



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJA

OBJEKTAS:

SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 1 IR NR. 2,  
PERTVARKYTŲ SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 PLANŲ, PRILYGINTŲ DETALIOJO  
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, SPRENDINIŲ KEITIMAS SKLYPUOSE  
PYLIMĖLIŲ G. 30, PYLIMĖLIŲ G. 30A IR PYLIMĖLIŲ G. 30B INICIJAVIMO  
PAGRINDU

### SPRENDINIAI

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:  
VILNIAUS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

PLANAVIMO INICIATORIUS:  
Ž. V.

PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
PROJEKTO VADOVĖ (Atest. Nr. ATP 1993)	R. GARUCKIENĖ	

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji  
duomenys

Sklypo Pylimėlių g. 30 detaliojo plano sklypų Nr. 1 ir Nr. 2, pertvarkytų sklypo Pylimėlių g. 30 planu, prilygintu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendinių keitimas sklypuose Pylimėlių g. 30, Pylimėlių g. 30A ir Pylimėlių g. 30B, rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Vilniaus miesto teritorijos bendruoju planu, T00086338, 2021-06-08 ;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00074617, 2015-01-12;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu, T00072197, 2014-07-11;
- Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150, 2013-04-26;
- Sklypo Pylimėlių g. 30 detaliojo plano sklypų Nr. 1 ir Nr. 2, pertvarkytų sklypo Pylimėlių g. 30 planu, prilyginamu detaliojo planavimo dokumentui, patvirtintu 2013-09-24 VMSA direktoriaus įsakymu Nr. 30-2084;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi;
- Planavimo darbų programa, patvirtinta 2021 m. kovo mėn. 30 d. Vilniaus miestosaivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-1058/21;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2021-07-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG185440;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2021-07-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG186182;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-08-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG187853.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: privatus asmuo.

Planavimo uždaviniai:

- nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, apjungti žemės sklypus Pylimėlių g. 30 (sklypo kad. Nr. 0101/0026:57) ir Pylimėlių g. 30B (sklypo kad. Nr. 0101/0026:51), pakeisti žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritoriją, nustatyti teritorijos privalomuosius ir papildomus reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į PYL-1-3 – vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną.

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



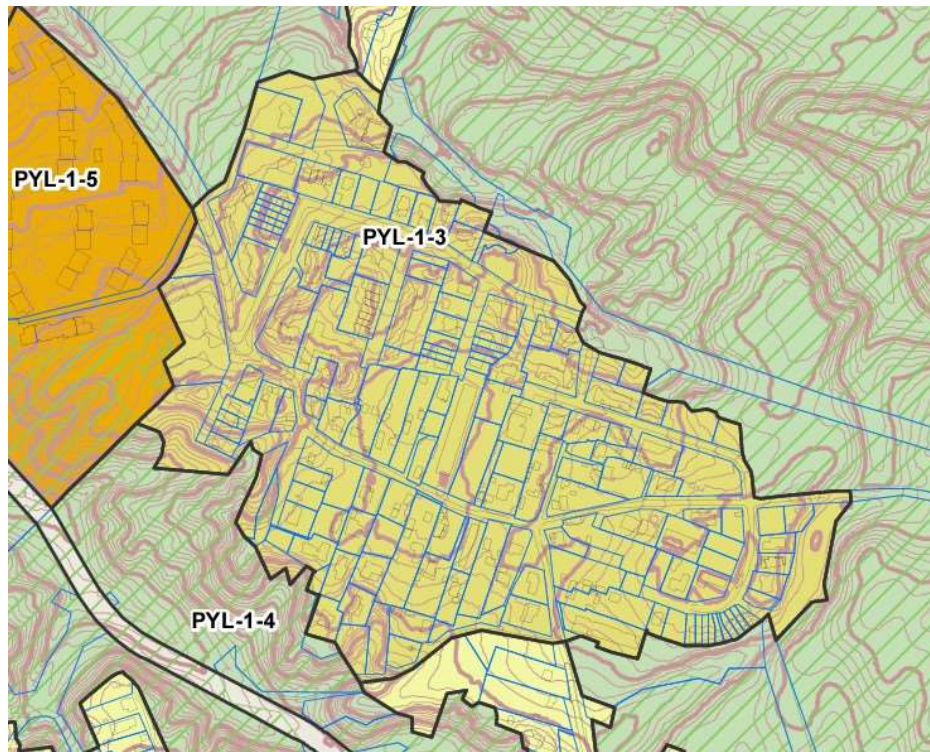
Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www. Vilnius maps.lt)

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, šiaurrytinėje miesto dalyje, Antakalnio seniūnijoje, Pylimėlių gatvėje.

Planuojamos teritorijos plotas 0,2437 ha. Remiantis Nekilnojamojo turto registro išrašu žemės sklypų pagrindinė paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su privačiu daugiabučio gyvenamojo namo žemės sklypu K. Semenavičiaus g. 5, kad. Nr. 0101/0026:332, rytinėje pusėje su privačiu mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypu Pylimėlių g. 32, kad. Nr. 0101/0026:111), vakarų pusėje - su privačiu kitos paskirties žemės sklypu, sklypo kad. Nr. 0101/0026:348, pietinėje pusėje – su D kategorijos Pylimėlių gatve, už jos - su privačiais gyvenamosios paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypais Pylimėlių g. 17 (sklypo kad. Nr. 0101/0025:2046) ir Pylimėlių g. 19 (sklypo kad. Nr. 0101/0025:1079).

Žemės sklype Pylimėlių g. 30A yra 2016 m. pastatytas vienbutis gyvenamasis namas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas 2021 m. birželio 2 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-972.

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- gyvenamosios teritorijos - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas:

- UI sklypams  $\leq 0,8$ ;

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo tankumas:

- UT  $\leq 40\%$

Maksimalus leistinas pastatų aukštingumas  $h_{max} \leq 4$  a.,  $\leq 16$  m (vyraujantis gretimoje teritorijoje 3a.).

Nagrinėjama teritorija patenka į Gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 1 IR NR. 2, PERTVARKYTŲ SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 PLANU, PRILYGINTU DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, SPRENDINIŲ KEITIMAS SKLYPUOSE PYLIMĖLIŲ G. 30, PYLIMĖLIŲ G. 30A IR PYLIMĖLIŲ G. 30B INICIJAVIMO PAGRINDU



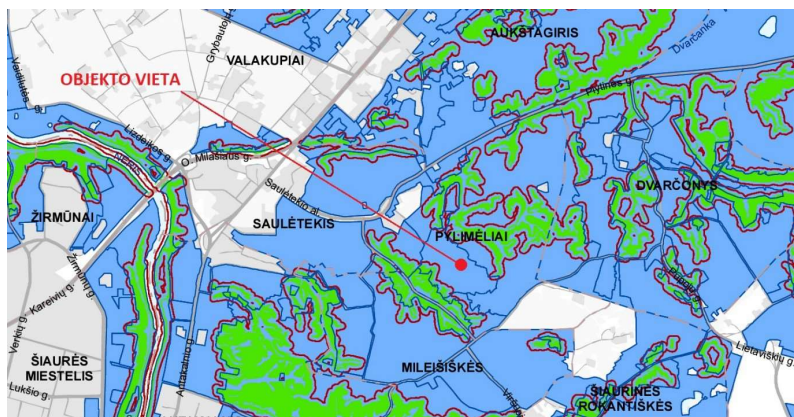
**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso schemos

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu (įsigaliojo 2022-05-28) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijoje Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje yra 35%, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje – 40%.

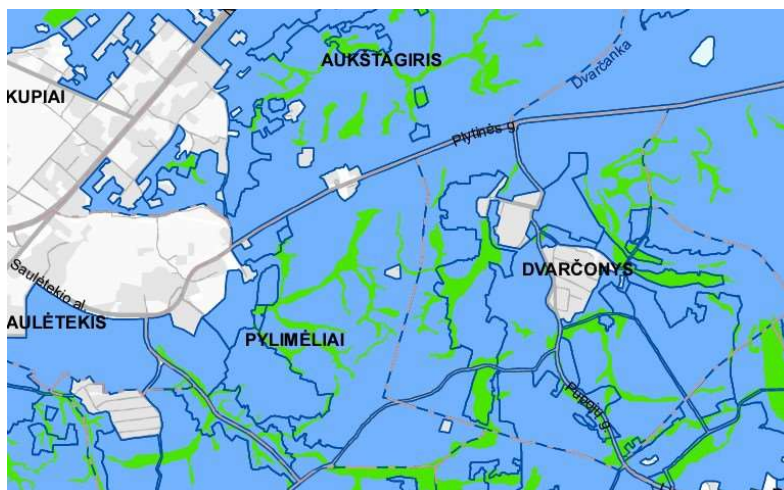
Nagrinėjamai teritorijai ar jos daliai yra taikomas Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 33 tekstinis reglamentas – geomorfologinių gamtinio karkaso Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas.





Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso Šlaitų schemos

Kadangi nagrinėjama teritorija yra užstatyta pastatais ir ji nepatenka į nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną, šis apribojimas konkrečiai nagrinėjamiems žemės sklypams netaikomas.

Nagrinėjamai teritorijai ar jos daliai yra taikomas Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 36 tekstinis reglamentas – geomorfologinių gamtinio karkaso Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.



### SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamenta
-  Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso Sausaslėnių schemos

Teritorija Pylimėlių g. 30, 30A, 30B nepatenka į Sausaslėnių teritoriją. Ji yra užstatyta statiniais, todėl koncentruoti atskirųjų želdynų nėra galimybės, o jai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

### DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje nekeičiama esamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nekeičiamas žemės naudojimo būdas sklype Nr. 2 - vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypui Nr. 1 keičiamas žemės naudojimo būdas iš vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, abiem sklypams nustatomi privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 1 IR NR. 2, PERTVARKYTŲ SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 PLANU, PRILYGINTU DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, SPRENDINIŲ KEITIMAS SKLYPUOSE PYLIMĖLIŲ G. 30, PYLIMĖLIŲ G. 30A IR PYLIMĖLIŲ G. 30B INICIJAVIMO PAGRINDU

SKLYPAS NR. 1

Bendri reikalavimai	
Konkretus teritorijos naudojimas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	1371 kv. m. Sklypo ribos ir plotas keičiami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2)
Privalomi reikalavimai	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	16/199,92
Užstatymo tankumas	≤30
Užstatymo intensyvumas	≤0,8
Užstatymo tipas	Miesto vilų (mv)
Servitutas	-
Papildomi reikalavimai	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-4
Statinių paskirtys	Daugiabutis gyvenamasis namas
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	40
Žemės naudojimo apribojimai	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

SKLYPAS NR. 2

Bendri reikalavimai	
Konkretus teritorijos naudojimas	Vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)
Sklypo plotas ir ribos	1066 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
Privalomi reikalavimai	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	16/200,14
Leistinas užstatymo tankumas	≤30
Leistinas užstatymo	≤0,8
Užstatymo tipas	Miesto vilų (mv)
Servitutas	-
Papildomi reikalavimai	

SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 1 IR NR. 2, PERTVARKYTŲ SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 PLANU, PRILYGINTU DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, SPRENDINIŲ KEITIMAS SKLYPUOSE PYLIMĖLIŲ G. 30, PYLIMĖLIŲ G. 30A IR PYLIMĖLIŲ G. 30B INICIJAVIMO PAGRINDU

Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-4
Statinių paskirtys	Vienbutis arba dvibutis gyvenamasis nama su priklausiniais
Priklausomų želdynų norma yproc.	40
Žemės naudojimo apribojimai	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); viešųjų ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Reikalavimai sklypų tvarkymui:

Pastabos:

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.

2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

Požeminis užstatymas sklype Nr. 1 galimas 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinį sutikimą.

3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose, todėl įtakos Vilniaus miesto gretimoms teritorijoms neturės.

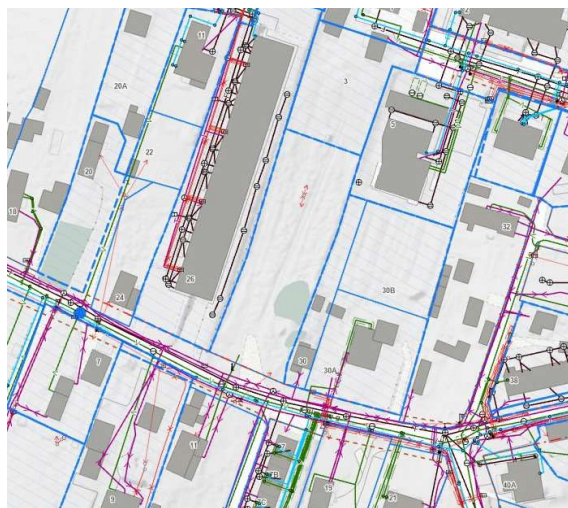
4. Privažiavimas į sklypą yra numatytas iš Pylimėlių gatvės. Automobilių parkavimas yra numatomas sklypuose. Privažiavimo/vidaus keliai įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

5. Konkretus aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu.

6. Žemės sklype Nr. 2 (Pylimėlių g. 30A) patvirtintame detalajame plane numatytas servitutas, kuris nėra registruotas VĮ Registrų centras, naikinamas, kadangi nėra reikalingas sklypui Nr. 1 – inžineriniai tinklai bus tiesiami iš Pylimėlių gatvės tiesiai į sklypą.

#### GAISRINĖ SAUGA

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama si Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentoprie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1- 995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į užjos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte privalo būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie pastatų. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti Vskyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“11 p. planiniai 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. Gaisrų gesinimui Pylimėlių gatvėje yra įrengti gaisriniai hidrantai (atstumas iki sklypų apie 75 – 90 m).



Ištrauka iš Vilniaus miesto inžinerinių tinklų žemėlapis



SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 1 IR NR. 2, PERTVARKYTŲ SKLYPO PYLIMĖLIŲ G. 30 PLANU, PRILYGINTU DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, SPRENDINIŲ KEITIMAS SKLYPUOSE PYLIMĖLIŲ G. 30, PYLIMĖLIŲ G. 30A IR PYLIMĖLIŲ G. 30B INICIJAVIMO PAGRINDU

Aprūpinimas inžineriniais tinklais



Ištrauka iš Vilniaus miesto inžinerinių tinklų žemėlapis

Greta planuojamo sklypo yra nutiesti elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio tinklai.

Paviršinės (lietaus) nuotekos bus surenkamos sklypų ribose.