AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esamos būklės analizė.

Pavadinimas:
Žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0115:127, Nr. 0101/0115:219, Nr. 0101/0115:121, Nr. 0101/0115:83, Nr. 0101/0115:140, Nr. 0101/0115:143, Nr. 0101/0115:112, Nr. 0101/0115:116, Nr. 0101/0115:277, Nr. 0101/0115:163, Nr. 0101/0115:130, Nr. 0101/0115:93, Nr. 0101/0115:160 ir Nr. 0101/0115:134) buvusiuose Naujanerių ir Kryžiokų kaimuose detaliojo plano koregavimas sklype Pašilių g. 35 (kadastro Nr. 0101/0115:474) supaprastinta tvarka.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:
K-VT-13-26-1029.

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

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:
Žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0115:127, Nr. 0101/0115:219, Nr. 0101/0115:121, Nr. 0101/0115:83, Nr. 0101/0115:140, Nr. 0101/0115:143, Nr. 0101/0115:112, Nr. 0101/0115:116, Nr. 0101/0115:277, Nr. 0101/0115:163, Nr. 0101/0115:130, Nr. 0101/0115:93, Nr. 0101/0115:160 ir Nr. 0101/0115:134) buvusiuose Naujanerių ir Kryžiokų kaimuose detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 21 d. įsakymu Nr. 30-3477 (TPD reg. Nr. T00075925).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:
Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:
Vietovės.

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

Iniciatorius (-iai):
Fiziniai asmenys.

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

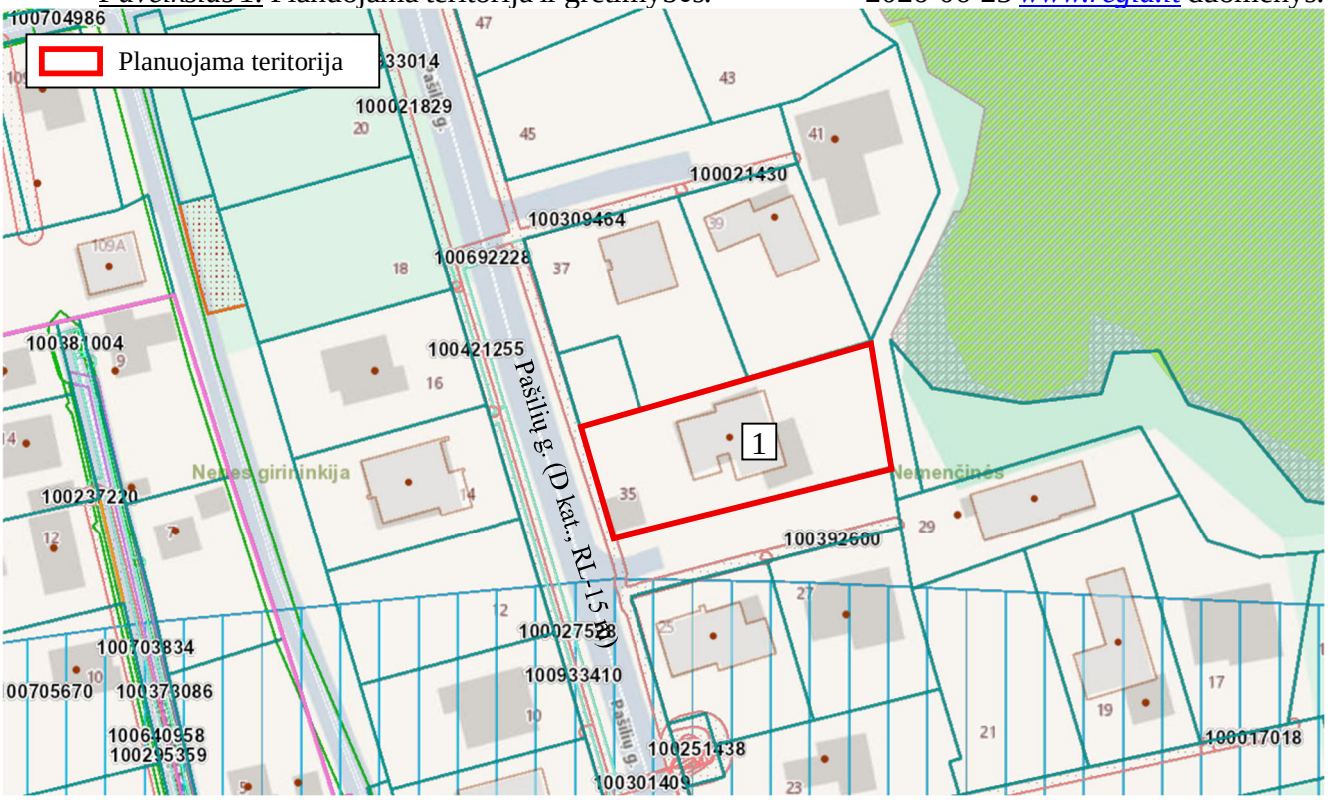
Teritorijų planavimo vadovas:
Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:
Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Pašilių g. 35, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0115:474).

PLANUOJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.
Planuojama teritorija – žemės sklypas Pašilių g. 35, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0115:474).

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės. 2026-06-25 *www.regia.lt* duomenys.



PLANUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0115:474.

Adresas: Vilnius, Pašilių g. 35.
Žemės sklypo plotas: 0,1167 ha.
Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.
Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas – 1 kv. m.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100309464. Plotas - 6 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- Pastatas - vieno buto gyvenamasis namas, unikalus daikto numeris: 4400-5370-4940, paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vienbučių.

Žemės sklype registruoti servitutai:

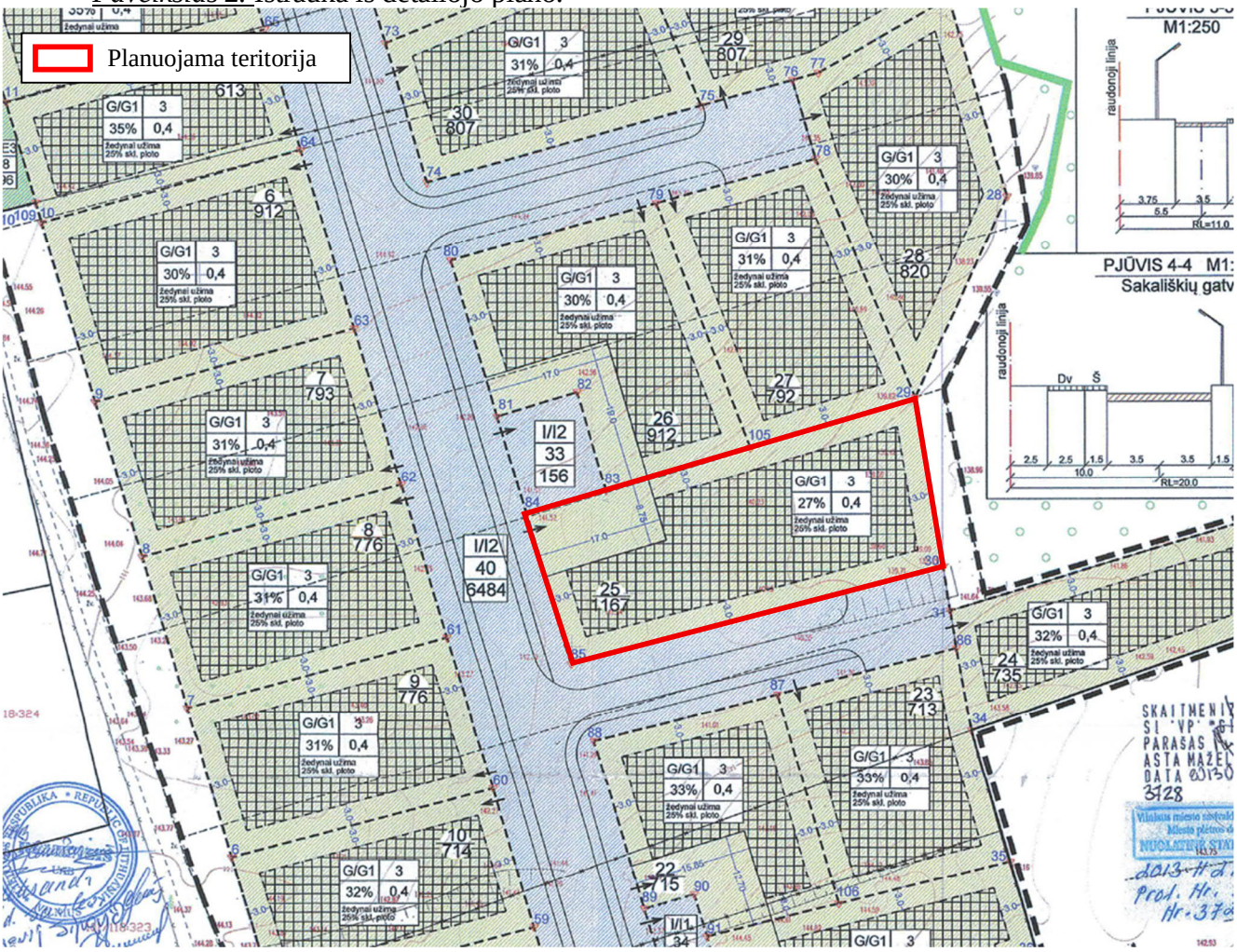
- įrašų nėra.

KOREGUOJAMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS

Žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0115:127, Nr. 0101/0115:219, Nr. 0101/0115:121, Nr. 0101/0115:83, Nr. 0101/0115:140, Nr. 0101/0115:143, Nr. 0101/0115:112, Nr. 0101/0115:116, Nr. 0101/0115:277, Nr. 0101/0115:163, Nr. 0101/0115:130, Nr. 0101/0115:93, Nr. 0101/0115:160 ir Nr. 0101/0115:134) buvusiuose Naujanerių ir Kryžiokų kaimuose detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. lapkričio 21 d. įsakymu Nr. 30-3477 (TPD reg. Nr. T00075925).

Detaliuoju planu suplanuotas vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypais. Planuojamas žemės sklypas Pašilių g. 35 suplanuotas, kaip kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas Nr. 25. Statybos riba ir statybos zona atitraukta 3 m nuo sklypo ribų, tik šiaurės vakarinėje pusėje statybos riba ir statybos zona atitraukta 8,75 m nuo sklypo ribos, dėl tuo metu planuojamų priešgaisrinių rezervuarų sklype Nr. 33.

Paveikslas 2. Ištrauka iš detaliojo plano.



1.2. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi. Detaliojo planavimo tikslai: statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Pašilių g. 35, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0115:474).

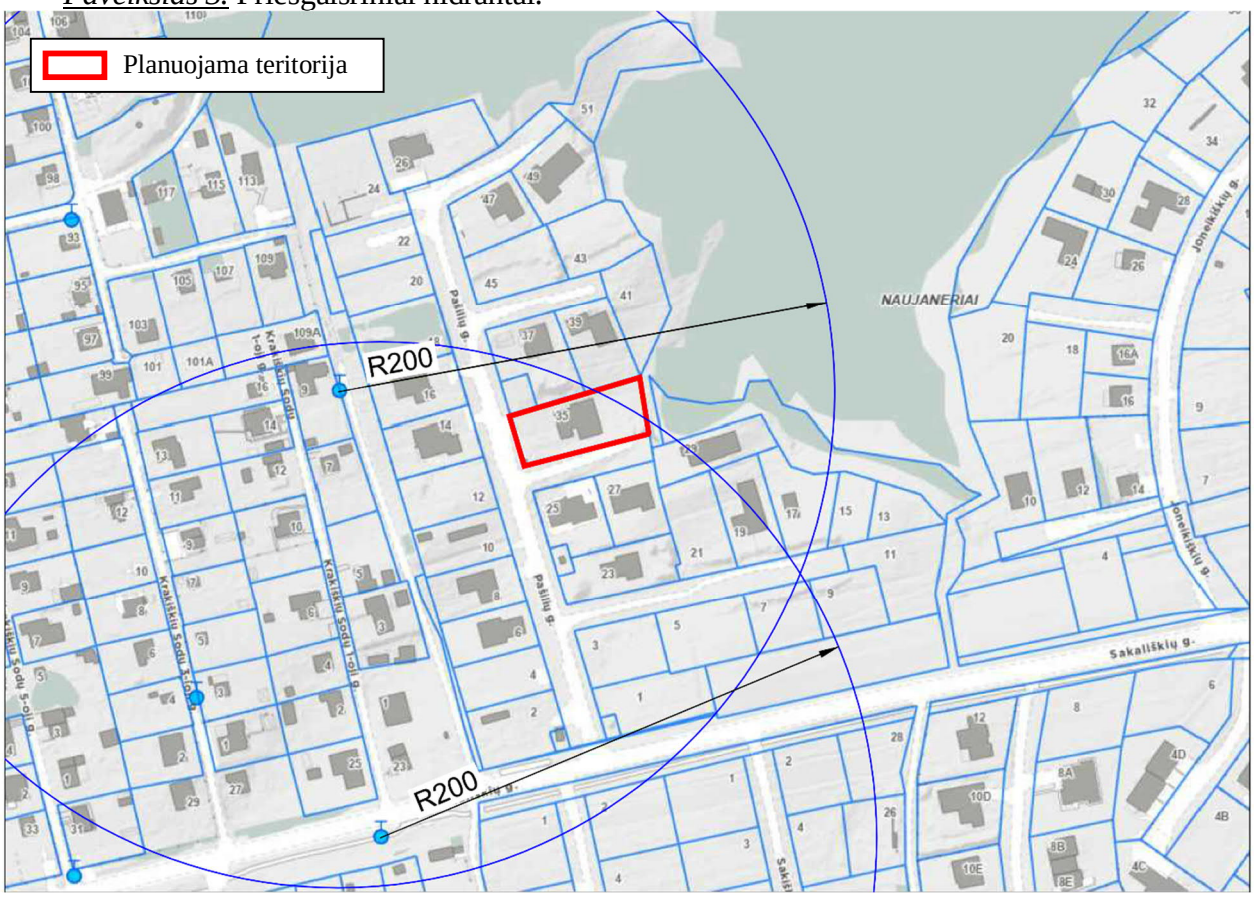
Detaliojo plano koregavimas atliekamas siekiant racionaliau panaudoti žemės sklypą Pašilių g. 35, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0115:474), koreguojant statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiant kitų galiojančiame detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų. Koreguojami tik statybos zonos ir statybos ribos sprendiniai, kaip numatyta Pagrindiniame brėžinyje.

Patvirtintame detaliajame plane šiaurės vakarinėje sklypo dalyje statybos riba ir statybos zona buvo nustatyta 8,75 m atstumu nuo sklypo ribos, nes gretimame inžinerinės infrastruktūros sklype Nr. 33 buvo numatyta įrengti priešgaisrinius vandens rezervuarus. Likusioje sklypo dalyje statybos zona buvo nustatyta įprastu – 3 m atstumu nuo sklypo ribų.

Šiuo metu kvartalo priešgaisrinio vandens tiekimo sprendiniai yra pakeisti – į rytus ir pietus nuo planuojamos teritorijos yra įrengti vandens priešgaisriniai hidrantai, kurių 200 m dengiamas plotas apimą visą gyvenamųjų namų kvartalą, suplanuotą detaliuoju planu, todėl anksčiau numatytų priešgaisrinių rezervuarų įrengimas nebeaktualus. Dėl šios priežasties nebeliko objektyvių priežasčių išlaikyti padidintą statybos ribos ir statybos zonos atitraukimą nuo šiaurės vakarinės sklypo ribos.

Esant poreikiui siūloma įrengti papildomus priešgaisrinius hidrantus. Projektuojant pastatus privaloma laikytis visų galiojančių Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, užtikrinant norminius priešgaisrinius atstumus arba taikant teisės aktuose numatytas kompensacines priemones, jei jų prireiktų statinio projektavimo metu.

Paveikslas 3. Priešgaisriniai hidrantai.



Koreguojant detalųjį planą siūloma išplėsti statybos zoną ir statybos ribą:

šiaurės vakarinėje sklypo dalyje – sudarant galimybę pastatyti pagalbinio ūkio pastatą, pagal pridedamą architekto Jono Lideikio parengtą Pagalbinio ūkio pastato, I gr. nesudėtingo statinio statybos projektą.

Planuojamas statybos zonos ir statybos ribos koregavimas yra pagrįstas faktiškai pasikeitusiomis inžinerinės infrastruktūros sąlygomis, sudaro galimybę racionaliau naudoti žemės sklypą ir nepažeidžia galiojančių priešgaisrinės saugos reikalavimų bei neblogina gretimų sklypų naudojimo sąlygų.

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