tinklų tiesimui, aptarnavimui, naudojimui.

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

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

Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

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
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties	diena	65	70

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelių ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

	pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	vakaras naktis	60 55	65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Rengiant techninį pastato projektą atlikti konkrečios planuojamos vykdomos veiklos ir su ja susijusių transporto srautų poveikio (triukšmo ir oro taršos) artimiausiai gyvenamajai ir visuomeninei teritorijai skaičiavimus. Techninio projekto rengimo metu, nustačius galimą neigiamą transporto poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

5. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32<sup>1</sup> lentelę atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32<sup>1</sup> lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, 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 stacionariais, sanatorijos, rehabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

**Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape pagal galiojančius teisės aktus.**

6. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio

Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

nuostatomis. Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

## Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10 l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių, dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš pietinėje pusėje esančios D kategorijos Maltiečių gatvė, šiaurinėje pusėje D kategorijos Karelų gatvės. Planuojamą teritoriją kerta D kategorijos Samių gatvė. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos nėra įrengtų gaisrinių hidrantų. Greta planuojamos teritorijos planuojami gaisriniai hidrantai, atstumas iki kurių yra ne didesnis kaip 200 m. Gairiniai hidrantai turi būti įrengti iki pastato pripažinimo tinkamu naudoti.

Sprendiniai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Privažiavimai prie pastatų turi būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti. Planuojamoje teritorijoje aklakeliai neplanuojami.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

### Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų Apie 6,2 ha teritorijos tarp Karelų ir Maltiečių gatvių detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu

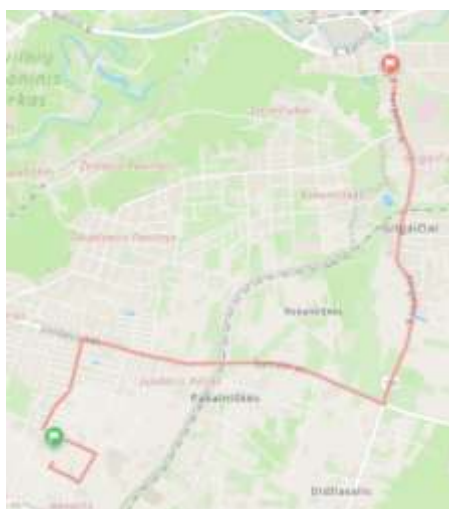
Konkretizuoti sprendiniai

(pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių) – 3 m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG IV-oji komanda Pergalės g. 31, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 10 km).



9 pav. Priešgaisrinė gelbėjimo IV-oji komanda. Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

PV Asta Kariniauskienė