

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto pavadinimas: Pilaitės gyvenamojo rajono detaliojo plano koregavimas žemės sklype Eitkūnų g. 17, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0167:771) supaprastinta tvarka (toliau – **Detaliojo plano koregavimas**).

Planuojamos teritorijos adresas: 0,0981 ha ploto žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0167:771, esantis Eitkūnų g. 17, Vilniuje (toliau – **Sklypas**).

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 01 d. sprendimu Nr. 528 "Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo" patvirtintas Pilaitės gyvenamojo rajono detalusis planas (toliau - **Detalusis planas**). Sklypo numeris Detaliajame plane - 281.

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

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo (A.C.).

Detaliojo plano koregavimo rengėjas: UAB „Geometra“, į.k. 160297055. Projektų vadovė (kval. dok. Nr. TPV0038), tel. +37068973682, el. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com.

Projekto tikslas ir uždaviniai: Pilaitės gyvenamojo rajono detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 01 d. sprendimu Nr. 528, žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0167:771, Eitkūnų g. 17, Vilniuje, statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120, 28 straipsnio 9 dalimi ir LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 318.3 papunkčiu.

Detaliojo plano koregavimo pagrindas:

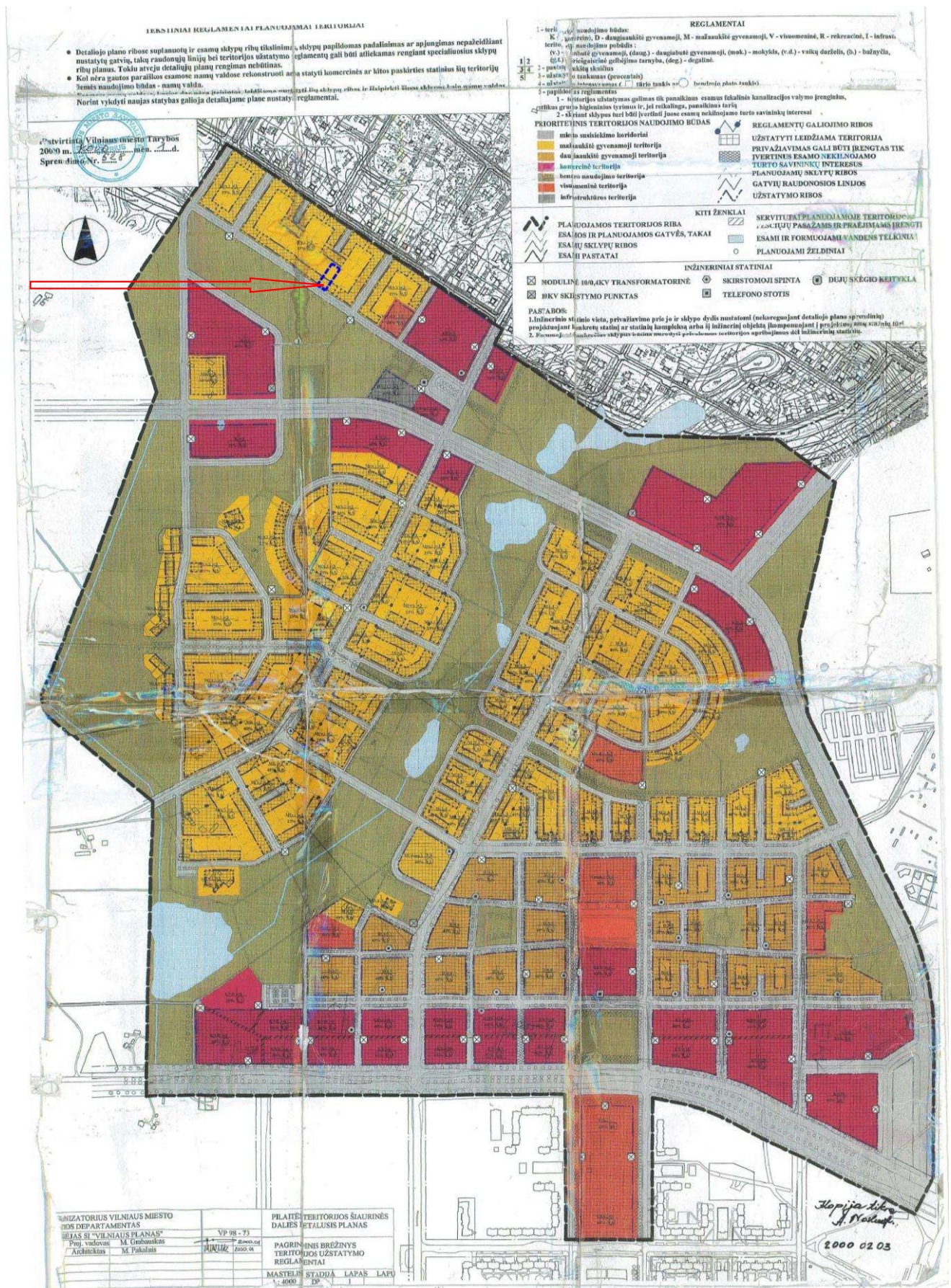
1. Pagrindiniai normatyviniai dokumentai:

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-301 (redakcija galiojanti nuo 2025-07-01);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (redakcija galiojanti nuo 2024-05-21);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija galiojanti nuo 2025-07-01);

2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Pilaitės gyvenamojo rajono detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 01 d. sprendimu Nr. 528 "Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo".

Projektuotojas: UAB „Geometra“, į.k. 160297055 Tel.: +370 689 73682; El. paštas: diana.dimaviciene@gmail.com				Projektas: Pilaitės gyvenamojo rajono detaliojo plano koregavimas žemės sklype Eitkūnų g. 17, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0167:771) supaprastinta tvarka			
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Dokumento pavadinimas:			
TPV0038	PV			Aiškinamasis raštas			
Iniciatorius: fizinis asmuo				Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
					1	10	0



1 pav. Koreguojamas detalusis planas su pažymėta koreguojamos teritorijos riba

Lapas	Lapų	Laida
2	10	0

ESAMA SITUACIJA

Koreguojamo žemės sklypo NT registro Nr. 1/41729 duomenų bazės išrašo duomenys:

Adresas:	Eitkūnų g. 17, Vilnius
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:	0101/0167:771, Vilniaus m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	(Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)*
Žemės sklypo plotas:	0,0981 ha
Nuosavybė:	fizinis asmuo (A.C.)
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruotos):	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
Servitutai:	nėra
Duomenys apie žemės sklype esamus statinius:	Sklype pastatų nėra, tačiau yra išduotas statybos leidimas vienbučio gyvenamojo namo statyboms**: Pastato unikalus Nr. 400-6157-6545; paskirties grupė: vienbučių ir dvibučių; daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - vienbučių.

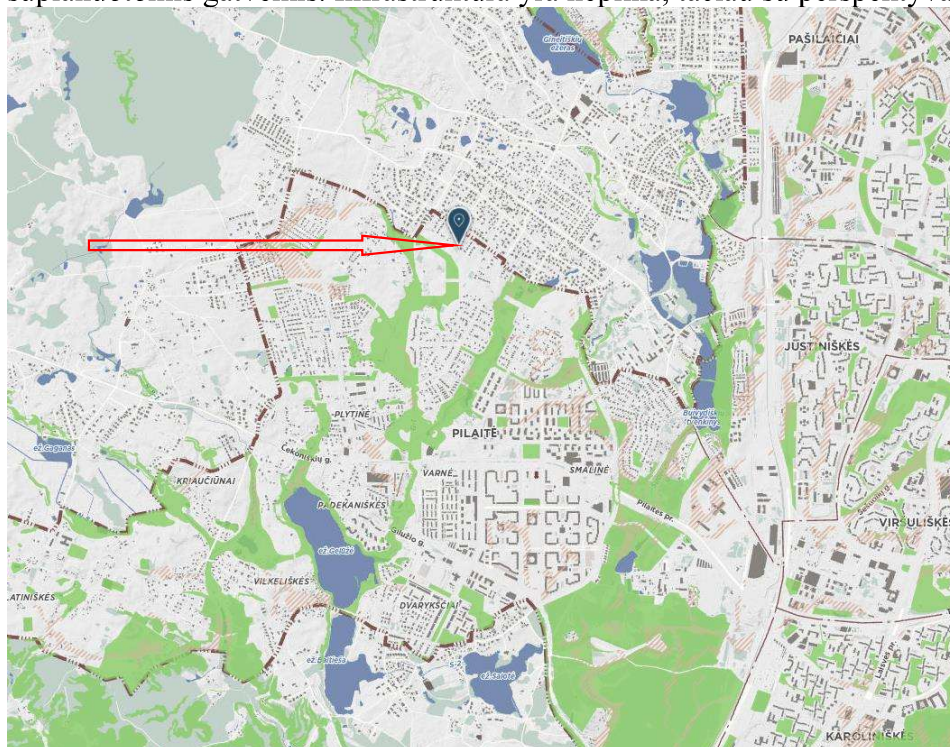
* - pagal šiuo metu galiojančio Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymo Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 16 punktą - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

** - Sklypo savininkas naikins statybos leidimą ir bus rengiamas naujas vienbučio gyvenamojo namo statybos projektas.

Geografinė vieta ir urbanistinis kontekstas

Anksčiau Detaliuoju planu suplanuotas Sklypas yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Pilaitės seniūnijos šiaurėje, gyvenamųjų namų teritorijoje tarp Balgos, Eitkūnų ir Alnos gatvių bei Vilniaus miesto savivaldybės ribos. Sklypas ribojasi su gyvenamųjų namų statyboms skirtais sklypais ir Eitkūnų gatve, kuri ties Sklypu nėra įrengta.

Urbanistiniu požiūriu teritorija yra sparčiai vystomoje mažo užstatymo intensyvumo gyvenamajame rajone, esantis vystymosi stadijoje. Ši teritorija pasižymi intensyvia individualia statyba. Teritorijos aplinka yra dinamiška ir nuolat kintanti – vienur jau stovi gyvenamieji pastatai, kitur – dar vyksta statybos darbai, būdingi naujiems rajonams. Sklypai yra stačiakampio formos su tiesiomis suplanuotomis gatvėmis. Infrastruktūra yra nepilna, tačiau su perspektyva būti patobulinta ateityje.



2 pav. Geografinė vieta

Lapas	Lapų	Laida
3	10	0

Funkcinis teritorijų kontekstas

Nagrinėjama teritorija yra glaudžiai susijusi su susiklosčiusiu urbanistiniu kontekstu Vilniaus Pilaitės šiaurinėje dalyje. Pagrindinis suplanuotas aptarnaujantis infrastruktūros koridorius, greičiausiai bus vienas iš kvartalo gatvių, formuojantis teritorijos funkcinio naudojimo zonavimą. Abipus šios gatvės išsidėsčiusios gyvenamosios teritorijos pasižymi netolygiu išvystymu: šiaurinėje dalyje (kurioje yra Sklypas) yra aktyviai vystoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba, pasižymi intensyviu užstatymu (47 sklypai jau apstatyti), susiformavusia infrastruktūra, kuri aktyviai naudojama, nors dar nėra pilnai išvystyta (dalinai įrengtas, neasfaltuotas gatvių tinklas); pietinėje dalyje (ir visa likusi didesnė teritorija) - nors dabar yra mažai užstatyta, dominuoja neišvystyti plotai, kurie natūraliai pereina į žemės ūkio naudmenų teritorijas. Šiose žemės ūkio paskirties teritorijose jau vystomi gyvenamieji kvartalai, kurie atlieka svarbią buferinės zonos funkciją, atskiriant urbanizuotą kvartalą nuo atvirų žemės ūkio naudmenų. Ši natūraliai susiformavusi buferinė zona padeda sumažinti kvartalo keliamą triukšmą bei užtikrina geresnę gyvenamųjų teritorijų aplinkos kokybę.

Funkcinių zonų paskirstymas teritorijoje atitinka darnaus miesto planavimo principus, kur gyvenamosios zonos yra nuosekliai atskirtos nuo žemės ūkio teritorijų, išnaudojant natūralias gamtines ir antropogenines ribas. Sklypas yra gerai integruotas į dinamišką ir subalansuotą aplinką, su puikia gyvenamosios ir rekreacinės paskirties zonų pusiausvyra.



3 pav. Funkcinis teritorijų kontekstas

Esama padėtis

Nagrinėjamas Sklypas yra pailgas ir stačiakampio formos, įsiterpęs tarp kitų vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų statyboms skirtų sklypų: šiaurės vakarų dalyje esančiame sklype pastatų nėra, šiaurės rytų dalyje esančiame sklype stovi dvibutis gyvenamasis namas, pietryčių dalyje - vienas vienbutis gyvenamasis namas, pietvakarių dalyje yra anksčiau suplanuota Eitkūnų gatvė. Sklypas nėra užstatytas.

Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas, esantis sklype, kadastro Nr. 0101/0167:282, Eitkūnų g. 15, Vilniuje nuo Sklypo ribos trumpiausiu atstumu nutolęs ~ 3 m rytų kryptimi.

Įvažiavimas/išvažiavimas į Sklypą yra iš dar neįrengtos Eitkūnų gatvės, tačiau iki Sklypo yra išvažinėtas kelias.

Lapas	Lapų	Laida
4	10	0

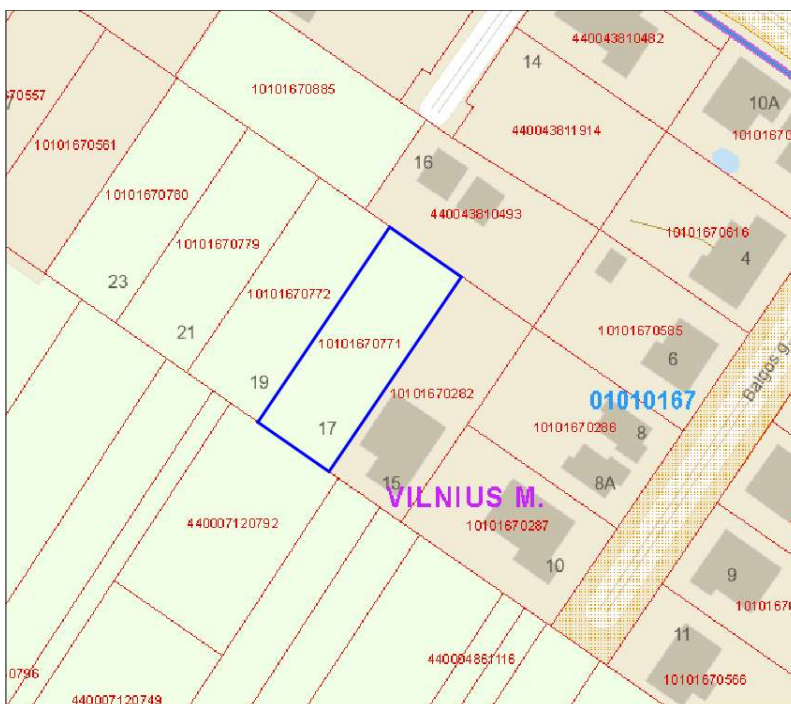
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 2 str. 3 dalimi, 12 str. ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNS) III skyriumi šalia Sklypo anksčiau suplanuotai Eitkūnų gatvei kelių apsaugos zona nenustatoma.

Sklype inžinerinių tinklų nėra, išskyrus 0,4 kV elektros kabelį su elektros spinta pietvakarinėje dalyje. Vadovaujantis SŽNS nuostatomis į Sklypą patenka tik elektros tinklų apsaugos zonos.



4 pav. Nagrinėjama teritorija urbanistiniame kontekste

Planuojamos teritorijos gretimybės



5 pav. Nekilnojamojo turto kadastro schema

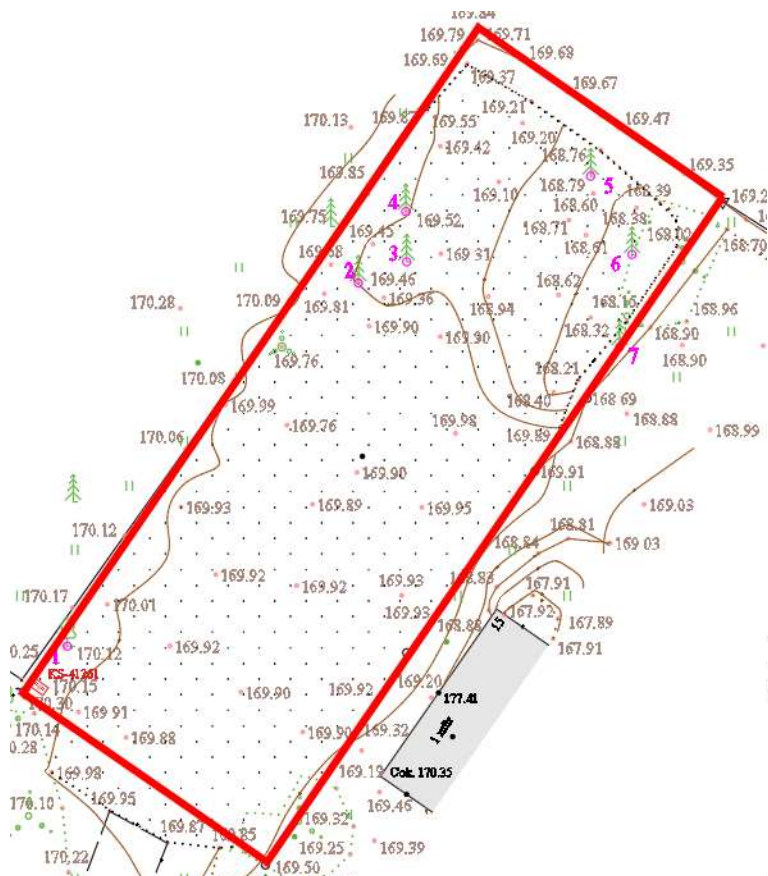
Lapas	Lapų	Laida
5	10	0

Žemės sklypo adresas	Sklypo kadastro Nr.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis/ Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo naudotojai
iš šiaurės vakarų dalies:				
Vilnius, Eitkūnų g. 19	0101/0167:772	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos)	0,0981	S.S.
iš šiaurės rytų dalies:				
Vilnius, Gelažių g. 16	0101/0167:3440	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	0,1105	S.S., G.V., I.V.
iš pietryčių dalies:				
Vilnius, Eitkūnų g. 15	0101/0167:282	Kita/Gyvenamosios teritorijos (Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos)	0,0997	V.M., L.M.
iš pietvakarių dalies:				
Vilnius	0101/0167:1467	Žemės ūkio/Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	0,1340	juridinis asmuo

Gamtinė aplinka

Planuojamoje teritorijoje nėra valstybinio miško teritorijos, vandens telkinių, saugomų gamtinių objektų ar geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, įtakančių sklypo užstatymo galimybes. Planuojamoje teritorijoje saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų nėra. Artimiausia bendro naudojimo teritorija (suplanuota miesto bendroju planu) nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 80 m atstumu pietvakarių kryptimi.

Žemės paviršius teritorijoje yra sąlyginai lygus, yra nedidelių aukščio pokyčių. Nagrinėjamame Sklype jau vykdomi žemės darbai, teritorija yra visiškai antropogenizuota. Sklype yra šešios pušys ir viena (6 kamienų) blindė (žr. 6 pav.). Saugotiniams želdiniams medžiai ir krūmai priskiriami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 “Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys, medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo” patvirtintais saugotinių medžių ir krūmų kriterijais. Saugotini medžiai yra išsaugomi ir pagal šią Detaliojo plano korektūrą nebus kertami.



6 pav. Gamtinis kontekstas

Koordinatų sistema LKS-94				
Taško Nr.	Rūšis	Diametras, cm	X	Y
1	6xBlindė	13,12,11,10,11,14	6065977.16	575546.72
2	Pušis	17	6066000.41	575565.34
3	Pušis	17	6066001.76	575568.43
4	Pušis	16	6066004.98	575568.37
6	Pušis	17	6066007.24	575580.19
7	Pušis	20	6066002.23	575582.85
7	Pušis	21	6065996.31	575582.05

Lapas	Lapų	Laida
6	10	0

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Koregavimo priežastys ir pagrindimas

Detaliojo plano koregavimu siekiama užtikrinti optimalų sklypo ploto panaudojimą ir efektyvų pastatų išdėstymą. Didinant statybos zoną, statybos ribą Sklypo savininkui atsiranda galimybė projektuoti funkcionalesnį ir erdvesnį gyvenamąjį pastatą, kuris atitiks šiuolaikinius gyvenimo standartus. Tai taip pat leidžia geriau išnaudoti visą sklypo potencialą.

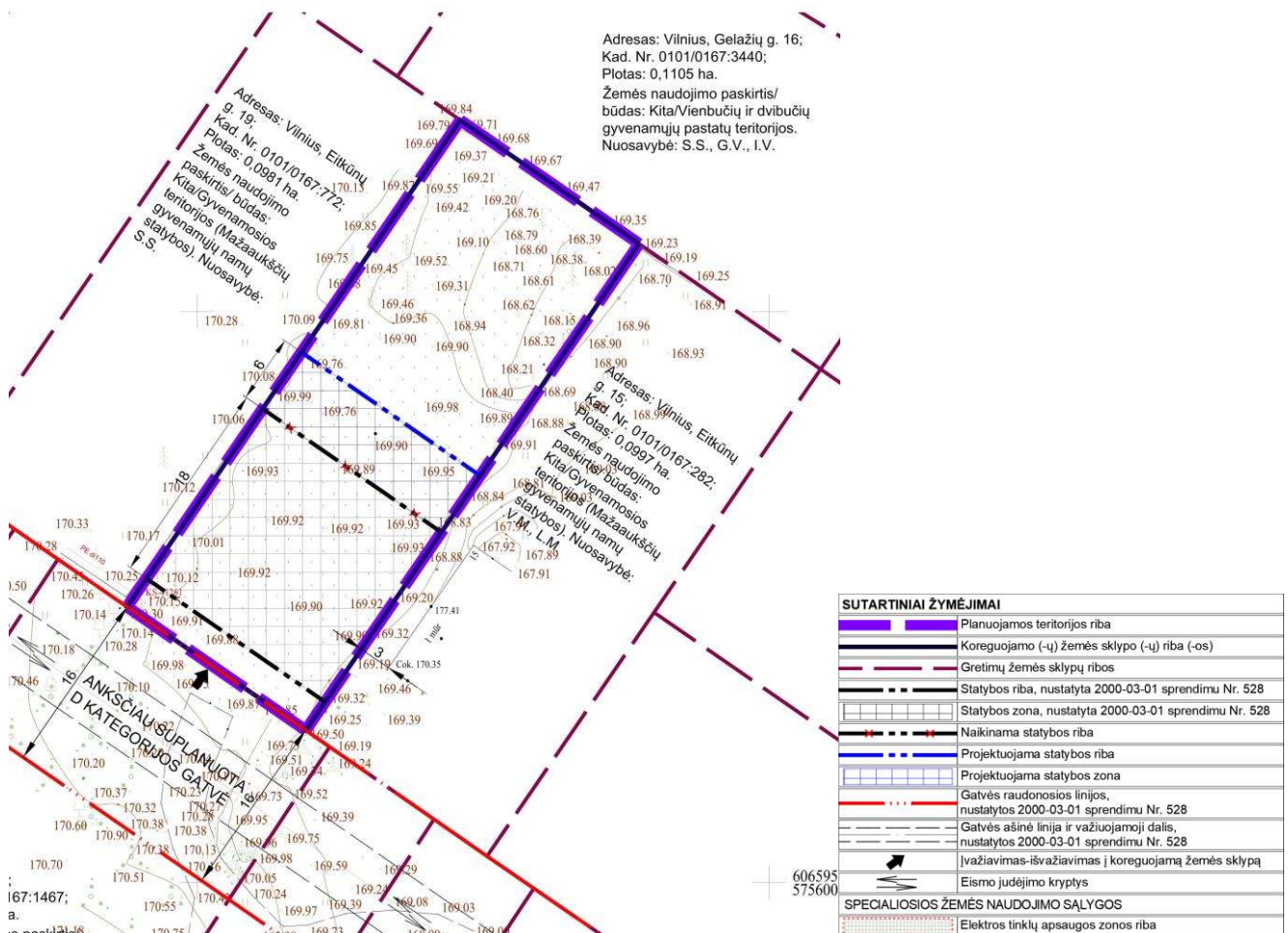
Atliekami šie pakeitimai:

- statybos zonos tikslinimas ir praplėtimas;
- statybos ribos tikslinimas ir praplėtimas.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi nuostatomis, išlaikant esminius parametrus: žemės naudojimo būdą, leidžiamą pastatų aukštį ir leidžiamą pastatų aukščio altitudę, leidžiamą žemės sklypo užstatymo tankį, leidžiamą žemės sklypo užstatymo intensyvumą, užstatymo tipą, žemės sklypo ribas ir nemažinant viešųjų erdvių ploto.

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių bei trečiųjų asmenų interesų. Detaliojo plano koregavimas teikiamas svarstyti Vniaus miesto savivaldybės Teritorijų planavimo komisijai. Detaliojo plano koregavime numatytiems sprendiniams raštu yra pritarę Sklypo naudotojai pagal Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalį.

Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas



6 pav. Statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai

Dabartinė statybos zona ir statybos riba nepakankamai išnaudoja Sklypo potencialą, todėl jos praplėtimas sudarys galimybes Sklype pastatyti funkcionalesnį ir erdvesnį gyvenamąjį pastatą. Detaliojo plano koregavimo projekte numatomą esamą statybos zoną ir statybos ribą koreguoti, ją 6 m praplečiant šiaurės rytų kryptimi.

Patekimas į Sklypą ir automobilių stovėjimo vietos

Sklypas iš pietvakarių dalies ribojasi su ankstesniu Detalioju planu suplanuota D kategorijos gatve, kurios atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 16 m. Ši gatvė nėra įrengta, iki Sklypo yra išvažinėtas kelias.

Detaliajame plane įvaža (-os) į Sklypą nenumatyta, todėl ji bus sprendžiama statinio techninio projekto rengimo metu.

Detalioju planu Sklype automobilių stovėjimo aikštelės nebuvo numatytos. Sklype bus įrengtos automobilių stovėjimo vietos užtikrinančios normatyvinį minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, numatytą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” XIII skyriaus 107 punkte. Pagal STR 2.06.04:2014 redakciją vienbučių paskirties pastatui - 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Sklype automobilių stovėjimo skaičius, vietos bus nustatytos statinio techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 123 punktu iki 4 automobilių stovėjimo vietų minimalus atstumas iki gyvenamųjų pastatų nereglamentuojamas.

Detaliojo plano korektūra nekeičiami ankstesniu detalioju planu suplanuoti susisiekimo infrastruktūros sprendiniai.

Želdinių aprašymas, tvarkymo principai

Pagal Detaliojo planą želdynų zona nebuvo numatyta. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694, priedu vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms numatomas apželdinimas turi būti ne mažesnis nei 25 % nuo sklypo ploto, t.y. Sklypo apželdinimas turi būti nemažiau: $981 * 25\% = 245 \text{ m}^2$. Priklausomųjų želdynų zona ir tikslus procentas bus nustatytas statinio techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinės saugos sprendinys



7 pav. Hidrantų schema. Šaltinis www.vilnius.lt

Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimais statant naujus pastatus, turi būti užtikrinti saugūs atstumai tarp pastatų, ribojant gaisrų plitimą į gretimus pastatus. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

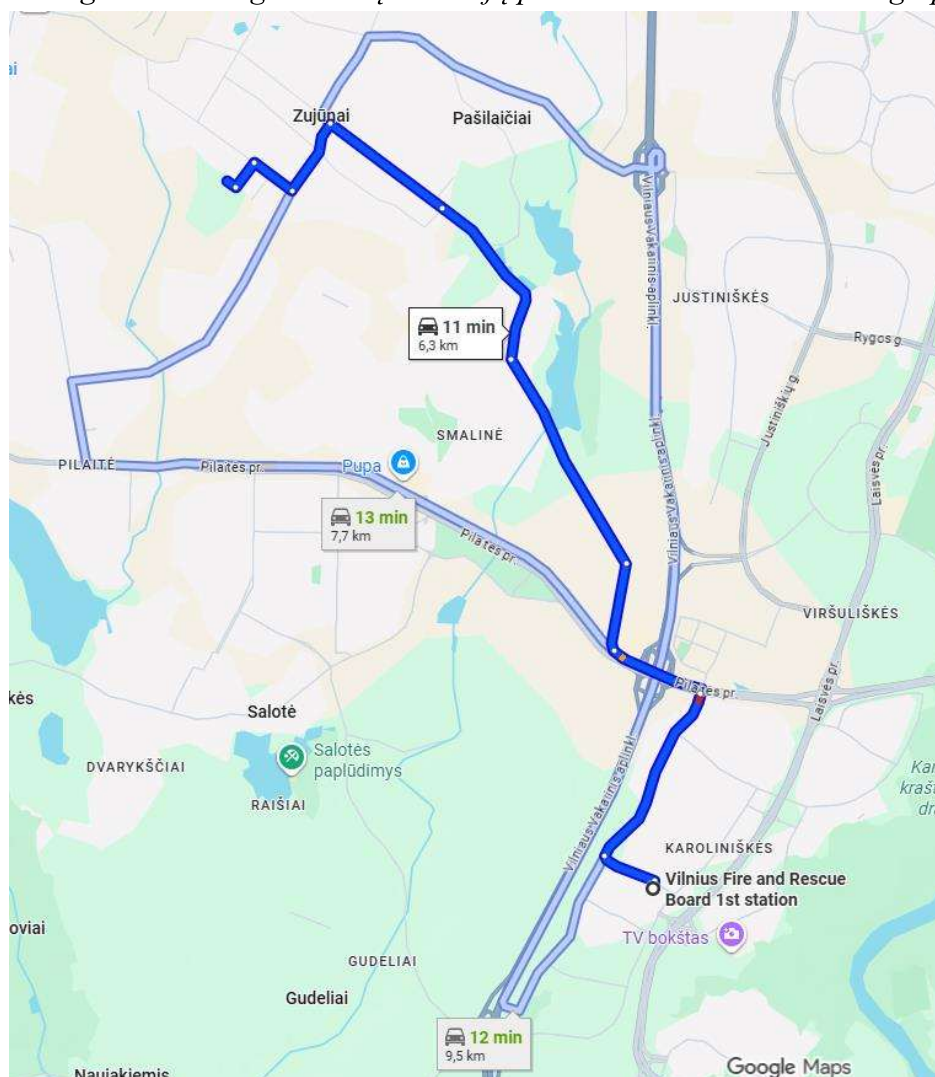
Lapas	Lapų	Laida
8	10	0

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas esamų bendro naudojimo vandentiekio tinklų ir iš artimiausio vandens hidranto, esančio Gelažių ir Deimenos gatvių sankryžoje. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas rengiant statinio techninį projektą, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“*, 2011 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. 1-64 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ bei 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymo Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus.



7 pav. atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT). Šaltinis <https://www.google.com/maps/>

Inžinerinės infrastruktūros išdėstymas

Šia Detaliojo plano korektūra nėra sprendžiami inžinerinės infrastruktūros klausimai (pvz., vandentiekio, nuotekų, elektros, dujų, lietaus nuotekų tinklų ir kelių įrengimas). Priežastis yra ta, kad šiame planavimo etape yra keičiama tik Sklypo statybos zona ir statybos riba. Statinio projekto rengimo metu infrastruktūrą planuoti pagal galiojančio Detaliojo plano sprendinius.

Visi inžineriniai sprendiniai bus numatomi vėlesniame etape, rengiant konkrečiau statinio techninį projektą. Techninio projekto metu bus atliekami detalūs inžineriniai skaičiavimai, atsižvelgiama į faktines grunto ir geologines sąlygas bei gretimų inžinerinių tinklų vietas.

Statinio techninio projekto metu bus gautos ir atsižvelgiama į atsakingų institucijų išduodamas prisijungimo sąlygas. Šios sąlygos nustato tikslias inžinerinių tinklų jungimo vietas, techninius reikalavimus ir sąlygas, kurių privaloma laikytis. Tai leidžia užtikrinti, kad infrastruktūra bus suplanuota ir įrengta pagal visus galiojančius standartus ir reikalavimus.

Aplinkosauginiai, sveikatos apsaugos sprendiniai

Sklype nenumatomas pavojingų ir radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir (ar) saugojimas. Planuojamas vienbutis gyvenamasis pastatas neigiamos įtakos gretimoms ir artimiausiai gyvenamajai aplinkai neturės. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Planuojama nauja užstatymo zona nepablogins esamos situacijos.

Atliekų tvarkymas gyvenamajame pastate statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Visais atvejais atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai.

Sklypas ir jame galimi objektai vietovėje neformuoja sanitarinių apsaugos zonų (toliau - SAZ), taip pat nepatenka į kitų ūkinių veiklų SAZ. Žemės Sklypo sprendiniai nedaro neigiamo poveikio (tokio kaip triukšmas, atmosferos tarša, natūralus apšvietimas) gretimai gyvenamajai aplinkai, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminių teisės aktų reikalavimus.

Rengiant statinio techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

Sklype automobilių stovėjimo skaičius, vietos bus nustatytos statinio techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, 123 punktu iki 4 automobilių stovėjimo vietų minimalus atstumas iki gyvenamųjų pastatų nereglamentuojamas.

Detaliojo plano koregavimu numatomi pakeitimai nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki jo atlikimo.

Lapas	Lapu	Laida
10	10	0