

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **Pavadinimas:**

Teritorijos Pakalniškėse nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu.

### **Keičiamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Dėl teritorijos Pakalniškėse nedidelių veiklos mastų detaliojo plano (TPD Nr. T00055558).

### **Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. spalio 31 d. įsakymas Nr. A30-4091/22 ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. 30-1006/25.

### **Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

### **Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės. TPD Nr. K-VT-13-22-997.

### **Organizatorius:**

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

### **Iniciatorius(-iai):**

Fizinis asmuo.

### **Projekto rengėjas:**

IVVP 402871, PV arch. Dmitrij Kaidašov, tel. +37068574269, el. p. architect.dmitrij@gmail.com.

### **Teritorijų planavimo vadovas:**

Dmitrij Kaidašov, atest. Nr. A1454.

### **Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai**

Teritorija tarp Gotų, Ulėnų gatvių pagal pridedamą miesto plano ištrauką.

### **Planuojama teritorija:**

1,91 ha (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

### **Planavimo uždaviniai:**

Patikslinti detaliuoju planu patvirtintų žemės sklypų ribas, patikslinti suformuotus servitutus, nustatyti kitą žemės sklypų paskirtį, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir kt. galimus naudojimo būdus bei teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

### **Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:**

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendraja tvarka.

**SPAV reikalingumas:** neprivalomas.

### **Koncepcija nerengiama**

Planuojamoje teritorijoje nepraeina centralizuoti inžineriniai tinklai.  
Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų tinklų nėra.

## Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00095476, 2025-03-13
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00096473, 2025-11-20
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11
- Vilniaus m. sav. teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08

Planuojama teritorija – mažo užstatymo intensyvumo teritorija (pav. 1).

Teritorijos naudojimo tipas GV; GM; PA; SI. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3; didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 12; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 30 % (atitinkamai gamtinio karkaso nuostatų); sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %; neprioritetinė plėtros teritorija; taikomas tekstinis reglamentas: 32 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP gamtinio karkaso schema) taikyti gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

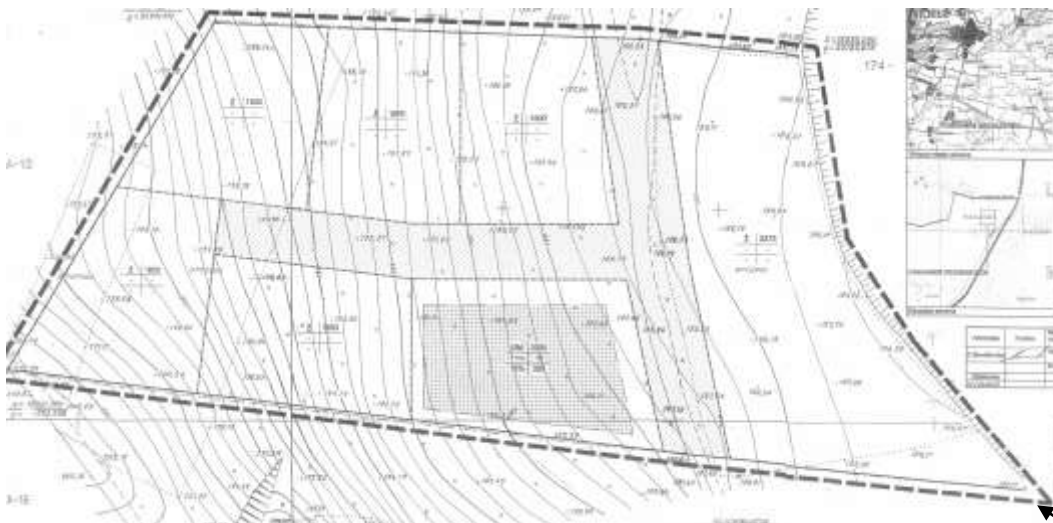
### Patvirtintas detalusis planas, T00055558.

Pagal patvirtintą detalųjį planą (registro Nr. T00055558) (pav. 2) sklypui Nr. 10 (pagal korektūros numeraciją) buvo nustatyti statybos rodikliai: tankis – 15 % ir intensyvumas – 0,15. Aukštingumas – 1+M (vienas aukštas su mansarda). Nustatytas naudojimo būdas – G1. Aukštis – iki 10 m.



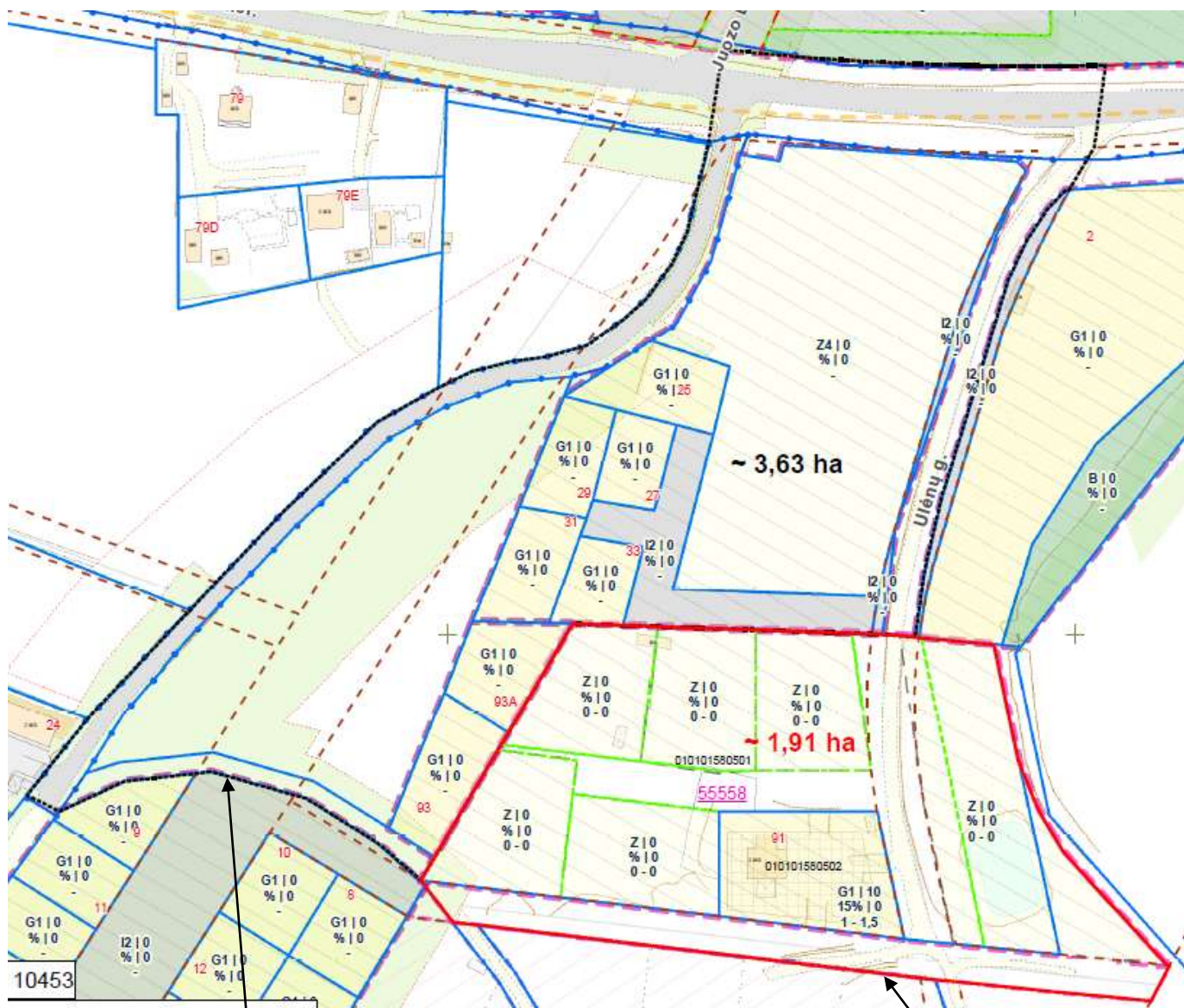
### Patvirtinto Vilniaus m. sav. BP schema

pav.1



### Patvirtintas detalusis planas T00055558

Planuojama teritorija  
pav.2



Nagrīnējama teritorija

Planuojama teritorija  
pav.3



**Vilniaus m. sav.teritorijos gatvių raudonųjų linijų schema**

Planuojama teritorija  
pav.4

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 į poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

### **1. Planuojamos teritorijos sklypai ir gretimybės.**

Nagrinėjamos teritorijos plotas numatytas planavimo darbų programoje – 3,63 ha. Planuojamos teritorijos plotas numatytas planavimo darbų programoje – 1,91 ha (pav. 3).

Planuojamos teritorijos sklypų naudojimo būdai.

Sklypas kad. Nr. 0101/0158:502 – (G1) – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Sklypas kad. Nr. 0101/0158:501 – (Z) – žemės ūkio;

Taip pat į planuojamą teritoriją įtraukti ir laisvos valstybinės žemės plotai.

Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymo tipas pagal bendrąjį planą (SU) – sodybinis.

### **2. Planuojamos teritorijos kaimyniniai sklypai**

Pagal LR nutarimą dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.)

#### **Gretimi sklypai:**

1. skl. kad. Nr. 0101/0158:2715 – paskirtis (G1) – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
2. skl. kad. Nr. 0101/0158:2714 – paskirtis (G1) – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
3. skl. kad. Nr. 0101/0158:2624 – paskirtis (G1) – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

4. skl. kad. Nr. 0101/0158:2506 – paskirtis (G1) – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5. skl. kad. Nr. 0101/0158:2507 – paskirtis (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
6. skl. kad. Nr. 0101/0158:2484 – paskirtis (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

## Užstatymo morfotipas

Aplinkinėje teritorijoje vyraujantis užstatymo morfotipas – SU – sodybinis.

### 3. Susisiekimas

Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas numatytas BP sprendiniuose, bet nėra įgyvendintas (pav. 4). Į planuojamą teritoriją patenka Ulėnų gatvė (D kat. gatvės RL – 15 m). Suplanuotas (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 12. Sklypą numatoma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei paramos sutartimi.

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje – laisvoje valstybinėje žemėje Vilniaus m. Bendroju planu numatyta D kat. RL – 12 m gatvė. Suplanuotas (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 15. Šiaurinėje kaimynystėje anksčiau parengtu detaliuoju planu yra suformuotas sklypas kad. Nr. 0101/0158:2507 – paskirtis (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Šis sklypas ribojasi su planuojama teritorija iš šiaurinės pusės.

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama per Ulėnų gatvę nuo Juodojo kelio pusės.

### 4. Centralizuoti inžineriniai tinklai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra centralizuotų inžinerinių tinklų.

Į vakarus nuo planuojamos teritorijos praeina 10 kW el. oro linija. Atstumas iki sklypo ribos apie 60 m. Kitų tinklų nėra: šilumos tinklai, dujų tinklai; vandentiekio ir buitinės nuotekų tinklai. Sklype kad. Nr. 0101/0158:502 yra užregistruotas gyvenamasis namas ir užregistruoti vietiniai inžineriniai tinklai (buitinės nuotekynės tinklai, gręžinys).

**Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (T00096473, 2025-11-20)** planuojama teritorija patenka į specialiojo plano sprendinių galiojimo ribas.

Planuojamos teritorijos ribose ar šalia nėra įrengtų ar naujai planuojamų lietaus nuotekų šalinimo tinklų.

### Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (ištrauka)



**Vilniaus m. sav.teritorijos gatvių raudonųjų linijų schema**

Planuojama teritorija  
pav.5

Planuojama teritorija nutolusi nuo siūlomų statyti paviršinių nuotekų tinklų apie 300m.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams: nepažeidžiamos esamų paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonos (jų nenustatyta planuojamos teritorijos ribose ar šalia jos), nenumatomas užstatymas jų ribose, prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų nenumatyta, bet sprendiniuose numatyta galimybė prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų šalinimo tinklų kai centralizuoti tinklai būtų įrengti šalia planuojamos teritorijos. Rezervuojama vieta perspektyviniams lietaus nuotekų tinklam. Todėl detaliojo plano sprendiniai laikomi suderinamais su specialiojo plano nuostatomis.

## 5. Kraštovaizdis, želdynai, kiti objektai

Atodangų, skardžių, olų, uolų, šaltinių, krioklių planuojamoje teritorijoje nėra. Esamas šlaitas išlaikomas kaip reljefo ir vietovės ypatumas.

Pagal atliktos taksacijos duomenis nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių.

## 6. Socialinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje socialinės infrastruktūros nėra. Arčiausiai esantys socialiniai objektai yra nesunkiai pasiekiami pėsčiomis arba lengvai pasiekiami viešuoju transportu. Viešasis transportas važiuoja Juoduoju keliu. Nuo planuojamos teritorijos iki sustojimo ~300 m. Kursuoja autobusai 58, 186, 188, 191.

1. Vaikų darželiai
  - Vaikų žaidimo aikštelė, Nemėžis 13265 Vilnius (Pakalniškėse) (~2 km);
  - Darželis „Po saulė“, Šv. Antano g. 1, Didžiasalis, Vilniaus r. sav. (~min su viešuoju transportu)
2. Mokymosi įstaigos
  - Karalienės Mortos mokykla, Lukšinės g. 29, Vilnius (~2 km)
3. Medicinos įstaigos
  - Gintarinė vaistinė, Juodasis kelias 35, Vilnius (~2 km)
  - Kalnėnų grožio namai, Juodupio g. 42B-2, Vilnius (~3 km)
4. Laisvalaikio / pramogų / prekybos / sporto centrai
  - VŠĮ „Garso kupolas“, Z. Gulevič g. 47, Vilnius (~2 km)
  - Nemėžio Šv. R. Kalinausko gimnazijos stadionas, Nemėžis, Vilnius (~3 km)
  - Parkas („Meilės trikampis“ ir „Vilko kalnas“), tarp Moldovos ir Juodupio gatvių (~3 km)
  - „Express Pizza“ / „Crisperia“, Moravų g., Vilnius (~5 km)

Planuojama teritorija laikytina aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais.

## 7. Gautos planavimo sąlygos

**Vilniaus miesto savivaldybės administracija** – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2026-02-03 Nr. REG48610706.

**Vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklai** – sąlygų neišduota.

**Elektros / ryšių tinklai** (AB “ESO”) – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2026-01-29 Nr. REG48378612.

**Priešgaisrinė tarnyba** – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2026-01-30 Nr. REG48420637

**Transportas** – išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2026-02-05 Nr. REG48718819.

**Lietuvos geologijos tarnyba** – sąlygų neišduota.

**Aplinkos apsaugos agentūra** – sąlygų neišduota.

## 8. Esami želdynai

- 2.1. Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių taksacija ir nustatyti esami medžiai.
- 2.2. Įregistruoto miško teritorijoje nėra.
- 2.3. Dėl medžių išsaugojimo ar šalinimo sprendžiama statybos projekto metu.

## **9. Formuojamų sklypų dydis ir statybos reglamentai**

Planuojamoje teritorijoje (G1) sklypų dydžiai planuojami nuo 5,6 aro iki 20 arų.

## **10. Formuojamų sklypų naudojimo būdai**

Pagal Vilniaus m. sav. teritorijos bendrąjį planą visi kaimyniniai planuojamos teritorijos sklypai patenka į urbanizuojamas teritorijas. Suplanuoti 10 gyvenamosios paskirties sklypų (G1) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 10 ribos ir plotas nesikeičia – jie buvo nustatyti patvirtintu detaliuoju planu (Nr. T00055558). Šio sklypo naudojimo būdas išlieka (G1) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas – 20 arų. Tankis ir aukštis išlieka 15 % ir 10 m. Taip pat išlieka sklypo Nr. 10 nustatytos statybos ribos ir zona. Intensyvumas didinamas iki 0,4. Nustatomas priklausomųjų želdynų minimalus kiekis – 35 %. Tik šiame sklype yra užregistruotų pastatų, kiti sklypai neužstatyti.

## **11. Planuojami statybos reglamentai**

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius pagal Vilniaus m. sav. BP – 3 aukštai;  
didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m;  
didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4;  
didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 30 % (atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatas, planuojama teritorija yra gamtiniame karkase);  
priklausomieji želdynai – ne mažiau kaip 35 %.

Planuojami statybos rodikliai: sklypo užstatymo tankis nustatomas interpoliacijos būdu pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, neviršijant BP nustatyto 30 % tankio.

Užstatymo intensyvumas – 0,4; priklausomieji želdynai – 35 %, aukštingumas – 10 m. Aukštingumas parinktas mažesnis už maksimalų (12 m), atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą.

## **12. Šildymas**

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Dujų tinklų taip pat nėra.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į konkurencinę reglamentų zoną. Kadangi šalia planuojamos teritorijos įrengtų ar naujai planuojamų šilumos tinklų nėra - galima rinktis ekonomiškai ir techniškai pagrįstą s šildymo sprendimą. Techninio projekto metu pastatų šildymas gali būti sprendžiamas naudojant aerotermines sistemas, kiti decentralizuoti sprendimai.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams: nepažeidžiamos esamų šilumos tinklų apsaugos zonos (jų nenustatyta planuojamos teritorijos ribose ar šalia jos), nenumatomas užstatymas jų ribose, prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų nenumatyta. Todėl detaliojo plano sprendiniai laikomi suderinamais su specialiojo plano nuostatomis.



## Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (ištrauka)

Planuojama teritorija pav.6

### 13. Gaisrinė sauga

Netoli planuojamos teritorijos yra gaisriniai hidrantai (žr. pav. Nr. 7). Tiesioginis atstumas – apie 150 m.

Veikiantys gaisriniai hidrantai



Gaisrinių hidrantų schema iš Vilniaus miesto žemėlapis Planuojama teritorija

pav. 7

Šalia planuojamos teritorijos nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekynės tinklų, todėl nuspręsta projektuoti vietinius inžinerinius tinklus. Suplanuotas artezinis vandens gręžinys, individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir individualūs lietaus nuotekų priimtuvai.

### 14. Visuomenės sveikata

1. Užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatenka į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.
2. Numatytas saugus geriamojo vandens tiekimo būdas bei numatyti saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
3. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199, įvertinta, kad

elektromagnetinio neigiamo poveikio planuojamai teritorijai nėra, nes šalia nėra elektromagnetinį spinduliavimą skleidžiančių objektų.

4. Transporto srautų poveikis (triukšmo, oro taršos, kvapų) planuojamai teritorijai nebus didelis ar reikšmingas.

## 15. Sprendiniai

### Planuojami sklypai

#### Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 978 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

#### Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1109 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

#### Sklypas Nr. 3

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 1083 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas:

S3-45 kv.m. – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

#### Sklypas Nr. 4

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 891 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 5**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 925 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 6**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 657 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 7**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 661 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 8**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 699 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 30, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 9**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 1102 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas

pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 10**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas - SU.

Sklypo plotas – 2000 kv.m. Užstatymo tankis (%) – 15, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10. 0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Tarnaujantieji servitutai nenustatyti.

### **Sklypas Nr. 11**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas neužstatomas.

Sklypo plotas – 947 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatytas tarnaujantis servitutas:

S11– 947 kv.m.

– teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215);

Viešpataujantys daiktai – sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ir 10;

– teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Viešpataujantys daiktai – sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ir 10;

### **Sklypas Nr. 12 (sklypą numatoma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei paramos sutartimi)**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas neužstatomas.

Sklypo plotas – 1478 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatytas tarnaujantis servitutas:

S12 -1478 kv.m.

– teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 215), (viešas);

– teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

### **Sklypas Nr. 13 (suformuotas iš laisvos valstybinės žemės)**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (E) – Atskirųjų želdynų teritorijos.

Sklypas neužstatomas.

Sklypo plotas – 1157 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nenustatomi servitutai.

#### **Sklypas Nr. 14**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (E) – Atskirųjų želdynų teritorijos.

Sklypas neužstatomas.

Sklypo plotas – 3070 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatytas tarnaujantis servitutas:

S14 -3070 kv.m.

– teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis, kodas 211);

Viešpataujantys daiktai – sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ir 10;

Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202).

#### **Sklypas Nr. 15 (suformuotas iš laisvos valstybinės žemės)**

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas neužstatomas.

Sklypo plotas – 2370 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nenustatomi servitutai.

### **16. Inžineriniai tinklai**

#### **Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai**

Šalia planuojamos ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų ir dujų tinklų.

Techninio projekto metu statytojas galės pasirinkti – projektuoti ir įrengti vietinius inžinerinius tinklus arba prisijungti prie centralizuotų tinklų, jei tokia galimybė atsiras. Šiuo metu, pagal topografinės nuotraukos duomenis ir išduotas prisijungimo sąlygas, centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Techninio projekto metu, projektuojant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalą ir taikant UAB „Vilniaus vandenys“ interneto svetainėje ([www.vv.lt](http://www.vv.lt)) pateiktą skaičiuoklę, bus galima nustatyti, ar yra galimybė projektuoti individualius nuotekų tvarkymo ir vandens tiekimo įrenginius.

Suplanuoti vietiniai inžineriniai tinklai: artezinis vandens gręžinys, individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir individualūs lietaus nuotekų priimtuvai.

#### **Elektros tinklai**

Šalia planuojamos teritorijos praeina 10 kW elektros oro linija.

Detaliojo plano sprendiniuose rezervuotos vietos elektros tinklams nutiesti.

Esamos transformatorinės



Elektros tinklų schema

Planuojama teritorija

pav. 7

## Šildymas

Centralizuotų šildymo ir dujų tinklų planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra.

### 17. Susisiekimas ir automobilių parkavimas

Privažiavimas prie kvartalo sklypų numatytas patvirtintame detalajame plane – D kategorijos gatvėmis. Panaikinamas esamas servitutas ir nustatomas naujas toje pačioje vietoje, atsižvelgiant į Ulėnų gatvės raudonąsias linijas.

Siekiant užtikrinti patekimą į kiekvieną sklypą, jiems priskiriami viešpataujantys servitutai, suteikiantys teisę važiuoti per kitų sklypų teritorijas be papildomo sutikimo. Ulėnų gatvės teritorijoje išskiriamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr. 12.

Planuojamas kvartalas iš trijų pusių ribojamas gatvėmis: iš šiaurės ir pietų – servitutiniais keliais (gatvėmis), iš rytų – Ulėnų gatve ir kanalu.

Gatvės ir keliai šiuo metu neįrengti, danga – sutankintas žvyras, žiemą valomi.

Sprendiniai pateikti susisiekimo brėžinyje (susisiekimo organizavimo scheme) – rekomendaciniai.

### 18. Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendimais, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Sklypams nustatomas 35 % priklausomųjų želdynų plotas.

Esama oro kokybė gera – šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybė gera. Kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

Pagal patvirtintus Vilniaus miesto bendrojo plano brėžinius teritorija patenka į rajoninį migracijos koridorių, vietinį vidinio stabilizavimo arealą bei sausaslėnio teritoriją, kurios dugnu (palei rytinį sklypo pakraštį) teka upelis. Šiai teritorijai taikomi BP 74 punkte nustatyti apribojimai, įskaitant reikalavimą neužstatyti ne mažesnės kaip 50 m pločio juostos nuo upelio kranto linijos. 50 m pločio juosta pažymėta pagrindiniame brėžinyje. Statybos zonos planuojamos už šios juostos ribų.

### 19. Esami želdynai ir kraštovaizdžio objektai

1. Projektuojamoje teritorijoje atlikta medžių taksacija – saugotinių medžių nėra.
2. Dėl medžių išsaugojimo ar šalinimo bus sprendžiama statybos projekto metu.

## 20. Miškai

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas.

Projekto sprendiniai atitinka patvirtinto Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius ir nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

*Projekto vadovas Dmitrij Kaidašov*

