

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Planuojamos teritorijos esamos būklės įvertinimas atliktas atskiru etapu (žr. ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS).

ĮVADAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu.

Planuojamos teritorijos plotas: 4191 m² (0,4191 ha).

Planavimo uždaviniai: vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano (registro Nr.T00055197) sprendinius sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo pagrindu: nekeičiant žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti detaliojo planu nenustatytus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-06-01 d. įsakymas Nr. A30-2319/22 „Dėl leidimo inicijuoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968)“ ir Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

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

Planavimo iniciatorius: UAB "Circle K Lietuva ", J. Jasinskio g. 16A, Vilnius, įm. k. 211454910.

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas: MB „Valdomas projektas“, įmonės kodas 304161502, Geranainių g. 7, Vilnius. MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el.p.: andrius@archus.lt

KOREGUOJAMA TERITORIJA

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas
	PsI. 1 iš 15



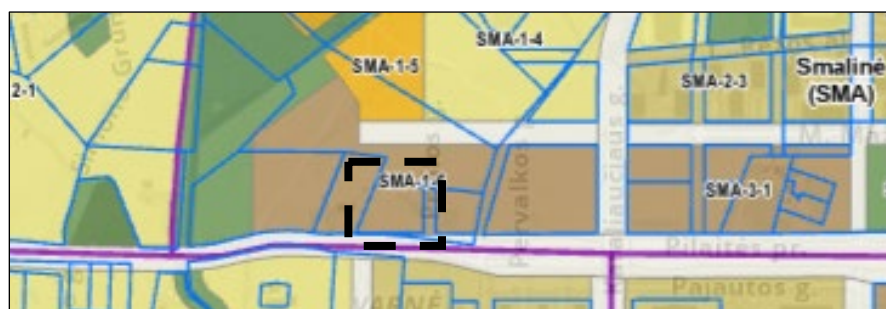
Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koreguojama vieta.

Planuojama teritorija – žemės sklypas, adresu Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) (toliau – **Sklypas Nr. 1**). Planuojamos teritorijos plotas – 4191 m² (0,4191 ha). Planuojamas objektas yra vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Pilaitės seniūnijoje, besiribojantis su Pilaitės prospektu. Teritorijoje yra suplanuota komercinės paskirties objektų teritorija, visuomeninės paskirties teritorija bei rekreacinė teritorija, tačiau galiojantys teritorijų planavimo dokumentai nėra realizuoti: perspektyvinės susisiekimo jungtys neįrengtos, sklypai neužstatyti.

PARENGTI DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

- Statybos zonos ir ribos koregavimas;
- Servitutų koregavimas;
- Įvažiavimų į žemės sklypą vietų konkretizavimas;
- Vadovaujantis bendroju planu, planuojamos teritorijos naudojimo reglamentų koregavimas.

NUSTATOMI ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO IR UŽSTATYMO REGLAMENTAI



Bendrojo plano ištrauka. Funkcinis zonavimas. Šaltinis www.vilnius.lt

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano SMA-1-6 funkcinę zoną, kuriai taikomi šie pagrindiniai reglamentai:

SMA-1-6 funkcinės zonos reglamentai:

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 2 iš 15</p>
---	--

<i>Funkcinės zonos tipas</i>	Miesto dalies (rajonų) centro zona BZ užstatymo intensyvumo zona
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	GC; GM; PA; SI
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	G2; K; V; R; B; I2; E
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	5
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus</i>	20
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>	2
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (%)</i>	80
<i>Užstatymo tipas</i>	pr_u; pr_a; mv
<i>Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)</i>	50
<i>Tekstinio reglamento Nr.</i>	01; 02; 03; 05; 13; 32; 33; 37; 39

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojamai teritorijai (sklypui) nustatomi privalomieji naudojimo ir užstatymo reglamentai:

Sklypo Nr. 1 naudojimo ir užstatymo reglamentai:	
Pavadinimas	Reglamentai
<i>Plotas</i>	4191 m ²
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	20
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	5
<i>Altitudė</i>	174.5 m
<i>Leistinas užstatymo tankis</i>	60 %
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	1,6
<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis teritorijoje</i>	10%
<i>Užstatymo tipas</i>	Kitas (kt): degalinės kompleksas su susijusia infrastruktūra Perimetrinis užstatymas (per)
<i>Statinių paskirtys</i>	<p>Jei užstatymo tipas Kitas- Negyvenamieji pastatai, kurie susiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (13.1.) Specialiųjų paslaugų (degalinės operatorių pastatas su prekybos sale) • (4.4.) Paslaugų (automobilių plovykla) <p>Jei užstatymo tipas Perimetrinis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (4.3.) Prekybos • (4.4.) Paslaugų

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastrų Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas
	PsI. 3 iš 15

	<ul style="list-style-type: none"> • (5.1.) Administracinių • (8.4.) Sporto • (4.5.) Maitinimo
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
<i>Servitutai</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Kelio servitutas S1 (77 m²) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.), erdvinio objekto kodas - 202 • Kelio servitutas S3 (422 m²) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (viešpataujantis daiktas – Pilaitės pr.), erdvinio objekto kodas - 202

PASTATŲ AUKŠČIO NUSTATYMAS

Pastatų aukštis detalizajame plane nustatomas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 11 dalimi, kurioje įtvirtinta, kad "Pastatų aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško."

Statybos zonos kampų žemės paviršiaus altitudės, atsižvelgiant į esamo žemės paviršiaus aukščius:

- Šiaurės vakarų kampas: 154.25 m
- Šiaurės rytų kampas: 155.10 m
- Pietryčių kampas: 154.90 m
- Pietvakarių kampas: 153.60 m

Vidutinė statybos zonos žemės paviršiaus altitudė: $(154.25 + 155.10 + 154.90 + 153.60) / 4 = 154.5$ m Didžiausias leistinas pastatų aukštis pagal bendrąjį planą: 20 m Didžiausias leistinas absoliutinis pastatų aukštis (altitudė): $154.5 \text{ m} + 20 \text{ m} = 174.5$ m Ši altitudė (174.5 m) yra nustatoma kaip didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės statybos zonoje.

UŽSTATYMO TIPAI

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas planuojamoje teritorijoje (funkcinėje zonoje SMA-1-6) numato šiuos galimus užstatymo tipus:

- Perimetrinis urbanistinių kompleksų užstatymas (pr_u)
- Perimetrinis atskirais pastatais užstatymas (pr_a)
- Miesto vilų užstatymas (mv)

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punkto nuostatomis, detalizajame plane nustatomas kitoks nei numatyta Bendrajame plane užstatymo tipas "kitas" (degalinės kompleksas su susijusia infrastruktūra) yra pagrįstas išsamia gamtinio ir urbanistinio konteksto analize (žr. priedą "Gamtinio ir urbanistinio konteksto analizė užstatymo tipo pagrindimui").

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas
	PsI. 4 iš 15

Vertinant urbanistinį kontekstą, akivaizdu, kad miesto vilų užstatymo tipas šioje teritorijoje būtų netikslingas dėl kvartalo formavimosi specifikos ir numatomo funkcinio naudojimo pobūdžio. Miesto vilų užstatymas labiausiai tinka mažesnio intensyvumo, gyvenamojo pobūdžio teritorijoms, kuriose dominuoja nedideli, pavieniai, dažniausiai 1-3 aukštų pastatai, išdėstyti erdviuose sklypuose. Tokia struktūra nesiderintų su formuojama Pilaitės prospekto urbanistine išklotine ir planuojama degalinės funkcija, todėl miesto vilų užstatymo tipas nenustatomas.

Planuojamoje teritorijoje nustatomas perimetrinis užstatymo tipas (per), kuris gali būti taikomas planuojant komercinės paskirties objektus, formuojant išklotinę palei Pilaitės prospektą ir būsimą Preilos gatvę. Perimetrinis užstatymas – tai urbanistinės struktūros tipas, kai pastatai statomi palei gatvių perimetrą, formuojant aiškią gatvės išklotinę ir uždaras arba pusiau uždaras kiemų erdves.

Šis užstatymo tipas atitinka Bendrojo plano reglamentus ir prisideda prie vientiso miesto dalies (rajonų) centro zonai būdingo užstatymo formavimo. Teritorijai, kurioje būtų taikomas perimetrinis užstatymo tipas, leidžiama statyti prekybos, paslaugų, administracinės, sporto ir maitinimo paskirties pastatus.

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punkto nuostatomis, detalajame plane nustatomas kitoks nei numatyta Bendrajame plane užstatymo tipas "kitas" (degalinės kompleksas su susijusia infrastruktūra) yra pagrįstas išsamia gamtinio ir urbanistinio konteksto analize (žr. priedą "UŽSTATYMO TIPO 'KITAS' TAIKYMO PILAITĖS PR. 61 SKLYPE URBANISTINIS IR GAMTINIS PAGRINDIMAS").

Kitas užstatymo tipas

Laisvo planavimo užstatymo tipas, kuris galėtų būti svarstomas kaip alternatyva, nėra tinkamas degalinės funkcijos objektui. Laisvo planavimo užstatymas – tai urbanistinis principas, kai pastatai statomi laisvai, nesilaikant griežtų gatvių ar sklypų linijų. Šis planavimo būdas būdingas daugiausia gyvenamųjų daugiabučių rajonų formavimui, kur statiniai išdėstomi atsižvelgiant į aplinkos sąlygas, reljefą, saulės apšvietimą, o tarp pastatų paliekama daug atvirų žaliųjų erdvių.

Degalinės kompleksas, priešingai nei gyvenamieji rajonai, reikalauja aiškios, funkcionalios ir saugios teritorijos organizacijos, griežtai reglamentuotos specialiais technologiniais, priešgaisriniais ir saugos reikalavimais. Degalinės kompleksą sudaro degalinės operatorinė su prekybos sale, kuro kolonėlių zona su stogine, automobilių aptarnavimo objektai, transporto judėjimo zonos, kuro rezervuarų zona su saugos atstumais ir kiti pagalbiniai inžineriniai statiniai.

Tokių objektų išdėstymas sklype turi būti griežtai apibrėžtas pagal funkcinės zonos, užtikrinant saugius srautų judėjimo maršrutus ir atitinkant specialias priešgaisrines, sprogimo prevencijos, aplinkosaugines ir kitas technologines normas, kam netinka nei laisvo planavimo principai, nei kiti standartiniai užstatymo tipai.

"Kitas" užstatymo tipas šiuo atveju apibrėžiamas kaip degalinės komplekso su susijusia infrastruktūra tipas – tai specialus užstatymo tipas, kai pastatai ir statiniai išdėstomi pagal technologines schemas, užtikrinant saugius transporto srautų judėjimo maršrutus teritorijoje, patogias aptarnavimo zonas ir aiškią funkcijų diferenciaciją. Šiam užstatymo tipui būdinga:

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastru Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 5 iš 15</p>
---	--

- Aiški technologinė schema su nustatytais automobilių judėjimo kryptimis
- Atskira degalų užpylimo zona su stoginėmis konstrukcijomis
- Pagrindinis aptarnavimo pastatas (operatorinė), formuojantis urbanistinį akcentą
- Pagalbiniai pastatai ir elementai (plovykla, automobilių aptarnavimo vietos, oro pripūtimo punktai ir kt.)
- Aiškios vizualinės komunikacijos sistema

Šis užstatymo tipas leidžia užtikrinti efektyvų ir saugų degalinės komplekso funkcionavimą, technologinių procesų nuoseklumą bei saugumą, priešgaisrinių normų laikymąsi ir racionalų sklypo panaudojimą. Užstatymo tipas "kitas" būtų taikomas tik tiems objektams, kurie tiesiogiai susiję su degalinės technologinėmis ir funkcinėmis reikmėmis.

SERVITUTAI

Servitutas S2

Detaliojo plano koregavimo projektu naikinamas Žemės sklypo plane pažymėtas servitutas S2 (125 m²) - teisė neatlygintinai tiesti ir prižiūrėti inžinerines komunikacijas sklypo dalyje (tarnaujantis). Šio servituto teritorijoje neplanuojami nauji inžineriniai tinklai, bei nėra esamų inžinerinių tinklų.

Servitutai S1 ir S3

Pilaitės šiaurinėje dalyje detalioju planu suplanuota pėsčiųjų judėjimo sistema - pasažai ir praėjimai. Ši sistema sujungia gatves ir komercinės paskirties zonas su viešosiomis erdvėmis. Kad būtų užtikrintas žmonių patekimas į suplanuotus pėsčiųjų praėjimus per komercinės paskirties teritorijas, nustatyti specialūs servitutai, suteikiantys teisę naudotis pėsčiųjų takais.

Koreguojant detalųjį planą, servitutas S1 išlaikomas nepakeistas. Servitutas S3 koreguojamas (keičiama jo konfigūracija ir plotas), numatant jį palei sklypo Pilaitės pr. 61 vakarinę ir šiaurinę ribas. Toks servituto S3 išdėstymas sukuria racialesnį pėsčiųjų ryšių tinklą ir užtikrina geresnį prisitaikymą prie faktinės teritorijos situacijos, atsižvelgiant į tai, kad gretimų sklypų konfigūracija faktiškai neatitinka Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių.

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Transporto srautai bus organizuojami per perspektyvinę Preilos gatvę. Detaliajame plane numatytos visos galimos sklypo įvažiavimo/išvažiavimo vietos, atsižvelgiant į tai, kad planas gali būti realizuotas skirtingais būdais. Degalinės atveju, dėl jos specifinės technologijos ir transporto srautų organizavimo principų, reikalingas atskiras įvažiavimas ir išvažiavimas (įskaitant išvažiavimą arčiau sankryžos). Jei sklype būtų statomas kitos paskirties objektas, pakaktų vieno bendro įvažiavimo/išvažiavimo, atitraukto nuo Preilos g. ir Pilaitės pr. sankryžos. Detaliojo plano sprendiniuose rodomos visos potencialiai reikalingos sklypo įvažiavimo/išvažiavimo vietos, o konkretūs eismo organizavimo sprendiniai būtų tikslinami statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į faktiškai planuojamą objektą ir institucijų išduotas technines sąlygas. Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas.

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastru Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 6 iš 15
---	---

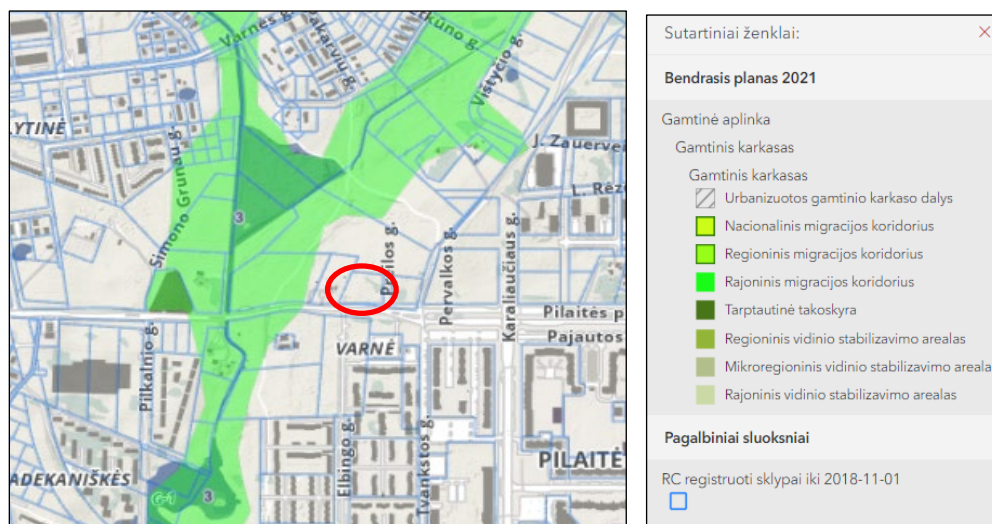
Atkreiptinas dėmesys, kad perspektyvinė Preilos gatvė yra už detaliojo plano koregavimo ribų, todėl jos techniniai parametrai šiuo projektu nesprenžiami ir turi būti nustatomi atskiru projektu. Šiame detalijame plane susisiekimo sprendiniai rodomi tik plano ribose.

Automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas sklype turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtinto statybos techninio reglamento „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatas dėl aikštelių išdėstymo, dydžio, automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, atstumo iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų, želdynų kiekio, neįgaliesiems skirtų vietų ir kitus reikalavimus.

APLINKOS APSAUGA

Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija nepatenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso teritoriją (žr. 4 pav.). Teritorijai taikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 32 : *Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus*. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, bendras planuojamos teritorijos (sklypo) užstatymo tankumas ribojamas iki 30 proc. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankumo apribojimai netaikomi.



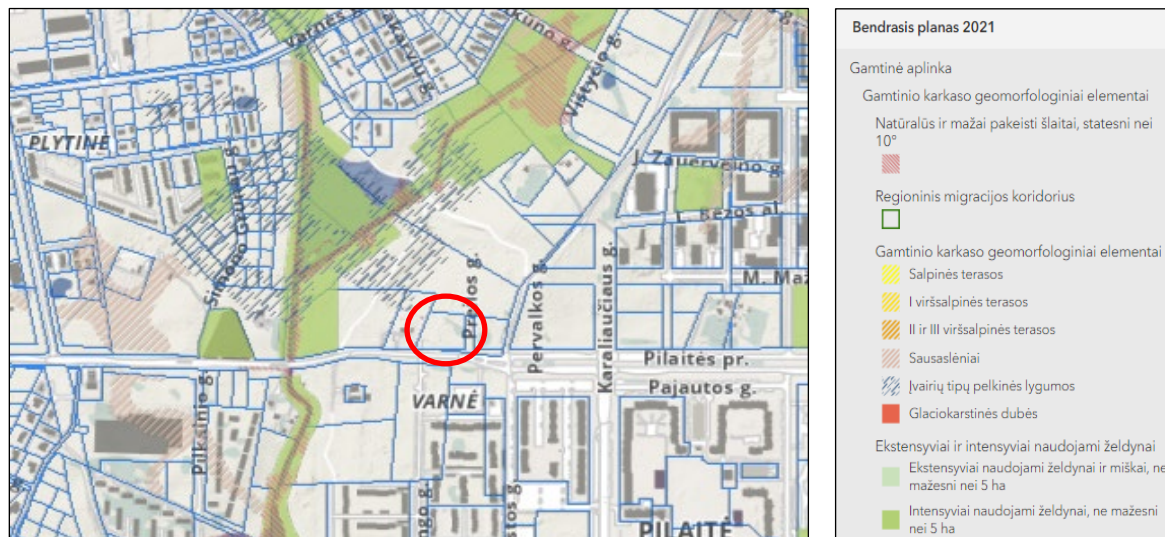
Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso schema. Šaltinis www.vilnius.lt

Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtinio karkaso geomorfologinių elementų (žr. 5 pav.).

Planuojamai teritorijai netaikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai, apibrėžiantys gamtinio karkaso geomorfologinių elementų tvarkymo reikalavimus.

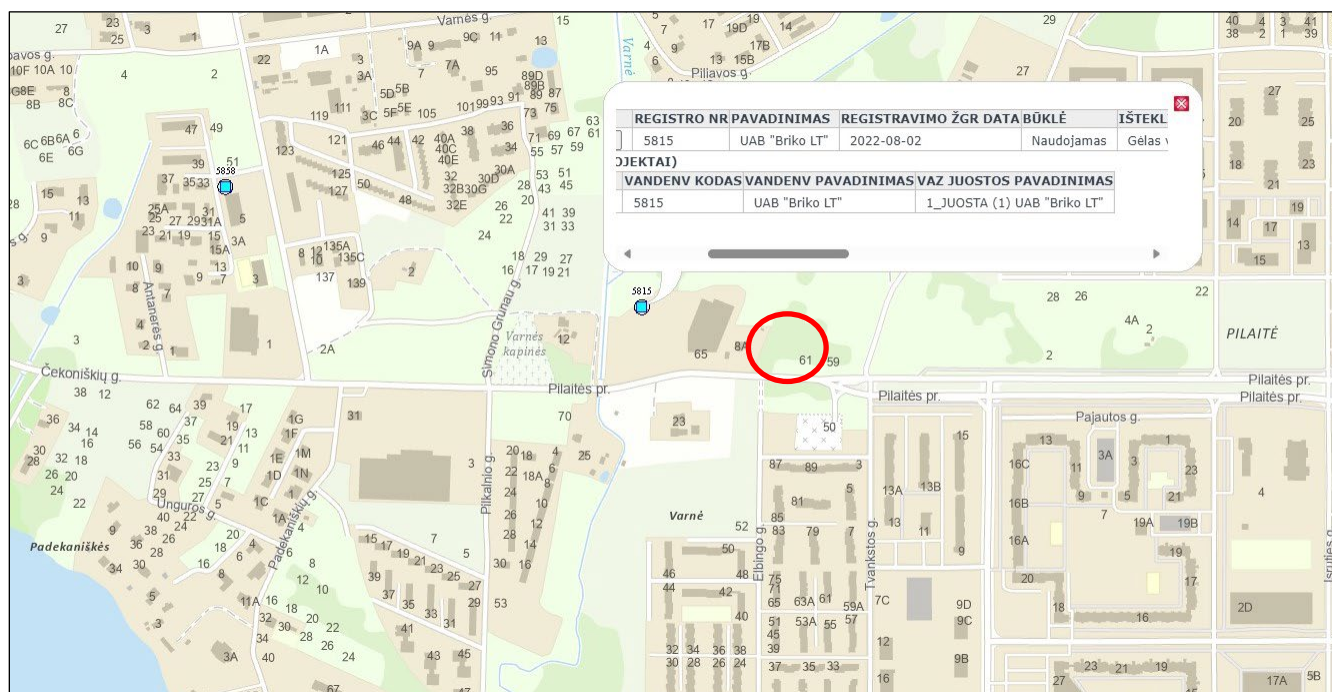
<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastru Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 7 iš 15</p>
---	--



Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai. Šaltinis www.vilnius.lt

Vandenvietės apsaugos zonos

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių ir naudingų iškasenų telkiniu planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausia yra UAB „Briko LT“ požeminio vandens vandenvietė Nr. 5815 - nuo teritorijos ribos nutolusi apie 790 m šiaurės vakarų kryptimi. Planuojama teritorija nepatenka į vandenvietės apsaugos zoną.



Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis. Šaltinis Lietuvos geologijos tarnyba (www.lgt.lt/epaslaugos/)

Objektas: Pilaite teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaite pr. 61 (kadastrinis Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinaamasis raštas Sprendinių konkretizavimas
	PSL. 8 IŠ 15

Sklypo želdynai

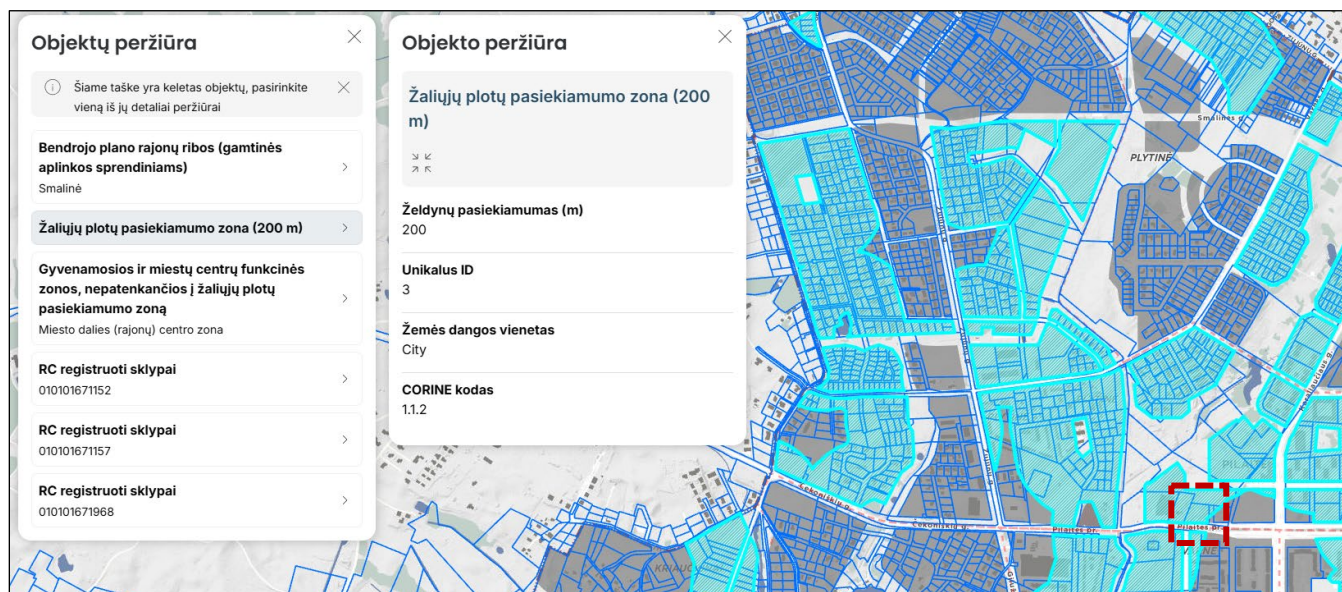
Sklype medžių ir saugomų gamtos objektų nėra. Sklypas nepatenka į valstybinio miško teritoriją.

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (toliau - Aprašas), patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, planuojamam sklypui nustatyta priklausomųjų želdynų procentinė norma - ne mažesnė nei 10 proc.

Miesto želdynai

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į didelio ir vidutinio užstatymo intensyvumo zoną. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 39 numato, kad žaliųjų plotų nepasiekiamumo zonose, t.y. teritorijose, nutolusiose toliau nei 200 m nuo rekreacinės paskirties želdynų (didesnių nei 1 ha) ar didesnių kaip 1 ha bendro naudojimo teritorijų, formuojant visuomeninės paskirties kompleksus ir daugiabučių pastatų kvartalus, ne mažiau kaip 20% nuo bendro sklypo ploto turi būti skirta želdynams, įskaitant vaikų žaidimo aikšteles, suformuotiems kaip atskiri sklypai.

Kadangi planuojama teritorija patenka į 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, jai netaikomas Bendrojo plano 39-as tekstinis reglamentas, reikalaujantis papildomai skirti 20% sklypo ploto želdynams. Planuojamam sklypui taikomas standartinis priklausomųjų želdynų normatyvas - ne mažiau kaip 10% nuo viso žemės sklypo ploto, kaip numatyta Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše.



Žaliųjų plotų pasiekiamumo zonos. Šaltinis www.vilnius.lt

SPAV atranka

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 9 iš 15</p>
---	--

aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo", nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūrų atlikimas nėra privalomas, nes:

- Suplanuotame žemės sklype planuojama ūkinė veikla neatitinka Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priede nustatytų kriterijų, kai reikalingas poveikio aplinkai vertinimas;
- Įvertinus Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 punktą bei kitus aktualius šio priedo punktus, įskaitant punktus, susijusius su degalinės įrenginiais ir jų galimomis pasekmėmis aplinkai, planuojama ūkinė veikla taip pat neatitinka nustatytų kriterijų, kai reikalinga atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo;
- Įvertinus žemės planuojamos teritorijos dydį, žemės sklypo ribų konfiguraciją bei maksimalių užstatymo tankį, prognozuojama, kad statiniais užstatomas plotas su kietomis dangomis planuojamame žemės sklype Nr. 1 neviršys 1 ha.

Pažymėtina, kad projektuojant degalinės įrenginius, jų sanitarinė apsaugos zona privalo tilpti sklype, kuriame bus vykdoma ši veikla.

SVEIKATOS APSAUGA

Pastatų apšvietimo reikalavimai

Planuojama teritorija yra neužstatytoje vietovėje, todėl neigiamos įtakos natūraliam apšvietimui neturės. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Projektuojant degalinės įrenginius, jų apsaugos zonos privalo tilpti planuojamo objekto sklype.

Susisiekimo infrastruktūros objektai

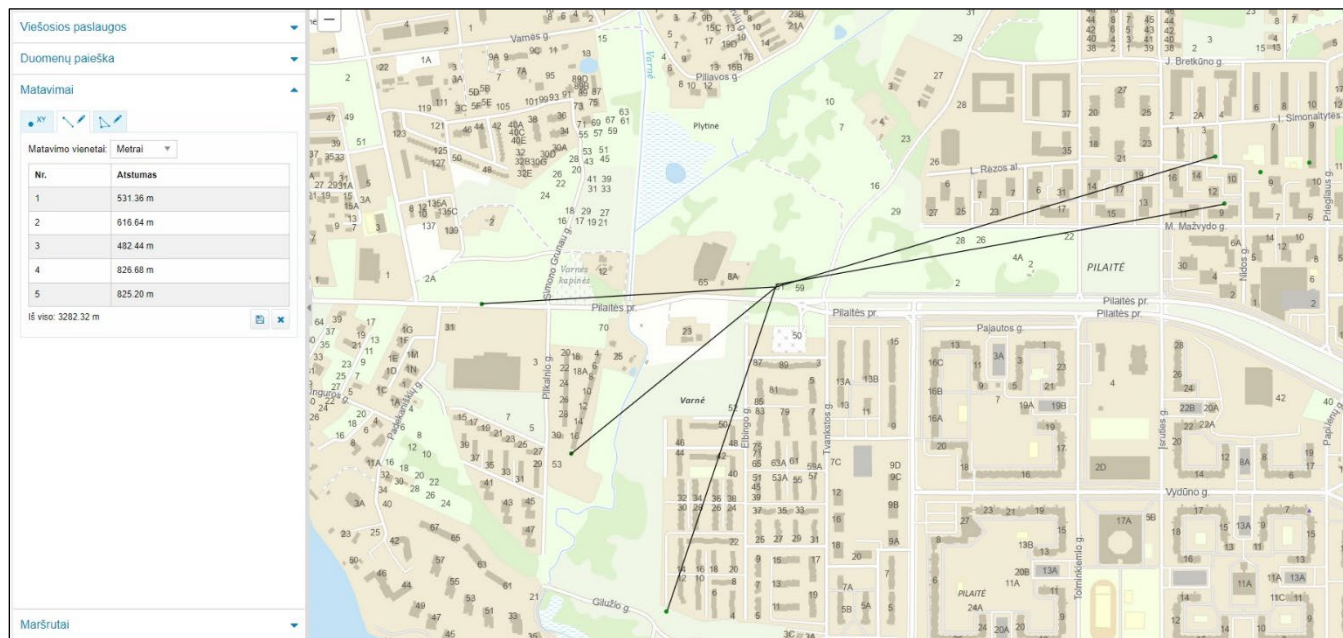
Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

Radiotechninių objektų poveikis

Besiribojančiuose su planuojamu žemės sklypu sklypuose nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015. Atstumas tarp planuojamo sklypo ir artimiausio radiotechninio objekto yra ~530 m (žr. 8 pav.). Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės skleidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai, o tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 10 iš 15</p>
---	---

imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamojoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus nustatytus higienos norma HN 80:2015.



Elektromagnetinio lauko energijos srauto tankio matavimų duomenys (žemėlapis). Šaltinis: www.geoportal.lt

Komunalinės ir antrinės žaliavos

Komunalinės atliekos bus tvarkomos pagal sutartį su atliekų tvarkytojais. Atliekų surinkimo aikštelių vietas turi būti konkretizuojamos techninio projekto stadijoje, išlaikant normatyvinius reikalavimus atliekų konteinerių įrengimui. Susidarančias atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Statybų metu susidariusių atliekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų, vadovaujantis statybos atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis

Akustinio triukšmo sklaidos modeliavimas buvo atliktas įvertinant planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) metu numatomų eksploatuoti triukšmo šaltinių skleidžiamą triukšmą dienos, vakaro ir nakties metu. Modeliavime buvo atsižvelgta į stacionarius triukšmo šaltinius, tokius kaip kondicionierių išoriniai blokai, vėdinimo įrenginiai ir plovklos technologinės patalpos, taip pat į mobilius šaltinius – į PŪV teritoriją atvyksiantį autotransportą. Papildant akustinio triukšmo sklaidos modeliavimą, remiantis 2019 m. atliktu transporto srautų tyrimu Pilaitės prospekto ir Tvankstos gatvės sankryžoje bei analogiškų degalinių kompleksų veiklos statistika, prognozuojama, kad per parą į planuojamą degalinę užsuks vidutiniškai viena sunkiasvorė transporto priemonė (neįskaitant PŪV aptarnaujančio transporto).

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastrinis Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 11 iš 15</p>
--	---

Modeliavimo rezultatai rodo, kad PŪV sklaidžiamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011.

Apibendrinat triukšmo sklaidos skaičiavimo rezultatus galima teigti, kad PŪV neturės reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo aspektu bei labai nežymiai įtakos esamą foninį triukšmo lygį objekto teritorijos gretimybėje. Detalesnė informacija pateikta planuojamos ūkinės veiklos vertinimo ataskaitoje.

Atsižvelgiant į esamą foninį triukšmo lygį ir siekiant sumažinti galimą papildomą poveikį akustinei aplinkai, statybos projekto rengimo metu rekomenduojama numatyti papildomas triukšmą slopinančias priemones, ypač vakarinėje sklypo dalyje, ribojančioje su gyvenamuoju namu Pajautos g. 8A, įrengiant apsauginių želdynų juostą, kuri padės mažinti triukšmo sklaidą ir oro taršą, bei esant poreikiui svarstyti kitas efektyvias triukšmo mažinimo priemones.

INŽINERINIAI SPRENDINIAI

Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami statybos projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Lauko elektros tinklai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, kurie yra atvesti iki planuojamo sklypo ribos.

Geriamojo vandens teikimas

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo Karaliaučiaus g., 13 A namo ($x=60643516$, $y=575570$). Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, vandens kamerą.

Lauko gaisrų gesinimas 10 l/s planuojamas nuo įrengiamo hidranto ant projektuojamo šakotinio vandentiekio tinklo ne ilgesniu kaip 200 m atstumu nuo žiedinio vandentiekio tinklo esančio šalia Karaliaučiaus g. 13 A namo. (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Susidariusias buitines nuotekas, planuojama nuvesti į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Karaliaučiaus g., planuojamas tinklo ilgis ~300 m. (planavimo sąlygas - 2023-10-24 Nr. REG298178, III skyrius , I variantas).

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 10.0 m³/dieną, 0.20 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 10 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 0.0 l/s. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2023-10-24 Nr. REG298178.

Lietaus nuotekų tinklai

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, planuojamos teritorijos, surinktas paviršines nuotekas, planuojama nuvesti į planuojamą infiltracinį/debito reguliavimo įrenginį, kuris įrengiamas sklypo ribose, iš kurio lietaus nuotekos būtų nukreipiamos į esančius d 600 mm paviršinių nuotekų tinklus Pilaitės pr.. Infiltravimo/debito

<p>Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastru Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p>Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 12 iš 15</p>
---	---

reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklauso nuo planuojamo pastato išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalzuojama techninio projekto rengimo stadijoje. 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.

Techninio projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipylimą į esamus d 600 mm paviršinių nuotekų tinklus Pilaitės pr., išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas $\leq 10 \%$, nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas -2023-11-13, Nr. REG301590.

Buitinių nuotekų tinklai

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Karaliaučiaus g.. (I as variantas). Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Šilumos tinklai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922 patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano reglamentais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną Nr. 321.

Atsižvelgiant į planuojamų komercinės paskirties statinių specifiką ir nedidelius šilumos poreikius, numatomas aprūpinimas šiluma naudojant elektros energiją, geoterminę energiją ar kitus ekologiškai švarius šilumos šaltinius, kurie pagal specialiojo plano reglamentus yra tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje. Konkretus šildymo būdas bus pasirinktas techninio projekto rengimo metu.

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 13 iš 15
---	--

nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant visuomeninės paskirties pastatą privažiavimas turi būti numatomas iš vienos pastato pusės.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas. Nuo planuojamos teritorijos statybos ribos iki artimiausio kaimyninio pastato yra ~14,5 metrų atstumas. Daugiau aplink 15 metrų atstumu jokių pastatų nėra.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninių projektų stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2022-01-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 1-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas R. Jankausko g. 2, nutolusi 4,70 km. atstumu, atvykimo greitis ~40 km/val. (remiantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks $(4,70/40) \cdot 60 = 7,05$ min. Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3,67 min.), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), gaisras bus pradėtas lokalizuoti 14 minutę.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimas 10 l/s planuojamas nuo įrengiamo hidranto ant projektuojamo šakotinio vandentiekio tinklo ne ilgesniu kaip 200 m atstumu nuo žiedinio vandentiekio tinklo esančio šalia Karaliaučiaus g. 13 A namo. (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Vidaus gaisrų gesinimas planuojamas nuo priešgaisrinių talpų planuojamų sklypų ribose.

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.

AERODROMO APSAUGOS ZONOS

Vadovaujantis 2022-06-23 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr REG230447 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastru Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas Psl. 14 iš 15
---	--

nuo 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 5 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 175 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

NACIONALINIO SAUGUMO REIKALAVIMAI

Vadovaujantis 2025-02-13 Lietuvos kariuomenės išduotomis planavimo sąlygomis REG30204107, detaliuoju planu nenumatoma ir neleidžiama statyti aukštybinių pastatų, vėjo jėgainių ar kitų statinių, galinčių daryti neigiamą įtaką karinei ir civilinei aviacijai, radarų sistemoms ar kitai karinei infrastruktūrai. Planuojamas užstatymas atitinka teritorijos urbanistinį kontekstą ir nepažeidžia nacionalinio saugumo interesų. Statinių aukštingumas (5 aukštai) ir charakteristikos parinktos taip, kad nekeltų grėsmės skrydžių saugumui nustatytose oro erdvės zonose EY P5 Vilnius, EY P6 Turniškės ir EY P22 Pilaitė.

Objektas: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pilaitės pr. 61 (kadastru Nr. 0101/0167:1968) inicijavimo sutarties pagrindu	Aiškinamasis raštas Sprendinių konkretizavimas
	Psl. 15 iš 15