

SKLYPŲ MAŽŪJŲ GULBINŲ KAIME, VILNIUJE, KAD. NR. 0101/0101:747-0101/0101:792; 0101/0101:794; 0101/0101:796-0101/0101:801; 0101/0101:813; 0101/0101:828; 0101/0101:829; 0101/0101:831-0101/0101:833; 0101/0101:839; 0101/0101:845; 0101/0101:846 - 11,9776 HA BENDRO PLOTO, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ (STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBŲ BEI ĮVAŽIAVIMO VIETOS) KOREGAVIMAS SKLYPE PIJŲ G. 20 (KADASTRO NR. 0101/0101:133)

ORGANIZATORIUS	-
INICIATORIUS	M.R.
RENGĖJAS	UAB Poliplan
PLANAVIMO RŪŠIS	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas
PLANAVIMO PORŪŠIS	Detalusis planas
LYGMUO	Vietovės
STADIJA	Koregavimas
TPDRIS NR.	-
PROJEKTO NR.	250107-MRA-DTPs
METAI	2025

DIREKTORIUS			Paulius Ladyga
PROJEKTO VADOVAS (-Ė)	Vi	L	TPV 0029
PROJEKTO RENGĖJAS (-A)	P	L	, 005510

250107-MRA-DTPs- AR.doc	Lapas	Laida
	1/10	0

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

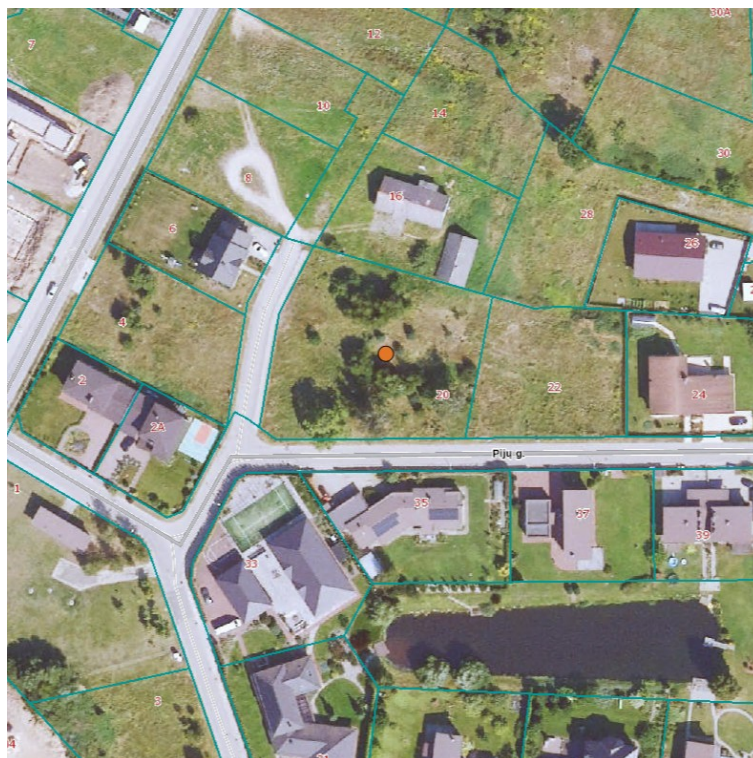
TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO (TPD) INFORMACIJA.....	3
1.2. TPD TIKSLAI, UŽDAVINIAI.....	4
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	4
2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI.....	4
2.2. UŽSTATYMAS.....	5
2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	5
2.4. ŽELDINIAI.....	6
2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	7
2.6. PROBLEMINĖS TERITORIJOS.....	7
3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS.....	8
3.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.....	8
3.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.....	8
3.3. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	9
3.4. GAISRINĖ SAUGA.....	9

1. BENDROJI DALIS

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO (TPD) INFORMACIJA

TPD Nr.	-
TPD rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
TPD pavadinimas	Sklypų Mažųjų Gulbinų kaime, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0101:747-0101/0101:792; 0101/0101:794; 0101/0101:796-0101/0101:801; 0101/0101:813; 0101/0101:828; 0101/0101:829; 0101/0101:831-0101/0101:833; 0101/0101:839; 0101/0101:845; 0101/0101:846 - 11,9776 ha bendro ploto, detaliojo plano sprendinių (statybos zonos ir statybos ribų bei įvažiavimo vietos) koregavimas sklype Pijų g. 20 (kadastro nr. 0101/0101:133) Planavimo pagrindas: Planavimo iniciatoriaus iniciatyva Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. pagrindu.
SPAV	Neatliekamas
Etapai	Koregavimas
Organizatorius	-
Iniciatorius	M.R.
Projekto vadovas	Vilnius, TPV Nr. 0029
Rengėjas	UAB Poliplan
Planuojama teritorija	Žemės sklypas Pijų g. 20 (kadastro Nr. 0101/0101:133), 0,2374 ha



1 pav. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos schema (www.aeoportal.lt).

1.2. TPD TIKSLAI, UŽDAVINIAI

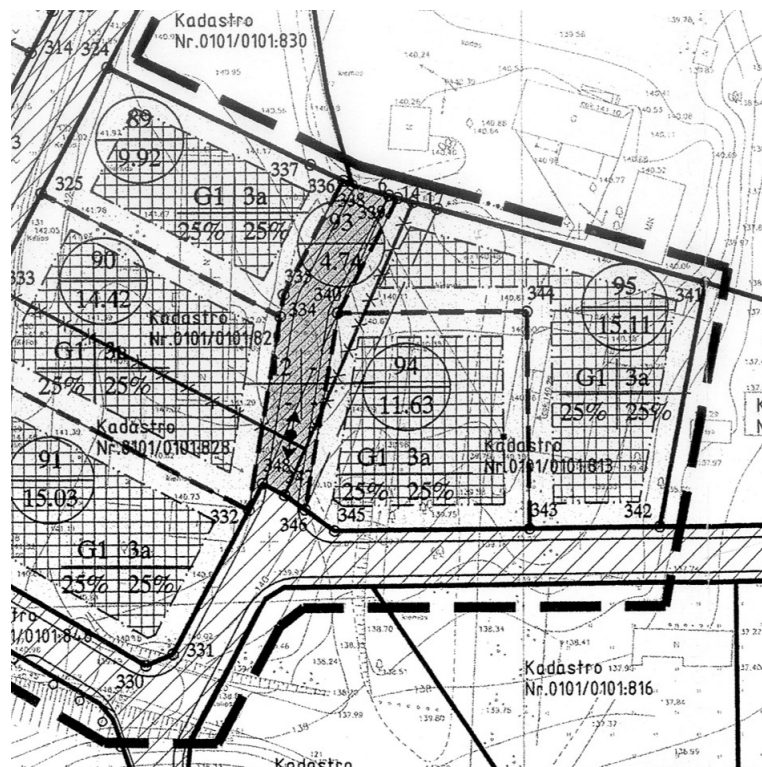
Tikslai: Pakoreguoti Sklypų Mažųjų Gulbinų kaime, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0101:747-0101/0101:792; 0101/0101:794; 0101/0101:796-0101/0101:801; 0101/0101:813; 0101/0101:828; 0101/0101:829; 0101/0101:831-0101/0101:833; 0101/0101:839; 0101/0101:845; 0101/0101:846 - 11,9776 ha bendro ploto, detaliojo plano (toliau - Patvirtinto DTP) statybos zonos ir statybos ribų bei įvažiavimo vietos sprendinius sklype Pijų g. 20 (kadastro nr. 0101/0101:133), nekeičiant kitų sprendinių, teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. pagrindu.

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Patvirtinto DTP sprendiniais:

Nr.	Pavadinimas	Dok. reg. Nr. TPDR	Tvirt. data
1	Sklypų Mažųjų Gulbinų kaime, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0101:747-0101/0101:792; 0101/0101:794; 0101/0101:796-0101/0101:801; 0101/0101:813; 0101/0101:828; 0101/0101:829; 0101/0101:831-0101/0101:833; 0101/0101:839; 0101/0101:845; 0101/0101:846 - 11,9776 ha bendro ploto, detalusis planas	T00056389	2005-12-21



2 pav. Patvirtinto DTP sprendiniai.

Patvirtinto DTP reglamentai:

94	1163	G1	3a	25%	25%	154	13	-	Leidžiama sklypą apjungti su gretimais sklypais
95	1511	G1	3a	25%	25%	154	13	-	Leidžiama sklypą apjungti su gretimais sklypais

Kiti Patvirtinto DTP reglamentai pateikti www.tpdr.lt Nr.: T0056389.
 Patvirtinto DTP sprendiniai yra nepilnai įgyvendinti.

2.2. UŽSTATYMAS

Planuojama teritorija statiniais neužstatyta.

2.3. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS IR BŪDAI, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Žemės sklypas kad Nr. 0101/0101:133	
Adresas	Vilnius, Pijū g. 20
Unikalus daikto numeris	4400-3146-0301
Žemės sklypo kadastro numeris	0101/0101:133
Naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Plotas	0.2674 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Savininkas	M.R., R.R.
Servitutai	-
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Plotas: 0.2674 ha Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Plotas: 0.0333 ha Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis). Plotas: 0.002 ha Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.0105 ha
Duomenys apie į registruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100375479 . 53 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100305371. 1 kv. m Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100368054. 2246 kv. m Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100368148. 2246 kv. m Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100367791. 100 kv. m

2.4. ŽELDINIAI

Vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams 1 p. Planuojamoje teritorijoje saugotiniams želdiniams priskiriamų medžių ir krūmų tvarkymo planas pateiktas Pagrindiniame brėžinyje.

Želdiniams nustatomi pomedžio plotų apsaugos režimai:

- iki 5x kamieno Ø - gyvybiškai svarbus maksimaliai saugomas pomedžio plotas, kuriame vengiama transportavimo, įrengimo ar sandėliavimo veiklų, o statybų metu aptveriamas laikina tvora;
- iki 12x kamieno Ø - pomedžio plotas, kuriame naudotinas oro kastuvai arba rankinis darbas, o kietosioms dangoms skirti pasluoksniai pildomi struktūriniu gruntu, jeigu nėra kitos alternatyvos, važiuojama transporto priemonėmis, kurių svoris yra iki 2 tonų, o važiuojamojo ploto pagrindas tolygiai išklotas specialiomis svorio centrą paskirstančiomis laikinojo kelio plokštėmis.

Želdinių tvarkymo sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu; Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206; savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis.

250107-MRA-DTPs- AR.doc	Lapas	Laida
	6/10	0

2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Susisiekimas.

Į žemės sklypus, esančius Planuojamoje teritorijoje, privažiuojama:
sklypą kad. Nr. 0101/0101:133 - iš Pijų g.
Planuojamoje teritorijoje automobilių stovėjimo vietos: nėra.

Elektros tinklai.

Pagal TIIIS duomenis prie Planuojamos teritorijoje įrengti elektros tinklai:
- 0,4 kV požeminė kabelinė linija;

Elektroninių ryšių tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje įrengti elektroninių ryšių tinklai.

Dujų tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje įrengti dujų tinklai:
- vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas.

Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje yra įrengta centralizuota sistema.

Paviršinių nuotekų šalinimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos centralizuotos sistemos.

Šilumos tiekimo tinklai.

Pagal TIIIS duomenis Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų šilumos tiekimo tinklų.

Melioracijos statiniai.

Planuojamoje teritorijoje įrengti melioracijos sausintuvai.

2.6. PROBLEMINĖS TERITORIJOS

Planuojamoje teritorijoje nėra problemines teritorijas ir (ar) neigiamą poveikį aplinkai sukuriančių objektų.

250107-MRA-DTPs- AR.doc	Lapas	Laida
	7/10	0

3. SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BEI KONKRETIZAVIMAS

Projektui rengti naudoti šie duomenys ir informacija:

- Miškų valstybės kadastro duomenys;
- Žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys;
- Lietuvos Respublikos gyventojų registro ir Juridinių asmenų registro duomenys;
- Žemės gelmių registro duomenys;
- Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (toliau - TIIS) duomenys Nr. TIIS2-20250121-004865, 2025-01-21.
- Planuojamoje teritorijoje M 1:500 mastelio 2023-07-04 parengtas topografinis planas, LKS-94 koordinatų sistemoje. Topografinis planas suderintas ir integruotas į TIIS sistemą, suderinimo numeris – TIIS1-20230726-051712.

3.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Koreguojami Patvirtinto DTP sklypų Nr. 94, 95 statybos zonos ir statybos ribų sprendiniai, nekeičiant kitų sprendinių teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. pagrindu.

Patvirtinto DTP sklypai Nr. 94, 95 buvo sujungti Sklypų Pijų g. 18 ir 20 planu, prilyginamu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui pagrindu, Vilniaus miesto sav. administracijos direktoriaus Įsakymas Nr. 30-2811, 2014-09-24. Šiai dienai, po šio pajungimo, yra suformuotas sklypas kad Nr. 0101/0101:133.

Šių reglamentų nustatymo pagrindai:

Pavadinimas	Nustatymo pagrindas
Statinių statybos zonos ir statybos ribos	- Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai <...> 7 priedu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 8 priedo 1 p. - Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo 4 p. - Atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. - Atsižvelgiant į atitinkamuose teisės aktuose nustatytus priešgaisrinius reikalavimus.

Kiti (nekoreguojami) detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai lieka galioti pagal pirminio detaliojo plano sprendinius.

3.2. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Taikomos/siūlomoms taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862):

Žemės sklypo/teritorijos Nr.	Aprašymas	Statusas	Teritorija/objektas/pagrindas
0101/0101:0133	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Teritorijos unikalus Nr. 100375479
	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis)	taikoma	Teritorijos unikalus Nr. 100305371
	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos	taikoma	Teritorijos unikalus Nr.

	zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)		100704857, 100704784, 100703616
	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	taikoma	Teritorijos unikalus Nr. 100368054, 100368148, 100367791

3.3. SUSISIEKIMO SISTEMA

Eismo organizavimas.

Į žemės sklypą (-us) planuojama privažiuoti:
 - Nr. 0101/0101:133 iš Pijų g.

Planuojamos teritorijos eismo organizavimo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Įvažiavimo/išvažiavimo į/iš D kategorijos gatvės į žemės sklypą vieta gali būti tikslinama (pastumiama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių stovėjimo vietos.

Esamų automobilių stovėjimo vietų išdėstymas Planuojamoje teritorijoje nekeičiamas, o planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 113 p. reikalavimais. Automobilių stovėjimas planuojamas Planuojamos teritorijos ribose.

Automobilių stovėjimo vietų minimalaus skaičius nustatytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 p. taikomas statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį. Planuojamoje teritorijoje esamas bei planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius:

Kad. Nr.	Naudingasis plotas, minimalus automobilių stovėjimo vt. sk.	Esamas ir planuojamas automobilių stovėjimo vt. sk.
0101/0101:133	-/-	Esamas 0. Nustatomas statybos projekto stadijoje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus 107 p. reikalavimais.

Planuojamose teritorijose/sklypuose reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir stovėjimo vietų išdėstymas tikslinamas statybos projekto stadijoje, kai bus nustatyti projektuojamų pastatų bendrieji statinio rodikliai, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 p., ir parinktos statinių vietos.

Minimalūs atstumai nuo automobilių saugyklų ir garažų.

Statybos projekto stadijoje, projektuojant gyvenamosios paskirties statinius, užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių saugyklų ir garažų, vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. nurodytais minimaliais atstumais iki šių projektuojamų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

3.4. GAISRINĖ SAUGA

Esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija. Planuojama teritorija iki artimiausios Kvilniaus miesto priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Ateities g. 17, Vilnius, yra nutolusi 11,4 km atstumu ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai atvyks per 15 min. Įvertinus reagavimo, išvykimo, išsidėstymo laiką gesinimo ir gelbėjimo automobiliai į objektą atvyks ir gesinimo bei gelbėjimo darbus pradės preliminariai po 19 min. nuo pranešimo gavimo.

250107-MRA-DTPs- AR.doc	Lapas	Laida
	9/10	0

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie statinių išdėstymas.

Planuojamos teritorijos motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą keliais, kurių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m, iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu bei privažiavimus prie gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Eismo organizavimas Planuojamoje teritorijoje suplanuotas vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais.

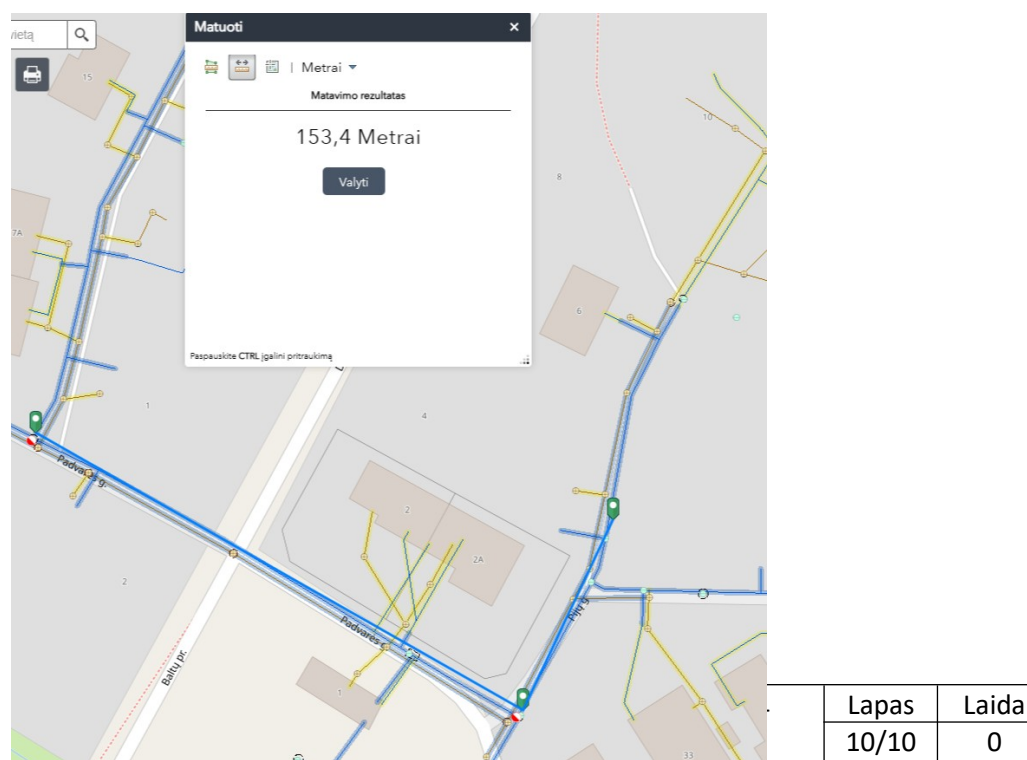
Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų, numatytus Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Jei statinius ir pastatus planuojama statyti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame sklype ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio skyriaus plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Bendruoju atveju Planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. statybos projekto stadijoje tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Gyventojų skaičius gyvenvietėje $N < 5$ tūkst. žm., teritorija užstatyta ne aukštesniais nei 9 m aukščio pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai: vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1, vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 10 l/s, gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Apie 200 m atstumu nuo planuojamos teritorijos lauko gaisrų gesinimui yra įrengti 2 vnt. gaisrinių hidrantų. Planuojamoje teritorijoje lauko gaisrų gesinimui statybos projekto stadijoje numatoma įrengti gaisrinius hidrantus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo Planuojamoje teritorijoje esančio bet kurio pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Vandens tiekimas turi būti galimas bent iš dviejų hidrantų. Gaisriniai hidrantai turi būti įrengti ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto.



3 pav. Gaisrinių hidrantų schema.