

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Sklypų Pylimėlių g. 6A ir Saulėtekio al. 58 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Saulėtekio al. 58 (kadastro Nr. 0101/0026:320) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Sklypų Pylimėlių g. 6A ir Saulėtekio alėja 58 nedidelių veiklos mastų detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. 1756V (TPD Nr. T00054446).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Fiziniai asmenys.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. tadas.markilevicius@gmail.com, tel. 8 676 377381

Planavimo uždaviniai:

Planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu inicijuoti Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. 1756V „Dėl sklypų Pylimėlių g. 6A ir Saulėtekio alėja 58 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054446) koregavimą sklype Saulėtekio al. 58 (kadastro Nr. 0101/0026:320): nustačius gatvės raudonąsias linijas prijungti įsiterpusią laisvos valstybinės žemės dalį ir pakeisti sklypo plotą ir ribas, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Planuojama teritorija:

Sklypas Saulėtekio al. 58 (kadastro Nr. 0101/0026:320) (žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) Vilniuje), sklypo plotas – 0,0347 ha ir laisvos nesuformuotos valstybinės žemės teritorija. Planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžimo, todėl yra nustatoma nagrinėjama teritorija, vakaruose ir šiaurėje ribojama M. Počobuto gatvės, o rytuose – L. Karsavino g. (žr. *Paveikslas 1*).

Planuojamas žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0026:320.

Adresas: Vilnius, Saulėtekio al. 58.

Plotas: 0,0347 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, žemės sklypo naudojimo būdas – *Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

– Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– Nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

– Nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

- Gyvenamasis namas 4A1p (unikalus Nr. 1099-4057-1026), pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (vieno buto pastatai);
- Stoginė S (unikalus Nr. 4400-5405-2821), pagrindinė naudojimo paskirtis - Kiti inžineriniai statiniai.

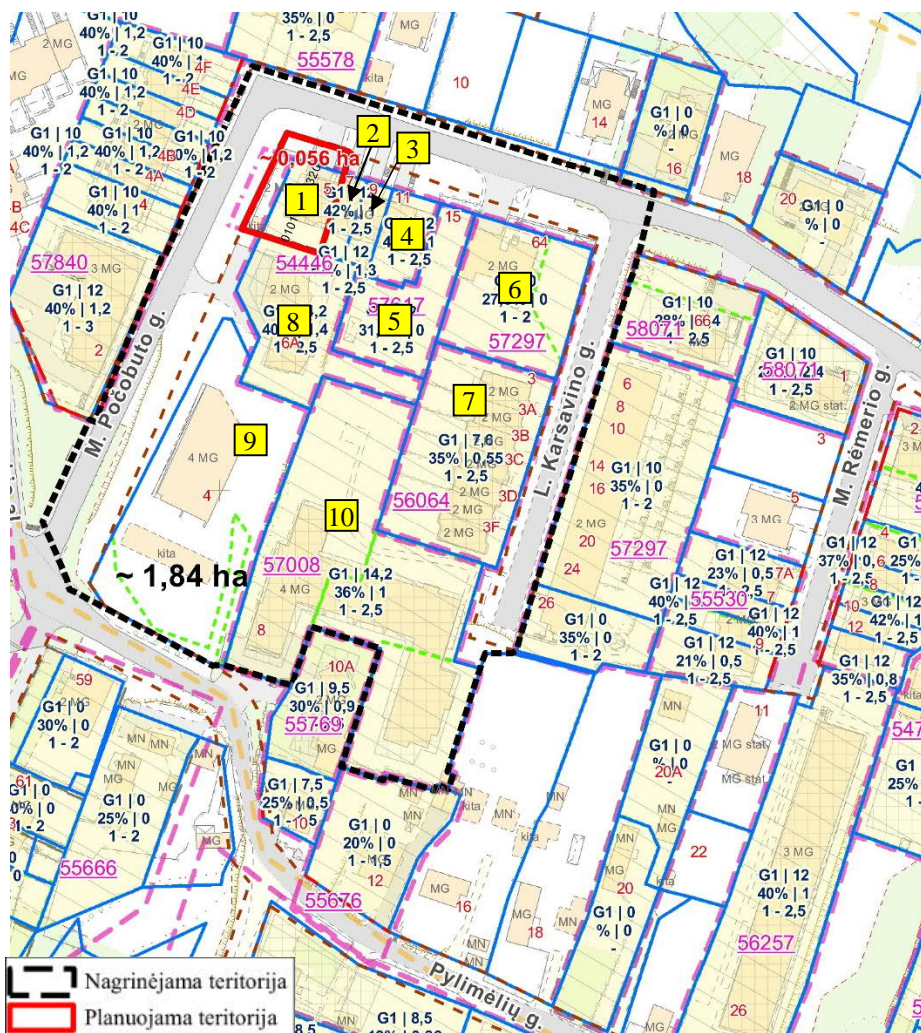
Nagrinėjama teritorija.

Nagrinėjama teritorija, užimanti apie 1,84 ha plotą, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją iš trijų pusių riboja esamos gatvės: vakarų ir šiaurės pusėse – M. Počobuto g., o rytų pusėje – L. Karsavino g. Į nagrinėjamos teritorijos ribas patenka 10 esamų žemės sklypų ir valstybinė žemė (žr. *Paveikslas 1*):

Lentelė 1. Į nagrinėjamą teritoriją patenkančių žemės sklypų duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilnius, M. Počobuto g. 5	0101/0026:320	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Vilnius, Saulėtekio al. 58	0101/0026:319	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3.	Vilnius, Saulėtekio al. 58	0101/0026:321	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
4.	Vilnius, Saulėtekio al.	0101/0026:316	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5.	Vilnius, M. Počobuto g. 15	0101/0026:317	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Vilnius, Saulėtekio al. 64	0101/0026:80	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	Vilnius, L. Karsavino g. 3	0101/0026:254	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> <i>Nenustatytas</i>
8.	Vilnius, Pylimėlių g. 6A	0101/0026:322	Kita	<u>Naudojimo būdas:</u> Gyvenamosios teritorijos; <u>Naudojimo pobūdis:</u> Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
9.	Vilnius, Pylimėlių g. 4	0101/0026:74	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
10.	Vilnius, Pylimėlių g. 8	0101/0026:349	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

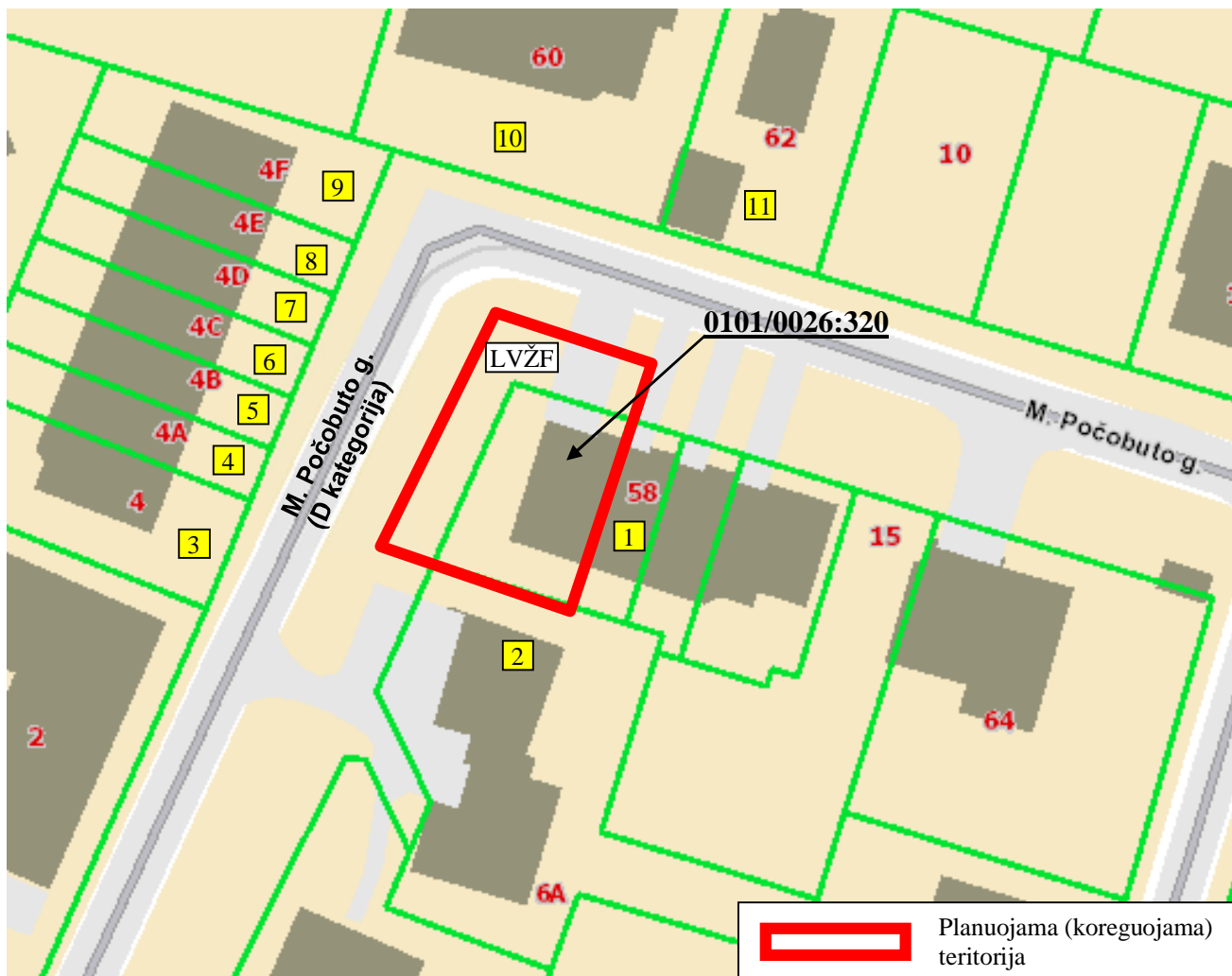
Paveikslas 1. Planuojamos (koreguojamos) teritorijos ir nagrinėjamos teritorijos schema.



Gretimybės.

Šiaurės ir vakarų pusėje planuojama (koreguojama) teritorija ribojasi su valstybine žeme (D kategorijos M. Počobuto gatve, kuriai yra nustatytas 16 m tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų). Kitose pusėse koreguojama teritorija ribojasi su VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 0101/0026:319 ir kad. Nr. 0101/0026:322. Kitoje besiribojančios D kategorijos M. Počobuto gatvės pusėje esantys sklypai kad. Nr. 0101/0026:385, 0101/0026:388, 0101/0026:398, 0101/0026:387, 0101/0026:394, 0101/0026:56, 0101/0026:397, 0101/0026:245, 0101/0026:25, yra priskiriami prie kaimyninių žemės sklypų.

Paveikslas 2. Planuojama (koreguojama) teritorija ir gretimybės.



Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilnius, Saulėtekio al. 58	0101/0026:319	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
2.	Vilnius, Pylimėlių g. 6A	0101/0026:322	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3.	Vilnius, M. Počobuto g. 4	0101/0026:385	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
4.	Vilnius, M. Počobuto g. 4A	0101/0026:388	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5.	Vilnius, M. Počobuto g. 4B	0101/0026:398	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Vilnius, M. Počobuto g. 4C	0101/0026:387	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

7.	Vilnius, M. Počobuto g. 4D	0101/0026:394	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
8.	Vilnius, M. Počobuto g. 4E	0101/0026:56	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9.	Vilnius, M. Počobuto g. 4F	0101/0026:397	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
10.	Vilnius, Saulėtekio al. 60	0101/0026:245	Kita	Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: <i>Nenustatytas</i>
11.	Vilnius, Saulėtekio al. 62	0101/0026:25	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972. (TPD reg. Nr. T00086338) (toliau – Bendrasis planas) (žr. Paveikslas 3).

Planuojama teritorija patenka į *Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną* (PYL-1-3). Funkcinės zonos turinys: Visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

GC - Mišri centro teritorija;

GM - Mišri gyvenamoji teritorija;

PA - Paslaugų teritorija;

SI - Socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos;

V - Visuomeninės paskirties teritorijos;

R - Rekreacinės teritorijos;

B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

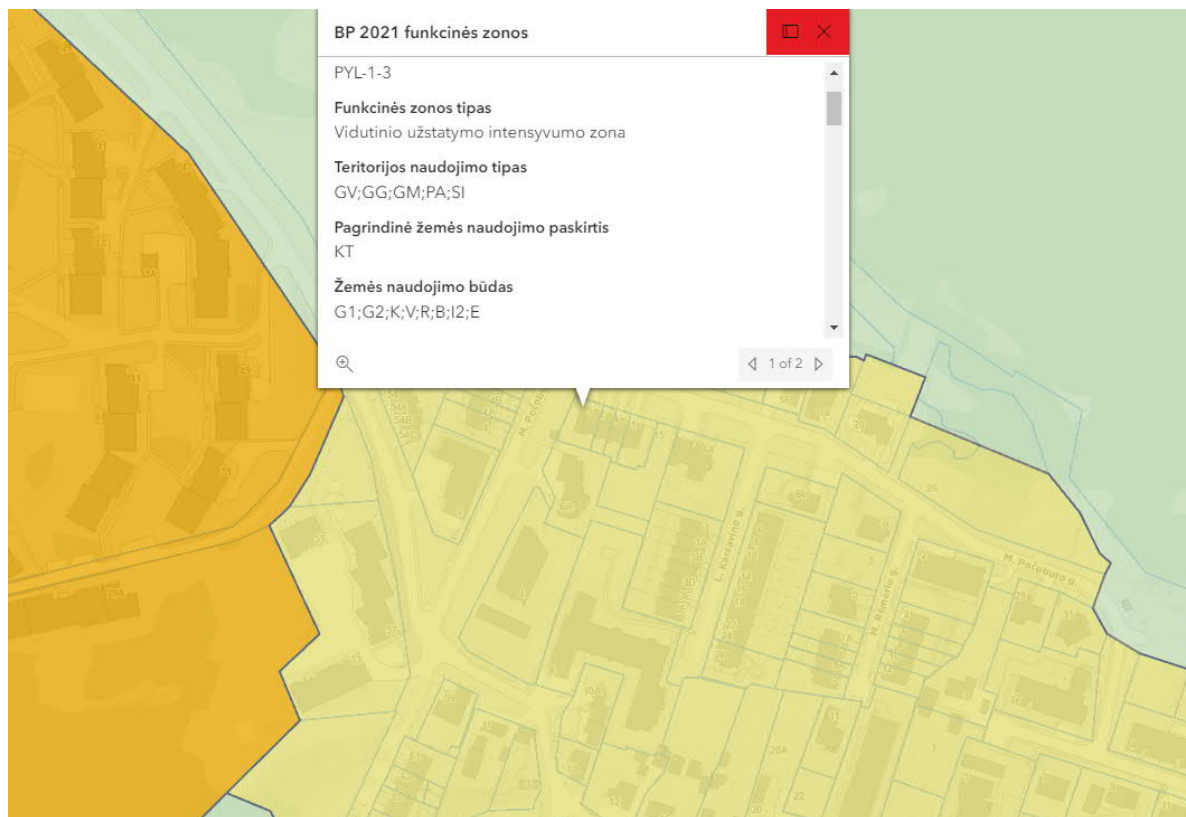
I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

E - Atskirųjų želdynų teritorijos.

Bendrajame plane numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra $\leq 0,8$; didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) < 16 m.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentų lentele, funkcinei zonai PYL-1-3 yra taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 01; 02; 03; 05; 32; 33; 36.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano skaitmeninio žemėlapio.



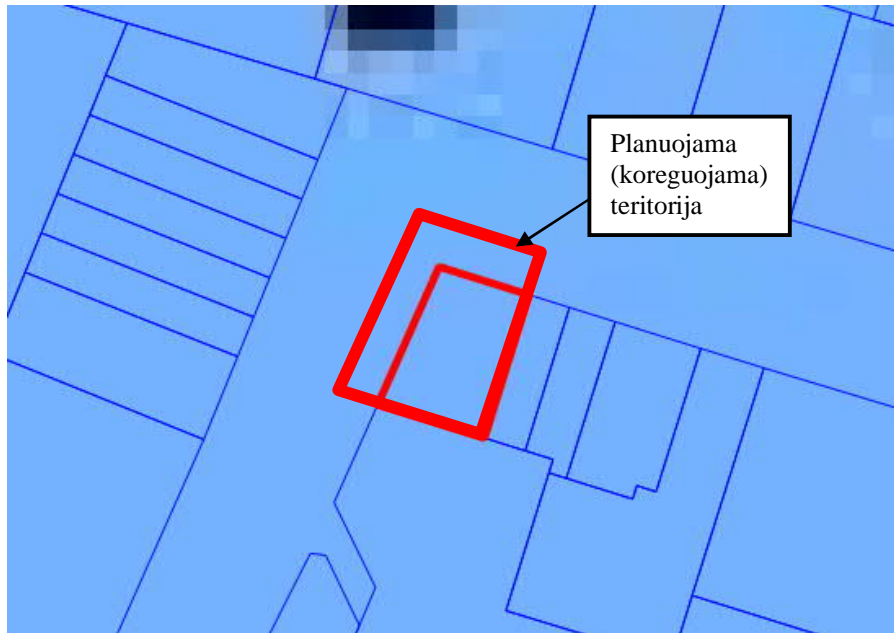
Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 01 schemos.



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

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas (0,80) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (0,80).

Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 02 schemos.



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

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas (0,80) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (0,80).

Paveikslas 6. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 schemos.



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).

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas (0,80) neviršija Bendrojo plano reglamentų lentelėje nurodyto didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo (0,80).

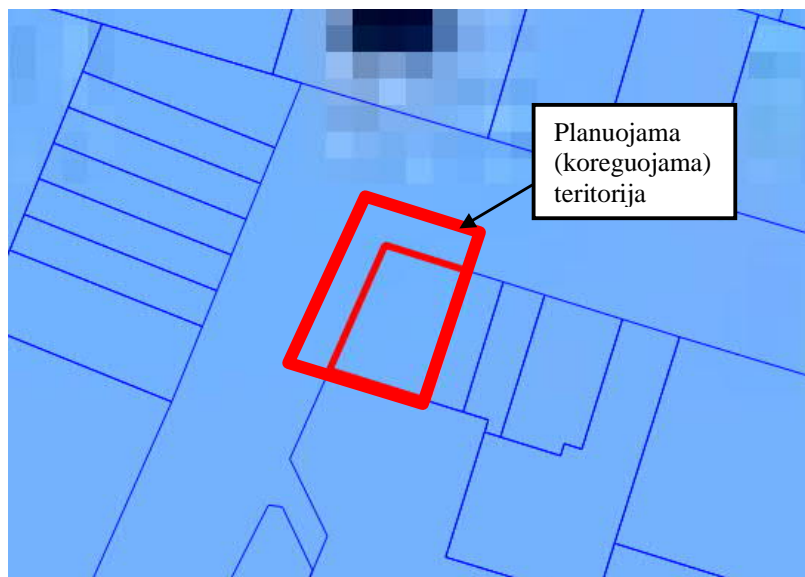
Paveikslas 7. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 05 schemos.



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

Automobilių stovėjimo vietos numatomos planuojamo sklypo ribose.

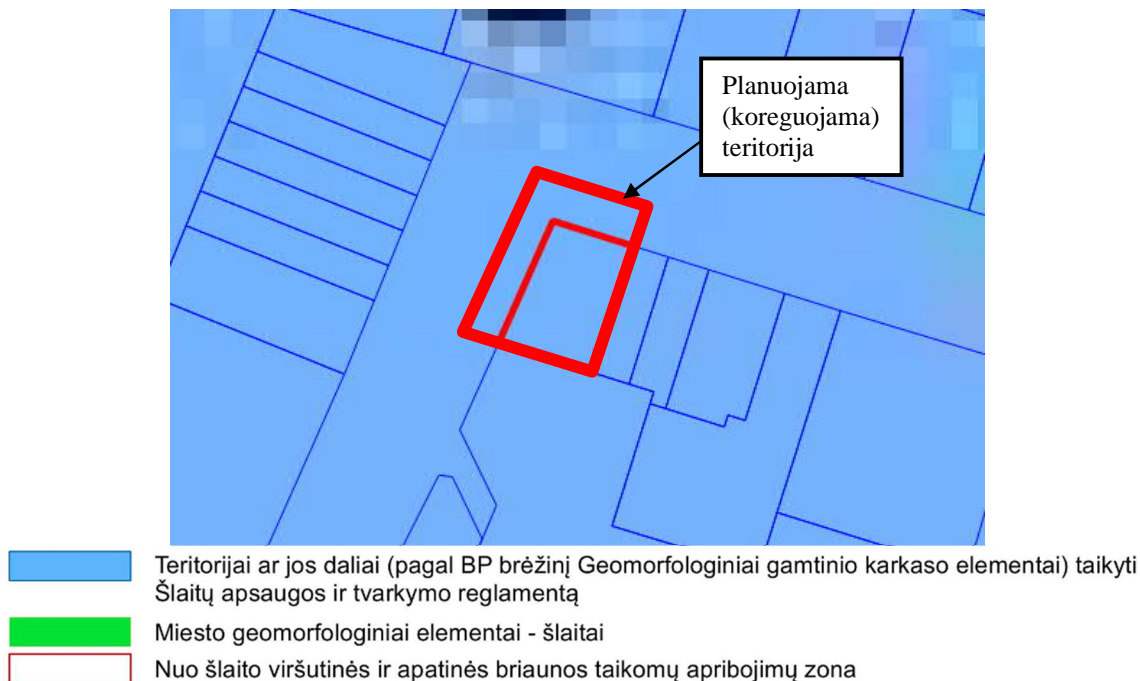
Paveikslas 8. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.



Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
Gamtinio karkaso dengiama teritorija

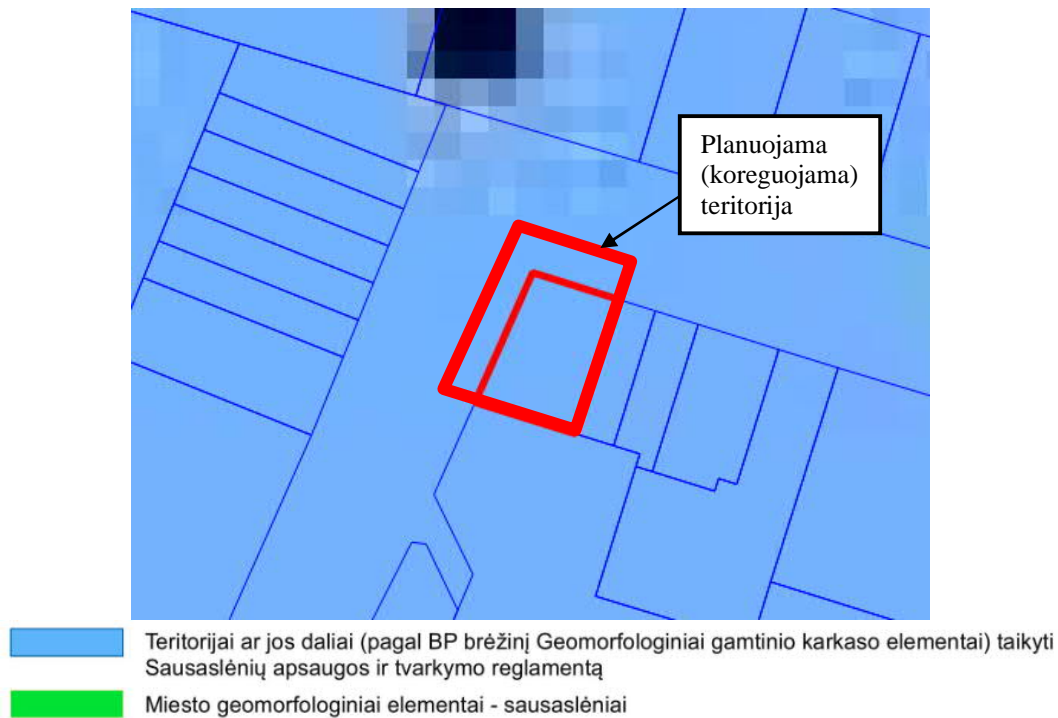
Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Paveikslas 9. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 33 schemos.



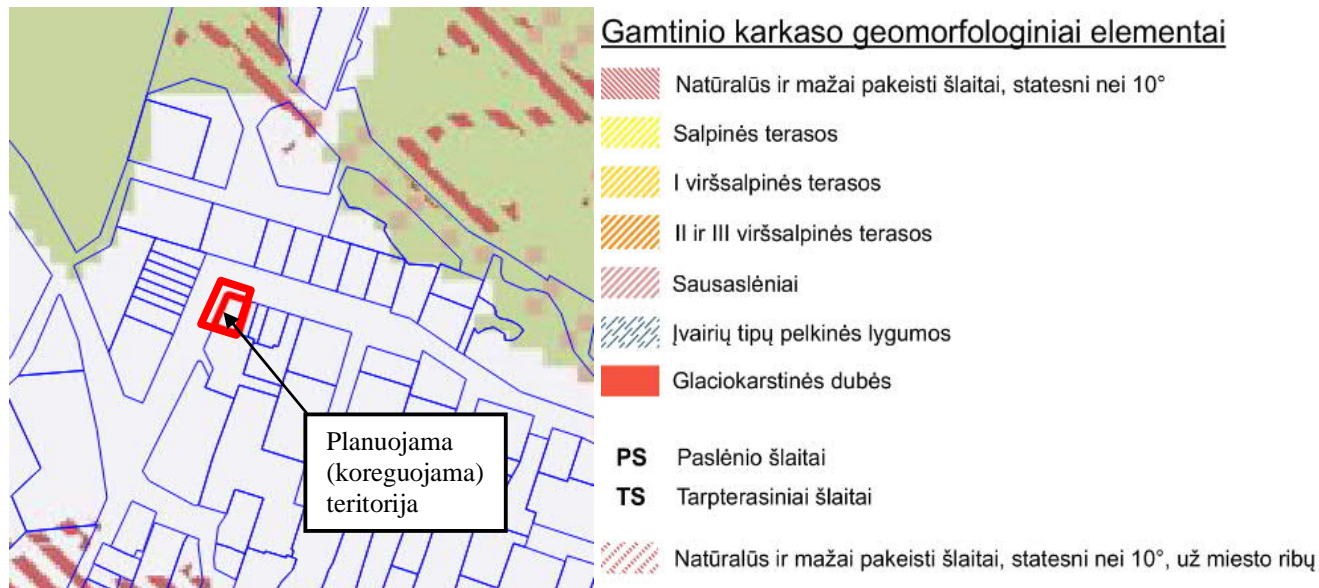
Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai į planuojamą teritoriją taip pat nepatenka (žr. *Paveikslas 11*).

Paveikslas 10. Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemos.



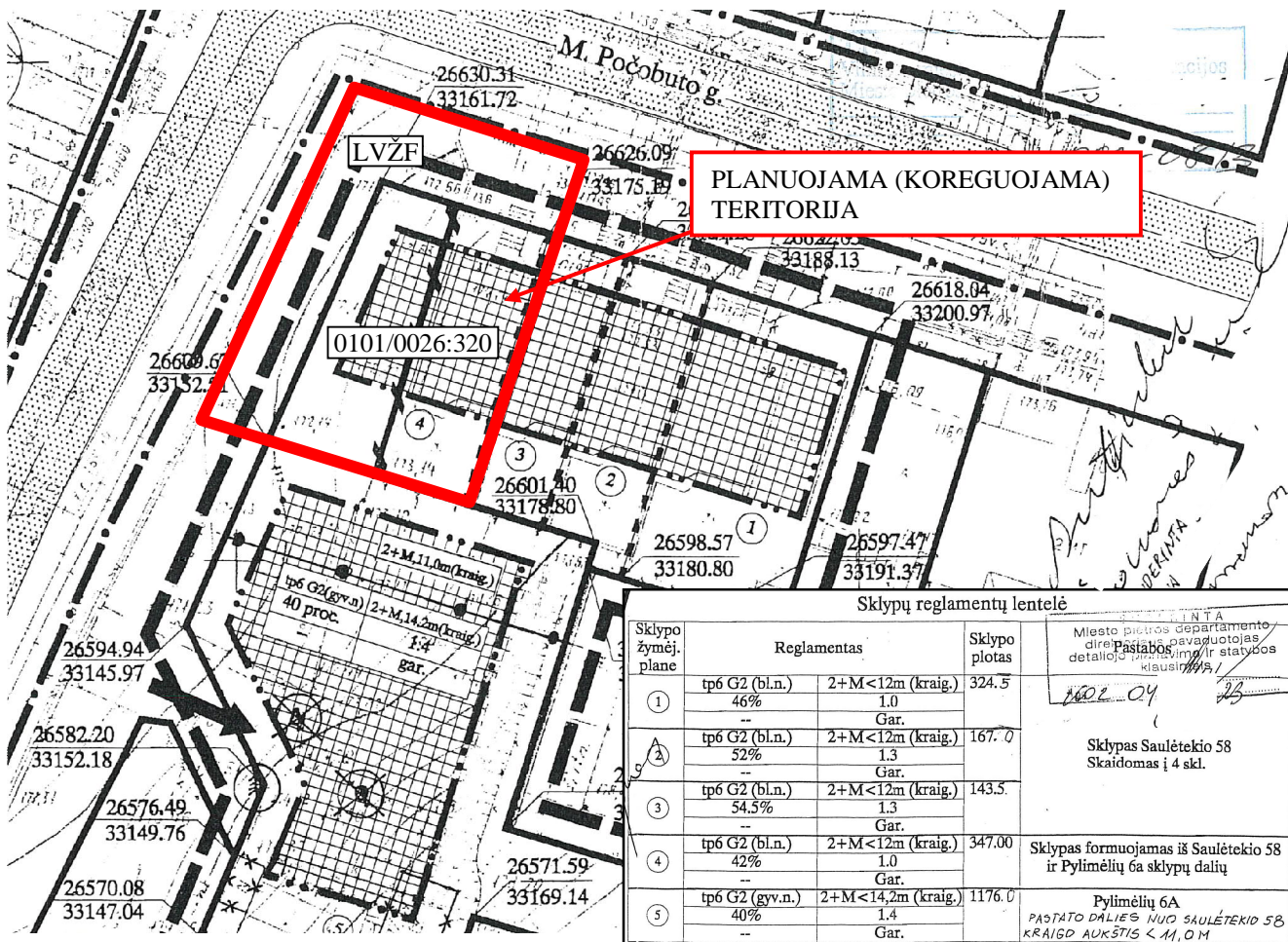
Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (tame tarpe sausaslėniai) į planuojamą teritoriją taip pat nepatenka (žr. *Paveikslas 11*).

Paveikslas 11. Ištrauka iš Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio.



Sklypų Pylimėlių g. 6A ir Saulėtekio alėja 58 nedidelių veiklos mastų detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002 m. rugsėjo 12 d. sprendimu Nr. 1756V (TPD Nr. T00054446) (žr. Paveikslas 12):

Paveikslas 12.



Taip pat vadovaujamosi:
Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);
Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314
Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200.
Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2011-07-13 sprendimu Nr. 1-124.
Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2014-12-03 sprendimu Nr. 1-2136.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais prie esamo 0,0347 ha ploto žemės sklypo (proj. Nr. 1A), esančio Saulėtekio al. 58 (kadastro Nr. 0101/0026:320) yra prijungiamas jo šiaurės ir vakarų pusėje esantis 0,0216 ha ploto laisvos valstybinės žemės plotas (proj. Nr. 1B), kuris atitinka 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje išdėstyta įsiterpusio žemės sklypo sąvoką, kadangi yra įsiterpęs tarp privataus žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0026:320) ir D kategorijos M. Počobuto gatvės raudonosios linijos, kur negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų. Taip pat, įsiterpusio sklypo plotas neviršija 0,04 ha ploto. Po sujungimo suformuojamas vienas 0,0563 ha žemės sklypas Nr. 1.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (kita) ir naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) yra nekeičiami.

Kadangi nagrinėjame sklype yra esamas vienbutis blokuotas užstatymas, statybos riba ir zona rytinėje pusėje yra sutapatinama su esama sklypo riba. Kitose pusėse statybos riba ir zona yra atitraukiama ne mažiau kaip 3 m, nuo esamos sklypo ribos.

Į planuojamą teritoriją patenkančių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose yra nustatomi apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 2019-09862).

Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl projektuojamam žemės sklypui yra nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – „Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)“.

Įgyvendinant detalųjį planą, atliekami suformuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, o specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos.

1.2.1. Sklypas Nr. 1A (esamas).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0347 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 6 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 21 m²;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 347 m².

Projektuojami servitutai.

- S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 11 m²;

1.2.2. Sklypas Nr. 1B (LVŽF).

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0216 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;

- priklausomųjų želdynų norma – ---;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 23 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 29 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 19 m²;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 216 m².

Projektuojami servitutai.

- S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 19 m².

1.2.3. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0563 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas (MV);
- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 35%;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 29 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 29 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 40 m²;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 563 m².

Projektuojami servitutai.

- S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 11 m²;
- S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 19 m².

1.3. Želdynų poreikis.

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 2. 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
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

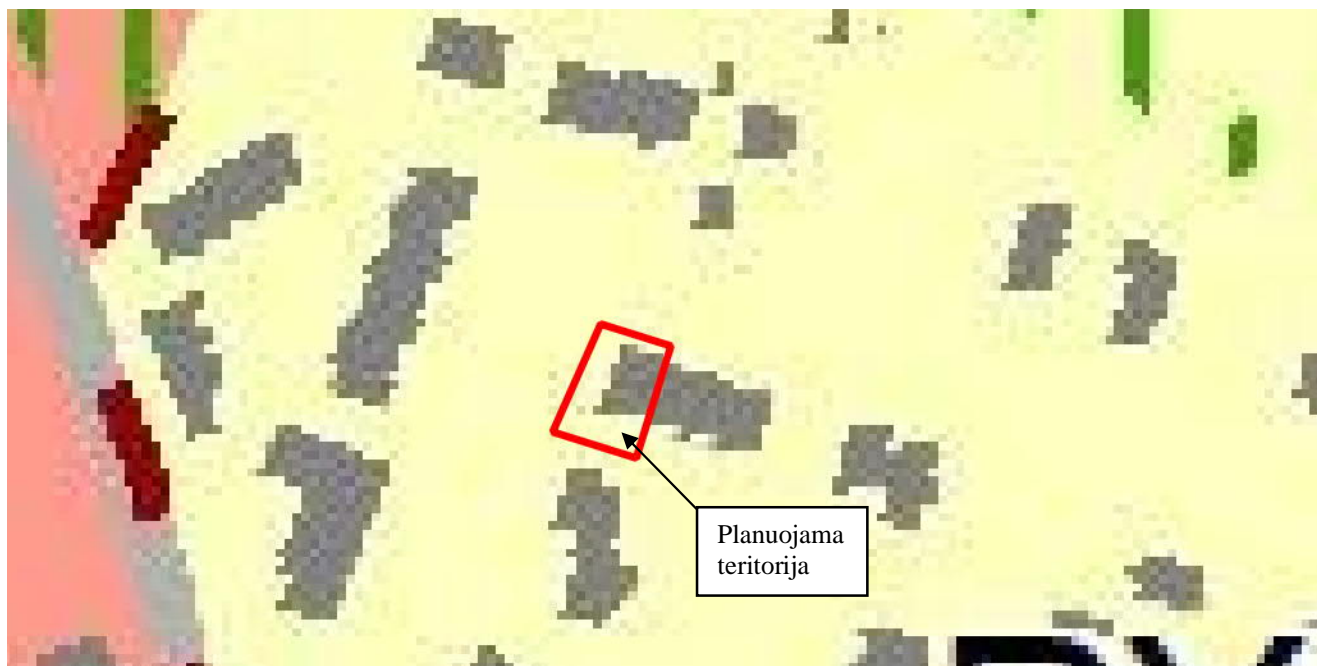
Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamojoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Koreguojamoje teritorijoje esantis pastatas (gyvenamasis namas) šiuo metu yra prijungtas prie visų pastato eksploatavimui reikalingų centralizuotų inžinerinių sistemų. Naujų inžinerinių tinklų prijungimas detalajame plane yra nenagrinėjamas. Esant poreikiui, inžinerinių tinklų prijungimas projektuojamas techniniame projekte, pagal suinteresuotų institucijų parengtas prisijungimo sąlygas.

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 šildymo deginant gamtines dujas zoną (žr. *Paveikslas 13*).

Paveikslas 13. Ištrauka iš Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525.





3. ŠILDYMO DEGINANT GAMTINES DUJAS ZONA

- 3.1. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas.
- 3.2. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).
- 3.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.
- 3.4. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra esamas iš šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos M. Počobuto gatvės - nekeičiamas. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

1.6. Gaisrinė sauga.

Gaisrų gesinimas numatomas iš Vilniaus miesto priešgaisrinės sistemos. Esamas priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys dislokuotas arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus PGV 6-oji komanda, esanti P. Vileišio g. 20A, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos - apie 5 km). Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra įrengtas apie 50 m atstumu nuo planuojamos teritorijos rytų kryptimi, M. Počobuto gatvėje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo priešgaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m (žr. *Paveikslas 14*).

Detaliojo plano koregavimas 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.

Projektuojant naujus pastatus numatyti I laipsnio atsparumą ugniai. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus esamą situaciją, atstumus iki kaimyninių pastatų, o konkretūs sprendiniai, dėl priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, priešgaisrinių sienų įrengimo ir pan., turi būti įgyvendinami vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (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.

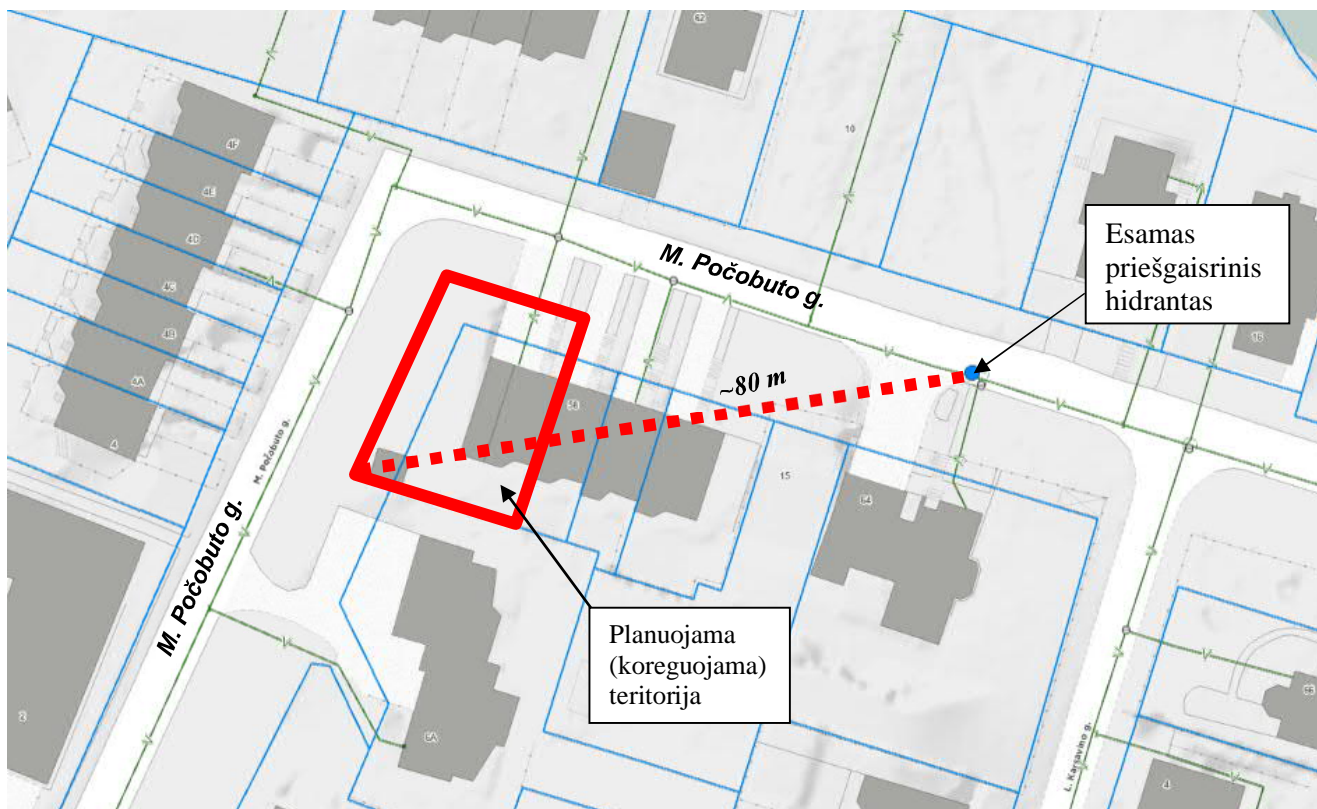
Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir 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 1000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti gyvenamuosiuose pastatuose – 10 l/s:

Lentelė 3.

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

Paveikslas 14.



1.7. Papildoma informacija.

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.

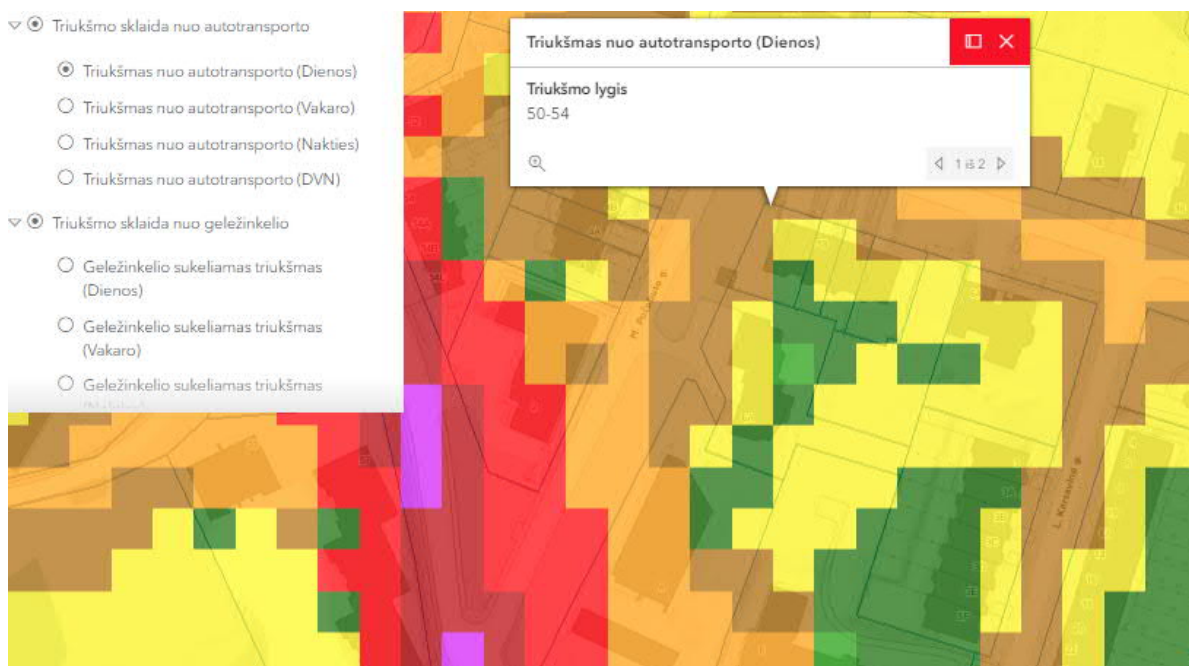
Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Sveikatos apsauga.

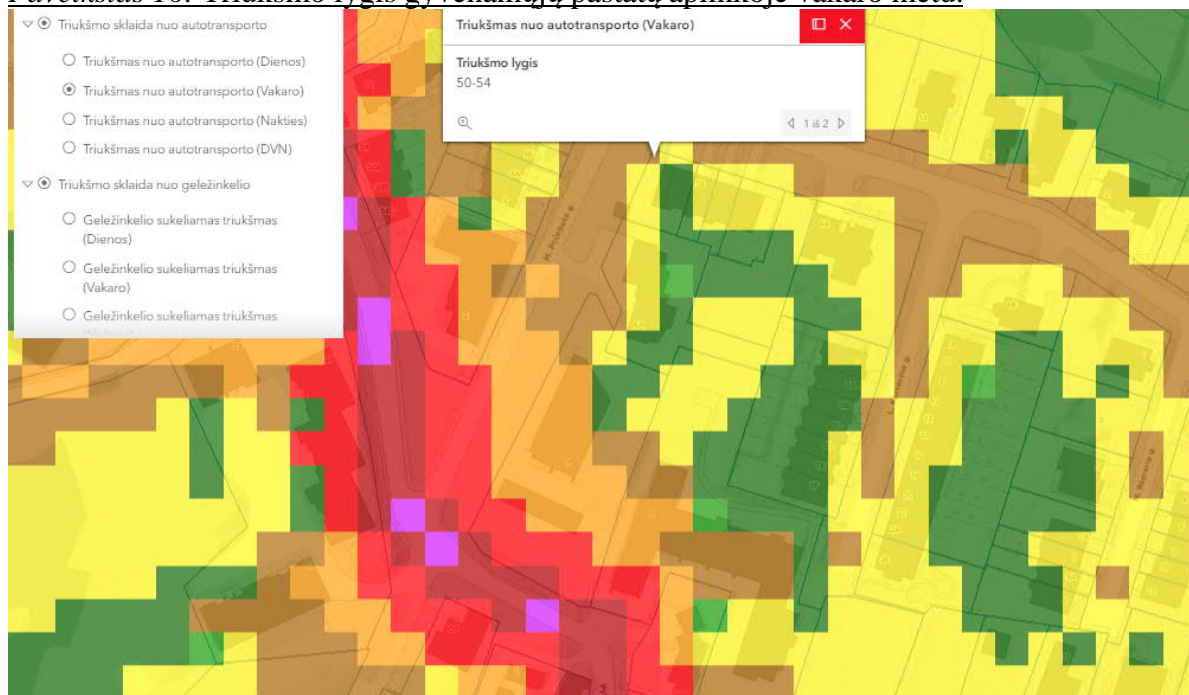
Planuojamoje teritorijoje esančio objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas yra išspręstas – objektas yra prijungtas prie centralizuotų Vilniaus miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Padidėjusio automobilių skaičiaus nenumatoma. Transporto srautų poveikis pastatų patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiu (žr. *Paveikslas 15, Paveikslas 16, Paveikslas 17*).

Paveikslas 15. Triukšmo lygis gyvenamųjų pastatų aplinkoje dienos metu.



Paveikslas 16. Triukšmo lygis gyvenamųjų pastatų aplinkoje vakaro metu.



Paveikslas 17. Triukšmo lygis gyvenamųjų pastatų aplinkoje nakties metu.



Didžiausias autotransporto sukeliama triukšmo lygis numatomas dienos ir vakaro metu (žr. *Paveikslas 14, Paveikslas 15*). Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis atitinka visuomeninės paskirties pastatuose numatytas vertes (žr. *Lentelė 4*):

Lentelė 4. 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, stacionariųjų 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 sukeliama 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 sukeliama 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

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

T. M.
(kv. at. Nr. TPV 0071)