

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

**Planuojamos teritorijos adresas** – Žaliųjų ežerų g. (kadastro Nr. 0101/0131:157).

**Planuojamos teritorijos plotas** – 0.0999 ha.

**Planavimo organizatorius** - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius.

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas „Dėl leidimo koreguoti individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano sprendinius žemės sklype Žaliųjų Ežerų g. (kadastro Nr. 0101/0131:157) inicijavimo sutarties pagrindu“, 2022-06-20, Nr. A30-2578/22.

**Detaliojo plano iniciatorius** – J.R.

**Detaliojo plano rengėjas** – MB „Žemės sklypų projektai“, į.k. 306107994, Lvivo g. 89A-4, Vilnius, tel. +37061191913

**Detaliojo plano vadovė** – I. B., atestato Nr. ATP 284.

**Planavimo uždaviniai:** koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-450 „Dėl Valdybos 1997-06-19 sprendimo Nr. 1115V „Dėl galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (projektų) sąrašo tvirtinimo“ papildymo“ patvirtinto individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano (registro Nr. T00056345) sprendinius žemės sklype Žaliųjų Ežerų g. (kadastro Nr. 0101/0131:157) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo padalinti žemės sklypą į du žemės sklypus, ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į BLS-11-1 funkcinę zoną.

**Nagrinėjama teritorija:** Gatvėmis apie 2.85 ha apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje).

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Siūloma atsižvelgti į aplinkinių sklypų dalinimą atliekant sklypų dydžių ir vyraujančių sklypų dydžių analizę.

**Papildomi reglamentai:** nėra

**Tyrimai ir galimybių studijos:** Nereikalingos.

**SPAV reikalingumas:** Neprivalomas

**Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** Nereikalingas.

**Detaliojo planavimo koregavimo etapai:** Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

**Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas:** nereikalingas.

**Viešumo užtikrinimas:** Vyriausybės nustatyta tvarka viešai paskelbia priimtą sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą.

**Planavimo terminai:** nurodomi teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartyje.

**Derinimo procedūra:** detalų planą derinti su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis ir nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

**Kiti reikalavimai:** trūkstamus planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500-M1:1000 duomenis (detaliojo plano rengėjas gali papildomai naudoti ir kitus mastelius). Pateikti GIS aplinkoje kompiuterinėje laikmenoje.

## BENDROJI DALIS

Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos, kuriomis vadovaujantis parengtas detaliojo plano koregavimas:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, 2022-07-19 d. Nr. A676-66/22(2.15.1.21E-TPP);
2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, 2022-08-11 Nr. REG237049;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2023-10-24 Nr. REG298176;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2023-10-30 Nr. REG299357;
5. Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2023-10-27 Nr. REG299366;
6. AB "Energijos skirstymo operatorius", 2023-11-06 Nr. REG300143;
7. Uždaroji akcinė bendrovė „VILNIAUS VANDENYS“, 2023-11-10 Nr. REG301499;
8. Telia Lietuva, AB, 2023-11-13 Nr. REG301765.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11.
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572.
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982).
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128).
6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314.
7. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schema.

Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c, kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19. Pažymėtina, kad vadovaujantis Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2022-02-22 sprendimu Nr. D-3318 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) nustatymo schema (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 13 d. sprendimu Nr. 1-91 patvirtinta) buvo išregistruota iš TPDR, todėl rengiant detaliojo plano koregavimą nebėra aktuali.

## ESAMA PADĖTIS

Nagrinėjama teritorija neturi saugomos teritorijos statuso, kultūros paveldo vertybių planuojamame sklype nėra. Planuojama teritorija nepatenka į kitų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ar taršos poveikio zonas.

Nagrinėjamą teritoriją sudaro 17 kitos paskirties žemės sklypų, kurią riboja Jundos g., Balsių g., Bulvikio g., ir Vaidevučio g.

Aplinkinėje teritorijoje matyti pilnai susiformavusi urbanistinė struktūra, su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, dominuoja vienbutis ir dvibutis užstatymas.

Planuojama teritorija yra Vilniaus m. sav., Žaliųjų ežerų g., sklypo kadastrinis Nr. 0101/0131:157 – naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo, kuriame keičiami sprendiniai, plotas yra 0.0999 ha.

**Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype kadastro Nr. 0101/0131:157:**

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0004 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0015 ha;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0999 ha.

**Duomenys apie neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype kadastro Nr. 0101/0131:157:**

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0067 ha;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0.0241 ha.

Planuojamoje teritorijoje galiojančių servitutų nėra.

Planuojamos teritorijos žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija.

Anksčiau žemės sklypas (kadastrinis Nr. 0101/0131:157) nebuvo naudojamas. Bėgant laikui koreguojamoje detaliojo plano teritorijos dalyje per visą sklypo plotą savaimė priaugo įvairaus aukščio laukinių dygiuotųjų šaltalankių krūmų, pasižyminčių atsparumu gamtinei aplinkai ir greitu plitimu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 patvirtintais kriterijais, šie krūmai nėra priskiriami saugotiniams. Žemės klypo savininkas prieš pradėdamas detaliojo plano koregavimo procedūras šiuos nesaugotinus krūmus išpjovė pasiruošdamas teritorijos aplinką būsimoms statyboms. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra medžių ar krūmų.

Planuojama teritorija rytuose ribojasi su 15 m pločio D kategorijos Balsių gatve, vakaruose ribojasi su laisva valstybine žeme, likusi teritorijos dalis ribojasi su privačiais žemės sklypais: kadastrinis Nr. 0101/0131:267, kadastrinis Nr. 0101/0131:99.

Planuojama teritorija į susisiekimo sistemą įjungžiama per D kategorijos Balsių gatvę.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra dviejų aukštų dvibutis gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-6093-3677). Sklypo pietinėje pusėje yra elektros kabelinė linija (0.4kV), lietaus, nuotekų bei vandentiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos Balsių gatvėje yra nutiestas dujotiekis, vandentiekis, buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo savitekis vamzdis, buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo slėginis vamzdis, elektros ir ryšių tinklai. Šiaurinėje sklypo dalyje yra apie 1 metro gylio įduba, rytinėje pusėje juntamas nedidelis šlaito kilimas, likusioje sklypo dalyje reljefas yra maždaug tolygus, altitudės kinta nuo 129,62 iki 130,19 m.

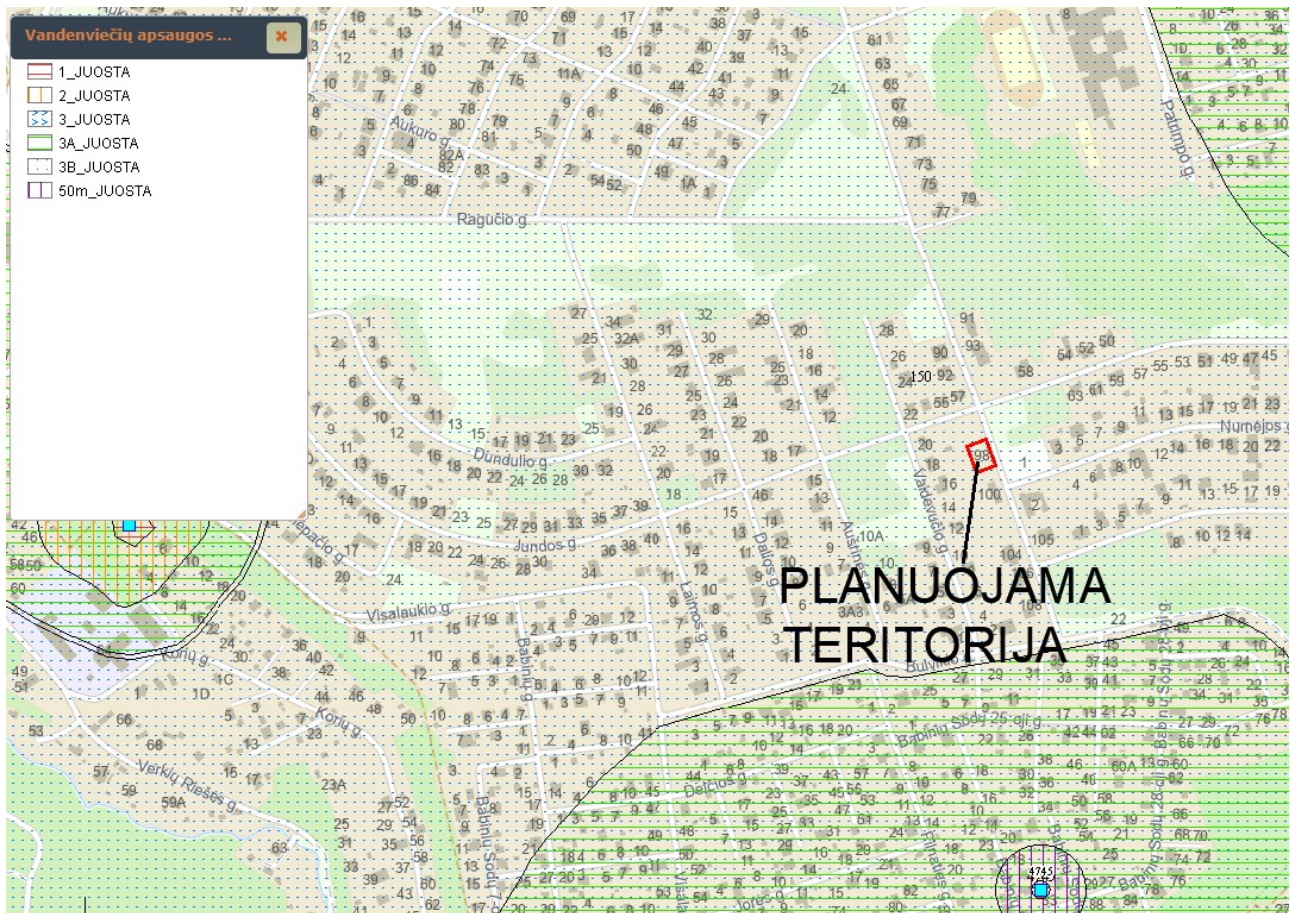
Planuojama teritorija patenka į požeminės vandenvietės apsaugos zoną, Vilniaus šiaurinę 3B juostą (1 pav.).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama:

- 1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;
- 2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyviasias ir chemines medžiagas.

III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje draudžiama:

- 1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti;
- 2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus;
- 3) statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį;
- 4) tręšti nuotekomis, nuotekų dumblu, mėšlu, skystu mėšlu ir srutomis;
- 5) įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius;
- 6) įrengti mėšlo ir srutų kaupimo ir tvarkymo statinius ar įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo kaupimo (kompostavimo) aikšteles, žaliųjų atliekų kompostavimo aikšteles;
- 7) įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikšteles;
- 8) įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.

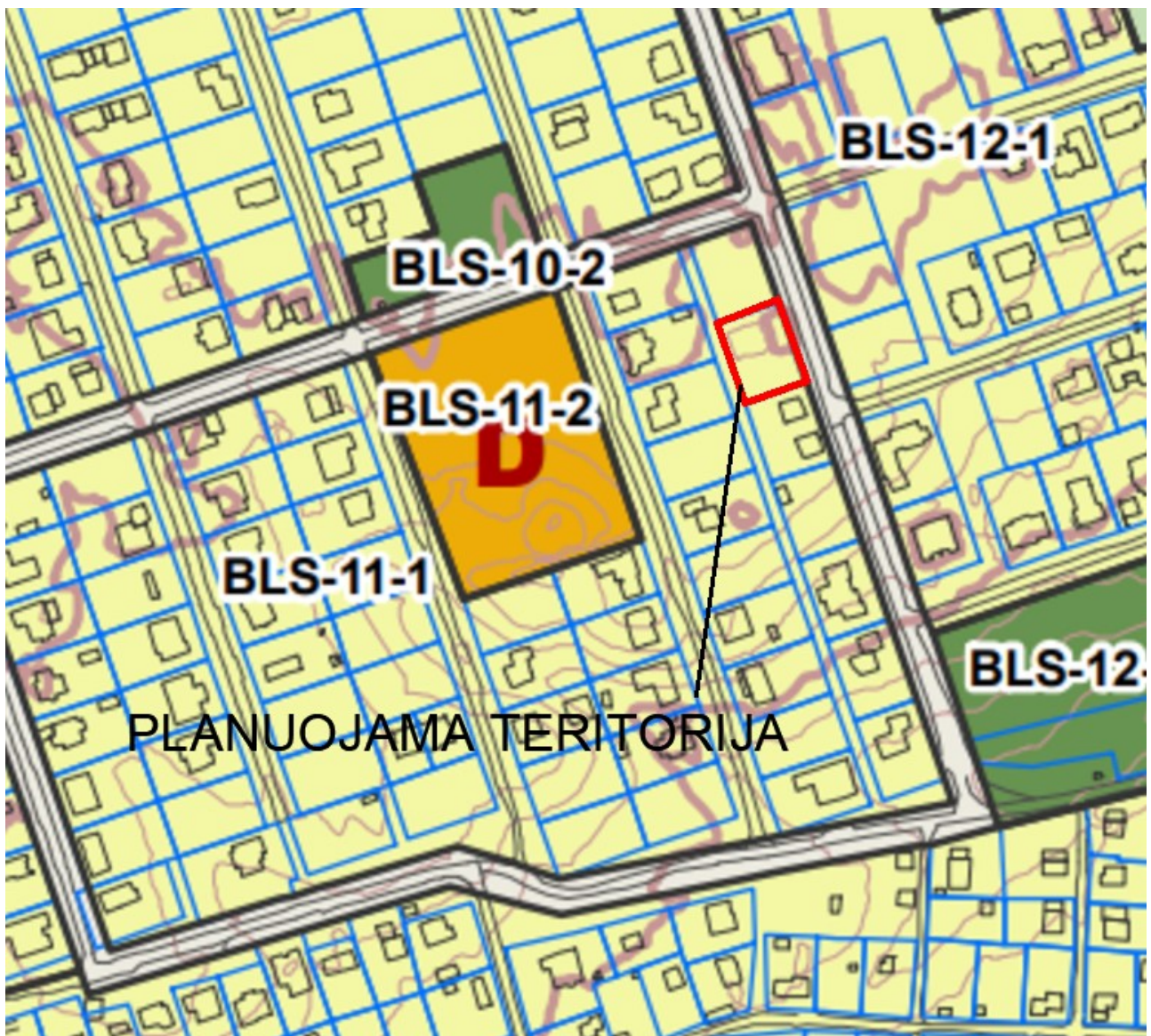


1 pav. Žemės gelmių registro „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“ žemėlapis pagrindu parengta schema

## RYŠYS SU GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Pertvarkoma teritorija patenka į funkcinę zoną, Nr. BLS-11-1, tai mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, t.y. 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.

Vyraujantis užstatymo tipas: vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais (2 pav.).



2 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio pagrindu parengta schema

Vadovaujantis bendrojo plano 32 tekstiniu reglamentu nurodomai teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus (3 pav.). Tačiau atsižvelgus į BP gamtinio karkaso schemą planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą ribą (4 pav.).



3 pav. „32 tekstinio reglamento schemas“ pagrindu parengta schema

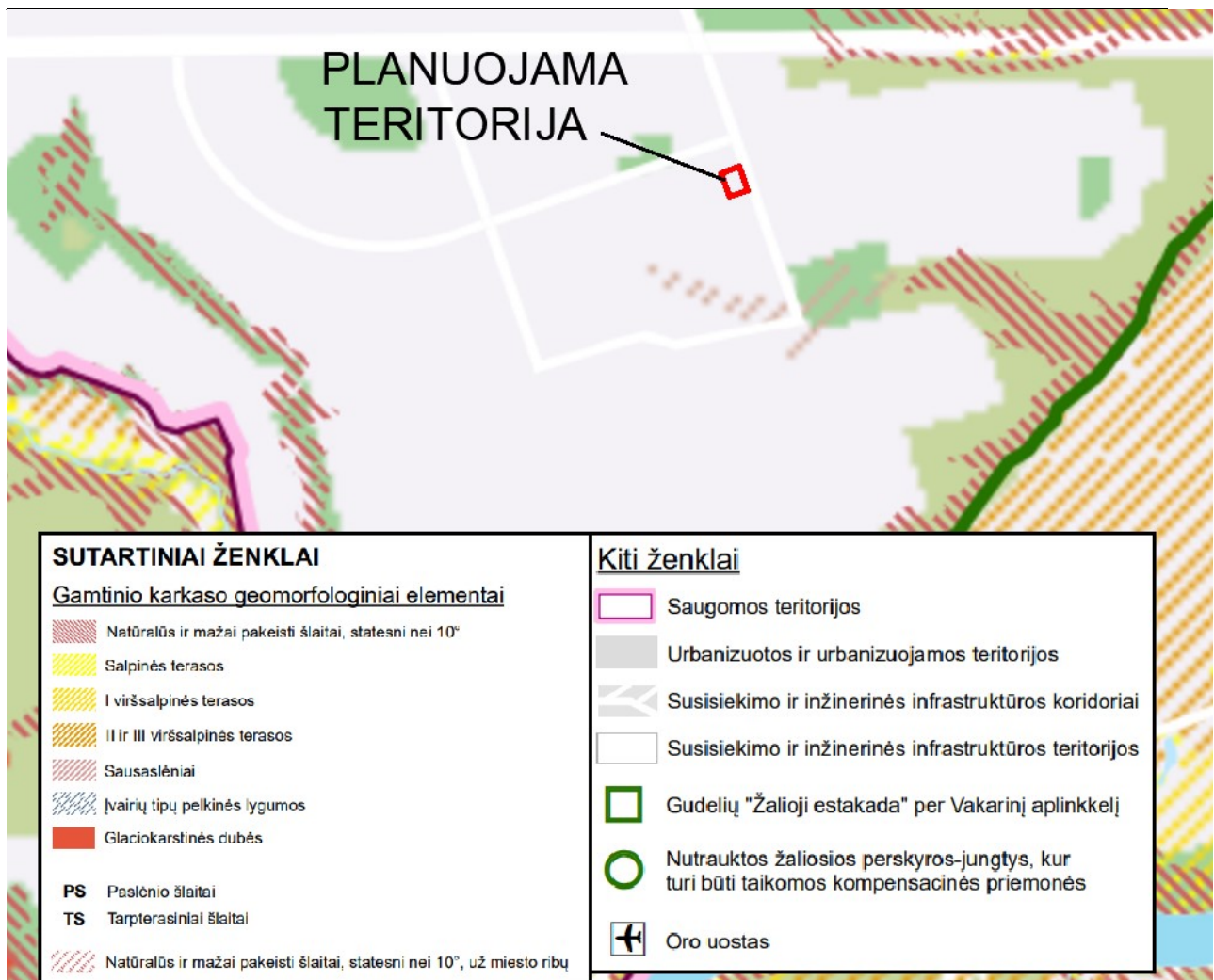


4 pav. „Gamtinio karkaso schemos“ pagrindu parengta schema

Vadovaujantis bendrojo plano 36 tekstiniu reglamentu: teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą (5 pav.). Atsižvelgus į BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai pertvarkomoje teritorijoje nėra natūralių ir mažai pakeistų statesnių nei 10° šlaitų ar salpinių terasų, I, II, III viršsalpinių terasų, sausaslėnių, įvairių tipų pelkinių lygumų ar glaciokarstinių dubių (6 pav.).



5 pav. „36 tekstinio reglamento schemos“ pagrindu parengta schema

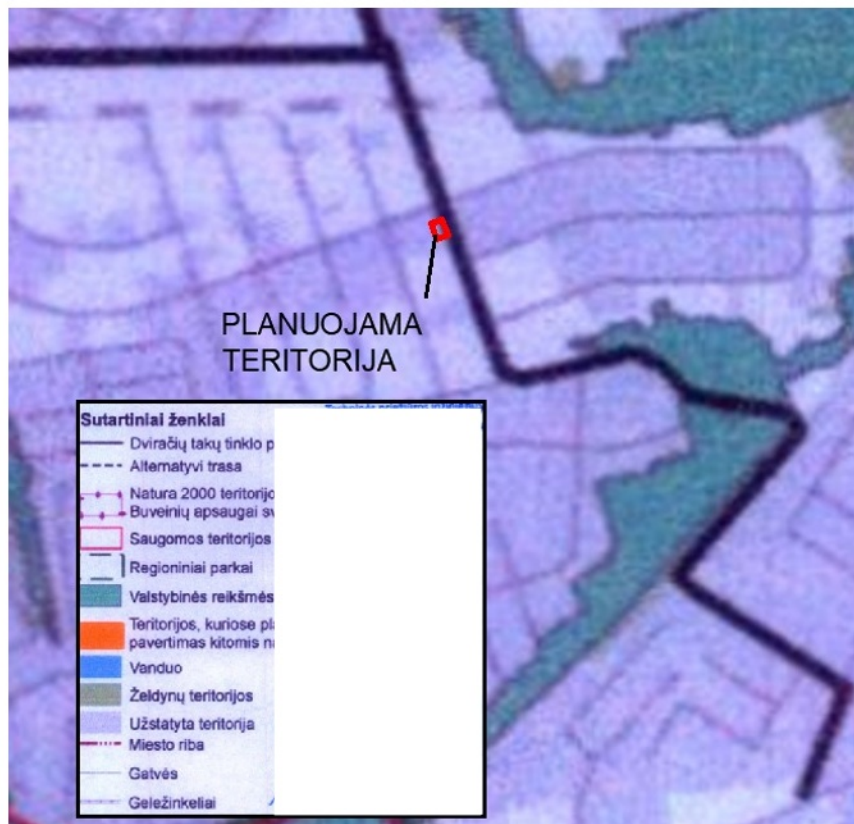


6 pav. „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai brėžinio“ pagrindu parengta schema

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualiąją dalį, 2013-12-11 Nr. 1-1572 šalia planuojamos teritorijos nenumatyti dviračių takai (7 pav.). Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą, 2014-07-11, matyti jog rytuose šalia pertvarkomos teritorijos iki 2020 m buvo numatytas nutiesti dviračių takas (8 pav.).

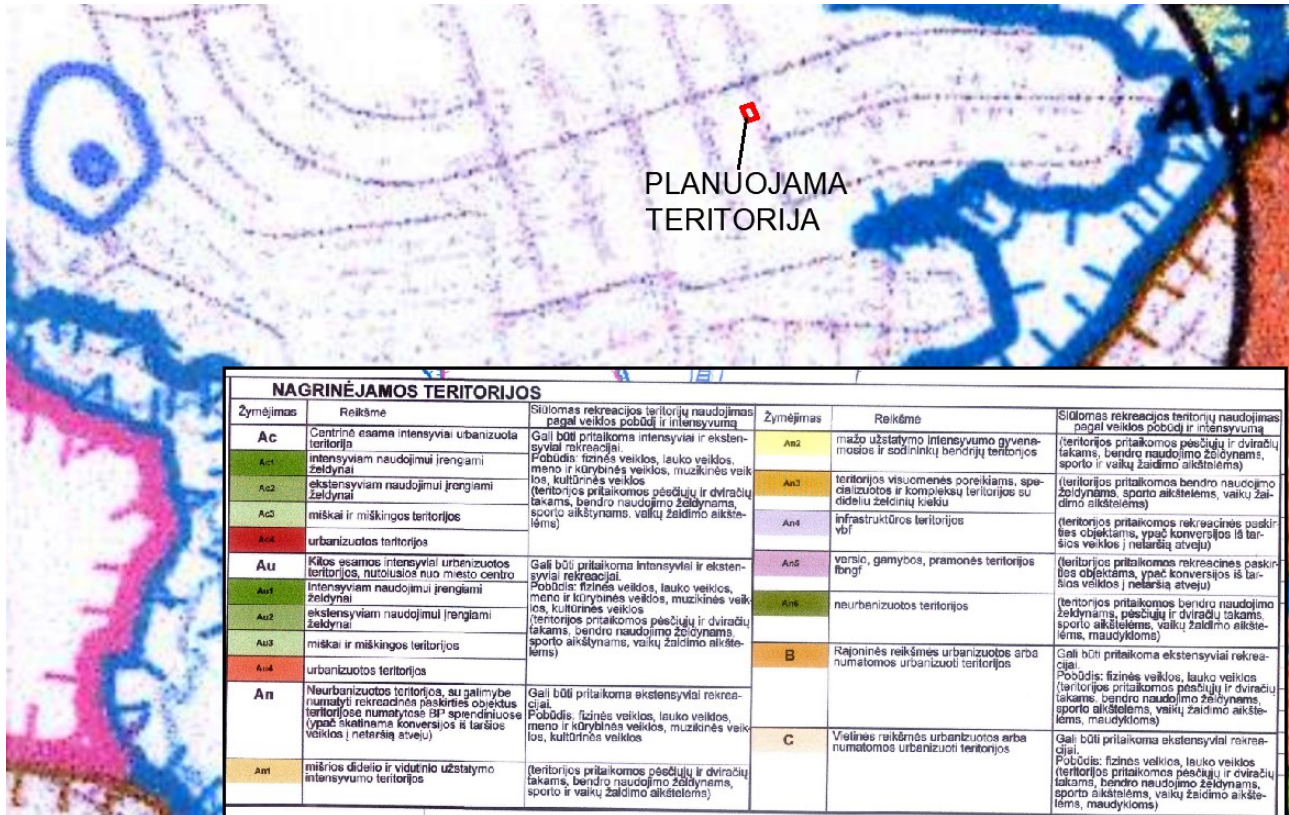


7 pav. „Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano koncepcijos“ pagrindu parengta

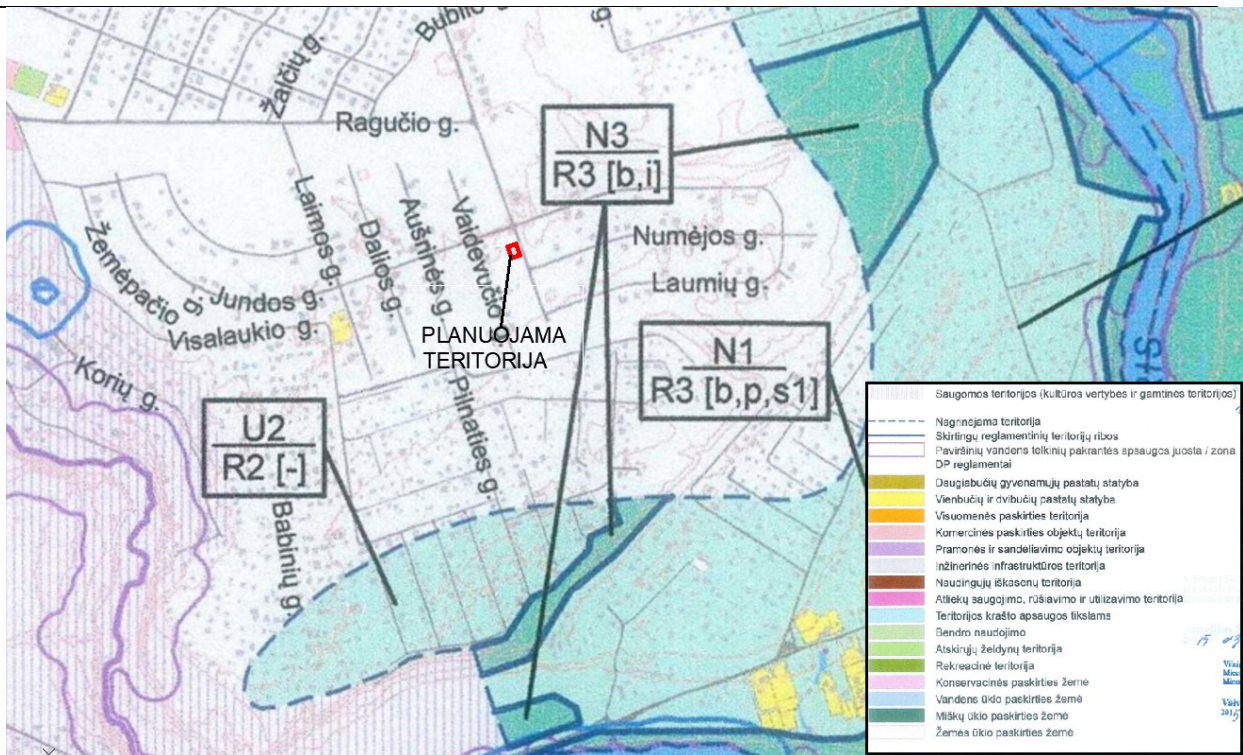


8 pav. Schema parengta „Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano“ pagrindu

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898 (9 pav.) bei Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą, pertvarkoma teritorija nepatenka į šiuose planuose nagrinėjamą teritoriją (10 pav.).



9 pav. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos“ pagrindu parengta schema



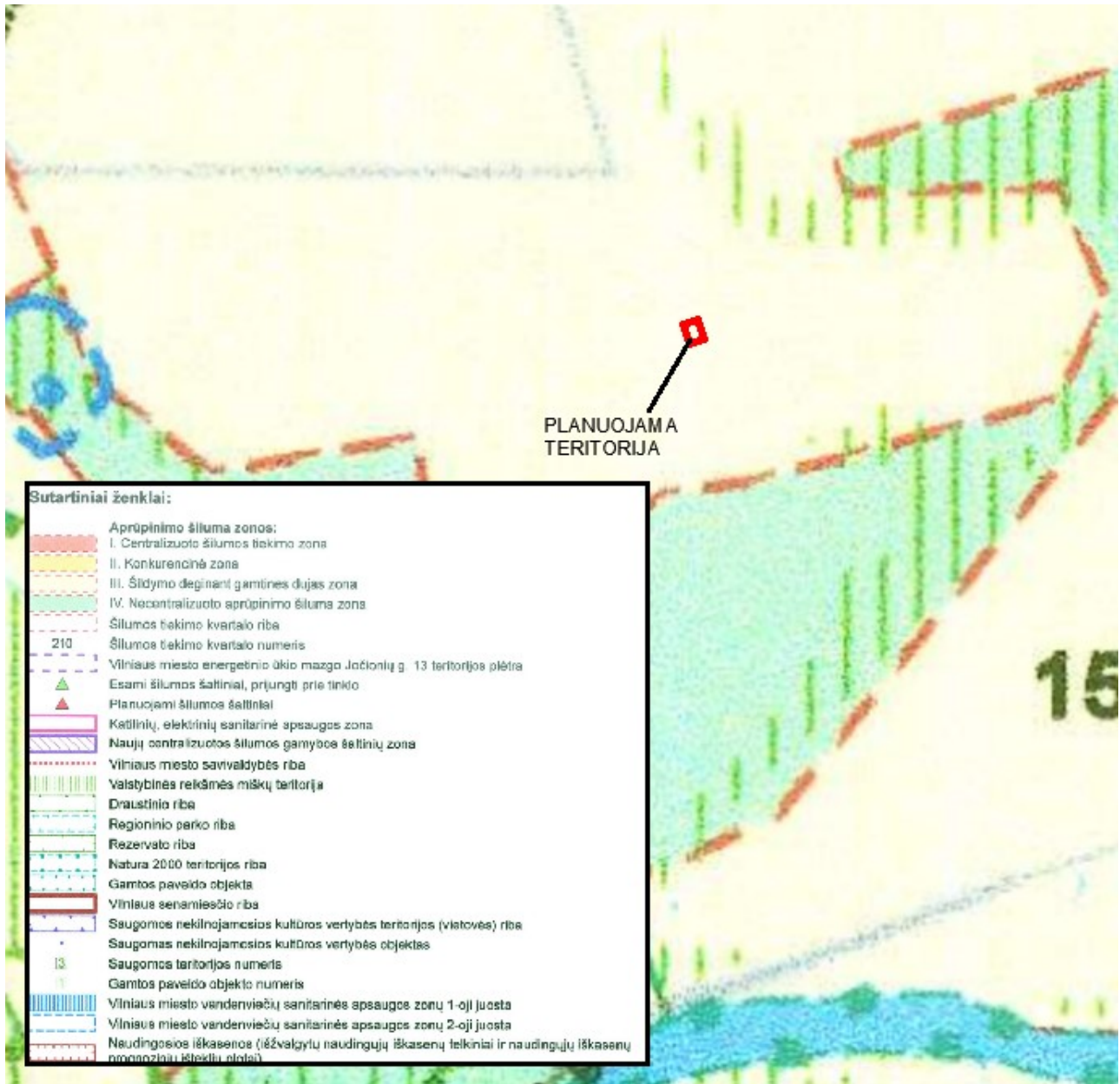
10 pav. „Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano“ pagrindu parengta schema

Remiantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314 bei Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (11 ir 12 pav.), pertvarkoma teritorija patenka į III. Šildymo deginant gamtines dujas zoną.

Šildymo deginant gamtines dujas zonos reglamentai:

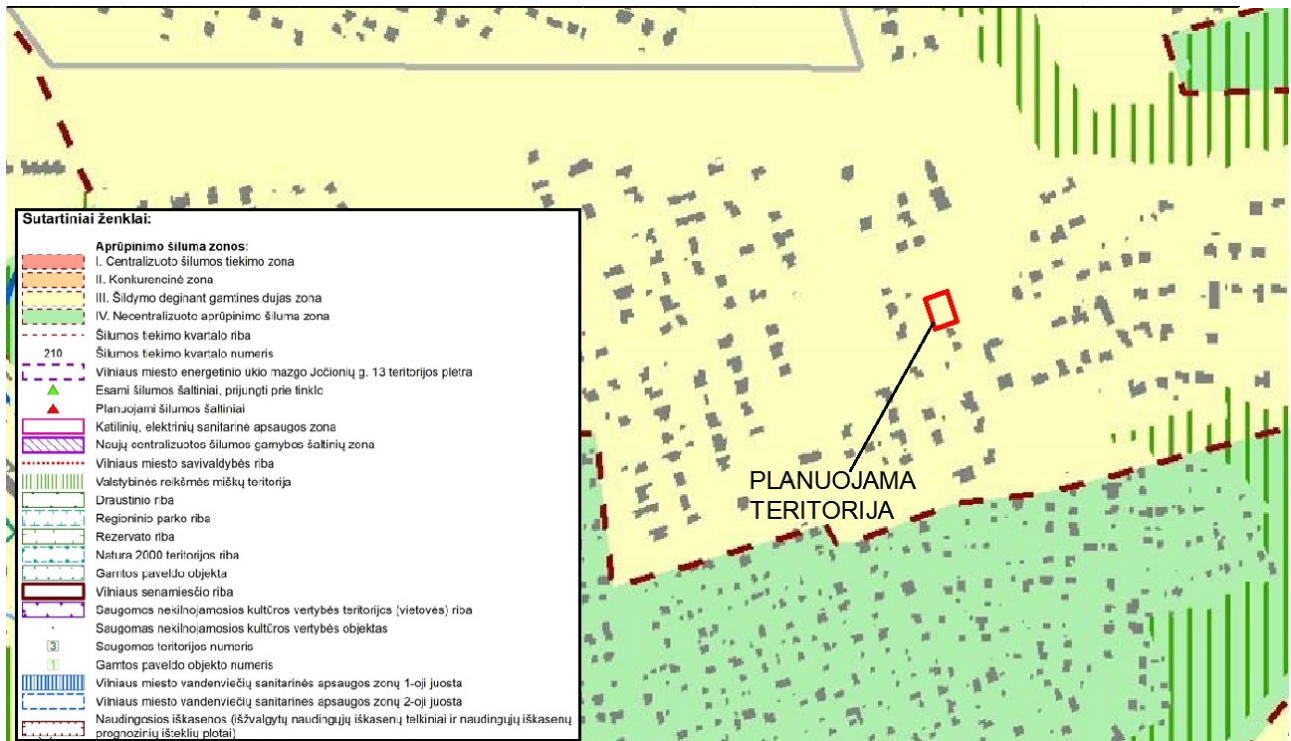
- Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas.
- Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).
- Neleidžiama statyti, įrengti lokaliųjų (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.
- 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.



11 pav. Schema parengta „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijos“ pagrindu

INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MIKRORAJONO PRIE TURISTŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE ŽALIŲJŲ EŽERŲ G. (KADASTRO NR. 0101/0131:157)



12 pav. Schema parengta „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano“ pagrindu

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schema (13 pav.) artimiausia esama skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinė stotis Nr 15 (UAB „Omnitel“) nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 500 m (14 pav.) ir neigiamo poveikio veiklai planuojamuose žemės sklypuose nedaro.



## PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

Planuojama teritorija padalinama į du atskirus žemės sklypus nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338).

Išnagrinėjus aplinkinėje teritorijoje vyraujančių žemės sklypų ir pastatų elementus, matoma, jog nėra išlaikomas vientisas kompozicinis funkcionalumas. Daugumoje vyrauja 8-9 arų ploto žemės sklypai, tačiau bendrai kvartale yra suformuoti keli 4-5 a ploto žemės sklypai. Taipogi nėra išlaikomas pastatų vientisumas, matyti įvairaus ploto, skirtingo aukščio pastatai, kai kuriuose žemės sklypuose yra pastatyta po du gyvenamuosius namus, esama vienbučių bei dvibučių pastatų, statybą atitraukiant nuo gatvės ne vienodu 3-10 metrų atstumu. Siekiant išlaikyti besiribojantiems žemės sklypams artimą kompoziciją, planuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra nustatoma statybos linija, kuri nuo Balsių gatvės nutolusi 5,5 m. Planuojama teritorija yra dalinama į du atskirus kadastro vienetus, norint sudaryti palankias sąlygas sklypų savininkams naudotis ir valdyti savo žemės sklypus.

Planuojamos teritorijos gretimoje aplinkoje vyrauja modernios architektūros vieno-dviejų aukštų pastatai su šlaitiniais arba sutapdintais stogais. Dauguma sklypų aptverti tvoromis individualiai, neplanuojant bendrų erdvių. Įvertinus esamą aplinkinę situaciją, siekiant išlaikyti urbanistinio konteksto vientisumą bei atsižvelgiant į planuojamą būsimų statybų poreikį, numatomas pastatų aukštingumas iki dviejų aukštų, 8,5 m nuo žemės paviršiaus, nustatomas leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – 30 proc., intensyvumas – 0,4. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, planuojamiems sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas papildomas reglamentas - sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – ne daugiau kaip 40 proc., kuriam netaikomos kompensacinės priemonės. Šie rodikliai neviršija Bendrojo planu nustatytų reglamentų. Sklypuose rekomenduojama projektuoti modernios architektūros pastatus, atsižvelgiant ir neišsiskiriant iš gretimoje aplinkoje susiformavusios urbanistikos.

### **Sklypui Nr. 1 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).
3. Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).  
Žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
4. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m.
5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis  $\leq 30 \%$ .

6. Leistinas žemės sklypo intensyvumas:  $\leq 0,4$ .
7. Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas.
8. Priklausomųjų želdynų kiekis sklype - ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
9. Leistinas pastatų aukštų skaičius  $\leq 2$ .
10. Statinių paskirtys – vienbutis arba dvibutis gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais.
11. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype  $\leq 40$  proc.

**Sklypui Nr. 2 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:**

1. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).
3. Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).  
Žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais.
4. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 8,5 m.
5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis  $\leq 30$  %.
6. Leistinas žemės sklypo intensyvumas:  $\leq 0,4$ .
7. Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas.
8. Priklausomųjų želdynų kiekis sklype - ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.
9. Leistinas pastatų aukštų skaičius  $\leq 2$ .
10. Statinių paskirtys – vienbutis arba dvibutis gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais.
11. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype  $\leq 40$  proc.

Projektuojamame žemės sklype Nr. 1 yra numatyti nutiesti vandens, buitinių nuotekų šalinimo tinklai bei elektros abonentinis kabelis. Projektuojamame žemės sklype Nr. 2 yra dvibutis gyvenamasis namas (unik, Nr. 4400-6093-3677), kuriame jau yra nutiesti vandens, buitinių nuotekų, lietaus tinklai bei elektros abonentinis kabelis.

Kadangi ne visiems elektros tinklams yra nustatyta apsaugos zona, siūloma planuojamoje teritorijoje nustatyti elektros apsaugos zoną tinklams, kuriems nebuvo anksčiau nustatyta ši zona.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 siūloma nustatyti šias naujas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami atsižvelgiant į aplinkinę gretimų sklypų situaciją, žalią zoną numatyta formuoti sklypo rytinėje dalyje bei apjungti su gretimose sklypuose esančiomis žaliomis zonomis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu “Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo” 2007-12-21 Nr. D1-694 priedu, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 25%. Tiksliai želdynų vieta, atsižvelgiant į planuojamus statyti pastatus, stovėjimo aikštelės, inžinerinių komunikacijų poreikį ir vietos elementus, bus nurodyta techninio projekto etape bei atvaizduojama dangų plane.

Teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdai, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, priklausomųjų želdynų kiekis sklype, pastatų aukštų skaičius ir paskirtys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), nurodyti „Pagrindiniame brėžinyje“ ir „Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje“.

Žemės sklypuose planuojamų statyti pastatų ir statinių sprendiniai bus konkretizuojami techninių projektų rengimo metu. Planuojant gyvenamosios paskirties pastatus, statinių išdėstymas sklype turi būti projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus trasų vietos gali būti koreguojamos.

Rengiant pastatų statybos techninius projektus detalajame plane nustatytoje statybos zonoje būtina užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas projektuojamiems pastatams ir tuo pačiu išlaikyti gretimuose žemės sklypuose esantiems ir statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus. Techninių projektų rengimo etape būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir atitolinti projektuojamus pastatus per atstumą, reikalingą natūralaus apšvietimo norminių sąlygų užtikrinimui.

Buitinių atliekų šalinimo sprendiniai bus numatomi techninių projektų rengimo etape vadovaujantis atliekų tvarkymą reglamentuojančiais teisės aktais, parenkant vietą rūšiuojamų atliekų konteinerių aikštei įrengti teritorijos viduje arba planuojamo pastato viduje. Po detaliojo plano realizacijos sklypų savininkai įstatymų nustatyta tvarka sudarys sutartis dėl buitinių atliekų išvežimo su šias paslaugas teikiančiomis įmonėmis.

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), „Pagrindiniame brėžinyje“ ir „Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių lentelėje“.

Užstatymas sklypuose galimas nurodytoje ribose vadovaujantis STR2.02.09.2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Jeigu po detaliojo plano realizacijos pastatui statyti parinktoje vietoje bus želdinių, juos privalu tvarkyti pagal galiojančius teisės aktus.

## SERVITUTAI

Planuojamoje teritorijoje galiojančių (esamų) bei siūlomų nustatyti servitutų nėra.

## PRIVAŽIAVIMAI

Naujai suformuoti žemės sklypai į kelių tinklą įjungiami per rytinėje pusėje su planuojama teritorija besiribojančią, 15 m pločio tarp raudonųjų linijų D kategorijos Balsių gatvę. Įvažiavimo/išvažiavimo vietas į planuojamus sklypus pažymėtos sprendinių brėžinyje bei 15 pav. Įvažiavimo į sklypą schemeje. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D, Ds kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietas gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.



15 pav. Įvažiavimo į planuojamą teritoriją schema

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami. Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Balsių gatvės srautui, nes planuojama teritorija jau yra dalinai užstatyta, naujai planuojamas statyti tik

vienas gyvenamasis pastatas. Automobilių parkavimo vietos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bus įrengiamos planuojamuose sklypuose.

## INŽINERINIAI TINKLAI

Planuojama teritorija patenka į centralizuoto viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

Suplanuotame žemės sklype Nr. 2 yra esamas pilnai pastatytas ir registruotas gyvenamasis namas, į kurį yra atvesti ir prijungti esami vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklai. Vandentiekio įvada į esamą dvibučių gyvenamąjį namą prijungti nuo esamo vandentiekio d200 mm. Balsių gatvėje. Nutekamųjų vandenų nuleidimui yra įrengti nuotekų išleidėjai nuo dvibučio gyvenamojo namo iki esamų nuotekų tinklų, pasijungiant į esamą nuotekų tinklą d 200 mm, pasijungimo vietoje įrengtas nuotekų šulinėlis Dn 315 mm.

Žemės sklypui Nr. 1 vandentiekio ir nuotekų tinklų pajungimas planuojamas analogiškas kaip žemės sklype Nr. 2 – nuo esamų linijų, esančių Balsių gatvėje. Tikslūs vandentiekio pasijungimo ir nuoteklų nuleidimo sprendiniai bus numatyti techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas.

Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje (infiltruoti į gruntą). Poreikiui esant, projekte turi būti numatyta vieta vandens paėmimui statybos reikmėms. Nenumačius vandens paėmimo vietos, vanduo statybos reikmėms nebus tiekiamas. Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

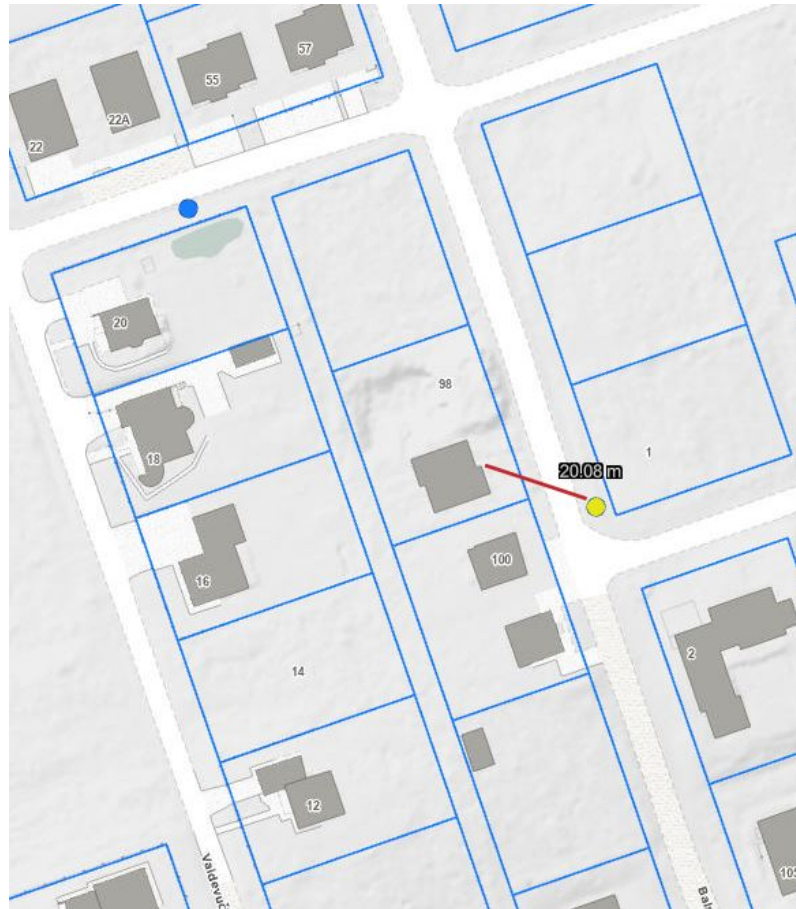
Elektros tinklai projektuojami pagal išduotas sąlygas. Planuojamame žemės sklype Nr. 2, į esamą gyvenamąjį namą, abonentinis elektros tinklas yra pajungtas nuo ant sklypo ribos esančios KS-40326. Nuo tos pačios kabelių spintos KS-40326 planuojama atvesti abonentinį elektros kabelį į planuojamą žemės sklypą Nr. 1. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas techninio projekto etape.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rekomenduojama techninio projekto etape įvertinti galimybę numatyti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Visiškai šalia planuojamos teritorijos pietrytinės dalies yra paklotas esamas ryšių tinklas, kurio nedidelė dalis apsaugos zonos patenka į planuojamą žemės sklypą Nr. 2. Esant poreikiui prijungti ryšių liniją naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui reikalinga išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas techninio projekto etape.

## GAISRINĖ SAUGA

Žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 gaisro gesinimas numatomas iš artimiausio gaisrinio hidranto, esančio visai šalia planuojamos teritorijos, besiribojančioje Balsių gatvėje, nuo planuojamos teritorijos nutolusio apytiksliai 20 m atstumu (16 pav.).



16 pav. Atstumas iki artimiausio gaisrinio hidranto

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“. Statinių projektavimui planuojamoje teritorijoje būtina taikyti pagal statinių paskirtį galiojančias gaisrinę saugą reglamentuojančias projektavimo taisykles: PAGD įsakymą Nr. 1-14, 2011-01-17 „Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės“, PAGD įsakymą Nr. 1-65, 2016-03-02 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, PAGD įsakymą Nr. 1-64, 2011-02-22 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“, PAGD įsakymą Nr. 1-66, 2007-02-22 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Projektuojant pastatus būtina išlaikyti GSPR 6 lentelėje numatytus minimalius priešgaisrinius atstumus iki kitų pastatų.

Jei neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti GSPR 7 lentelėje.

Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys arba matmenys parenkami pagal gaisrinių skyrių atskyrimo reikalavimus. Priešgaisrinės sienos (ekranai) turi būti iš ne žemesnės kaip A2–s2, d0 degumo klasės statybos produktų.

Detaliajame plane numatyti projektiniai sprendimai užtikrina, kad bus išlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio.

Konkretūs gaisrinės saugos techniniai sprendimai bus numatomi techninio projekto etape. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Detaliojo plano vadovė I.B. \_\_\_\_\_ Atestato Nr. ATP284