

**PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
(STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBŲ) KOREGAVIMAS SKLYPE RAGAINĖS G. 52  
(KADASTRO NR. 0101/0167:757)**

ORGANIZATORIUS	-		
INICIATORIUS	L.R., R.R.		
RENGĖJAS	UAB Poliplan		
PLANAVIMO RŪŠIS	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas		
PLANAVIMO PORŪŠIS	Detalusis planas		
LYGMUO	Vietovės		
STADIJA	Koregavimas		
TPDRIS NR.	-		
PROJEKTO NR.	230613-KEB-DTP		
METAİ	2023		
DIREKTORIUS			P. L.
PROJEKTO VADOVAS (-Ė)		V L	TPV (
PROJEKTO RENGĖJAS (-A)		Pi Li	, C )

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO (TPD) INFORMACIJA.....	3
1.2. TPD TIKSLAI, UŽDAVINIAI.....	3
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	4
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI.....	4
2.2. UŽSTATYMAS.....	4
2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	4
2.4. ŽELDINIAI.....	5
2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	5
2.11. PROBLEMINĖS TERITORIJOS.....	5
3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS.....	6
3.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.....	6
3.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	6
3.3. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	6
3.4. GAISRINĖ SAUGA.....	7

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO (TPD) INFORMACIJA

TPD Nr.	-
TPD rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
TPD pavadinimas	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių (statybos zonos ir statybos ribų) koregavimas sklype Ragainės g. 52 (kadastro Nr. 0101/0167:757) Planavimo pagrindas: Planavimo iniciatoriaus iniciatyva Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. pagrindu.
SPAV	Neatliekamas
Etapai	Koregavimas
Organizatorius	-
Iniciatorius	L.R., R.R.
Projekto vadovas	V L , TPV Nr. 1
Rengėjas	UAB Poliplan
Planuojama teritorija	Žemės sklypas Ragainės g. 52 (kadastro Nr. 0101/0167:757), 0,1019 ha



1 pav. Planuojamos teritorijos schema ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).

### 1.2. TPD TIKSLAI, UŽDAVINIAI

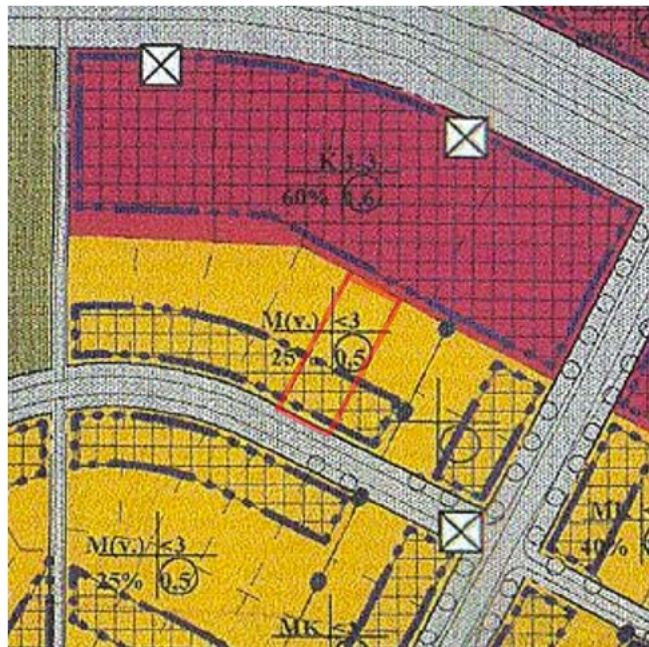
**Tikslai:** Pakoreguoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano (toliau - Patvirtinto DTP) statybos zonos ir statybos ribų sprendinius sklype Ragainės g. 52 (kadastro Nr. 0101/0167:757), nekeičiant kitų sprendinių, teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. pagrindu.

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Patvirtinto DTP sprendiniais:

Nr.	Pavadinimas	Dok. reg. Nr. TPDR	Tvirt. data
1	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas	T00055197	2000-03-01



2 pav. Ištrauka iš Patvirtinto DTP ([www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt)).

#### Patvirtinto DTP reglamentai:

- Sklypas Nr. 231;
- Sklypai mažaukštei vienbutei gyvenamajai statybai (M(v.) - atskiriems arba suporintiems individualiems gyvenamiesiems namams statyti.
- Pastatų aukštų skaičius – iki 3;
- Užstatymo tankumas – 25 %;
- Užstatymo intensyvumas – 0,5;

Kiti Patvirtinto DTP reglamentai pateikti [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt) Nr.: T00055197.

Patvirtinto DTP sprendiniai yra nepilnai įgyvendinti.

### 2.2. UŽSTATYMAS

Planuojama teritorija statiniais neužstatyta.

### 2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Žemės sklypas kad Nr. 0101/0167:757	
Adresas	Vilnius, Ragainės g. 52
Unikalus daikto numeris	0101-0167-0757
Žemės sklypo kadastro numeris	0101/0167:757
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos - Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas	0.1019 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Savininkas	L.R., R.R.
Servitutai	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Duomenys apie į registruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100288745

#### 2.4. ŽELDINIAI

Vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams 1 p. Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų nėra.

Želdinių tvarkymo sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu; Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206; savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis.

#### 2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

##### Susisiekimas.

Į žemės sklypus, esančius Planuojamoje teritorijoje, privažiuojama: sklypą kad. Nr. 0101/0167:757 - iš Ragainės g.

Planuojamoje teritorijoje automobilių stovėjimo vietos: nėra.

##### Elektros tinklai.

Pagal TIIS duomenis prie Planuojamos teritorijoje įrengti elektros tinklai:  
- 0,4 kV požeminė kabelinė linija;

##### Elektroninių ryšių tinklai.

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų elektroninių ryšių tinklų.

##### Dujų tinklai.

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų dujų tinklų.

##### Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

##### Paviršinių nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

#### 2.6. PROBLEMINĖS TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje nėra problemines teritorijas ir (ar) neigiamą poveikį aplinkai sukuriančių objektų.

231212-RAG-AR.doc	Lapas	Laida
	5/8	A

### 3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Detaliajam planui rengti naudoti šie duomenys ir informacija:

- Miškų valstybės kadastro duomenys;
- Žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos gyventojų registro ir Juridinių asmenų registro duomenys;
- Žemės gelmių registro duomenys;
- Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (toliau - TIIS) duomenys Nr. TIIS2-20231213-066192, 2023-12-13;
- Planuojamoje teritorijoje M 1:500 mastelio R.R. individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 60526, 2022-0 parengtas topografinis planas, LKS-94 koordinacių sistemoje. Topografinis planas suderintas ir integruotas į TIIS sistemą, suderinimo numeris – TIIS1-20220722-053.

#### 3.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribų sprendiniai sklype Ragainės g. 52 (kadastro Nr. 0101/0167:757), nekeičiant kitų sprendinių - statybos zona ir statybos ribos nustatomos po 3 m nuo sklypo ribų, atitinkamai naikinamos anksčiau nustatytos, išlaikant 3 metrų atstumą nuo sklypo ribų. Statybos zona ir statybos ribos išskaidytos į dvi dalis, kurias skiria 1 m atstumas. Gyv. pastato statyba numatoma pietinėje dalyje, šiaurinėje numatoma jo priklausinių statyba. Šių reglamentų nustatymo pagrindai:

Pavadinimas	Nustatymo pagrindas
Statinių statybos zonos ir statybos ribos	STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai <...> 7 priedas. STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 8 priedo 1 p. STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo 4 p. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Atitinkamuose teisės aktuose nustatytus priešgaisrinius reikalavimus. Atsižvelgiant į gretimoje aplinkoje vyraujančią.

Kiti (nekoreguojami) detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai lieka galioti pagal pirminio detaliojo plano sprendinius.

#### 3.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Taikomos/siūlomoms taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862):

Teritorijos/ Sklypo Nr.	Aprašymas	Statusas	Teritorija/objektas/pagrindas
0101/0167: 757	Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis)	siūloma taikyti	Vilniaus oro uostas
	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis)	taikoma	Teritorijos unikalus numeris: 100288745

#### 3.3. SUSISIEKIMO SISTEMA

##### Eismo organizavimas.

Planuojamoje teritorijoje žemės sklypui (-ams) kad. Nr. 0101/0167:757 eismo organizavimas nekeičiamas - privažiuojama iš Ragainės g.

Planuojamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

231212-RAG-AR.doc	Lapas	Laida
	6/8	A

### **Automobilių stovėjimo vietos.**

Esamų automobilių stovėjimo vietų išdėstymas Planuojamoje teritorijoje nekeičiamas, o planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 113 p. reikalavimais. Automobilių stovėjimas planuojamas Planuojamos teritorijos ribose.

Automobilių stovėjimo vietų minimalaus skaičius nustatytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 p. taikomas statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį. Planuojamoje teritorijoje esamas bei planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius:

<b>Kad. Nr.</b>	<b>Naudingasis plotas, minimalus automobilių stovėjimo vt. sk.</b>	<b>Esamas ir planuojamas automobilių stovėjimo vt. sk.</b>
0101/0167:757	-/-	Esamas 0. Nustatomas statybos projekto stadijoje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus 107 p. reikalavimais.

Planuojamose teritorijose/sklypuose reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir stovėjimo vietų išdėstymas tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatyti projektuojamų pastatų bendrieji statinio rodikliai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 p., ir parinktos statinių vietos.

### **Minimalūs atstumai nuo automobilių saugyklų ir garažų.**

statybos projekto stadijoje, projektuojant gyvenamosios ir/ar visuomeninės paskirties statinius, užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių saugyklų ir garažų, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. nurodytais minimaliais atstumais iki šių projektuojamų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

### **3.4. GAISRINĖ SAUGA**

**Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija.** Planuojama teritorija iki artimiausios Vilniaus miesto priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios R. Jankausko g. 2, Vilnius, yra nutolusi 6,5 km atstumu ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai atvyks per 12 min. Įvertinus reagavimo, išvykimo, išsidėstymo laiką gesinimo ir gelbėjimo automobiliai į objektą atvyks ir gesinimo bei gelbėjimo darbus pradės preliminariai po 16 min. nuo pranešimo gavimo.

### **Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.**

Planuojamos teritorijos motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą keliais, kurių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m, iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu bei privažiavimus prie gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Eismo organizavimas Planuojamoje teritorijoje suplanuotas vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais.

**Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas** išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, numatytus Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Jei statinius ir pastatus planuojama statyti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame sklype ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio skyriaus plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

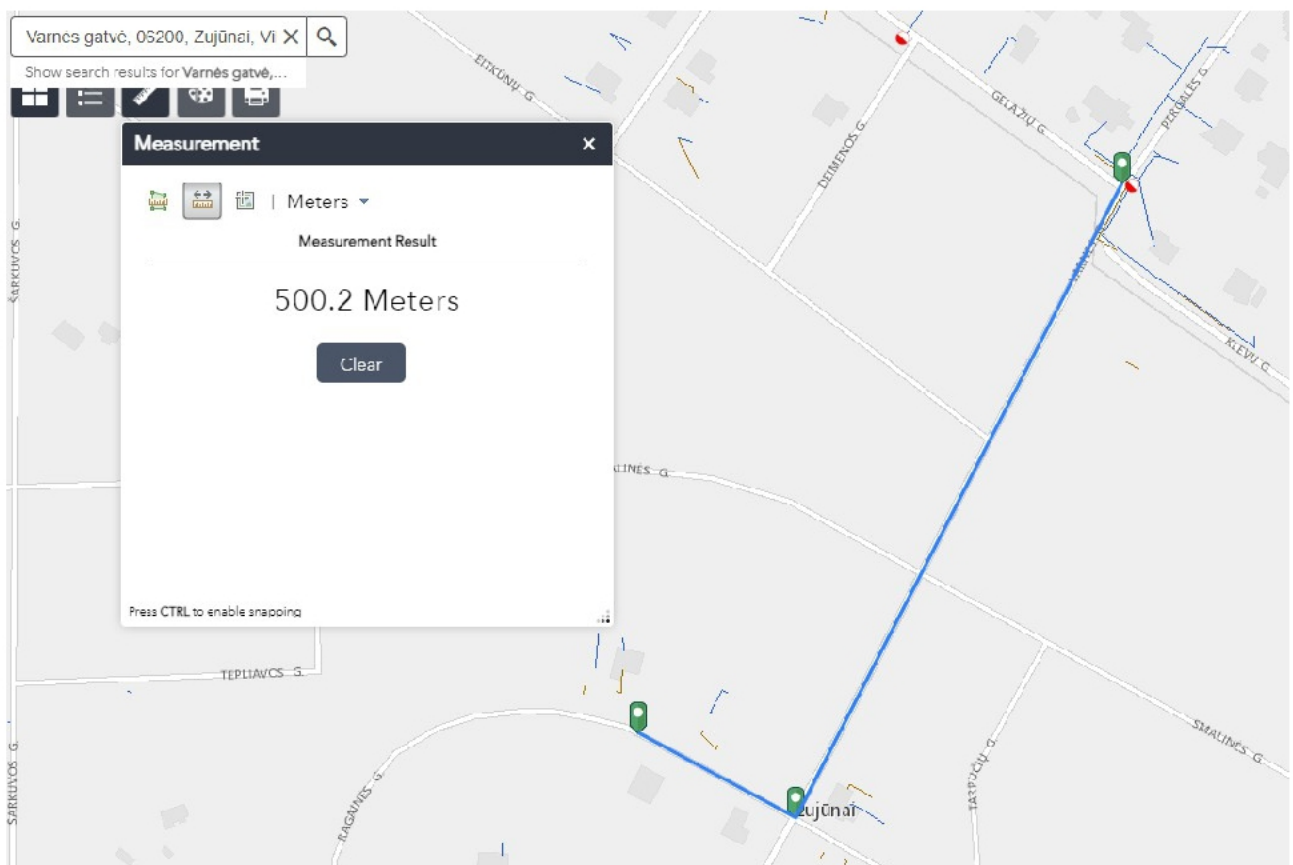
Bendruoju atveju Planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. statybos projekto stadijoje tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

**Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.** Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Gyventojų skaičius gyvenvietėje  $N < 5$  tūkst. žm., teritorija užstatyta ne aukštesniais nei 9 m aukščio pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai: vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1, vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 10 l/s, gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Apie 500 m atstumu nuo planuojamos teritorijos lauko gaisrų gesinimui yra įrengti 2 vnt. gaisrinių hidrantų. Planuojamoje teritorijoje lauko gaisrų gesinimui statybos projekto stadijoje numatoma įrengti gaisrinius hidranteus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo Planuojamoje teritorijoje esančio bet kurio pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Vandens tiekimas turi būti galimas bent iš dviejų hidrantų. Gaisriniai hidrantai turi būti įrengti ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto.

Vandens tiekimas gaisrui gesinti gali būti tikslinamas statybos projekto stadijoje, atsiradus alternatyviai vandens tiekimo galimybei (gaisriniai hidrantai, dirbtiniai vandens telkiniai, gaisriniai rezervuarai).



**3 pav.** Gaisrinių hidrantų schema.