

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys

1. BENDRIEJI DUOMENYS	2
1.1. Papildomi planavimo uždaviniai	3
1.2. Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai	3
1.3. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV)	4
1.4. Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis....	4
2. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS	5
3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI	8
3.1. Planuojami sklypai.....	8
3.2. Užstatymo tipas	9
3.3. Statybos zona, statybos riba	10
3.4. Servitutai	10
3.5. Susisiekimo komunikacijos ir jų išdėstymas	10
4. KITOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS.....	11
4.1. Gretimybės	11
4.2. Želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikiai ir galimybės	12
4.3. Želdinių inventorizacija	12
4.4. Pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse.....	13
4.5. Viešojo transporto susisiekimo galimybės bei poreikis, socialinės infrastruktūros pasiekiamumas ir būsimas poreikis planuojamoje ir gretimose teritorijose.....	13
4.6. planuojamos ir gretimos teritorijos reljefo vertinimas ir bekliūtės susisiekimo infrastruktūros ir susisiekimo ryšių planavimas	14
4.7. Maksimalus nelaidžių dangų plotas.....	15
5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	15
5.1. Vandentiekis ir buitinės nuotekos.....	15
5.2. Elektros energija ir dujos	16
5.3. Elektroniniai ryšiai.....	16
5.4. Paviršinės nuotekos.....	17
5.5. Eismo jungtis su ribojančiomis gatvėmis ir servitutai	17
5.6. Eismo reguliavimo ir saugumo priemonės.....	18

5.7.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	18
5.8.	Aplinkos triukšmo, taršos poveikis.....	19
5.9.	Sveikatos apsauga, higiena.....	19
5.10.	Atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas	20
5.11.	Atliekų tvarkymas.....	21
5.12.	Planuojama teritorija ir viešosios ervės	21
6.	PRIEŠGAISRINĖ SAUGA.....	21

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3 (kadastro Nr. 0101/0113:12) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pagubės sodų g. 22-ojoje g. 3 (kadastro Nr. 0101/0113:680) inicijavimo sutarties pagrindu.

Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas: Pagubės Sodų 22-oji g. 3 (kadastro Nr. 101/0113:680).

Planuojamos teritorijos plotas: 0,5675 ha.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. +370 5 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo.

Rengėjas: UAB „Delmoda“, įm. k. 301902941, Veiverių g. 153, LT-46417, Kaunas, www.delmodastudio.lt El.p.: labas@eglebaranauskiene.lt, egle.baranausk@gmail.com, Tel.: +370 671 99348

Projekto vadovė: Architektė Eglė Baranauskienė (atestato Nr. A2229).

Planavimo pagrindas: iniciatoriaus prašymas.

TPDRIS numeris: K-VT-13-25-1527

TPD rūšis: Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas

Teritorijų planavimo lygmuo: Vietovės lygmens

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka: Detaliojo plano projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo koreguoti sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3 (kadastro nr. 0101/0113:12) detaliojo plano sprendinius sklype Pagubės sodų 22-ojoje g. 3 (kadastro nr. 0101/0113:680) inicijavimo sutarties pagrindu. Sutarties numeris: A615-288/24, data 2025 m. lapkričio 12 d.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	2	23

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: teritorija, apribota Pagubės Sodų 20-ąja, Pagubės Sodų 22-ąja ir Pagubės Sodų 25-ąja gatvėmis, formuojančiomis kvartala.

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. lapkričio 12 d. įsakymu Nr. 30-2866/25 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3 (kadastr. Nr. 0101/0113:12) detaliojo plano sprendinius sklype Pagubės sodų 22-ojoje g. 3 (kadastr. Nr. 0101/0113:680) inicijavimo sutarties pagrindu“, detaliojo plano koregavimo tikslas ir uždavinys – **padalinti žemės sklypą Pagubės Sodų 22-ojoje g. 3 (kadastr. Nr. 0101/0113:680), nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.**

Planuojama teritorija – žemės sklypas Pagubės Sodų 22-osios g. 3 (kad. Nr. 0101/0113: 680, unikalus Nr. 4400-2141-3772), plotas- 0.5675 ha, paskirtis – *Kita*, naudojimo būdas - *Gyvenamosios teritorijos*.

Planuojama teritorijos yra Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, Verkių seniūnijoje.

1.1. Papildomi planavimo uždaviniai

- išsaugoti kraštovaizdžio savitumą;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant bendrojo naudojimo teritoriją, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją, atskirųjų želdynų teritorijų ir kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus pagal poreikį;
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;
- prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

1.2. Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai

- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai;
- numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas;
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas;
- planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai;
- siūlomas pastatų išdėstymas;
- kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės;

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	3	23

- prireikus – konkrečios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirti sprendimai ir jų įgyvendinimo priemonės;
- pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

Detalizuojant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, T00086338, patv. 2021 m. birželio 2 d., Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972, nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti sprendiniams, nustatytiems Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane.

1.3. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV)

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus. Konceptija: nerengiama.

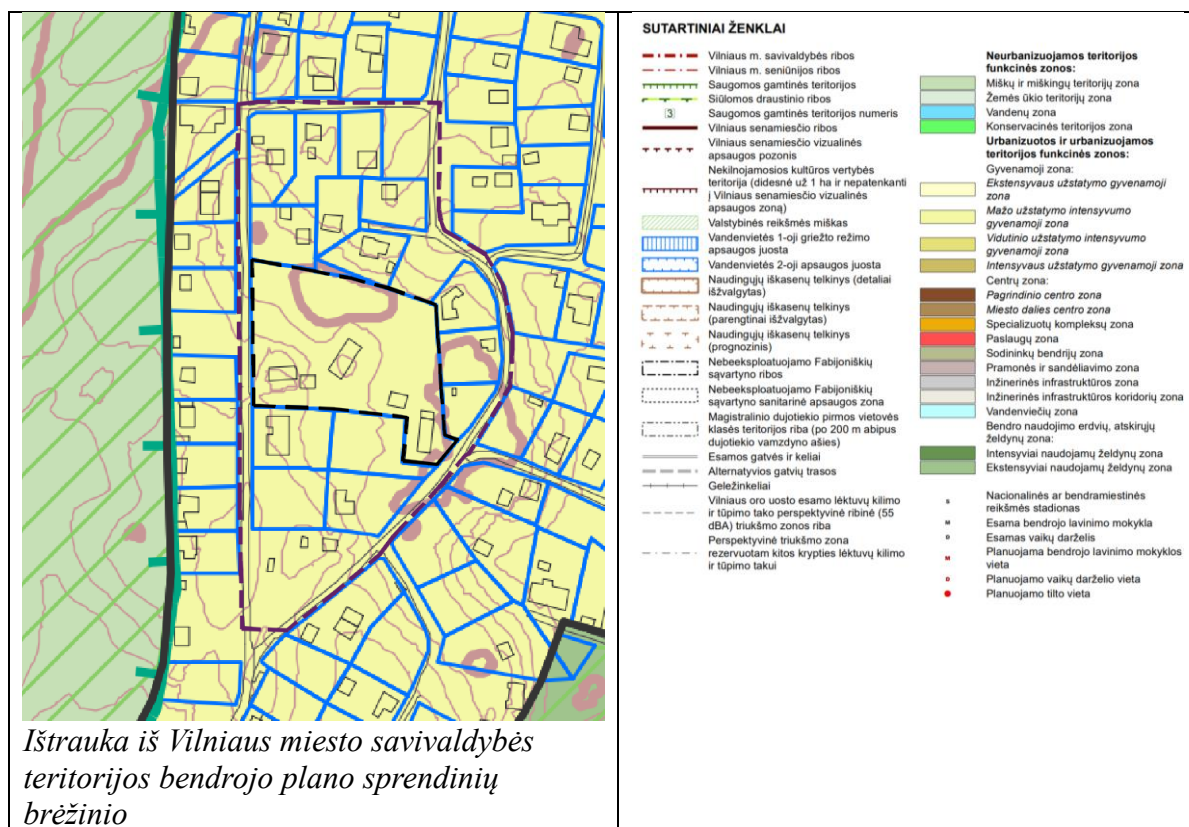
1.4. Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, 2025-11-24 sąlygos Nr. REG45101806;
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ (ESO), 2025-11-28 sąlygos Nr. REG45369780;
3. UAB „Vilniaus vandenys“, 2025-12-05 sąlygos Nr. REG45736266;
4. „Telia Lietuva“, AB, 2025-12-01 sąlygos Nr. REG45461100;
5. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras (NVSC), 2025-12-01 sąlygos Nr. REG45495742;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas (PAGD), 2025-12-01 sąlygos Nr. REG45444133;
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2025-12-02 pateikė „Atsisakymą nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą“.
8. Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA", 2025-12-02 sąlygos Nr. REG45528861;
9. Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2025-12-01 pateikė „Atsisakymą nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą“.
10. Lietuvos kariuomenė (Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą) 2026-04-08
11. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, (Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą) 2026-04-16 Nr. REG52513882
12. Lietuvos transporto saugos administracija (Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą) 2026-04-02 Nr. REG51724195

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	4	23

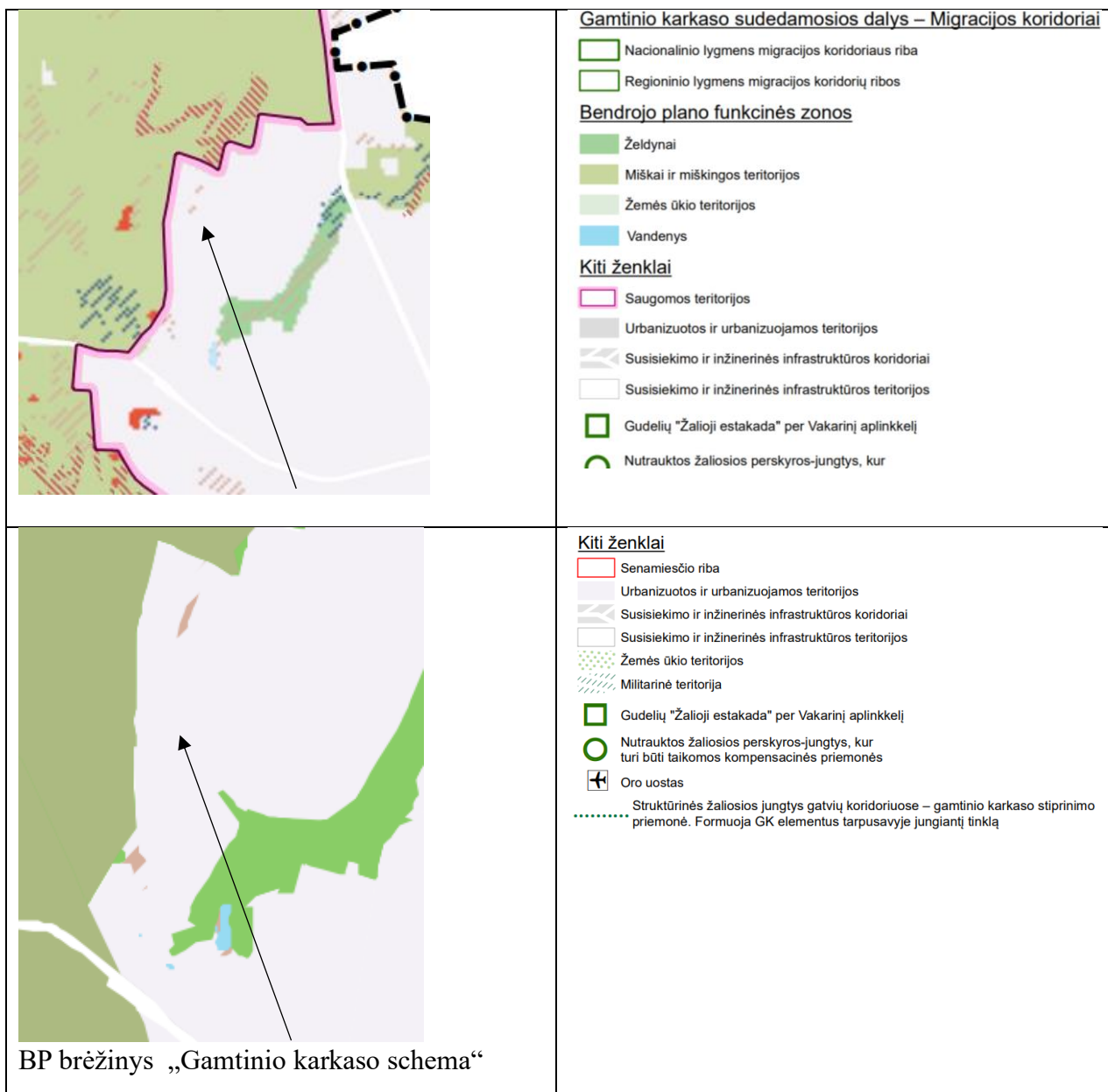
2. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, **planuojama ir nagrinėjama teritorijos patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną SAK-1-3**, kurioms taikomi šie reglamentai: teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT (kita). Galimi žemės naudojimo būdai: G1;K;V;R;B;I2;E;Z1;Z5. Funkcinės zonos plotas 37,1 ha. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12m. Užstatymo tipas - vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis-40%. Mažiausias sklypo plotas naujai statybai -400 m². Didžiausiais būstų skaičius sklype – 2. Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės -40%. Galimas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 kv.m. Tekstinio reglamento nr.: **32,33,36,37,38,39**. Teritorijos įgyvendinimo prioritetas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 16. Infrastruktūros eksploataavimo tarifo zona - 2.



Pagal Vilniaus miesto BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“, planuojamas sklypas patenka į urbanizuojamų teritorijų zoną. Nors teritorijai priskirti tekstiniai reglamentai Nr. 32, 33, 36, 37, 38, 39, faktinė analizė rodo, kad sklypas yra urbanizuotos ekosistemos dalis. Projektuojami sprendiniai (sklypų padalijimas ir užstatymo zonų nustatymas) rengiami prioriteta teikiant esamo reljefo išsaugojimui, nepažeidžiant gamtinio karkaso vientisumo ir užtikrinant bendrajame plane numatytą urbanistinę plėtrą.

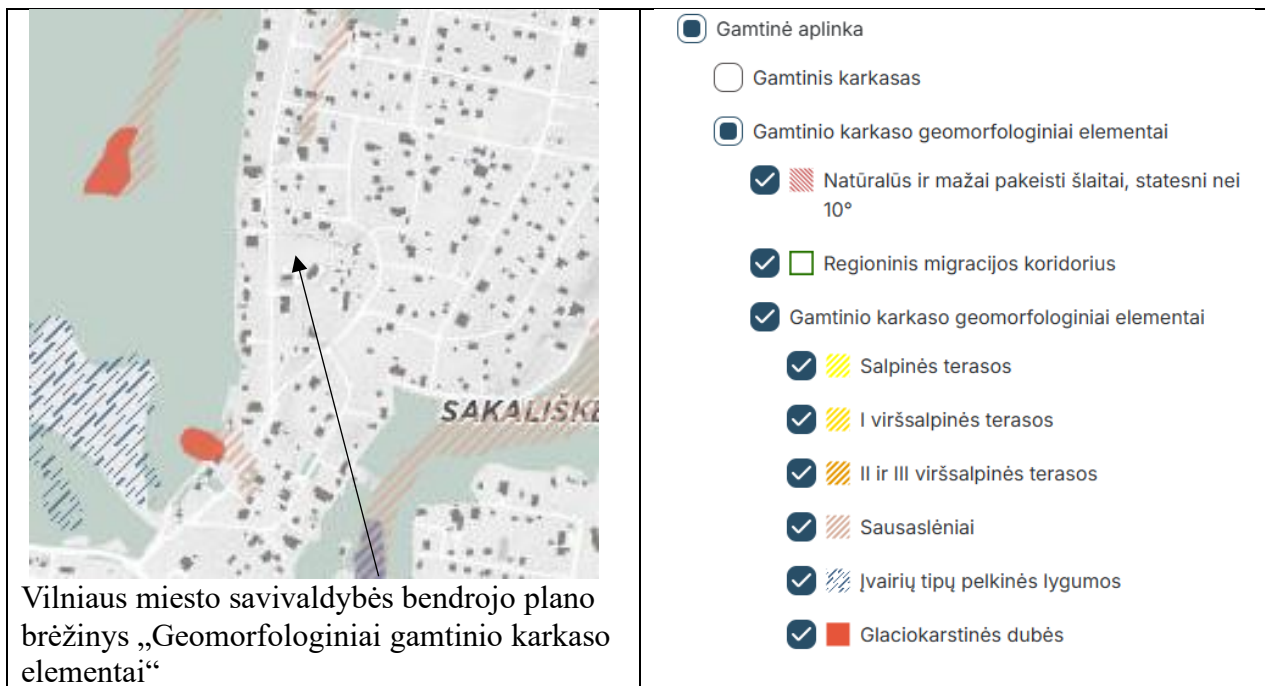
Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	5	23



32 reglamentas: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.“

Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritorijas (patenka į urbanizuojamas teritorijas). Artimiausia saugoma teritorija – Verkių regioninis parkas (kraštovaizdžio tvarkymo zona – Ekstensyvaus pritaikymo rekreaciniai miškai) miško parkai). Sprendiniai rengiami atsižvelgiant į artimą saugomos teritorijos kaimynystę, numatant estetišką, prie kraštovaizdžio derantį užstatymą (sprendiniai detalizuojami statinio projekto rengimo stadijose).

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	6	23

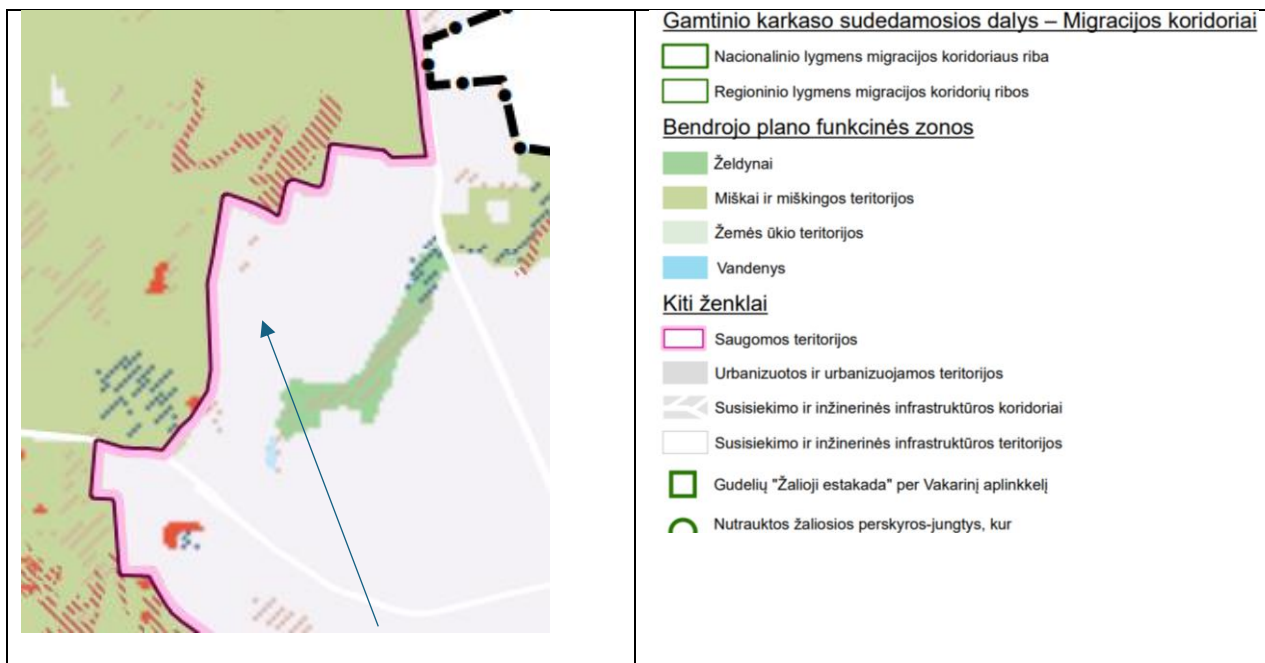


33 reglamentas: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.“

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“, teritorija nepatenka į natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10 laipsn., zoną.

36 reglamentas: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikyti Miškingų teritorijų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.“

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“, teritorija nepatenka į Miškų ir miškingų teritorijų zoną.



Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	7	23

37 reglamentas: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikyti Hidrografinių elementų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.“

Vadovaujantis Vilniaus miesto BP brėžiniu „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“, planuojamoje teritorijoje ir jai gretimose zonose reglamentuojamų hidrografinių elementų bei jų apsaugos zonų nėra.

38 reglamentas: „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.“

Įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinį „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“, planuojamoje teritorijoje (Pagubės Sodų 22-oji g. 3) nėra glaciokarstinių dubių, todėl 38-ojo tekstinio reglamento reikalavimai sprendiniams netaikomi.

Projektiniai sprendiniai numatomi derinantys prie esamo reljefo, minimaliai keičiant esamas altitudes ir išsaugant vietovės kraštovaizdžio savitumą.

39 reglamentas: „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.“

Žemės sklypuose planuojamas priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

3.1. Planuojami sklypai

Sodų bendrijoje „Pagubė“ planuojamą teritoriją sudaro trys žemės sklypai:

Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 (plotas 697 kv.m),

teritorijos naudojimo tipas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – Kita, žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Leistinas pastatų aukštis – 10m. Užstatymo tankumas – **33** proc., užstatymo intensyvumas – 0.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis – 35 proc. Pastato aukštų skaičius – 2.

Servitutai:

S5 (plotas 69 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

S7 (plotas 13 kv.m) - Kiti servitutai – teisė žemės sklypo Nr. 2 savininkui tiesti, aptarnauti, naudoti buitinių vandentiekio tinklus ir artezinio vandens gręžinį (tarnaujantis daiktas, kodas 92).

S8 (plotas 69 kv.m) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215).

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	8	23

Planuojamas žemės sklypas Nr. 2 (plotas 651 kv.m), teritorijos naudojimo tipas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – Kita, žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Leistinas pastatų aukštis – 10m. Užstatymo tankumas – **34** proc., užstatymo intensyvumas – 0.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis – 35 proc. Pastato aukštų skaičius – 2.

Servitutai:

S4 (plotas 64 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

S6 (plotas 10 kv.m) - Kiti servitutai – teisė žemės sklypo Nr. 1 savininkui tiesti, aptarnauti, naudoti buitinių nuotekų tinklus ir buitinių nuotekų valymo įrenginį (tarnaujantis daiktas, kodas 92).

S9 (plotas 64 kv.m) - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215).

Planuojamas žemės sklypas Nr. 3 (plotas 4327 kv.m), teritorijos naudojimo tipas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), žemės naudojimo paskirtis – Kita, žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Leistinas pastatų aukštis – 10m. Užstatymo tankumas – **18** proc., užstatymo intensyvumas – 0.4. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis – 35 proc. Pastato aukštų skaičius – 2.

Servitutai:

S2 (plotas 68 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

S1 (plotas 72 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

S3 (plotas 130 kv.m) - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215). (Įregistruotas servitutas pagal notarinį sandorį uzufrukto turėtojui).

S10 (plotas 68 kv.m) - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215).

Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo pastatų iki sklypų ribų projektinių pasiūlymų/ techninio projekto etape turi būti gauti rašytiniai besiribojančių sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedą.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 40%.

3.2. Užstatymo tipas

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis ir VMS Bendrojo plano sprendiniais, numatomas užstatymo tipas sklypuose – vd. Planuojamas vienas vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniais sklype.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	9	23

3.3. Statybos zona, statybos riba

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama – 6m atstumu nuo sklypo vakarinės ribos, po 3m nuo kitų pusių.

Žemės sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama – 6m atstumu nuo sklypo vakarinės ribos, 3m nuo šiaurinės ir rytinės ribos, 8,36 m nuo pietinės ribos dėl esamų medžių apsaugos zonos.

Žemės sklype Nr. 3 statybos zona ir statybos riba planuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą – 6m atstumu nuo sklypo vakarinės ribos, kintančiu atstumu nuo kitų pusių.

Statybos linija sklypuose nenustatoma.

3.4. Servitutai

Esami servitutai sklype:

S (plotas 72 kv.m) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo dalyje pažymėtoje linijomis ir skaičiais 9,10,11,16,17,18,9 (tarnaujantis daiktas).

S (plotas 201 kv.m) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas žemės sklypo dalyje pažymėtoje linijomis ir skaičiais 1,20,19,15,1 (tarnaujantis daiktas).

S (plotas 130 kv.m) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Planuojami servitutai:

S1 (plotas 72 kv.m) - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 206).

S2 (plotas 68 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 206).

S3 (plotas 130 kv.m) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215). (Įregistruotas servitutas pagal notarinį sandorį užufrukto turėtojui).

S4 (plotas 64 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 206).

S5 (plotas 69 kv.m) - Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 206).

S6 (plotas 10 kv.m) - Kiti servitutai – teisė žemės sklypo Nr. 1 savininkui tiesti, aptarnauti, naudoti buitinių nuotekų tinklus ir buitinių nuotekų valymo įrenginį (tarnaujantis daiktas, kodas 92).

S7 (plotas 13 kv.m) - Kiti servitutai – teisė žemės sklypo Nr. 2 savininkui tiesti, aptarnauti, naudoti buitinių vandentiekio tinklus ir artezinio vandens gręžinį (tarnaujantis daiktas, kodas 92).

3.5. Susisiekimo komunikacijos ir jų išdėstymas

Pagrindinis susisiekimas su planuojama teritorija realizuojamas per esamas transporto jungtis – Pagubės ir Sakališkių gatves. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra šalia planuojamos teritorijos yra išvystyta dalinai. Vadovaujantis bendrojo plano sprendimiais šalia planuojamos teritorijos nėra numatoma naujų gatvių plėtra, ar esamų gatvių kategorijų keitimas, dviračių takų infrastruktūra taip pat nėra numatoma.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	10	23

Planuojami įvažiavimai į žemės sklypus nr.1, nr.2 – nuo esamos Pagubės Sodų 22-osios gatvės.

Įvažiavimas į žemės sklypą nr. 3 – esamas - nuo esamos Pagubės Sodų 22-osios gatvės.

Įvažiavimo, išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) statinio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų.

Sklype Nr. 3 numatoma gaisrinio transporto apsisukimo aikštelė (rekomenduojama sutvirtinta žalia danga).

Esamų gatvių parametrai nėra keičiami. Kadangi planuojami papildomi du sklypai – esmingai transporto srantai nesikeičia.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Sklype Nr. 1 numatomos 2 antžeminės stovėjimo vietos.

Sklype Nr. 2 numatomos 2 antžeminės stovėjimo vietos.

Sklype Nr. 3 numatomos 2 antžeminės stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietų skaičius gali būti tikslinamas Projektinių pasiūlymų rengimo stadijoje, vadovaujantis galiojančiais įstatymais.

4. KITOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

4.1. Gretimbės

Žemės sklypas nesiriboja su Verkių regioniniu parku. Aplinkinių teritorijų tipologija indikuoja nuoseklią suburbanizacijos fazę, kurios metu vyksta intensyvi konversija iš sezoninio naudojimo sodų sklypų į nuolatinio gyvenimo mažaukščių namų kvartalus. Vyraujantis sklypų plotas siekia apie 6–10 arų, todėl planuojamas sklypo padalijimas atliepia gretimą teritoriją.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje, rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais (VĮ Registrų centras duomenimis):

Pagubės Sodų 22-oji g. 7	0101/0113:7125	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai
Pagubės Sodų 20-oji g. 33	0101/0113:7128	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai
Pagubės Sodų 20-oji g. 31	0101/0113:7129	Žemės ūkio	Mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai
Pagubės Sodų 20-oji g. 29	0101/0113:7130	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai
Pagubės Sodų 20-oji g. 27	0101/0113:7131	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai
Pagubės Sodų 20-oji g. 27A	0101/0113:7132	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai

Pietrytinėje pusėje ribojasi su Pagubės Sodų 20-ąja gatve (Ds kategorija) - valstybine žeme.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais:

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	11	23

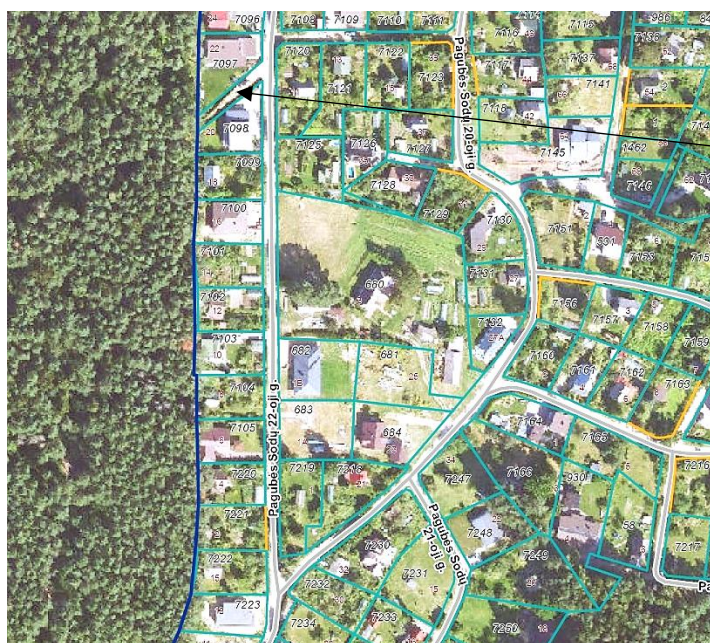
- **Pagubės Sodų 20-oji g. 25** (kad.Nr. 0101/0113:681). Naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Nuosavybės teisė: privatus asmuo.

- **Pagubės Sodų 22-oji g. 1B** (kad. Nr. 0101/0113:682). Sklypo plotas - 0.0991 ha. Naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Nuosavybės teisė: privatus asmuo.

Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Pagubės Sodų 22-ąja gatve (Ds kategorija) – valstybine žeme. Detalesnė informacija pateikiama Esamos būklės aiškinamajame rašte.

4.2. Želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūros sklypuose ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikiai ir galimybės

Aplinkinėje teritorijoje vyrauja Verkių regioninis parkas, miškas. Suformuotas Ds kategorijos gatvių tinklas. Prie jų suformuoti praėjimai, užtikrinamas sistemos vientisumas, prieinamumas bei viešas naudojimas. Planavimo sprendiniais formuoti papildomų žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių struktūrų bei numatyti papildomas želdynų jungtis poreikio nėra.



Artimiausia jungtis su Verkių regioniniu parku

4.3. Želdinių inventorizacija

Atliekama esamų želdinių inventorizacija bei vertinimas, vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ aktuali redakcija). Grafinė ir tekstinė informacija pateikiama vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSA-Medziu-inventorizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskiriami pavieniai medžiai. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuojamos naujos užstatymo zonos, jos atitraukiamos nuo

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	12	23

medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodoma, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu.

Želdinių vertinimo ataskaita pateikiama detaliojo plano prieduose, rengėjas MB „Balti sprendimai“. Saugomi medžiai ir jų šaknų apsaugos zonos grafiškai pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje. Saugomų medžių dėl planuojamo užstatymo šalinti nenumatoma.

Želdinių inventorizacijoje teikiant rekomendacijas vadovaujamosi 2008-01-18 LR AM ministro įsakymu Nr. D1-45 (LR aplinkos ministro 2022-11-30 d. įsakymo Nr. D1- 371 redakcija) Medžių ir krūmų, vandens telkinių, esančių želdynuose, priežiūros taisyklės, 2010-03-15 Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklės. Vyrauja Pušis paprastoji ir seni vaismedžiai. Auga nedidelių eglė gyvatvorė bei vienas Ažuolas, beržas ir brandūs uosis. Dauguma pušų geros būklės. Viena pušis nepatenkinamos būklės, kuriai reikalinga stebėseną. Vaismedžiai nepatenkinamos, blogos būklės. Vienas patenkinamos ir vienas žuvelės. Sklype auga saugotinas Paprastasis uosis. (Želdinių inventorizacija pridedama)

4.4. Pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse

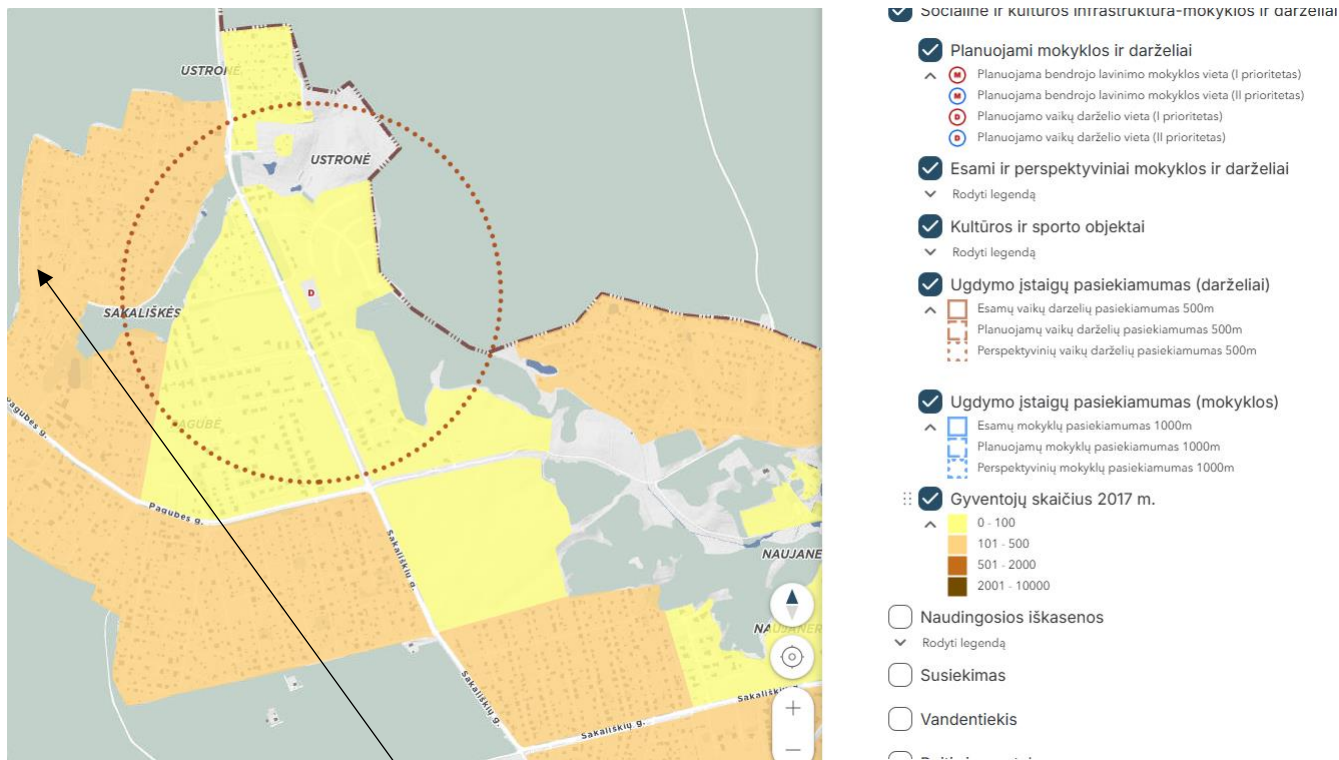
Esama ir perspektyvinė dviračių tinklo analizė pateikta Esamos būklės vertinime. Gatvės, akligaviai ir privažiavimo keliai neplanuojami.

4.5. Viešojo transporto susisiekimo galimybės bei poreikis, socialinės infrastruktūros pasiekiamumas ir būsimas poreikis planuojamoje ir gretimose teritorijose

Artimiausios viešojo transporto stotelės – Sakališkių g. ir Pagubės g. (36 ir 65 maršrutu Pagubės gatvėje (apie 1 km atstumu) ir 76 maršrutu Sakališkių gatvėje (apie 800 m atstumu). Didėjant nuolatinių gyventojų skaičiui, atsiranda poreikis tankinti autobusų grafiką.

Pagubė siejasi su Balsių mikrorajonu, kuris veikia kaip vietinis centras (darželiai, mokyklos, gydymo įstaigos): artimiausia ugdymo įstaiga – dėl didelio gyventojų skaičiaus užpildyta Vilniaus Balsių progimnazija (atstumas apie 4-5 km), artimiausios gydymo įstaigos - Balsiuose, Santariškių rajone. Prognozuojamas poreikis naujoms ikimokyklinio ir bendrojo ugdymo įstaigoms Pagubės–Sakališkių zonoje, atsižvelgiant į sparčiai augantį gyventojų skaičių ir ribotus esamus pajėgumus Balsių teritorijoje.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	13	23



Teritorija tinkama gyvenamajai plėtrai, tačiau būtina gerinti pėsčiųjų jungtis su viešojo transporto stotelėmis. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai - esamos urbanizuojamos teritorijos vidinė transformacija, atitinkanti vyraujančius vystymo procesus, todėl poveikis infrastruktūrai yra lokalaus pobūdžio ir nereikalauja esamos infrastruktūros pajėgumų didinimo ar naujų infrastruktūros objektų įrengimo.

4.6. planuojamos ir gretimos teritorijos reljefo vertinimas ir beklūtės susisiekimo infrastruktūros ir susisiekimo ryšių planavimas

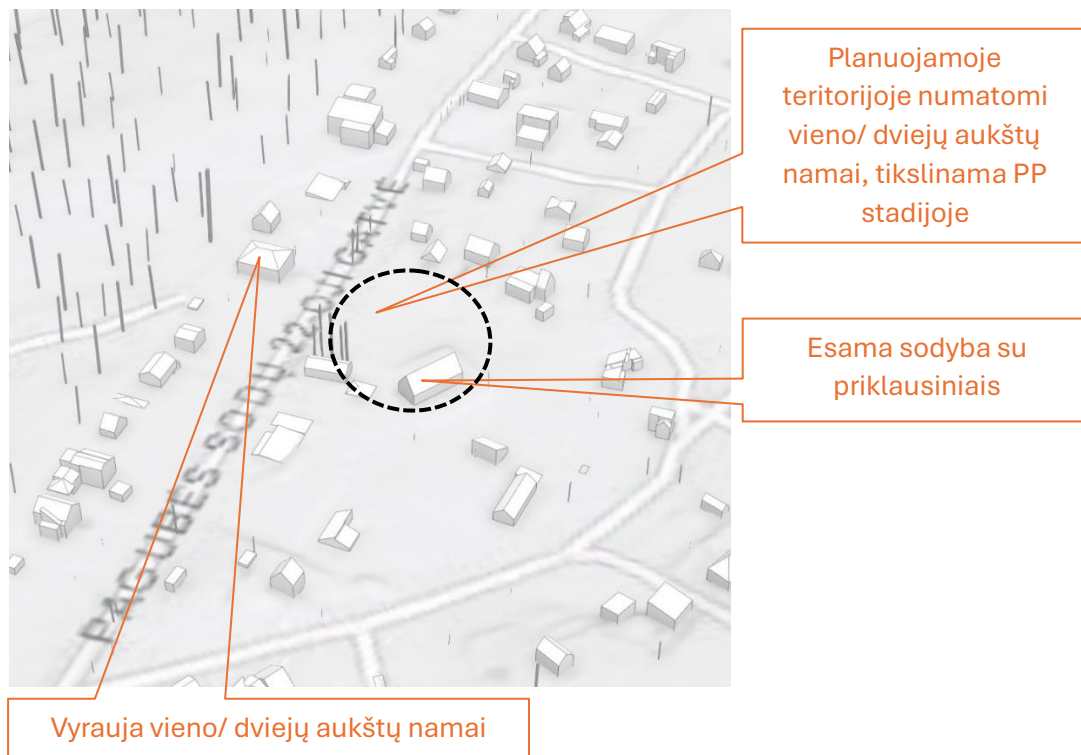
Planuojamos teritorijos gamtinis reljefas pasižymi nuosekliu žemėjimu šiaurės rytų kryptimi. Remiantis topografinio plano duomenimis, esamo paviršiaus altitudės ties pietvakarine sklypo riba (Pagubės sodų 22-oji g.) siekia 147.60–147.80 m, o sklypų gilumoje nukrenta iki 145.45–146.00 m. Bendras reljefo nuolydis nagrinėjamoje zonoje sudaro apie 2,3–2,5 m. Atsižvelgiant į tai, kad sklypas žemėja tolstant nuo gatvės, pastatų altitudė bus derinama prie aukščiausios prieigų zonos altitudžių, užtikrinant beklūtį patekimą į Pagubės Sodų 22-osios gatvę.

7. išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;

Aplinkinė teritorija pasižymi smulkaus mastelio užstatymu, kuriam būdingas laisvas pastatų išdėstymas sklypuose (detalesnė analizė pateikiama Esamos būklės analizėje). Vyksta teritorijos konversija iš sodų į gyvenamąjį mažaaukščių namų kvartalą. Esama tuščių arba smulkiais statiniais užstatytų sklypų. Planuojama teritorija taip pat skaidoma: dalijama į tris sklypus, išlaikant būdingą užstatymo tankį ir intensyvumą, aukštingumą. Planuojamų sklypų preliminarus užstatymas organiškai įsilieja į esamą mažaaukštę aplinką bei vyraujančią tipinio 6 arų sklypų dydžio kontekstą. Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma. Sklype Nr. 3 šiame etape nėra numatoma nauja plėtra. Jame esanti sodyba su priklausiniais išlieka nepakitusi.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	14	23

Išsaugomas sodybinis užstatymo tipas, kuris tarnauja kaip vizualinis ir erdvinis buferis tarp intensyviau transformuojamų mažesnių sklypų (Nr. 1 ir Nr. 2) ir likusios bendrijos teritorijos.



4.7. 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.

5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Sklypo Nr. 3 inžinerinė infrastruktūra projektuojama remiantis tęstinumo principu, naudojantis jau patvirtintų detaliųjų planų sprendiniais: sklypas inžineriniais tinklais (elektra, ryšiais, vandens tiekimu/nuotekomis) aprūpinamas, jungiantis nuo inžinerinių koridorių, esančių gretimame sklype. Šis aprūpinimo būdas numatytas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Rengiant pastatų ar kitų statinių projektus, gauti elektros ir kitų reikalingų inžinerinių tinklų prisijungimo/ iškėlimo sąlygas ir parengtus projektus derintis su tinklų iškėlimo/prisijungimo sąlygas išdavusiomis institucijomis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir kitų tinklų apsaugos zonose.

5.1. Vandentiekis ir buitinės nuotekos

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-12-05 sąlygomis Nr. REG45736266, centralizuoti tinklai šioje zonoje šiuo metu nėra eksploatuojami (artimiausi tinklai nutolę virš 2 km). Planuojamu laikotarpiu numatomas vandens tiekimo gręžinys ir vietinis nuotekų biologinio

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	15	23

valymo įrenginys sklypams Nr. 1, Nr. 2. Pastatų projektų rengimo metu turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Nustatomi reikalingi servitutai:

Sklype Nr. 1: S7 (plotas 13 kv.m) - Kiti servitutai – teisė žemės sklypo Nr. 2 savininkui tiesti, aptarnauti, naudoti buitinių vandentiekio tinklus ir artezinio vandens gręžinį (tarnaujantis daiktas, kodas 92).

Sklype Nr. 2: S6 (plotas 10 kv.m) - Kiti servitutai – teisė žemės sklypo Nr. 1 savininkui tiesti, aptarnauti, naudoti buitinių nuotekų tinklus ir buitinių nuotekų valymo įrenginį (tarnaujantis daiktas, kodas 92).

Žemės sklype Nr. 3 yra esamas vandens gręžinys ir vietiniai buitinių nuotekų tinklai (vandens / nuotekų poreikiai yra pakankami, yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai).

Numatyta prievolė prisijungti prie centralizuotų tinklų, kai jie bus nutiesti pagal Vilniaus miesto infrastruktūros plėtros planą (papildomai išsiimti prisijungimo sąlygas, rengiant projektinius pasiūlymus).

5.2. Elektros energija ir dujos

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ (ESO) 2025-11-28 sąlygomis Nr. REG45369780, elektros tinklai numatomi inžineriniuose koridoriuose iki kiekvieno formuojamo sklypo ribos. Skirstomieji tinklai projektuojami taip, kad nepatektų po planuojamais statiniais ar važiuojamąja dalimi.

Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Nepažeidžiami trečiųjų šalių teisėtų interesai.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

5.3. Elektroniniai ryšiai

Pagal „Telia Lietuva“, AB, 2025-12-01 sąlygomis Nr. REG45461100, inžinerinių tinklų koridoriuose numatoma vieta elektroninių ryšių tinklo trasoms.

Vadovaujamosi Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatomos vietos elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui privaloma išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	16	23

5.4. Paviršinės nuotekos

Pagal UAB „Grinda“ 2025-12-02 sąlygas Nr. REG45528861, paviršinės nuotekos privalo būti tvarkomos sklypo ribose (naudojant vandeniui laidžias dangas ar sugerdinimo į gruntą įrenginius), užtikrinant, kad jos nebūtų išleidžiamos į gretimas valdas ar viešąsias gatves.

Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą vadovaujamosi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

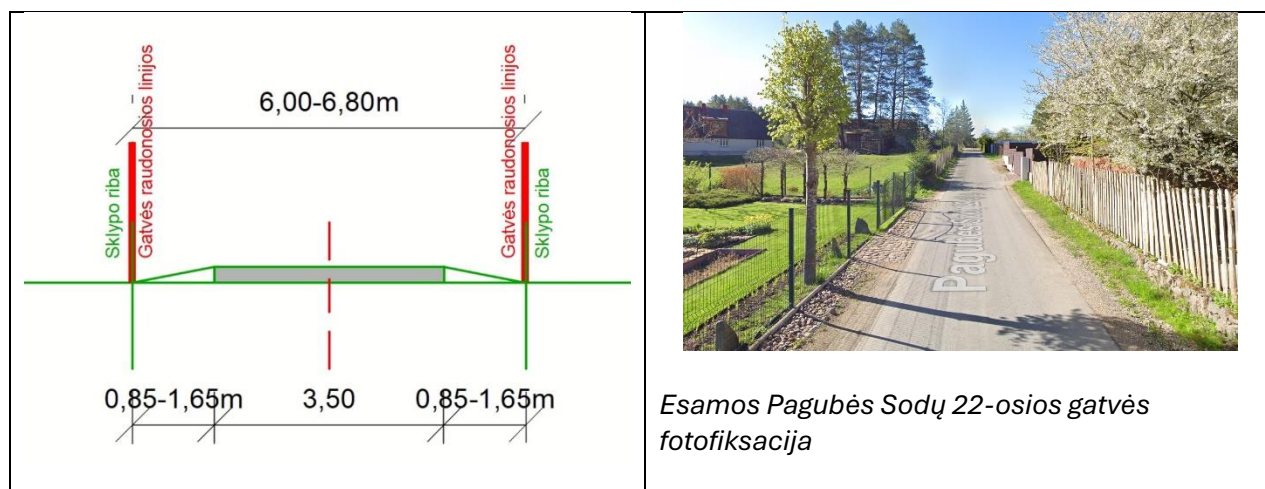
5.5. Eismo jungtis su ribojančiomis gatvėmis ir servitutai

Esama Pagubės Sodų 22-osios gatvės kategorija – Ds. Esama Pagubės Sodų 20-osios gatvės kategorija – Ds.

10. teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais rekomenduojant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktu nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

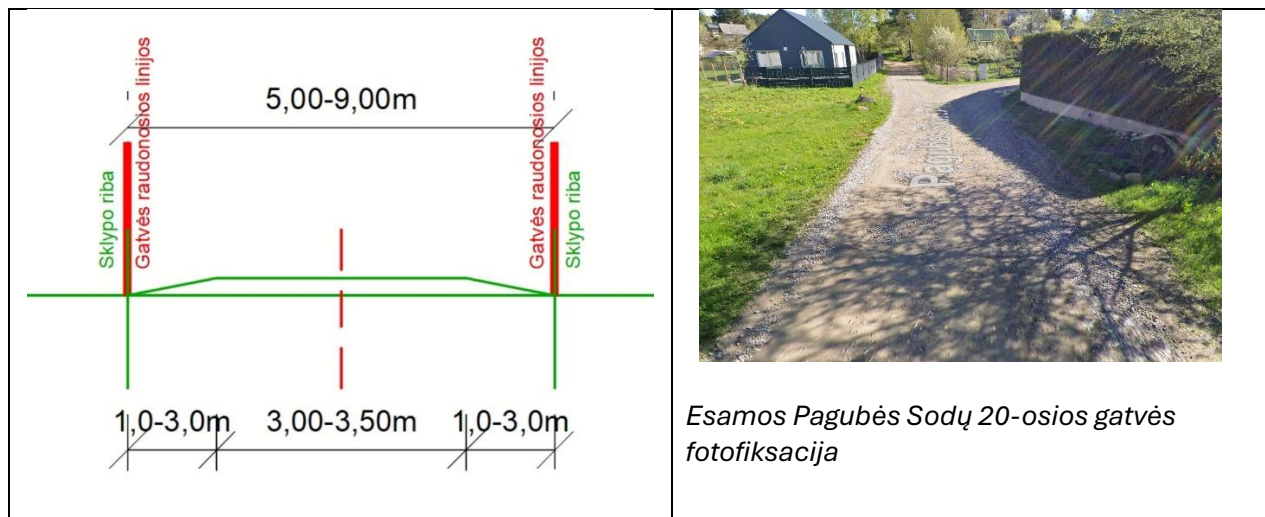
Įvažiavimai į planuojamus sklypus Nr. 1, 2 numatomi nuo Pagubės Sodų 22-osios gatvės. Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 3 – esamas. Gatvių raudonosios linijos sutampa su planuojamo sklypo ribomis.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytais gatvių techniniais parametrais.



Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	17	23

Esamos Pagubės Sodų 22-osios gatvės (D-s kategorija) principinis skersinis profilis. Gatvės koridoriaus plotis tarp raudonųjų linijų yra kintantis nuo 6,00 m iki 6,80 m. Esamos važiuojamosios dalies plotis ir danga (asfaltas) - nekeičiami.



Esamos Pagubės Sodų 20-osios gatvės fotofiksacija

Esamos Pagubės Sodų 20-osios gatvės (D-s kategorija) principinis skersinis profilis. Gatvės koridoriaus plotis tarp raudonųjų linijų yra kintantis nuo 5,00 m iki 9,00 m. Esamos važiuojamosios dalies plotis ir danga (žvyras) - nekeičiami.

5.6. Eismo reguliavimo ir saugumo priemonės

11. eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

Planavimo sprendimais nekeičiami esami susisiekimo organizavimo principai.

5.7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

12. nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka;

Sklype Nr. 1 numatoma:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Vandens

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	18	23

tiekimu ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc.

Sklype Nr. 2 numatoma:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc.

Sklype Nr. 3 numatoma:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc.

5.8. Aplinkos triukšmo, taršos poveikis

13. įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;

Išnagrinėjus Vilniaus miesto sav. interaktyviame žemėlapyje pateikiamus triukšmo sklaidos nuo autotransporto duomenis (žr. Esamos būklės aiškinamasis raštas), sukeliamas triukšmo lygis planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose bet kuriuo paros metu yra mažesnis už ribines vertes, nustatytas gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;

- Pagal DVN triukšmas nuo autotransporto neviršija normų, ribinės vertės tarp 40-54 dBA.
- Dieną triukšmas nuo autotransporto neviršija normų, ribinės vertės tarp 40-54 dBA.
- Vakare triukšmas nuo autotransporto neviršija normų, ribinės vertės tarp 40-54 dBA.
- Naktį triukšmas nuo autotransporto neviršija normų, ribinės vertės iki 39 dBA.

5.9. Sveikatos apsauga, higiena

Vadovaujamosi Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-12-01 išduotomis sąlygomis Nr. REG45495742.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos, higienos reikalavimai. Esami ir planuojami pastatai neturės neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai. Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus. Pastatų projekto rengimo metu turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Planuojamuose sklypuose yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	19	23

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. V-385/D1-91 „Dėl Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, planuojamas vienas artezinio vandens gręžinys sklypams nr.1, nr.2.

Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose" ir HN 81:2005 "Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypai nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamuose 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. Rengiant projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“. Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Įvertinami teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“. Kvapų šaltinių neplanuojama ir aplinkinėje teritorijoje nenustatyta.

Elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamojoje teritorijoje neviršija Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamų verčių.

Planuojama teritorija reikšmingai nepadidina transporto srautų esamoje transporto infrastruktūroje.

Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje.

5.10. Atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas

18. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	20	23

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano nuostatomis bei siekiant mažinti neigiamą poveikį aplinkai, planuojamoje teritorijoje numatoma skatinti atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą. Planuojamo užstatymo zonose projektuojant namus rekomenduojama įrengti saulės fotovoltines jėgaines, šilumos siurblius. Saulės moduliai rekomenduojami integruoti į pastatų stogų plokštumas arba sklypo ribose esančią inžinerinę infrastruktūrą, užtikrinant vizualinį vientisumą su esamu sodybos užstatymu. Numatomos vandeniui laidžios dangos. Planuojamas papildomas alternatyvių energijos šaltinių panaudojimas, numatant pažangias inžinerines technologijas. Sklype rekomenduojama įrengti elektromobilių pakrovimo vietas - sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

5.11. Atliekų tvarkymas

19.nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose;

Rūšiuojamų ir mišrių komunalinių atliekų konteinerių stovėjimo vietos numatomos kiekvieno sklypo ribose, prie įvažiavimų / išvažiavimų. Atliekų konteinerių vietos turi būti įrengtos taip, kad atliekų surinkimo transportas galėtų jas nesudėtingai pasiekti. Konteinerių vietos nurodytos Pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

5.12. Planuojama teritorija ir viešosios ervės

20.jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui.

Planuojama teritorija nesiriboja su viešosiomis miesto erdvėmis.

6. PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Planuojama vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento išduotomis sąlygomis 2025-12-01 Nr. REG45444133.

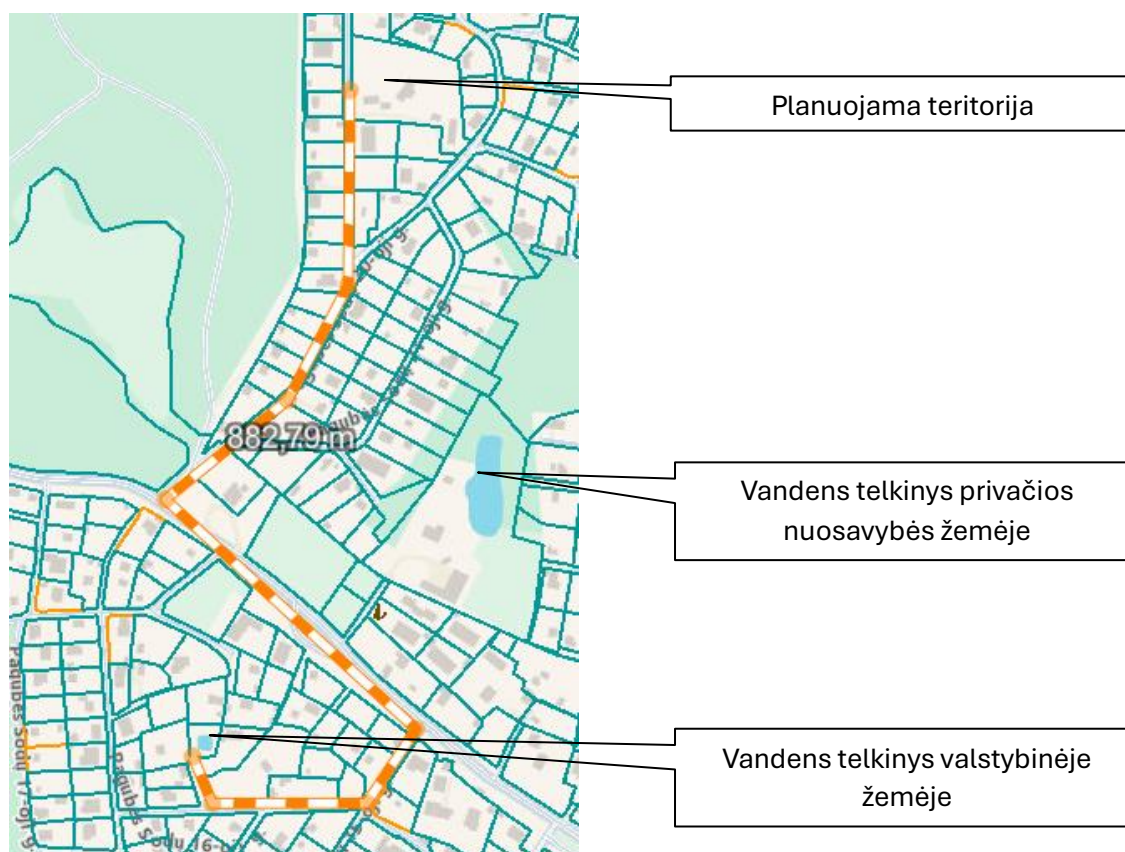
Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų Pagubės Sodų 22-ąja ir Pagubės Sodų 20-ąja gatvėmis. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312-66.

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	21	23

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Siekiant užtikrinti gaisrinio transporto pasiekiamumą sklype Nr. 3, jame numatoma 12x12 m gaisrinio transporto apsisukimo aikštelė (rekomenduojama įrengti sutvirtintą žaliają dangą).

Neįrengus centralizuotų išorės gaisrų gesinimo priemonių, pastato statytojas įsipareigoja iki pastato pridavimo užtikrinti išorės gaisro gesinimo priemonių buvimą.

Vandens poreikis gaisrų gesinimui reikalingas 10 l/s, gaisrų gesinimo trukmė 3 valandos. Lauko gaisrinio vandentiekio bus naudojami lauko gaisriniai vandens šaltiniai (hidrantai, kūdros, upės ir ežerai) esantis iki 1 km nuo planuojamų sklypų. Pagal priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymo punktą Nr. 67.3. (kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens, gaisrui gesinti, tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir ar dirbtinių vandens telkinių). Vandens tiekimui, gaisrų gesinimui iš išorės, numatoma naudoti vandens telkinį, esantį Pagubės Sodų 16-oji g., nutolusį nuo planuojamos teritorijos toliausio taško apie 880 m (Prie telkinio turi būti įrengta apsisukimo aikštelė, kurios matmenys 12m x 12m):



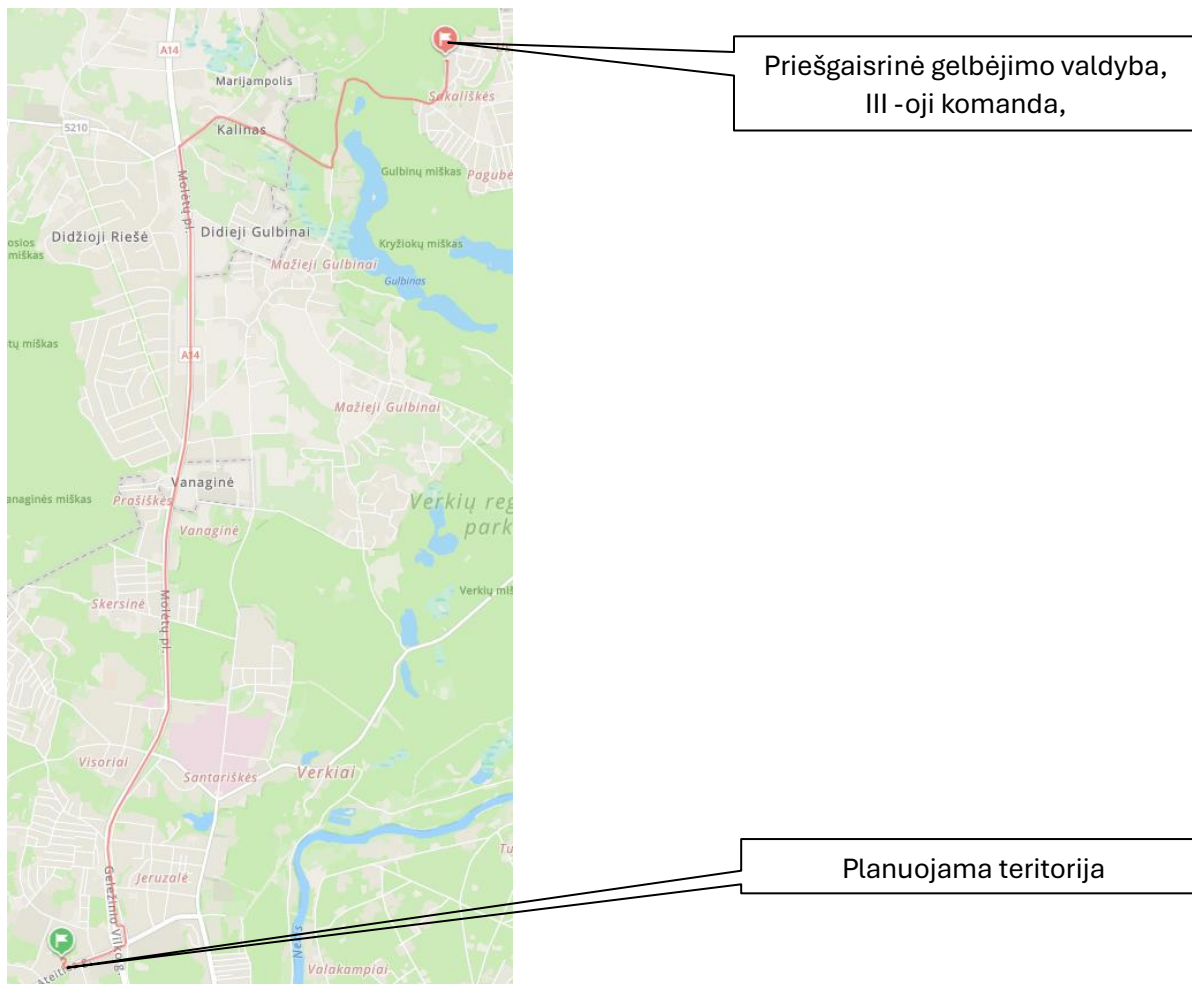
Ištrauka iš Regia žemėlapiu

Jei ateityje sklype nr. 3 būtų griaujami esami pastatai ir statomi nauji, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais. Jeigu bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių, pastatų projekto rengimo metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kompensacinėmis priemonėmis. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	22	23

Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, III -oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje. Atstumas – 12,6 km, atvykimo laikas – 23 min.



Pastabos:

- Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai.
- Detaliojo plano sprendiniai atitinka TPI ir kitų teisės aktų nuostatas.
- Užtikrinamas teritorijų planavimo dokumento viešumas.

PV Eglė Baranauskienė, Atestato Nr. A2229

Sprendinių aiškinamasis raštas Žemės sklypo Pagubės sodų 22-ojoje g. 3, detaliojo plano sprendinių koregavimas	TPD numeris:	Stadija:	Lapas	Lapų
	K-VT-13-25-1527	DP	23	23