

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **Pavadinimas:**

Sklypo Liepkalnio g.177 (kad.Nr.0101/0159:516) detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Daškūnų g.88, 90, 92, 94 ir Pustabalių g.14, 16, 18, 20, 22 inicijavimo sutarties pagrindu.

### **Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Sklypo (kadastro Nr. 0101/0159:516) Liepkalnio g. 177 detalusis planas (registro Nr. **T00057972**).

### **Planavimo pagrindas:**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl TPD koregavimo (Nr.30-1059/24; 2024-04-30)

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

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

### **Teritorijų planavimo lygmuo**

Vietovės

### **Organizatorius**

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

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

Fizinis asmuo

### **Projekto rengėjas**

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:**

Daškunu g. 88 (kadastro Nr. 0101/0159:1529),  
Daškunu g. 90 (kadastro Nr. 0101/0159:1426), Daškunu g. 92 (kadastro Nr. 0101/0159:1056),  
Daškunu g. 94 (kadastro Nr. 0101/0159:892) ir Pustabaliu g. 14 (kadastro Nr. 0101/0159:782),  
Pustabaliu g. 16 (kadastro Nr. 0101/0159:980), Pustabaliu g. 18 (kadastro Nr. 0101/0159:1128),  
Pustabaliu g. 20 (kadastro Nr. 0101/0159:1460), Pustabaliu g. 22 (kadastro Nr. 0101/0159:1506)  
Vilniuje.

### **Nagrinėjama teritorija**

8,1 ha (pagal pridedamą miesto plano ištrauką)

### **Planuojama teritorija**

1,1 ha (pagal pridedamą miesto plano ištrauką)

### **Planavimo uždaviniai:**

nekeičiant nustatytos žemės sklypu naudojimo paskirties ir budo nustatyti žemės sklypu užstatymo intensyvumą, tanki, statybos zona ir riba bei kitus privalomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedama miesto plano ištrauka).

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

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

### **SPAV reikalingumas:nustatomas atlikus SPAV atranka arba pagal institucijų sąlygas**

Koncepcija nerengiama

Planuojamoje teritorija nepraiena centralizuoti inžineriniai tinklai: Lietaus nuotekų tinklas;

Vandentiekio tinklas; Buitinių nuotekų tinklas;

Šalia planuojamos teritorijos esantys centralizuoti tinklai Elektros tinklai; Ryšio kabeliai;

### **Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:**

Vilniaus m.sav.teritorijos bendrasis planas , T00086338, 2021-06-08

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 40 % (atitinkamai gamtinio

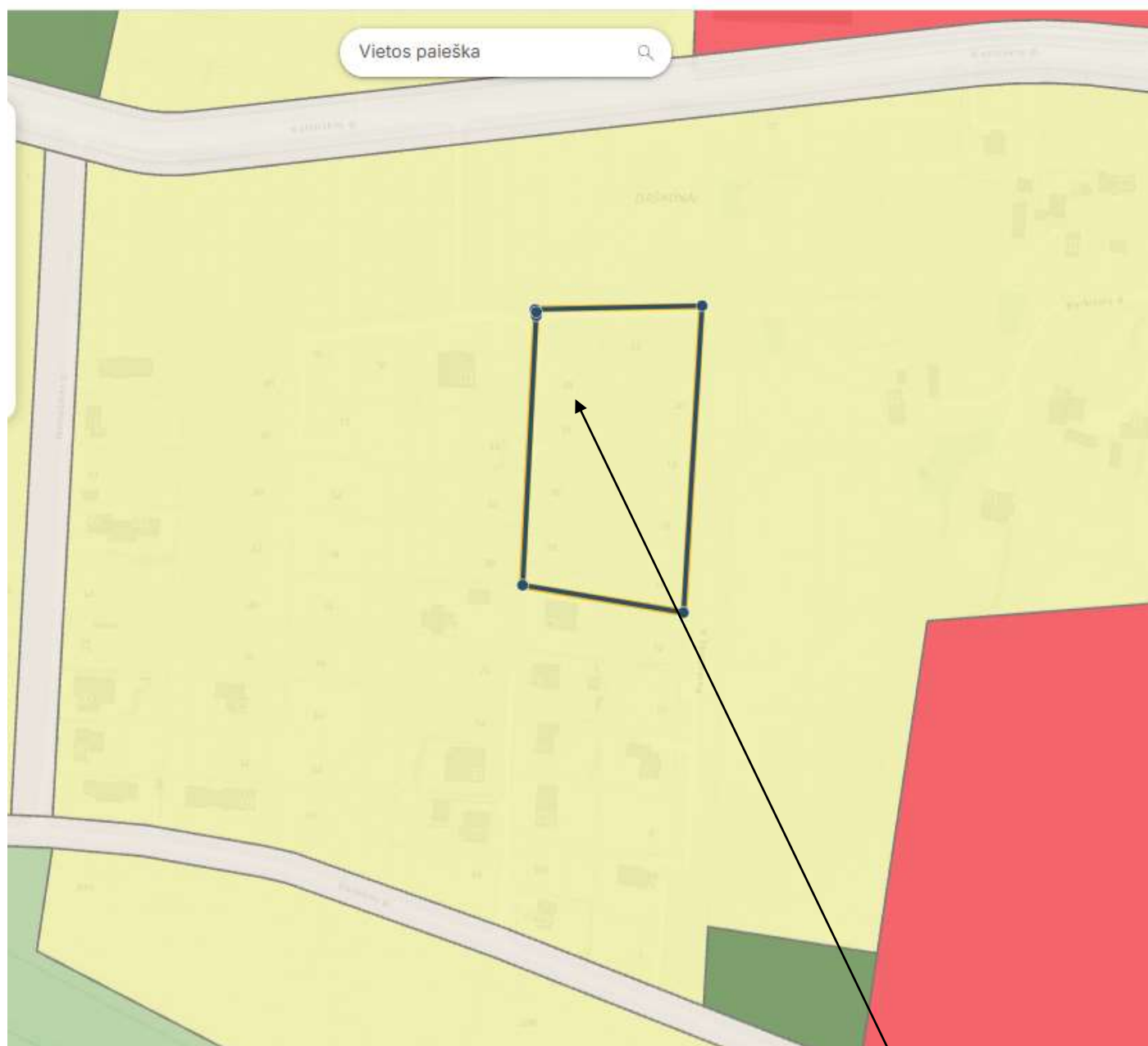
karkaso nuostatų); Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%; Neprioritetinė plėtos teritorija; Taikomas tekstinis reglamentas:

**32** – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

**36** – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

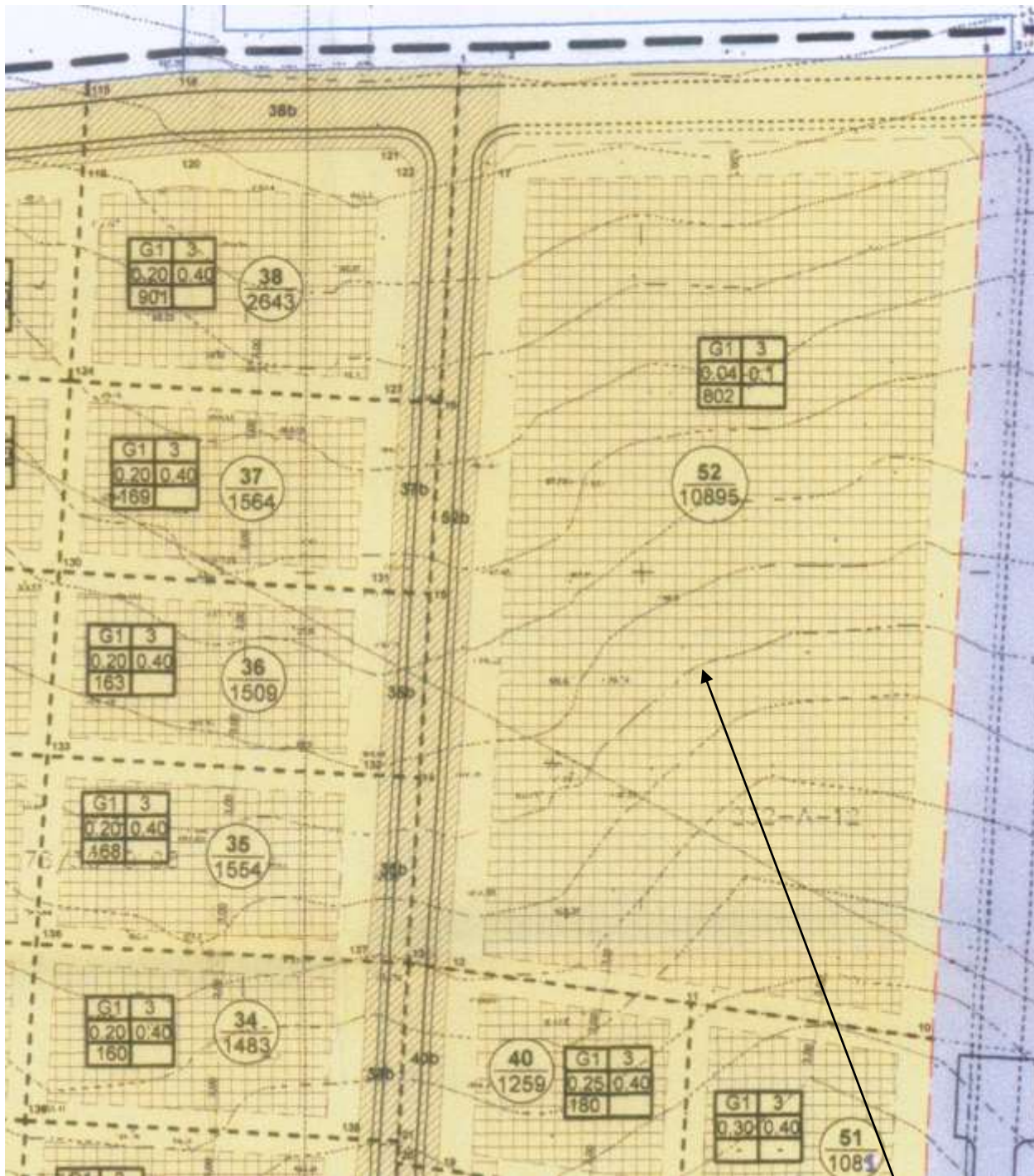
**39** – Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų 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.

Patvirtinto detalaus plano (registro Nr. T00057972) planuojamai teritorijai, kuri buvo vieno sklypo ~1,0 ha dydžio nustatyti rodikliai: tankis 0.04 % ir intensyvumas 0.1. Aukštingumas 3 aukštų. Nustatytas naudojimo būdas G1. Šalia esančių G1 naudojimo būdo sklypų tankis, intensyvumas ir kiti rodikliai atitinka STR STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.



Patvirtinto Vilniaus m. sav. BP schema

Planuojama teritorija



Patvirtintas detalusis planas T00057972 (ištrauka)

Planuojama teritorija  
Pav.2



**Nagrinėjamos teritorijos ištrauka iš Vilniaus BP**

Nagrinėjama teritorija      Planuojama teritorija

Pav.3

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

**Nagrinėjamos teritorijos sklypai, planuojamos teritorijos sklypas ir gretimybės.**

Nagrinėjamos teritorijos plotas numatytas planavimo darbų programoje 8,1 ha teritorija apribota Pustabalių Daškūnų ir kitomis vietinėmis gatvėmis (pagal pridėdamą miesto ištrauka Pav.3).

Nagrinėjamos teritorijos sklypai visi yra G1 –naudojimo būdo. Statybos rodikliai nustatyti patvirtintu detaliuoju planu Nr. **T00057972. Užstatymo tipas SU – sodybinis.**

**Planuojama teritorija, sklypai:**

Daškunu g. 88 (kadastru Nr. 0101/0159:1529),

Daškunu g. 90 (kadastru Nr. 0101/0159:1426), Daškunu g. 92 (kadastru Nr. 0101/0159:1056), Daškunu g. 94 (kadastru Nr. 0101/0159:892) ir Pustabaliu g. 14 (kadastru Nr. 0101/0159:782), Pustabaliu g. 16 (kadastru Nr. 0101/0159:980), Pustabaliu g. 18 (kadastru Nr. 0101/0159:1128), Pustabaliu g. 20 (kadastru Nr. 0101/0159:1460), Pustabaliu g. 22 (kadastru Nr. 0101/0159:1506) Vilniuje.

**Bendras plotas 1,1 ha.**

## **Planuojamos teritorijos kaimyniniai sklypai**

(pagal LR nutarimą dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimui 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.)

### **1.Užstatymo morfotipas**

Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo morfotipas- SU-sodybinis

### **2.Gatvės:**

Pustabalių, Daškūnų gatvės ir vietinės reikmės gatvės ir keliai – sutankinto žvyro danga ;

### **3.Centralizuoti inžineriniai tinklai**

Nagrinėjamoje teritorijoje pakloti centralizuoti inžineriniai tinklai: Elektros ir ryšio tinklai. Per planuojamą teritoriją praeina žemos 10kW el.oro linija. Kitų tinklų nėra: šilumos tinklai, dujų tinklai; Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai;

### **4.Kraštovaizdis, želdynai kiti objektai.**

Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių.

### **5.Socialinė infrastruktūra**

Nagrinėjamoje teritorijoje jokios socialinės infrastruktūros nėra. Arčiausiai esantys socialiniai objektai 1 km. spinduliu:

1. Vaikų darželiai
2. Mokymosi įstaigos
3. Medicinos įstaigos.
4. Laisvalaikio/pramogų/prekybos centrai

Planuojama teritorija laikytina aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais.

### **Gautos planavimo sąlygos:**

#### **Vilniaus miesto savivaldybės administracija**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-07 Nr. REG33481220

#### **Vandentiekio, buitinių nuotekynės , lietaus nuotekų tinklai.**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-18 Nr. REG34126662

## **Elektros/ryšio tinklai**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-09 Nr. REG33690568

## **Priešgaisrinė tarnyba**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-14 Nr. REG33856397

## **Transportas**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-14 Nr. REG33887282

## **Lietuvos geologijos tarnyba**

Sąlygų neišduota.

## **Aplinkos apsauga**

Sąlygų neišduota.

## **Nacionalinis visuomenės sveikatos centras**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-23 Nr. REG34313121

## **Esami želdynai:**

2.1. Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių taksacija ir nustatyti saugotini ir nesaugotini medžiai.

2.2. Įregistruoto miško teritorijoje – nėra

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

Nagrinėjamoje teritorijoje (G1) sklypų dydžiai planuojami nemažesni kaip 10 arų.

## **Formuojamų sklypų naudojimo būdai**

Pagal Vilniaus m.sav. teritorijos bendrąjį planą visi kaimyniniai planuojamos teritorijos sklypai patenka į urbanizuojamas teritorijas. Suplanuoti 9 gyvenamosios paskirties sklypai (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

## **Planuojami statybos reglamentai**

Didžiausias planuojamas pastatų aukštų skaičius 2 aukštai; Didžiausias planuojamų pastatų aukštis metrais-12; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis- 29% (atitinkamai gamtinio karkaso nuostatų, planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase); priklausomi želdynai ne mažiau kaip 25 %. Visi sprendiniai atitinka Vilniaus m.sav. teritorijos bendrąjį planą.

## **Šildymas**

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Dujų tinklų nėra. Techninio projekto metu galima spręsti pastatų šildymą panaudojant aerotermines sistemas.

## **Aplinkos apsauga**

Aplinkos apsaugos Agentūra planavimo sąlygų neišdavė.

## **Gaisrinė sauga**

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-14 Nr. REG33856397

Gaisrinių hidrantų šalia planuojamos teritorijos nėra, kaip ir centralizuotų vandentiekio tinklų. Todėl nuspręsta planuoti vandenį išorės gaisrams gesinti paimti iš sklype Nr.3 planuojamų požeminių gaisrinių rezervuarų.

Suplanuoti du požeminiai gaisriniai rezervuarai po 110 kub.m. Vandens paėmimo vieta planuojama sklype Nr.3 servitutinėje zonoje. Atstumas iki suplanuoto užstatymo leidžia statyti I, II ir III atsparumo laipsnio pastatus išlaikant atitinkamus atstumus. Prie vandens paėmimo vietas

numatyta apsisukimo aikštelė 12x12m. Gaisriniai rezervuarai pripildomi vandens iš suplanuoto artezinio vandens gręžinio, kuris numatytas sklype Nr.3, servitutinėje zonoje.

## Visuomenės sveikata

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-23 Nr. REG34313121, kurias parengė Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

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 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinta, kad elektromagnetinio neigiamo poveikio planuojamai teritorijai nėra, nes šalia nėra elektromagnetinį spinduliavimą išskiriančių objektų, o pačioje teritorijoje praeinanti el.10kW oro linijos nustatytos apsaugos zonos ir atstumas nuo minėtų el.tinklų iki gyvenamosios paskirties sklypų išlaikomas.
4. Transporto srautų poveikis (triukšmo, oro taršos, oro taršos kvapais) planuojamai teritorijai nebus didelis arba reikšmingas.

## SPRENDINIAI

Sklypai suformuoti pagal patvirtintą formavimo pertvarkymo projektą patvirtintą Vilniaus m.sav.administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu 2019-07-19 Nr.A30-1500/19. Sklypuose numatytas kiek mažesnis leidžiamas BP užstatymo aukštingumas 12m., bet iki 2 aukštų - pagal aplinkinį užstatymą. Per sklypus Nr.6,7,8,9 praeina esamą el.oro 10kW linija. **Numatytas el.oro linijos iškėlimas (žiūr. punktą „Elektros tinklai“).**

## Planuojami sklypai, pagrindiniai planuojamų sklypų rodikliai.

### Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;  
Užstatymo tipas- SU.  
Sklypo plotas – 1582 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 25, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis); Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### Sklypas Nr. 2

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1303 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 27, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis); Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas:

S2 -283 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypui nustatytas viešpataujantis servitutas:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### **Sklypas Nr. 3**

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1372 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 26, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklype nustatyti tarnaujantys servitutai:

S3 -287 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S3' -39 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S2 -283 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### **Sklypas Nr. 4**

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1165 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S35 -5441 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S38 -360 kv.m., teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(218); teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (114);

Sklypui nustatytas viešpataujantis servitutas:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas:

S4 -169 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### **Sklypas Nr. 5**

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1008 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S2 -283 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S3 -287 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### **Sklypas Nr. 6**

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1170 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklypui nustatytas tarnaujantis servitutas:

S6 -164 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S4 -169 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### Sklypas Nr. 7

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1053 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S2 -283 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S3 -287 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### Sklypas Nr. 8

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1192 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklypui nustatytas tarnaujantis servitutas:

S8 -169 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S4 -169 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S6 -164 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

### Sklypas Nr. 9

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

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1050 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 12,0 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); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S1 -595 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S2 -283 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S3 -287 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

## **Sprendiniai:**

### **Inžineriniai tinklai**

#### **Vandentiekio, buitinės nuotekynės , lietaus nuotekų tinklai.**

Šalia planuojamos teritorijos ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio , buitinės nuotekynės , lietaus nuotekų ir dūjų tinklų.

Techninio projekto metu statytojas galės rinktis ar projektuoti ir įrengti vietinius inžinerinius tinklus ar prisijungti prie centralizuotų tinklų. Šiuo metu pagal toponuotraukos duomenys ir išduotas sąlygas centralizuotų vandentiekio, nuotekynės ir lietaus nuotekų tinklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

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

### **Elektros tinklai**

Planuojama teritorija aprūpinta elektra. Nagrinėjamoje planuojamo sklypo įrengta elektros transformatorinė. Numatoma prisijungti nuo šios el.transformatorinės. Taip pat planuojama iškelti esamą 10 kW oro linija, kuri praeina per planuojamą teritoriją - paklojant el.kabelį Pustabaliao gatve ir palei kitus sevitutinius kelius (žiūr. suvestinį inžinerinių tinklų planą).

### **Šildymas**

Centralizuotų šildymo/dujų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

### **Susisiekimas ir automobilių parkavimas**

Privažiuoti prie kvartalo sklypų patvirtintame detalajame plane numatytos D kat.gatvės. Nustatyti inžinerinių tinklų ir kelio servitutai. Užtikrinti sklypų patekimą į savo teritoriją kiekvienam sklypui priskiriami viešpataujantys servitutai, kurie užtikrina teisę važiuoti per kitų sklypų teritoriją be papildomo sutikimo. Inžinerinės infrastruktūros sklypas neišskiriamas.

Planuojamas kvartalas apribotas iš trijų pusių gatvėmis. Iš šiaurės, vakarų apribotas servitutiniais keliais/gatvėmis, iš rytų pusės Pustabalių gatve (D-kategorijos, atstumas tarp RL=20m).

### **Aplinkos apsauga**

**32** – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

**36** – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

**39** – 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.

Sklypams nustatomas 35 % priklausomųjų želdynų plotas.

Esama oro kokybė – yra gera. Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybę – gera. Per planuojamą sklypą natūroje nepraeina migracijos takai, teritorijoje nėra buveinių ir kitų gamtinių takoskyrų. Planuojama teritorijoje kultūros paveldo objektu nėra. Šalia planuojamos teritorijos saugomų gamtos vertybių nėra.

Planuojama teritorija priskiriama DAŠ-7-3 funcinei zonai.

### **Esami želdynai/kraštovaizdžio objektai:**

1. Projektuojamame sklype atlikta medžių taksacija. Saugotinių medžių nėra.
2. Techninio projekto metu medžiai gali būti tvarkomi pagal medžių sutvarkymą gyvenamosios paskirties sklypuose reglamentus ir reikalavimus.

### **Gaisrinė sauga**

Sklypo Nr.3 sklype servitutinėje teritorijoje numatoma vieta įrengti požeminėms gaisrinimas rezervuarams. Gaisriniai automobiliai gali privažiuoti, papildyti vandens atsargas. Gatvė žiema valoma.

### **Visuomenės sveikata**

1. Planuojamoje teritorijoje sklypai nepatenka į apsaugos zonas nustatytas LR Vyriausybės 1992m gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 . Šalia planuojamo sklypo nėra radiotechninių objektų, kurių veikimas galėtų sukelti padidinta elektromagnetinį lauką.
2. Natūralaus gyvenamosios paskirties sklypų apšvietimo (insoliacijos) neužstoja nei gamtiniai , nei projektuojami objektai.
3. Geriamojo vandens tiekimas numatytas iš planuojamo artezinio gręžinio savo teritorijoje. Buitinių atliekų konteinerių vietos numatytos servitutuose, prie privažiavimo keliu. Planuojami vietiniai lietaus nuotekų priimtuvai. Kai prie planuojamos teritorijos bus atvesti centralizuoti tinklai privaloma prisijungi prie jų.
4. Gyvenamosios teritorijos jokios ženkliai taršos nesudaro.
5. Parkavimo vietos sudaro nereikšmingą kiekį ir sutelpa savo sklypo teritorijoje. Didesnių apsaugos zonų išeinančių už sklypo ribų nesudaro
6. Esamų transporto srautų triukšmo ir taršos neigiamas poveikis aplinkai nežymus.

### **Miškai**

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas

### **Transportas**

Pagal 2025-04-14 Nr. REG33887282 viešos įstaigos Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygas planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zona "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Planuojamoje teritorijoje numatytas maksimalus 12 m aukštis, perskaičiavus į absoliučias altitudes tai atitinka 181,82 kas atitinka nustatytą sąlygą.

### 3D užstatymo planuojamoje teritorijoje schema esamo užstatymo aplinkoje



Planuojama teritorija

Numatomo užstatymo modeliai

Ištrauka iš 3D Vilniaus miesto žemėlapis

**Projekto vadovas** *Dmitrij Kaidašov*