



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-05-27 įsakymas Nr. 30-1336/26 „Dėl rengimo rengti apie 0,24 ha teritorijos prie Filaretų gatvės detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, bei 2026-06-01 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-79/26. Planavimo iniciatoriai UAB "Constra", įm. kodas 301643568.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2026-06-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG55780126.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2026-07-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57669370.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2026-07-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57828014.

Aplinkos apsaugos agentūros 2026-07-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG58149105.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2026-07-16 teritorijų planavimo sąlygos REG57795444.

UAB "Vilniaus apšvietimas" 2026-07-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57716539.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2026-07-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57802380.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-07-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57670204.

UAB „Grinda“ 2026-07-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57847785.

AB Telia Lietuva 2026-07-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57700511.

AB Miesto gijos 2026-07-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57703557.

Lietuvos kariuomenės 2026-07-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57692933.

KPD Vilniaus skyriaus 2026-07-28 planavimo sąlygos Nr. REG58405310.

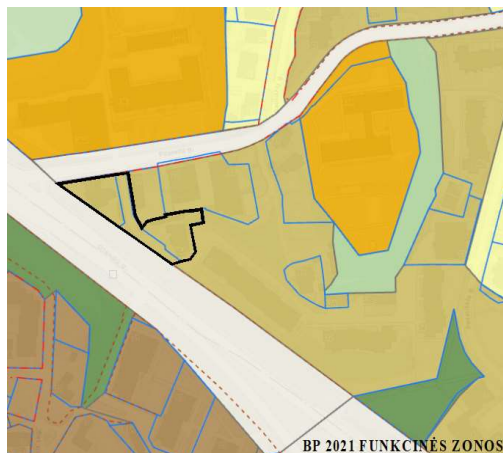
Planavimo tikslai ir reikalavimai: nekeičiant sklypų naudojimo paskirties, nustatyti sklypui Filaretų g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0044:133) komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, o sklypui Olandų g. 48A (kadastr. Nr. 0101/0044:159) – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, taip pat nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suplanuoti reikalingą susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, suformuoti sklypą (-us) laisvoje valstybinėje žemėje, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas.





Viena funkcinė zona:

Kvartalo numeris - **GOJ-4**

Funkcinės zonos numeris TP dokumente - **GOJ-4-6**

Funkcinės zonos tipas **Intensyvaus užstatymo zona**

Teritorijos naudojimo tipas - **GG;GM;PA;SI**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **KT**

Žemės naudojimo būdas - **G2;K;V;R;B;I2;E**

Funkcinės zonos plotas, ha - **67058**

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - **5**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - **22**

Užstatymo tipas **mv.** Remiantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto priedu Nr. 2-2 "Nekilnojamasis kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorija) sprendiniai", šiai viz-pop-lyg-3 zonai galimas **miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas, perimetrinis, laisvo užstatymo.**

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - **1.2**

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – **40 proc.**

Minimalus sklypo dydis naujai statybai – **1000 m2**

Maksimalus būstų skaičius sklype - **0**

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - **40**

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) - **500**

Tekstinio reglamento - **Nr. 01;02;03;05;07;18;20;32;33;36**

Tekstinis reglamentas:

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

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

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

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

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

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);

20-Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus - kadangi sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, maksimalus užstatymo tankis – 30proc.

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



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

Igyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 1

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 7

Planuojama teritorija yra Rasų seniūnijoje.

Analizė dėl tekstinio reglamento Nr. 33

Vilniaus m. BP sprendinių paaiškinamoji medžiaga: "**Šlaitai** - natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių:

a) vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°,

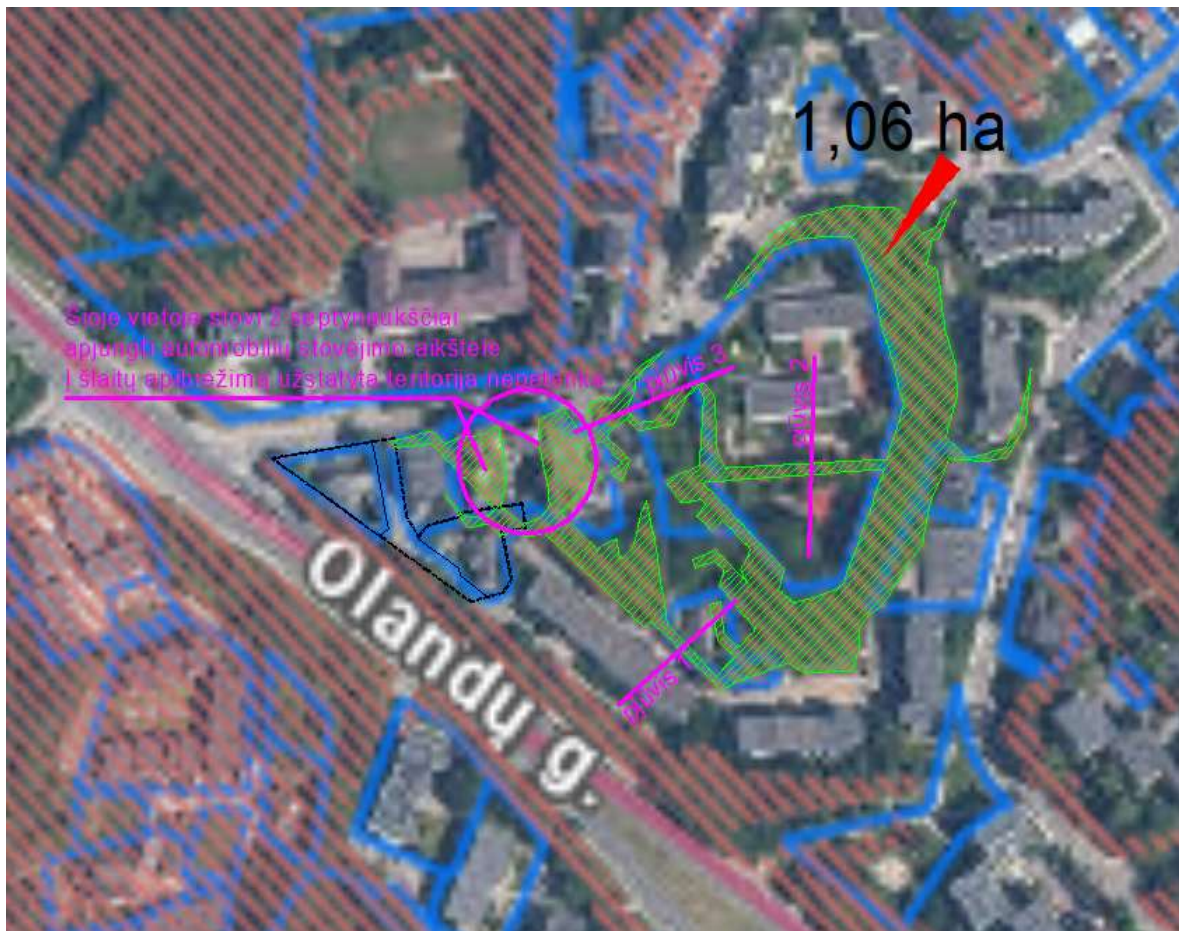
b) vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m,

c) užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha;

taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji".

Išnagrinėjus BP brėžinį "Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai" (II dalis), matosi, kad greta planuojamos teritorijos arčiau kaip 50 m yra teritorijos, BP brėžinyje pažymėtos kaip "šlaitai", tačiau jos pilnai neatitinka šlaito apibrėžimo, nes yra mažesnės nei 1 ha. O toliau esantys šlaitai sklypo užstatymo neįtakoja.

Prisegtoje schemoje pažymėti šlaitai užima daugiau nei 1 ha ploto:



Tačiau vadovaujantis šlaitų apibrėžimu, kad šlaitai - **natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos**, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, **vidutinis aukštis** –



didesnis nei 6 m, matosi, kad pažymėti šlaitai ant septynaukščio ir devynaukščio daugiabučių gyvenamųjų namų Filaretų g. 33 ir Filaretų g. 35 neatitinka šlaitams taikomų kriterijų ir negali būti kvalifikuojami kaip šlaitai – šis plotas turi būti atimamas iš bendro šlaitų ploto.

Taip pat pažymėtina, kad schemoje matomos siauros atkarpos/atšakos nuo pagrindinio šlaito masyvo taip pat neatitinka šlaitams taikomų kriterijų, nes jų aukštis nėra didesnis nei 6 m. Šių atkarpų/atšakų plotas taip pat neturi būti įtraukimas į bendrą šlaitų plotą.

Pridedami pjūviai pagal schemoje pažymėtas vietas:

Pjūvis 1



Pjūvis 2





Tokiu būdu nustatius, kad nagrinėjamo ploto bendras plotas nesiekia 1 ha, skaičiuoti šių plotų aukščius bei nuolydžio kampus netenka, kadangi **minėti plotai neatitinka šlaitams taikomų kriterijų ir nekvalifikuojami kaip šlaitai.**

Pridedamoje schemoje **faktinis** pažymėtas šlaitų plotas nesudarys 1 ha teritorijos ploto:



Išvada: kadangi arčiau kaip 50 m nuo planuojamos teritorijos nėra gamtinio darinio, kuris pilnai atitiktų šlaito apibrėžimą, sklypams Filaretų 29 ir Olandų g. 48A, kurie patenka į planuojamą teritoriją **nereikia taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento.**



Planuojamoje teritorijoje yra sausaslėniai, todėl jiems, kaip vietinės svarbos migracijos koridoriams, taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reiklavimai. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai.

Planuojamos teritorijos gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas yra S - stipriai pažeistas.

Gamtinio karkaso nuostatai, 11 punktas: "...Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka".

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas) 16073) vizualinės apsaugos pozonį.

Remiantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto priedu Nr. 2-2 "Nekilnojamasis kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas) 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorija) sprendiniai" sklypas patenka į "Popiškių-Lyglaukių priemiestis (viz-pop-lyg), zoną.

Šiai viz-pop-lyg-3 zonai nustatyti reglamentai:

pavadinimas - **Lyglaukiai**,

teritorijos tvarkymo prioritetai - gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose;

užstatymo tipai: **miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas** (tokiu atveju intensyvumas $\leq 0,4$, vyraujantis aukštis 10 m, didžiausias aukštis 12 m), **perimetrisinis, laisvo planavimo** (tokiu atveju intensyvumas $\leq 1,2$, vyraujantis aukštis 16 m, didžiausias aukštis 22 m).

viz-pop-lyg-3	Lyglaukiai	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas	$\leq 0,4$	10	12		*/ Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi perimetrisinis, laisvo planavimo	$\leq 1,2$	16	22		





Aplinkinis užstatymas: į rytus ir į pietryčius nuo sklypų Filaretų g. 29 ir Olandų g. 48A stovi 3, 5, 7, 9 aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai ir bendrabučiai, o šiaurinėje pusėje – už Filaretų gatvės – 3, 4 aukštų visuomeninės paskirties pastatai, mokyimo įstaigos.

Išvada: greta nagrinėjamos teritorijos sklypų Filaretų g. 29 ir Olandų g. 48A vyrauja 4-5 aukštų gyvenamieji ir visuomeniniai pastatai, kurių aukštis 15-19 m. Teritorijoje dominuojantis 9 aukštų daugiabutis Filaretų g. 35, kurio aukštis – 31 m. Aplinkinių sklypų užstatymo tipai yra perimetrinis ir laisvo planavimo.

Planuojamoje teritorijoje yra du suformuoti sklypai: Filaretų g. 29 ir Olandų g. 48A. Abiejų sklypų naudojimo būdas yra daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Abiejuose sklypuose yra vieno aukšto su mansarda gyvenamieji daugiabučiai pastatai. Įvažiavimai į minėtus sklypus yra iš Filaretų g. (D kategorijos - Pagalbinės gatvės) esančio privažiavimo.

Sklypuose šiuo metu auga medžiai, kurie nėra priskiriami saugotiniams: obelys, uosialapiai klevai, alyvos. Sklype Olandų g. 48A yra du saugotini medžiai, 29 ir 47 cm skersmens klevai.

Medžių tvarkymas, bei esamų medžių išsaugojimas turi būti sprendžiamas projektinių pasiūlymų rengimo metu. Projektuojant statinius ir vykdant statybos darbus privalomas arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinų medžių gyvybinės funkcijos. Medžių šalinimas galimas gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Inžineriniu požiūriu teritorija yra gerai išvystyta: yra šilumos, elektros, vandentiekio ir nuotekų tinklai. 2018-05-09 savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525 Vilniaus miesto šilumos ūkio atnaujintas specialusis planas (Nr. T00082128). Teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

II. Architektūriniai sprendiniai

Sklypas Nr. 1 (Filaretų g. 29), dydis 876 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – K- komercinės paskirties objektų teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 13,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 154,0 m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 12;

Užstatymo tipas – lp - laisvo planavimo, pr_u – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); pr_a – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalais); pr_c – perimetrinis centro

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 20%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 a..

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).



Sklypas Nr. 2 (Olandų g. 48A), dydis 844 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis – 14,5 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 155,5 m;

Užstatymo tankis – 40%;

Užstatymo intensyvumas – 1,2;

Užstatymo tipas – lp - laisvo planavimo, pr_u – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); pr_a – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai); pr_c – perimetrinis centro;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 40%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 4.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc. Viršijus nurodytą kiekį, techninio projekto metu, projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

Sklypas Nr. 3, dydis 620 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT - kita;

Žemės naudojimo būdas – I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas Nr. 4, dydis 39 kv.m:

Žemės naudojimo paskirtis – KT - kita;

Žemės naudojimo būdas – I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklype yra servitutas 4S, dydis 39 kv.m:

101. Kelio servitutas (viešpataujantysis daiktas);

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas).

Sklypas teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei.

III. Paminklosauginiai sprendiniai

Vadovaujantis 2026-07-28 KPD Vilniaus skyriaus planavimo sąlygomis Nr. REG58405310 detaliojo plano sprendiniuose įvertinti sąlygose išdėstyti reikalavimai, Kultūros vertybių registro duomenys, galiojantys kultūros paveldo apsaugą reglamentuojantys teisės aktai; esamos būklės vertinimas paveldosauginiu ir teritorijos istorinės raidos aspektu pateiktas projekto Esamos būklės dalyje.

Vadovautis LR Kultūros vertybių registro duomenimis: žemės sklypai patenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai.

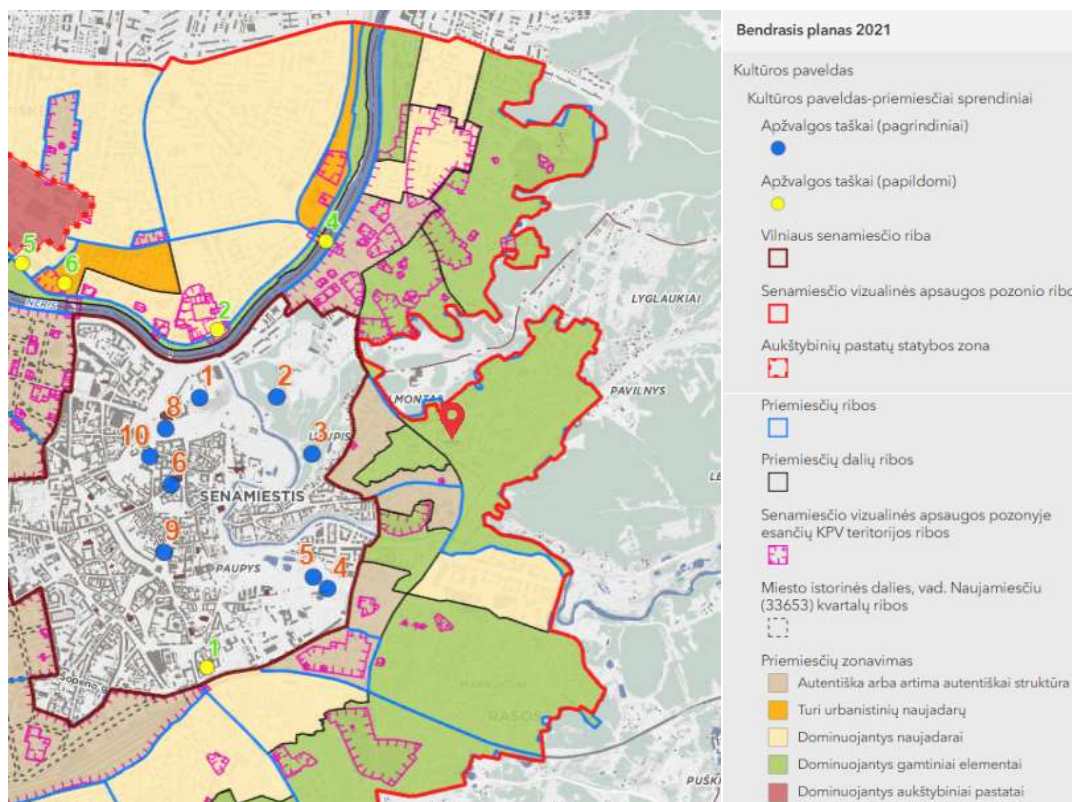
Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr. 153-5571) nuostatų 11 str. 4 d. 2 p. nustatyta, kad vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų NKV objektų. Artimiausi valstybės saugomi nekilnojamojo kultūros paveldo objektai nutolę apie ~2500-3500 m. į vakarus nuo planuojamų sklypų yra:

- u.k. 17395 Vilniaus miesto sav., Senamiesčio sen., Vilniaus m., Polocko g. 52, yra medinės architektūros statinių kompleksas;

- u.k. 10660 Vilniaus senųjų kapinių, vad. Bernardinų kapinėmis, kompleksas.

Planuojamas naujos architektūros užstatymas yra nutolęs nuo Senamiesčio apžvalgos taškų, todėl planuojami nauji būriai neužstoja esamų panoramų, netrukdo apžvelgti senamiestį, kadangi rytinėje apsaugos zonos dalyje nėra apžvalgos aikštelių arba patvirtintų Vilniaus miesto bendrojo plano sudėtyje apžvalgos taškų:



Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis. Vilniaus senamiestis yra paskelbtas saugomu viešajam pažinimui ir naudojimui, o Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė – moksliniam pažinimui; 60 str. 3 d. 2 punkto papunkčiu a) viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose draudžiama statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamąsias kultūros vertybės arba trukdytų jas apžvelgti.

Planuojamoje teritorijoje numatyta statyba dviejuose sklypuose: Filaretų g. 29 ir Olandų g. 48A. Šiuose sklypuose planuojami pastatai iki 3-4 a., t.y. žemesni, nei šalia jų esantys statiniai - 5-7-9 aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai tiek šalia Filaretų gatvės, tiek šalia Olandų gatvės. Pagal



pridėtas Filaretų ir Olandų gatvių išsklotines matosi, kad projektuojami pastatai būtų neaukštesni už Filaretų g. 31 (tryjų aukštų daugiabutis gyvenamasis namas) ir Olandų g. 50 (penkiaaukštis gyvenamasis namas, esantis žemesnėje altitudėje). Šių visų ir planuojamų pastatų aukščio altitudė būtų 154,0 – 155,5 m nuo žemės paviršiaus ir jie sudarytų bendrą visumą, matomą vienodai iš Olandų ir Filaretų gatvių sankirtos.

Planuojama teritorija patenka į Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zoną, kuriai 2005-04-19 Kultūros vertybių apsaugos prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-167 patvirtintas laikinasis apsaugos reglamentas. Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinėje apsaugos zonoje nustatyta:

draudžiamas naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas; trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;

ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą; keistų senamiesčio siluetą;

būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju)

DP sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 vizualinės apsaugos zonos, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano ir Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimams. Planuojama teritorija pagal galiojančio Vilniaus m. bendrojo plano priedo Nr. 2-2 "Nekilnojamas kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas) 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorija) sprendiniai" patenka į "Popiškių-Lyglaukių priemiestis (viz-pop-lyg), zoną.

Šiai viz-pop-lyg-3 zonai nustatyti reglamentai:

pavadinimas - **Lyglaukiai**,

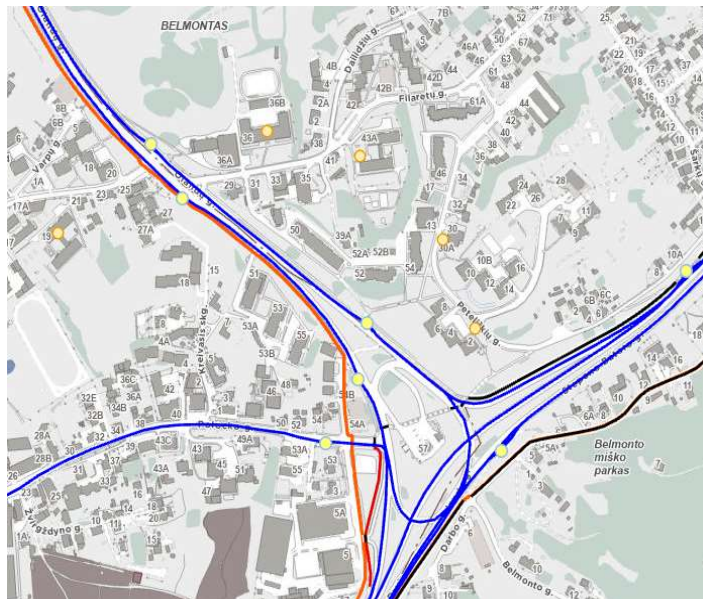
teritorijos tvarkymo prioritetai - gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose;

užstatymo tipai: **miesto vilų, blokuota statyba, sodybinis užstatymas** (tokiu atveju intensyvumas $\leq 0,4$, vyraujantis aukštis 10 m, didžiausias aukštis 12 m), **perimetrinis, laisvo planavimo** (tokiu atveju intensyvumas $\leq 1,2$, vyraujantis aukštis 16 m, didžiausias aukštis 22 m).

Formuojant sklypų užstatymą, laikomasi teritorijoje vyraujančio aukštingumo ir sukuriamas užstatymo charakteris, išsaugantis teritorijos tvarkymo prioritetą - gamtinių elementų dominavimą (pridėti 3D vaizdai).

Projektuojant pastatus planuojamuose sklypuose vadovautis nuostata, jog nauji pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka, vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

IV. Transporto ir inžineriniai sprendiniai



Filaretų gatvė yra integruota į bendrą miesto judrumo tinklą. Planuojama teritorija yra šalia Olandų (B kategorijos (Pagrindinės gatvės)) ir Filaretų (D kategorijos (Pagalbinės gatvės)) gatvių. Olandų gatvėje yra viešojo transporto maršrutai ir stotelės, šalia jos numatytas dviračių takas. Dviračių takai yra ir šalia Stepono Batoro gatvės ir toliau - prie Vilnelės, Paupyje. Į Filaretų gatvę patenkama iš Olandų gatvės. O į planuojamus sklypus patenkama iš Filaretų gatvės esančio privažiavimo. Šiuo privažiuoimu toliau patenkama ir į kitus tolimesnius daugiabučius gyvenamuosius namus ir prie jų esančias viešas automobilių stovėjimo aikšteles. Pravažiavimo važiuojamosios dalies plotis yra 5,5 m. Abiejose jo pusėse yra šaligatviai po 1,2 m pločio. Ties sklypu Nr. 2 (Olandų g. 48A) ir prisijungimu prie patvirtinto Apie 1 ha teritorijos prie Filaretų gatvės detaliojo plano (reg. Nr. T00096619) privažiavimo plotis paliekamas toks pats, nes dalis sklypo Olandų g. 48A formuojama susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) naudojimo būdo ir prijungiama prie esamo privažiavimo. Šis sklypas (Nr. 4) teisės aktų nustatyta tvarka (paramos sutartimi) perduodama Vilniaus miesto savivaldybei.

Įvažiuimų, išvažiuimų į sklypus vietos nuo planuojamo pravažiavimo gali būti tikslinamos (paslenkamos) statinio projektų rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas.

Sklypuose Filaretų g. 29 (sklypas Nr. 1) ir Olandų g. 48A (sklypas Nr. 2) automobilių parkavimas numatomas pusiau atvirame rūsyje. Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir tikslinamas techninio projekto stadijoje. Nuo antžeminių automobilių parkavimo vietų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių patalpų langų.

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai atlikti įvertinant detaliame plane numatomus teritorijos užstatymo reglamentus.

Vandens tiekimas

Remiantis išduotomis 2026-07-16 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57802380 vandens tiekimas planuojamas nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų Filaretų g.

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Filaretų g. ir Olandų g. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių



(patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos (toliau - Departamentas) direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d. Nr. 1-547 /2024 (1.4 E) punkto 45“ Gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami ne didesniu kaip 150–200 m atstumu, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamų gaisrinių žarnų liniją. Nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas, išskyrus atvejus, numatytus 22 punkte. Šį atstumą leidžiama padidinti iki 300 m kultūros paveldo objekto teritorijose esantiems pastatams, kurie yra kultūros paveldo objektai, kai visame pastate įrengiama stacionarioji gaisrų gesinimo sistema.“

Vidaus gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų d150mm vandentiekio tinklų Filarėtų g..

Planuojamo sklypo numatomas vandens kiekis:

- 8.74 kub.m/d; 2.74 kub.m/h; 0.76 l/s;
- Gaisrų gesinimui: lauko – 15 l/s, vidaus - 5.4 l/s.

Skačiuotinų vandens kiekių nustatymas:

Vandens nuvedimo normos priimamos pagal RSN 26 – 90 „Vandens vartojimo normos“, gyvenamajam pastatui priimama 200 l/žm/parą.

Gyvenamajam pastatui nuvedamo vandens kiekiai yra apskaičiuojami pagal formules:

Vidutinis paros vandens kiekis:

$$Q_{d.gyv. vid.} = q_{sąl.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{1000} \quad (m^3/d);$$

Maksimalus paros vandens kiekis:

$$Q_{d.max} = Q_{d.gyv.vid.} \times K_{d.max};$$

Didžiausias vandens valandos debitas:

$$Q_{h.max.} = 3,6 \times q_{gyv.vid.} \times k_{bdr.max.} \times k_{jt} \quad (m^3/h);$$

$$q_{gyv.vid.} = q_{sąl.vid.} \times U \times \frac{k_{inf.}}{24 \times 3600} \quad (l/s);$$

Čia:

U – rajono su atitinkama trobesių įranga darbuotojų skaičius;

$q_{sąl.vid.}$ – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma;

$k_{inf.}$ – infiltracija į tinklus, $k_{inf.} = 1,12$;

$k_{d.max.}$ – buitinių nuotekų netolygumo koeficientas, $k_{d.max.} = 1,2 \text{ :- } 1,4$;

$k_{bdr.max.}$ – nuotekų didžiausio netolygumo metų valandomis koeficientas. Jis atvirkščiai proporcingas vidutiniam sekundės debitui. (imamas iš RSN 26-90 12 lentelės)

$q_{gyv.vid.}$ – nuotekų vidutinis sekundės debitas.

Čia:

$k_{jt.}$ – lietaus ir polaidžio vandens įtekėjimo pro šulinių dangčius koeficientas, $k_{jt.} = 1,10$;

$K_{viet.pr.}$ – koeficientas įvertinantis vietinę pramonę ir nenumatytus poreikius.

Paros vandens kiekiai:

$$Q_{d.gyv. vid.} = \frac{39 \times 200 \times 1.12}{1000} = 8.74 \text{ m}^3/d;$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 8.74 \times 1,26 = 11.0 \text{ m}^3/d;$$

Valandinis vandens kiekis:

$$Q_{h.gyv. max} = \frac{11.0 \times 1,33 \times 4.5}{24} = 2.74 \text{ m}^3/h;$$

Skaičiuojamasis sekundinis kiekis:

$$Q_{.s} = \frac{2.74}{3,6} = 0.76 \text{ l/s};$$

**Ūkio-buities nuotekos**

Remiantis išduotomis 2026-07-16 UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57802380 buitinių nuotekų išleidimas planuojamas į esamus d250mm nuotekų tinklus Filarėtų g.

- Bendras iš planuojamo sklypo numatomas ūkio-buities nuotekų kiekis:
- 8.74 kub. m./d; 2.74 kub.m/h; 0.61 l/s;

Buitinių nuotekų kiekių skaičiavimai:

$$Q_{d.gyv.vid.} = \frac{39 \times 200 \times 1,12}{1000} = 8.74 \text{ m}^3/\text{d};$$

$$Q_{d.gyv.max.} = 8.74 \times 1,26 = 11.00 \text{ m}^3/\text{d};$$

vidutinis sekundės debitas:

$$q_{gyv.vid.} = \frac{39 \times 200 \times 1,12}{24 \times 3600} = 0.101 \text{ l/s};$$

maksimalus valandinis:

$$Q_{h.max.} = 0.61 \times 0.75 \times 4.50 \times 1,33 = 2.74 \text{ m}^3/\text{h}$$

skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{gyv.max.} = 0,101 \times 4.50 \times 1,33 = 0.61 \text{ l/s}$$

Lietaus nuotekų šalinimas

Remiantis išduotomis 2026-07-17 UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG57847785 lietaus nuotekos nuo planuojamų gyvenamųjų sklypų stogų ir kietų dangų planuojama išleisti į planuojamus kaupiamosius- akumuliacines talpas. Techninio-darbo projekto stadijoje kai bus atlikti grunto geologiniai tyrimai, galima bus patikslinti nuotekų tvarkymo būdą: kaupti ar infiltruoti lietaus nuotekos.

PAVIRŠINIŲ (LIETAUS) NUOTEKŲ DEBITO SKAIČIAVIMAI

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvais. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

1. Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo planuojamo sklypo Nr. 1:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$

$Q_{bendras}$	$= 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 =$	10,0	l/s
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:			
I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas 157 (l/s·ha) ; C_d - kietų dangų priimtas koeficientas 0,95 ; C_v - vejos priimtas koeficientas 0,22 .			
Skaičiuojamos teritorijos duomenys:			
	Sklypo plotas F_{sk} -	0,09	ha;
	Kietos dangos F_d -	0,02	ha;
	Vejos plotas F_v -	0,03	ha;
	Stogo plotas F_{st} -	0,04	ha.



2.7. Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyme:

$$Q_{\max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s},$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s·ha)},$$

kai:

A , B , c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinių sąlygų ir nuotakyno ištvinimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min.**

2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

Paviršinių nuotekų kiekis nuo pastato stogų ir kietų dangų iki planuojamos akumuliacinės talpos per 20min nuotekų kiekis apskaičiuojamas taip:

$$V_{it} = \frac{I \cdot F \cdot C \cdot t}{1000} = 10,0 \times 1200 / 1000 = 12,0 \text{ m}^3,$$

kai: I – lietaus intensyvumas, l/(s·ha), F – nuotėkio baseino plotas, ha; C – vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas; t – lietaus eigos intervalo ilgis sekundėmis.

Planuojamos akumuliacinės talpos dydis ir vieta parenkami techninio projekto metu.

2. Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo planuojamo sklypo Nr. 2:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$



$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 10,0 \quad \text{l/s}$							
UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:							
<i>I</i> - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas 157 (l/s·ha) ; <i>C_d</i> - kietų dangų priimtas koeficientas 0,95 ; <i>C_v</i> - vejų priimtas koeficientas 0,22 .							
Skaiciuojamos teritorijos duomenys:							
	<i>Sklypo plotas F_{sk}</i> -	0,09	ha;				
	<i>Kietos dangos F_d</i> -	0,02	ha;				
	<i>Vejų plotas F_v</i> -	0,03	ha;				
	<i>Stogo plotas F_{st}</i> -	0,04	ha.				

Planuojamos akumuliacinės talpos dydis ir vieta parenkami techninio projekto metu.

Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimas planuojamas pagal UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2026-07-15 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG57703557 detaliam planui rengti.

Remiantis išduotomis UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygomis šilumos tiekimas planuojamas nuo esamų d75mm kanalinių šilumos tiekimo tinklų Filarėtų g.

Telekomunikacijų tinklų tiekimas

Pagal AB „Telia Lietuva“ išduotas 2026-07-15 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG57700511 planuojama prisijungti prie esamų ryšių tinklų Filarėtų g.

Elektros tiekimas

Žemės sklypo apie 0.24 ha teritorijos prie Filarėtų gatvės detaliojo plano sprendimų elektros energijos tiekimas sprendžiamas AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygomis 2026-07-14 Nr. REG57670204, į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei vadovautis kitais galiojančiais aktais. Išskiriamos žemės zonos bei nustatomi servitutai naujai statomiems, esamiems į planuojama teritoriją patenkantiems elektros skirstomiesiems tinklams. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų apsaugos zonose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Projektiniai sprendimai:

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygos. Konkretios techninės sąlygos bus gautos, projektuojant konkrečius objektus kitoje projektavimo stadijoje.

Nuosavybės ir turto eksploatavimo riba numatyta pagal technines sąlygas - 0,4 kV elektros apskaitos skirstomojoje spintoje (IAS) ant 0,4 kV elektros kabelio, pakloto į Vartotojo (objekto) vidaus elektros tinklą, prijungimo gnybtų. Nuo projektuojamo IAS Objekto elektros tinklai projektuojami ir įrenginėjami pagal atskirą vidaus elektros tinklo projektą.

Gatvės apšvietimo tinklai

Gatvės apšvietimo tinklai neplanuojami.



V. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Planuojamuose sklypuose numatoma vykdyti veiklą, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V- 586 patvirtintų „*Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių*“ reikalavimais ir LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų *Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų* reikalavimais. Sklypams netaikomas LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV apribojimas (planuojama komercinio ir daugiabučio gyvenamojo namo statyba).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos sklypuose:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis).

2. Geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklypuose būsimuose pastatuose turi būti numatytos techninės galimybės padidinti karšto vandens temperatūrą čiaupuose iki 60 C, remiantis Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ 26.2 punkto reikalavimais. Pastatams statybos užbaigimo metu turi būti atlikti triukšmo, apšvietimo, geriamojo vandens kokybės tyrimai pastatuose/aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo komisijai.

Ūkio ir buities nuotekos bus centralizuotai surenkamos ir nuvedamos į miesto tinklus.

Greta planuojamos teritorijos nėra ir neplanuojama jokių kvapų šaltinių, iš kurių kvapai patektų į gyvenamąją aplinką. Kvapų kontrolė gyvenamosios aplinkos ore vykdoma vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintomis 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“, reikalavimais.

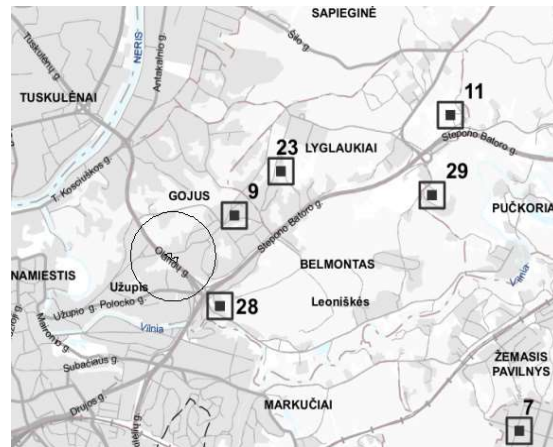
3. Radiotechninių objektų poveikis:

Artimiausiu 300 m spinduliu nėra veikiančio judriojo radijo ryšio bazinės stoties. Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamuose žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Radijo ryšio bazinių stočių žemėlapis:



Elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų leidžiamos vertės gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose ir gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės kaip lentelėje nurodytos leidžiamos vertės:

Elektromagnetinio lauko parametrų leidžiamų verčių lentelė

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Elektromagnetinio lauko parametrų leidžiamos vertės (ne daugiau kaip)		
		Elektrinio lauko stipris (E), kV/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), μ T
1.	Gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpos	0,5	16,0	20,0
2.	Gyvenamoji aplinka	1,0	32,0	40,0

Perdavimo sistemos operatorius, eksploatuojantis elektros linijas, privalo užtikrinti, kad šios elektromagnetinio lauko parametrų leidžiamos vertės nebūtų viršytos. Nustačius, kad elektromagnetinio lauko parametrų leidžiamos vertės viršytos, būtina imtis veiksmų ir priemonių, kuriomis elektromagnetinio lauko parametrų vertės būtų sumažintos iki leidžiamų verčių.

Planuojamoje teritorijoje nėra elektros linijų šaltinių, kurie skleistų elektromagnetinį lauką.

4. Triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios paskirties ir visuomeninėse patalpose nustatyti 1 lentelėje:

Eil. Nr.	Patalpų pavadinimas	Paros laikas	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA
1.	Gyvenamosios paskirties patalpos, visuomeninių pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35
2.	Visuomeninių pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	-	45

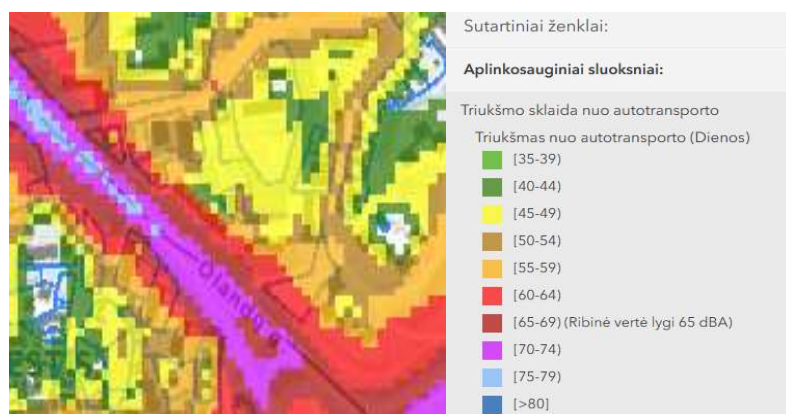
Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms nustatyti 2 lentelėje:



Eil. Nr.	Triukšmo šaltinis	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA	Dienos ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Vakaro ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Nakties ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA
1.	Ūkinės veiklos keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliesiems žmonėms	55	55	50	45	55	50	45
2.	Transporto eismo keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliesiems žmonėms	65	65	60	55	-	-	-

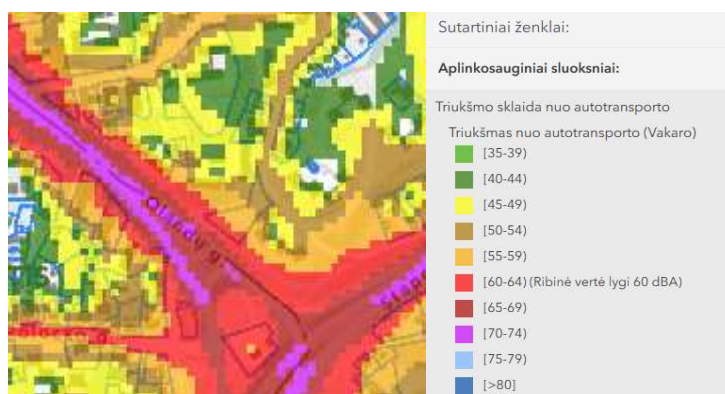
Remiantis „**Dienos**“ ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu“ duomenimis, triukšmas sklinda nuo Olandų gatvės ir planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas (Nr. 1) patenka į nuo 55 iki 69 lygio zonas, o daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypas (Nr. 2) - į nuo 55 iki 64 dBA lygio zonas.

Išvada – triukšmo rodikliai gyvenamojoje aplinkoje pietvakarinėje dalyje sklypo yra didesni leistino.



Remiantis "**Vakaro**" ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu" duomenimis, triukšmo lygis komercinės paskirties objektų teritorijos sklype (Nr. 1) - 55-69 dBA, o triukšmo lygis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype (Nr. 2) - 50-64 dBA.

Išvada – triukšmo rodikliai gyvenamojoje aplinkoje dalyje sklypo yra didesni leistino.





Remiantis "Nakties" ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu" duomenimis, triukšmo lygis komercinės paskirties objektų teritorijos sklype (Nr. 1) - 64-50 dBA, o triukšmo lygis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklype (Nr. 2) - 45-59 dBA.

Išvada – triukšmo rodikliai gyvenamojoje aplinkoje yra nežymiai didesni už norminius.



Gyvenamojoje aplinkoje triukšmo rodiklių nuokrypiai nuo leistinų normų yra tik pietvakarinėje sklypo dalyje, todėl techninio projekto metu šioje pusėje numatyti apželdinimą (nuo Olandų gatvės). Vaikų žaidimų aikšteles ir žmonių poilsio erdves planuoti vidinėje teritorijos dalyje (rytinėje sklypo pusėje), tokiu būdu maksimaliai apsaugant nuo galimo aplinkos triukšmo padidėjimo. Taip pat siūloma teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“).

Gyvenamųjų patalpų apsaugai nuo triukšmo būtina laikytis šių reikalavimų:

- pastatai ne žemesnės kaip C garso klasės (tam parenkamos atitinkamos išorės atitvaros, kurių mazgai privalo būti sertifikuoti LR)
- miegamųjų ir kitų patalpų langai numatomi su 2 stiklo paketais ir įstiklinimu iš vidinės rėmo pusės, langų garso izoliavimo rodiklis turi atitikti 3 klasės pagal LST L1514:2004 A priedo reikalavimus (35dB).
- garso izoliacija pagerinti virš tarpaukštinio perdenginio po grindų gulekšniais dedama AKUSTO juosta ir tarp gulekšnių - 50 mm akmens vatos plokštė. Sandūros su lubomis ir grindimis užtaisomos silikoninėmis mastikomis ir glaistymo juosta.
- pastatų viduje nenumatyti mechaninio triukšmo šaltinių.
- lifto šachtų (jeigu tokios bus) konstrukcija turi būti atskira, atribota nuo namo konstrukcijų, tarp jų - nedidelis tarpas užpildomas garsą izoliuojančia medžiaga.

Visos šios ir kitos papildomos priemonės turi užtikrinti, kad triukšmo garso lygis dienos, vakaro ir nakties metu gyvenamojo namo miegamuosiuose kambariuose neviršytų leidžiamų ribinių dydžių, nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2011 06 21. įsakymas Nr. 75-3638.

Prognozuojamas 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.

5. Šioje teritorijoje niekada nėra veikusi jokia pramonė, gamyba ar žemės ūkio objektai, kuriuose buvo naudojamos ar yra šiuo metu naudojamos pavojingos cheminės medžiagos, čia visuomet buvo gyvenamoji erdvė su vienbučiais gyvenamaisiais namais, todėl planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis neturi viršyti Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, nustatytų ribinių verčių.



Būsimų Statybos projektų sprendiniai turi užtikrinti gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimato reikalavimus, nustatytus HN42:2009 7 ir 8 punktuose bei atitinkamose lentelėse. Statybos užbaigimo metu turės būti atlikti triukšmo, apšvietimo, mikroklimato, geriamojo vandens kokybės tyrimai projektuojamuose pastatuose, jų aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo procedūros etape.

VI. Aplinkosaugos sprendiniai

Planuojama teritorija yra mikroregioninio vidinio stabilizavimo areale, urbanizuoto gamtinio karkaso dalyje, kur gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas yra S - stipriai pažeistas. Todėl vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2004-02-14 įsakymu Nr. D1-96, planuojamų sklypų, kuriuose numatomi nauji statybos reglamentai priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys sudarys: sklype Nr. 1 (komercinės paskirties objektų teritorijos) - 20 proc., o sklype Nr. 2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos) – 40 proc., nes sklypų užstatymo tankumas yra 40 proc.

Sklypuose šiuo metu auga medžiai, kurie nėra priskiriami saugotiniams: obelys, uosialapiai klevai, alyvos. Sklype Olandų g. 48A yra du saugotini medžiai, 29 (K16) ir 47 (K15) cm skersmens klevai. Klevas K16 nepatenka į statybos zoną, o klevas K15 užsaugęs šalia esamo pastato. Jo tyrimą atliko Medžio būklės vertinimo ekspertas (Lietuvos Dendrologų draugija, VDU Žemės ūkio akademija) Tadas Vaidelys. Gauta jo parengta analizė (prisegta), pagal kurią nustatyta nepatenkinama medžio būklė ir pateikta šaknų projekcija. Pagrindiniame brėžinyje planuojama statybos zona nurodoma iki šaknų.

Medžių tvarkymas, bei esamų medžių išsaugojimas turi būti sprendžiamas statinio projekto rengimo metu. Medžių šalinimas galimas gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Iškirtus medžius, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m²/krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m²/ tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).

Išsaugotiems klevams statinio projekto stadijoje, būtina numatyti esamo šaknyno išsaugojimo priemonės, nemažinant esamo šaknyno ploto. Projektuojant statinius ir vykdant statybos darbus privalomas arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinių medžių gyvybinės funkcijos.

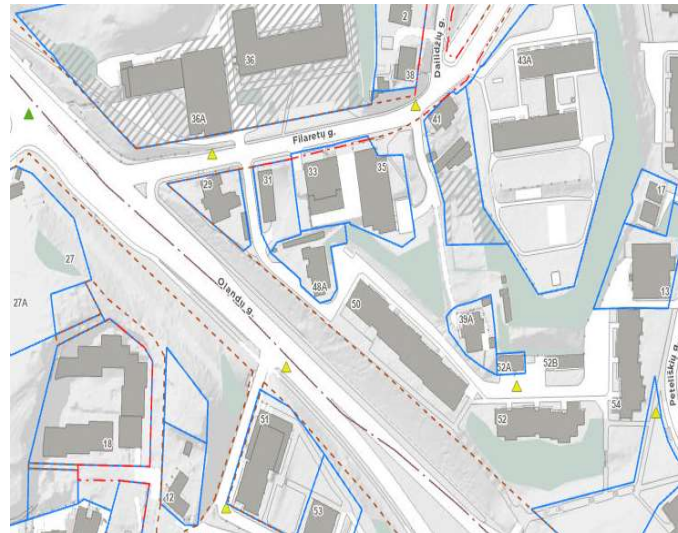
VII. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose numatomai gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

200 m spinduliu teritorijoje gaisrinių hidrantų yra pakankama (4 vnt.). Privažiavimas prie sklypų yra esamas.



Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 6-osios komandos, esančios P. Vileišio g. 20A, Vilniuje – 3,1 - 3,8 km.

Architektė

D. Vyšniauskienė