

# ESAMOS BUKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Pavadinimas:**

1,34 ha teritorijos prie Želvos g. detalusis planas

**Planavimo pagrindas:**

Sprendimas dėl TPD rengimo pradžios ir planavimo tikslų (Nr. REG38191333; 2025-06-18)

**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.

**Planuojamos teritorijos sklypai:**

Sklypas kad. Nr. 0101/0029:162, Nr. 0101/0029:131, Nr. 0101/0029:153, Nr. 0101/0029:260, Nr. 0101/0029:108, Nr. 0101/0029:211, Nr. 0101/0029:163, Nr. 0101/0029:114, Nr. 0101/0029:357, Nr. 0101/0029:61.

**Planuojama teritorija:**

1,34 ha (pagal pridedamą miesto plano ištrauką)(Pav.1).

**Planavimo tikslas:**

nustatyti nemotorizuotos eismo jungties tarp žemės sklypų Ukmergės g. 138 (kadastro Nr. 0101/0029:0131) ir kadastro Nr. 0101/0029:162 ribas, pagal galimybes formuoti žemės sklypus ir (ar) įsiterpusius žemės sklypus bei jų sujungimą su pagrindiniais besiribojančiais žemės sklypais, nustatyti reikiamus susisiekimo ir kitus servitutus, nustatyti sklypų reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Pertvarkomi sklypai:**

Sklypas kadastro Nr. 0101/0029:162; Nr. 0101/0029:260; Nr. 0101/0029:108.

**Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:**

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

**SPAV reikalingumas: nereikalingas.****Koncepcija rengiama.**

Planuojamoje teritorijoje praeina centralizuoti inžineriniai tinklai: buitinių nuotekų tinklas; vandentiekio tinklas; elektros tinklai; ryšio kabeliai; vidutinio slėgio dujotiekio tinklai.

**Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:**

Vilniaus m. sav. teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08. (Pav .2)

Planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją. Teritorijos naudojimo tipas: GV; GG; GM; PA; SI. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3; didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 14; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 %; sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %.

Prioritetinė plėtros teritorija. Taikomas tekstinis reglamentas:

02 – UI galima didinti iki 10 %, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10 % apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

10 – Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;

18 – Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP aiškinamojo rašto priedas 2);

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

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

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) padidinama ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057972) planuojamai teritorijai, kuri buvo vieno sklypo ~1,0 ha dydžio, nustatyti rodikliai: tankis 0,04 % ir intensyvumas 0,1. Aukštingumas – 3A. Nustatytas naudojimo būdas – G1. Šalia esančių G1 naudojimo būdo sklypų tankis, intensyvumas ir kiti rodikliai atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

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

### **Planuojamos teritorijos sklypai, pertvarkomi sklypai ir gretimybės.**

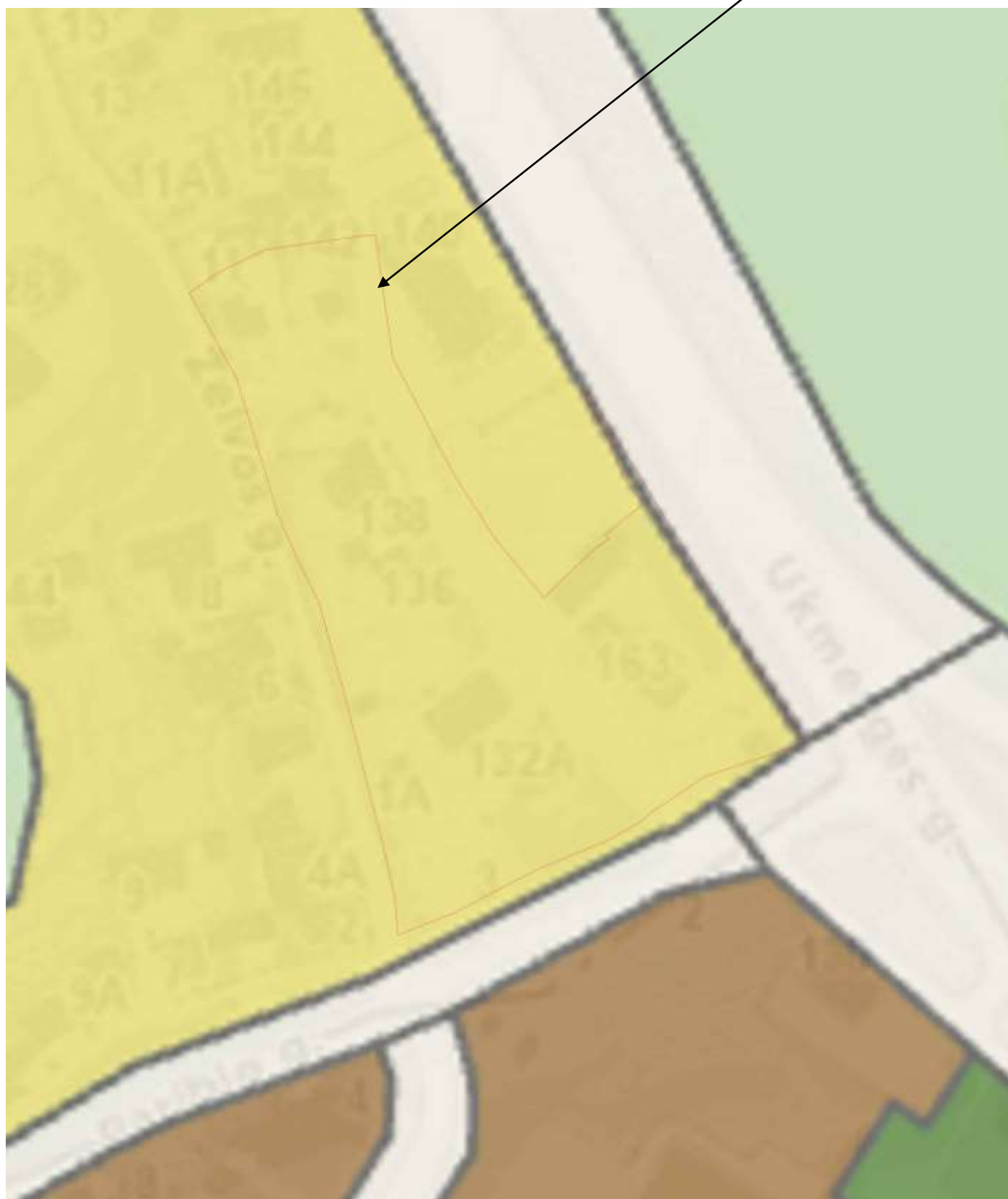
Planuojamos teritorijos plotas numatytas planavimo darbų programoje 1,34 ha, teritorija apribota Ukmergės gatve, Paribio gatve ir Želvos gatve. Planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką.

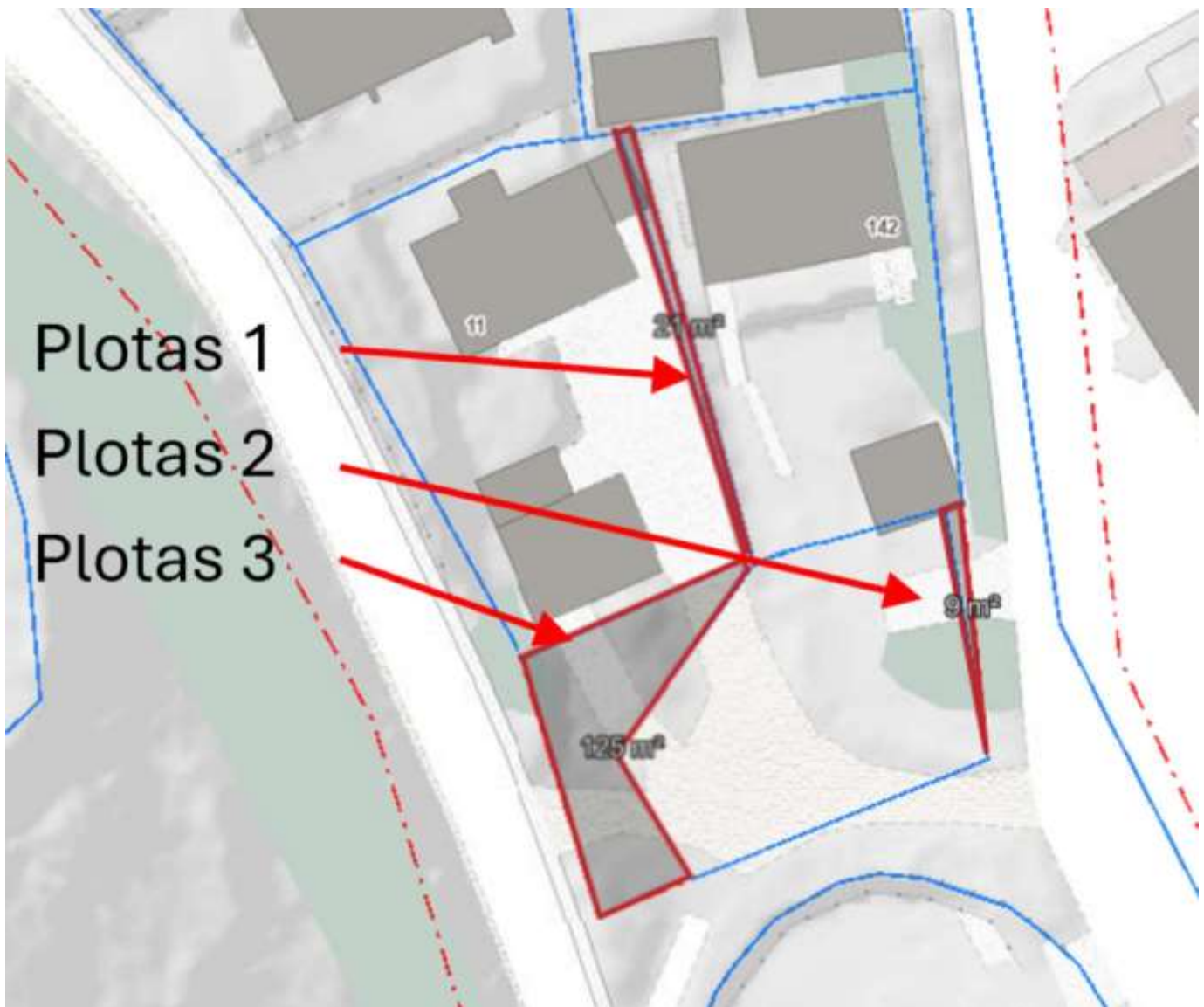
Planuojamos teritorijos sklypai didele dalimi G1 – naudojimo būdo. Tik vienas sklypas kad. Nr. 0101/0029:162, kurio pagrindinė paskirtis – kita, naudojimo būdas – nenustatytas.

### **Planuojamos teritorijos sklypai:**

Sklypas kad. Nr. 0101/0029:162, Nr. 0101/0029:131, Nr. 0101/0029:153, Nr. 0101/0029:260, Nr. 0101/0029:108, Nr. 0101/0029:211, Nr. 0101/0029:163, Nr. 0101/0029:114, Nr. 0101/0029:357, Nr. 0101/0029:61.







### **Pertvarkomi sklypai**

Sklypas kadastro Nr. 0101/0029:162; Nr. 0101/0029:260; Nr. 0101/0029:108.

Pagal planavimo darbų programą ir Vilniaus m. sav. raštą 2025-04-01 Nr. A51-54498/25 dėl susitarimo pirkti įsiterpusio laisvos valstybinės žemės plotą nustatyti 3 plotai prie pertvarkomų sklypų ribų (žiūr. Pav. 3). 1 plotas – 21 kv. m prie sklypų kad. Nr. 0101/0029:260; Nr. 0101/0029:108; 2 plotas – 9 kv. m prie sklypų kad. Nr. 0101/0029:162; Nr. 0101/0029:260; 3 plotas – 125 kv. m prie sklypų kad. Nr. 0101/0029:108; Nr. 0101/0029:162. (Pav.3)

Pagal šį raštą siūloma pateikti rašytinį susitarimą dėl pageidaujama pirkti ar nuomoti įsiterpusio žemės ploto dalių dydžio. Besiribojančių žemės sklypų savininkams nesusitarus, parduodamo ar išnuomojamo žemės ploto dydis besiribojančio žemės sklypo savininkui ar nuomininkui nustatomas proporcingai žemės sklypo kraštinei, kuria pageidaujančio pirkti ar nuomoti įsiterpusį žemės plotą asmens privatus žemės sklypas ribojasi su įsiterpusiu laisvos žemės plotu, ilgiui.

### **Planuojamos teritorijos kaimyniniai sklypai**

Sklypai kad. Nr. 0101/0031:119, Nr. 0101/0029:135, Nr. 0101/0029:42, Nr. 0101/0029:151, Nr. 0101/0029:56, Nr. 0101/0031:368, Nr. 0101/0029:109, Nr. 0101/0029:99, Nr. 0101/0029:106, Nr. 0101/0029:147, Nr. 0101/0031:122, Nr. 0101/0031:233.

(pagal LR nutarimą dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus 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.)

### **Užstatymo morfotipas**

Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo morfotipas – SU – sodybinis.

### **Gatvės, susisiekimas**

Planuojamas kvartalas apribotas iš trijų pusių gatvėmis. Iš pietų pusės Paribio g. (D-kat.), iš vakarų pusės Želvos gatve (Ds-kat.), iš rytinės pusės Ukmergės gatve (B-kat.). Prie pertvarkomų sklypų privažiuojama nuo Želvos gatvės.

### **Centralizuoti inžineriniai tinklai**

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

### **Kraštovaizdis, želdynai, kiti objektai**

Saugomų reljefo formų, atodangų, skardžių, olų, uolų, šaltinių, krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenis nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinų želdinių.

### **Socialinė infrastruktūra**

Nagrinėjamoje teritorijoje socialinės infrastruktūros nėra.

### **Gautos planavimo sąlygos:**

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

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-07-15 Nr. REG38401778

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

UAB „Vilniaus vandenys“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-04/18 Nr. REG44019691

#### **Elektros / ryšio tinklai**

AB ESO išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-31 Nr. REG43888309

#### **Priešgaisrinė tarnyba**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-03 Nr. REG43955062

#### **Transportas**

VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-05 Nr. REG44097277

#### **Lietuvos geologijos tarnyba**

Sąlygos neišduotos.

#### **Aplinkos apsaugos agentūra**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-07 Nr. REG44208768

#### **Nacionalinis visuomenės sveikatos centras**

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-11 Nr. REG44356473

#### **Esami želdynai**

Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių taksacija ir nustatyti saugotini ir nesaugotini medžiai. Įregistruoto miško teritorijoje – nėra.

Projekto vadovas Dmitrij Kaidašov

