

**SKLYPŲ GĒLŪNŲ G. 8 (KADASTRO NR. 0101/0071:595), GĒLŪNŲ G. 14 (KADASTRO NR. 0101/0071:591), GĒLŪNŲ G. 16 (KADASTRO NR. 0101/0071:592), GĒLŪNŲ G. 20 (KADASTRO NR. 0101/0071:594) IR SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0071:593) DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-11-15 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl leidimo rengti sklypų Gėlūnų g. 8 (kadastro Nr. 0101/0071:595), Gėlūnų g. 14 (kadastro Nr. 0101/0071:591), Gėlūnų g. 16 (kadastro Nr. 0101/0071:592), Gėlūnų g. 20 (kadastro Nr. 0101/0071:594) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0071:593) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-3487/22, planavimo tikslai ir uždaviniai:

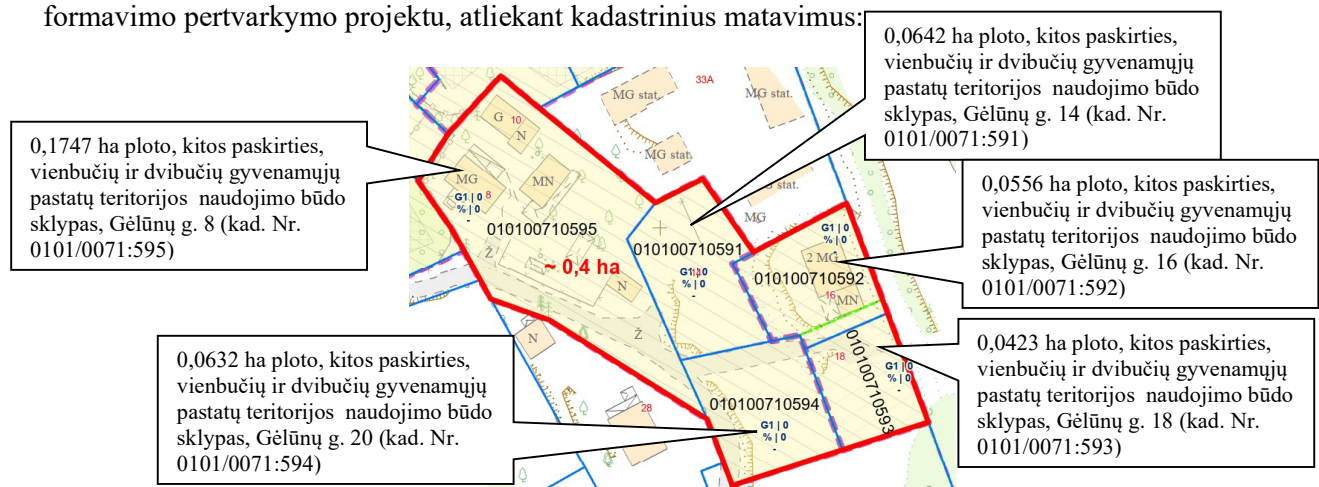
suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:**

1. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG264266, 2023-02-15;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG263716, 2023-02-10;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG264067, 2023-02-14;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG264931, 2023-02-23;
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG264615, 2023-02-20;
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG265054, 2023-02-23. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-31/23(2.15.1.21E-TPP), 2023-02-15.
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG264576, 2023-02-20.

Detaliojo plano apie 0,4 ha planuojamą teritoriją sudaro penki registruoti žemės sklypai, suformuoti 2019-09-05 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl žemės sklypo Kaminkelio g. 29L formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1741/19, patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu, atliekant kadastrinius matavimus:



Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojamą kvartalą iš pietvakarių riboja Gėlūnų gatvė, šiaurinėje dalyje riboja antropogeniniai elementai (esamas ir suplanuotas užstatymas), iš vakarinės pusės – šlaitai.

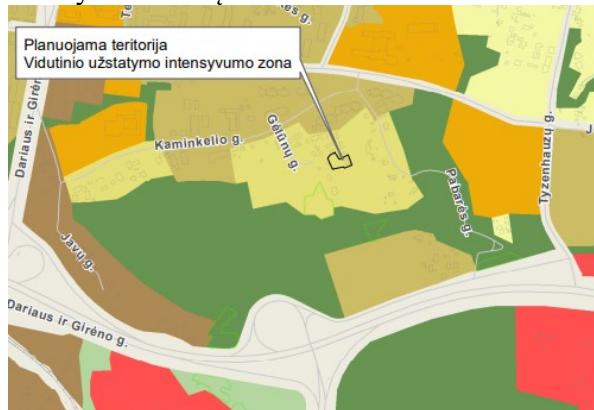
**Sklype Gėlūnų g. 16 (kad. Nr. 0101/0071:592) yra registruota savavališka statyba. Įregistravimo pagrindas: 2021-05-24 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. SSA-00-210524-00034.**

### **Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

### **Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams**

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. NAU-8, vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. NAU-8-5. Teritorijos naudojimo tipas – GV; GG; GM; PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Vyraujantis ("foninis") pastatų aukštis (aukštų skaičius) -3. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,8, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Pastatų aukštų skaičius - 4 (leistinas pastatų aukštis - 16 m). Užstatymo tipas – pr\_u; pr\_a; mv. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 0. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas – 500 kv.m. Įgyvendinimo prioritetas – prioritentinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

01-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 būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

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

03-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);

05-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;

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

**Detalusis planas rengiamas**, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, kadangi planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas – „08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys“.

**Informacija apie esamus statinius:**

Sklype Nr. 1 yra registruoti 1900 m – 1999 m statyti statiniai: gyvenamasis namas, ūkiniai pastatai, kiemo statiniai ir kt. Sklype Nr. 2 registruotų statinių nėra. Sklype Nr. 2 yra esami pamatai. Sklypui Nr. 3, 2019-02-08 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-190802-00780, kuriuo leidžiama statyti pagalbinio ūkio pastatą. Sklype Nr. 4 statinių nėra. Sklypui Nr. 5 yra išduotas leidimas vykdyti statybos darbus vieno buto pastatui (unikalus Nr. 4400-5620-9800) Nr. LSNS-01-210225-00350.

**Informacija apie numatomus statyti statinius:**

**Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno buto gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsiami pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

**Žemės sklypu ribos**, įregistruotos nekilnojamojo turto registre nekeičiamos.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

**Žemės sklypas Nr. 1 (Gėlūnų g. 8, kadastro Nr. 0101/0071:595):**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 23,8%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1747 m<sup>2</sup>.

užstatymo tipas – mv – miesto vilos.

statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

maksimalus būstų skaičius – 1.

priklausomųjų želdynų norma – ≥50 proc.

**Žemės sklypas Nr. 2 (Gėlūnų g. 14, kadastro Nr. 0101/0071:591):**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 30%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),  
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 642 m<sup>2</sup>.  
užstatymo tipas – mv – miesto vilos.  
statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
maksimalus būstų skaičius – 1.  
priklausomųjų želdynų norma –  $\geq 50$  proc.

**Žemės sklypas Nr. 3 (Gėlūnu g. 16, kadastro Nr. 0101/0071:592):**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 30%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),  
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 556 m<sup>2</sup>.  
užstatymo tipas – mv – miesto vilos.  
statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
maksimalus būstų skaičius – 1.  
priklausomųjų želdynų norma –  $\geq 50$  proc.

**Žemės sklypas Nr. 4 (Gėlūnu g. 18, kadastro Nr. 0101/0071:593):**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 30%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),  
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 423 m<sup>2</sup>.  
užstatymo tipas – mv – miesto vilos.  
statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
maksimalus būstų skaičius – 1.  
priklausomųjų želdynų norma –  $\geq 50$  proc.

**Žemės sklypas Nr. 5 (Gėlūnu g. 20, kadastro Nr. 0101/0071:594):**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 30%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),  
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 632 m<sup>2</sup>.  
užstatymo tipas – mv – miesto vilos.  
statinių paskirtys – vienas vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
maksimalus būstų skaičius – 1.  
priklausomųjų želdynų norma –  $\geq 50$  proc.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Užstatymo tankis nustatomas, atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus. Detaliojo plano brėžiniuose sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą [www.tpdri.lt](http://www.tpdri.lt) bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir

naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis.

**Užstatymo tipas** – mv – miesto vilos. Šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba:

sklype Nr. 1 statybos zona ir riba yra planuojama:

4,00 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos ties taškais 8-11;

3,00 m atstumu nuo šiaurės rytinės sklypo ribos ties taškais 11-14;

4,00 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos ties taškais 14-15 ir 1,10 m atstumu tarp sklypo taškų 15-16, siekiant išsaugoti esamą pastatą;

3,50 m atstumu nuo pietinėje pusėje esamo kelio ir inžinerinių tinklų servituto 1s, ties taškais 46-48;

3,00 m atstumu nuo pietinėje pusėje esamo kelio ir inžinerinių tinklų servituto 1s, ties tašku 49;

3,00 m atstumu nuo pietrytinės sklypo ribos ties taškais 8-7 ir 2,41 m atstumu tarp sklypo taškų 8-7, siekiant išsaugoti esamą gyvenamą pastatą.

sklype Nr. 2 statybos zona ir riba yra planuojama:

4,00 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir rytinės sklypo ribų ties taškais 16-15-14-27-26;

3,00 m atstumu nuo pietrytinės sklypo ribos ties taškais 25-24, nuo kelio ir inžinerinių tinklų servituto 2s, ties taškais 32-35;

3,00 m ir 3,82 m atstumais pietinėje pusėje nuo inžinerinių tinklų servituto 2s1.

sklype Nr. 3 statybos zona ir riba yra planuojama, atsižvelgiant statybą leidžiantį dokumentą Nr. LSNS-01-190802-00780:

4,00 m ir 5,10 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, ties taškais 26-28;

3,74 m ir 3,77 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos, ties taškais 28-29;

2,71 m ir 3,00 m atstumais nuo pietinės sklypo ribos, ties taškais 22-29, išsaugant esamą statinį sklype.

11,90 m ir 13,45 m atstumais nuo vakarinės sklypo ribos, ties taškais 24-25.

Sklypui Nr. 3 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-190802-00780, kuriuo leidžiama statyti pagalbinio ūkio pastatą.

sklype Nr. 4 statybos zona ir riba yra planuojama:

3,00 m atstumu nuo vakarinės ir šiaurinės sklypo ribų, ties taškais 21-22-29;

8,37 m ir 9,14 m atstumais nuo rytinės sklypo ribos, ties taškais 29-30, išlaikant 15 m nuo šlaito papėdės briaunos;

11,58 m ir 12,12 m atstumais nuo pietinės sklypo ribos, ties taškais 21-31, išlaikant 15 m nuo šlaito papėdės briaunos.

sklype Nr. 5 statybos zona ir riba yra planuojama, atsižvelgiant statybą leidžiantį dokumentą Nr. LSNS-01-210225-00350:

3,07 m ir 3,12 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos, ties taškais 22-21;

3,47 m ir 3,11 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos, ties taškais 21-20;

3,00 m ir 8,44 m atstumu nuo vakarinėje sklype esamo kelio ir inžinerinių tinklų servitutų 5s, ties taškais 20 ir 45;

3,00 m atstumu nuo šiaurinėje pusėje sklype esamo kelio ir inžinerinių tinklų servitutų ir 5s1, ties taškais 44-43-22.

Sklypui Nr. 5 yra išduotas leidimas vykdyti statybos darbus vieno buto pastatui (unikalus Nr. 4400-5620-9800) Nr. LSNS-01-210225-00350.

***Statybos linija nenustatoma.***

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:***

Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 1S - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1S-257 kv.m.).

Planuojamam sklypui Nr. 2 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 2S - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2S-21 kv.m.). 2S1 - inžinerinių tinklų servitutas (2S1-134 kv.m.).

Planuojamam sklypui Nr. 3 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 3S - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3S- 11 kv.m.). 3S1 - inžinerinių tinklų servitutas (3S1-64 kv.m.).

Planuojamam sklypui Nr. 4 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Planuojamam sklypui Nr. 5 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 5S - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5S-72 kv.m.). 5S1 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5S1-107 kv.m.).

***Aerodromo apsaugos zonos***

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Detaliojo plano koregavimo metu nustatoma maksimali pastatų aukščio altitudė - 186,70 m, neprieštaruja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygoms Nr. REG264067.

***Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis)***

Dėl esamų elektros tinklų, planuojamoje teritorijoje, planuojamiems sklypams nustatomas apribojimas Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

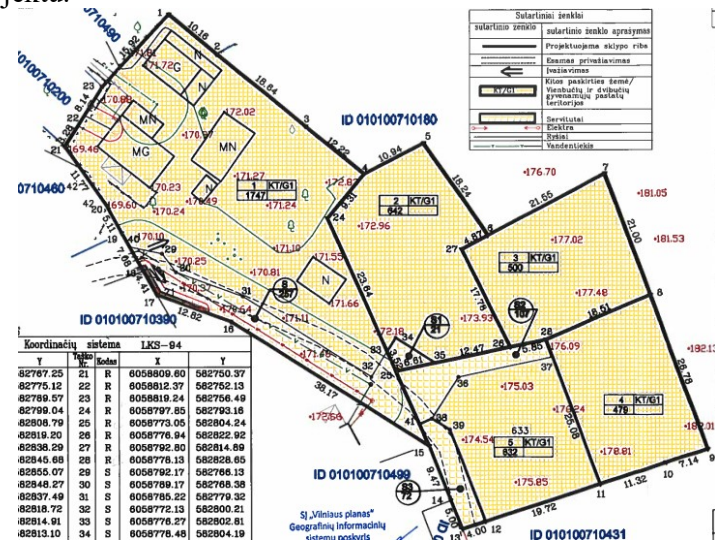
***Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos***

Dėl esamų vandentiekio ir buitinių nuotekų, kertančių planuojamą teritoriją, planuojamiems sklypams nustatomas apribojimas Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Priimama, kad vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra iki 2.5 m gylio, todėl apsaugos zonos nustatomos po 2,5 m į abi puses nuo vamzdžio.

***Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

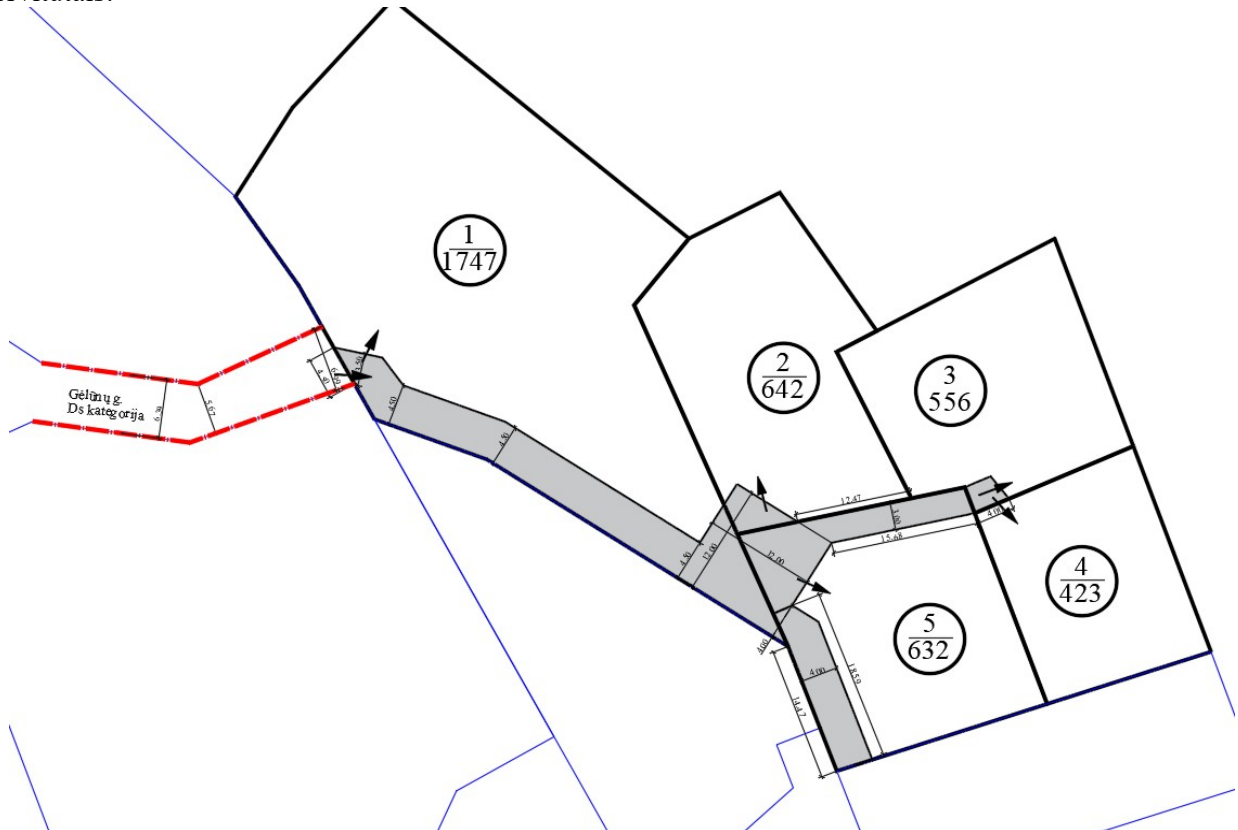
### Susisiekimas

Patekimas į planuojamą teritoriją yra pasukus iš D kategorijos Kaminkelio gatvės į Ds kategorijos Gėlūnų gatvę. Gėlūnų gatvė yra Ds kategorijos, kurios raudonųjų linijų plotis šalia planuojamos teritorijos svyruoja nuo 5,67m iki 6,99m. Planuojami sklypai yra suformuoti patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu.



ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo projekto

Susisiekimas suplanuotas kelių servitutais. Planuojamoje teritorijoje yra suplanuota 12 m x 12 m apsisukimo aikštelė. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skyriumi, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Rengiamu detaliuoju planu, susisiekimo sprendiniai numatyti kelių servitutais:



Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32<sup>1</sup> lentelę.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Eismo organizavimą reikia planuoti techninio projekto metu,

#### **Servitutai**

Kelio ir inžinerinių tinklų servitutai suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Inžinerinių tinklų servitutai suprantami kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

#### **Servitutai nustatomi sandoriais.**

##### ***Ištrauka iš civilinio kodekso:***

##### ***4.111 straipsnio Servituto sąvoka***

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujanciojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujanciojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

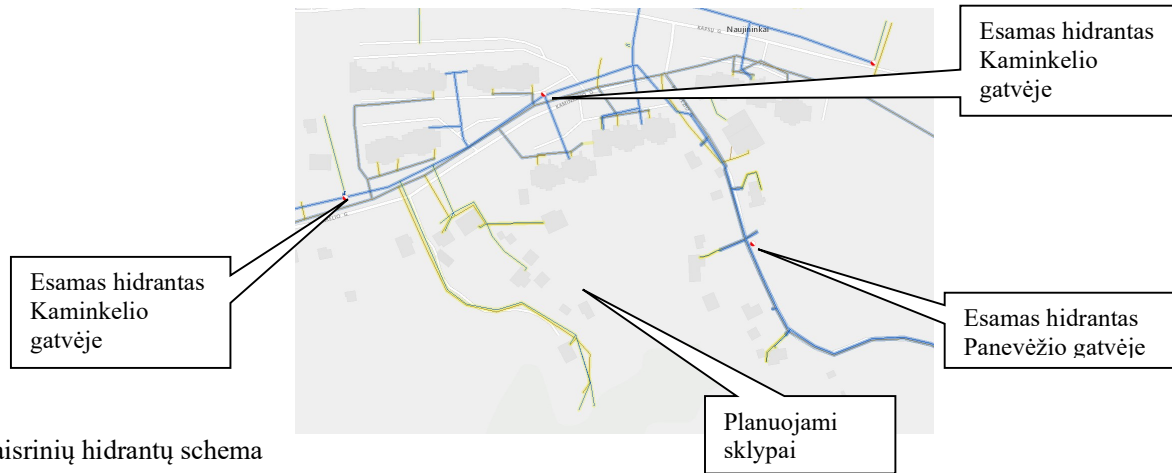
##### ***4.114 straipsnis. Servitoto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą***

1. Jeigu norint normaliai naudotis servitoto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servitoto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servitoto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

#### **Priešgaisrinė sauga**

Lauko gaisrų gesinimas numatomas iš esamų hidrantų Kaminkelio gatvėje, greta planuojamos teritorijos.



Gaisrinių hidrantų schema

Techninio projekto metu būtina tikslinti sprendinius. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo kietomis dangomis.

**Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinio rezervuaro, vandens paėmimo vieta, atstumas nuo priešgaisrinio rezervuaro iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

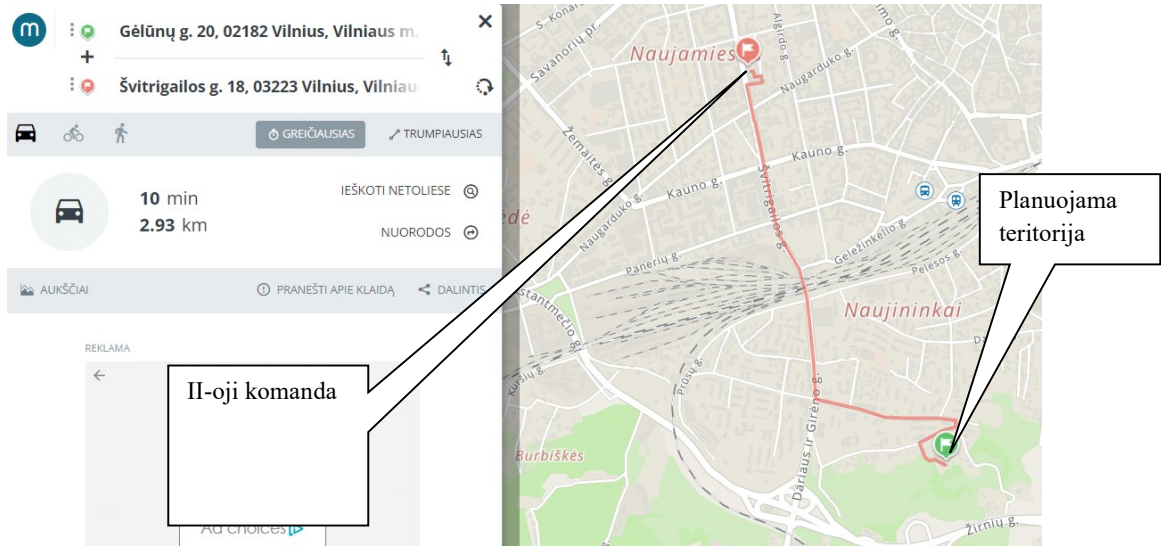
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Planuojamuose sklypuose tarp statybos zonų yra 6m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį ir 8 m, tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis ar apjungiant priešgaisrinį skyrių. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. **Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.**

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.  
Atstumas – 2,93 km, atvykimo laikas – 10 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

### Inžinerinė infrastruktūra

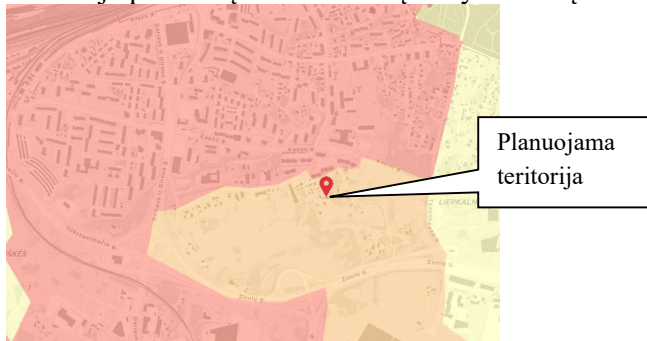
Planuojamoje teritorijoje yra dalinai išvystyta inžinerinė infrastruktūra: yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, elektros ir ryšių tinklai. Detaliuoju planu, numatomas sklypų aprūpinimas centralizuotu vandentiekio ir buitinių nuotekų tiekimu. Kadangi sklypai aprūpinami centralizuotu vandentiekio ir buitinių nuotekų surinkimu, projektuojamuose sklypuose bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į centralizuotų paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Elektros tinklai yra planuojamoje teritorijoje. Šalia bendros planuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribos yra elektros apskaitos spinta Nr. KAS35491. Techninio projekto metu būtina išsiimti elektros prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šildymo zoną.



Ištrauka iš Šilumos ūkio specialiojo plano reglamentų

Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinėmis dujomis kūrenamų katilinių. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas. Šilumos vartotojams 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. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

### Želdiniai

Planuojamos teritorijos dalyje, sklypuose Nr. 1 ir 3 yra medžių: sklype Nr. 3 yra tujos; sklype Nr. 1 vyrauja vaismedžiai. 2024-04-29 yra atliktas planuojamos teritorijos želdynų vertinimas:

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m				Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
					Š	R	P	V		
1	Pušis paprastoji Pinus sylvestris 15 vnt.	3	4	0,36	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	Formuoti lają
2	Vyšnia Cerasus	5	7	0,6	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
3	Vyšnia Cerasus	6	8	0,72	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
4	Liepa mažalapė Tilia cordata	80	92	9,6	2	2	2	2	Bloga (4), be viršūnės	Šalinti
5	Obelis Malus	7	10	0,84	0,5	0,5	0,5	0,5	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
6	Obelis Malus	8	10	0,96	0,5	0,5	0,5	0,5	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
7	Vyšnia Cerasus	12	15	1,44	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
8	Vyšnia Cerasus	14	18	1,68	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
9	Vyšnia Cerasus	12	15	1,44	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
10	Kriaušė Pyrus	20	24	2,4	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
11	Vyšnia Cerasus	5	8	0,6	1	1	1	1	Vidutinė (2)	Formuoti vainiką
12	Tuja koloninė Thuja occidentalis	18; 15	21	2,16	1	1	1	1	Gera (1)	
13	Tuja koloninė Thuja occidentalis	15; 13	20	1,8	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	
14	Tuja koloninė Thuja occidentalis	14; 12	21	1,68	0,5	0,5	0,5	0,5	Gera (1)	

**Atlikus vertinimą pateiktos išvados:**

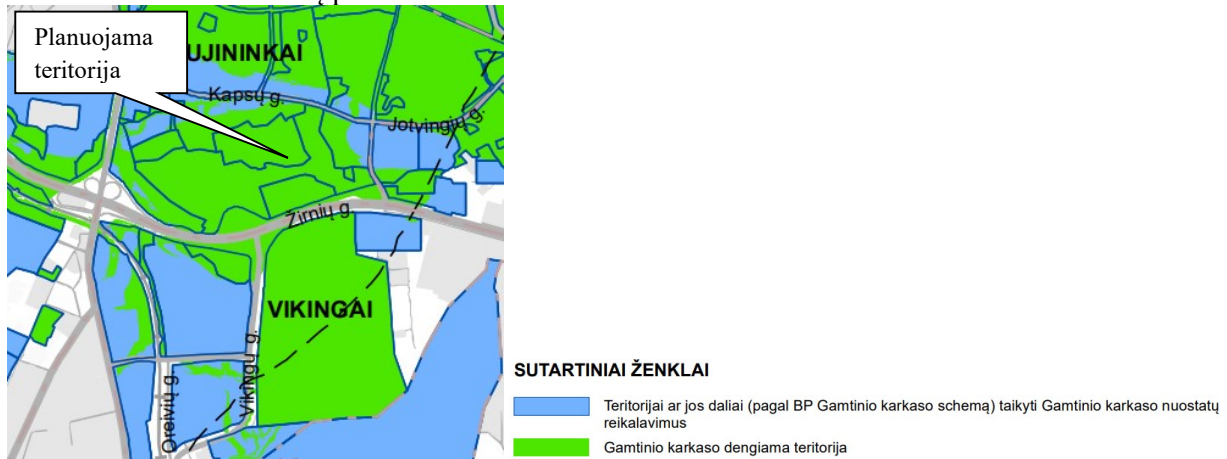
1. Mažalapės liepos kirtimui gauti leidimą Vilniaus miesto savivaldybės administracijoje.

Sklypuose Nr. 2, 4, 5 nėra medžių.

**Želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. 1-1211. Medžių tvarkymas bei esamų medžių išsaugojimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.**

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 pagal individualius savininko poreikius.

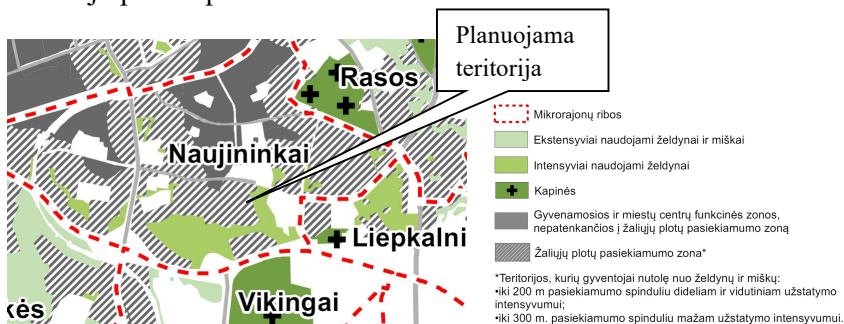
Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikomi gamtinio karkaso nuostatai, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos benrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas ir gamtinio karkaso nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Nagrinėjama teritorija yra sukultūrintame kraštovaizdyje, dar vadinamame miestietiškame. Vyraujanti Naujininkų teritorijos dalis į kurią įeina konkrečiai nagrinėjami Gėlūnų g. 8, 10, 14, 16, 18 ir 20 sklypai yra urbanizuotame kraštovaizdyje – didžiąją dalį sudaro mažo užstatymo intensyvumo vienbučių ir dvibučių teritorijos. Greta nagrinėjamos teritorijos (pietinėje dalyje) yra ir intensyviai naudojamų želdynų zona. Gyvenamosios teritorijos yra miestietiškame kraštovaizdyje dalinai apsuptame natūralaus gamtinio kraštovaizdžio pietinėje pusėje. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, pagal bendrojo plano sprendinius.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos benrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

TPD Nr. K-VT-13-23-97

Planuojama vienbučių ir dvibučių gyv. namų teritorija yra privati ir apsupta iš pietinės bei rytinės pusių tankiai apželdintos gamtinės aplinkos. Detalioju planu numatoma kiekvienam sklypui po  $\geq 50$  proc. priklausomųjų želdynų.

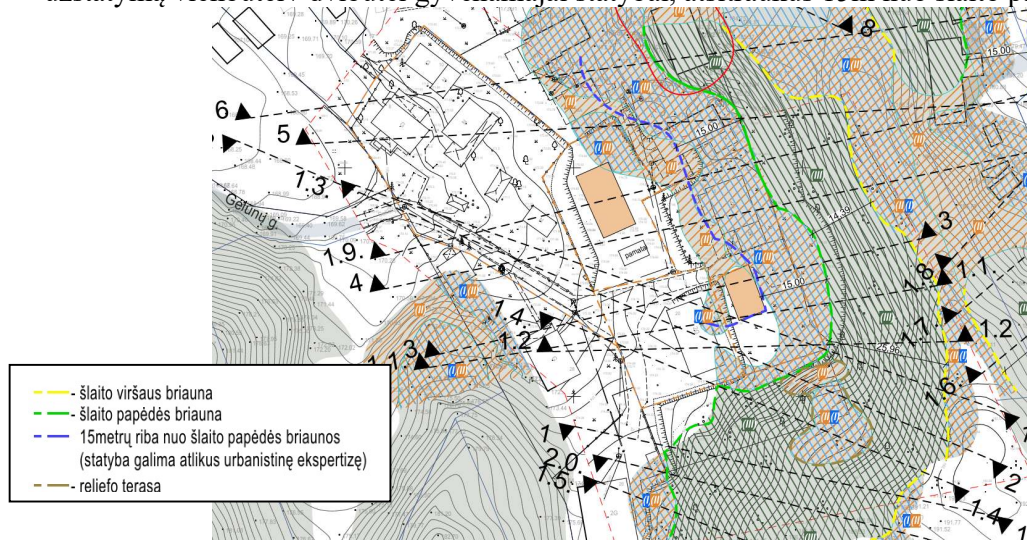
Viešosios erdvės – planuojamuose sklypuose įregistruoti kelio ir inž. tinklų servitutai. Siauruose susisiekimo koridoriuose želdynai ir žaliosios jungtys nenumatomos. Tą kompensuoja pietinėje bei rytinėje pusėse tankiai apželdinta aplinka.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei  $10^0$ , vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašyti. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“



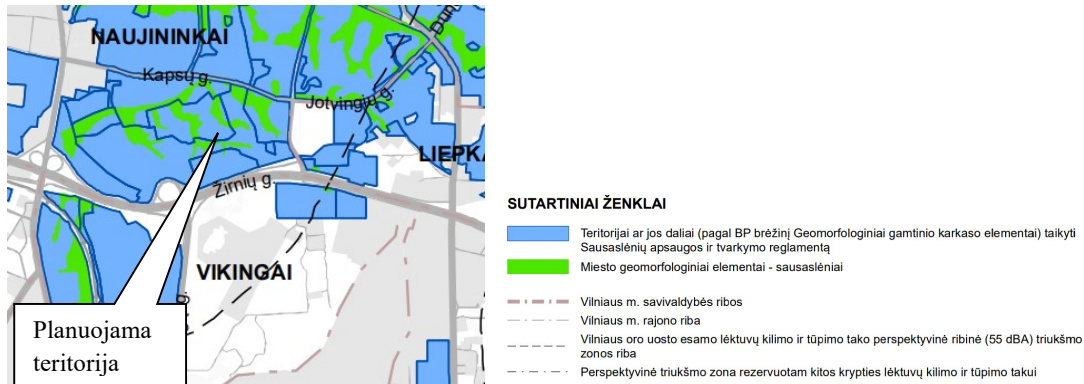
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

R. M. I.Į. „Mažasis atriumas“ atliko šlaitų analizę ir urbanistinę analizę, bei pateikė išvadas: „Remiantis šlaitų analize, nagrinėjamame bendrajame plane pažymėta šlaito zona esanti vakarų pusėje nuo šlaito papėdės briaunos neatitinka šlaitų sąvokos. Taip pat analizėje lyginant BP pjūvius, kurie buvo daryti internetiniame tinklapyje [www.maps.vilnius.lt](http://www.maps.vilnius.lt) su dabartinės topografijos pjūviais, didžioji dalis neatitinka realybės, nuolydžių laipsniai skirtingi, BP planas remiasi Nacionalinės žemės tarnybos 2017 metais LR apskričių centrų (LIDAR\_DR) duomenimis, didžioji dalis nužymėtų šlaitų neatitinka BP šlaitų sąvokos ir yra klaidingi, nes yra sužymėta lazerinio skenavimo sistema ir seni duomenys, todėl nėra tikslumo. Todėl darytina išvada, kad Gėlūnų g. 8, 10, 14, 16, 18 ir 20 sklypuose galima planuoti užstatymą vienbutei / dvibutei gyvenamajai statybai, atsitraukus 15m nuo šlaito papėdės briaunos.“



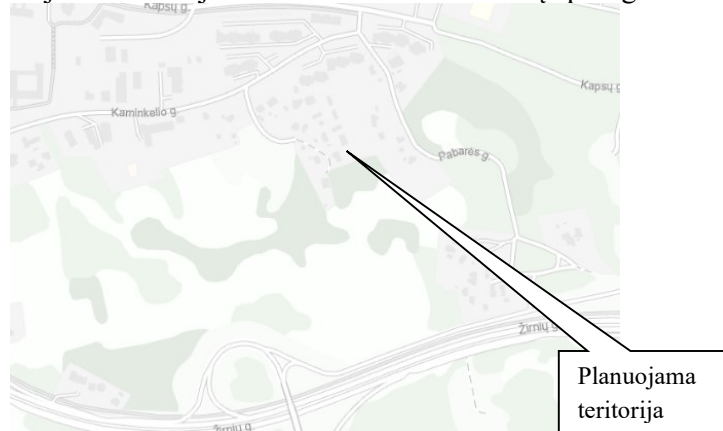
Ištrauka iš R. M. I.Į. „Mažasis atriumas“ brėžinio „Šlaitų elementų teritorijų neatitinkančių šlaitų sąvokų schemas“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

Vadovaujantis vandens telkinių kadastro duomenimis, 2 km atstumu nėra upių ar upelių. Todėl planuojamai teritorijai nėra taikomas sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.



Ištrauka iš vandens telkinių kadastro

### Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra želdinių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Teritorija vertinama kaip tinkama suplanuoti gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**