

Projektuotojas  
ARCHITEKTĖ

KRISTINA PAUŽIENĖ

mob. tel 867519410  
Individualios veiklos paž. Nr.

el.paštas -kristina.pauziene@gmail.com  
Architektūros veikla 711100

Užsakovas	G. Z. (C.), V. Z.
Projekto pavadinimas	SKLYPŲ, GURELIŲ K. (KAD. NR. 0101/0165:678, 0101/0165:718) PANERIŲ SEN., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, KOREGUOJANT SKLYPO NR. 4 (KAD. NR. 0101/0165:1185) STATYBOS ZONĄ, RIBĄ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPUS.
Statybos vieta	(SKL. KAD. NR. 0101/0165:1185), ESANČIO VILNIAUS M. SAV., PANERIŲ SEN., F. RUŠČICO G. 7
Teritorijų planavimo dokumentas	DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA
Data	2022
Objekto Nr.	011 DP
Pareigos	Vardas, pavardė, atestato Nr. Parašas
PV	Kristina Paužienė, A1962
Architektė	Kristina Paužienė, A1962

**TVIRTINIMAI :**

Statytojas:

**G. Z. (C.)**

Vardas, Pavardė

Parašas

**V. Z.**

Vardas, Pavardė

Parašas

Vilnius, 2022 m.

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

#### 1.1. Užsakovas

G. Z. (C.), V. Z.

#### 1.2. Statybos vieta

Žemės sklypas kad. nr. 0101/0165:1185), esantis Vilniaus m. sav., Panerių sen., F. Ruščico g. 7.

#### 1.3. Žemės naudojimo paskirtis.

Kita (KT).

#### 1.4. Žemės naudojimo būdas

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

#### 1.5. Planuojamai teritorijai taikomi galiojančio detaliojo plano sprendiniai.

Sklypų, Gurelių k. (kad. Nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio mėn. 17 d. sprendimu Nr. 1-79 "Dėl sklypų (kad. Nr. 0101/0165:678 ir Nr. 0101/0165:718) buvusiame Gurelių kaime detaliojo plano tvirtinimo".

#### 1.6. Koregavimo tikslas

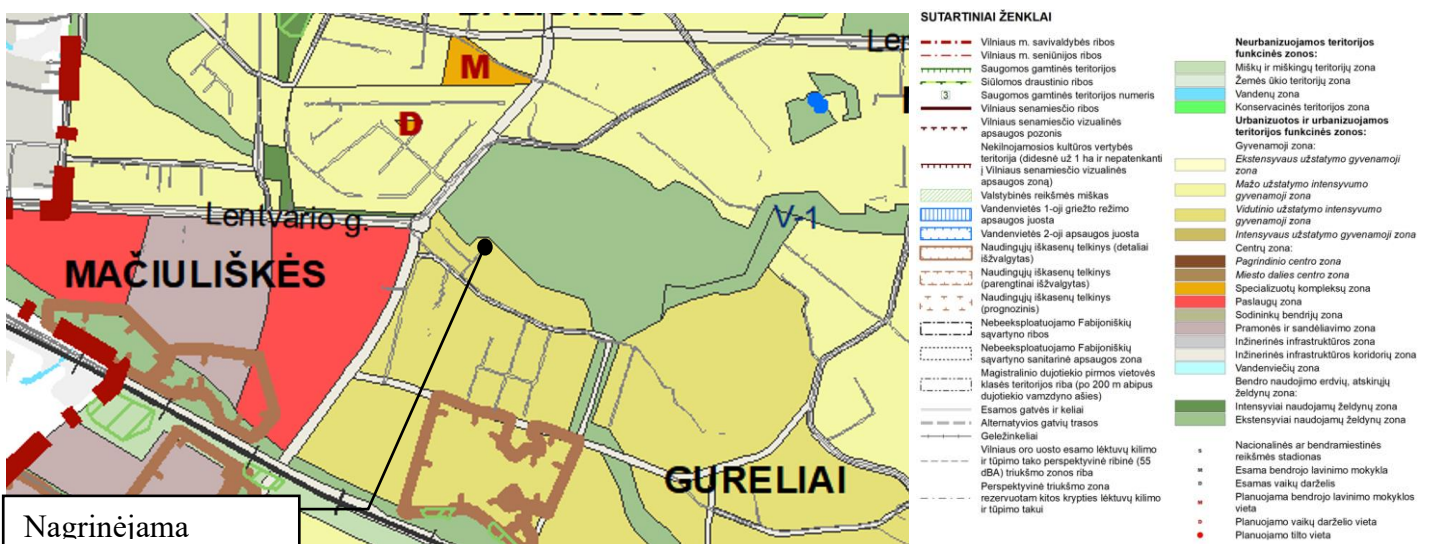
Sklypų, Gurelių k. (kad. Nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio mėn. 17 d. sprendimu Nr. 1-79 "Dėl sklypų (kad. Nr. 0101/0165:678 ir Nr. 0101/0165:718) buvusiame Gurelių kaime detaliojo plano tvirtinimo" koregavimas techninio projekto rengimo metu, koreguojant sklypo Nr. 4 (kad. nr. 0101/0165:1185) statybos zoną, ribą ir susisieikimo komunikacijų išdėstymo principus, nekeičiant minėtu detalioju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei tekstinių reglamentų.

### 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVĒRTINIMAS

#### 2.1 Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

##### 2.1.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 ( TPD Reg. Nr. T00086338).

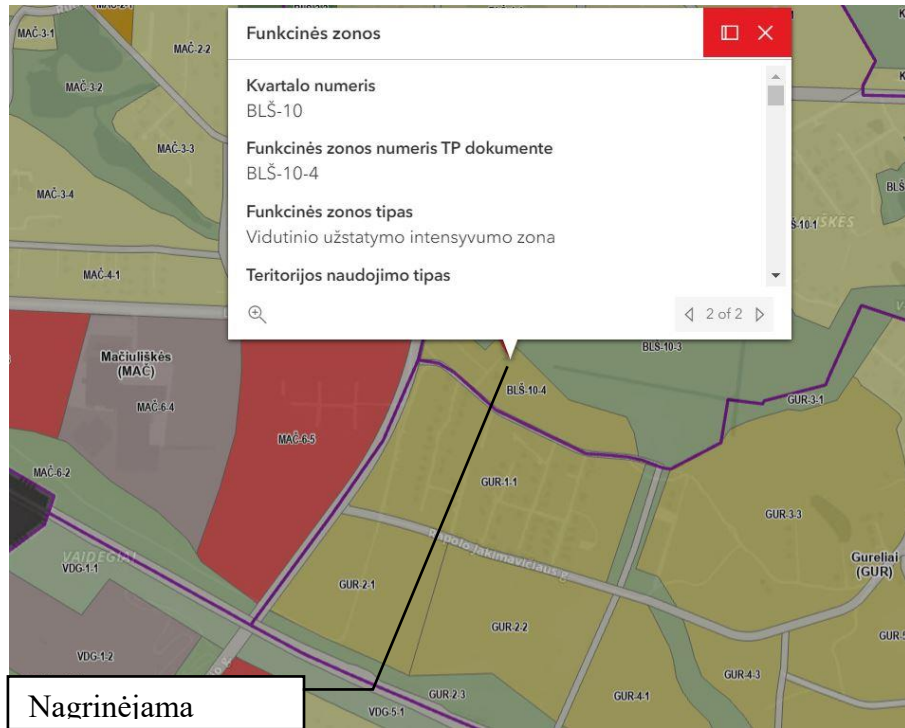
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną (funkcinės zonos Nr. dokumente - BLŠ-10-4).



pav. 1. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 ( TPD Reg. Nr. T00086338), pagrindinio brėžinio.

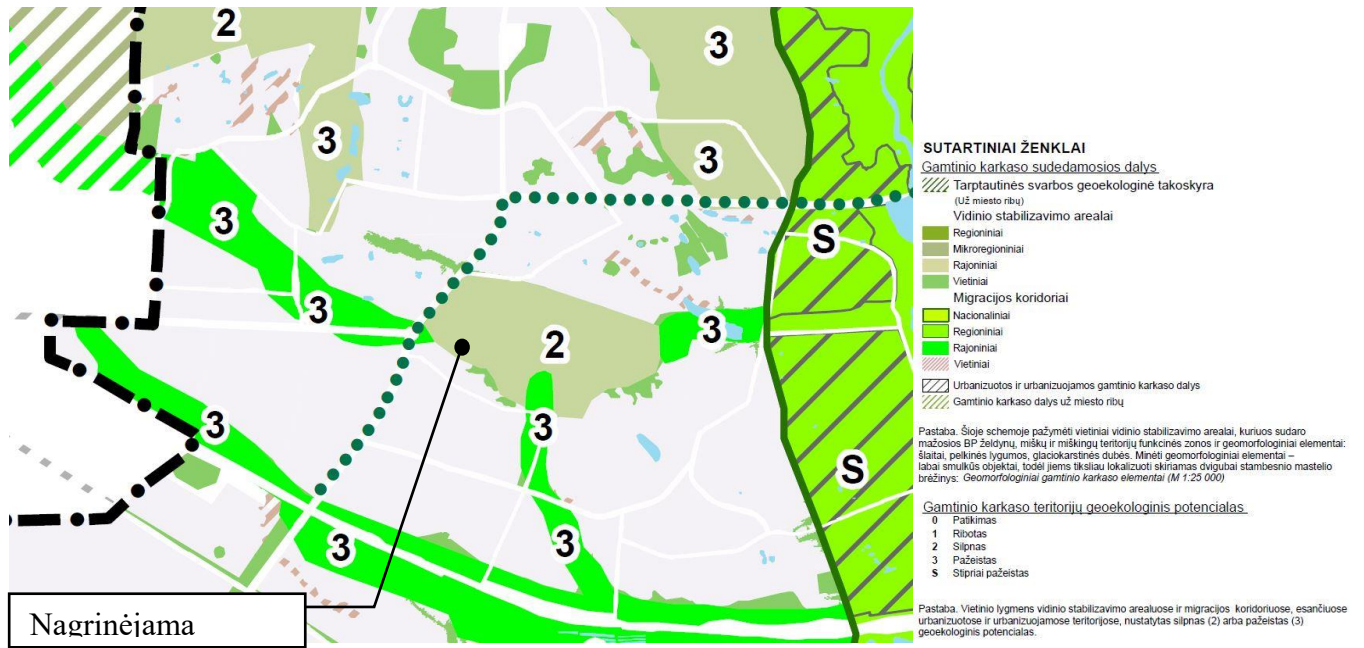
Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
DP-011-AR	1	9

**SKLYPŲ, GURELIŲ K. (KAD. NR. 0101/0165:678, 0101/0165:718) PANERIŲ SEN., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, KOREGUOJANT SKLYPO NR. 4 (KAD. NR. 0101/0165:1185) STATYBOS ZONĄ, RIBĄ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPUS.**



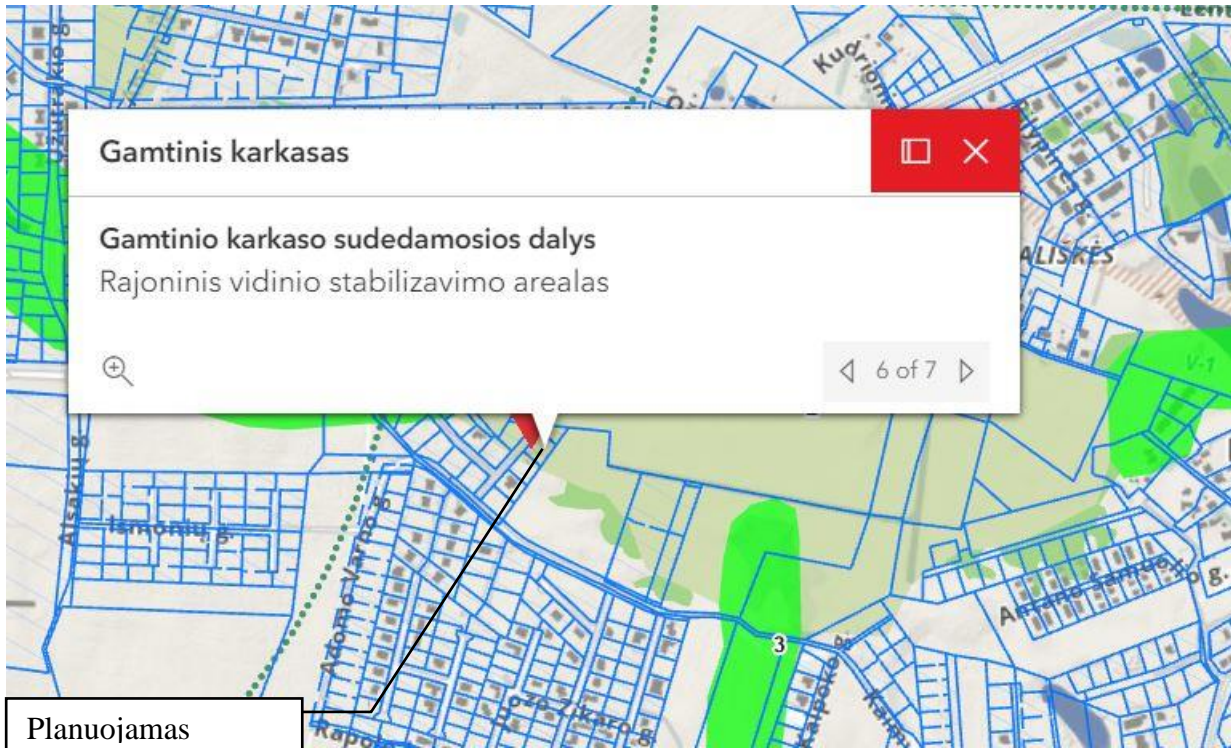
pav. 2. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano GIS duomenų žemėlapiu. Šaltinis: [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių Gamtinio karkaso schemą, planuojamas sklypas patenka į rajoninį vidinio stabilizavimo arealą, kuriam nustatytas silpnas gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas.



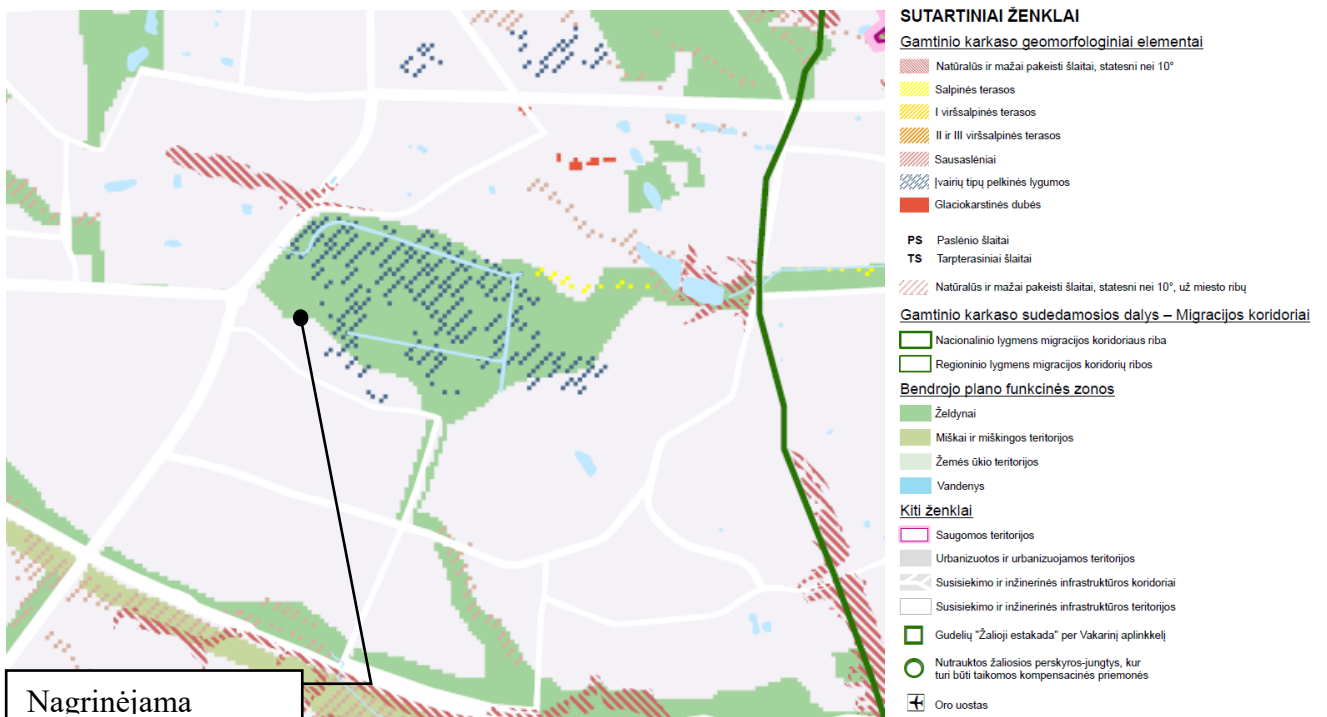
pav. 3. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių Gamtinio karkaso schemos.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
DP-011-AR	2	9



pav. 4. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano GIS duomenų žemėlapis. Šaltinis: [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Gamtinio karkaso schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios bendrojo plano želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai ir į kuriuos planuojamas sklypas nepatenka, nurodyti Geomorgologinių gamtinio karkaso elementų brėžinyje.



pav. 5. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių Geomorgologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio.



pav. 6. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano GIS duomenų žemėlapiu. Šaltinis: [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

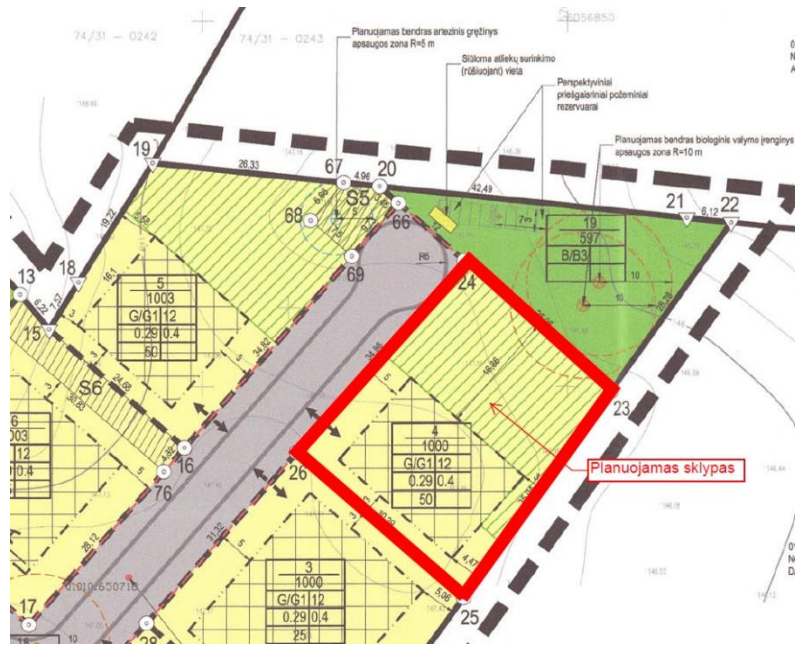
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių paaškinamojoje medžiagoje nurodyta, kad *priklausomieji želdynai yra įvairių žemės naudojimo būdų žemės sklypų sudedamoji dalis. Jie nėra Bendrojo planavimo objektas ir reglamentuojami specialiaisiais normatyvais (žr. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo aprašą). Bendrajame plane teikiamos nuostatos dėl viešajam naudojimui svarbių teritorijų priklausomųjų želdynų.* Planuojamas sklypas yra privačios nuosavybės, suplanuoti priklausomieji želdynai – privatūs, nepatenka į viešųjų priklausomųjų želdynų prioritetingos tvarkos ar kitus sąrašus.

**2.1.2. Sklypų, Gurelių k. (kad. nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2015 m. birželio mėn. 17 d. sprendimu Nr. 1-79 "Dėl sklypų (kad. Nr. 0101/0165:678 ir Nr. 0101/0165:718) buvusiam Gurelių kaime detaliojo plano tvirtinimo" (TPD Reg. Nr. T00076418).**

Detalioju planu suformuoti nauji sklypai, pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, nustatyti privalomieji ir kiti papildomi reikalavimai. Planuojamam sklypui Nr. 4 nustatyti privalomieji reikalavimai:

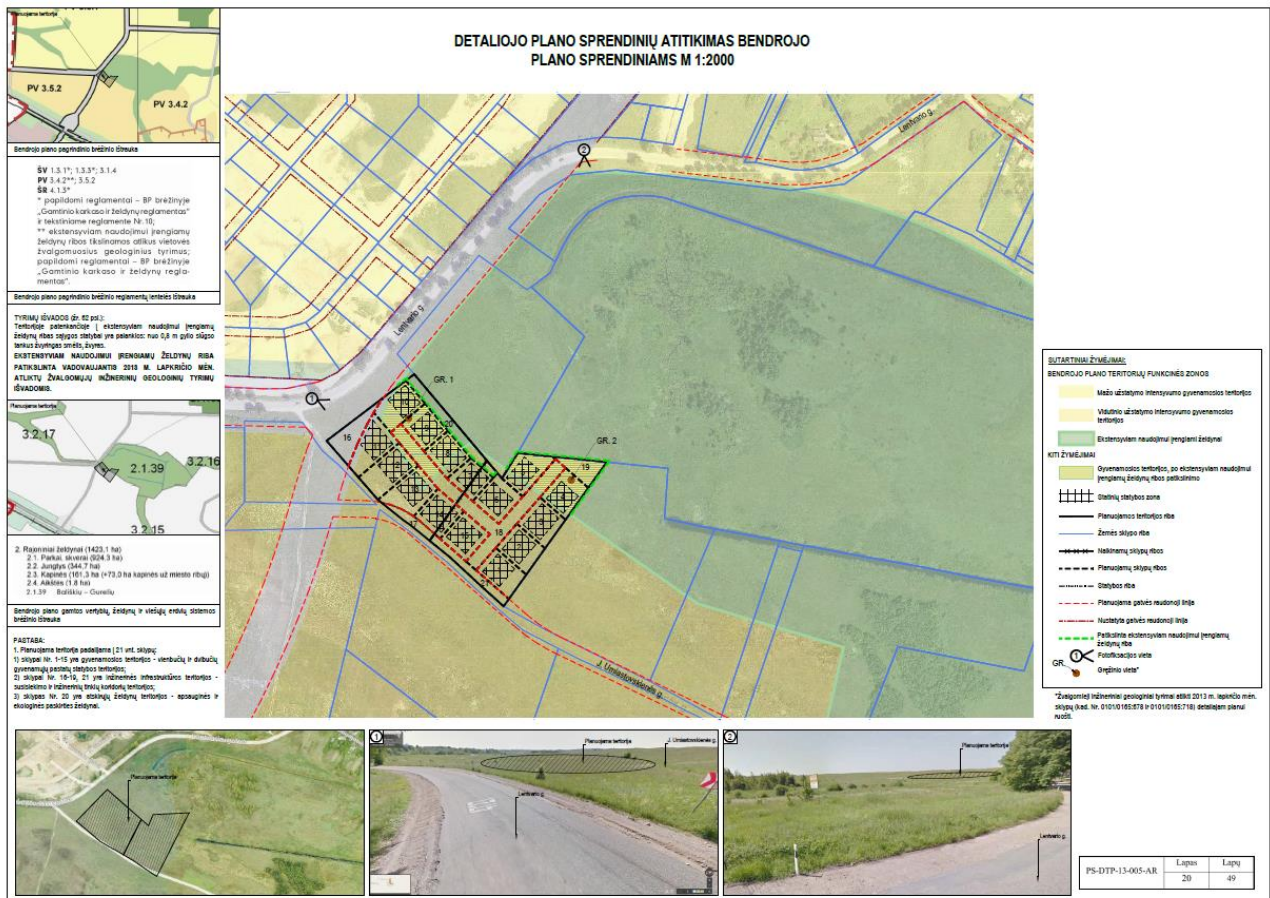
- 1) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- 2) žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 3) statinio aukštis – 12m nuo žemės paviršiaus, 10m iki karnizo;
- 4) užstatymo tankumas – 0,29;
- 5) užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 6) užstatymo tipas – sodybinis.

**SKLYPŲ, GURELIŲ K. (KAD. NR. 0101/0165:678, 0101/0165:718) PANERIŲ SEN., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, KOREGUOJANT SKLYPO NR. 4 (KAD. NR. 0101/0165:1185) STATYBOS ZONĄ, RIBĄ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPUS.**



pav. 7. Iškarpa iš galiojančio sklypų, Gurelių k. (kad. Nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 - 06 -17 sprendimu Nr. 1-79, pagrindinio brėžinio.

**Želdynai.** Detalioju planu, pagal tuo metu galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano iki 2015m Gamtinio karkaso ir želdynų reglamento reikalavimus, atlikus žvalgomuosius inžinerinius geologinius tyrimus, buvo tikslinama ekstensyviai naudojimui įrengiamų želdynų riba, planuojami sklypi Nr. 4, Nr.5 priskirti gyvenamosioms teritorijoms.



pav. 8. Ištrauka iš Iškarpa iš galiojančio detaliojo plano sprendinių atitikimo bendrojo lpano sprendiniams brėžinio.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
DP-011-AR	5	9

Nurodyta, kad želdynai formuojami pagal individualius savininkų poreikius. Taip pat, nurodyta, kad priklausomųjų želdynų plotas (procentais) nuo sklypo ploto, nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694. Sklypams Nr. 4 ir 5 nustatytas 50% žemės sklypo priklausomųjų želdynų reikalavimas, įskaitant vejas ir gėlynus.

Pagrindiniame brėžinyje nurodomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, kurių vienas iš privalomųjų rodiklių yra – žemės sklypo apželdinimas (procentais)(a). Sklypams Nr. 4 ir 5 nurodomas 50% žemės sklypo apželdinimo rodiklis. Brėžinyje taip pat grafiškai atvaizduoti priklausomieji želdynai, tačiau nėra pakankamai duomenų, nustatyti tiksliai priklausomųjų želdynų ribas, todėl nėra aišku, ar šis priklausomųjų želdynų sutartinis žymėjimas atitinka nustatytą žemės sklypo apželdinimo rodiklį, ar tik schematiškai atvaizduoja galimą priklausomųjų želdynų ploto konfigūraciją ir plėtros kryptį.

**Susisiekimas.** Patekimui iki suformuotų sklypų suplanuota nauja (dabartinė F. Ruščico g.) D2 kategorijos gatvė, kurios atstumas tarp raudonųjų gatvės linijų yra 12m, į ją patenkama iš D2 kategorijos J. Umiastovskienės g., kurios raudonosios gatvės linijos yra 15m. Naujos suplanuotos D2 gatvės (dabartinės F. Ruščico g.) techniniai parametrai: 2-jų eismo juostų gatvė, lygiagrečiai gatvei, iš abiejų pusių, suplanuoti 1,5m pločio dviejų kryptių šaligatviai, gatvės apšvietimo stulpai.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Elektros tiekimas numatytas iš naujai suplanuotos elektros transformatorinės sklype Nr. 10. Vandentiekio ir nuotekų tvarkymo tinklai planuojami vietiniai. Paklojus centralizuotus tinklus, prisijungti prie jų. Dujotiekio tinklai suplanuoti centralizuoti. Šilumos centralizuoti tinklai neplanuoti, naudojama gamtinių dujų, elektros ir/arba geoterminė energija.

## 2. SPRENDINIAI

Koreguojama sklypų, Gurelių k. (kad. Nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio mėn. 17 d. sprendimu Nr. 1-79 "Dėl sklypų (kad. Nr. 0101/0165:678 ir Nr. 0101/0165:718) buvusiame Gurelių kaime detaliojo plano tvirtinimo" nustatyta sklypui Nr. 4 (kad. nr. 0101/0165:1185) statybos zona ir riba šiaurės rytų pusėje iš 16,86m **į 8,56 m**, pietrytinėje dalyje - iš 4,47m **į 6,11m**. Numatytas įvažiavimas į sklypą šiaurės vakarų pusėje perkeliamas toje pačioje gatvės dalyje, šiek tiek aukščiau. Žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis bei naudojimo būdas nekeičiami. Taip pat nekeičiami minėtu patvirtintu detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reglamentai: leistinas pastatų aukštis nuo žemės – 12 m, leistinas sklypo užstatymo tankis - 29%, leistinas sklypo intensyvumas – 0,4, taip pat priklausomųjų želdynų dalis sklype – 50%.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, 7 punktu, ***Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).***

Remiantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 2 priedu, *statybos zona, statybos linija, statybos riba, inžinerinių komunikacijų koridoriai pagrindiniame brėžinyje žymimi grafiškai, numatomi servitutai – grafiškai, kartu nurodant erdvinio objekto kodą. Teritorijos naudojimo reglamento, kitų sprendinių žymėjimų reikšmės nurodomos pagrindinio brėžinio sutartiniuose ženkluose.*

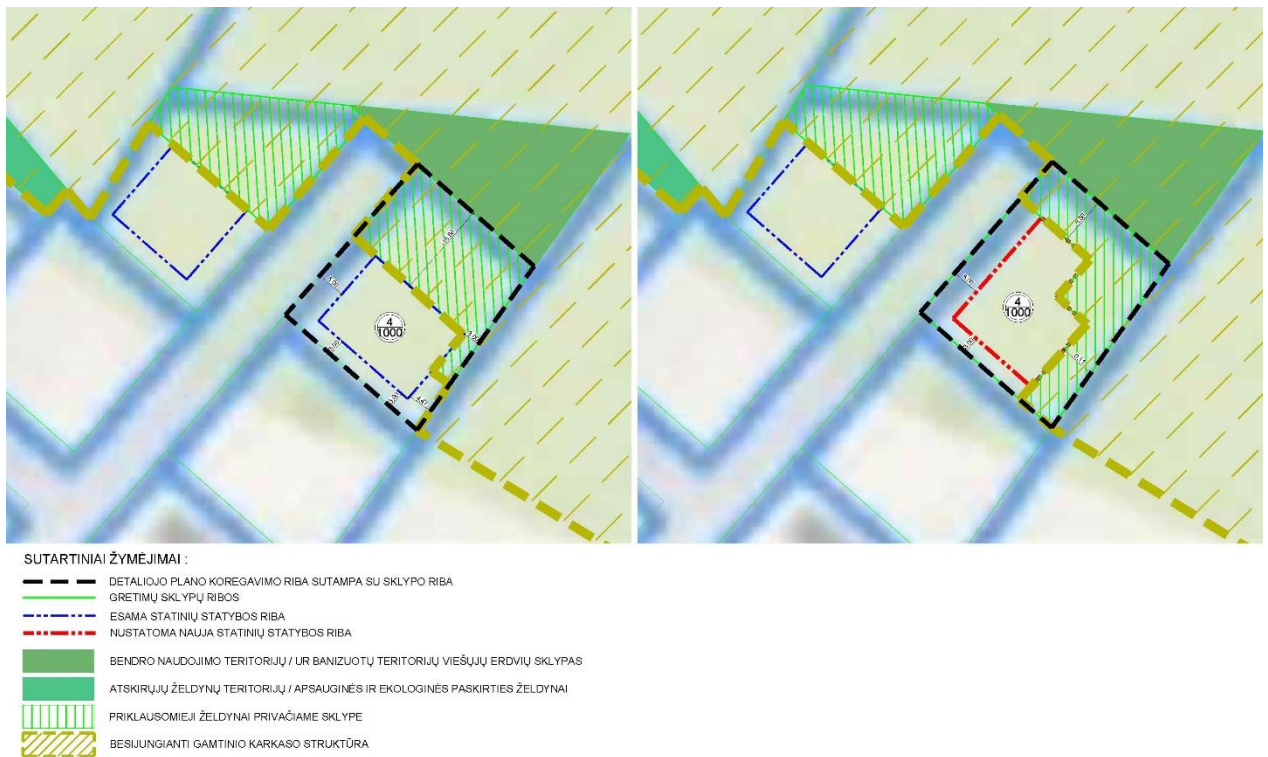
Koreguojant statybos zoną ir ribą, koreguojamas ir priklausomųjų želdynų grafinis atvaizdavimas pagrindiniame brėžinyje, tačiau procentinė priklausomųjų želdynų ir želdinių sklype dalis nėra koreguojama, išlaikomas 50% reglamentas.

Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, 10 punktu, *formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys,*

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
DP-011-AR	6	9

miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Atsižvelgiant į galiojančią Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą, statybos zona ir riba koreguojama minimaliai, tik tiek, kiek gali reikėti planuojamam pastatui su stogu. Išlaikoma besijungianti gamtinio karkaso struktūra, sudaryta iš šiaurinėje ir rytinėje pusėse planuojamų priklausomųjų želdynų plotų planuojamame sklype, šiaurėje besiribojančiu urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių sklypu bei rytinėje pusėje besitęsiančiomis rajoninio vidinio stabilizavimo arealo teritorijomis.



pav. 9. Sulyginamoji gamtinio karkaso schema, lyginant galiojančio detaliojo plano esamus sprendinius ir siūlomus koregavimo sprendinius.

Sulyginamojoje gamtinio karkaso schemeje galima matyti, jog išlaikomas priklausomųjų želdynų ploto konfigūracijos laipsniškas (laiptuotas) jungimasis su rajoninio vidinio stabilizavimo arealo teritorijomis. Pabrėžiama jungtis pietryčių pusėje, atitraukiant planuojamą užstatymą ir išlaikant daugiau nei 6m priklausomųjų želdynų juostą iki pat pietinės sklypo ribos, tuo tarpu, galiojančio detaliojo plano sprendiniuose numatyta priklausomųjų želdynų jungtis šioje sklypo pusėje nutrūksta.

**Priešgaisrinė sauga.** Projekto gaisrinės saugos dalis atlikta vadovaujantis:

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, Nr. D1-995/1-312, 2013-12-31;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai. 2010 12 07, Nr. 1-338;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės;
- Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklės;
- Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės.

Projekto sprendiniai suplanuoti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti ir Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
DP-011-AR	7	9

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų gyvenamųjų namų. Gaisrinių mašinų apsisukimui (manevravimui) numatyta neužstatomas pravažiavimas ir apsisukimo aikštelė prie techniniu projektu projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo.

Statybos ribos suformuotos atsižvelgiant į priešgaisrinės saugos reikalavimus būsimiems ir esamiems statiniams kaimyniniuose sklypuose.

**Minimalūs atstumai iki gretimų statinių.** Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Detalioju planu nustatomas pastato I atsparumo laipsnis, 6m tarp pastatų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (esamų ir anksčiau suprojektuotų) turi būti nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai. 2010 12 07, Nr. 1-338“, atsižvelgiant į projektuojamo ir kaimyninių pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Neišlaikius atstumų, turi būti numatomos priešgaisrinės sienos (ekranai).

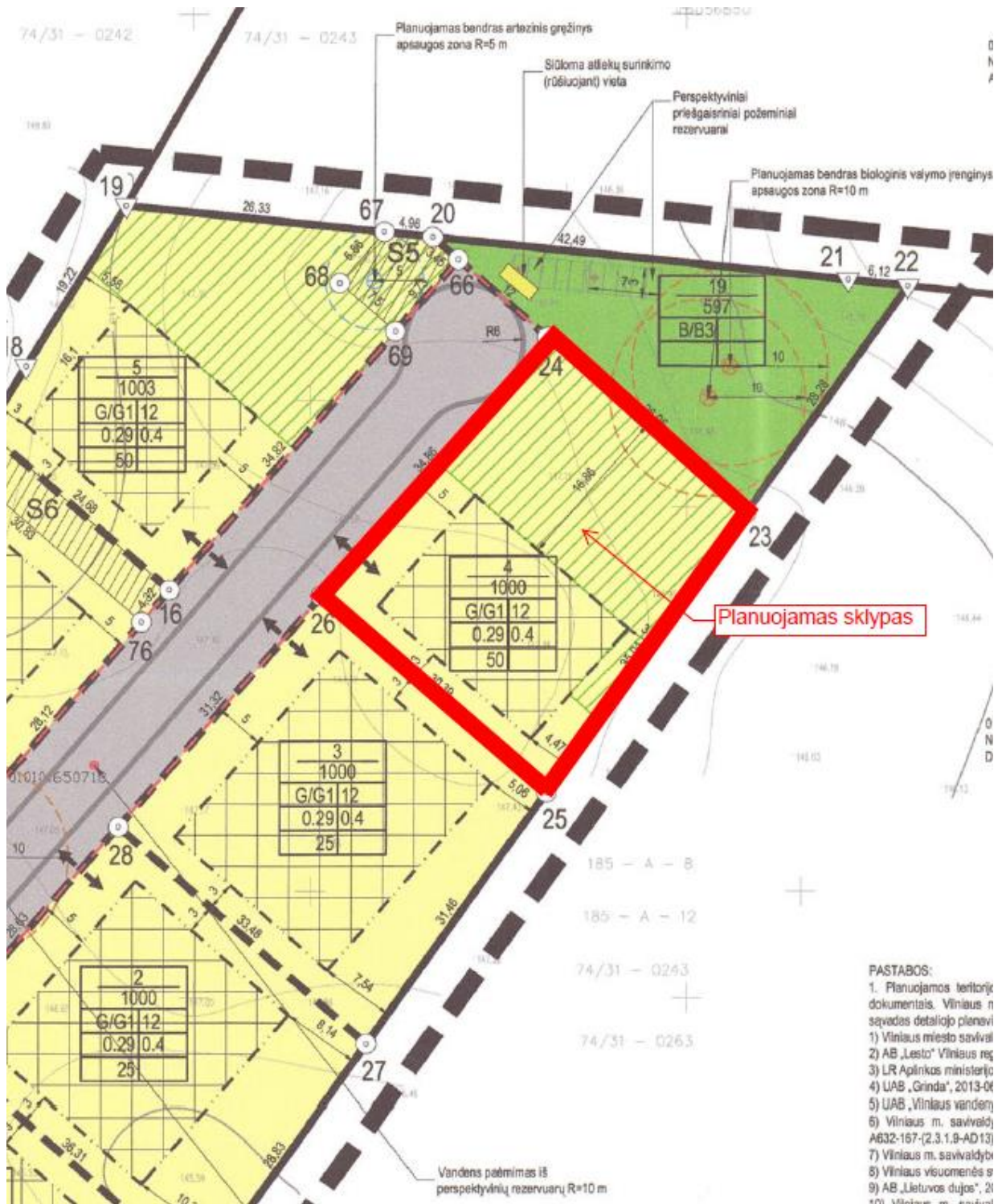
**Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.** Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;
- gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentikiu, arba specialaus vandentiekio, o prireikus – sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;
- ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;
- asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);
- priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Prie gaisro gesinimo šaltinio yra įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie gaisro gesinimo šaltinio naudojamos motorizuoto susisieki mo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės. Kelias privažiuoti prie pastato, kurio aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Teritorija yra Vilniaus miesto ribose, gesinimo šaltinį galime numatyti iš ne toliau kaip 200 m nuo pastatų esančių gesinimo šaltinių. Vadovaujantis galiojančiu sklypų, Gurelių k. (kad. Nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detalioju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio mėn. 17 d. sprendimu Nr. 1-79 "Dėl sklypų (kad. Nr. 0101/0165:678 ir Nr. 0101/0165:718) buvusiame Gurelių kaime detaliojo plano tvirtinimo", planuojamas sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su minėtu detalioju planu suplanuotu bendro naudojimo teritorijų sklypu, kuriame numatyti perspektyviniai gaisriniai rezervuarai (žr. 10 pav.). Gaisro gesinimo šaltiniai nekeičiami. Techninio projekto stadijoje gaisro gesinimo šaltinis gali būti koreguojamas.

**SKLYPŲ, GURELIŲ K. (KAD. NR. 0101/0165:678, 0101/0165:718) PANERIŲ SEN., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, KOREGUOJANT SKLYPO NR. 4 (KAD. NR. 0101/0165:1185) STATYBOS ZONĄ, RIBĄ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IŠDĖSTYMO PRINCIPUS.**



pav. 10. Iškarpa iš galiojančio sklypų, Gurelių k. (kad. Nr. 0101/0165:678, 0101/0165:718) Panerių sen., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 - 06 -17 sprendimu Nr. 1-79, pagrindinio brėžinio.

**Projekto vadovė** Kristina Paužienė, At. Nr. A 1962

(parašas)

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
DP-011-AR	9	9