

**SKLYPŲ VAIDEGIŲ KAIME (KADASTRO NR. 0101/0162:107 IR NR. 0101/0162:103) DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPUOSE NR. 1 (KADASTRO NR. 0101/0162:1934), NR. 2 (KADASTRO NR. 0101/0162:1935) IR NR. 3 (KADASTRO NR. 0101/0162:1936) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
TPD NR. K-VT-13-22-675**

**Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:**

Vadovaujantis 2022 m. vasario mėn. 04 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti sklypų Vaidegių kaime (kadastro Nr. 0101/0162:107 ir Nr. 0101/0162:103) detaliojo plano sprendinius sklypuose Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0162:1934), Nr. 2 (kadastro Nr. 0101/0162:1935) ir Nr. 3 (kadastro Nr. 0101/0162:1936) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-496/22 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. 30-1815 „Dėl sklypų Vaidegių kaime (kadastro Nr. 0101/0162:107 ir Nr. 0101/0162:103) detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054511) sprendinius sklypuose Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0162:1934), Nr. 2 (kadastro Nr. 0101/0162:1935) ir Nr. 3 (kadastro Nr. 0101/0162:1936) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti sklypo Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0162:1934) naudojimo būdą iš susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, patikslinti žemės sklypų Nr. 2 (kadastro Nr. 0101/0162:1935) ir Nr. 3 (kadastro Nr. 0101/0162:1936) naudojimo būdus į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pakeisti detaliuoju planu suformuotų sklypų Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 ribas padalinant sklypą Nr. 1 į du sklypus ir prijungiant prie anksčiau suformuotų sklypų Nr. 2 ir Nr. 3, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG243740, 2022-09-30 (A676-62/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-07-07);
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235791, 2022-08-02;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235490, 2022-08-01;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235536, 2022-08-01;
5. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235422, 2022-07-29;
6. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255525, 2022-12-19;
7. AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255939, 2022-12-21;

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

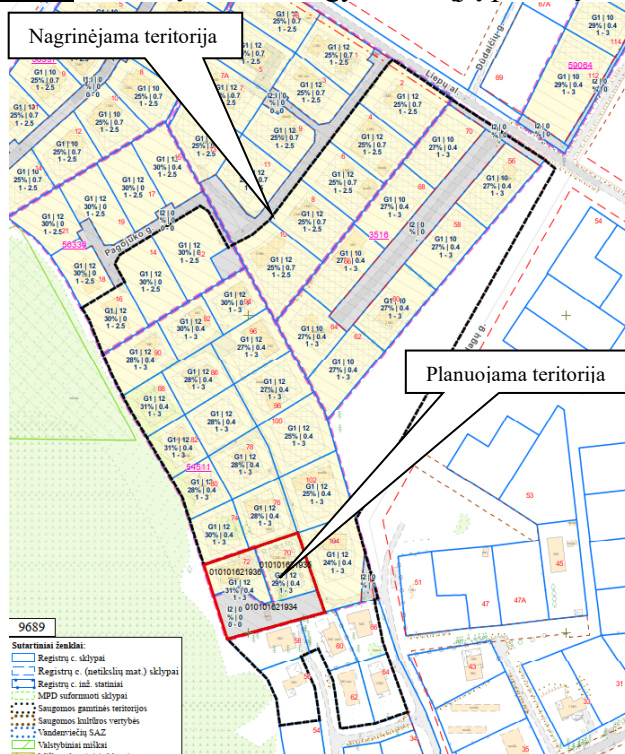
Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

**Planuojama teritorija sudaro trys žemės sklypai:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Vaidagų g. 70 (kad. Nr. 0101/0162:1935)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1066 kv.m.
2	Vilnius, Vaidagų g. 72 (kad. Nr. 0101/0162:1936)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	836 kv.m.
3	Vilniaus m. sav., Vaidegių k. (kad. Nr. 0101/0162:1934)	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	1305 kv.m.

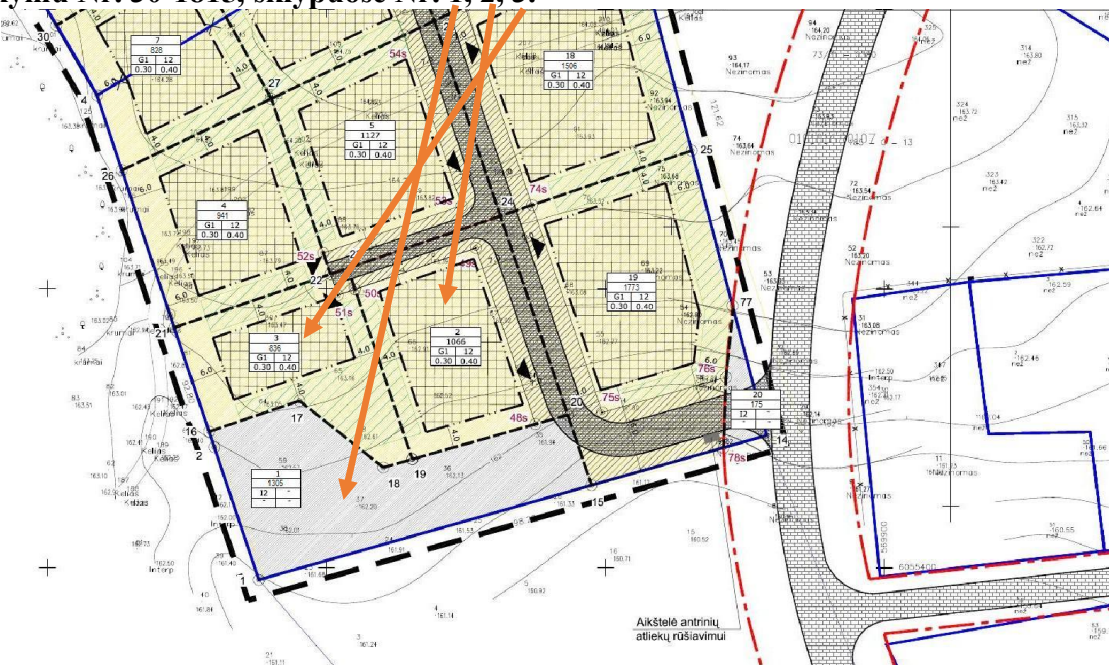
Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kuri mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai,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

**Nagrinėjama teritorija sudaro kvartalas apribotas Vaidagu gatvės raudonosiomis linijomis, Pagojuko ir kita gatve bei mišku. Kvartalą sudaro 38 gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai:**



Nagrinėjamoje teritorijoje beveik visi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra užstatyti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais. Užstatyti sklypai yra įsirengę inžinerinę infrastruktūrą. Planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje yra miškas.

**Koreguojami Sklypų Vaidegių kaime (kadastro Nr. 0101/0162:107 ir 0101/0162:103) detaliojo plano sprendiniai, patvirtinti 2008-09-11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1815, sklypuose Nr. 1, 2, 3.**



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Patvirtintu detalioju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, suformuotiems sklypams nustatyti reglamentai:

1305 kv.m. ploto sklypas Nr. 1, kitos paskirties, inžinerinės infrastruktūros (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais) naudojimo būdo. Sklypas skirtas susiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui ir eksploatavimui.

1066 kv.m. ploto sklypas Nr. 2, kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos (G) naudojimo būdo, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos (G1) naudojimo pobūdžio, užstatymo tipas – tik vienbučio (dvibučio) gyvenamojo namo statybos; maksimalus statinio aukštis – 12 m (altitudė – 175 m), aukštų skaičius 3, įskaitant mansardą, užstatymo tankis – iki 29 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, S2 – 316 kv.m. ploto servitutas S2 požeminėms ir antžeminėms komunikacijoms tiesti ir eksploatuoti bei eiti ir važiuoti į gretimus sklypus.

836 kv.m. ploto sklypas Nr. 3, kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos (G) naudojimo būdo, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos (G1) naudojimo pobūdžio, užstatymo tipas – tik vienbučio (dvibučio) gyvenamojo namo statybos; maksimalus statinio aukštis – 12 m (altitudė – 175 m), aukštų skaičius 3, įskaitant mansardą, užstatymo tankis – iki 31 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, S3 – 13 kv.m. ploto servitutas S3 požeminėms ir antžeminėms komunikacijoms tiesti ir eksploatuoti bei eiti ir važiuoti į gretimus sklypus.

***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 Nr. VDG-6-1, kuriai taikomi reglamentai:***

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 11.

***Mažo užstatymo intensyvumo zonai Nr. VDG-6-1, taikomi tekstiniai reglamentai:***

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.

**Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:**

**Informacija apie numatomus statyti statinius:**

**Planuojami žemės sklypai yra užstatyti. Ateityje numatoma galimybė naujai formuojamuose žemės sklypuose statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

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

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 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.

Planuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas dalinamas į du sklypus, pagal naudojimosi tvarkos nustatymo planą tarp bendrasavininkų ir prijungiama prie vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų, Vaidagų g. 70 ir Vaidagų g. 72. Naujai formuojamiems sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:**

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;

nustatomas sklypo užstatymo tankis – 24%,

nustatomas užstatymo intensyvumas – 0,4,

nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 1696 m<sup>2</sup>.

nustatomas užstatymo tipas – vd.

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
nustatomi priklausomieji želdynai – 26 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:**

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;  
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 25%,  
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0,4,  
nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 1510 m<sup>2</sup>.  
nustatomas užstatymo tipas – vd.  
nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
nustatomi priklausomieji želdynai – 25 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 tankumas – 25 proc. ir 24 proc.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas 0,4, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius bei statybinio techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ reikalavimus.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Nustatytas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško). Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“), jai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos „165. Aerodromo apsaugos zonos“ (III skyrius, I skirsnis). Statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 m. Detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina aukščio altitudė - pastatų ir su visais ant jų sumontuotais įrenginiais sklypuose 175,00 m, nepažeidžia VI „Transporto kompetencijos agentūros“ išduotų teritorijų planavimo sąlygų reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

**Užstatymo tipas** - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

**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 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. **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.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba yra planuojama 4,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 5,00 m atstumu nuo pietinės ir vakarinės sklypo ribų, 3,00 m atstumu nuo šiaurės rytinės pusėje servituto 1s, o rytinėje pusėje sutapatinamas su sklypo riba.

Planuojamame žemės sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba yra planuojama 1,00 m atstumu nuo šiaurinės ir rytinėje sklypo pusėje servituto 2s ribų, 5,00 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos, o vakarinėje pusėje sutapatinamas su sklypo riba.

2021-08-16 d. pasirašytas notarinis pareiškimas – sutikimas, projektuoti ir statyti statinius nesilaikant minimalių priešgaisrinių atstumų / statybos normatyvinių reikalavimų.

#### ***Statybos linija nenustatoma.***

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** Pastatų išdėstymo sklypuose 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:***

Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

***Formuojamam žemės sklypui Nr. 1*** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s - 13 kv.m.).

***Formuojamam žemės sklypui Nr. 2*** – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). 2s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s - 408 kv.m.).

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

#### ***Susisiekimo dalis***

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotos susisiekimo komunikacijos nekeičiamos. Servitutinės Vaidagų gatvės, D kategorijos, parametrai nekeičiami. Patekimas į planuojamus sklypus yra esamas iš esamos Vaidagų gatvės. Į planuojamą sklypą Nr. 1 įvažiavimas nekeičiamas. Į planuojamą sklypą Nr. 2 įvažiavimas patraukiamas piečiau apie 14 m.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų viduje. Planuojamuose žemės sklypuose, techninio projekto metu būtina numatyti tikslų automobilių vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

Techninio projekto metu būtina, žinant tikslus pastatų plotus, butų skaičių, būtina numatyti ne mažesnę nei minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti 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“.

#### ***Inžinerinė infrastruktūra***

Planuojama teritorija yra urbanizuota. Planuojamų sklypų inžinerinis aprūpinimas neplanuojamas. Vaidegių gatvėje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra: centralizuoti vandentiekio tinklai, elektros, ryšių tinklai. Urbanizuotose sklypuose yra individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Kadangi projektuojami sklypai yra *aprūpinami centralizuotu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, bei saugus buitinių nuotekų tvarkymas.*

Planuojami sklypai turi elektros, ryšių ir dujų įvadus. Visi esami tinklai išsaugomi.

Lietaus nuotekos tvarkomos individualiai kiekviename sklype.

**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.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi. Ekologiškai 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, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

Būsimų pastatų šildymas parenkamas techninių projektų metu.

### **Formuojami žemės sklypų servitutai, pertvarkant esamus servitutus:**

#### **Sklypas Nr. 1**

Servitutas Nr. S1 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1S-13 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1S-113 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1S-13 m<sup>2</sup>.

Sklypui Nr. 1 viešpataujantys servitutai, planuojamoje teritorijoje:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 2S-408 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 2S-408 m<sup>2</sup>.

#### **Sklypas Nr. 2**

Servitutas Nr. 2S – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2S-408 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2S-408 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2S-408 m<sup>2</sup>.

Sklypui Nr. 2 viešpataujantys servitutai, planuojamoje teritorijoje:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1S-13 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1S-13 m<sup>2</sup>.

**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 (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.*

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

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

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

2. Tais atvejais, kai servituto 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**

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų. Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su Vaidagų gatve akligatviu. Gaisrų gesinimui naudojamas priešgaisrinis hidrantas nutolęs iki 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

Atstumai tarp planuojamuose sklypuose suplanuotų statybos zonų ir gretimuose sklypuose esamų statybos zonų - 8 m, numatomi statiniai II ugniai atsparumo laipsnio. Planuojamuose sklypuose statybos zonos sutapatinamos. 2021-08-16 d. pasirašytas notarinis pareiškimas – sutikimas, projektuoti ir statyti statinius nesilaikant minimalių priešgaisrinių atstumų / statybos normatyvinių reikalavimų.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro 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***

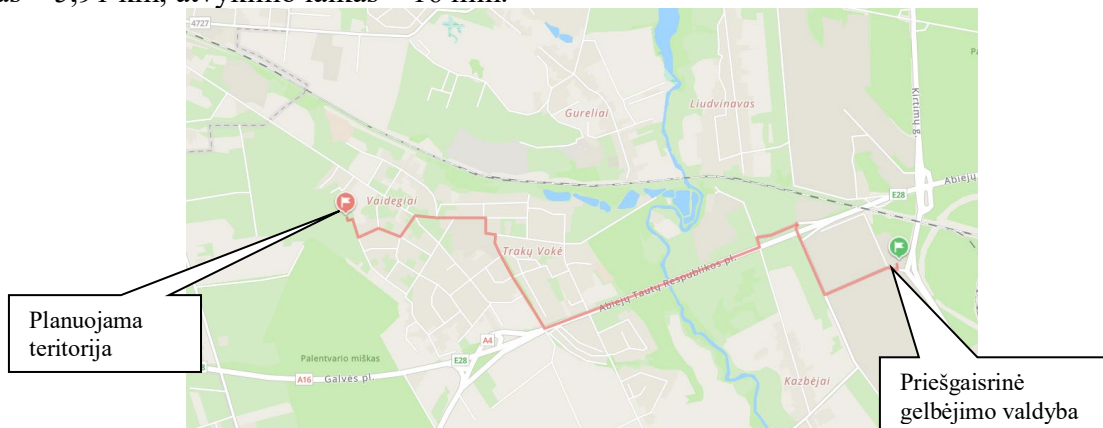
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

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. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus naujai planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnius ir tarpusavio atstumus, 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.

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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, V-oji komanda, Kirtimų g. 37, Vilniuje.  
Atstumas – 5,91 km, atvykimo laikas – 16 min.



ištrauka iš www.maps.lt

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių medžių (pušys ir beržai, kurių skersmenys 20 cm ir 22 cm), kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus:

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4. Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje:	
4.1. mieste	ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, <b>beržai, pušys</b> – 20 cm ir didesnio skersmens

Planuojamos teritorijos medžių taksacija (dendrologas A.S.):

Nr. plane	Medžio pavadinimas	Diametras 1,3 m aukštyje, cm	Medžio kamieno diametras ties kakleliu, cm	Saugomo šaknų ploto spindulys, m	Lajos projekcija Š-R-P-V, m	Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
1	Pušis paprastoji Pinus sylvestris	11/20/22/10/17	30	3,6	3-2-3-3	Gera	Formuoti lają
2	Beržas karpotasis Betula verucosa	20	25	2,4	2-2-1-2	Gera	Formuoti lają
3	Beržas karpotasis Betula verucosa	25	31	3	2-2-2-2	Gera	Formuoti lają
4	Beržas karpotasis Betula verucosa	20	32	2,4	2-2-2-2	Gera	Formuoti lają
5	Obelis Malus	2	3	0,24	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
6	Kriaušė Pyrus	2	3	0,24	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
7	Abrikosas Prunus armeniaca	3	5	0,36	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
8	Obelis Malus	2	3	0,24	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
9	Slyva Prunus	4	6	0,48	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką

10	Obelis Malus	3	4	0,36	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
11	Slyva Prunus cerasifera	8	10	0,96	1-1-1-1	Gera	Formuoti vainiką

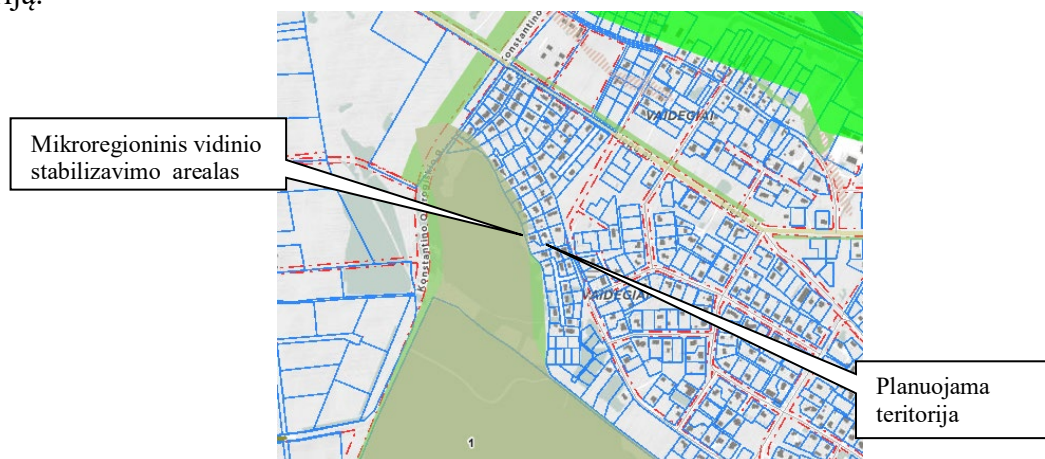
Atlikus medžių taksaciją, teikiami siūlymai:

1. Vertinimas atliktas 2023 m. vasario mėn.
2. Paprastojo skroblo žaliatvorėje pasodinta 110 vnt. sodinukų, kuriuos reikia karpyti,
3. Pasodinta 18 vnt. kalninės pušies sodinukų 5-6 metų amžiaus, diametras apie 4 cm, lajų projekcija 1-1-1-1.

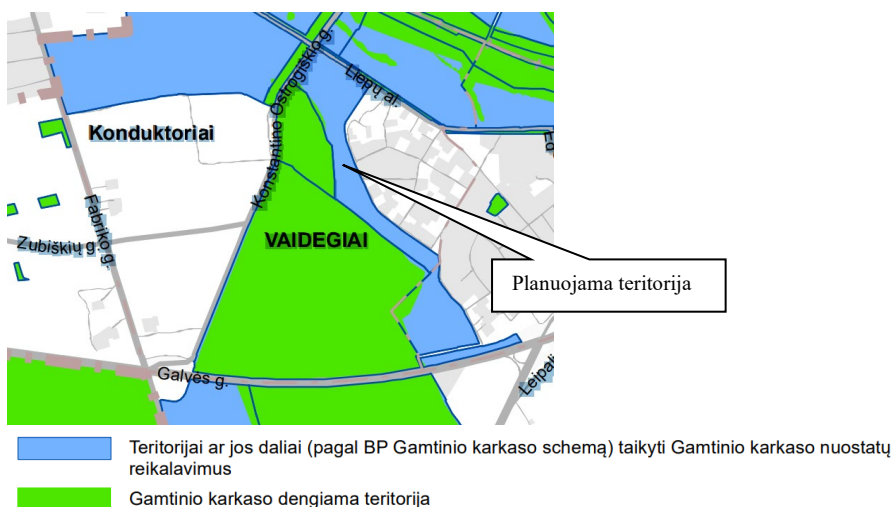
**Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžių kirtimas 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. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas.

Planuojamos teritorijos vakarinė dalis (84 kv.m. ploto sklypo Nr. 1) patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano brėžinio „Gamtinė aplinka“



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

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis priklausomųjų želdynų plotų normomis, sklypui Nr. 1 - 26 proc. nuo formuojamo sklypo ploto, o sklypui Nr. 2 - 25 proc. nuo formuojamo sklypo ploto.

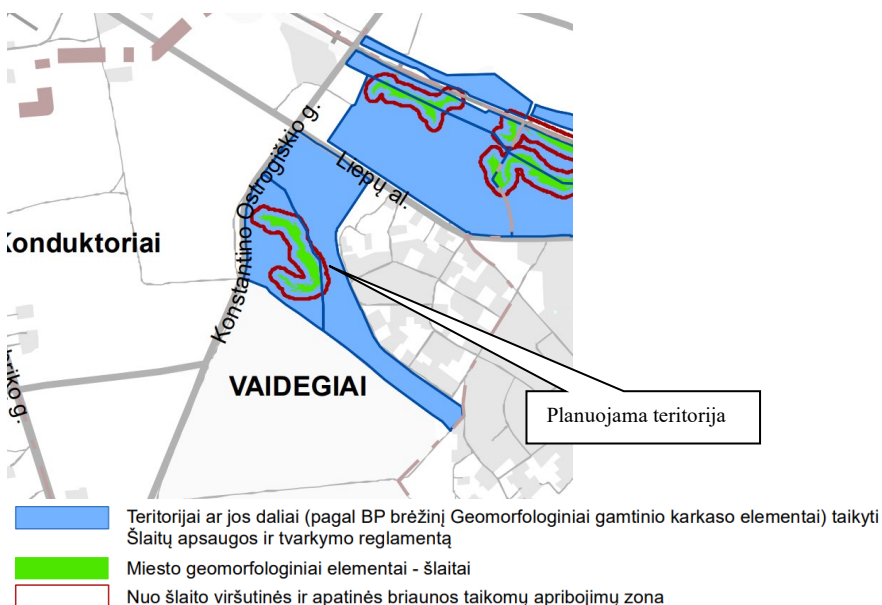
Paaiškinimas dėl planuojamo sklypo Nr. 1 priklausomųjų želdynų plotų paskaičiavimo. 84 kv.m. ploto patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Šiai teritorijai taikoma 35 proc. priklausomųjų želdynų plotų norma. Tai sudaro 29,4 kv.m. ploto. 1612 kv.m. ploto nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją ir jai taikoma 25 proc. priklausomųjų želdynų plotų norma. Tai sudaro 403 kv.m. ploto. Vadinasi bendrai priklausomųjų želdynų plotų norma sudaro 432,4 kv.m. ploto nuo viso sklypo Nr. 1 bendro ploto. Sklypo Nr. 1 formuojamas plotas – 1696 kv.m., priklausomųjų želdynų plotas – 432,4 kv.m., kas sudaro 25,495 proc. (suapvalinus 26 proc.).

### Šlaitai

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 aprašytieji. 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 interaktyvaus žemėlapio



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

Šlaitas nepatenka į planuojamą teritoriją. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, matome, kad vakarinė sklypo Nr. 1 dalis patenka į nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną. Įvertinus tai, kad planuojami sklypai yra užstatyti, planuojant statybos ribą ir zoną, taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2. punktas „Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

### ***Insoliacija***

Projektuojant statinį, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo 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 įstiklinto 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.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas turi atitikti normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus reikia atlikti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

### ***Visuomenės sveikatos apsauga***

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių. Planuojamos teritorijos šiaurės vakarinei daliai taikomi gamtinio karkaso reikalavimai. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo šiaurinės pusės link pietinės pusės (1,50 m aukščių perkritimas). Teritorija yra užstatyta ir tinkama planuojamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype 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 bus užtikrinta, 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.

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“.

Planuojama gyvenamoji veikla nepatenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytas planuojamas ūkinės veiklas, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

PV G M