

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Esama buklė

### Pavadinimas:

Apie 17 ha teritorijos šalia Geležių gatvės detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr.91 (Girdavos g.8, kadastro Nr. 0101/0169:2769).

### Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Apie 17 ha teritorijos šalia Geležių gatvės detalusis planas (reg.Nr. T00072194)

### Planavimo pagrindas:

Iniciatoriaus prašymu Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus įsakymas 2021-11-29 Nr. A30-3892/21

### 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):

A.K.

### Projekto rengėjas

UAB „AIF LT“ Žirmūnų g.139A, 220 kab, Vilnius, PV arch. D K , tel. , el. p.

### Teritorijų planavimo vadovas

D K , Atest.Nr. A1454

### Teritorija , kurioje koreguojami sprendiniai:

Sklypas Girdavos g.8 skl.kad.Nr. 0101/0167:2769.

### Nagrinėjama teritorija

Apie 1,9 ha teritorija šalia Girdavos gatvės atitinkanti kvartalo apibrėžimą (pagal pridedamą miesto ištrauką)

### Planavimo uždaviniai:

Sklype Girdavos g.8 skl.kad.Nr. 0101/0167:2769 nekeičiant žemės sklypo paskirties nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą ir padalinti sklypus bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

### Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

### Planuojami žemės sklypai:

Žemės sklypas Girdavos g.8 skl.kad.Nr. 0101/0167:2769, sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas: 0.5057 ha. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

### Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:

Vilniaus m.sav.teritorijos bendrasis planas , T00086338, 2021-06-08

Funkcinės zonos tipas-mažo užstatymo intensyvumo zona; Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3; Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais-12; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis-40 %; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%; Neprioritetinė plėtros teritorija;

Patvirtinto detalaus plano planuojamai teritorijai nustatytas tankis 40 % ir intensyvumas 1.2. Aukštingumas 12m.

Koregavimo sprendiniai atitinka Vilniaus m.sav.teritorijos bendrajam planui , T00086338, 2021-06-08.

## Patvirtintas teritorijų planavimo dokumentas:



### Planuojamas sklypas

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.

### **Detaliojo plano sprendiniai:**

Sklype Girdavos g.8 skl.kad.Nr. 0101/0167:2769 nekeičiant žemės sklypo paskirties nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas. Sklypas sudalinamas ir nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Tankis ir intensyvumas, aukštis nustatomi mažesni už maksimaliai leidžiamus pagal patvirtintą Detalųjį planą ir pagal Vilniaus m. bendrąjį planą.

## Pagrindiniai planuojamų sklypų rodikliai

### Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
Užstatymo tipas- vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).  
Sklypo plotas – 823 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 12 m.  
Sklypui nustatytas ūkinės veiklos apribojimas:  
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);  
Sklype nustatomas servitutas:  
S1-96 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

### Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
Užstatymo tipas- vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).  
Sklypo plotas – 827 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 12 m.  
Sklypui nustatytas ūkinės veiklos apribojimas:  
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);  
Sklype nustatomas servitutas:  
S2-123 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

### Sklypas Nr. 3

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
Užstatymo tipas- vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).  
Sklypo plotas – 832 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 12 m.  
Sklypui nustatytas ūkinės veiklos apribojimas:  
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);  
Sklype nustatomas servitutas:  
S3-54 kv.m., teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

### Sklypas Nr. 4

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
Užstatymo tipas- vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).  
Sklypo plotas – 919 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 12 m.  
Sklypui nustatytas ūkinės veiklos apribojimas:  
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);  
Sklype nenustatomi servitutai:

## Sklypas Nr. 5

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
Užstatymo tipas- vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).

Sklypo plotas – 830 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 12 m.

Sklypui nustatytas ūkinės veiklos apribojimas:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklype nustatomas servitutas:

S5-122 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

## Sklypas Nr. 6

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) –vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.  
Užstatymo tipas- vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).

Sklypo plotas – 826 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4,  
leistinas pastato aukštis– 12 m.

Sklypui nustatytas ūkinės veiklos apribojimas:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklype nustatomas servitutas:

S6-95 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

(anksčiau nustatytas ir užregistruotas servitutas) S - 17 kv.m., teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

## Inžineriniai tinklai

### Vandentiekio, buitinės nuotekynės , lietaus nuotekų tinklai.

Pagal įsakymą dėl įgaliojimo teikti išvadas dėl požeminių vandens gavybos gręžinių įrengimo 2020 m. 4 punkta: „Nustatau, kad gyventojų ir juridinių asmenų prašymams pritarta gali būti tada, kai Vilniaus m. savivaldybei pateiktas prašymas su jame nurodytais reikalingais dokumentais, gręžinys yra numatytas sklype, prie kurio ribos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio tinklų , o artimiausias atstumas nuo magistralinių tinklų iki pareiškėjų sklypo ribos yra ne mažiau kaip 50 metrų,...". Išduotos prisijungimo prie inžinerinių tinklų sąlygos UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-10-10 Nr. REG245006. Sąlygose nurodytos prisijungimo taškų koordinatės. Atstumas matuojant tiesiai ne viešo naudojimo keliais – 2 km. Konstatuojam , kad pagal išduotas prisijungimo sąlygas vandentiekio ir nuotekų tinklų prisijungimo taškai nutolę nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 50 m. Pastaba: (UAB „Nemenčinės komunalininkas“ neaptarnauja Vilniaus miesto teritorijos). Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio 13 dalį nustatyta, kad statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti, ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius, jeigu pasirinkti galima pagal teritorijų planavimo dokumentus arba jeigu teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, kuriuose numatomas komunalinių tinklų tiesimas, dar nėra įgyvendinti. Kadangi šalia planuojamos teritorijos nėra centralizuotų tinklų planuojami vietiniai inžineriniai tinklai. Numatomi perspektyvinių centralizuotų tinklų servitutai (koridoriai) jų išdėstymas. Kai iki planuojamos teritorijos bus pakloti centralizuoti inžineriniai tinklai prie jų bus prisijungta. Buitinių nuotekų valymo įrenginių ir lietaus nuotekų priimtųjų vietos nurodytos rekomendacinės ir gali būti keičiamos nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų rengiant techninį projektą.

Dabar laikinai, kol centralizuoti tinklai nėra įrengti iki planuojamos sklypo ribos, suplanuoti vietiniai individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai, numatytas bendras artezinis vandens gręžinys, suplanuoti individualūs lietaus nuotekų priimtuvai.

#### **Elektros tinklai**

Tiek planuojama teritorija tiek kaimyniniai sklypai pilnai aprupinti elektra.

#### **Šildymas**

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

#### **Susisiekimas ir automobilių parkavimas**

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo Knypavos gatvės. Parkavimas apskaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014 XIII skyrių Automobilių stovėjimo reglamentavimas 30 lentelę. Parkavimo vietos numatomos prie kiekviename gyvenamosios paskirties sklype.

#### **Aplinkos apsauga**

Pagal Aplinkos agentūros 2022-10-03 Nr.REG243982 teritorijų planavimo sąlygas Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus m. sav. Teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schema Planuojama teritorija yra šalia silpno gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo teritorijos. Pagal funkcinių –struktūrinių elementų svarba patenka į vietinį migracinį koridorių. (žiūr.schemą 1).



Schema 1

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją pagal BP.

Esama oro kokybė – yra gera. Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybę – gera. Per planuojamą sklypą natūroje nepraeina migracijos takai, teritorijoje nėra buveinių ir kitų gamtinių takoskyrų. Planuojama teritorijoje kultūros paveldo objektu nėra. Šalia planuojamos teritorijos saugomų gamtos vertybių nėra.

**Želdynai:** Saugomų gamtos vertybių ir želdynų planuojamoje teritorijoje nėra. Kadangi žemės sklypo naudojimo būdas nustatomas iš komercinės paskirties pastatų teritorijos Gamtinių nuostatų III skyriaus 10p. neaktualus. Reglamentuose nustatomas minimalus 25 proc. priklausomųjų želdynų plotas. Planuojamoje teritorijoje yra medžių. Buvo atlikta medžių taksacija ir nustatyti saugotini ir nesaugotini medžiai.

### Esami želdynai:

- 2.1. Projektuojamame sklype atlikta medžių taksacija ir nustatyti saugotini ir nesaugotini medžiai.
- 2.2. Visi nesaugotini medžiai gali būti kertami. Techninio projekto metu kertamiems medžiams turi būti paskaičiuota atkuriamoji vertė.
- 2.3. Įregistruoto miško teritorijoje – nėra

Parengtas supaprastintas esamų medžių aprašas, aiškinamasis raštas.

Parengė miškininkas V K .  
 saugotinu želdiniu tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinu medžiu ir krumu kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šiu darbu vykdymo ir leidimu šiems darbams idavimo, medžiu ir krumu vertes atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 isakymu Nr. D1-87, reikalavimus  
 Sprendiniai atitinka gamtinio karkaso nuostatus

**Parengti detaliojo plano sprendiniai atitinka patvirtinto detalaus plano sprendinių ir iš esmės neprieštarauja patvirtintiems 2022m Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendiniams.**

### Palyginamoji lentelė:

Patvirtintas 2022 m. bendrasis Vilniaus miesto planas	Patvirtintas detalusis planas (pagrindiniai statybos rodikliai)	Planuojami rodikliai
Užstatymo tankis – 40 %	Užstatymo tankis – 40 %	Projektuojamų sklypų užstatymo tankis- 30% (gamtinio karkaso teritorijoje)
Užstatymo intensyvumas – 0.4 (gyvenamoms teritorijoms)	Užstatymo intensyvumas – 1,2	Planuojamo sklypo užstatymo intensyvumas- 0.4
aukštai iki 12m	Užstatymo aukštingumas – 3 aukštai iki 12m	Numatomas aukštingumas- – 3 aukštai iki 12m
Kokrečiai vietai siūloma taikyti gamtinio karkaso nuostatus Nereglamentuojama	Priklausomieji želdynai turi sudaryti nemažiau kaip 15 % nuo sklypo ploto	Numatyti priklausomieji želdynai turi sudaryti nemažiau kaip 35 % (gamtinio karkaso teritorijoje)
Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos	Nereglamentuojama	Maksimalus nelaidžių dangų plotas 40 % nuo sklypo teritorijos nebus viršytas

### Gaisrinė sauga

Planuojama vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie

Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011m. gruodžio 31d. įsakymas Nr.D1-995/1-312).

Minimalūs atstumai iki sklypo ribos 3m. naujai statomiems pastatams galioja statant pirmo ugniai atsparumo laipsnio pastatus. Techninio projekto metu pakeičiant numatytą detalijame plane pastatų ugniai atsparumo laipsnį atstumai iki suprojektuotų arba pastatytų pastatų koreguojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ reikalavimais.

Minimalūs atstumai iki sklypo ribos 3m. naujai statomiems pastatams galioja tik statant pirmo ugniai atsparumo laipsnio pastatus. Neišlaikius norminio atstumo gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojimas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis/ekranais), kurių išorės matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio plitimo galimybes. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ , kurie turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimui numatomi požeminiai gaisriniai rezervuarai, nes centralizuotų tinklų ir gaisrinių hidrantų šalia planuojamo sklypo nėra. Sklype Nr. 6 išskiriamas inžinerinių tinklų servitutas. Greta planuojamos teritorijos 200 m atstumu atvirų vandens telkinių nėra.

### **Visuomenės sveikata**

1. Planuojamoje teritorijoje sklypai nepatenka į apsaugos zonas nustatytas LR Vyriausybės 1992m gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 . Šalia planuojamo sklypo nėra radiotechninių objektų, kurių veikimas galėtų sukelti padidinta elektromagnetinį lauką.
2. Natūralaus gyvenamosios paskirties sklypų apšvietimo (insoliacijos) neužstoja nei gamtiniai , nei projektuojami objektai.
3. Geriamojo vandens tiekimas numatytas iš planuojamo artezinių gręžinio savo teritorijoje. Buitinių atliekų konteinerių vietos numatytos servitutuose, prie privažiavimo keliu. Planuojami vietiniai lietaus nuotekų priimtuvai. Kai prie planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti tinklai privaloma prisijungi prie jų.
4. Gyvenamosios teritorijos jokios ženklios taršos nesudaro.
5. Parkavimo vietos sudaro nereikšmingą kiekį ir pilnai sutelpa savo sklypo teritorijoje. Didesnių apsaugos zonų išeinančių yž sklypo ribų nesudaro

### **Mišakai**

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas

### **Transportas**

Pagal 2022-10-06 Nr. REG244693 viešos įstaigos Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygas planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas(zona "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių aukštis(altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus 12m aukštis, perskaičius į absoliučias altitudes tai atitinka 176,22 kas atitinka nustatytą sąlygą.

### **Geologija**

Pagal 2022-10-04 Nr. REG244129 Lietuvos geologijos tarnybos sąlygas įsivertinti inžinerines geologines sąlygas planuojama rengiant techninius statinių projektus.

**Projekto vadovas D K**