

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Viršuliškių skg. 48 (kadastro Nr. 0101/0030:47) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Tikslus adresas:** Viršuliškių skg. 48, Vilnius.

**Projekto TPD Nr.:** K-VT-13-25-573.

**Organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Iniciatorius:** UAB „Miesto projektai“, adresas Perkūnkiemio g. 13-91, Vilnius.

**Rengėjas:** UAB „SIENOS“, adresas T. Ševčenkos g. 16A-306, LT-03111 Vilnius.

**Planavimo pagrindas:** prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-04-10 įsakymas Nr. 30-907/25.

**Planavimo tikslai:** nustatyti pagrindinį daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos bei papildomą komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdus, tikslinti esamus ir nustatyti trūkstamus reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

### Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-05-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34912535;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-05-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34986210;
- 3) Aplinkos apsaugos agentūros 2025-05-14 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35258275;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-05-16 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35365631;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-05-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35459304;
- 6) Lietuvos kariuomenės 2025-05-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34964223;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-05-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34967567;
- 8) AB Vilniaus šilumos tinklai 2025-05-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35287943;
- 9) UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-05-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG35334301;
- 10) Telia Lietuva AB 2025-05-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34991873;
- 11) UAB „Grinda“ 2025-05-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34990670.

Atest. Nr.	Rengėjas:  UAB „SIENOS“			Pavadinimas:  TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE VIRŠULIŠKIŲ SKG. 48 (KADASTRO NR. 0101/0030:47) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU		
A 1983	PV	Donatas Laucius		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida	
					0	
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Projekto žymuo TPD-2025-03	Lapas 1	Lapų 13

## 1. SPRENDINIAI

### 1.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniais Planuojamoje teritorijoje esančiam sklypui, kurio kadastro Nr. 0101/0030:0047, adresu Viršuliškių skg. 48 (**toliau – Sklypas**), paliekama esama kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, prie esamo komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdo pridedamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) žemės naudojimo būdas. Pastarasis žemės naudojimo būdas nustatomas kaip pagrindinis. Sklypui nustatomas 30 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 2.5 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 30 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių sklypo dalis. Sklype nustatoma požeminio užstatymo riba ir zona, skirta požeminės automobilių stovėjimo aikštelės įrengimui. Sklypui nustatomas perimetrinis (pr) užstatymo tipas, 33.5 metrų 10 aukštų didžiausias leistinas užstatymo aukštis. Sklype nustatomas servitutas Nr. 1S1, suteikiantis teisę į besiribojantį sklypą adresu Viršilių g. 21, kurio kadastro Nr. 0101/0030:0067, važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), bei tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222). Servitutas Nr. 1S1 nustatomas tik Sklypo požeminėje dalyje – transporto priemonių ir pėsčiųjų susisiekimas galimas požemine automobilių stovėjimo aikštele, inžinerinės komunikacijos gali būti įrengiamos tik požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir/ar tam pritaikytomis požeminės aikštelės konstrukcijomis.

Planuojama pastato statyba numatoma ties Juozo Rutkausko ir Viršilių gatvių sankryža, pastato ilgąją kraštinę orientuojant pietų kryptimi, lygiagrečiai Juozo Rutkausko gatvei. Tokiu principu būtų fiksuojamas kvartalo erdvinės struktūros kraštinis elementas. Platesnė urbanistinė analizė pateikiama priede „Urbanistinė analizė“. Priklausomieji želdynai išdėstomi Sklypo šiaurinėje ir vakarinėje dalyje. Priklausomieji želdynai ant požeminės automobilių aikštelės stogo įrengiami teisės aktų nustatyta tvarka pritaikius atitinkamus konstrukcinius sprendimus.

Įvažiavimas į Sklypą numatomas iš pietinėje pusėje planuojamos Juozo Rutkausko g. tęsinio. Sklype bei su šiauriau jo planuojamu gretimu užstatymu numatomas bendros erdvės įrengimas, kurioje galimas šių dviejų sklypų gyventojų ir naudotojų judėjimas. Tranzitinių ryšių per sklypus įrengti nėra būtinybės, kadangi pastarieji sklypai nėra dideli, bei ribojasi su planuojama Viršilių gatve, kurios infrastruktūra numatomas patogus pėsčiųjų susisiekimas kvartalo perimetru.

Techninio darbo projekto rengimo metu projektuojant ir įrengiant automobilių stovėjimo aikštelę privalu vadovautis higienos normomis, kitais teisės aktais. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr. 1-1083 patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus, visa Planuojama teritorija priskirta Prioritetinei kompaktiškai teritorijai apie miesto centro zonai, kuriai taikomas 0.75 minimalus leidžiamas automobilių vietų skaičių nustatantis koeficientas.

Sklype numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei Sklype įrengti turi būti numatyta techninio darbo projekto rengimo metu atsižvelgiant į esamų, rekonstruojamų ir projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti elektros tinklai, viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumotiekio tinklai. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai Sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypui taikomos žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes Planuojamoje teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo „E“ apsaugos zoną, esamiems statiniams nustatomoje statybos zonoje nustatoma pastatų ar statinių didžiausia leistina absoliutinė aukščio altitudė 185.5 m virš jūros lygio, kas neviršija VĮ Transporto kompetencijų agentūros nustatytos 281 metrų absoliutinės altitudės (aukščio),

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	2	13

dėl ko esami ar numatomi nauji statiniai, nauji želdiniai neturės neigiamos įtakos aviacijai bei krašto apsaugai. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama.

#### 1.1.1. Koreguojamojo detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrajam planui

Koreguojamojo detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendroju planu nustatytus galimus žemės naudojimo būdus, reglamentus bei reikalavimus, analizuotus šio aiškinamojo rašto esamos būklės 1.3.1. dalyje. Kadangi Sklype planuojamas tik požeminis automobilių stovėjimo būdas, vadovaujantis Bendroju planu funkcinei zonai VIR-7-1, kurioje yra Planuojama teritorijai, nustatyto tekstiniu reglamentu Nr. 3 „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)“, sklypui nustatomas 10 proc. didesnis užstatymo intensyvumas – 2.75. Sklypui nustatomas 10 aukštų, t.y. mažesnis, nei Bendroju planu funkcinei zonai nustatytas 20 didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius. Nagrinėjamoje teritorijoje, tame tarpe ir Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto punktu Nr. 55 „BP sprendiniuose numatytos šios zonos aukštybinių pastatų lokalizacijai: <...> 55.2. Teritorijos formuojamo centro zonoje prie Pilaitės pr., tarp Laisvės pr. ir Vakarinio aplinkkelio, tęsiant aukštybinio užstatymo komplekso formavimą.“ Galima aukštybinių pastatų statyba, dėl ko Sklypui nustatomas didžiausias užstatymo aukštis nepažeidžia teisės aktų. Sklypui nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, artimiausias Bendroju planu nustatytiems perimetriniui atvirui ar perimetriniui uždaru užstatymo tipams – pasikeitus teisės aktams pastarieji užstatymo tipai nebegalimi. Įvertinus, kad greta Planuojamoje teritorijoje ir greta jos Bendroju planu pažymėtame sausaslėnyje upelis neteka, detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia Bendrojo plano aiškinamojo rašto punkte Nr. 74 išdėstytų reikalavimų. Atsižvelgiant į to paties 74 punkto papunkčius Nr. 74.1. „Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai“ ir Nr. 74.2. „Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai“, Sklypui nustatomas 30 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, bei 30 proc. priklausomųjų želdynų nuo sklypo ploto dalis.

#### 1.1.2. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos, taikomi Sklypui:

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį darbo projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Rengiant pastatų techninį darbo projektą, projektuojamų pastatų atstumai nuo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" ir STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" nustatytus reikalavimus.
6. Sklypui nustatomas 50 proc. sąlyginis didžiausias leistinas nelaidžių dangų kiekis sklype, kuriam netaikomos kompensacinės priemonės.
7. Prioritetinis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) žemės naudojimo būdas nustatomas tvirtinant detalų planą. Kitas galimas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas nustatomas pagal teisės aktų reikalavimus, keičiant detaliojo plano tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

#### 1.1.3. Papildomi reglamentai, taikomi Sklypui:

1. teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai – Sklype planuojama 1 daugiabučio pastato su požemine automobilių stovėjimo aikšte statyba. Sklypo, ir jame planuojamo pastato, aukštingumas, formos ir tūrio santykis su gretimu užstatymu pateikiami priede „Urbanistinė analizė“.
2. viešųjų erdvių išdėstymas – Sklype viešosios erdvės neplanuojamos, priklausomųjų želdynų teritorija, poilsio ir sporto erdvės numatomos tik Sklype planuojamo daugiabučio gyventojų reikmėms.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	3	13

3. numatomų susisieki mo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutu išdėstymas – Sklype planuojama 1 daugiabučio pastato su požemine automobilių stovėjimo aikštele statyba, Sklypo antžeminėje dalyje gatvių tinklas neplanuojamas. Sklype nustatomas servitutas Nr. 1S1 kuriuo numatomas požeminių inžinerinių tinklų klojimas į gretimą sklypą, adresu Viršilų g. 21.
4. nuoseklaus vidinių gatvių tinklo sukūrimas – Sklype planuojama 1 daugiabučio pastato su požemine automobilių stovėjimo aikštele statyba, Sklypo antžeminėje dalyje gatvių tinklas neplanuojamas.
5. pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai – Sklype planuojama 1 daugiabučio pastato su požemine automobilių stovėjimo aikštele statyba, Sklypo antžeminėje dalyje gatvių tinklas neplanuojamas. Sklypo, ir jame planuojamo pastato, aukštingumas, formos ir tūrio santykis su gretimu užstatymu pateikiami priede „Urbanistinė analizė“.
6. poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas – poilsio, sporto ir kitų aikštelių ir/ar įrenginių išdėstymas numatomas Sklypo šiaurinėje ir vakarinėje dalyje. Konkretūs įrenginiai, jų vieta Sklype parenkama techninio darbo projekto rengimo metu rengiant sklypo planą, kuriame taip pat turi būti nustatytas priklausomųjų želdinių išdėstymas.
7. automobilių saugyklų išdėstymas – Sklype numatomas požeminis automobilių saugojimo būdas, tam tikslui nustatomas tekstinis reglamentas Nr. 2: „Žemės sklype numatomas požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais“.
8. atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – Sklype reglamentuojamas atliekų surinkimas, tam tikslui nustatomas tekstinis reglamentas Nr. 1: „Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą“.
9. siūlomas pastatų išdėstymas – planuojama pastato statyba numatoma ties Juozo Rutkausko ir Viršilų gatvių sankryža, pastato ilgąją kraštinę orientuojant pietų kryptimi, lygiagrečiai Juozo Rutkausko gatvei. Tokiu principu būtų fiksuojamas kvartalo erdvinės struktūros kraštinis elementas.
10. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – Sklypas aprūpinamas centralizuota miesto infrastruktūra, pastato šildymas numatomas nuo centralizuoto šilumotiekio. Sklypo pajungimas prie centralizuotų miesto tinklų pateikiamas Suvestiniame inžinerinės infrastruktūros brėžinyje, bei aprašomas aiškinamojo rašto atskiroje dalyje.
11. priklausomųjų želdynų išdėstymas – priklausomieji želdynai išdėstomi Sklypo šiaurinėje ir vakarinėje dalyje. Priklausomieji želdynai ant požeminės automobilių aikštelės stogo įrengiami teisės aktų nustatyta tvarka pritaikius atitinkamus konstrukcinius sprendimus
12. kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų, apžvalgos vietų ir iš jų atsiveriančių panoramų vizualinės apsaugos reikalavimai, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės – Sklype svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų nėra, Sklypo, ir jame planuojamo pastato, apžvelgiamumas pateikiamas priede „Urbanistinė analizė“.
13. prireikus – konkrečios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Sklype nustatomas servitutas Nr. 1S1 kuriuo numatomas požeminių inžinerinių tinklų klojimas į gretimą sklypą, adresu Viršilų g. 21. Inžineriniai tinklai bus klojami požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje ir/ar tam tikslui pritaikytose konstrukcijose. Tiksliai inžinerinių tinklų paklojimo vieta bus nustatyta techninio darbo projekto rengimo metu, įvertinus viso požeminės dalies statinio konstrukcijų visumą, bei parinkus tam tikslui tinkamiausią vietą. Inžinerinės infrastruktūros tinklai, tiesiami į gretimą sklypą adresu Viršilų g. 21 turi tilpti į nustatomo servituto Nr. 1S1 teritoriją, įvertinus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomus ribojimus.
14. parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisieki mo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutu bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan. – paaiškinant sprendinių inžinerinės infrastruktūros pajungimo principą, papildomai pateikiamas suvestinis inžinerinės infrastruktūros brėžinys, sprendiniai aprašomi aiškinamojo rašto atskiroje dalyje. Kadangi detaliojo plano sprendiniai rengiami 1 sklypo teritorijoje, kuriame numatoma 1 daugiabučio gyvenamojo pastato statyba, bei

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	4	13

nustatomas 1 servitutas Nr. 1S1, Sklypą ribojančioms gatvėms parengti arba rengiami kiti techniniai darbo projektai, kuriems detaliojo plano sprendiniai įtakos neturi, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 296.2. punktu „kiti brėžiniai (rengiami), jei pagrindiniame brėžinyje negalima aiškiai išreikšti visų teritorijos naudojimo reglamentų <...>“, dėl nedidelės apimties, kiti papildomi sprendinius paaiškinantys brėžiniai nerengiami.

## 1.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra palankioje vietoje – ribojasi D kategorijos Juozo Rutkausko ir D kategorijos Viršilų gatvėmis. Juozo Rutkausko gatve, per Spaudos g. atkarpą galima pasiekti pietų kryptimi esantį B kategorijos Pilaitės pr., o Viršilų g. – šiaurės kryptimi esančią C kategorijos Justiniškių g.

Artimiausi viešojo maršrutinio transporto maršrutai driekiasi netoli Planuojamos teritorijos esančiomis Pilaitės pr., Justiniškių g., Laisvės pr. Viešojo maršrutinio transporto sustojimai Pilaitės pr. yra 240 ir 350 metrų atstumu nuo Planuojamos teritorijos, Justiniškių g. – 430 metrų atstumu, Laisvės pr. – 420 metrų atstumu.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos dviračių takų nėra, jų eismas vykdomas bendruoju srautu, artimiausi dviračių takai yra nutiesti Pilaitės pr. ir Justiniškių g.

Įvažiavimas į Sklypą planuojamas iš Juozo Rutkausko g.

Sklype numatomas požeminis automobilių stovėjimo būdas.

## 1.3. Gaisrinė sauga

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Juozo Rutkausko g. (X=6063336, Y=578293) ir/ar Viršilų g. (X=6063454, Y=578456). Planuojamas užstatymas yra ne didesniu nei 200 metrų nuo abiejų gaisrinių hidrantų pasiekiamumu (žiūr. *Gaisrinių hidrantų pasiekiamumo schema*). Artimiausios aptarnavimo rajone esančios valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 1-oji komanda, adresu R. Jankausko g. 2, esanti apie 1.6 km atstumu nuo Planuojamos teritorijos.

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvaryų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

## 1.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu gerai išvystytoje teritorijoje – joje ir greta jos yra nutiesti elektros tinklai, viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumotiekio tinklai. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į centralizuoto šilumos aprūpinimo zoną (I). Šilumos tiekimo kvartalo Nr. 295. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

### 1.4.1. Vandens tiekimas

Sklypo pajungimas numatomas nuo Viršilų g. esamų d300 mm vandentiekio tinklų. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Esant poreikiui techninio darbo projekto rengimo metu numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika (<http://www.vv.lt/lt/parneriams/>). Prisijungimas prie vandentiekio tinklų bus galimas tik tuomet, kai bus įvykdytas Viršuliškių rezervuaro rekonstrukcijos projektas „Vandentiekio, nuotekų šalinimo tinklų, vandens rezervuaro naujos statybos ir vandentiekio tinklų Naujakiemio g. 47A, Vilniuje paprastojo remonto projektas“

### 1.4.2. Buitinės nuotekos

Iš sklypo buitinės nuotekos nukreipiamos į Juozo Rutkausko g. esančius d 315 mm nuotekų tinklus. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	5	13

iš tinklus eksploatuojančios įmonės. Esant poreikiui numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika (<http://www.vv.lt/lt/partneriams/>).

#### **1.4.3. Paviršinės nuotekos**

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas). Nesant galimybių taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, bei pateikus argumentuotą pagrindimą, numatomas Sklypo pajungimas į Juozo Rutkausko g. esančius paviršinių nuotekų tinklus. Paviršinės nuotekos, prieš jas išleidžiant į centralizuotus miesto tinklus, turi būti apvalomos. Rengiant techninį darbo projektą, bei numatant pasijungimą prie centralizuotų tinklų, būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **1.4.4. Elektros energijos tiekimas**

Sklypo pajungimas numatomas nuo Poligrafijos g. esančios modulinės transformatorinės MT-264. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **1.4.5. Šilumos tekimas**

Sklypo pajungimas numatomas nuo Viršuliškių skg. esančių centralizuotų kanalinių d219 mm šilumos tiekimo tinklų tarp ŠK08350/2-03 ir ŠK08350/2-05. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

#### **1.4.6. Elektroninių ryšių tinklai**

Sklypo pajungimas numatomas nuo Juozo Rutkausko g. esančio elektroninio ryšio tinklo. Esamas ryšių kabelis Sklypo šiaurės vakarinėje dalyje demontuojamas. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	6	13

### 1.5. Akustinis triukšmas ir oro tarša

Vertinant Vilniaus m. sav. triukšmo taršos schemas, pagrindinis triukšmo taršos šaltinis Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra autotransporto sukeltas triukšmas, kuris atitinkamu paros metu nesiekia tam paros metui nustatytų ribinių verčių. Triukšmo taršos nuo geležinkelio transporto bei pramoninės veiklos zonų nefiksuoja. Vertinant Aplinkos apsaugos agentūros internetinėje svetainėje pateiktas aplinkos oro taršos schemas, Planuojamoje teritorijoje ir greta jos, leistinos teršalų koncentracijų ore ribinės vertės nebus viršijamos.

Planuojamoje teritorijoje numatoma daugiabučio gyvenamojo pastato statyba. Įvertinus artimą lokaciją miesto dalies centrinei daliai, patogų susisiekimą viešuoju, bei alternatyviu transportu (greta yra nutiesti dviračių takai), kas atitinka darnaus judumo plane išsikeltas siekiamybes, ženklus ir keliančio pavojų sveikatai triukšmo ir oro taršos padidėjimo nenumatoma. Planuojamam daugiabučiui nuo artimos aplinkos kylanti triukšmo ir oro tarša neviršija ribinių verčių, neigiama įtaka nenumatoma. Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) Planuojamoje teritorijoje turi būti vertinama tolesnio projektavimo etape. Įranga turi būti parinkta bei išdėstyta projektuojamame pastate vadovaujantis teisės aktais, o esant būtinybei turi būti parinktos atitinkamos triukšmą ir/ar oro taršą mažinančios priemonės. Sklype planuojama įrengti tik požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

*Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti:*

Objekto pavadinimas	L <sub>dvn</sub> , dBA	L <sub>dienos</sub> , dBA	L <sub>vakaro</sub> , dBA	L <sub>nakties</sub> , dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55

Aplinkos oro teršalų ribinės vertės taikytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimu“:

- azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 200 µm/m<sup>3</sup>, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 40 µm/m<sup>3</sup>;
- kietųjų dalelių (KD10) didžiausia 24 valandų koncentracijos ribinė vertė – 50 µm/m<sup>3</sup>, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 40 µm/m<sup>3</sup>, smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2.5) vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 20 µm/m<sup>3</sup>;
- anglies monoksido (CO) maksimali 8 valandų slenksčio vidurkio koncentracijos ribinė vertė – 10 µm/m<sup>3</sup>;
- sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 350 µm/m<sup>3</sup>, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 125 µm/m<sup>3</sup>;
- benzeno vidutinė metinė koncentracijos ribinė vertė – 5 µm/m<sup>3</sup>.

*Triukšmo taršos schemas:*


Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	7	13



Triukšmo nuo autotransporto lygis (Ldiena)

Triukšmo lygis (dBA)




 Planuojamos teritorijos ribos

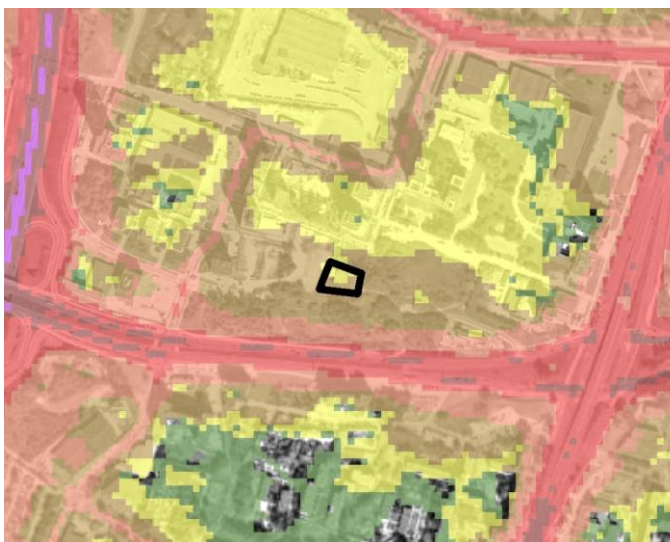


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Lvakaras)

Triukšmo lygis (dBA)



 Planuojamos teritorijos ribos

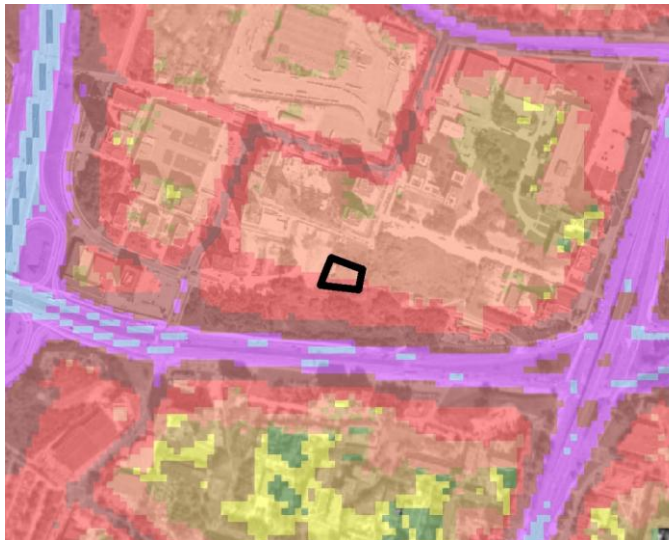


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Lnaktis)

Triukšmo lygis (dBA)

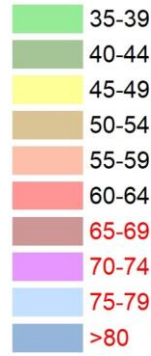


 Planuojamos teritorijos ribos



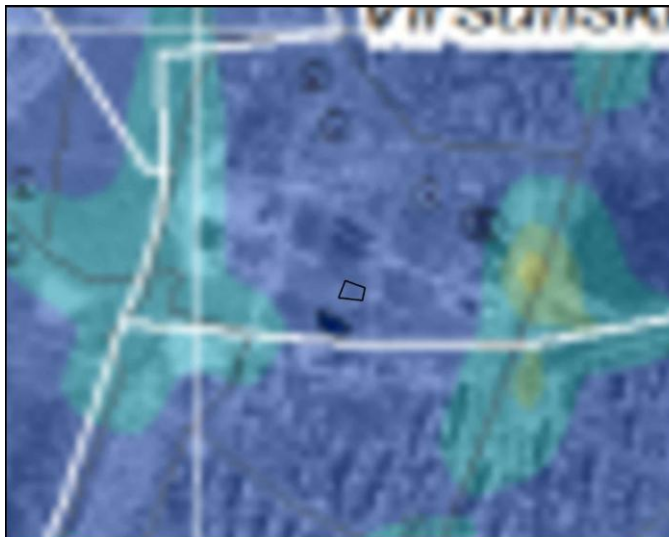
Triukšmo nuo autotransporto lygis (L<sub>dvn</sub>)

Triukšmo lygis (dBA)

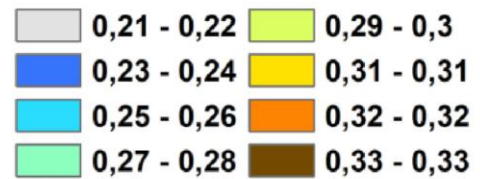


Planuojamos teritorijos ribos

Oro taršos schemas:

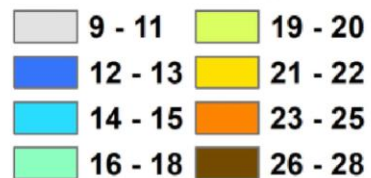


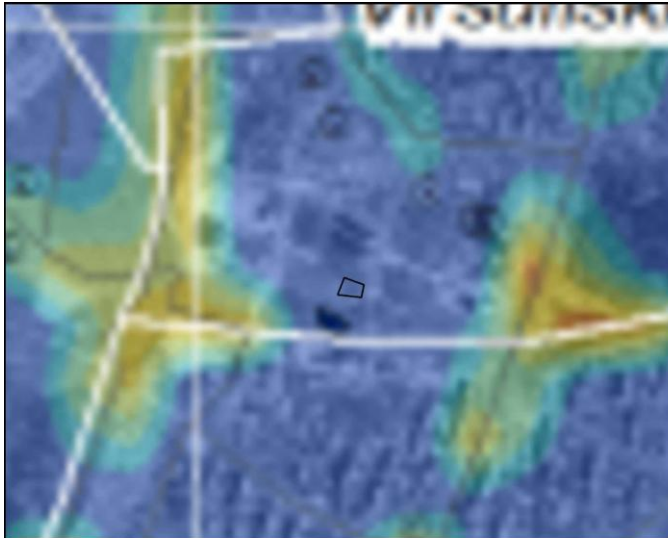
Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore (2022 m)



Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD10) koncentracija (µg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore (2022 m)

Ribinė vertė 40 µg/m<sup>3</sup>

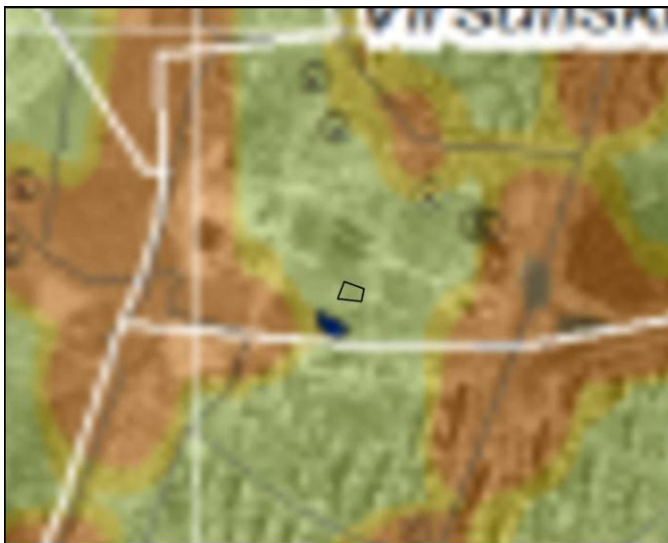




Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD2.5) koncentracija ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore (2022 m)

**Ribinė vertė 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$**

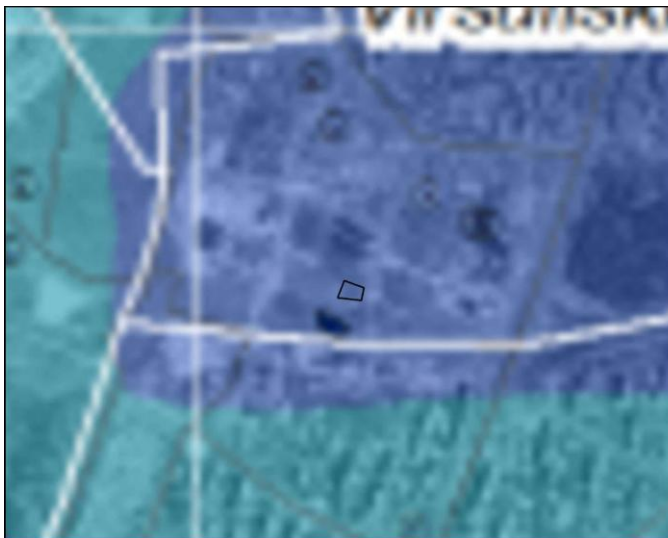
6,1 - 7	11,1 - 12
7,1 - 9	12,1 - 13
9,1 - 10	13,1 - 14
10,1 - 11	14,1 - 15,3



Vidutinė metinė azoto dioksido ( $\text{NO}_2$ ) koncentracija ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore (2022 m)

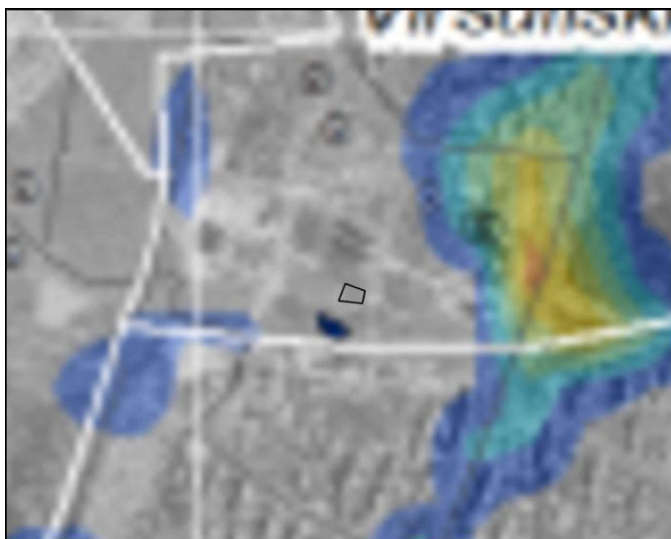
**Ribinė vertė 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$**

5,2 - 6	12 - 13
6,1 - 8	14 - 15
8,1 - 9	16 - 25
9,1 - 11	26 - 35



Vidutinė metinė sieros dioksido ( $\text{SO}_2$ ) koncentracija ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore (2022 m)

5 - 5,5	7,1 - 8
5,6 - 6	8,1 - 9
6,1 - 6,5	9,1 - 9,5
6,6 - 7	9,6 - 10



Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių(LOJ)  
koncentracija (mg/m<sup>3</sup>) aplinkos ore (2022 m)

0,03 - 0,035	0,051 - 0,055
0,036 - 0,04	0,056 - 0,06
0,041 - 0,045	0,061 - 0,065
0,046 - 0,05	0,066 - 0,07

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	11	13

## 2. PRIEDAI

### 2.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	12	13



*Foto fiksacija Nr. 2*



*Foto fiksacija Nr. 3*



*Foto fiksacija Nr. 4*

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2025-03	13	13