

## 1. Aiškinamasis raštas

### 1.1. Esama būklė.

**Pavadinimas:**

Sklypų Tarandėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Antežerių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:1906) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Sklypų Tarandėje (kadastro Nr. 0101/0171:30; 0101/0171:31; 0101/0171:32; 0101/0171:413) detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. rugsėjo 8 d. įsakymu Nr. 30-1778 (TPD Nr. T00054385).

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Iniciatorius (-iai):**

Fiziniai asmenys.

**Projekto rengėjas:**

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

T M , kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. [tadas.markilevicius@gmail.com](mailto:tadas.markilevicius@gmail.com), tel. +370 676 377381

**Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:**

Koreguoti ir nustatyti gatvių raudonąsias linijas, pertvarkyti žemės sklypą ir (ar) įsiterpusį žemės sklypą ir numatyti jo sujungimą su besiribojančiu žemės sklypu, nustatyti suformuotam žemės sklypui naudojimo būdą, privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, esant poreikiui nustatyti galimas žemės sklypų ribas ir (ar) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 25 d. įsakymas Nr. 30-2183/23.

**Nagrinėjama teritorija (žr. *Paveikslas 1*):**

Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

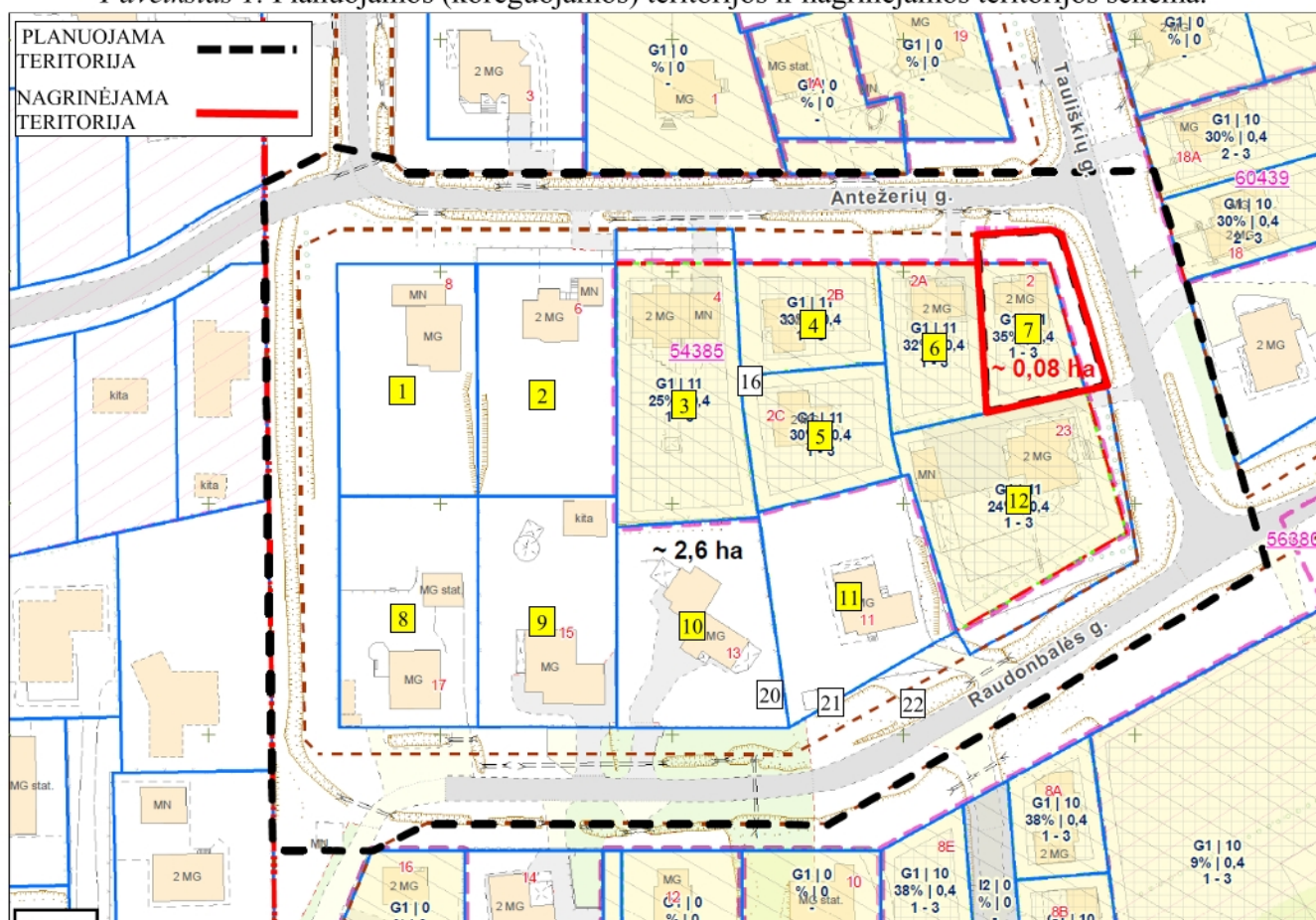
Nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, nes šiaurinė, rytinė ir pietinė pusės ribojasi su inžinerinių komunikacijų koridoriais – Antežerių, Tauliškių, Raudonbalės gatvėmis.

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalyje nurodoma, kad keičiant ar koreguojant detalųjį planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detalioju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį. Mažesnėje kaip kvartalas teritorijoje detaliojo plano sprendiniai keičiami atsižvelgus į nagrinėjamos

teritorijos kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Į nagrinėjamą teritoriją (apie 2,6 ha) patenka žemės sklypai kadastro Nr. 0101/0171:399, 0101/0171:8, 0101/0171:68, 0101/0171:1903, 0101/0171:1904, 0101/0171:1905, 0101/0171:1906, 0101/0171:20, 0101/0171:440, 0101/0171:36, 0101/0171:96, 0101/0171:88.

*Paveikslas 1. Planuojamos (koreguojamos) teritorijos ir nagrinėjamos teritorijos schema.*



*Lentelė 1. Nagrinėjamos teritorijos žemės sklypų duomenys.*

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (-ai) (pobūdis)
1.	Vilnius, Antežerių g. 8	0101/0171:399	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Vilnius, Antežerių g. 6	0101/0171:8	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3.	Vilnius, Antežerių g. 4	0101/0171:68	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	Vilnius, Antežerių g. 2B	0101/0171:1903	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5.	Vilnius, Antežerių g. 2C	0101/0171:1904	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
6.	Vilnius, Antežerių g. 2A	0101/0171:1905	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
7.	Vilnius, Antežerių g. 2	0101/0171:1906	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
8.	Vilnius, Raudonbalės g. 17	0101/0171:20	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

9.	Vilnius, Raudonbalės g. 15	0101/0171:440	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	Vilnius, Raudonbalės g. 13	0101/0171:36	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
11.	Vilnius, Raudonbalės g. 11	0101/0171:96	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
12.	Vilnius, Tauliškių g. 23	0101/0171:88	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

**Planuojama teritorija ir gretimybės** (žr. *Paveikslas 2*):

Žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0171:1906), esantis Antežerių g. 2, Vilniaus m., ir laisvos nesuformuotos valstybinės žemės teritorija. Planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžimo, todėl yra nustatoma nagrinėjama teritorija, šiaurėje, rytuose ir pietuose ribojama Antežerių, Tauliškių ir Raudonbalės gatvėmis, o vakaruose – Vilniaus rajono/ Vilniaus miesto riba (žr. *Paveikslas 1*).

Planuojamas žemės sklypai:

**Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0171:1906.**

Adresas: Vilnius, Antežerių g. 2.

Žemės sklypo plotas: 0,0564 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0075 ha;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,0053 ha;

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 0,0050 ha;

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Nėra;

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

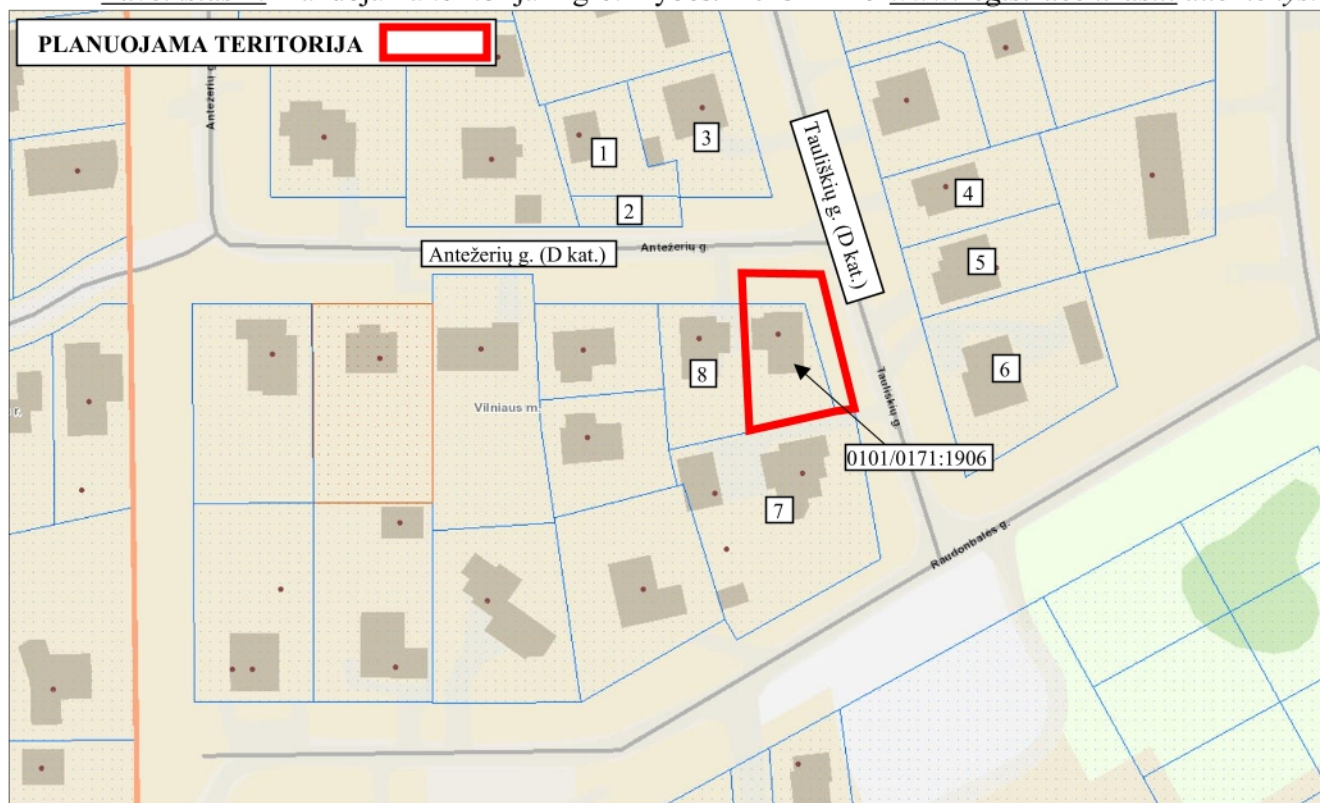
- Gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-0852-7054), pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (dviejų butų pastatai).

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra. Vadovautis LR Kultūros vertybių registro duomenimis pertvarkomi žemės sklypai nepatenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

**Gretimybės.**

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Antežerių gatve, kurios plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 12,6 m, rytinėje pusėje – su D kategorijos Tauliškių gatve, kurios plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 22,7 m. Pietinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su VI „Registūrų centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotu žemės sklypu kad. Nr. 0101/0171:88, o vakarinė kraštinė su žemės sklypu kad. Nr. 0101/0171:1905 ir laisva valstybine žeme. Prie gretimybų priskiriami ir žemės sklypai, esantys kitapus gatvių.

*Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės. 2023-11-29 [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) duomenys.*



*Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.*

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (-ai) (pobūdis)
1.	Vilnius, Antežerių g. 1A	0101/0171:585	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Vilnius	0101/0171:769	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3.	Vilnius, Tauliškių g. 19	0101/0171:722	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	Vilnius, Tauliškių g. 18A	0101/0171:1934	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5.	Vilnius, Tauliškių g. 18	0101/0171:1982	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
6.	Vilnius, Raudonbalės g. 9	0101/0171:242	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
7.	Vilnius, Tauliškių g. 23	0101/0171:88	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Vilnius, Antežerių g. 2A	0101/0171:1905	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)

**Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:**

*Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).*

Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną (TAR-1-1) (žr. *Paveikslas 3*). Funkcinės zonos turinys: Visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

**GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;**

**GM - Mišri gyvenamoji teritorija;**

**ZS – Sodininkų bendrijų teritorija;**

**PA - Paslaugų teritorija;**

**SI - Socialinės infrastruktūros teritorija.**

Galimi kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

**G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;**

**K - Komerinės paskirties objektų teritorijos;**

**V - Visuomeninės paskirties teritorijos;**

**R - Rekreacinės teritorijos;**

**B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;**

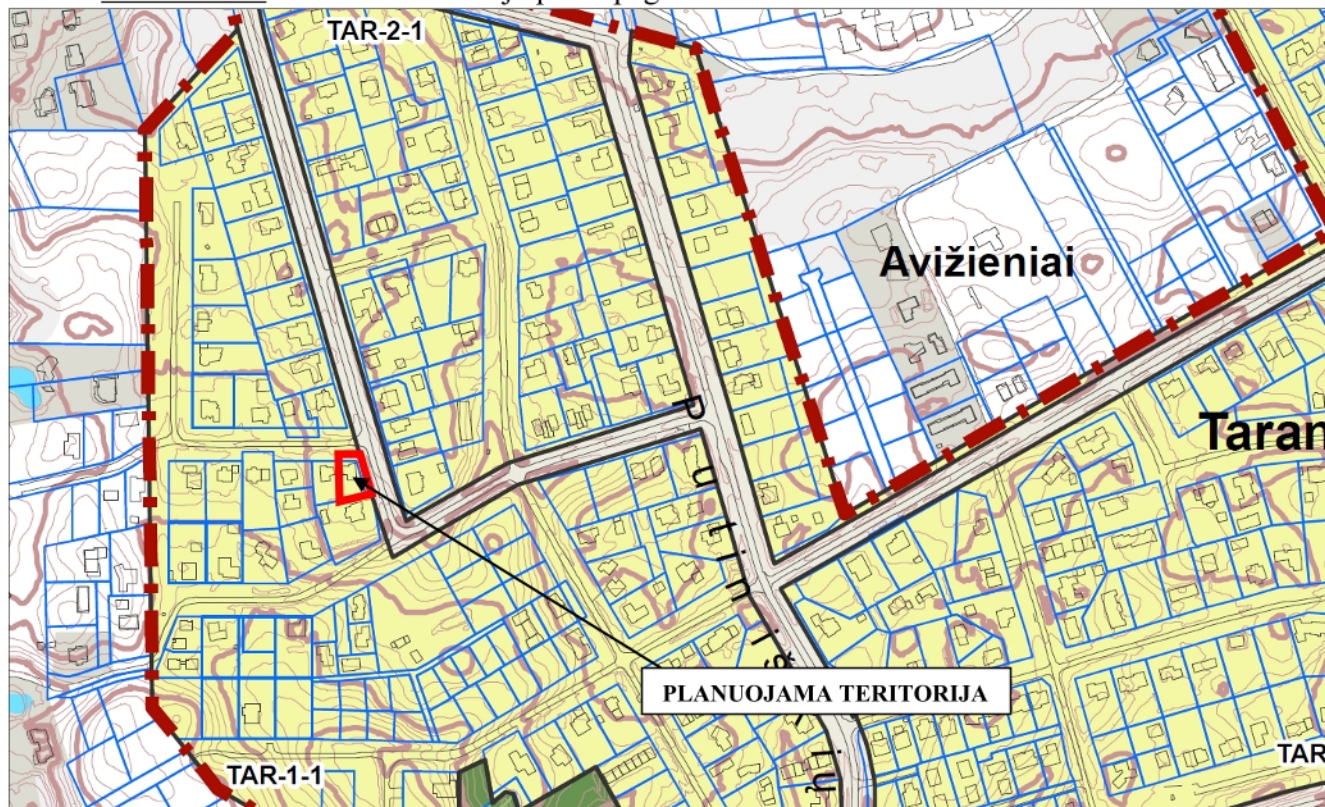
**I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;**

**E - Atskirųjų želdynų teritorijos.**

Kvartalo numeris – TAR-1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente – TAR-1-1. Funkcinės zonos tipas – mažo užstatymo intensyvumo zona. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40.

Funkcinei zonai (TAR-1-1) galiojantys tekstiniai reglamentai 32; 33; 36; 39.

*Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio.*

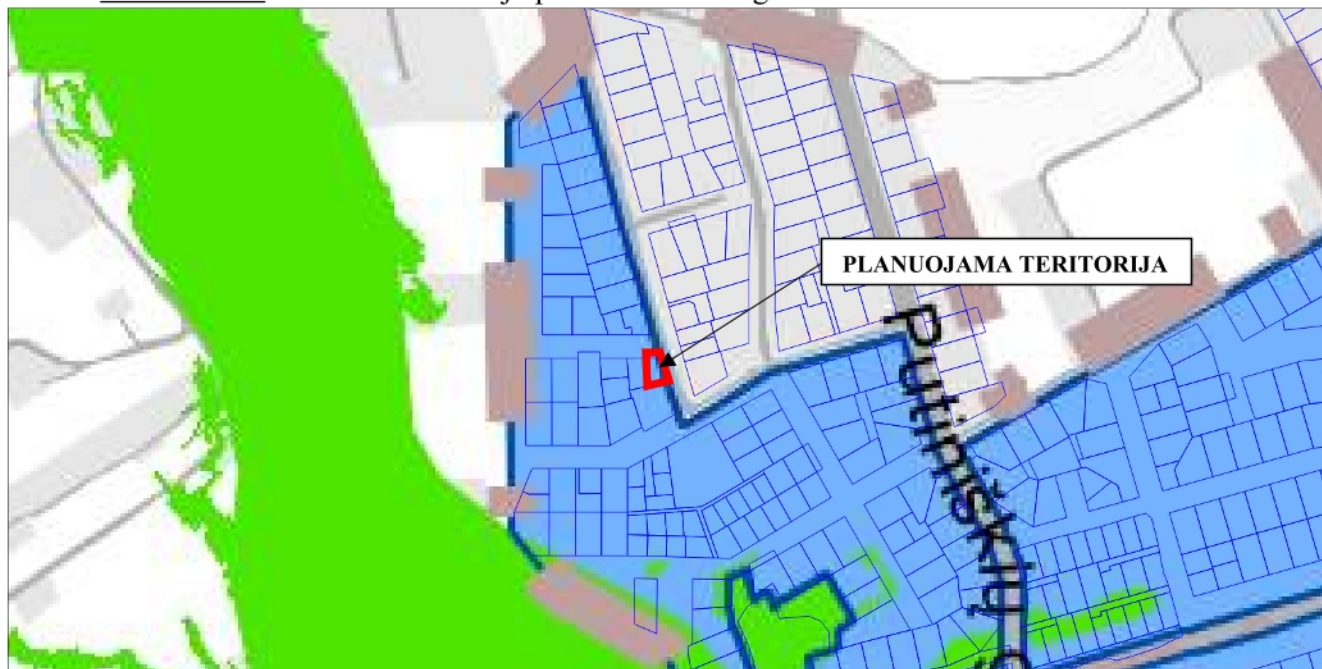


Tekstiniai reglamentai:

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

Visa planuojama teritorija patenka į 32 tekstinio reglamento zoną (žr. *Paveikslas 4*). Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

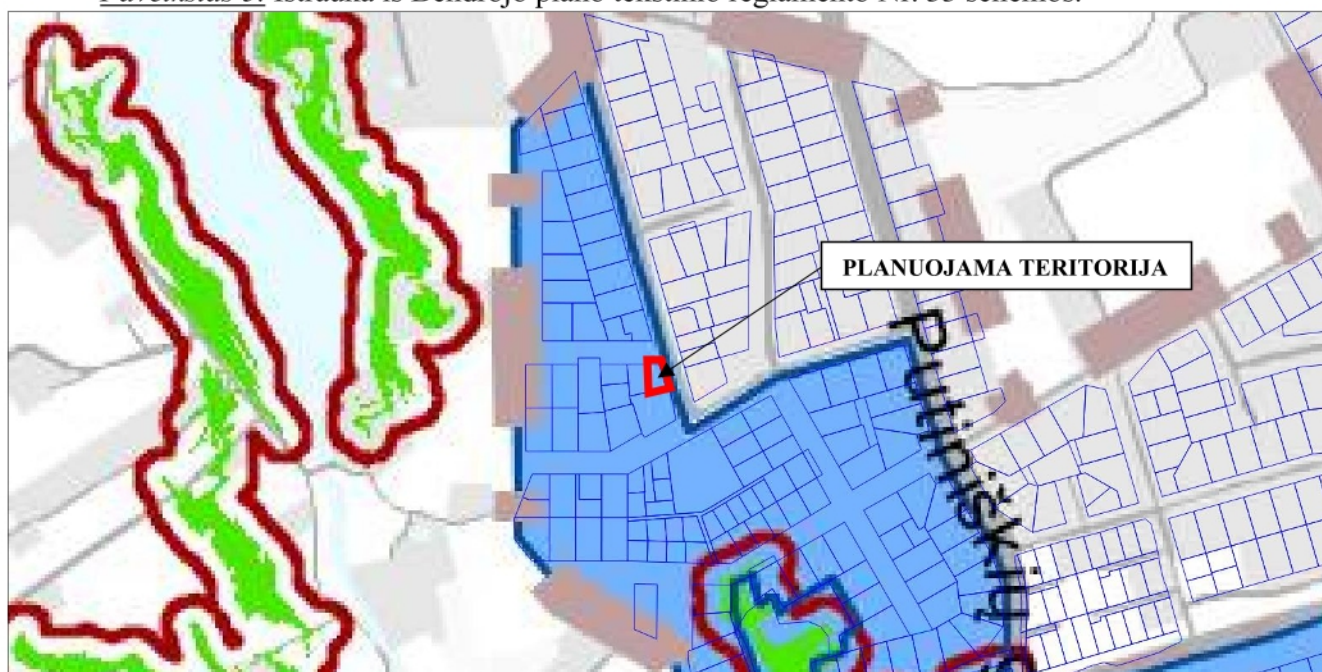
*Paveikslas 4.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.



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

Visa planuojama teritorija patenka į 33 tekstinio reglamento zoną (žr. *Paveikslas 5*). Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

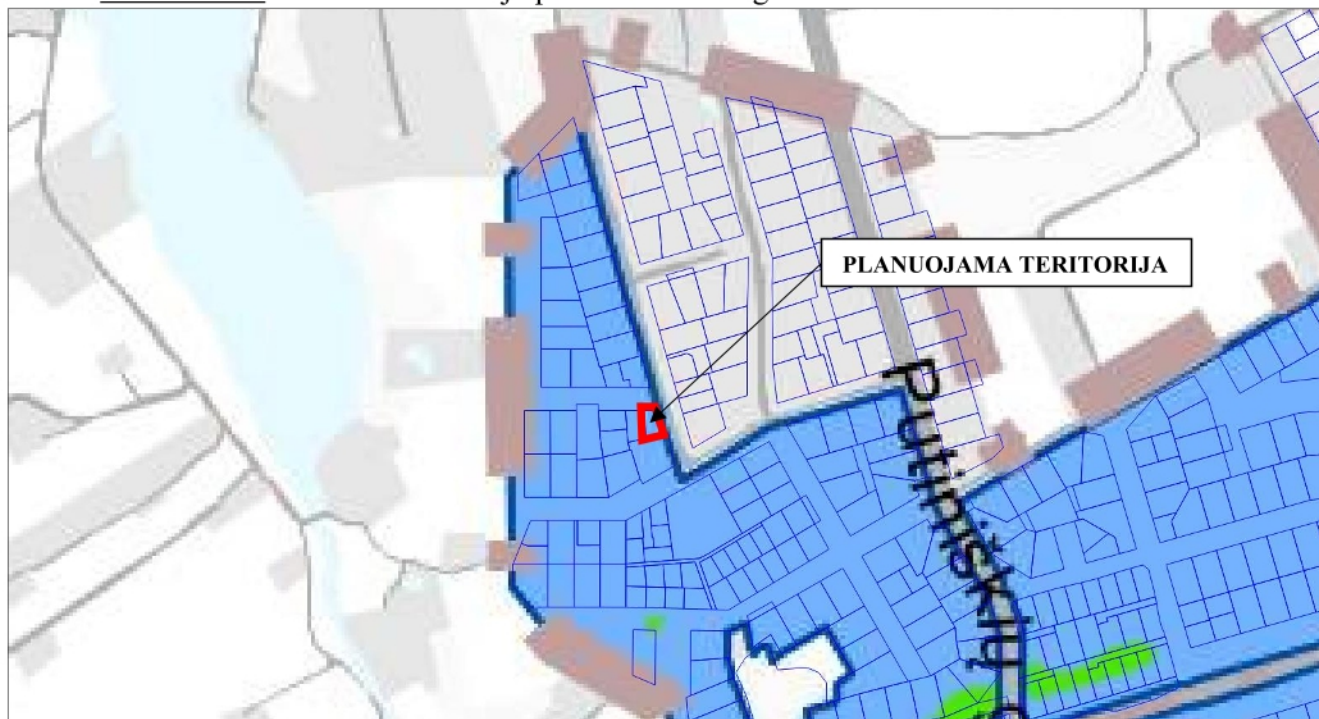
*Paveikslas 5.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 33 schemos.



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

Visa planuojama teritorija patenka į 36 tekstinio reglamento zoną (žr. *Paveikslas 6*). Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

*Paveikslas 6.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 36 schemos.



39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

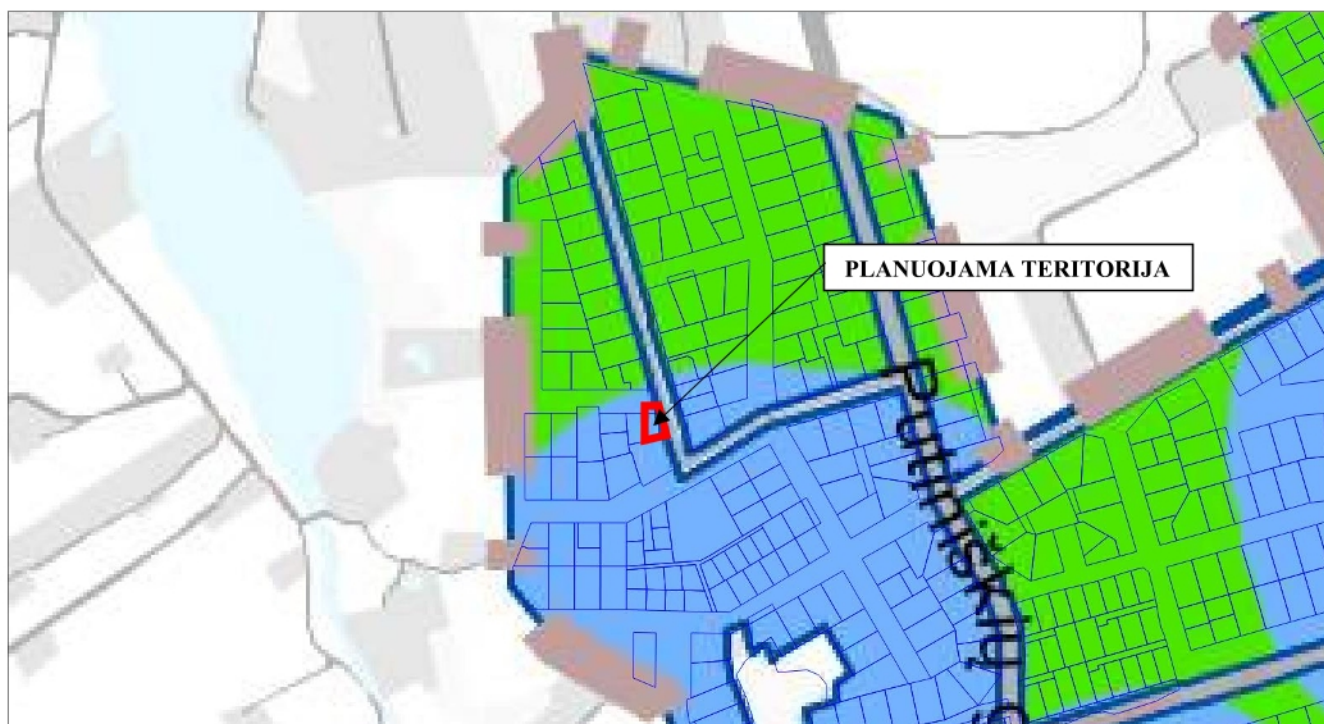
Visa planuojama teritorija patenka į gyvenamosios ir miestų centrų funkcinę zoną, nepatenkančią į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (žr. *Paveikslas 7*).

Atsižvelgus į 39 tekstinio reglamento reikalavimus ir Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą (žr. *Paveikslas 8*), planuojamoje teritorijoje esančiam žemės sklypui priklausomųjų želdynų norma (plotas) nedidinama, nes jis patenka į Želdynų pasiekiamumo 300 m zoną.

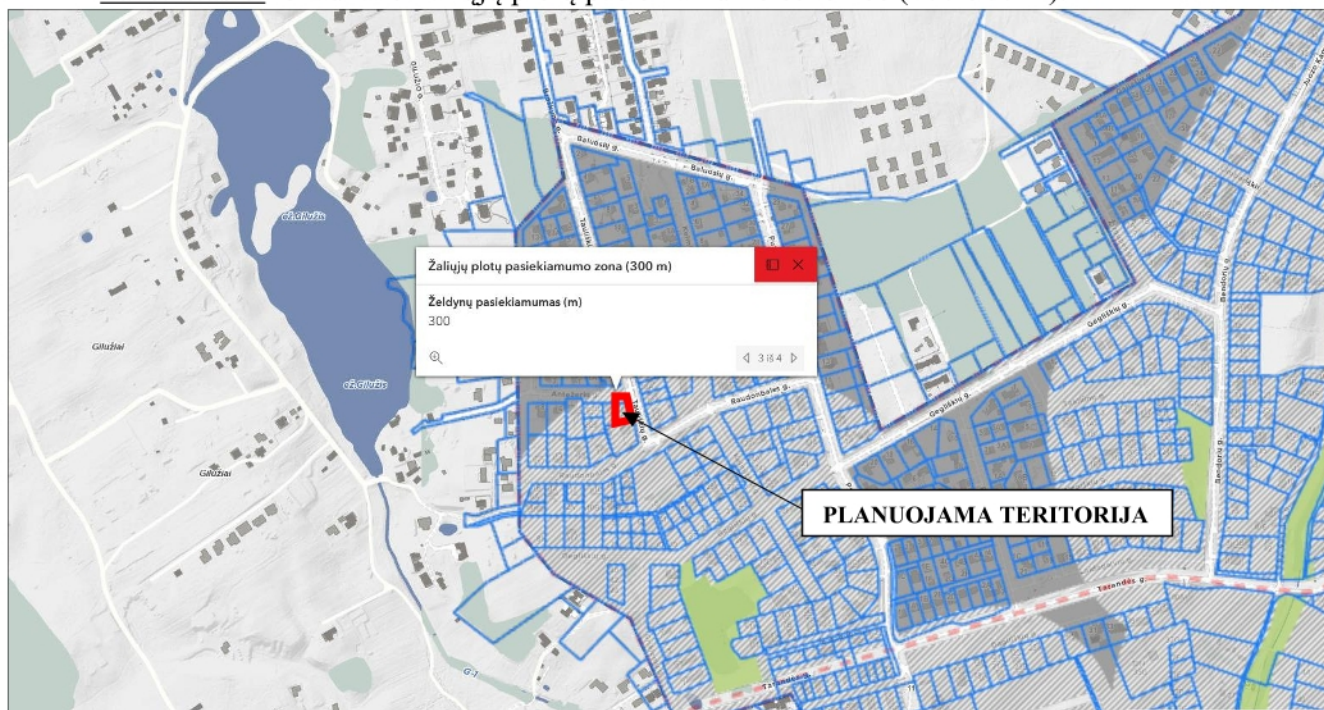
*Paveikslas 7.* Ištrauka iš Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 schemos.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną



*Paveikslas 8. Ištrauka iš Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos (200-300 m).*



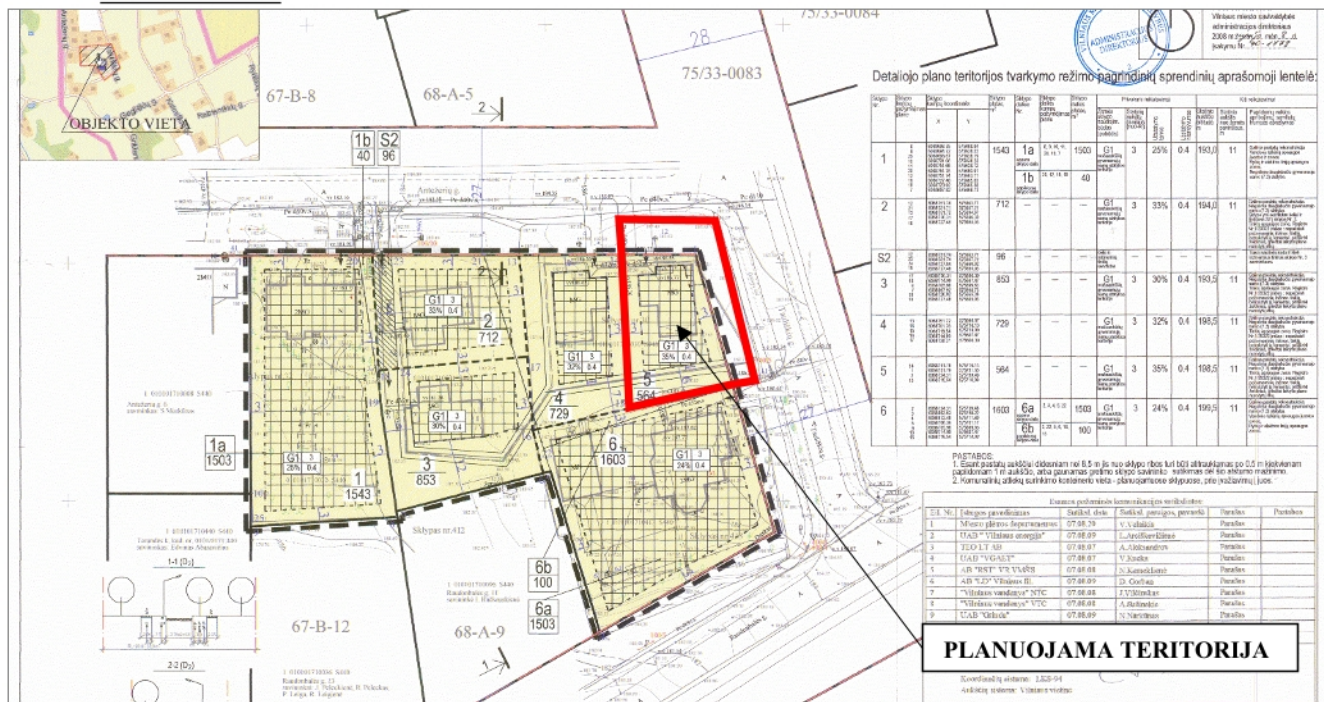
Atsižvelgus į 33 ir 36 tekstinio reglamento reikalavimus ir Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį (žr. *Paveikslas 9*), planuojamoje teritorijoje esantis žemės sklypas nepatenka į šlaitų ir sausaslėnių teritoriją, todėl aukščiau minėti tekstiniai reglamentai netaikomi.

**Paveikslas 9.** Ištrauka iš Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinio.



*Sklypų Tarandėje (kadastro Nr. 0101/0171:30; 0101/0171:31; 0101/0171:32; 0101/0171:413) detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. rugsėjo 8 d. įsakymu Nr. 30-1778 (TPD Nr. T00054385):*

**Paveikslas 10.**



Taip pat vadovaujamas:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;*
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;*
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;*

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314

Detalaus plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

## **1.2. Detaliojo plano sprendiniai.**

Detaliojo plano sprendiniais prie esamo 0,0564 ha ploto žemės sklypo (proj. Nr. 1A), esančio Antežerių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0171:1906) yra prijungiamas jo šiaurės ir rytų pusėje esantis 0,0252 ha ploto laisvos valstybinės žemės plotas (proj. Nr. 1B), kuris atitinka 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje išdėstytą įsiterpusio žemės sklypo sąvoką, kadangi yra įsiterpęs tarp privataus žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0171:1906) ir D kategorijos Antežerių ir Tauliškių gatvių raudonųjų linijų, kur negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų. Taip pat, įsiterpusio sklypo plotas neviršija 0,04 ha ploto. Po sujungimo suformuojamas vienas 0,0816 ha žemės sklypas Nr. 1.

Pagrindinė sujungto žemės sklypo proj. Nr. 1 naudojimo paskirtis – kita ir naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo proj. Nr. 1 statybos riba ir zona šiaurinėje pusėje atitraukiama 4,6-4,9 m nuo suformuoto sklypo kraštinių ir nustatoma iki esamų statinių, pietinėje pusėje – iki elektros apsaugos zonos ribos, o rytinėje ir vakarinėje pusėje atitraukiama 3 m nuo suformuoto sklypo kraštinių.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 1-o priedo „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelėje „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ nurodytas vienbutis ir dvibutis teritorijos užstatymo tipas (kodas – vd) yra ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7, 31.1 punkte nurodyta, kad sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Atsižvelgus į aukščiau aprašytus dokumentus, aiškiai matoma, kad teritorijos užstatymo kodo tipas vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas) atitinka kodo tipo su (sodybinis užstatymas) apibrėžimą, todėl vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 294 punktu, pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo ir užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo normas.

Sklypų Tarandėje (kadastro Nr. 0101/0171:30; 0101/0171:31; 0101/0171:32; 0101/0171:413) detalajame plane, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. rugsėjo 8 d. įsakymu Nr. 30-1778, teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje suformuotiems sklypams nustatytas statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 11 m. Rengiant

detaliojo plano koregavimą, pastatų aukščio metrais reglamentas paliekamas toks pat, koks buvo nustatytas anksčiau rengtame detaliojame plane, ir jis neviršija maksimalaus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkciniai zonai TAR-1-1 nustatyto pastatų aukščio reglamento (12 m). Remiantis Vilniaus 3D žemėlapiu (<https://3d.vilnius.lt/scenos/projektiniai-pasiulymai-ir-techniniai-projektai>) atlikta urbanistinė aplinkos analizė ir nustatyta, kad nagrinėjamoje teritorijoje pastatai yra nuo 6,5 iki 11,5 metrų aukščio.

Į planuojamą teritoriją patenkančių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose yra nustatomi apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl projektuojamam žemės sklypui yra nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – „*Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*“.

Įgyvendinant detalųjį planą, atliekami suformuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, o specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos.

### **1.2.1. Sklypas Nr. 1A (esamas).**

#### Žemės sklypo plotas.

Esamo žemės sklypo plotas – 0,0564 ha.

#### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### Projektuojami servitutai.

- Nėra.

### **1.2.2. Sklypas Nr. 1B (LVŽF).**

#### Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0252 ha.

#### Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- Nėra.

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

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0816 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 11 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 31%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

– Nėra.

### 1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

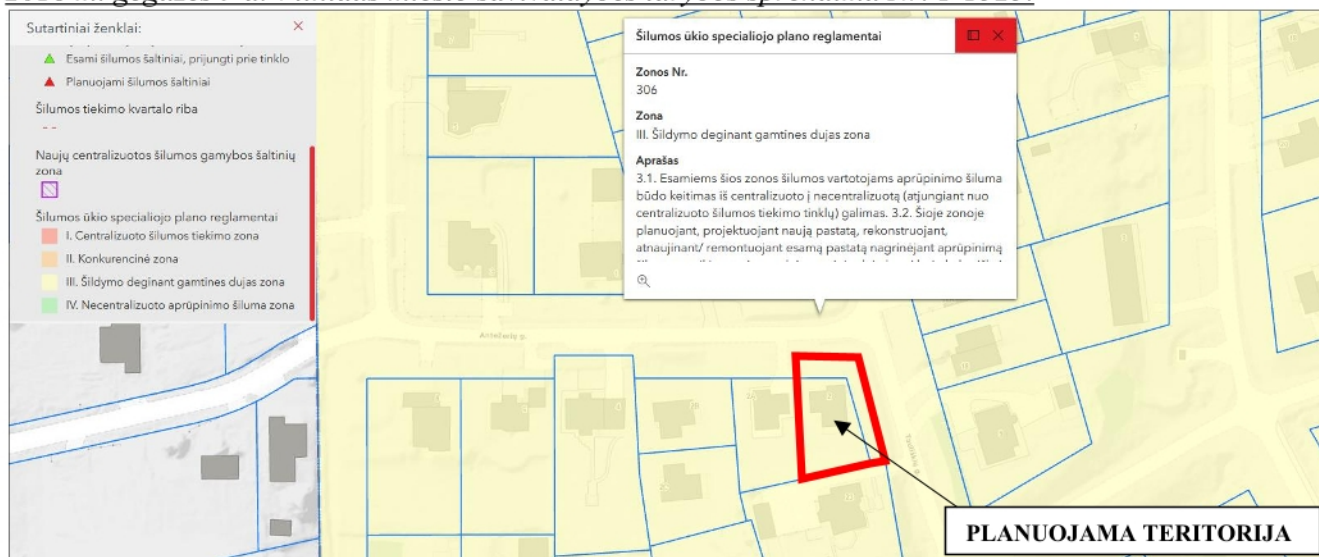
Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamojoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų.

### 1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Koreguojamoje teritorijoje esantis pastatas (gyvenamasis namas) šiuo metu yra prijungtas prie visų pastato eksploatavimui reikalingų centralizuotų inžinerinių sistemų. Naujų inžinerinių tinklų prijungimas detalajame plane yra nenagrinėjamas. Esant poreikiui, inžinerinių tinklų prijungimas projektuojamas techniniame projekte, pagal suinteresuotų institucijų parengtas prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į *šildymo deginant gamtines dujas zoną* (žr. *Paveikslas 11*).

Paveikslas 11. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, patvirtinto 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525.



### 1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra esamas iš šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos Antezerių gatvės - nekeičiamas. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

### 1.6. Gaisrinė sauga.

Gaisrų gesinimas numatomas iš Vilniaus miesto priešgaisrinės sistemos. Esamas priešgaisrinis gelbėjimo pajėgų padalinys dislokuotas arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus PGV 3-ioji komanda, esanti Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos - apie 7,5 km). Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra įrengtas apie 60 m atstumu nuo planuojamos teritorijos šiaurės kryptimi, Tauliškių gatvėje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo priešgaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m (žr. *Paveikslas 12*).

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Projektuojant naujus pastatus numatyti I laipsnio atsparumą ugniai. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus esamą situaciją, atstumus iki kaimyninių pastatų, o konkretūs sprendiniai, dėl priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, priešgaisrinių sienų įrengimo ir pan., turi būti įgyvendinami vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

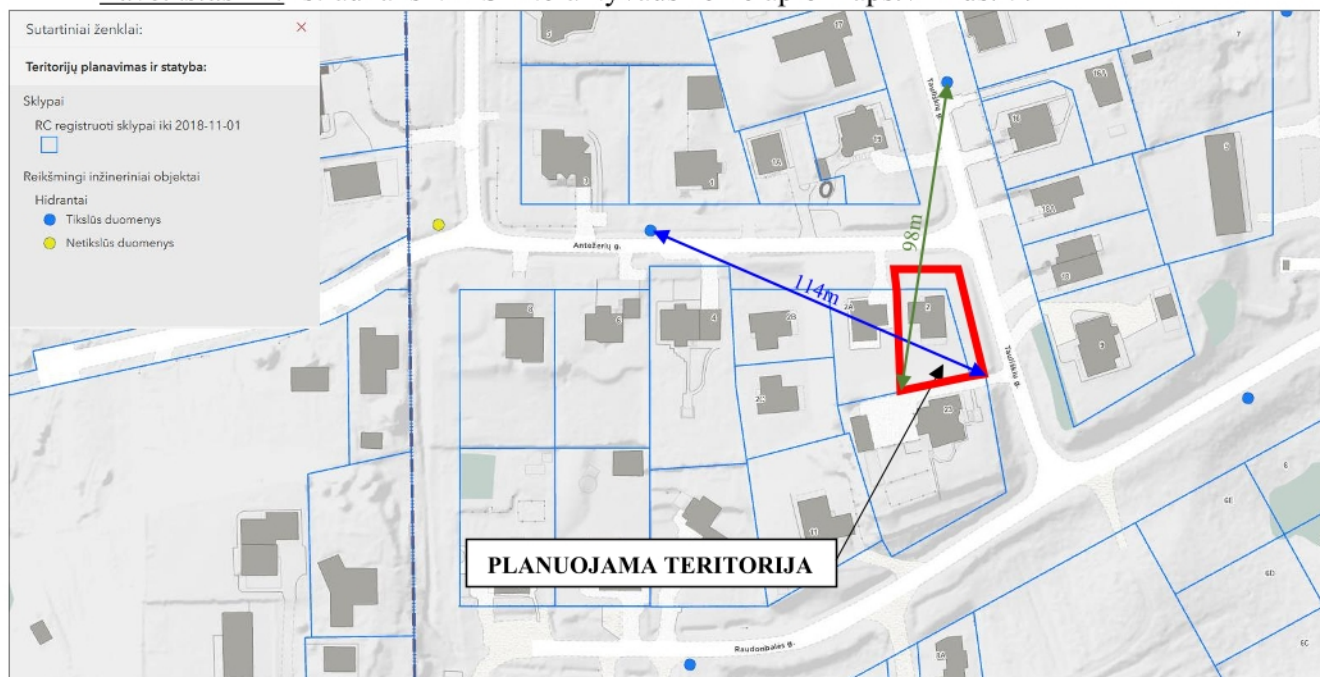
Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 1000 m<sup>3</sup>. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti gyvenamuosiuose pastatuose – 10 l/s:

Lentelė 4.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35
48 ≤ F < 75	–	15	20	25	30	35
F ≥ 75			20	25	30	35
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

*Paveikslas 12. Ištrauka iš VMS interaktyvaus žemėlapio maps.vilnius.lt .*



### 1.7. Visuomenės sveikata.

#### Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

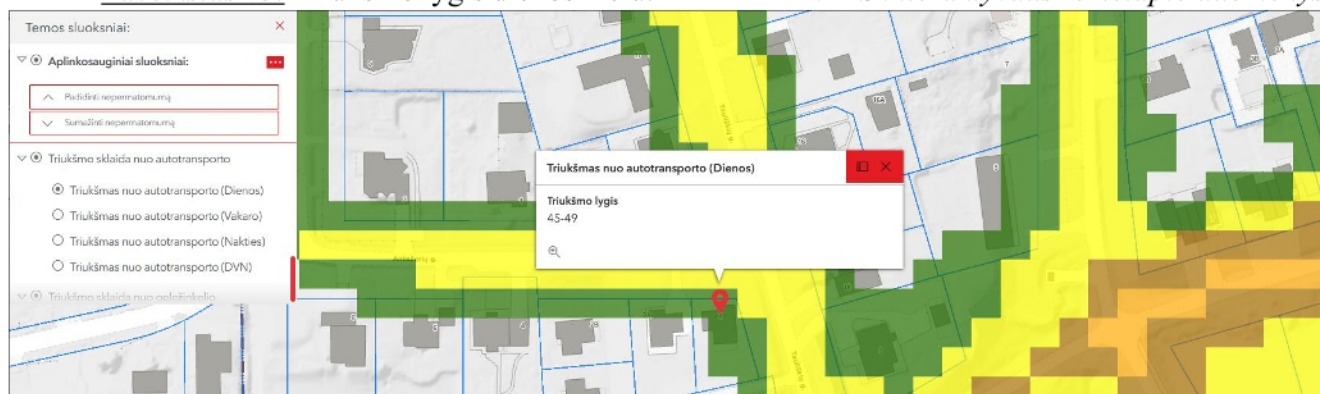
#### Sveikatos apsauga.

Planuojamoje teritorijoje esančio objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas yra išspręstas – objektas yra prijungtas prie centralizuotų Vilniaus miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Padidėjusio automobilių skaičiaus nenumatoma. Transporto srautų poveikis pastatų patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiu (žr. *Paveikslas 13, Paveikslas 14, Paveikslas 15*).

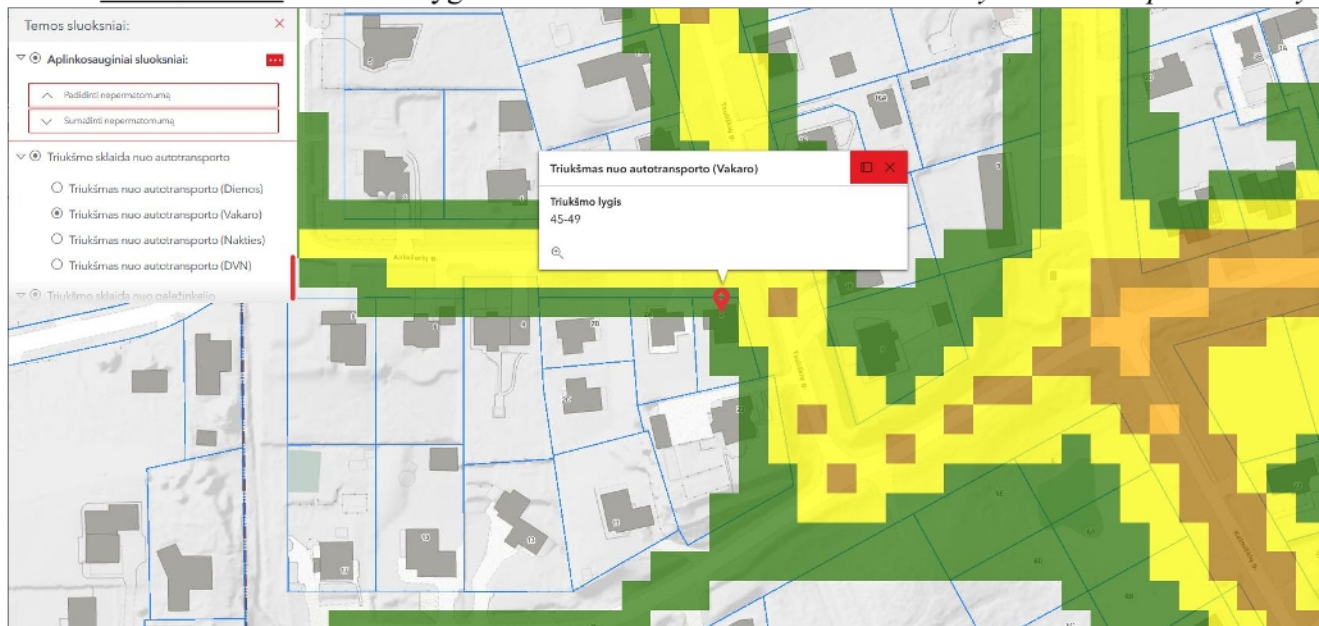
*Paveikslas 13. Triukšmo lygis dienos metu.*

*VMS interaktyvaus žemėlapio duomenys*



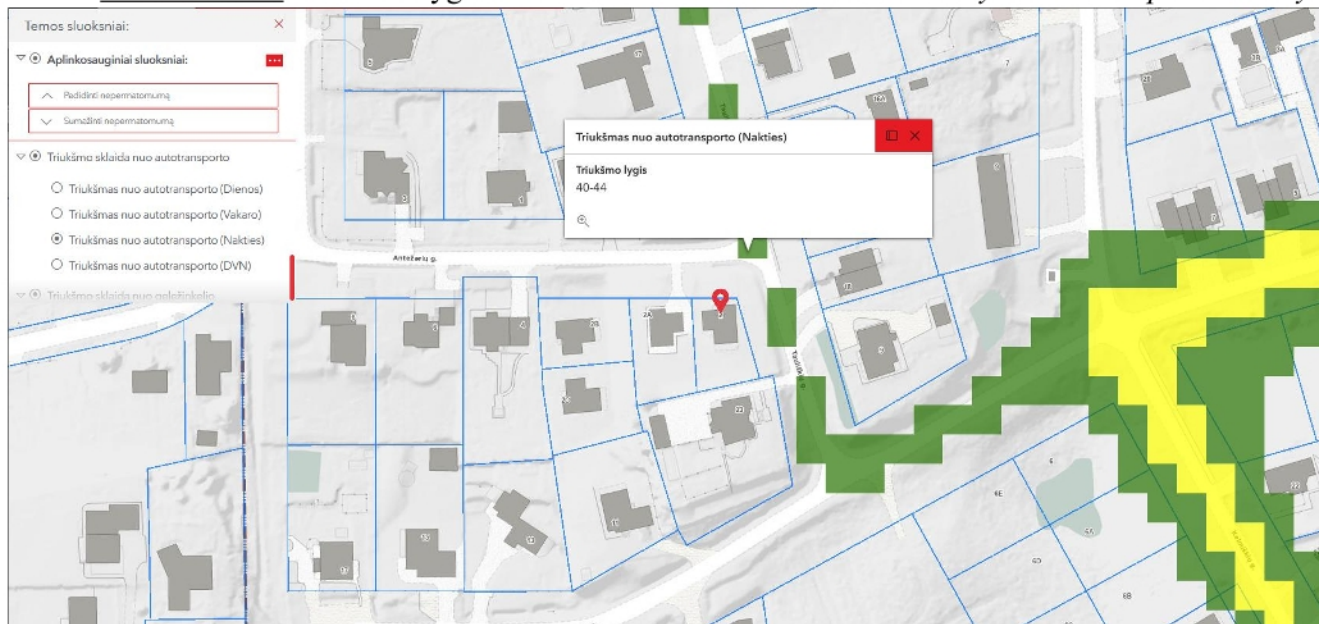
*Paveikslas 14. Triukšmo lygis vakaro metu.*

*VMS interaktyvaus žemėlapio duomenys*



*Paveikslas 15. Triukšmo lygis nakties metu.*

*VMS interaktyvaus žemėlapio duomenys*



Didžiausias autotransporto sukeliama triukšmo lygis numatomas dienos ir vakaro metu (žr. *Paveikslas 13, Paveikslas 14*). Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis atitinka visuomeninės paskirties pastatuose numatytas vertes (žr. *Lentelė 5*):

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	Diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

T: M:  
(kv. at. Nr. TPV 0071)