



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esamos būklės analizė.

Pavadinimas:

Teritorijos Pakluonės g. detaliojo plano žemės sklypuose (kad. Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419) koregavimas sklypuose Drąsos g. 6 (kadastro Nr. 0101/0167:5155), Drąsos g. 6A (kadastro Nr. 0101/0167:5154), Pakluonės g. 33A (kadastro Nr. 0101/0167:5152) ir Pakluonės g. 33B (kadastro Nr. 0101/0167:5156) supaprastinta tvarka.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-13-26-743.

Tipas:

Koregavimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Teritorijos Pakluonės g. detalusis planas žemės sklypuose (kad. Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. 30-2319/24 (TPD reg. Nr. T00094827).

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):

Fizinis asmuo.

Projekto rengėjas:

MB „Teritorijų planavimo sprendimai“, tel. +370 676 37738, el. p.: info@tp-sprendimai.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, inžinerinių įrenginių (tinklų) ir įvažiavimo vietų koregavimas, žemės sklypuose Drąsos g. 6, (kadastro Nr. 0101/0167:5155), Drąsos g. 6A, (kadastro Nr. 0101/0167:5154), Pakluonės g. 33A, (kadastro Nr. 0101/0167:5152) ir Pakluonės g. 33B, (kadastro Nr. 0101/0167:5156).

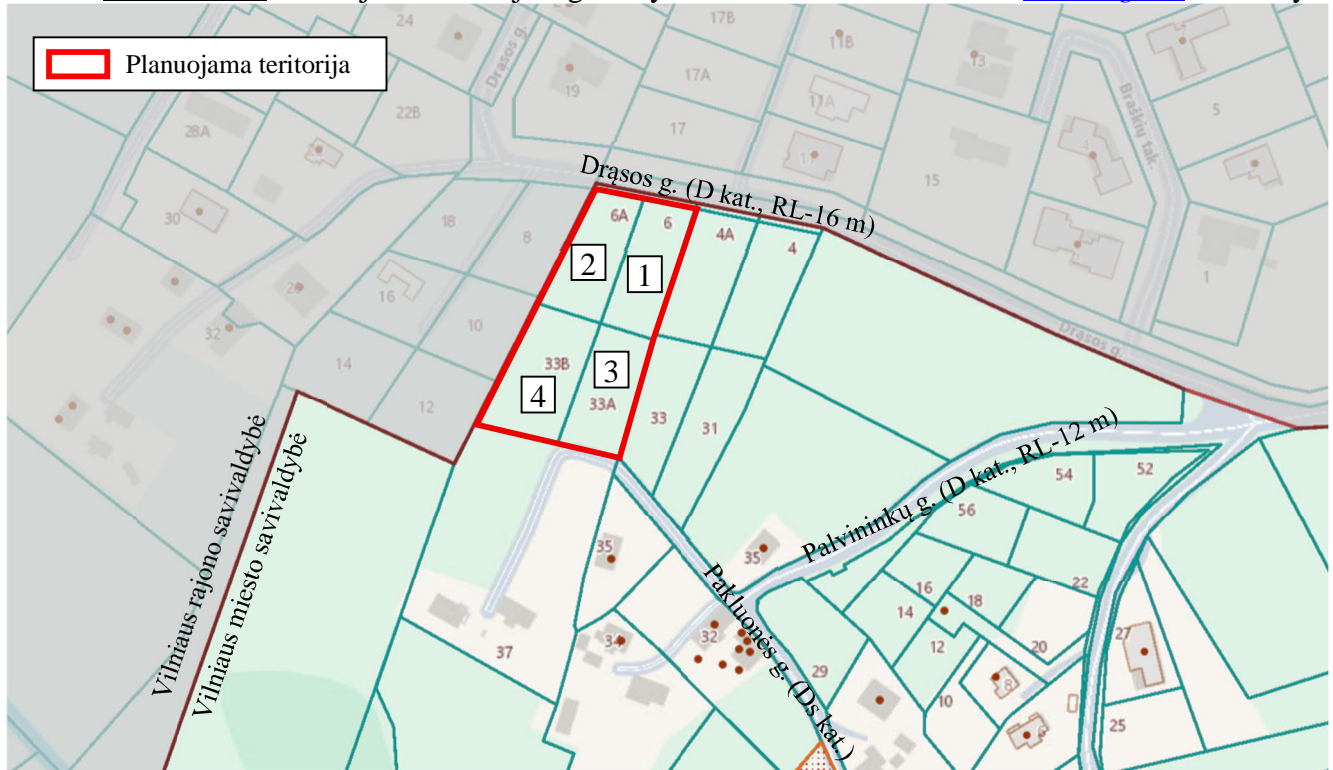
PLANUOJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

Planuojama teritorija – žemės sklypai Drašos g. 6 (kadastro Nr. 0101/0167:5155), Drašos g. 6A (kadastro Nr. 0101/0167:5154), Pakluonės g. 33A (kadastro Nr. 0101/0167:5152) ir Pakluonės g. 33B (kadastro Nr. 0101/0167:5156).

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.

2026-05-20 www.regia.lt duomenys.



PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:5155.

Adresas: Vilnius, Drašos g. 6.

Žemės sklypo plotas: 0,1002 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- įrašų nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- įrašų nėra.



2. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:5154.

Adresas: Vilnius, Drašos g. 6A.

Žemės sklypo plotas: 0,1055 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- įrašų nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 2 kv. m. Teritorijos unikalus numeris: 100742691.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- įrašų nėra.

3. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:5152.

Adresas: Vilnius, Pakluonės 33A.

Žemės sklypo plotas: 0,1013 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- įrašų nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- įrašų nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 204 kv. m.

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 204 kv. m.

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

4. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0167:5156.

Adresas: Vilnius, Pakluonės 33B.

Žemės sklypo plotas: 0,1355 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

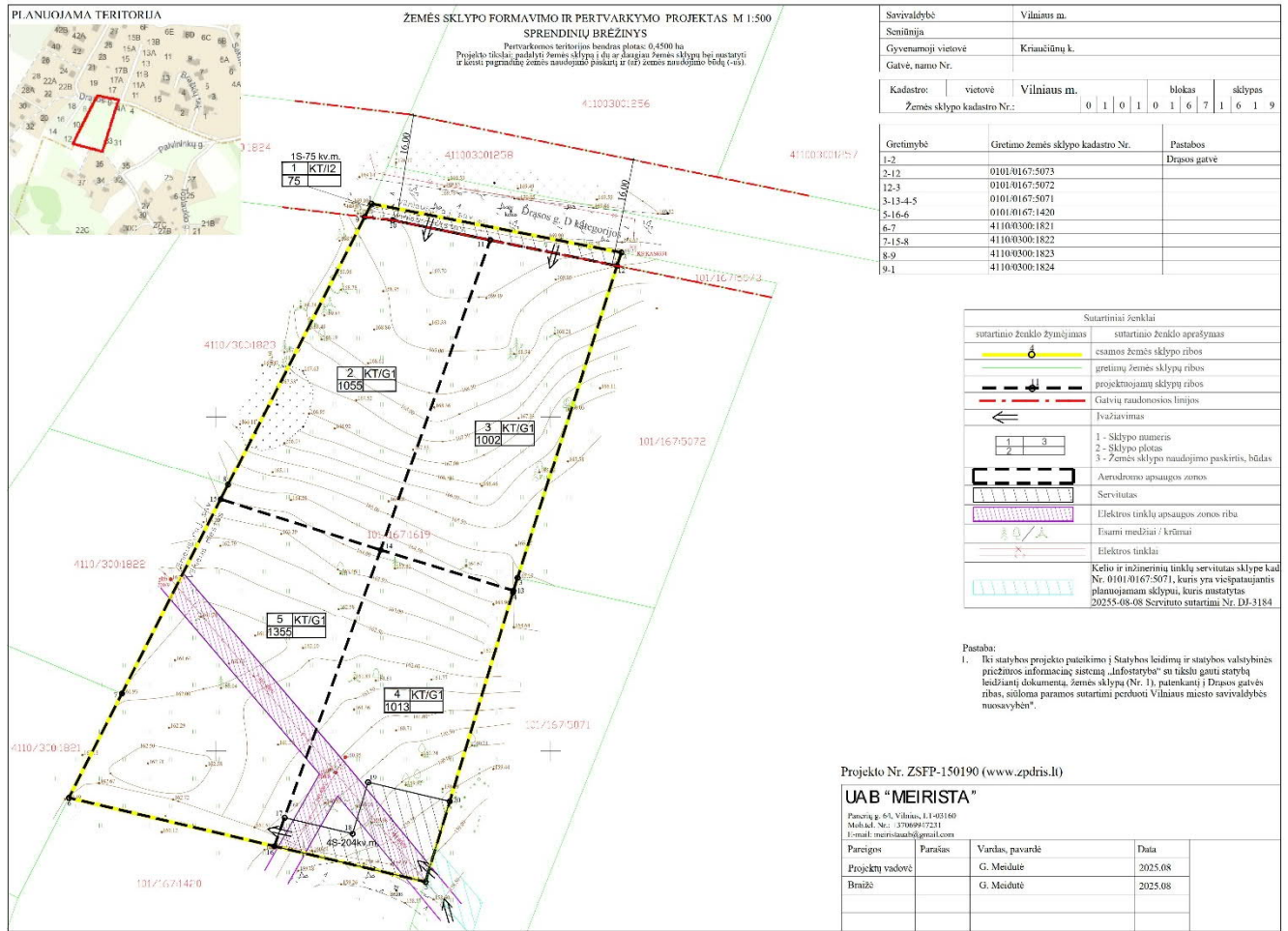
- įrašų nėra.



Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1619) buvusiame Kriaučiuų kaime formavimo ir pertvarkymo projektas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3206/25 (ZSFP-150190).

Buvo parengtas detaliojo plano koregavimas žemės valdos projektu, planuojamą teritoriją padalinant į keturis žemės sklypus ir pakoreguojant servitutus.

Paveikslas 3. Ištrauka iš formavimo ir pertvarkymo projekto.



1.2. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi. Detaliojo planavimo tikslai: statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, inžinerinių įrenginių (tinklų) ir įvažiavimo vietų koregavimas, žemės sklypuose Drąsos g. 6, (kadastro Nr. 0101/0167:5155), Drąsos g. 6A, (kadastro Nr. 0101/0167:5154), Pakluonės g. 33A, (kadastro Nr. 0101/0167:5152) ir Pakluonės g. 33B, (kadastro Nr. 0101/0167:5156).

Atliekamo detaliojo plano koregavimo reikalingumas grindžiamas tuo, kad po detaliojo plano patvirtinimo, planuojama teritorija buvo pertvarkyta žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu, kuriuo buvusi suplanuota teritorija padalinta į keturis atskirus žemės sklypus. Dėl suprojektuotų konkrečių sklypų ribų atsirado poreikis tikslinti anksčiau detaliojo plane nustatytus sprendinius, pritaikant juos realiai suformuotų žemės sklypų situacijai bei racionaliam jų naudojimui.



Koreguoti statybos zoną ir statybos ribą būtina todėl, kad pirminiame detalajame plane konkretūs žemės sklypai nebuvo suprojektuoti, buvo suplanuota viena teritorija, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai bei formavimo ir pertvarkymo principai. Vėliau, atlikus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, pasikeitė sklypų konfigūracija, ribos, buvo pakoreguotas servitutinis privažiavimas, todėl anksčiau suplanuotos statybos zonos ir ribos nebeatitinka naujai suformuotų sklypų geometrijos ir racionalaus užstatymo galimybių. Koregavimu siekiama sudaryti galimybę kiekviename sklype racionaliai išdėstyti gyvenamuosius namus ir jų priklausinius, užtikrinant norminius atstumus, gaisrinės saugos, insoliacijos bei inžinerinės infrastruktūros reikalavimus, todėl naikinama anksčiau suplanuota statybos zona ir statybos riba, suplanuojant naujas statybos zonas ir statybos ribas kiekviename žemės sklype atskirai, išlaikant 3 m atstumą nuo sklypų ribų ir servitutų.

Inžinerinių tinklų vietų koregavimas reikalingas dėl pasikeitusios teritorijos planinės struktūros ir poreikio nustatyti inžinerinį aprūpinimą kiekvienam naujai suformuotam sklypui. Pirminiame detalajame plane suplanuoti inžineriniai sprendiniai buvo numatyti dar nesant konkrečių sklypų ribų, todėl po sklypų padalijimo būtina patikslinti elektros tinklų, vandens gręžinių, nuotekų valymo įrenginių vietas pagal realias sklypų ribas ir planuojamą užstatymą.

Pažymėtina, kad žemės sklype Pakluonės g. 33B (kadastro Nr. 0101/0167:5156) anksčiau buvo elektros oro linija, kuri vėliau panaikinta. Dėl šios priežasties nebeliko su elektros oro linijos apsaugos zona susijusių apribojimų, todėl atsirado galimybė racionaliau suplanuoti statybos zoną ir statybos ribą. Ši aplinkybė sudaro prielaidas efektyvesniam žemės sklypo panaudojimui ir užstatymo išdėstymui.

Įvažiavimų vietų koregavimas reikalingas siekiant pritaikyti susisiekimo sprendinius prie naujai suformuotų žemės sklypų ribų, reljefo, servitutinių pravažiavimų bei faktinių patekimo galimybių. Koregavimu siekiama užtikrinti saugų ir patogų patekimą į kiekvieną žemės sklypą, racionalų transporto judėjimo organizavimą bei galimybę įrengti įvažiavimus pagal galiojančių teisės aktų ir STR reikalavimus.

Detalioju planu koreguojami tik tie sprendiniai, kurie numatyti tiksluose. Esami kiti teritorijos naudojimo reglamentai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, ir kt.) yra nekeičiami. Juos žiūrėti koreguojamo Teritorijos Pakluonės g. detaliojo plano žemės sklypuose (kadastro Nr. 0101/0167:2618, Nr. 0101/0167:1188, Nr. 0101/0167:1619 ir Nr. 0101/0167:1419) inicijavimo sutarties pagrindu sprendiniuose.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai įtakos visuomenės sveikatai ar gaisrinei saugai nedaro.

Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitos teritorijos vieta gali būti tikslinama (pastumiama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės. Bendrieji reikalavimai“, išskyrus servitutinius patekimus į sklypus.

Inžinerinių tinklų vietos ir įrengimo būdai gali būti tikslinami kitose projektavimo stadijose. Esant galimybei, prisijungti prie centralizuotų tinklų.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)