

## **APIE 9,8 HA TERITORIJOS BUVUSIAME GULBINŲ KAIME DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE NR. 15 (VAIŠELGOS G. 88, KADASTRO NR. 0101/0101:714) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:**

Vadovaujantis 2021 m. gruodžio mėn. 01 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-3931/21 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

inicijuoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 18 d. sprendimu Nr. 1-1890 „Dėl apie 9,8 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00072309) sprendinių koregavimą sklype Nr. 15 (Vaišėlgos g. 88, kadastro Nr. 0101/0101:714): nekeičiant žemės sklypo naudojimo paskirties nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą, padalinti į šešis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų pastatų teritorijos sklypus, nustatyti užstatymo tipą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

### **Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235557, 2022-08-03;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG211272, 2022-02-09;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG211011, 2022-02-07;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG212135, 2022-02-17.

### **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 du žemės sklypai:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Vaišėlgos g. 88 (kad. Nr. 0101/0101:2855)	Kita/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	5128 kv.m.
2.	Vilnius (kad. Nr. 0101/0101:2856)	Kita/ Susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	700 kv.m.

### **Nagrinėjama teritorija sudaro 38 žemės sklypai:**

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Vaišėlgos g. 86 (kad. Nr. 0101/0101:2443)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	757 kv.m.
2	Vilnius, Vaišėlgos g. 84 (kad. Nr. 0101/0101:2446)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	714 kv.m.
3	Vilnius, Vaišėlgos g. 82 (kad. Nr. 0101/0101:2545)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	650 kv.m.
4	Vilnius, Vaišėlgos g. 80 (kad. Nr. 0101/0101:2447)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	743 kv.m.
5	Vilnius, Vaišėlgos g. 78 (kad. Nr. 0101/0101:2224)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	601 kv.m.
6	Vilnius, Vaišėlgos g. 76 (kad. Nr. 0101/0101:2544)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	778 kv.m.
7	Vilnius, Vaišėlgos g. 74 (kad. Nr. 0101/0101:2543)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	983 kv.m.
8	Vilnius, Vaišėlgos g. 72 (kad. Nr. 0101/0101:2223)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	897 kv.m.
9	Vilnius, Vaišėlgos g. 70 (kad. Nr. 0101/0101:2546)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	924 kv.m.
10	Vilnius, Vaišėlgos g. 68 (kad. Nr. 0101/0101:2445)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	918 kv.m.
11	Vilnius, Vaišėlgos g. 66 (kad. Nr. 0101/0101:2448)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	786 kv.m.
12	Vilnius, Vaišėlgos g. 64 (kad. Nr. 0101/0101:2444)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	703 kv.m.

	0101/0101:2444)	teritorijos	
13	Vilnius, Vaišelgos g. 62 (kad. Nr. 0101/0101:2579)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	885 kv.m.
14	Vilnius, Vaišelgos g. 60 (kad. Nr. 0101/0101:2580)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	856 kv.m.
15	Vilnius, Vaišelgos g. 58 (kad. Nr. 0101/0101:351)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	828 kv.m.
16	Vilnius, Vaišelgos g. 56 (kad. Nr. 0101/0101:2602)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	782 kv.m.
17	Vilnius, Vaišelgos g. 54 (kad. Nr. 0101/0101:2603)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	780 kv.m.
18	Vilnius, Vaišelgos g. 52 (kad. Nr. 0101/0101:2604)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	805 kv.m.
19	Vilnius, Vaišelgos g. 50 (kad. Nr. 0101/0101:1139)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1003 kv.m.
20	Vilnius, Vaišelgos g. 48 (kad. Nr. 0101/0101:346)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1125 kv.m.
21	Vilnius, Vaišelgos g. 46 (kad. Nr. 0101/0101:1353)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1353 kv.m.
22	Vilnius, Vaišelgos g. 44 (kad. Nr. 0101/0101:1354)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	967 kv.m.
23	Vilnius, Vaišelgos g. 42 (kad. Nr. 0101/0101:344)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	649 kv.m.
24	Vilnius, Vaišelgos g. 40 (kad. Nr. 0101/0101:265)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	700 kv.m.
25	Vilnius, Vaišelgos g. 38 (kad. Nr. 0101/0101:249)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1115 kv.m.
26	Vilnius, Vaišelgos g. 34 (kad. Nr. 0101/0101:250)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1940 kv.m.
27	Vilnius, Vaišelgos g. 32 (kad. Nr. 0101/0101:334)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	840 kv.m.
28	Vilnius, Vaišelgos g. 30 (kad. Nr. 0101/0101:1360)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1018 kv.m.
29	Vilnius, Vaišelgos g. 28 (kad. Nr. 0101/0101:331)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	900 kv.m.
30	Vilnius, Vaišelgos g. 26 (kad. Nr. 0101/0101:1358)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	876 kv.m.
31	Vilnius, Vaišelgos g. 24 (kad. Nr. 0101/0101:1357)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	854 kv.m.
32	Vilnius, Vaišelgos g. 22 (kad. Nr. 0101/0101:1141)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	867 kv.m.
33	Vilnius, Vaišelgos g. 20 (kad. Nr. 0101/0101:348)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	881 kv.m.
34	Vilnius, Vaišelgos g. 18 (kad. Nr. 0101/0101:2583)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	809 kv.m.
35	Vilnius, Vaišelgos g. 16 (kad. Nr. 0101/0101:2584)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	824 kv.m.
36	Vilnius, Vaišelgos g. 14 (kad. Nr. 0101/0101:2585)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1108 kv.m.
37	Vilnius, Vaišelgos g. 12 (kad. Nr. 0101/0101:2582)	Kita/ -	1105 kv.m.
38	Vilnius, Vaišelgos g. 10 (kad. Nr. 0101/0101:1123)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	700 kv.m.

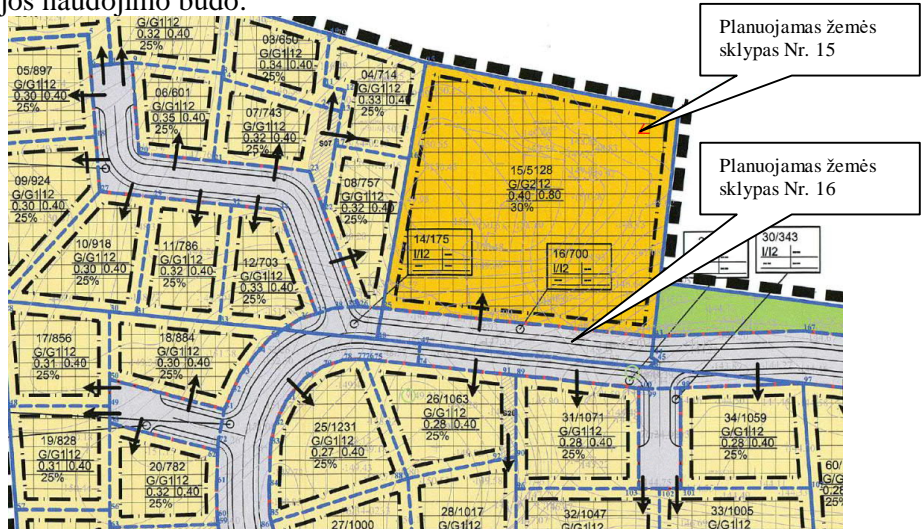
Nagrinėjamą teritoriją sudaro 37 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, kurių plotai svyruoja nuo 601 kv.m. iki 1940 kv.m., ploto vidurkis – 895 kv.m.

**Koreguojami Apie 9,8 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendiniai, patvirtinti 2014-06-18 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1890, sklype Nr. 15.**

Patvirtintu detalioju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, buvo suformuoti du sklypai, kuriems nustatyti reglamentai:

5128 kv.m. ploto sklypas Nr. 15, kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo, maksimalus statinio aukštis – 12 m, aukštų skaičius 1-3, užstatymo tankis – 40 proc., užstatymo intensyvumas – 0,8, priklausomųjų želdynų norma – 30 proc.

700 kv.m. ploto sklypas Nr. 16, kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo.



ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai

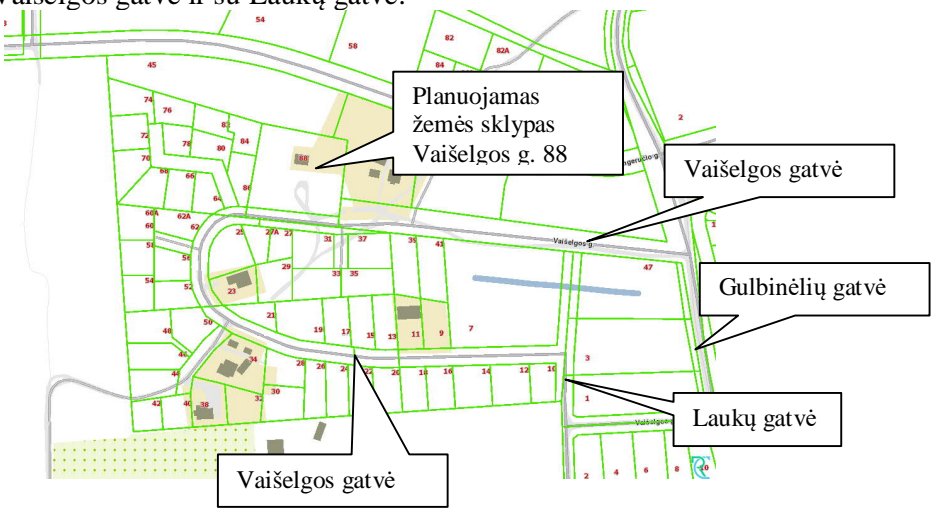
Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kuri mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai,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

**Detaliojo plano koregavimas rengiamas dviejuose žemės sklypuose ir nagrinėjama teritorija, kuri atitinka kvartalą, nes:**

- vakarinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su žemės ūkio teritorijų zona (MGL-4-5) pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą;



- kitose pusėse su Vaišelgos gatve ir su Laukų gatve.



**Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:  
Informacija apie numatomus statyti statinius:**

**Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi 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. pagalbinių ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinių ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Žemės sklypas Vaišelgos g. 88 dalinamas į šešis žemės sklypus, keičiamas naudojimo būdas ir 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;

keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 893 m<sup>2</sup>.

nustatomas užstatymo tipas – vd.

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4

nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 876 m<sup>2</sup>.

nustatomas užstatymo tipas – vd.

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 859 m<sup>2</sup>.

nustatomas užstatymo tipas – vd.

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 818 m<sup>2</sup>.

nustatomas užstatymo tipas – vd.

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,  
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,  
nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 831 m<sup>2</sup>.  
nustatomas užstatymo tipas – vd.  
nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,  
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,  
nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),  
formuojamas žemės sklypo plotas - 851 m<sup>2</sup>.  
nustatomas užstatymo tipas – vd.  
nustatomos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.  
nustatomi priklausomieji želdynai – 35 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 7:**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);  
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;  
nekeičiamos statinių paskirtys – susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai.  
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 700 m<sup>2</sup>.

**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 – 30 proc., vadovaujantis gamtinių karkasų nuostatais.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Mažinamas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas nuo 0,8 iki 0,4, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius bei statybinio techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbutiai ir dvibutiniai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ reikalavimus. Siekiant urbanistinio konteksto, rengiant šį detaliojo plano koregavimą, nustatomas užstatymo intensyvumas 0,4, kuris dera prie vakarinėje ir pietinėje pusėje vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamosios teritorijos sklypams anksčiau nustatyto užstatymo intensyvumo (0,4).

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu 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), pagal patvirtintą detalųjį planą. Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose - 160,50 m, 160,80 m, 161,50 m, 161,80 m.

**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. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

**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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 statybos zonos ir statybos ribos yra planuojamos 3,00 m atstumu nuo formuojamų sklypų ribų, ir 3,00 m atstumu nuo sklypuose formuojamų servitutų. Atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose anksčiau suplanuotų statybos zonų - 6,00 m.

***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 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s=136 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 2s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s=136 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio AZ plotas - 47 kv.m. 3s- inžinerinių tinklų servitutas (3s=45 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 3 AZ plotas - 31 kv.m. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 5s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s=135 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 6s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 6s=135 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 7 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 7s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 7s=700 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 detalioju planu suplanuotas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros sklypas nėra keičiamas. Vaišelgos gatvės parametrai nėra keičiami. Šiuo detaliojo plano koregavimu

susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros sklypui Nr. 7 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 7s. Sklypo Nr. 7 nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (registro Nr. 44/2710613) įregistruotas juridinis faktas, kurio registravimą numato įstatymai – įsipareigojimas perduoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijai apie 700 kv.m. žemės sklypą, suformuotą Savivaldybės infrastruktūrai (gatvėms, keliams, inž. tinklams). Patvirtinto detaliojo plano reglamentų lentelėje yra įrašas, kad šis sklypas yra siūlomas perduoti miestui.

Įvažiavimams į formuojamus žemės sklypus Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 planuojamas 12 m pločio servitutinis privažiavimas kvartalo viduje. Servitutinio privažiavimo pabaigoje planuojamas akligatvis 12 x 12 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 lentele:

30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

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 techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Šiuo metu Vaišelgos gatvėje nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra (nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų). Vaišelgos gatvėje yra elektros tinklai. Visi anksčiau suprojektuoti inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, dujų ir kt.) sprendimai paliekami galioti. Laikinam naudojimui, planuojami vietiniai tinklai: vandens gręžinys sklype Nr. 3 (R-5m, AZ plotas – 78 kv.m.), kuris aptarnaus visus šešis formuojamus sklypus ir atskiri buitinių nuotekų valymo įrenginiai kiekviename sklype.

Sklypams Nr. 3 ir Nr. 4 numatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Numatomas vandens gręžiniui ir vandentiekio tinklams inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (3S- 45 kv.m.). Preliminarus vandens poreikis 6 sklypai po 0,5 m<sup>3</sup>/d. Tikslinama techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Buitinių nuotekų tvarkymas numatomas individualus, kiekviename sklype įrengiant valymo įrenginius.

**Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais.** Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Techninio projekto metu būtina vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo, 5 punktu: „5. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo

vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip.“

Sklypų savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugius buitinių nuotekų tvarkymo būdus bei užtikrinti, kad būtų laikomasi higienos normos HN 121:2010 “Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore” ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių.

***Vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų sprendiniai numatomi kaip laikini.*** Nutiesus centralizuotus tinklus šalia planuojamos teritorijos, būtina prisijungti prie jų.

Kadangi projektuojami sklypai laikinai *aprūpinami vietiniu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, būtina atlikti tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, bei saugų buitinių nuotekų tvarkymą.*

Ateityje, privaloma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, kai šie bus įrengti pagal Vilniaus miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą.

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).

## **Formuojami žemės sklypų servitutai**

### **Sklypas Nr. 1**

Servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-136 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1s-136 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-136 m<sup>2</sup>.

### **Sklypui Nr. 1 viešpataujantys servitutai:**

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 3s-45 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>.

### **Sklypas Nr. 2**

Servitutas Nr. 2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-136 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2s-136 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s-136 m<sup>2</sup>.

### **Sklypui Nr. 2 viešpataujantys servitutai:**

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>, 3s-45 m<sup>2</sup>.

### **Sklypas Nr. 3**

Servitutas Nr. 3s – „inžinerinių tinklų servitutas (3s-45 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 3s-45 m<sup>2</sup>.

### **Sklypui Nr. 3 viešpataujantys servitutai:**

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>.

**Sklype Nr. 4** servitutai nėra nustatomi.

### **Sklypui Nr. 4 viešpataujantys servitutai:**

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 3s-45 m<sup>2</sup>.

#### **Sklypas Nr. 5**

Servitutas Nr. 5s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-135 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 5s-135 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 5s-135 m<sup>2</sup>.

#### **Sklypai Nr. 5 viešpataujantys servitutai:**

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 6s-135 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 3s-45 m<sup>2</sup>.

#### **Sklypas Nr. 6**

Servitutas Nr. 6s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-135 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 6s-135 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 6s-135 m<sup>2</sup>.

#### **Sklypai Nr. 1 viešpataujantys servitutai:**

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>.

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>, 1s-136 m<sup>2</sup>, 3s-45 m<sup>2</sup>, 2s-136 m<sup>2</sup>, 5s-135 m<sup>2</sup>.

#### **Sklypas Nr. 7**

Servitutas Nr. 7s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (7s-700 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 7s-700 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 7s-700 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**

Vadovaujantis patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, buvo numatytas žiedinis vandentiekio tinklas. Techniniame projekte turėjo būti numatyti antžeminiai priešgaisriniai hidrantai kas 150-200 m. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų, planuojamos teritorijos vidiniam susisiekimui projektuojamas servitutinis akligatvis su apsisukimo aikštele 12 x 12 m. Kadangi šiuo metu nėra centralizuotų vandentiekio tinklų, siūlomas laikinas sprendimas –

požeminis rezervuaras rytinėje pusėje besiribojančiame atskirųjų želdynų sklype, kuris tarnautų visiems Vaišelgos gatvėje esantiems sklypams. Požeminis rezervuaras gali būti papildomas lietaus vandeniu, o esant trūkimui iš vandens gręžinio.

Atstumai tarp suplanuotų statybos zonų - 6 m, numatomi statiniai I ugniai atsparumo laipsnio. Artimiausi gyvenami namai yra vakarinėje pusėje gretimuose sklypuose, nutolę nuo planuojamų statybos ribų 6 m atstumu, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

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

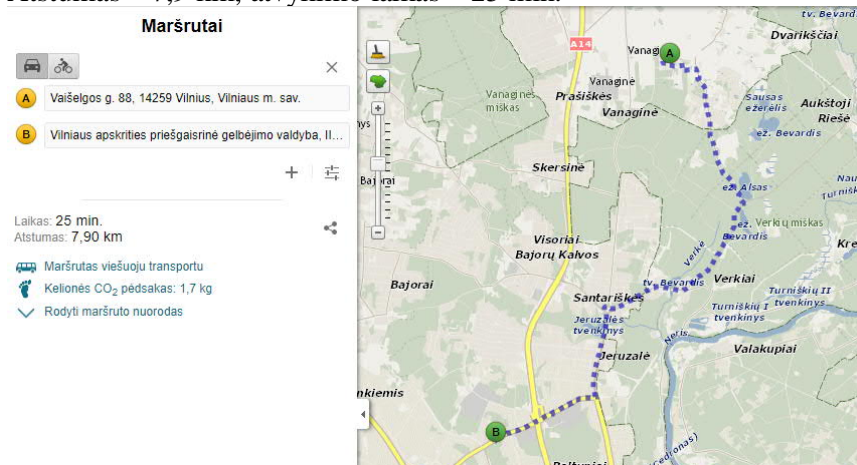
Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai 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, atstumas nuo priešgaisrinių hidrantų iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.**

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

Atstumas – 7,9 km, atvykimo laikas – 25 min.



ištrauka iš www.maps.lt

**Želdiniai**

Sklypuose nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių. Sklype esantys želdiniai – veja ir trys medžiai (trys pyšys, kurių skersmenys 10 cm, 16 cm ir 18 cm), kurie numatomi persodinti pagal poreikį techninio projekto metu.

Yra atliktas sklype esančių želdinių įvertinimas (dendrologas A.S.):

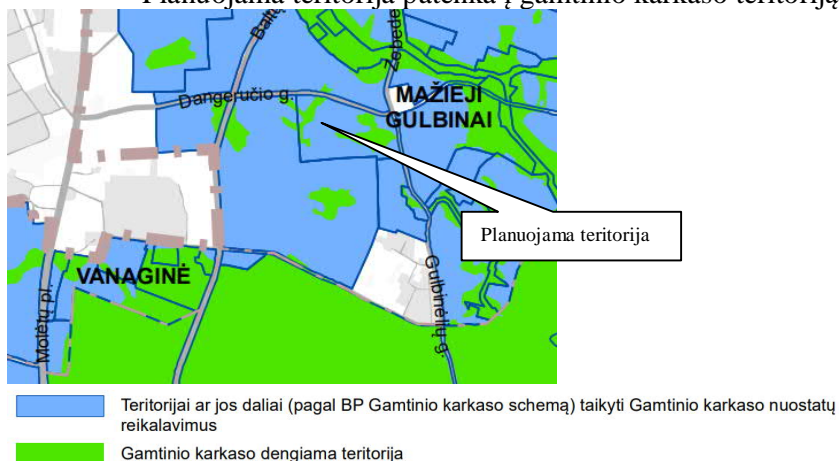
Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio aukštis m	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m Š, R, P,V	Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės	Šaknyso apsaugos plotas kv.m
1	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	5	10	14	1,2	1,5, 2, 2, 2	Vidutinė	Lajos pakėlimas ir formavimas	4,5
2	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	6	16	20	1,92	2,2, 2,5, 2, 2	Gera	Lajos pakėlimas ir formavimas	11,6
3	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	6	18	22	2,16	1,5, 2, 2, 2	Gera	Lajos pakėlimas ir formavimas	14,6

Pastabos:

1. Vertintų pušų amžius 15 metų, jos savaiminės kilmės;
2. Vykdamas techninį projektą galimas pušų persodinimas prieš tai paruošiant šaknyną;
3. Statybos metu taikyti medžių apsaugos priemones.

**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.**

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



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:

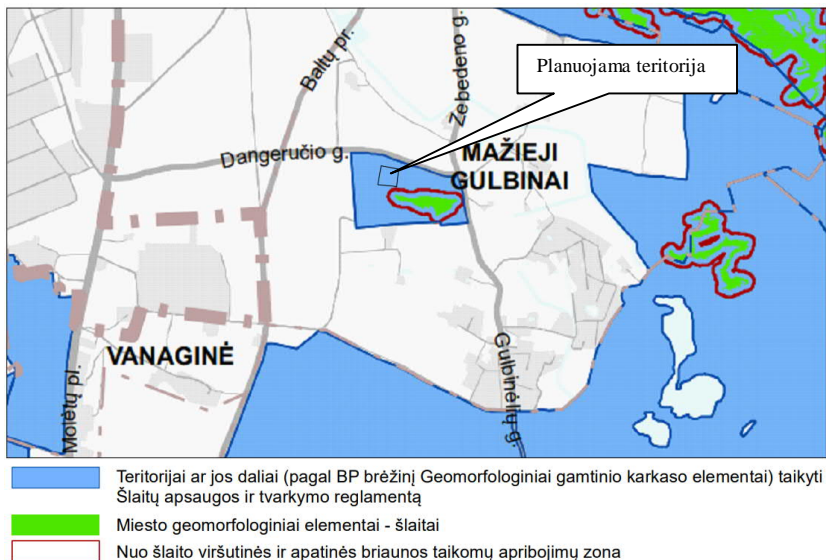
Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė 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

Patvirtintu detaliuoju planu yra suplanuotas 1690 kv.m. ploto žemės sklypas atskiriesiems želdynams. Jis ribojasi su planuojama teritorija rytinėje pusėje. Todėl papildomai neplanuojamas.

### 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 aprašyti. 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.“.

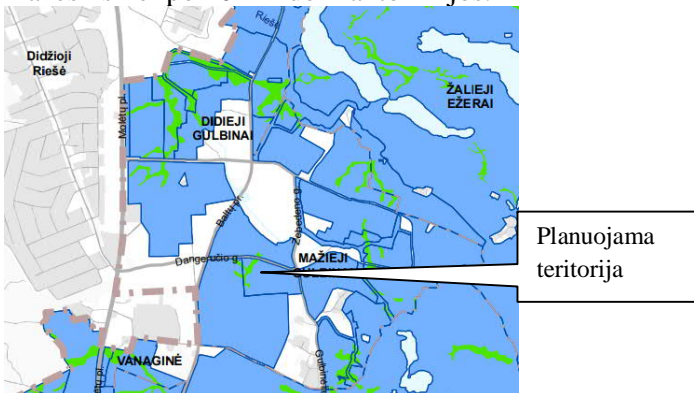
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, matome, kad planuojama teritorija nepatenka į „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną“. Todėl planuojamai teritorijai netaikomi „Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas“.



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

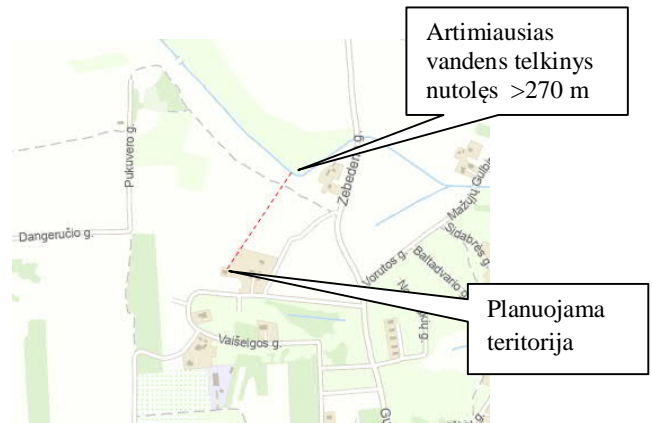
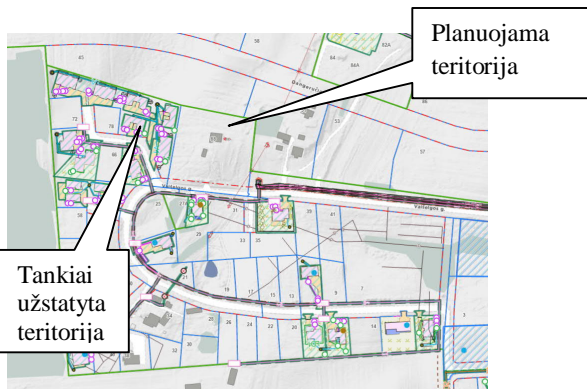
### Sausaslėniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“



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

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

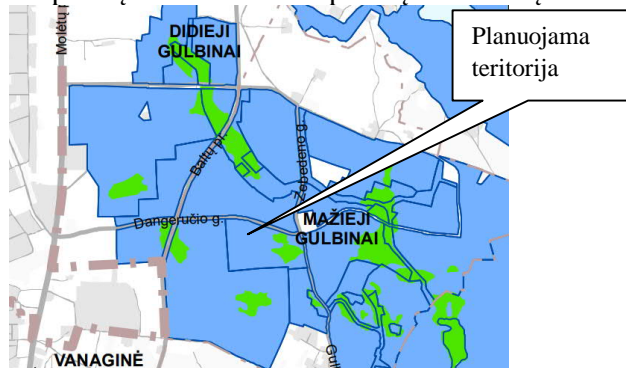
Ištrauka iš Vandens telkinių kadastro

Vadovaujantis vandens telkinių kadastro duomenimis, artimiausias „vandens telkinys“ - griovys, planuojamos teritorijos atžvilgiu yra šiaurinėje pusėje, nutolęs nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 270 m atstumu. Vakarinė nagrinėjamos teritorijos dalis yra urbanizuota – užstatyta.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – sausaslėnis yra vakarinėje dalyje planuojamos teritorijos atžvilgiu. Tačiau toje vietoje yra išduoti statybos leidimai ir teritorija yra užstatyta. Todėl nėra tikslinga taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

### Pelkinės lygumos

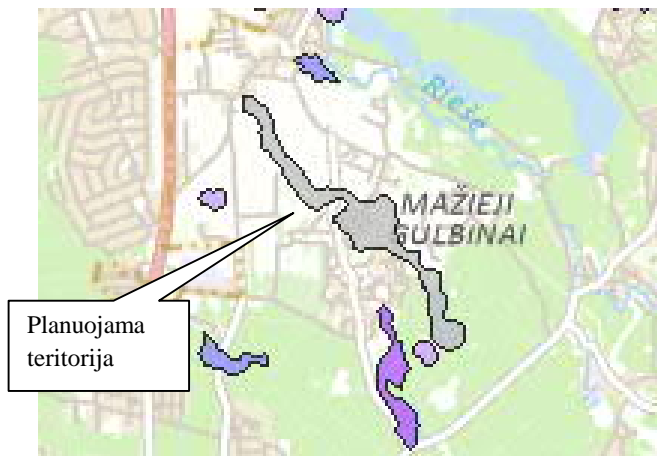
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „75.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nususinti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/ vertinimą.



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - pelkinės lygumos

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – pelkinės lygumos yra rytinėje dalyje planuojamos teritorijos atžvilgiu. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos „Pelkių ir durpynų žemėlapiu“, šiaurės rytinėje pusėje planuojamos teritorijos atžvilgiu yra žemapelkė (melioruota) indeksas – b IV (ž).



Ištrauka iš Lietuvos geologijos tarnybos „Pelkių ir durpynų žemėlapis“

Kadangi planuojama teritorija nepatenka į žemapelkės ribas, jai netaikomi Pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimai.

### ***Insoliacija***

Projektuojant statinį, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų 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 –  $6^\circ$  (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

Ihorizontalus kampas –  $20^\circ$  (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 nėra saugotinių želdinių. Planuojamai teritorijai taikomi gamtinio karkaso reikalavimai. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo pietvakarinės pusės link šiaurės rytinės pusės. Teritorija 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 būtina užtikrinti, kad projektuojamam sklypui bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Kol nėra greta centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, laikinam naudojimui planuojamas vandens gręžinys (R-5 m, AZ plotas - 78 kv.m.) ir kiekviename sklype vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Atsiradus centralizuotiems miesto tinklams būtina prisijungti prie miesto tinklų. 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.

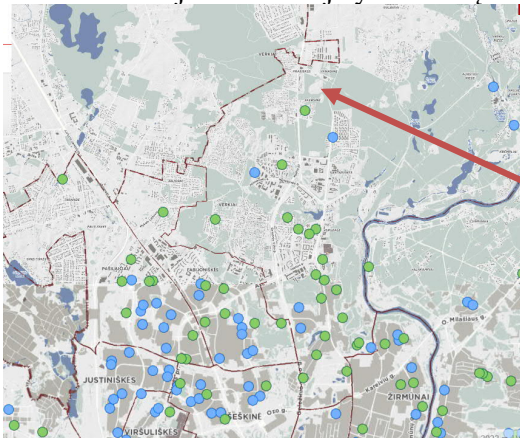
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

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.

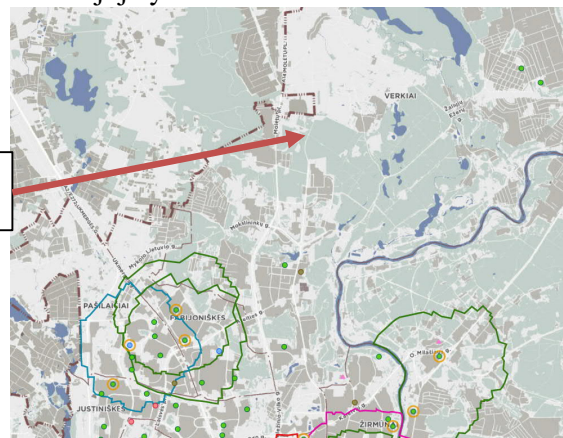
### Visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikis

Patvirtintame detaliajame plane, formuojant žemės sklypus buvo įvertintas visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio ir kitų objektų) poreikis.

Planuojama teritorija yra Verkių seniūnijoje. Šioje seniūnijoje yra:



ikimokyklinio ugdymo įstaigos



švietimo įstaigos

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: Kvartalo numeris - MGL-4. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - MGL-4-1. Funkcinės zonos tipas - Vidutinio užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas - GV;GG;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;G2;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12. Užstatymo tipas - pr\_u;pr\_a;mv;lp;vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500m<sup>2</sup>.

Tekstiniai reglamentai:

**01**-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

**02**-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

**03**-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

**05-**Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

**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;

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

**37-**Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

**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;

Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9.

PV G M