UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Nuo esamos būklės įvertinimo (TPDRIS esamos būklės įvertinimo dokumentai įkelti 2023-09-15, registracijos Nr. REG295172) planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse įvykę pasikeitimai:

- Pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotą leidimą pašalinti sklype augę ir statyboms trukdę želdiniai. Saugotinų medžių atkuriamoji vertė buvo atlyginta pagal savivaldybės pateiktą sąskaitą.
- Pagal rekonstrukcijos leidimą Nr. LNS-01-160325-00320, 2016-03-25, pradėti planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijos darbai.
- Planuojamos teritorijos gretimybėse (žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445) buvo patvirtinti *Viešosios erdvės, esančios sklype adresu Ukmergės g. 126, sutvarkymo projektiniai pasiūlymai.*

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais yra nagrinėjama teritorija (Nr. T1), kurią sudaro vienas NTR registruotas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0031:368, esantis Ukmergės g. 128, Vilniaus m. Teritorija Nr. T1 yra suskirstoma į dvi dalis (reglamentines zonas) Nr. 1A ir Nr. 1B, kurioms yra nustatomi skirtingi reglamentai. Teritorijai Nr. T1 taip pat nustatomi žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai.

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijai yra parengtas techninis projektas (toliau – Projektas), kuriam yra gautas statybą leidžiantis dokumentas (Nr. LNS-01-160325-00320, 2016-03-25) ir pradėti statybos darbai. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose užstatymo rodikliai nustatomi vadovaujantis Projekto sprendiniais, įvertinus galimas statybos bei kadastrinių matavimų paklaidas leistinumo ribose, bei galimybę ateityje įstiklinti pastatų balkonus, keisti pastatų vidaus išplanavimą ar kitus sprendinius.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi leidžiamo pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus (24,5 m), leidžiamo pastatų aukščio absoliutinės altitudės (144,50 m) ir leidžiamo pastatų aukštų skaičiaus (1-6 a) rodikliai pasirinkti atsižvelgus į nustatytus rodiklius Projekte (atitinkamai - 23,60 m, 144,35 m ir 5+C (pagal dabartinį reglamentavimą - 6 a)) ir įvertinus galimą minimalią plėtrą ateityje leidžiamą pagal Bendrąjį planą (Detaliojo plano koregavimu nustatomi rodikliai nesiekia Bendrojo plano sprendiniais numatyto didžiausio leistino pastatų aukščio (35 m) ir vyraujančio („foninio") pastatų aukštų skaičiaus (7 a). Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti Detaliojo plano koregavime nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Projektuojamas leistinas pastatų aukštingumas yra integralus aplinkinėms teritorijoms, kuriose dominuoja 5-6 aukštų esami pastatai.

Užstatymo intensyvumo (UI) rodiklis detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatytas nežymiai didesnis nei Projekte, kuriam gautas statybą leidžiantis dokumentas, įvertinus galimas leistinas statybos ir kadastrinių matavimų paklaidas, bei galimybę ateityje stiklinti pastatų balkonus, koreguoti patalpų išplanavimą ir kitus sprendinius. Visi projektuojami užstatymo rodikliai neviršija Bendrojo plano sprendiniuose nustatytų rodiklių.

Užstatymo tankio (UT) rodiklis detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatytas nežymiai didesnis, nei Projekte, kuriam gautas statybą leidžiantis dokumentas, atsižvelgiant į galimas leistinas

statybos ir kadastrinių matavimų paklaidas, taip pat įvertinus galimybę ateityje įrengti terasas, stogines, dviračių stogines ir pan.

Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl yra siūloma nustatyti specialioji žemės naudojimo sąlyga – *„Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)"*. Kiti apribojimai yra tikslinami pagal esamą situaciją.

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

1.2.1. Teritorija Nr. T1.

Teritorijos plotas.

Teritorijos plotas – 0,9411 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
						nuo žemės paviršiaus, m				mažiausi, m²	didžiausi, m²	
T1	---	**9411**	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Prioritetinis: K - komercinės paskirties objektų teritorijos; Kitas galimas: G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	24,5	70	2,1	pr_u; pr_a	4404	5007	10; 30

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis - 50 %.

Teritorija Nr. T1 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių.

Pastatų aukštų skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveiklinimui skirtos patalpos.

Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveiklinimui ir pan.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „žemės naudojimo būdai" naudojami sutrumpinimai:

- **K** - Komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinis);
- **G2** - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (kitas galimas).

Kai detaliajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero potvarkiu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „Užstatymo tipas" naudojami sutrumpinimai:

- **pr_u** - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;
- **pr_a** - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** (esamas, koreguojamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 713 m^2. Viešpataujantis daiktas - AB „Energijos skirstymo operatorius" elektros tinklai.

Teritorijai Nr. T1 taip pat nustatomi šie žemės sklypų formavimo principai:

- teritorija Nr. T1 gali būti pertvarkoma padalijimo būdu tikslu suformuoti atskirus žemės sklypus, reikalingus statiniams (esamiems ir numatomiems statyti) eksploatuoti rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą pagal Teritorijų planavimo įstatymo 19 straipsnio 2 dalies 1 punktą;
- po pertvarkymo formuojamų atskirų žemės sklypų ribos ir dydis (Teritorijos Nr. T1 ribose gali būti nustatomi pagal Detaliajame plane Teritorijos Nr. T1 ribose išskirtų teritorijos dalių (reglamentinių zonų) Nr. 1A, 1B ribas ir dydį;
- ateityje įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius Teritorijos Nr. T1 dalių (reglamentinių zonų) Nr. 1A, 1B, ribose formuojamiems žemės sklypams nustatomas Detaliuoju planu šiai reglamentinei zonai nustatytas naudojimo būdas;
- jeigu po pertvarkymo formuojamų atskirų žemės sklypų ribos nustatomos pagal teritorijos dalių (reglamentinių zonų) Nr. 1A, 1B ribas, formuojamiems žemės sklypams taikomi Detaliuoju planu reglamentinei zonai nustatyti teritorijos naudojimo reglamento elementai – užstatymo reglamentai.

1.2.1.1. Teritorijos dalis (reglamentinė zona) Nr. 1A.

Teritorijos dalies (reglamentinės zonos) plotas.

Teritorijos dalies (reglamentinės zonos) plotas – 0,4404 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
1A	---	4404	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Prioritetinis: K - komercinės paskirties objektų teritorijos; Kitas galimas: G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	24,5	70	1,9	pr_u; pr_a	10; 30

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis - 50 %.

Teritorijos dalyje Nr. 1A bendras pastatų antžeminės dalies patalpų plotas negali viršyti 8100 m².

Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių.

Pastatų aukštų skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveiklinimui skirtos patalpos.

Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveiklinimui ir pan.

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** (esamas, koreguojamas) - kiti servitutai (tarnaujantis daiktas), kodas 92, plotas – 713 m². Viešpataujantis daiktas - AB „Energijos skirstymo operatorius" elektros tinklai.

1.2.1.2. Teritorijos dalis (reglamentinė zona) Nr. 1B.

Teritorijos dalies (reglamentinės zonos) plotas.

Teritorijos dalies (reglamentinės zonos) plotas – 0,5007 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
1B	---	5007	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	K - komercinės paskirties objektų teritorijos	24,5	70	2,3	pr_u; pr_a	10

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis - 50 %.

Teritorijos dalyje Nr. 1B bendras pastatų antžeminės dalies patalpų plotas negali viršyti 11500 m².

Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių.

Pastatų aukštų skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveiklinimui skirtos patalpos.

Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.

Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta įvertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų paklaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveiklinimui ir pan.

UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

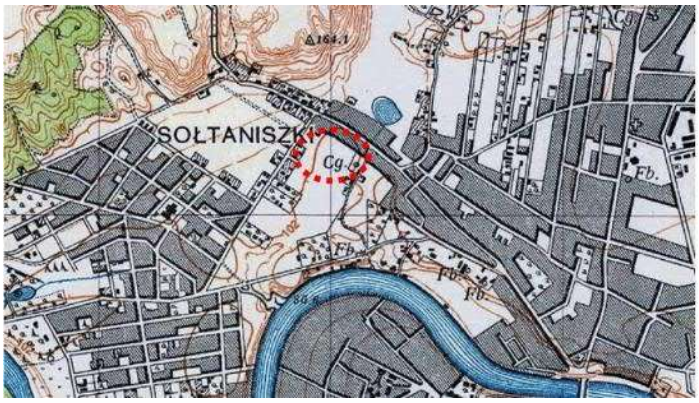
Projektuojami servitutai.

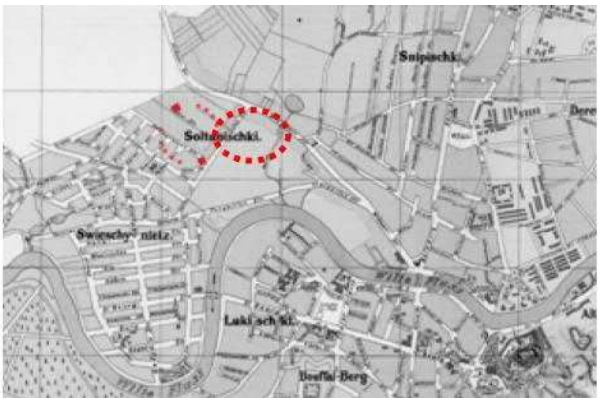
- Nėra.

1.3. Paveldosauginė dalis

Planuojama teritorija - žemės sklypas, esantis Ukmergės g. 128, yra šiaurės rytinėje *Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos zonos* dalyje, buvusiame Saltoniškių priemiestyje, šiuo metu vadinamu šiaurės rytiniu Žvėrynu, kuris po 1976 m. nutiesus T. Narbuto gatvę, šiaurinės Žvėryno dalies užstatymas prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi.

Paveikslas 16. Saltoniškių priemiesčio urbanizacija 1925 m. ir 1926 m. Vilniaus m. žemėlapiuose

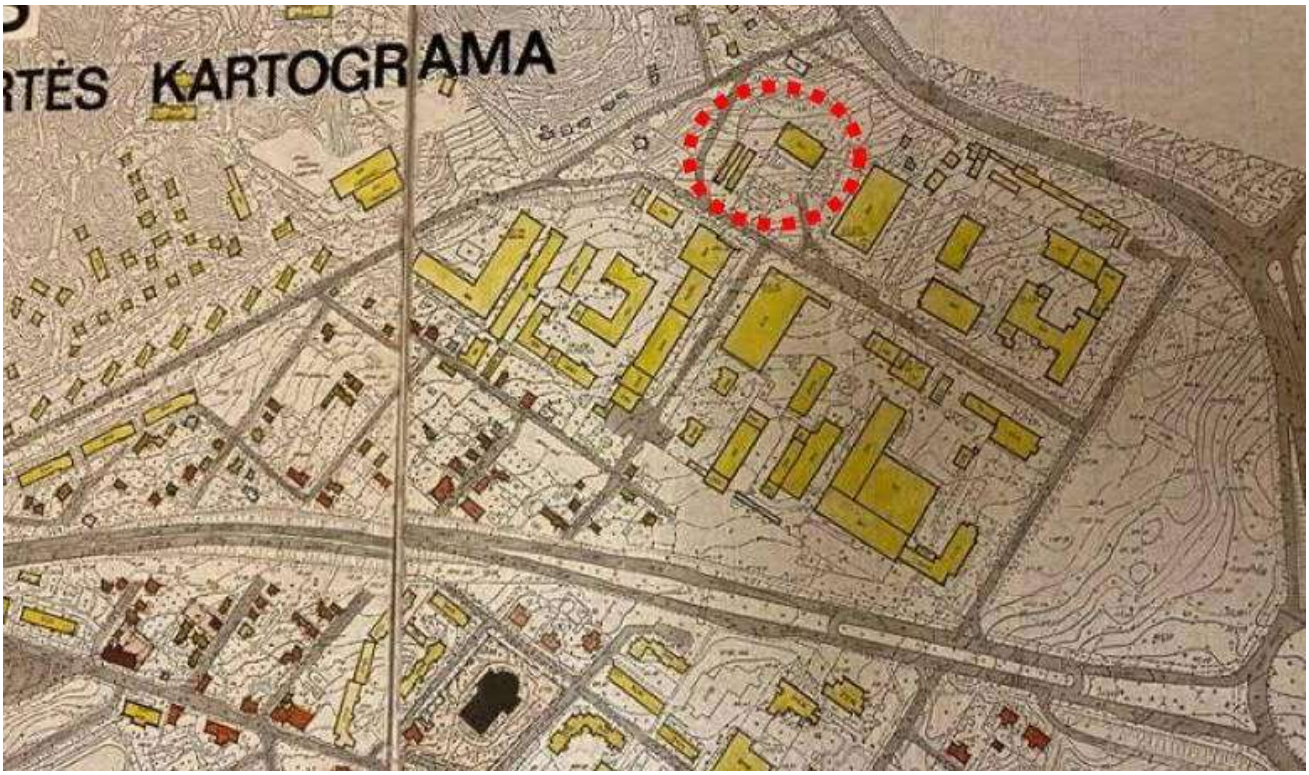




Po Antrojo Pasaulinio karo teritorija tarp dab. T. Narbuto, Stirnų, Paribio ir Ukmergės gatvių buvo skirta gamybinei - ūkinei veiklai, užstatyta stambių tūrių 1-4 aukštų pastatais, o XXI a. pradžioje, iškeliant gamybą į miesto pramonines zonas ir priemiesčius.

Paveikslas 17. XX a. 5-6 dešimtmečio genplano fragmentas

Paveikslas 18. Žvėryno šiaurinės dalies užstatymas XX a. pab.



„Vilniaus miesto išplanavimo ir užstatymo generaliniame plane" 1949-1965 m., parodyti pramoniniai kvartalai šiauriniame Žvėryne: „Vilniaus pienas" ir „Pergalė". Žvėryno rajono

UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

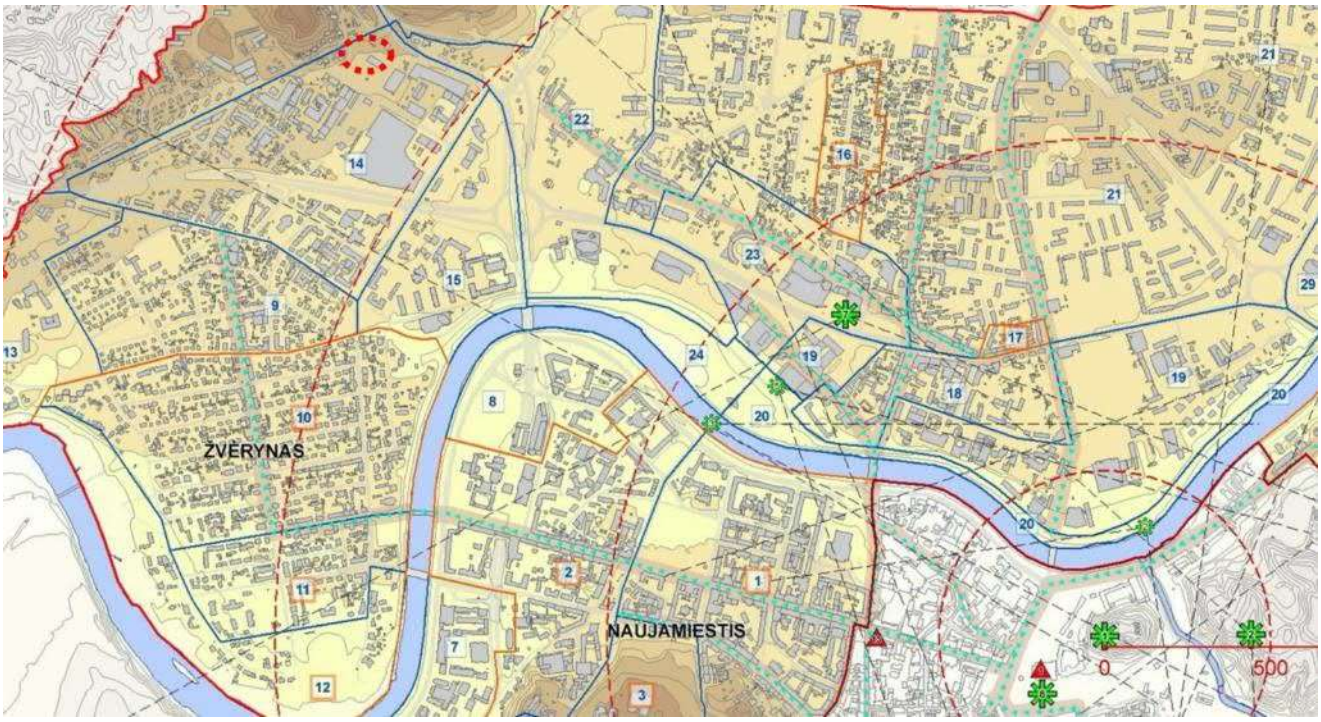
paminklosauginiame plane (rengėjas „Paminklų restrauravimo institutas" 1993 m) užstatymas pažymėtas kaip pokarinis užstatymas, neturintis kultūrinės vertės.

XXI a. pradžioje pradėta teritorijos konversija - nugriauti pieno kombinato ir saldainių fabriko pastatai; pradėtas kurti naujas lokalus miesto centras: kurio akcentas aukštybinis pastatas Geležinio vilko g. 18 a, administracinių pastatų komplekso užstatymas sklype Saltoniškių g. 7, vyksta administracinio pastato statybos gretimame Ukmergės g. 126 sklype.

Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsniu apibrėžtas 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".

Senamiesčio apsaugos zona apibrėžta Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354) sprendiniais.

Paveikslas 19. Senamiesčio vizualinės apsaugos zonų brėžinys



Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - paveldotvarkos projekto koncepcija (patvirtinta 2012-06-29 LR kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673).

Specialiojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje nenustatytos Senamiesčio apžvalgos vietos ar kiti apžvalgos taškai. Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 14, kurioje yra *„<urbanistinių naujadarų, galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; užstatymo tipas nereglamentuotas, rekomenduojamas pastatų aukštis - iki 25 m"*. (žr. *Paveikslas 19*)

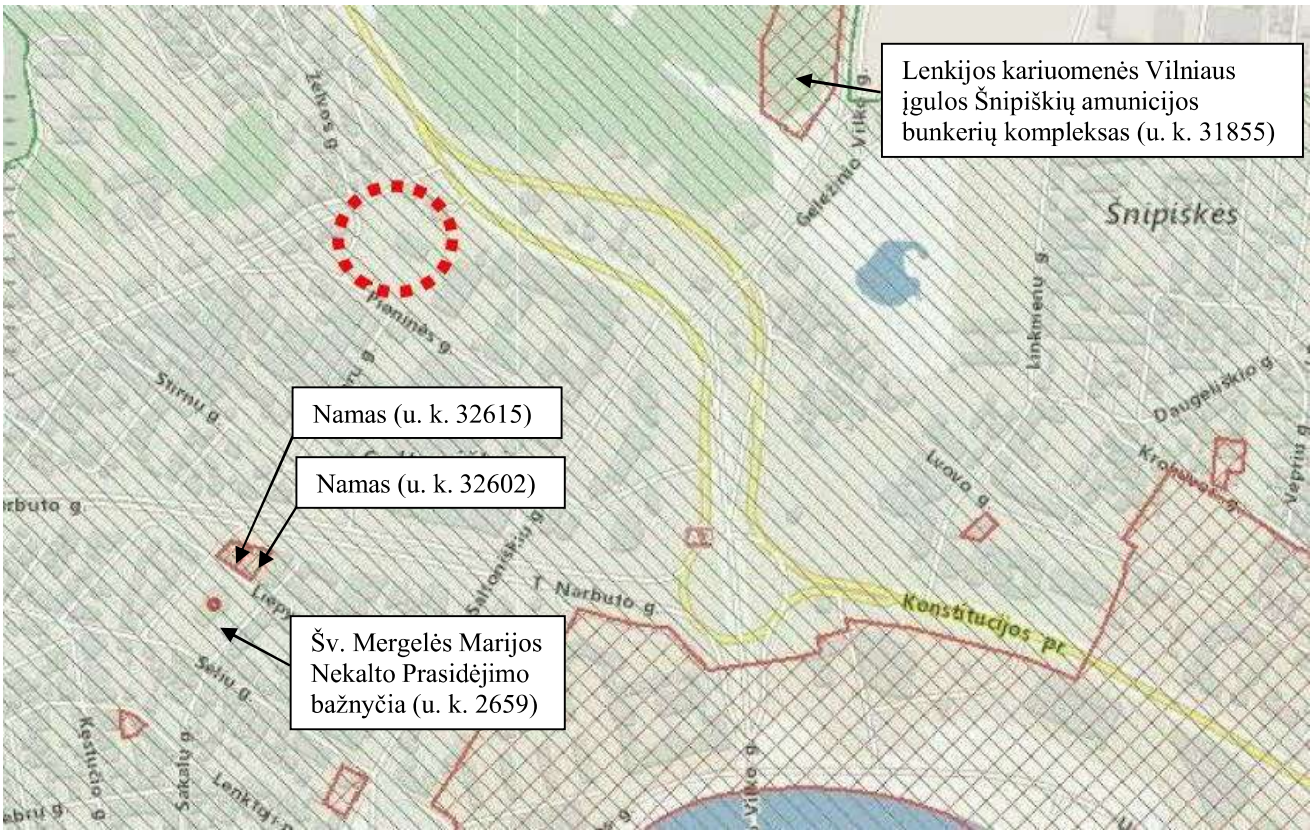
Sklypui galioja pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas, (patvirtintas 2005 m. balandžio 19 d. Nr. Į-167 https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.255900). Sklypas Ukmergės g. 128 patenka į apsaugos zoną Nr. 3B – „Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas)".

Laikinuoju apsaugos dokumentu apibrėžta statybinė veikla apsaugos zonoje:

- *Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą 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 užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
  - *keistų senamiesčio siluetą;*
  - *būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).*

Planuojama teritorija yra pakankamai toli nuo Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijos ribų ir nustatytų apžvalgos taškų. Artimiausioje gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, kuriems būtų nustatytas apsaugos statusas, teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų.

Paveikslas 20. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapio https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search



UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

Paveikslas 21. Ištrauka iš www.vilnius3d.lt

Artimiausi sklypo Ukmergės 128 apsuptyje registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai (žr. *Paveikslas 20*):

1) Namas (u. k. 32615) ~ 400 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo;
2) Namas (u. k. 32602) ~ 400 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo;
3) Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (u. k. 2659) ~ 430 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo;
4) Lenkijos kariuomenės Vilniaus įgulos Šnipiškių amunicijos bunkerių kompleksas (u. k. 31855) ~ 420 m nutolęs nuo projektuojamo sklypo.

Projektuojamas užstatymas neturės jokios įtakos artimiausiai esantiems kultūros paveldo objektams, yra atribotas XXI a. statybos stambiatūriais pastatų kompleksais.

Vilniaus miesto virtualiame modelyje įkelti projektuojamo užstatymo tūriniai sprendiniai iliustruoja, projektuojamo užstatymo integralumą su šiaurinio Žvėryno ir Ukmergės bei Saltoniškių užstatymo masteliu (žr. *Paveikslas 21*).

Projektuojamo užstatymo sprendiniai neprieštarauja teritorijai galiojantiems kultūros paveldą reglamentuojantiems teisės aktams ir Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams, tęsia kvartalo urbanistinės struktūros išvystymą ir kokybinę teritorijos genezę.

UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

Detaliojo plano koregavimo sprendinių poveikio gamtos ir kultūros paveldo objektams analizė

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-07-18 parengtų teritorijų planavimo sąlygų Nr. Nr. REG286207 8 p. 8 d., siekiant įvertinti detaliojo plano sprendinių poveikį planuojamos teritorijos gretimybėse esančio *Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio* (identifikavimo kodas: 0210200000041) kalvų ir *Vilniaus senamiesčio* (unikalus objekto kodas: 16073) ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumui, buvo parengtos virtualios miesto panoramos (žr. Aiškinamojo rašto priedą Nr. 1):

- virtuali panorama Nr. 1 – nuo *Gedimino kalno*;
- virtuali panorama Nr. 2 – nuo *Bekešo kalno*;
- virtuali panorama Nr. 3 – nuo *Trijų kryžių kalno*;
- virtuali panorama Nr. 4 – nuo *Šeškinės kalvos*.

Iš *ID Vilnius* parengtų virtualių panoramų Nr. 1-3 matyti, kad planuojami statiniai žvelgiant nuo *Gedimino kalno* ir *Bekešo kalno* apžvalgos taškų yra menkai matomi, nes yra beveik pilnai užstoti greta planuojamos teritorijos esančių panašaus aukštingumo ir aukštesnių pastatų, o žvelgiant nuo *Trijų kryžių kalno* apžvalgos taško - yra pilnai užstoti kitų pastatų. *Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio* kalvos, žvelgiant nuo minėtų apžvalgos taškų, taip pat yra užstotos Konstitucijos prospekte esančių aukštybinių pastatų, todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro jokios įtakos jų apžvelgiamumui.

Planuojami statiniai, žiūrint iš *Vilniaus senamiesčio* apžiūros vietų, nėra iškilę virš matomų saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių, nėra matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupių artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruoja ir nėra didesni už saugomus kultūros paveldo objektus ar jų grupes. Artimiausi kultūros paveldo objektai nuo planuojamos teritorijos yra nutolę apie 400-430 m (žr. *Paveikslas 20*), o planuojami statiniai yra įsiterpę tarp kitų panašaus aukštingumo esamų pastatų, todėl neįtakoja *Vilniaus senamiestyje* bei jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų, jų grupių apžvelgiamumo nuo Šeškinės kalvų šlaitų (žemai) apžvalgos taško (žr. Aiškinamojo rašto priedo Nr. 1 virtualią panoramą Nr. 4). Žvelgiant nuo Šeškinės kalvos (aukštai) apžvalgos taško, pati kalva užstoja planuojamą objektą, todėl *ID Vilnius* virtualios panoramos iš šio apžvalgos taško nepateikė.

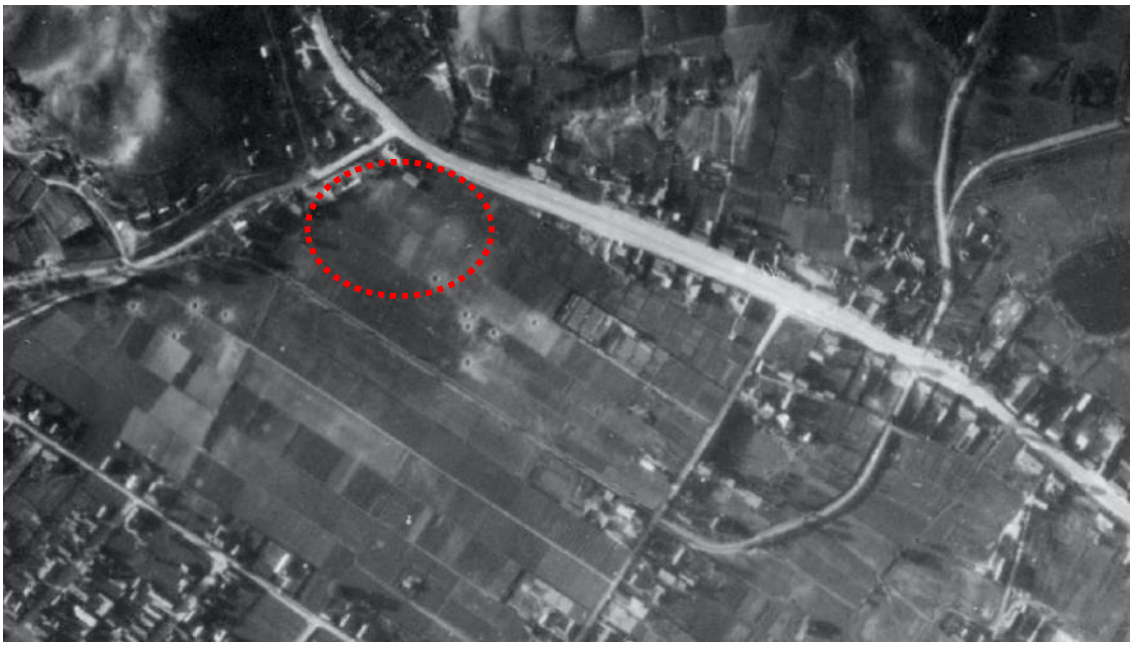
Išvada: Įvertinus kas pateikta aukščiu, Detaliojo plano sprendinių koregavimas gamtos ir kultūros paveldo objektams, jų apžvelgiamumui, įtakos neturės.

1.4. Teritorijos urbanistinė analizė

Planuojama teritorija - žemės sklypas Ukmergės g. 128 yra šiaurės rytinėje *Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos zonos dalyje*, buvusiame Saltoniškių priemiestyje, šiuo metu vadinamu šiaurės rytiniu Žvėrynu; kuris po 1976 m. nutiesus T. Narbuto gatvę, šiaurinės Žvėryno dalies užstatymas prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi (žr. *Paveikslas 16*).

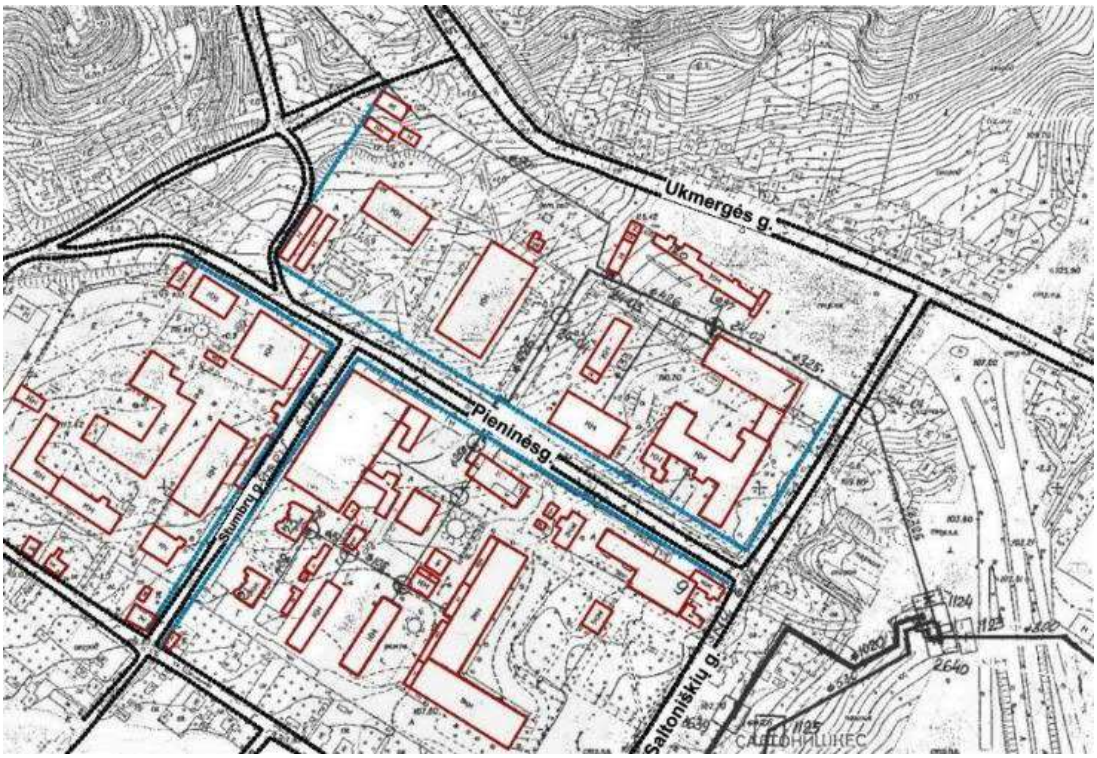
UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

Paveikslas 22. 1944 m. ortofotografinis žemėlapis



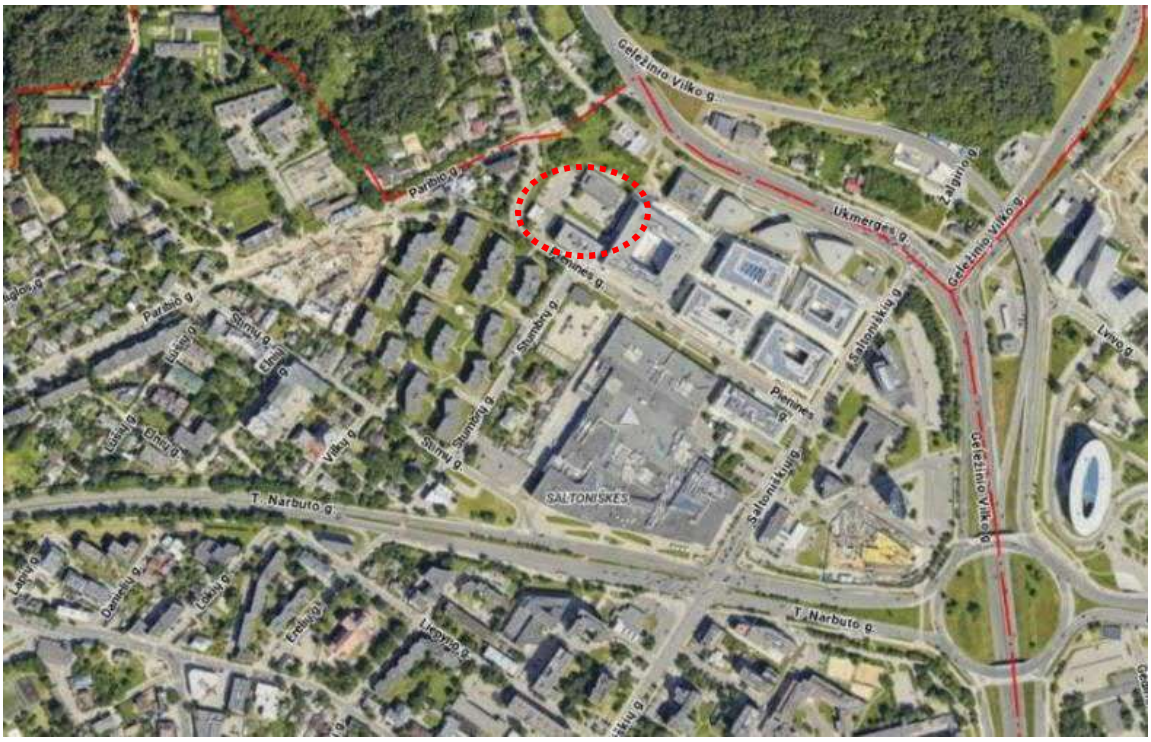
Po Antrojo Pasaulinio karo teritorija tarp dab. T. Narbuto, Stirnų, Paribio ir Ukmergės gatvių buvo skirta gamybinei - ūkinei veiklai, užstatyta stambių tūrių 1-4 aukštų pastatais, formuojant Pieninės, Saltoniškių ir Stumbrų gatvių perimetrinį užstatymą (žr. *Paveikslas 18, Paveikslas 23*).

Paveikslas 23. 1977 m. topografinis planas



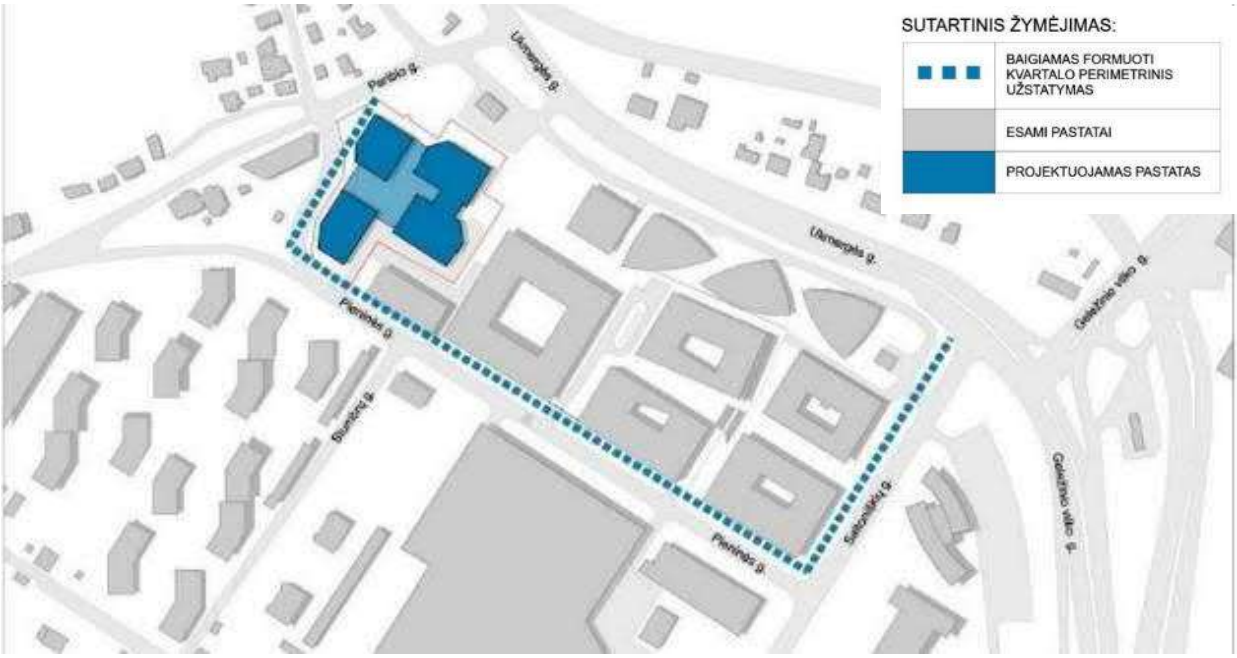
XXI a. pradžioje pradėta teritorijos konversija - nugriauti pieno kombinato ir saldainių fabriko pastatai; pradėtas kurti naujas lokalus miesto centras: kurio akcentas aukštybinis pastatas Geležinio vilko g. 18 a, administracinių pastatų komplekso užstatymas sklypuose Saltoniškių g. 7, Ukmergės g. 126. Formuojamas perimetrinis Pieninės g. užstatymas.

Paveikslas 24. 2023 m. ortofotografinis žemėlapis



Planuojama teritorija patenka į galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano *Miesto dalies (rajonų) centro zoną (SLT-4-2)*. Šioje zonoje Bendrajame plane numatytas tik **Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u)**, bei **Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a)** užstatymo tipas. Vadovautis Bendruoju planu, esama teritorijos konversija, Detaliuoju planu ir istoriškai susiformavusiu užstatymo tipu, sklype Ukmergės g. 128 numatomas perimetrinis užstatymas. Projektuojamo užstatymo sprendiniai neprieštarauja teritorijai galiojantiems teisės aktams ir Bendrojo plano sprendiniams, tęsia kvartalo urbanistinės struktūros išvystymą ir kokybinę teritorijos genezę.

Paveikslas 25. Esamos situacijos schema su projektuojamu pastatu

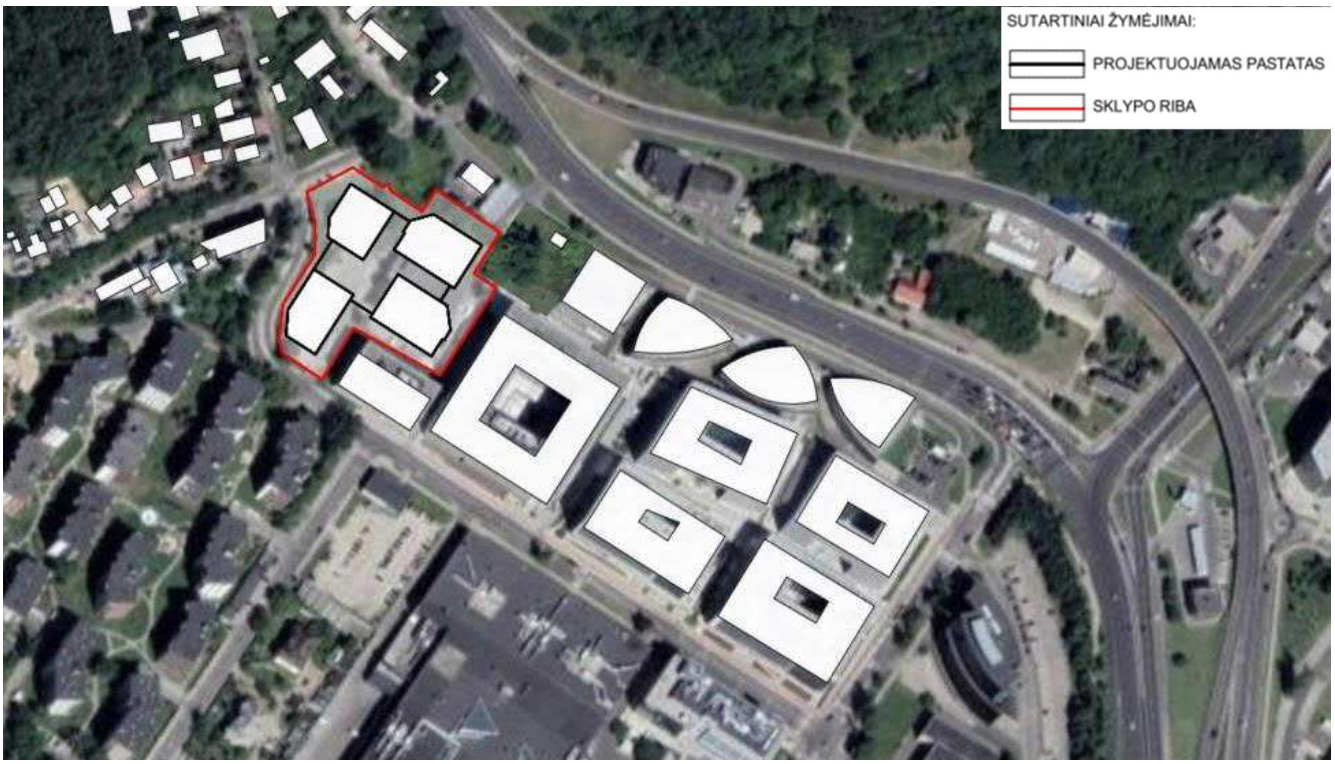


UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

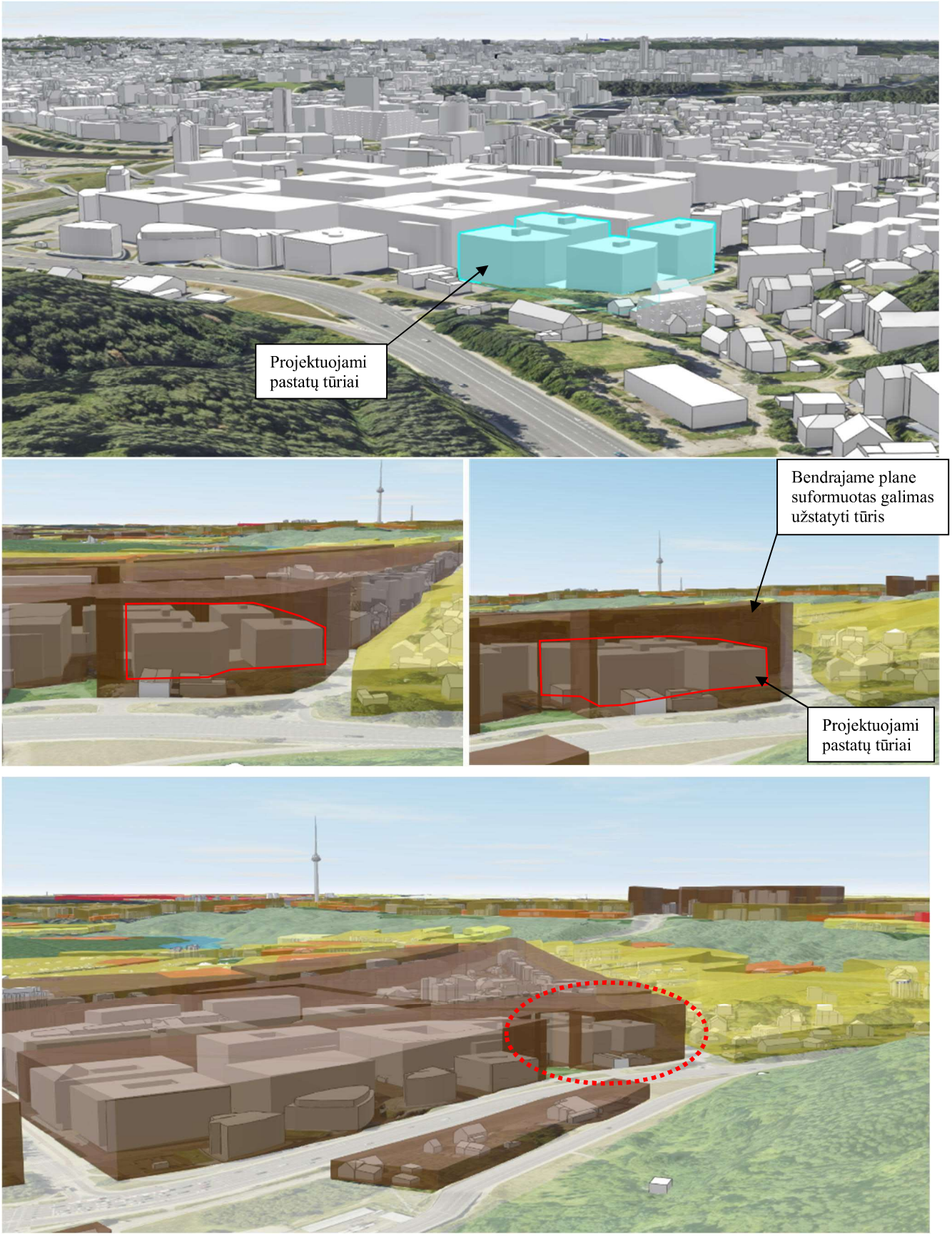
Planuojamoje teritorijoje projektuojamas leistinas pastatų aukštingumas yra integralus aplinkinėms teritorijoms, kuriose dominuoja 5-6 aukštų esami pastatai, ir neviršija Bendrajame plane nustatytų maksimalių rodiklių (žr. *Paveikslas 27*), todėl planuojami pastatai darniai įsilies į jau susiformavusią kvartalo visumą. Detaliojo plano prieduose pateikiami gatvių pjūviai ir išklotinės su nurodytais esamų ir planuojamų pastatų aukščiais.

Įvertinant tai, kad į šiaurę nuo planuojamos teritorijos Bendrojo plano sprendiniais yra numatyta mažesnio užstatymo intensyvumo ir aukštingumo funkcinė zona, sklype Ukmergės g. 128 projektuojami smulkesni tūriai lyginant su esamu kvartalo užstatymu, siekiant darnaus perėjimo link planuojamo sklypo šiaurinėje dalyje esamo ir Bendruoju planu planuojamo užstatymo. Pastatų smulkėjimo schemoje (žr. *Paveikslas 26*), matyti kaip kvartale suprojektuoti ir pastatyti pastatų tūriai nuo stambių pereina link smulkesnių.

Paveikslas 26. Pastatų smulkėjimo schema



Paveikslas 27. Ištraukos iš Vilniaus miesto 3D žemėlapio



Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai" p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede numatytais atvejais.

1.5. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai

Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5×1 - 2×1. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai".).

Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių.

Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.

Kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjerais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

1.6. Želdynų poreikis.

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo (200 m) zoną.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	 30 30	 40 40	 - 5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos: 3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms	 50 40	 60 50	 - -

	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	 45 35	 55 45	 - -
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	10
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra.

Planuojamoje teritorijoje iki esamos būklės įvertinimo augusiems medžiams buvo atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, tačiau prieš statybos darbų pradžią planuojamoje teritorijoje buvo pašalinti augę ir statyboms trukdę želdiniai. Saugotini medžiai buvo pašalinti gavus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-09-29 išduotą leidimą. Saugotinų medžių atkuriamoji vertė buvo atlyginta pagal savivaldybės pateiktą sąskaitą. Pašalintų medžių sąrašas pateiktas pagrindiniame brėžinyje. Esamos būklės įvertinimo dokumentų prieduose pateikta medžių inventorizavimo ir arboristinio vertinimo ataskaita nebėra aktuali.

1.7. Inžinerinė infrastruktūra.

Detaliuoju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos TP rengimo metu. Sklypo prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijai yra gautas rekonstrukcijos leidimas (Nr. LNS-01-160325-00320, 2016-03-25). Esami inžineriniai tinklai demontuojami arba perkeliami. Sprendiniai detalizuojami TP rengimo metu.

Planuojami inžineriniai tinklai:

Vandentiekis:

Vadovaujantis UAB "VILNIAUS VANDENYS" 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298716, vandens tiekimas numatomas nuo esamų d300 mm vandentiekio tinklų Paribio g. Vandentiekio prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Pieninės g. (x=6063564, y=580983), Paribio g. (x=6063659, y=580847) ir Želvos g. (x=6063717, y=580935). Vidaus gaisrų gesinimui TP suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

Buitinių nuotekų šalinimas:

Vadovaujantis UAB "VILNIAUS VANDENYS" 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298716, buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Pieninės g. Prijungimo vieta gali būti tikslinama TP pagal technines sąlygas.

Paviršinių nuotekų šalinimas:

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento" (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą

UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

(vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

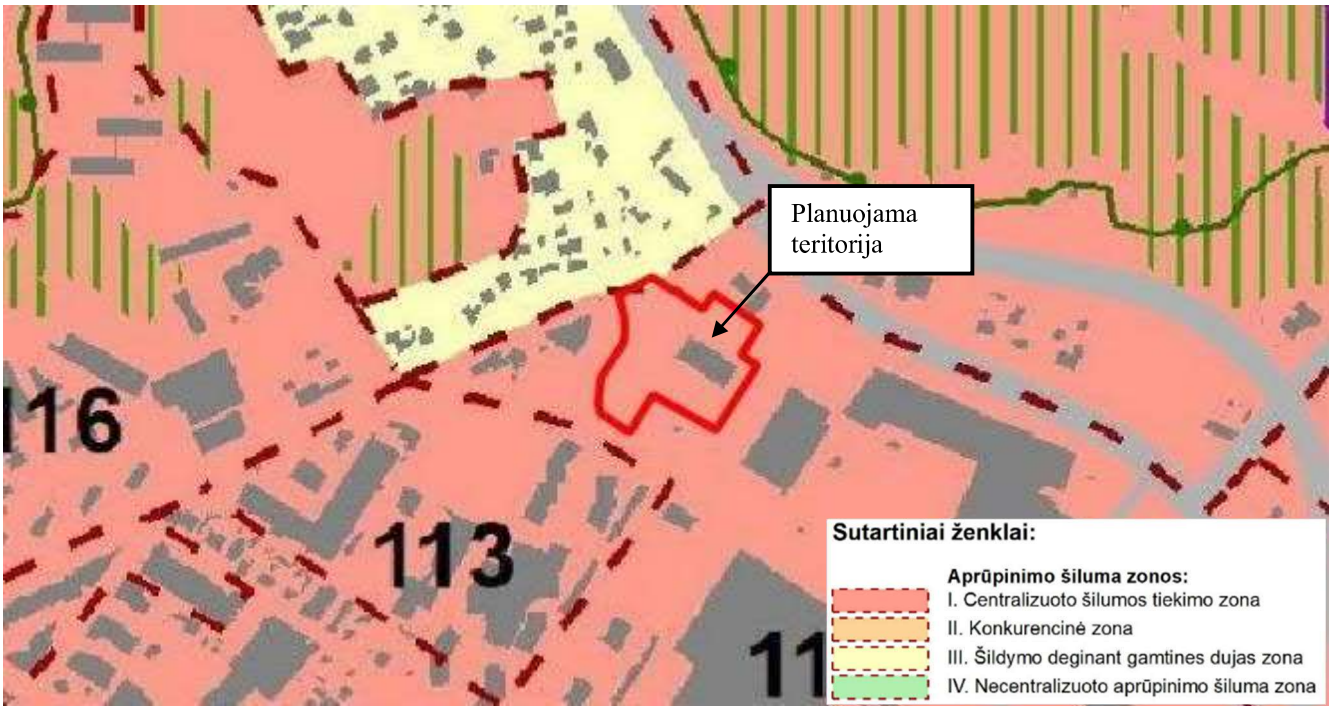
Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Pieninės g. esantį d 315 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

TP būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Šildymas:

Vadovaujantis Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną (žr. *Paveikslas 28*), todėl planuojamoje teritorijoje būsimų pastatų šildymas numatomas iš centralizuotos Vilniaus miesto šilumos tiekimo sistemos. Prisijungimo taškas: Perspektyvinis šilumos tiekimo tinklų atvadas Ø114,3 mm. ties ŠK91124-26. Sprendiniai detalizuojami TP pagal technines sąlygas.

Paveikslas 28. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525.



1. CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA

1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.

1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.

1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

1.5. CŠT zonoje išduodamose prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.3.1-1.3.3 punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.

Elektra:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius" 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG298925, planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis suderinto statybos projekto (SLD Nr. LNS-01-160325-00320, 2016-03-25), sprendiniais, nurodoma vieta planuojamai 10/0,4 kV el. transformatorinei pastotei (toliau - MT), taip pat planuojamos 0,4 kV ir 10 kV elektros linijos. Bendro naudojimo elektros tinklų tiesimui yra projektuojamas (tikslinamas esamas) servitutas S1. Elektros prijungimas numatomas nuo esamos vidutinės įtampos kabelių linijos „SP86 - MT856". Sprendiniai detalizuojami TP. Esamo servituto S1 ribos yra tikslinamos atsižvelgiant į projektuojamų elektros tinklų apsaugos zonų ribas.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos TP rengimo metu, pagal technines sąlygas, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtis ir parametrus.

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

1.8. Transportinė dalis.

Šiaurės vakarų pusėje planuojama (koreguojama) teritorija ribojasi Paribio gatve (D kategorija), o vakarų ir pietvakarių pusėse – su Pieninės gatve (D kategorija). Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš pietvakarių pusėje besiribojančios Pieninės gatvės.

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

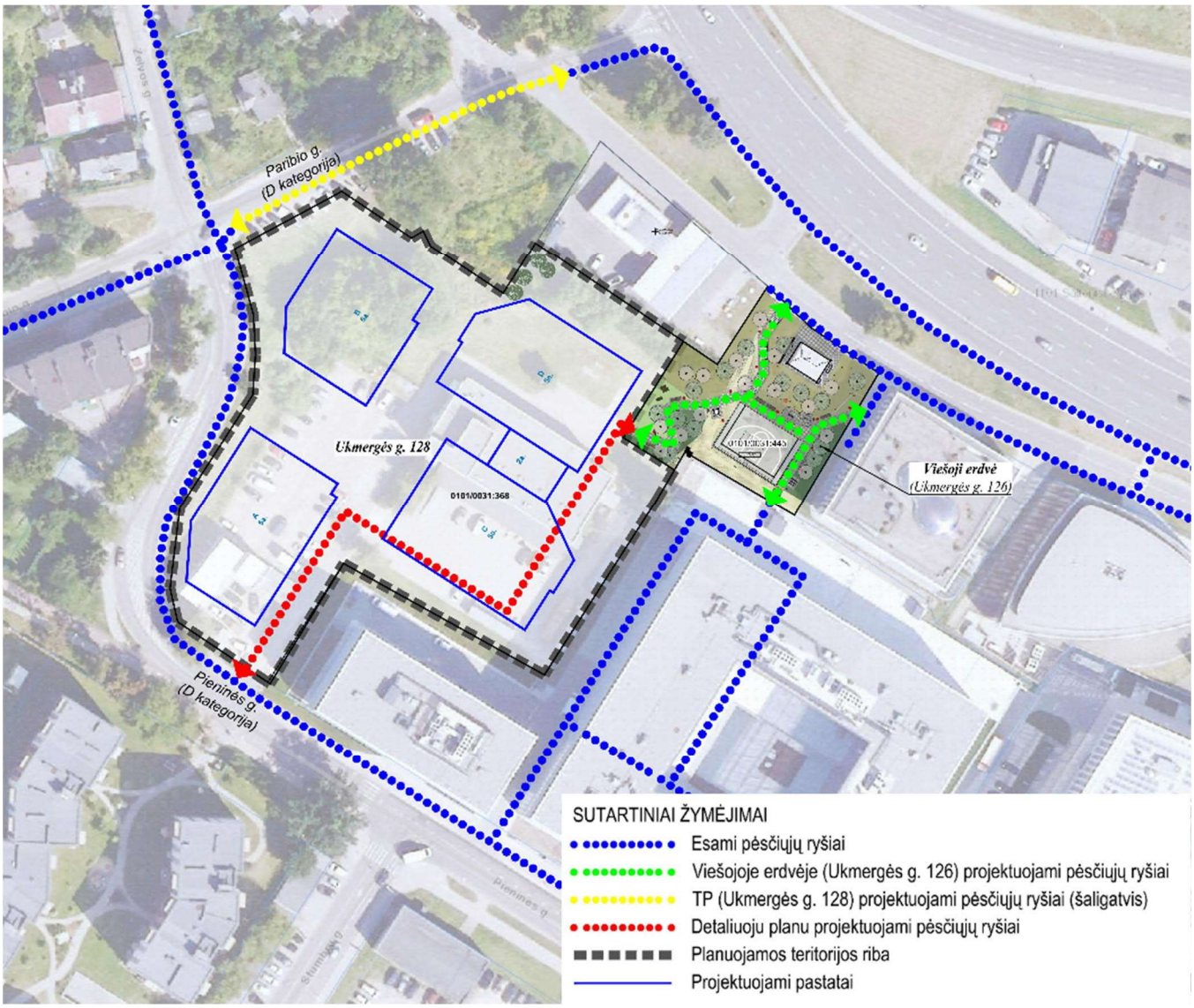
Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (toliau – Reglamentas) 30 lentele.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32[1] lentelėje.

Planuojamos teritorijos gretimybėse (žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445) yra patvirtinti *Viešosios erdvės, esančios sklype adresu Ukmergės g. 126, sutvarkymo projektiniai pasiūlymai*. Įvertinus esamus susiformavusius ir suprojektuotus kvartalo pėsčiųjų ryšius, planuojamoje teritorijoje yra numatoma papildoma pėsčiųjų tako jungtis (viešas praėjimas) tarp pietinėje pusėje esančios Pieninės gatvės ir rytinėje planuojamos teritorijos suformuotos viešosios erdvės žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445. Įrengiant pėsčiųjų tako jungtį, negali būti įrengiami užtvarai, barjerai, varteliai ar kitos laisvam pėsčiųjų judėjimui trukdančios fizinės kliūtys.

Taip pat, pagal Projekto sprendinius, Paribio gatvės atkarpoje tarp Pieninės gatvės ir Ukmergės gatvę dubliuojančios gatvės bus įrengiamas šaligatvis. Pėsčiųjų srautų schemoje (žr. *Paveikslas 29*) yra pavaizduoti nusistovėję kvartalo pėsčiųjų ryšiai, suprojektuoti pėsčiųjų ryšiai, bei Projekte numatyti pėsčiųjų ryšiai. Detaliojo plano prieduose yra pateikiama projektuojamų viešųjų ir privačių erdvių schema su pažymėtu pėsčiųjų praėjimu per planuojamą teritoriją. Dėl sudėtingo sklypo reljefo su dideliais perkritimais, bei Projekto sklypo plano sprendinių, kuriais atskiriamos viešos ir privačios erdvės, kiti viešo naudojimo pėsčiųjų praėjimai sklype yra sunkiai įgyvendinami.

Paveikslas 29. Pėsčiųjų srautų schema.



UAB „PROJEKTAVIMAS"
Įm. kodas 303738851
Linkmenų g. 5, Vilnius
mob. 867637738

1.9. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. TP rengimo stadijoje įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 150000 m^3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 30 l/s.

Lentelė 4. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F =0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35
48 ≤ F < 75	–	15	20	25	30	35
F ≥ 75			20	25	30	35
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Pieninės g. (x=6063564, y=580983), Paribio g. (x=6063659, y=580847) ir Želvos g. (x=6063717, y=580935) (žr. *Paveikslas 30*). Vidaus gaisrų gesinimui TP suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

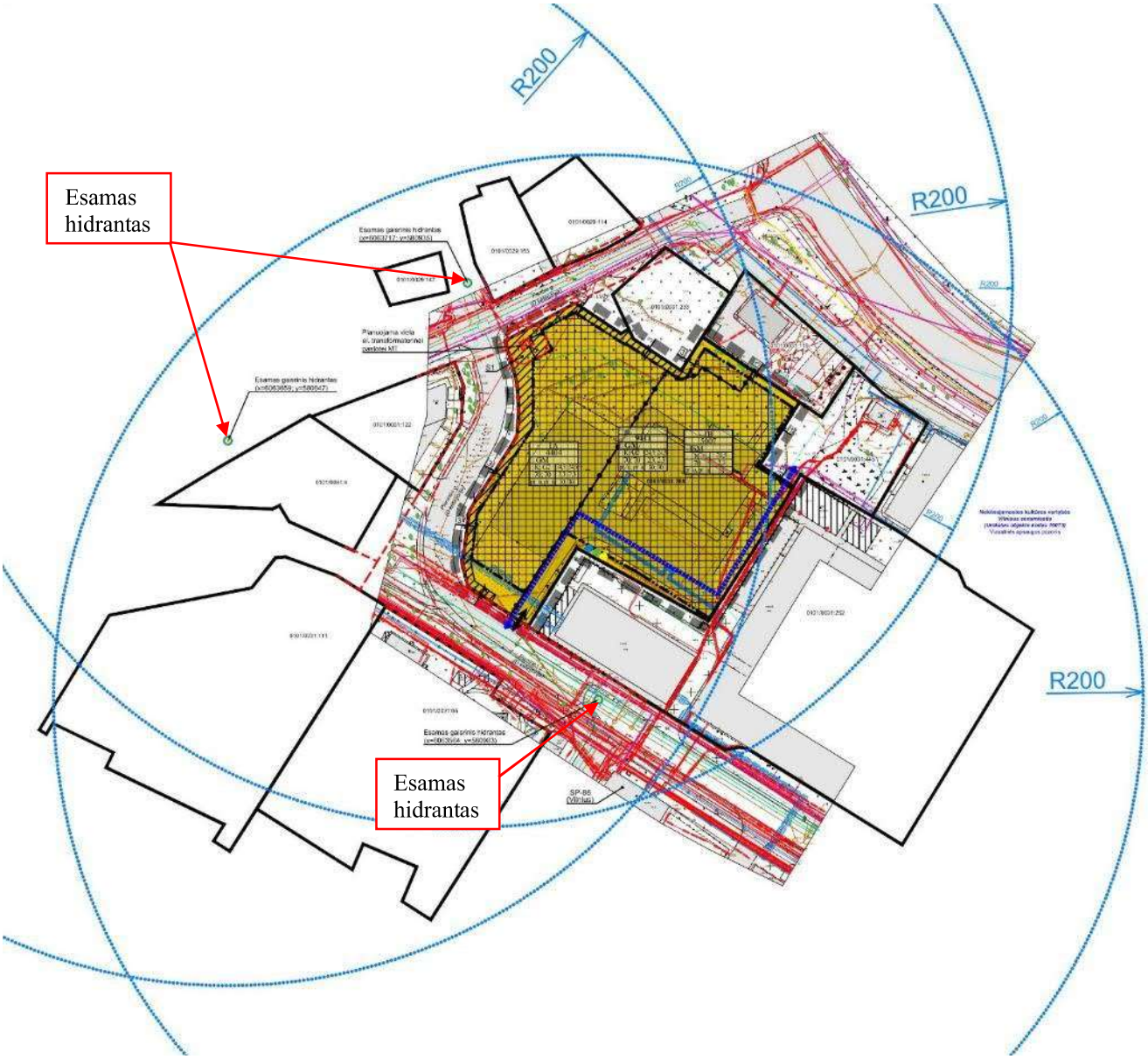
Artimiausia yra Vilniaus PGV pirma komanda, adresu Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius, nutolusi ~5 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 30.



1.10. Aplinkos apsauga

Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje taikomi gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96.

Planuojamoje teritorijoje iki esamos būklės įvertinimo augusiems medžiams buvo atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, tačiau prieš statybos darbų pradžią planuojamoje teritorijoje buvo pašalinti augę ir statyboms trukdę želdiniai. Saugotini medžiai buvo pašalinti gavus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-09-29 išduotą leidimą. Saugotinų medžių atkuriamoji vertė buvo atlyginta pagal savivaldybės pateiktą sąskaitą. Pašalintų medžių sąrašas pateiktas pagrindiniame brėžinyje. Esamos būklės įvertinimo dokumentų prieduose pateikta medžių inventorizavimo ir arboristinio vertinimo ataskaita nebėra aktuali.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36) patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis" (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

1.11. Visuomenės sveikata.

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje"

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje pastatus aptarnauti numatoma lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu.

Vykdant statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis. Taikyti triukšmo prevencijos ir mažinimo priemones:

- Auginamų ir laikomų gyvūnų savininkai privalo užtikrinti, kad jų gyvūnai netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Garsinės informacijos ir signalizacijos savininkai (naudotojai) privalo užtikrinti, kad jų įranga būtų tvarkinga, netrikdytų asmenų ramybės, poilsio ar darbo.
- Valyti, tvarkyti teritoriją (naudoti žoliapjoves, krūmapjoves ir pan.), išvežti atliekas, pakrauti (iškrauti, perkrauti) prekes, medžiagas, produkciją ar kitus daiktus darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.) galima tik tokiais būdais, kurie nekelia triukšmo, trikdančio asmenų ramybę, poilsį ar darbą. Šis reikalavimas netaikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytose verslo, gamybos ir pramonės teritorijose. Išvežti atliekas darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. (savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val.), kai tai kelia triukšmą, trikdantį asmenų ramybę, poilsį ar darbą, galima, jei gresiant ar susidarius ekstremaliam įvykiui ar

ekstremaliai situacijai arba esant būtinojo reikalingumo sąlygoms atliekų išvežimo būtinybę ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui įsakymu nustato Savivaldybės administracijos direktorius.

- Neuždarose patalpose ir atvirose teritorijose įrengti žaidimų, cirko ir kiti atrakcionai gali veikti dienos ir vakaro metu. Nakties metu jie gali veikti tik tuo atveju, jei nėra grojama muzika, o naudojami žaidimų, cirko ir kiti atrakcionų įrenginiai nekelia triukšmo.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama:

- naudoti civilinės paskirties pirotechnikos priemones nustatytose tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose ir ne arčiau kaip 75 m nuo daugiabučių gyvenamųjų namų (išskyrus švenčių dienomis, taip pat per masinius renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį);
- tyliosiose viešosiose zonose, tyliosiose gamtos zonose, o taip pat gyvenamųjų namų teritorijose darbo dienomis nuo 22 iki 7 val. bei poilsio ir švenčių dienomis nuo 22 iki 9 val. vykdyti ūkinę, gamybinę ar kitokią veiklą, kuri trikdytų, neigiamai veiktų žmonių sveikatą, darbą, poilsį ar miego kokybę;
- teikiant paslaugas viešosiose vietose ar vykdant prekybą viešosiose vietose leisti muziką, groti muzikiniais instrumentais, skleisti garsinę reklamą, išskyrus renginius, kuriems Savivaldybės tarybos patvirtintų Tvarkymo ir švaros taisyklių nustatyta tvarka yra išduotas leidimas organizuoti renginį;
- uždarose patalpose draudžiama leisti muziką, skleisti garsinę informaciją ar reklamą, jei patalpose įrengti langai ar durys yra atidaryti, o garsas tokiu būdu sklinda į išorinę aplinką;
- per pastatų išorėje, transporto priemonėse ar ant jų įrengtas garso kolonėles leisti muziką, skleisti garsinę reklamą.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn}, L_{dienos}, L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

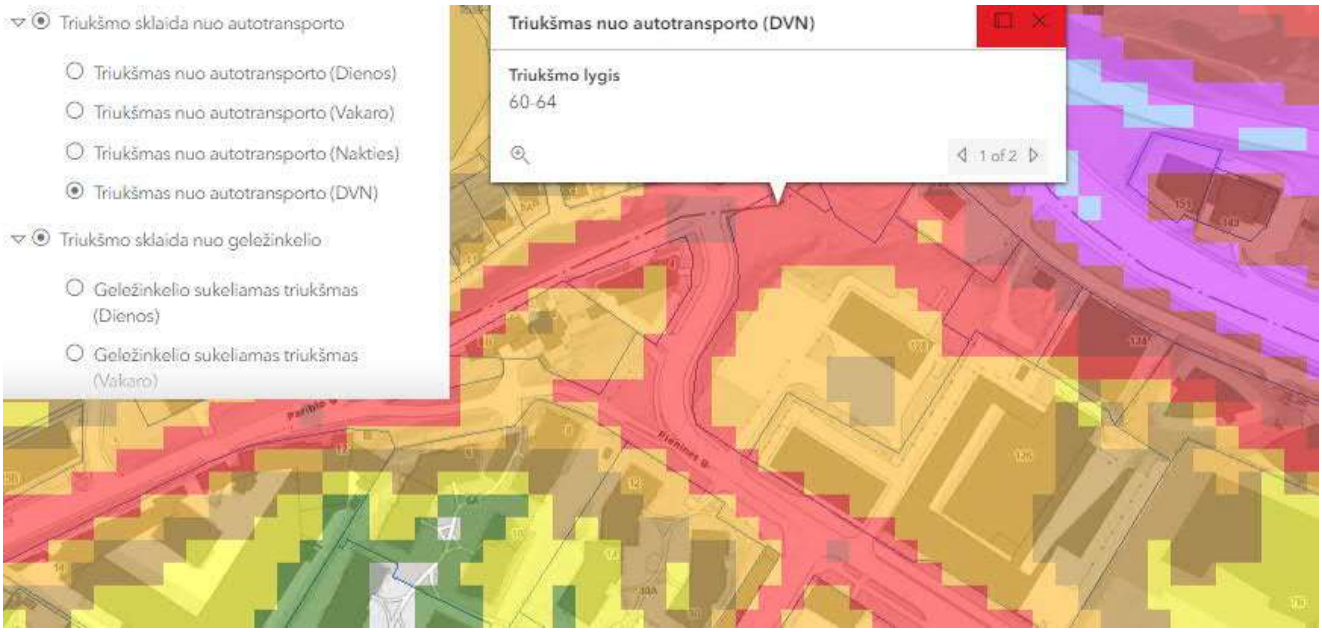
Eil. Nr.	**Objekto pavadinimas**	**Paros laikas***	**Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA**	**Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA**
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliamo triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliamą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra šiaurės rytų pusėje esanti Ukmergės gatvė. Pagal pateikiamus Vilniaus plano matavimus, esamas didžiausias teritorijoje dominuojantis transporto keliamas triukšmas svyruoja nuo 55 iki 59 dBA (DVN), o planuojamos teritorijos pakraščiuose, esančiuose arčiau esamų gatvių – nuo 60 iki 64 dBA (DVN) (žr. *Paveikslas 31*). Didžiausias triukšmo lygis yra dienos metu, kuris neviršija nustatytų normų.

Paveikslas 31.



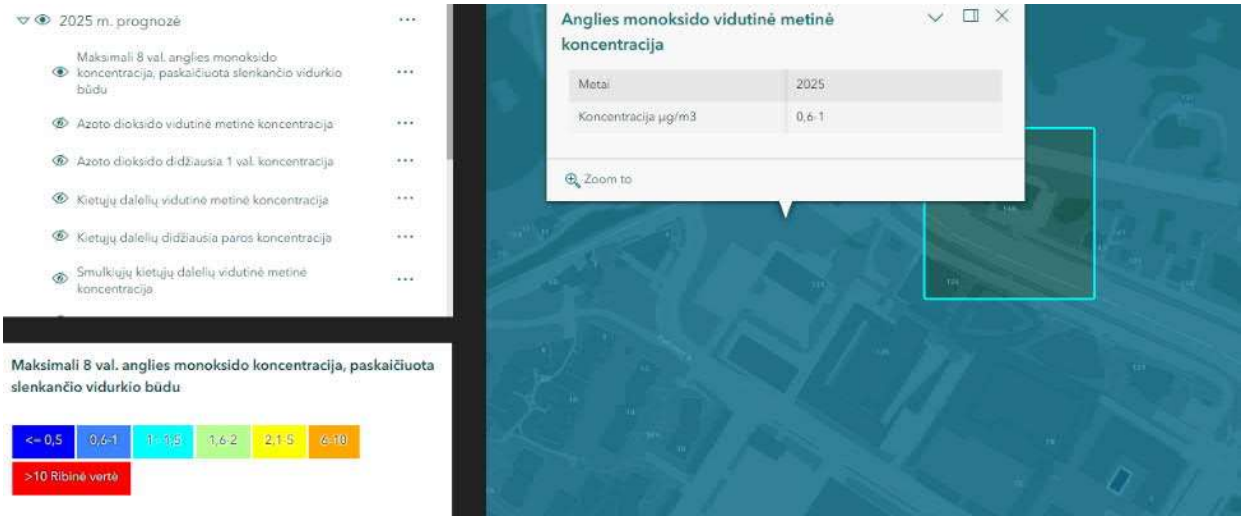
Rengiant pastatų techninius projektus reikalui esant numatyti kompensacines priemonės triukšmo sumažinimui. Siūloma pastatus projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad kuo labiau sumažinti triukšmą, kylantį nuo automobilių važiuojančiu aplinkinėmis gatvėmis. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvaros bei ekranai.

Kadangi planuojamoje teritorijoje numatomas perimetrinis užstatymo tipas, vaikų žaidimų aikštelės ir poilsio zonas siūloma projektuoti sklypų vidiniuose kiemuose, tokiu būdu aplinkiniai pastatai ekranuos triukšmą, kylantį nuo aplinkinių gatvių. Vaikų žaidimų aikštelių ir poilsio zonose triukšmo lygis neturi viršyti ribinių verčių.

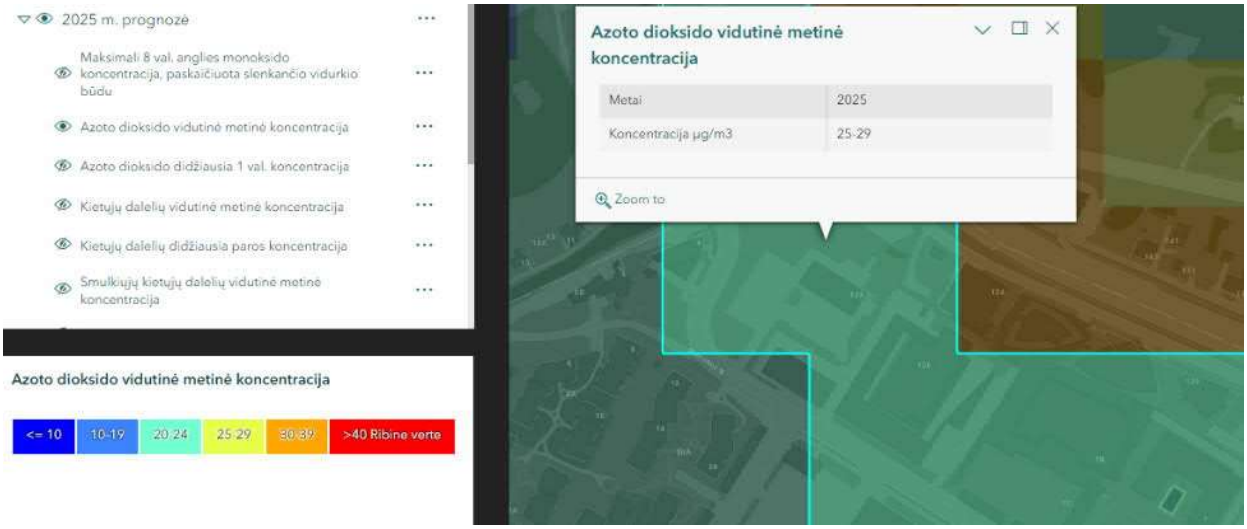
Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo" nenumatomas.

Įvertinus Vilniaus plano pateikiamą informaciją apie teritorijoje prognozuojamus (2025 m.) aplinkos oro užterštumo rodiklius (žr. *Paveikslas 32 – 41*), galima teigti, kad planuojama teritorija yra mažai paveikta teršalų. Pateikti teršalų rodikliai neviršija ribinių verčių. Kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla šių teršalų lygis neturėtų ženkliai didėti ir ateityje.

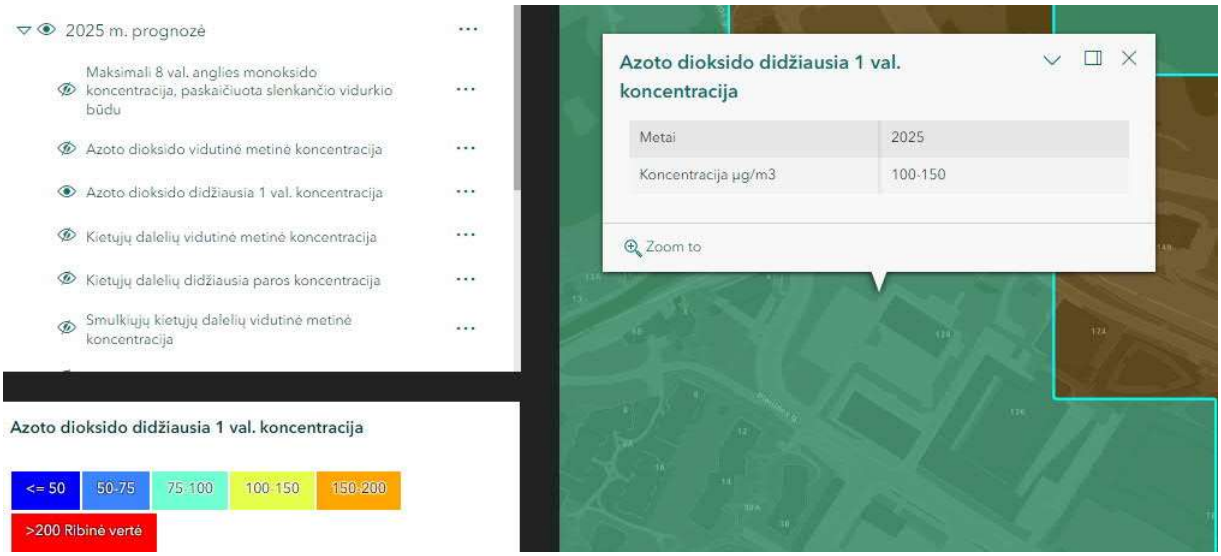
Paveikslas 32. Anglies monoksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



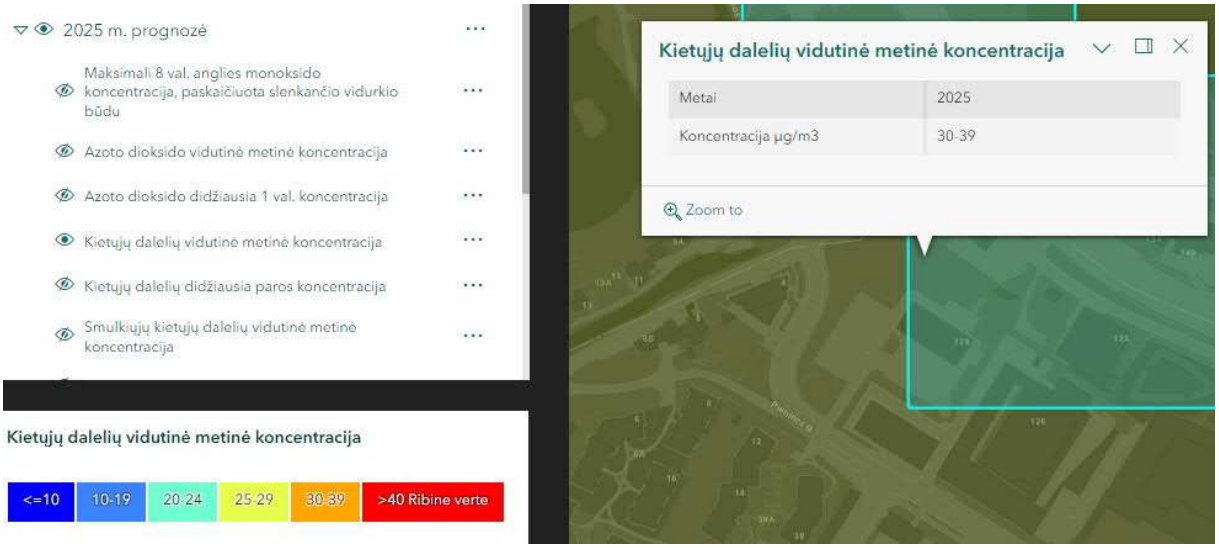
Paveikslas 33. Azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



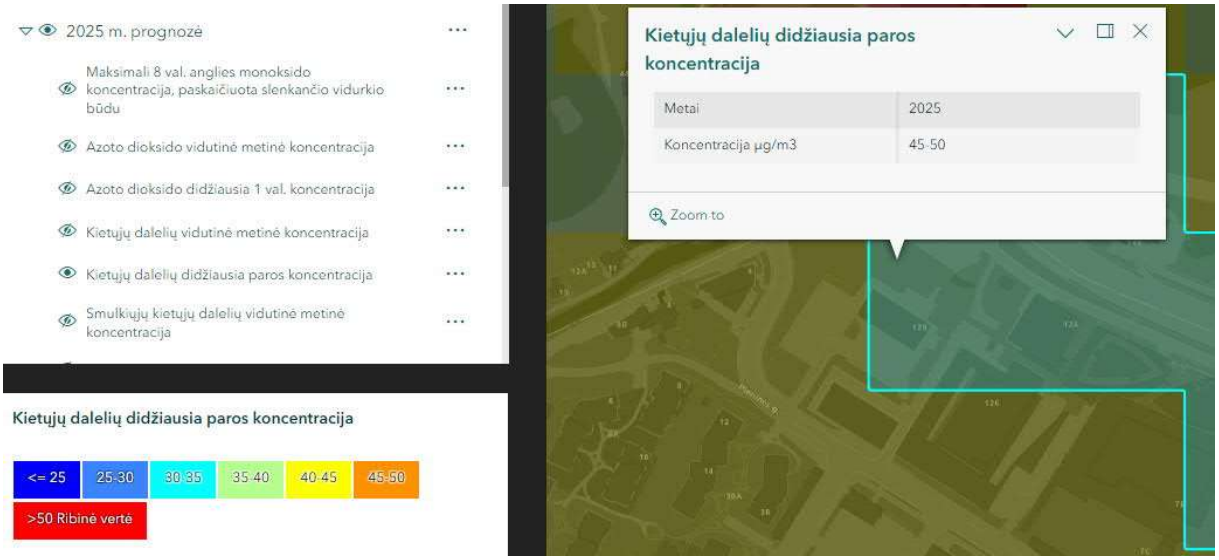
Paveikslas 34. Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė).



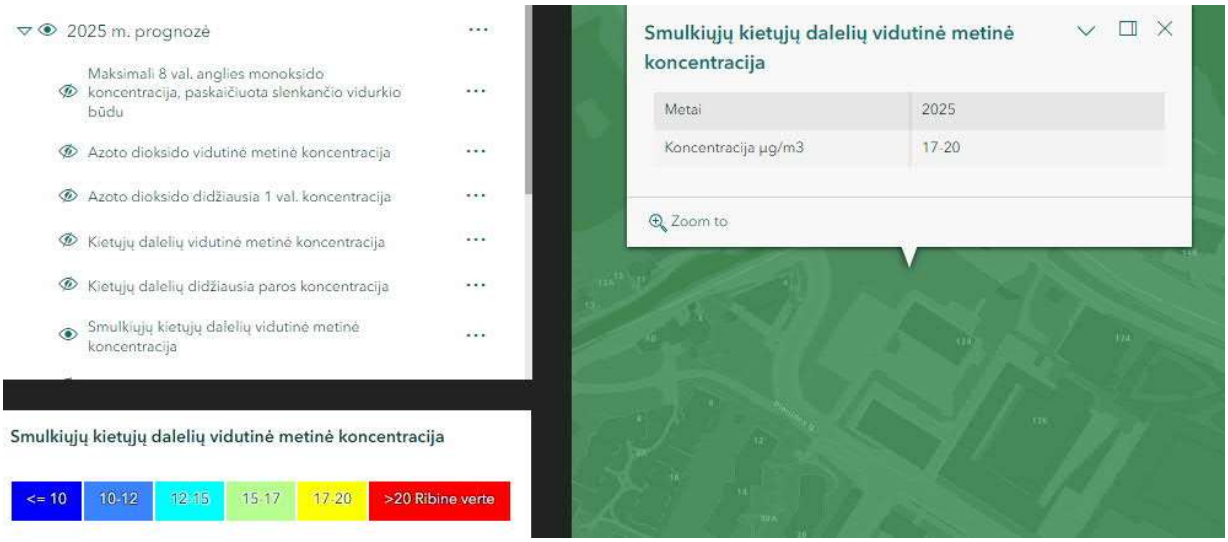
Paveikslas 35. Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



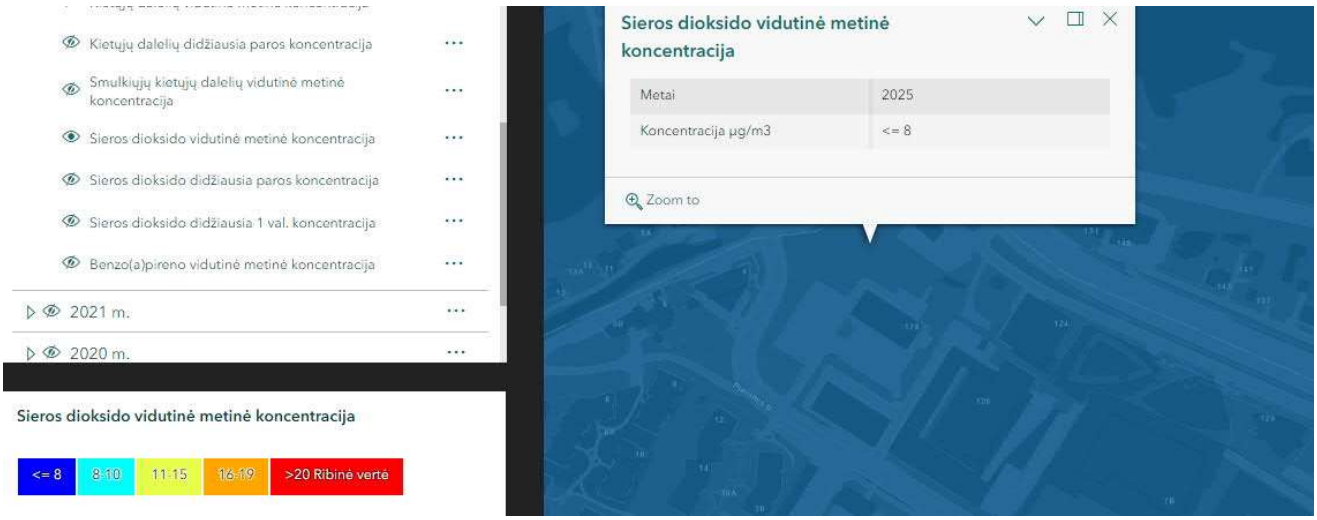
Paveikslas 36. Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė).



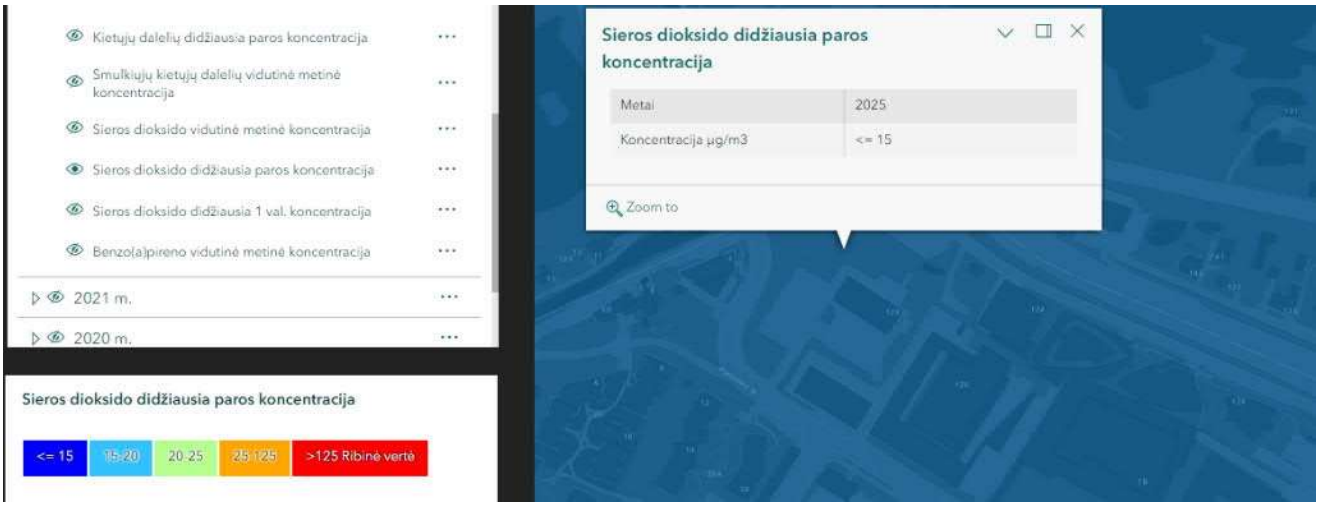
Paveikslas 37. Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



Paveikslas 38. Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).

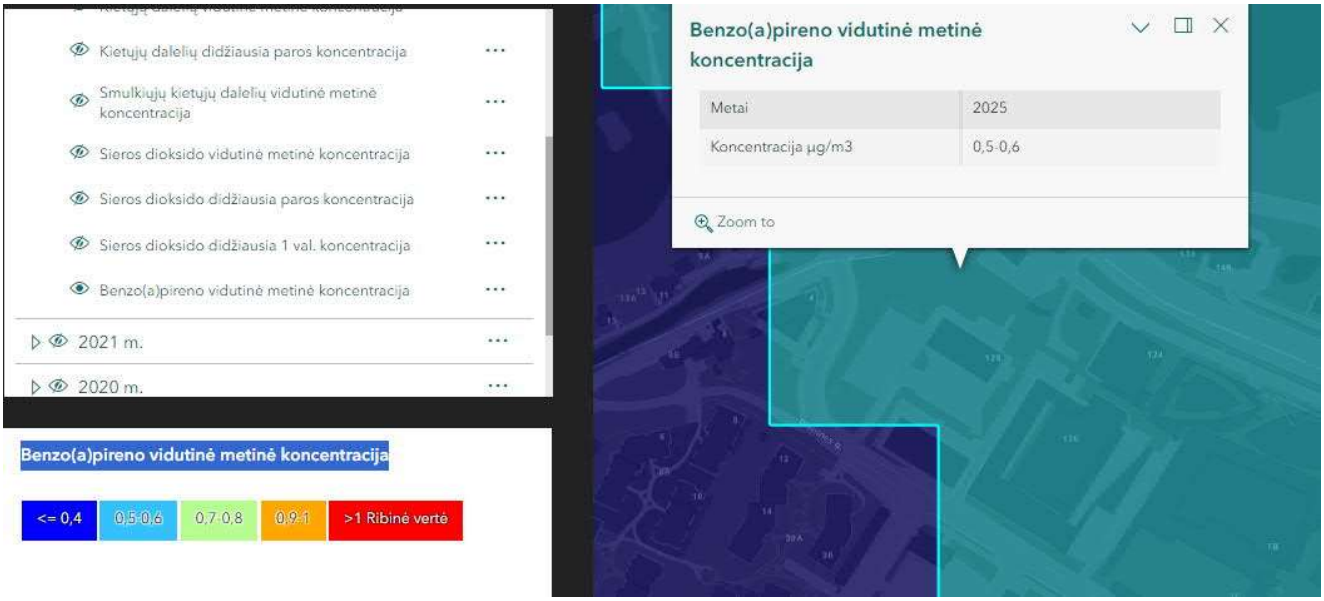


Paveikslas 39. Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė).



Paveikslas 40. Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė).

Paveikslas 41. Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore".

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas