

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Bendrieji duomenys

Žemės sklypo prie Nugalėtojų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pasakų g. 3B, sklypo kad. Nr. 0101/0013:142, esančio Vilniaus m. sav., Antakalnio sen., rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

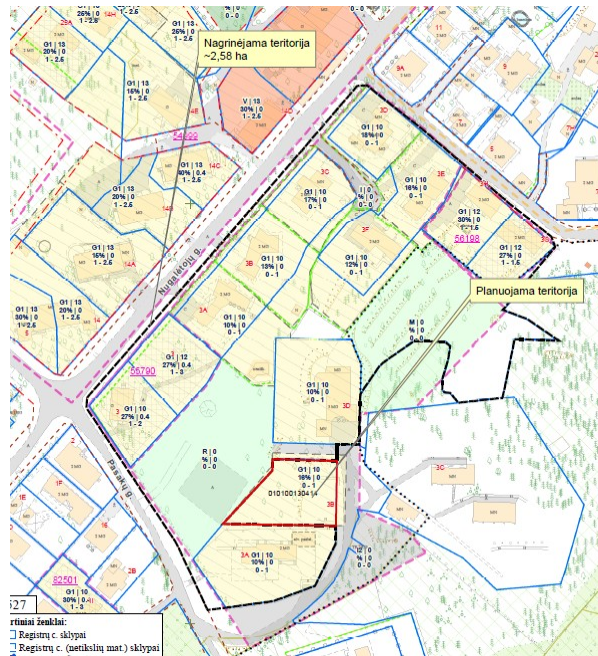
- Vilniaus miesto teritorijos bendruoju planu, T00086338, 2021-06-08 ;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00074617, 2015-01-12;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu, T00072197, 2014-07-11;
- Žemės sklypo prie Nugalėtojų g. Nedidelių veiklos mastų detalioju planu, T00055790, 2001-05-17;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi;
- Planavimo darbų programa, patvirtinta 2022 m. sausio mėn. 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-418/22;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-03-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG215579;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-03-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG216777;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2022-03-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG215881;
- VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-03-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG216357;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-03-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG215298;
- UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-03-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG216997;
- Telia Lietuva, AB 2022-03-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG216056.
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-07-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG234670.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: R. Š., E. Š.

### Planavimo uždaviniai:

- Koreguoti žemės sklypo prie Nugalėtojų g. nedidelių veiklos mastų detaliojo plano (registro Nr. T00055790), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 2001 m. gegužės 17 d. sprendimu Nr. 982V „Dėl žemės sklypo prie Nugalėtojų g. Nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo,“ sprendinius sklype Nr. 8 Pasakų g. 3B inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant sklypo paskirties, naudojimo būdo, ribų ir ploto nustatyti statybos zoną ir ribą, pakoreguoti užstatymo tankį ir nustatyti kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į AUK-1-4 – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną.

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



Planuojamos teritorijos plotas 0,1245 ha. Remiantis Nekilnojamojo turto registro išrašu žemės sklypo pagrindinė paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojama teritorija šiaurinėje, rytinėje ir vakarinėje pusėje ribojasi su valstybine žeme, pietinėje pusėje su privačiu žemės sklypu Pasakų g. 3A (sklypo kad. Nr. 0101/0013:142). Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona AUK-1-4.

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

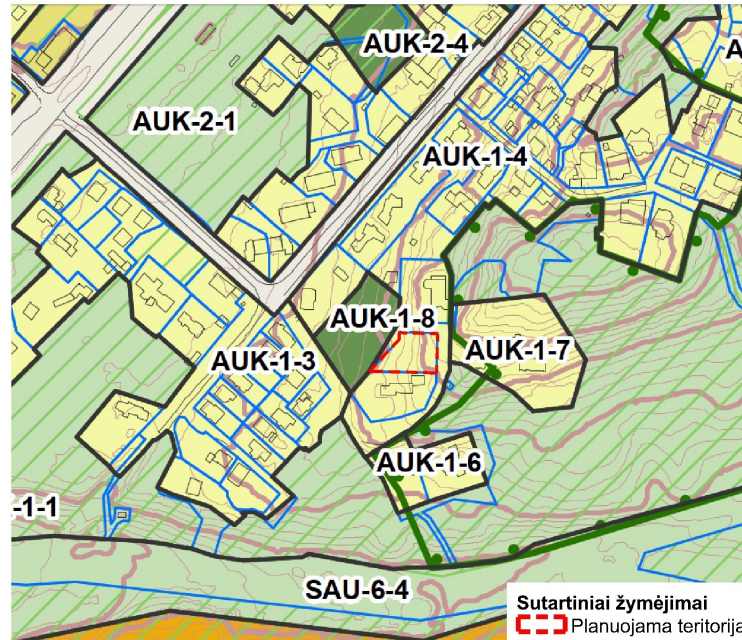
Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.
- Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,4$ ;
- Maksimalus užstatymo tankumas  $\leq 40\%$ ;

Maksimalus pastatų aukštumas  $h_{max} \leq 3$  a., 12 m.

Kadangi žemės sklypas patenka į Gamtinio karkaso teritoriją, tai užstatymo tankumas gali būti iki 30%.

AUK-1-4 funkcinio prioriteto zonai, jos daliai taikomi ir geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentai, taip pat sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentai. Planuojamam sklypui šie reglamentai netaikomi.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje nekeičiama esamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nekeičiamas žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypui nustatomi privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

### SKLYPAS NR. 1

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Vienbučių ir dvibučių teritorija ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1245 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	12/155,5

<i>Užstatymo tankumas</i>	≤30
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis/dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	6.1., 6.2.
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	40
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	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).

Statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" antrojo skirsnio "Gyvenamieji pastatai" 6 p.:

6.1. – gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai:

6.2. - gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms.

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.

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

4. Privažiavimas į sklypą yra numatytas iš Pasakų gatvės per privažiavimo keliuką. 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.

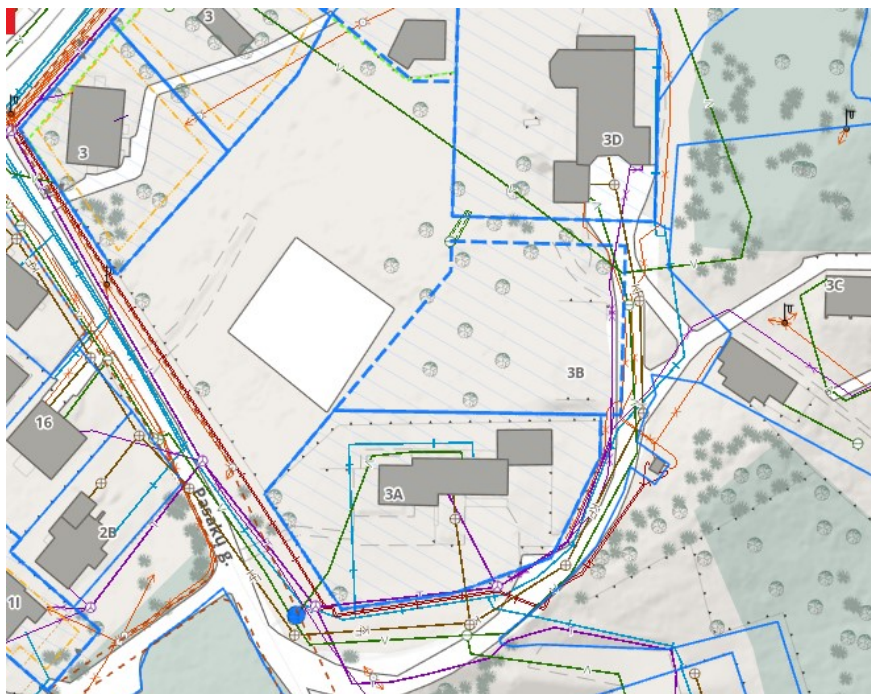
6. Nagrinėjamam sklypui yra taikoma didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės -40%.

7. Planuojamo žemės sklypo užstatymo tankis -30% nustatomas vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano, kaip aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumento sprendiniais.

## GAISRINĖ SAUGA

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie 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 už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte privalo būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie pastatų.

Gaisrų gesinimui yra įrengtas gaisrinis hidrantas Pasakų gatvėje prie sklypo Pasakų g. 3A.



*Ištrauka iš Vilniaus miesto inžinerinių tinklų žemėlapis*

## **APLINKOS APSAUGA, HIGIENA, SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrina pagrindinius gaisrinės saugos, higienos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo ir oro taršos reikalavimus. Komunalinėms atliekoms yra numatyta vieta prie sklypo ribos.

Sanitarinių apsaugos zonų sklype nėra ir nebus.

Radiotechninių objektų 300 m atstumu nėra, jų poveikio gyvenamajai aplinkai nebus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu AUK-1-4 funkcinio prioriteto zonai/jos daliai taikomi ir geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentai, taip pat sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentai. Nagrinėjamam sklypui šie apsaugos ir tvarkymo reglamentai nėra taikomi.

**32 tekstinis reglamentas - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.**

Patenkama į gamtinį karkasą, tad užstatymo tankis iki 30 proc. pagal gamtinio karkaso nuostatas arba didinti želdynus iki 40 proc.

*11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.*



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

Remiantis pasitelkta grafine reljefo medžiaga iš IS „Planuojustatau.lt“ bei atlikta sklypo ir dalies šlaito topografija, išnagrinėti šlaitai, jų atkarpos, paviršiai, įvertinti šlaitų vidutiniai nuolydžiai, matuojant nuo apatinės papėdės iki viršutinės briaunos, taip pat teritorijoje esamas užstatymas, apimantis apie 3,7 ha teritorijos. Šlaito išsami analizė atsispindi atliktuose charakteringuose pjūviuose (žr. Brėžinį „Nagrinėjamos teritorijos pjūviai“). Atlikus kelis pjūvius per šlaitus, paaiškėjo, kad teritorijoje šlaitai tesiekia 5-6°, todėl šlaitų apsaugos reglamentai nėra taikomi (taikomi esant 10° ir daugiau). Kita vertus, net ir tuo atveju, jeigu reljefas ties sklypu, kad. Nr. 0101/0013:414, ir atitiktų visas šlaito charakteristikas, esminės įtakos užstatymui neturėtų, nes yra pakankamai daug atitolęs nuo šlaito

Taip pat atkreiptinas dėmesys yra tai, kad, įvertinus reljefą ir atlikus pjūvius per aktualiausias šlaitų vietas, parinkus tikslesnį mastelį galima teigti, jog arčiausiai nagrinėjamo žemės sklypo Pasakų g. 3B, šlaito vidutinis nuolydis nuo apatinės papėdės briaunos iki viršutinės briaunos yra ~5° (brėžinyje „Nagrinėjamos teritorijos pjūviai“ - pjūvis Nr.3).

Įvertinus šlaitų reljefą galima teigti, kad nagrinėjama teritorija išsaugos šlaitų, kaip „žaliosios miesto karūnos“ reikšmę miestovaizdyje, nes planuojamas naujas užstatymas įsilies į jau esamą neagresyvų užstatymą. Išnagrinėjus esamą urbanistinę situaciją matosi, kad pastatais yra užstatyti tiek patys šlaitai, tiek jų apatinės terasos, neišlaikant šlaitų apsaugos reglamento 71.4.1. punkto.

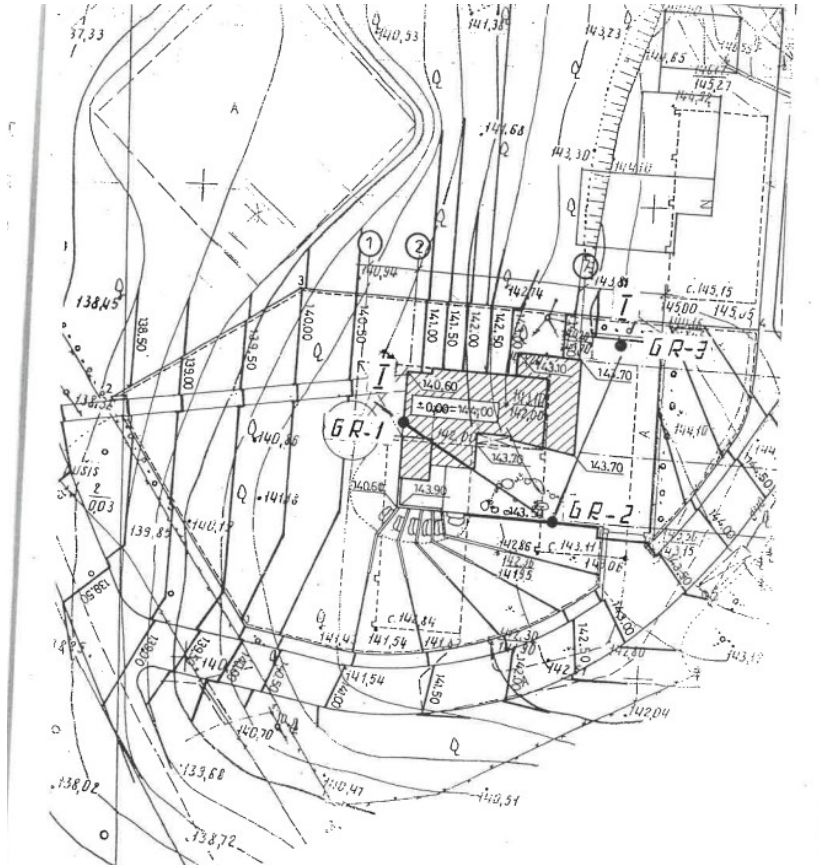


Ištrauka iš regia.lt (atstumas nuo sklypo ribos iki apatinės šlaito briaunos)

Nagrinėjamos teritorijos aplinkiniai pastatai yra pačiuose šlaituose, įskaitant, bet neapsiribojant ir pastatu, gretimame sklype Pasakų g. 3C, kur reljefas yra akivaizdžiai sužalotas, į jį įspraudžiant vienbutį/dvibutį gyvenamąjį namą. Paminėtini yra ir kiti šalia esantys pastatai Pasakų g. 3A ir 3D, Vilniuje, kurie atitolę nuo apatinės nagrinėjamo šlaito briaunos yra apie 5-13 metrų (žr. „Nagrinėjamos teritorijos pjūviai“).

ŽEMĖS SKLYPO PRIE NUGALĖTOJŲ G. NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS  
SKLYPE NR.8 PASAKŲ G. 3B

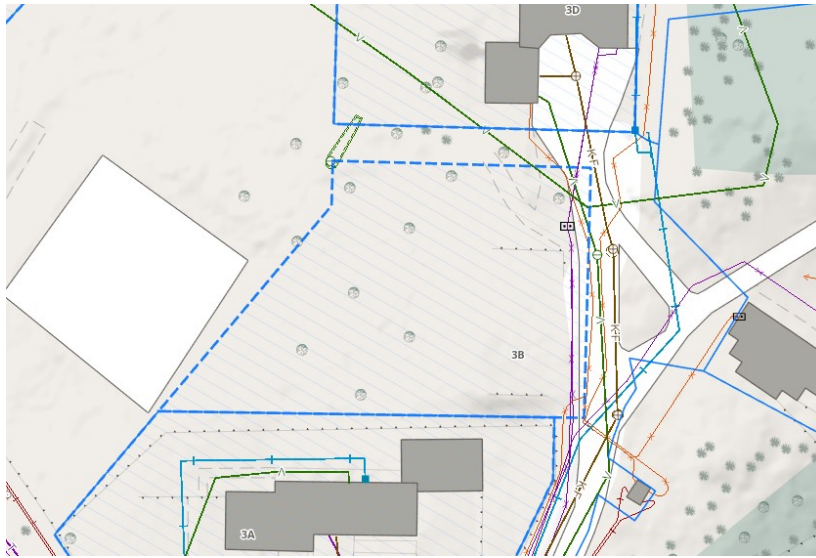
Įvardinant aukščiau išdėstyta, darytina išvada, kad projektuojamas būsimas užstatymas nepažeis esamos urbanistinės aplinkos bei nedarys esminės įtakos esamam reljefui. Be to, planuojamame sklype jau ir anksčiau buvo užstatymas (žiūr. Ištrauką iš buvusio užstatymo žemiau).



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

36 tekstinis reglamentas netaikomas, teritorijoje nėra vandens telkinių.

### **Aprūpinimas inžineriniais tinklais**



*Ištrauka iš Vilniaus miesto inžinerinių tinklų žemėlapiu*

Greta planuojamo sklypo yra nutiesti elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai. Yra gautas notarinis kaimyninio žemės sklypo Pasakų g. 3D, kad. Nr. 0101/0013:245, savininko sutikimas prisijungti prie privačių vandentiekio d50 ir /ar d160 vandentiekio tinklų ir prisijungti prie privačių buitinių nuotekų tinklų.

Paviršinės (lietaus) nuotekos bus surenkamos sklypų ribose.