

<b>STATYTOJAS</b>	M.B., J.B.
<b>PROJEKTO PAVADINIMAS</b>	Žemės sklypo adresu Želmenų g.4A Vilniuje (kad.Nr. 1101/0115:379), detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka
<b>ADRESAS</b>	Želmenų g.4A Vilniuje (kad.Nr. 1101/0115:379)
<b>PROJEKTO STADIJA</b>	Detaliojo plano koregavimas
<b>PROJEKTO ŽYMUO</b>	GA-2022-01-17-DPK
<b>PROJEKTO DALIS</b>	Detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka
<b>STATINIO PASKIRTIS</b>	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas, (6.1.)
<b>STATINIŲ KATEGORIJA IR STATYBOS RŪŠIS</b>	Neypatingas statinys, pastato rekonstrukcija
<b>PROJEKTO DALIES (PV) VADOVAS</b>	R s G s (At.Nr.
<b>PROJEKTO RENGĖJAS</b>	UAB „G “ Adr.: D Kaunas Tel. nr.: + 370 El. p.: .lt, .lt
<b>DATA</b>	2023 11

Teritorijų planavimo dokumento (detaliojo plano) bylos sudėtis

1.1.	Planavimo darbų programa .....	2
1.2.	Esamos būklės įvertinimas.....	3
1.3.	Detalaus plano koregavimo aiškinamasis raštas .....	6
1.4.	Bendroji dalis.....	8
1.5.	DP koregavimo brėžinys.....	14

## PLANAVIMO DARBŲ PROGRAMA

1. **Teritorijų planavimo dokumento numeris TPDRIS informacinėje sistemoje:** Nr.T00058358.
2. **Planuojama teritorija:** žemės sklypas Želmenų g.4A, Vilniuje (kad. Nr.0101/0115:379). Planuojamos teritorijos plotas-0,1120 ha.
3. **Nagrinėjama teritorija:** pagal LR teritorijų planavimo įstatymą detaliojo plano koregavimu nagrinėjama teritorija atitinkanti kvartalo apibrėžtį, t.y. teritorija Želmenų g. 4A, Vilniuje.
4. **Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr.3, LT-09601, Vilnius.
5. **Detaliojo plano iniciatorius:** M.B. ir J.B.
6. **Detaliojo plano rengėjas:** UAB „G „, adresas: 15B,
7. **Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyriaus raštas Dėl detaliojo plano koregavimo (Želmenų g. 4A), 2023-02-27 Nr.A51-35621/23(2.15.1.21E-TPP).
8. **Planavimo uždaviniai:** koreguoti detaliojo plano reg. Nr. T00058358 sprendinius.
9. **Planavimo tikslai:** nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, koreguoti statybos zoną, statybos ribą, apželdinamos teritorijos dalį.
10. **Detaliajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi, aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai:**
  - 10.1. Detaliajame plane pateikti sprendinių įgyvendinimo programą, išskirti etapus.
  - 10.2. Tvirtinimui pateikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį.
  - 10.3. Parengti racionalią susisiekimo sistemą, įvardinant privažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius.
  - 10.4. Įvertinti planuojamoje teritorijoje kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytas arba nustatomas sanitarines apsaugos zonas, jų tvarkymo reglamentus.
  - 10.5. Numatyti funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.
11. **Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos:** neprivaloma.
12. **Sprendinių pasekmių aplinkai vertinimo atlikimas:** SPAV neatliekamas.
13. **Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** neprivaloma.
14. **Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas:** neprivaloma.

**Parengė:** Detaliojo plano iniciatorius M.B. ir J.B.

### 1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

- 1.1. **Planavimo dokumento pavadinimas:** Sklypo Želmenų g.4A nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo kad. Nr. (1101/0115:379) sprendinių koregavimas supaprastinta tvarka.
- 1.2. **Koreguojamo TDP Nr. ir pavadinimas:** Nr.T00058358, Žemės sklypų Naujanerių k., (kad. Nr.0101/0115:87)-1,2900 ha Vilniaus m. sav. detalusis planas.
- 1.3. **Koreguojamo DP teritorija (apimtis):** Žemės sklypas Želmenų g. 4A, kad. Nr. (1101/0115:379).
- 1.4. **Planuojamos teritorijos plotas:** 0,1120 ha.
- 1.5. **Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:** teritorija apribota Želmenų gatve.
- 1.6. **Detaliojo plano organizatorius:** Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr.3, Vilnius.
- 1.7. **Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:** fizinis asmuo.
- 1.8. **Planavimo pagrindas:** fizinio asmens prašymas 2023-02-09, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyriaus raštas Dėl detaliojo plano koregavimo (Želmenų g.4A), 2023-02-27, Nr.A51-35621/23(2.15.1.21E-TPP).
- 1.9. **Detaliojo plano rengėjas:** UAB „C I“, adresas: 15B,
- 1.10. **Planavimo uždaviniai:** nekeičiant žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, koreguoti statybos zoną, statybos ribą, apželdinamos teritorijos dalį.
- 1.11. **Galiojantys sprendiniai planuojamam sklypui:** naudojimo būdas-G1-gyvenamojo būdo teritorija, maksimalus pastatų aukštų skaičius-3, užstatymo tankis-0,25, užstatymo intensyvumas-0,4, pastatai iki 8,5 m aukščio gali būti statomi 3 m. atstumu iki sklypo ribos.
- 1.12. **Papildomi planavimo reglamentai:** nenumatyti.
- 1.13. **Numatyti atlikti tyrimai ir galimybių studijos:** nereikalingos.
- 1.14. **SPAV atlikimas:** neprivalomas.
- 1.15. **Koncepcijos rengimas:** neprivalomas.
- 1.16. **Sprendinių profesinis vertinimas: nereikalingas.**  
Koreguojamų DP sprendinių esamos padėties analizei atlikti panaudota 2022-07-12 parengta vietovės skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS 94-Koordinacių sistema, LAS07- aukščių sistema).
- 1.17. **Duomenys apie statybos sklypą:**  
*Adresas:* Želmenų 4A, Vilnius;  
*Unikalus Nr.:*4400-2872-8269;  
*Kadastro Nr.* 1101/0115:379;
- 1.18. **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas:** kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 1.19. **Žemės sklypo plotas:** 0,1120 ha;
- 1.20. **Valdymo teisė ir valdytojas:** žemės sklypas valdomas privačios nuosavybės teise, valdytojas J.B, M.B.;
- 1.21. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
  - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis)

**1.21. Duomenys apie žemės sklype esančius statinius:** yra vienbutis gyvenamas namas.

Nagrinėjamas Sklypas yra Vilniaus miesto rytų dalyje, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijoje. Sklypas yra netaisyklingo kvadrato formos, su iškyša vakarinėje dalyje, siaurėjantis į šiaurinę pusę. Sklypo plotas 0,1120 ha. Sklypo savininkas – statytojas M.B, J.B.

Sklypas yra Vilniaus miesto pakraštyje, netoli SB „Gulbinai“. Teritorija yra miesto (mažai urbanizuotoje) aplinkoje, mažaukščio ir vidutinio aukštingumo užstatymo zonoje.

Žemės sklypas šiaurėje ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu (1-2), kurio kad. Nr.:0101/0115:0087, sklypo rytinėje dalyje ribojasi su valstybine žeme (2-3), pietinėje sklypo dalyje ribojasi su kitos paskirties žeme (3-4), kurios kad. Nr.:0101/0115:0361, vakarinėje sklypo dalyje ribojais su dviem kitos paskirties sklypais (4-5, 5-1), kurių kad. Nr.:0101/0115:0378 ir Nr.:0101/0115:0377.

Įvažiavimas/išvažiavimas į Sklypą yra nuo Želmenų gatvės valstybinėje žemėje. Įvažiavimo/išvažiavimo vieta yra suplanuota detalioju planu, patvirtintu 2009-09-23 Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1647. Ji lieka vakarinėje sklypo dalyje. Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas nuo statybos sklypo trumpiausiu atstumu nutolęs ~ 15 m pietų kryptimi ir yra atskiras ~150 m. pločio miško žemės plotas, apaugusiu mišku sklypo rytinėje dalyje, kuriame Kryžiuokų kapinės.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kita; naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1120 ha.



Esamas vienbutis gyvenamas namas

## 2. DETALIAUS PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 2.1. Pagrindiniai normatyviniai dokumentai:

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas 1995-12-12, Nr. I-301;  
Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240;  
Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;  
Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009;  
STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

## **2.2. Sprendinių teisinis reguliavimas:**

patvirtintas ir įregistruotas TPD koreguojamas sutinkamai su „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių“ (toliau- Taisyklės) p. 318.3., atitinkamai papunkčiais:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

šiuo atveju koreguojamos statinių statybos zonos ribos, rytinėje dalyje jas didinant (išlaikant atstumą iki sklypo ribos 0,50 m). Užstatymo zonos keitimui neprieštarauja SB „Komunalininkas“.

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

šiuo atveju nustatomos apželdinamos teritorijos dalys bei numatomas privalomasis želdynų plotas (min. 25%), o numatyta-49%.

## **2.3. Bendrieji sprendiniai:**

Detalusis planas koreguojamas techninio projekto rengimo metu, nes šiuo metu rengiamas Vienbučio gyvenamojo namo rekonstravimo statybos projektas. Koreguojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtino BP keitimą, parengtą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) Nr. K-RJ-13-16-209. Žemės sklypas patenka į funkcinės zonos tipą sodų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Teritorijos kodas-G3S. Vyraujantys teritorijos požymiai-mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, daugiabutė gyvenamoji statyba). Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 23 straipsnio 9 dalimi Projekto sprendiniams yra pritaręs žemės sklypo valdytojas bei Projektas teikiamas svarstyti Vilniaus miesto savivaldybės Teritorijų planavimo komisijai. Sklype projektuojant vienbučio gyvenamojo namo rekonstrukciją, iškilo būtinybė koreguoti statybos zoną, statybos ribą; apželdinamos teritorijos dalį. Koreguojant statybos zoną ir statybos ribą Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai NEKEIČIAMI: Žemės sklypo naudojimo būdas – G1 gyvenamoji (vienbučio arba dvibučio gyv. namo); užstatymo tankumas 0,28, užstatymo intensyvumas – 0,4; leistinas pastatų aukštis – 11,0 m, statinio aukštų skaičius -3.

KOREGUOJAMI sprendiniai:

Patvirtintas teritorijos detalusis planas koreguojamas pagal Taisyklių p. 318.3., atitinkamai p.p. 318.3.1., 318.3.3., 318.3.4. Šiuo atveju koreguojama:

statybos zona, statybos riba, statybos linija.

Pagrindiniai teritorijos tvarkymo reglamentai nekeičiami.

Norint keisti privalomuosius teritorijos tvarkymo reglamentus, turi būti parengtas detaliojo plano koregavimas/keitimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo ir „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių“ nuostatomis.

Po statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimo Sklype planuojama rekonstruoti esamą vienbutį gyvenamąjį namą, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitais teisės aktais nustatytais reikalavimus.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 įsakymo Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo 8 priedo 1.1 punktu „<...> Atstumas nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.“

Šiuo atveju minimalus privalomas atstumas iki statybos sklypo ribos yra 4,00 m., (rytinėje sklypo dalyje) koregavimo sprendiniais nustatomas 0,50 m. atstumas (mažesnis, nei minimalus) ir pridedamas SB „Komunalininkas“ sutikimas raštu.

Projekto rengimo metu Sklype Detalioju planu nustatytas leistinas pastatų aukštingumas (11,0 m) nekeičiamas.

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimai: Sklypo plotas - 1120 m<sup>2</sup>; projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo užstatymo plotas ~282,22m<sup>2</sup>.

Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo intensyvumas (UI):  $282,22\text{m}^2/1120\text{m}^2 = 0,335$  arba 33,5%.

Apskaičiuojamas Sklypo užstatymo tankis (UT), priimant pastato „pėdos žemėje plotą:  $282,22\text{m}^2/1120\text{m}^2 = 0,252$  arba 25,2%.

Apskaičiuoti Sklypo užstatymo rodikliai po Projekto neviršys Detalioju planu nustatytų sklypo rodiklių.

Įvažiavimas/išvažiavimas į Sklypą numatytas pagal galiojantį Detalųjį planą, vakarinėje sklypo dalyje dešiniaisiais posūkiomis iš pravažiavimo valstybinėje žemėje, nuo Želmenų gatvės. Detalioju planu leidžiama tikslinti įvažiavimo vietą „Įvažiavimai į sklypus techninio projekto rengimo metu gali būti tikslinami“.

Sklypo įvažos plotas 20 m<sup>2</sup>.

#### **2.4. Želdinių aprašymas, tvarkymo principai:**

Detalioju planu suprojektuotų želdynų zona buvo nustatyta „ Priklausomųjų želdynų norma nuo neužstatyto ploto gyvenamųjų namų sklypuose turi sudaryti ne mažiau negu 25 proc.“. Rengiamu Vienbučio gyvenamojo namo rekonstravimo projektu Želmenų g. 4A želdynų plotas numatytas-49%. Rengiamu Detaliojo plano koregavimu tikslinama apželdinimo teritorijos dalis. Išdėstymas pateikiamas grafinėje dalyje.

Pagal dabar galiojančius kadastro matavimus žemės sklype yra medžių. Želdiniai (nurodyti koordinuotame žemės sklypo ribų plane) yra išsaugomi pastato rekonstravimo darbų metu.

#### **2.5. Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas:**

Patvirtintu detalioju planu tikslūs pastato/-ų aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai nebuvo nagrinėjami. Detaliojo plano teritorijoje yra suplanuota vieta elektros MT, paviršinių nuotekų tinklai yra teritorijoje. Buities nuotekų valymo ir vandentiekio nuotekų tinklai įrengiami vietiniai.

Želmenų gatvėje įrengus centralizuotus inžinerinius tinklus privalo pagal inžinerinių tinklų projektavimo ir technines prisijungimo sąlygas parengti techninį projektą ir prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

#### **2.6. Susisiekimo sprendiniai, parkavimo sprendiniai:**

Į statybos sklypą patekimas numatytas 2009 m. patvirtinto detaliojo plano sprendiniais ir šiuo koregavimu keičiamas nėra. Įvažia lieka toje pačioje sklypo pusėje kaip nurodyta DP brėžinyje. Įvažia bus įrengta sklypo ribose apie 20 m<sup>2</sup>. Teritorijoje numatomas automobilių įvažiavimas/išvažiavimas ir automobilių parkavimas. Įvažiavimas pro automatinius vartus (ne siauresnis nei 3,50 m.).

2009 m. patvirtintu detalioju planu Sklype suplanuotos užstatymo zonos. Automobilių parkavimo vietos numatomos pastato rekonstravimo TDP rengimo metu. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius projektuojamas pagal dabar galiojantį teisinį reguliavimą (STR 2.06.04:2014 „Gatvės

ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ). Pagal minėtą STR gyvenamosios paskirties (vieno buto) 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> didesniam kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui. T.y. rekonstruojamo gyvenamojo namo naudingas plotas-339,81 m<sup>2</sup>, (339,81-140/50)-2+3,99-5,99 ir sklypo teritorijoje numatomos (šešios) vietos automobiliams talpinti. Dvi vietos numatytos garaže, keturios vietos sklypo ribose kaip nurodyta SP brėžinyje. Pagal „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą“ projektuojama teritorija patenka į 4 zoną ir tik sklype įrengiamos šešios vietos automobilių parkavimui. Konkretizavus projektinius sprendinius ir nustačius tikslų pagrindinio (veiklos) ploto kiekį, esant poreikiui, parkavimo vietų kiekis projekte taip pat bus tikslinamas, išlaikant parkavimo aikštelės numatytą zoną.

Specifinių (nestandartinių gabaritų pervežimo) transporto priemonių judėjimas teritorijoje nenumatomas.

### 2.7. Aplinkosauginiai sprendiniai:

Planuojamame vieno buto gyvenamosios paskirties pastate numatoma sandėliuoti gyvenamajai buičiai reikalingas įvairias prekes ir medžiagas, gaminius, maisto produktus. Pastate nenumatoma sandėliuoti pavojingų, sprogusių, ypatingai degių, išsivysčiusių medžiagų ar skysčių (jokių produktų, teisės aktais priskiriamų pavojingiesiems). Planuojama ūkinė veikla pagal Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius 2 redakcija (EVRK 2 red.) atitinka 41.20 punktą “Vienašeimiai namai”. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862) 2 priedu planuojami ūkinei veiklai sanitarinė apsaugos zona (toliau – SAZ) nenustatoma, todėl neigiamos įtakos, gretimoms ir artimiausiai gyvenamajai aplinkai nutolusiai apie 16 m neturės. Gretimuose žemės sklypuose gyvenamosios paskirties namai. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Planuojama nauja užstatymo zona nepablogins esamos situacijos. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius Sklypas patenka į Kitos paskirties, gyvenamojo būdo mažaaukščių gyv. namų statybos pobūdžio teritoriją G1.

Atliekų tvarkymas projektuojamame pastate statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Visais atvejais atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Sklypas ir jame planuojami objektai vietovėje neformuoja SAZ, taip pat nepatenka į kitų ūkinių veiklų SAZ.

Planuojamai gyvenamajai veiklai ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

### 2.8. Gaisrinės saugos taisyklės:

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimais statant naujus pastatus, turi būti užtikrinti saugūs atstumai tarp pastatų, ribojant gaisrų plitimą į gretimus pastatus. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

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
II	10	10	15

Įvertinus projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo plotį, t.y. ~18 m., privažiavimas numatomas iš vienos projektuojamo pastato pusės, ne siauresnis, nei 3,50 m. (atvaizduotas sprendinių brėžinyje). Rengiant techninį projektą, pagal galiojančius teisinius aktus bus parengta projekto gaisrinės saugos dalis. Šio projekto apimtyje specialios su gaisrine sauga sietinos žemės (sklypo) naudojimo sąlygos nenumatomos.

Teritorijos prieigose yra lauko gaisrų gesinimui reikalingas priešgaisrinis rezervuaras.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, bei 2013-12-31 įsakymo Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus.

Projektu numatomi pakeitimai nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki Detaliojo plano koregavimo atlikimo.

#### **2.8.1. Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai:**

Parengti detaliojo plano planiniai sprendiniai sudaro galimybes, rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Priešgaisrinių automobilių pravažiavimų plotis priimamas atsižvelgiant į kompaktinį kelių, inžinerinių tinklų išdėstymą ir yra ne toliau kaip 7 m nuo pastato ir ne siauresnis kaip 3,5 m pločio ir ne žemesnis kaip 4,5 m aukščio, užtikrinant galimybę ugniagesių technikai manevruoti bei patekti prie pastato nuo Želmenų gatvės.

Tarp pastato ir Želmenų gatvės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikai automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ir statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis).

Esama Želmenų gatvė nesibaigia aklakeliu ir yra ne siauresnė negu 3,5 metrai-judėjimui skirtuose ruožuose.

#### **2.9. Įtakos visuomenės sveikatai mažinimo aspektai:**

Projektiniai sprendiniai nepažeidžia leistinių normų, nedaro neigiamo poveikio (tokio kaip triukšmas, atmosferos tarša, natūralus apšvietimas) artimiausiai už ~ 16 m pietryčių kryptimi esančiai gyvenamajai aplinkai, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminių teisės aktų reikalavimus. Gretimose teritorijose išsidėstę gyvenamosios paskirties namai ir teritorijos.

Statinio projekto eigoje, konkretizavus transporto srautus bei nustačius šildymo, vėdinimo sistemų tipą bei parametrus, bus atliekamas triukšmo ir taršos modeliavimas, pagrindžiantis stacionarių ir mobilių taršos šaltinių įtakos aplinkai parametrus. Nustačius, kad bent vienas iš nagrinėjamų parametrų viršija teisės aktais nustatytas ribines vertes, bus numatomi techniniai- projektiniai sprendiniai, mažinantys tokios taršos lygį.

#### **2.10. Geodezinio pagrindo aspektai:**

Detalusis planas „Žemės sklypų Naujanerių k.,-1,2900 ha Vilniaus m. sav.“, (sklypų suformavimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. rugsėjo 23 d. įsakymu Nr.30-1647, TPDR registracija Nr.T00058358

yra aprengtas vietinėje sklypo koordinačių sistemoje. Jo koregavimas statinio projekto rengimo metu bei statybos sklypo kadastro matavimai yra atlikti LKS-1994 koordinačių sistemoje. Atitinkamai statybos projektas yra rengiamas LKS-1994 koordinačių sistemoje. Žemiau pateikiamos statybos sklypo posūkio taškų koordinatės LKS-1994 sistemoje.

### 3. BENDROJI DALIS

**3.1. DP sprendinių atitikimas planavimo tikslams:** Detalusis planas koreguojamas techninio projekto rengimo metu, nes šiuo metu rengiamas Vienbučio gyvenamojo namo rekonstravimo statybos projektas. Koreguojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtino BP keitimą, parengtą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) Nr. K-RJ-13-16-209. Žemės sklypas patenka į funkcinės zonos tipą sodų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Teritorijos kodas-G3S. Vyraujantys teritorijos požymiai-mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, daugiabutė gyvenamoji statyba). Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 23 straipsnio 9 dalimi Projekto sprendiniams yra pritaręs žemės sklypo valdytojas bei Projektas teikiamas svarstyti Vilniaus miesto savivaldybės Teritorijų planavimo komisijai. Sklype projektuojant vienbučio gyvenamojo namo rekonstrukciją, iškilo būtinybė koreguoti statybos zoną, statybos ribą; apželdinamos teritorijos dalį. Koreguojant statybos zoną ir statybos ribą Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai NEKEIČIAMI: Žemės sklypo naudojimo būdas – G1 gyvenamoji (vienbučio arba dvibučio gyv. namo); užstatymo tankumas 0,28, užstatymo intensyvumas – 0,4; leistinas pastatų aukštis – 11,0 m, statinio aukštų skaičius -3.

**3.2. DP sprendinių atitikimas planavimo darbų programai:** DP sprendiniai atitinka planavimo darbų programai.

**3.3. DP sprendinių atitikimas papildomiems planavimo uždaviniams:** DP sprendiniai atitinka papildomiems planavimo uždaviniams ir neprieštarauja.

**3.4. DP sprendinių atitikimas planuojamos teritorijos riboms:** Koreguojamo DP sprendiniai atitinka planuojamos teritorijos ribas.

**3.5. DP sprendinių atitikimas Vilniaus miesto reikalavimams detaliojo plano sudėčiai ir turiniui:** Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPĮ) 28 straipsnio 9 dalimi ir Taisyklių 318.3 punktu, kuriuose nurodoma, kad savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti koreguojama statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis, siūlome detaliojo plano sprendinius koreguoti supaprastinta tvarka, t.y. ne inicijavimo sutarties pagrindu.

### **3.6. Sprendiniai įgyvendinantys miesto architektūros ir urbanistikos kokybės kriterijus:**

**3.6.1. Urbanistinis kontekstas.** Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, 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. Taip pat – ne suardyti, o tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje. DP koregavimo sprendiniais urbanistinis kontekstas išsaugojamas.

**3.6.2. Darna su miesto architektūros kontekstu.** Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto. Tačiau kartu jis turi būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais (išskyrus restauravimo ar atkūrimo atvejus). DP koregavimu ir rengiamo TP sprendiniais numatyta darna su architektūros kontekstu.

**3.7. Sprendiniai įgalinantys kurti gyvybingas gatves, atitinkančias Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartą:** DP koregavimo sprendiniais neformuojama gatvė ir ji lieka esama.

**3.8. Sprendiniai užtikrinantys kraštovaizdžio ir miesto ekosistemos tausojimą:** DP koregavimo sprendiniais teritorijos kraštovaizdis ir miesto ekosistema nesikeis.

**3.9. Sprendiniai užtikrinantys bendrojo plano sprendinių įgyvendinimą:** Teritorijos DP ir jo koregavimo sprendiniai užtikrina Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimą.

**3.10. Sprendiniai užtikrinantys sklypo funkcionavimą ir darnią kaimynystę:** DP koregavimo sprendiniais keičiasi sklypo užstatymo zona, bet išsaugomi norminiai atstumai su sklypo kaimynais.

**3.11. DP sprendinių atitikimas LR Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašui:** Priklausomųjų želdynų norma nuo neužstatyto ploto gyvenamųjų namų sklypuose turi sudaryti ne mažiau negu 25 %, o numatyta, jog po pastato rekonstrukcijos sklypo apželdintas plotas bus 49 %.

**3.12. DP sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, STR reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams:** Patvirtintas teritorijos DP ir jo koregavimo sprendiniai atitinka aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

**3.13. DP sprendinių atitikimas LR Žemės naudojimo būdų turinio aprašo reikalavimams:** Koreguojamu DP nesikeičia žemės naudojimo būdas.

**3.14. Jei DP planuojama teritorija yra sodininkų bendrijos teritorijoje jos atitikimas LR Sodininkų bendrijos įstatymo reikalavimams:** Žemės sklypas, kuriame koreguojami DP sprendiniai nėra sodininkų bendrijos teritorijoje, tik ribojasi su sodininkų bendrija. S/B neprieštarauja DP koregavimo sprendiniams.

**3.15. Pagrindinės žemės naudojimo paskirčių atitikimas nustatytąsias LR Žemės įstatyme:** Žemės naudojimo paskirtis nekinta DP koregavimo sprendiniais.

**3.16. Žemės naudojimo būdų turinio atitikimas LR Žemės naudojimo būdų turinio aprašui:** Žemės sklypas Kitos paskirties, skirtas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

**3.17. DP planuojamuose papildomuose reglamentuose statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 nustatytas pastatų naudojimo paskirtis:** Pagal STR 1.01.03:2017 projektuojamas 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas-skirtas gyventi vienai šeimai.

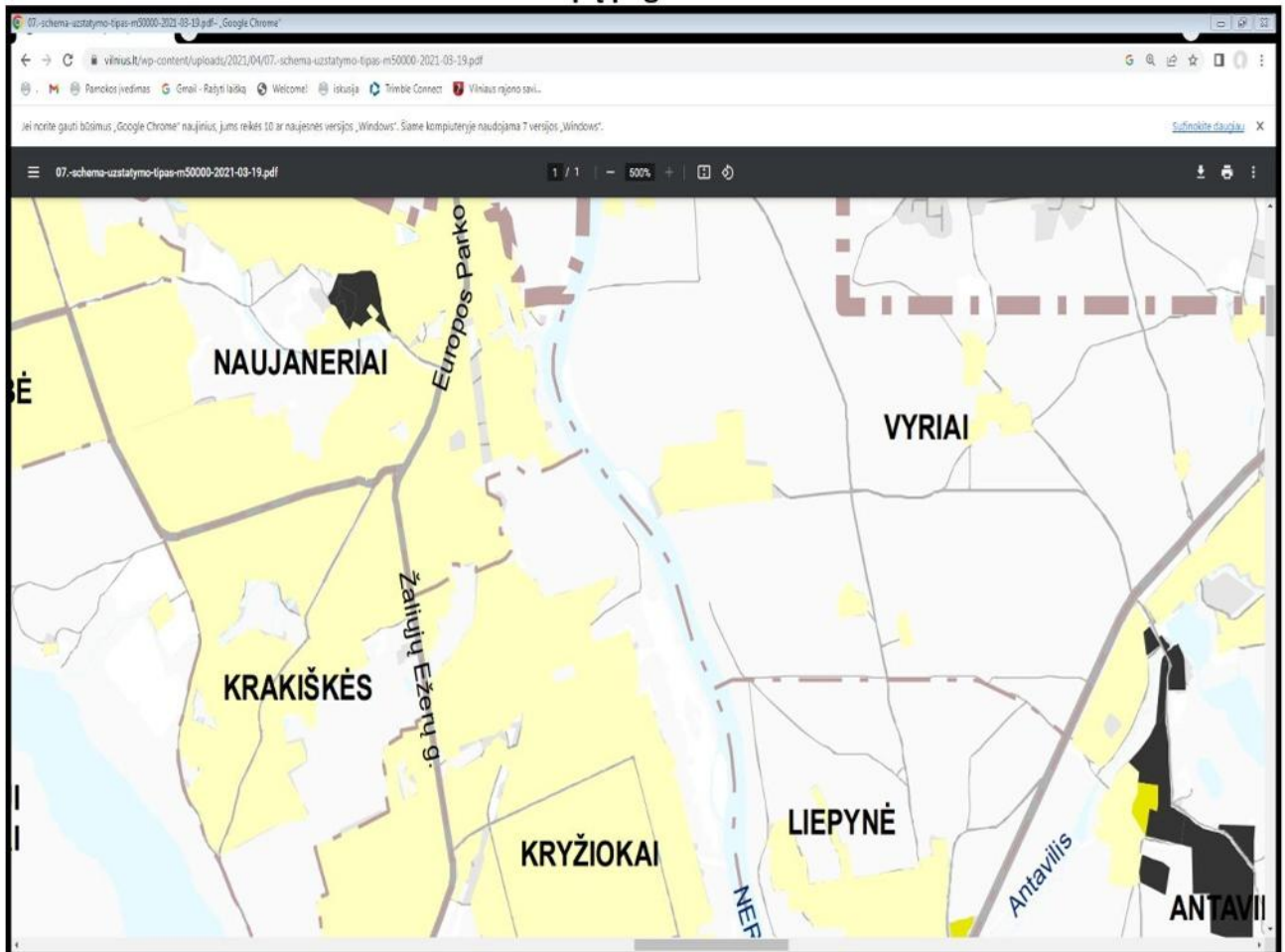
**3.18. Planuojant sodybinio ir vienbučio blokuoto užstatymo teritorijas, didžiausios leistinos žemės sklypų užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodiklių reikšmės nustatytos**

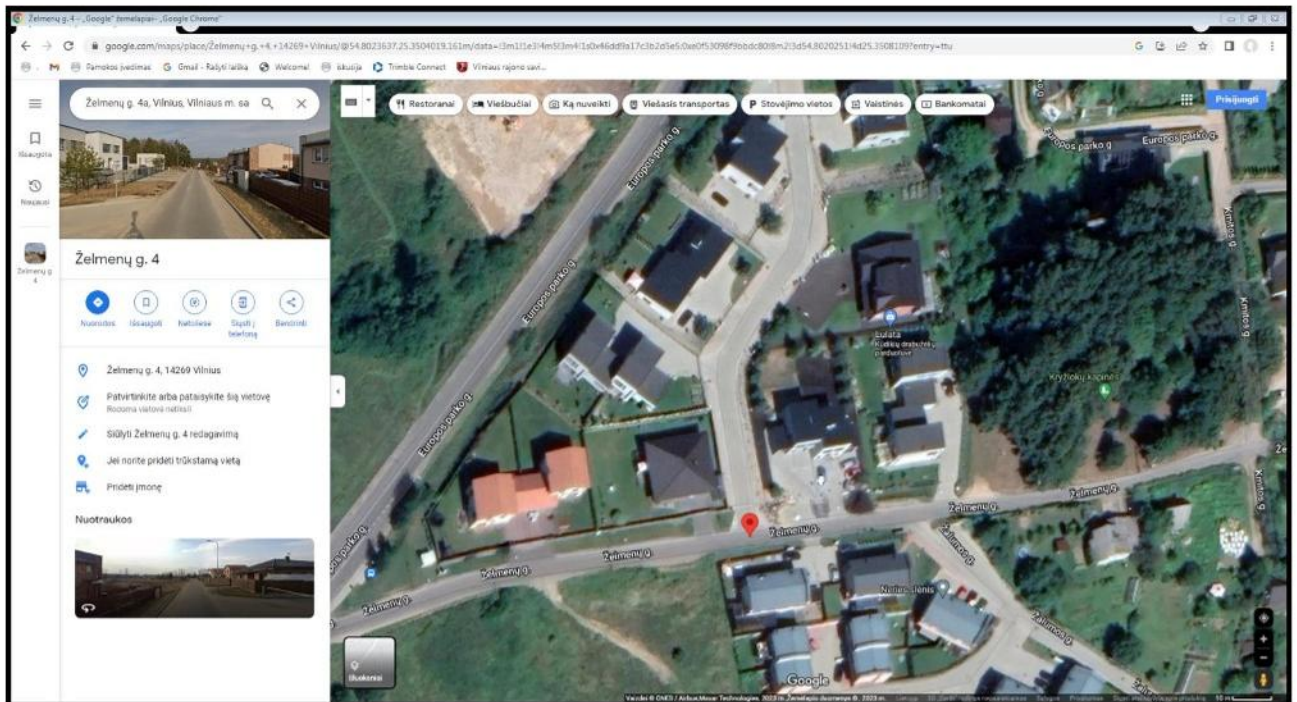
atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005: Projektuojamoje teritorijoje neplanuojamas sodybinio ir vienbučio blokuoto pastato užstatymo teritorijos, nes planuojamas esamo pastato rekonstravimas į vienbutį gyvenamąjį namą.

**3.19. DP sprendinių atitikimas LR registrų duomenims:** DP koregavimo sprendiniai neprieštarauja LR registrų centro duomenims.

**3.20. DP grafinis ir tekstinis sprendinių atitikimas (ar nėra prieštaravimų):** DP koregavimo grafiniai ir tekstiniai sprendiniai nėra dviprasmiški ir juose nėra prieštaravimų.

**3.21. Atlikta analizė nustatant NKP morfotipą pagal BP:**





Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą koreguojama DP teritorija patenka į mažo intensyvumo užstatymo teritoriją, skirtą vienbučiams ir dvibučiams pastatams.

**3.22. Nustatytas būstų skaičius žemės sklype (nurodyta aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje):** DP koregavimo sprendiniais sklype numatytas vienutis gyvenamasis namas.

**3.23. Ar įvertinta ir nustatyta didžiausias nelaidžių dangų ploto dalis sklype:** Nelaidžių dangų plotas bus tikslinamas pastato rekonstravimo techninio projekto rengimo metu.

**3.24. Pateikta foninio užstatymo kontekstinė analizė pagrindžiant planuojamą DP nustatyti pastatų aukštų skaičių ir leistiną pastatų aukštį metrais:** DP koregavimo sprendiniais pastatų aukštų skaičius ir leistinas pastatų aukštis metrais nekinta.

**3.25. Pagrįstas planuojamai teritorijai nustatomas teritorijos naudojimo tipas:** DP sprendiniais nekinta sklypo naudojimo tipas.

**3.26. Numatytas pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistema, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis:** Vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) Želmenų gatvės projektiniais sprendiniais bus numatyti takai pėstiesiems ir dviračių takai pagal pateiktas projektavimo ir įrengimo rekomendacijas.

Servitutai sklype nenumatyti.

**3.27. Suplanuoti servitutai nustatyti (apibrėžti) kaip tarnaujantys ar viešpataujantys:** DP koregavimo sprendiniais servitutai neplanuojami.

**3.28. Atliktos procedūros nurodytos LRV 1999-06-02 nutarimo NR. 692 2.15 pp. dėl gretimų žemės sklypo savininkų (ar) nuomotojų informavimo ir valios pateikimo dėl įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto pirkimo ar nuomos (įsiterpusio laisvo sklypo prijungimo atveju):** Laisvos valstybinės žemės ploto pirkimas ar nuoma šia DP sprendinių korekcija nenagrinėjama.

**3.29. Atlikta kartografuotų medžių taksacija:** Žemės sklype yra septynios eglės ir 6 vaismedžiai. Pastato rekonstravimo techninio projekto rengimo stadijoje medžiai išsaugomi. Esamų medžių taksacija neatlikta.

**3.30. Ar Vyr. architektas pritarė DP bendrųjų sprendinių formavimo ir sprendinių konkretizavimo stadijos sprendiniams:** DP koregavimo sprendiniams pritarė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyrius raštu 2023-02-27 Nr.A51-35621/23 (2.15.1.21E-TPP)

**3.31. Numatytos priemonės gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti:** Projektuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritoriją, todėl ir priemonės paveldui išsaugoti ir naudoti nenumatytos.

**3.32. Numatytos teritorijos želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui:** DP koregavimo sprendiniais nenumatyta teritorija želdynų plėtrai. Išsaugomi sklype esantys medžiai.

**3.33. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai:** Inžineriniai tinklai išlieka esami: elektros energija esama iš centralizuotų Vilniaus miesto elektros tinklų, geriamas vanduo esamas iš vietinio vandens gręžinio, buitinės nuotekos valomos vietiniame buitinių nuotekų valymo įrenginyje, lietaus nuotekos lietvamzdžiais nuvedamos į gruntą.

**3.34. Nurodytos nustatytos ir (ar) nustatomos konkrečios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Žemės sklype numatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)-plotas-0,0018 ha;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)-plotas-0,0008 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-plotas-0,0037 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)-plotas-0,0068 ha.

**3.35. Išlaikyti reglamentinius atstumus, pateikti reglamentuotų atstumų neišlaikymo sąlygas, galimybes, įvertinti galimą neigiamą įtaką:** Visi reglamentuoti sklypo užstatymo atstumai išlaikomi, o SB „Komunalininkas“ gautas rašytinis pritarimas sprendiniams.

**3.36. Nurodytos teritorijos, kuriose numatoma miško žemę paversti kitomis naudmenomis:** DP koregavimo sprendiniais esamas sklypas išsaugo esamą naudojimo būdą-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir sklypui nenumatytas paskirties keitimas.