

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nr.	TURINYS	Psl.
1.	BENDRIEJI DUOMENYS	2
2.	ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ	3
	2.1. Planuojama teritorija	3
	2.2. Planuojamos teritorijos gretimybės	4
	2.3. Nagrinėjamas kvartalas	5
	2.4. Gamtinės aplinkos analizė	7
	2.5. Koreguojamai teritorijai galiojantys planavimo dokumentai	8
	2.6. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra	10
3.	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI	11
	3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai	12
	3.2. Žemės naudojimo būdo turinys	13
	3.3. Planuojamas teritorijos užstatymo tipas	13
	3.4. Pastabos	14
4.	APLINKOS APSAUGA IR ŽELDINIAI	14
5.	SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	14
6.	VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA	15
7.	GAISRINĖ SAUGA	15

Atestato Nr.	INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. 583678 tel. +370 616 54006 el.paštas: daiva.rokiene@gmail.com				Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: SKLYPO PAEGLINĖS G. 25 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 2 (Z. GULEVIČ G. 10, KADASTRO NR. 0101/0074:2113) INICIJAVIMO SUTARTIES PGRINDU		
A869	PV	D. Rokienė		2025 11	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida	
A869	PDV	D. Rokienė		2025 11		0	
LT	Organizatorius: Vilniaus m. sav. administracijos direktorius Iniciatorius: fiziniai asmenys				K-VT-13-22-551	Lapas	Lapų
						1	16

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas:	Sklypo Paeglinės g. 25 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 2 (Zofijos Gulevič g. 10, kadastro Nr. 0101/0074:2113) inicijavimo sutarties pagrindu.
Planuojamos teritorijos adresas ir plotas:	Sklypas Nr. 2, Zofijos Gulevič g. 10, kadastro Nr. 0101/0074:2113 ir įsiterpęs nesuformuotas valstybinės žemės plotas – apie 0,15 ha.
Planavimo organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.
Planavimo iniciatorius:	Fiziniai asmenys
Projekto rengėjas:	Projekto vadovė Daiva Rokienė, atestatas A869.
Planavimo pagrindas:	2022-03-22 Sprendimas Nr.REG229398 dėl TPD koregavimo
Planavimo tikslas:	Prijungti prie žemės sklypo kad. Nr. 0101/0074:2113 įsiterpusią valstybinę žemę tarp žemės sklypo ir gatvės raudonųjų linijų, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
Galiojančio detaliojo plano pavadinimas, registracijos Nr.:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. 30-1676 „Dėl sklypo Paeglinės g. 25 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas, registro Nr. T00055322.

1.1. SPAV procedūros nereikalingos (pagal LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintą „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą“).

1.2. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: **bendroji**.

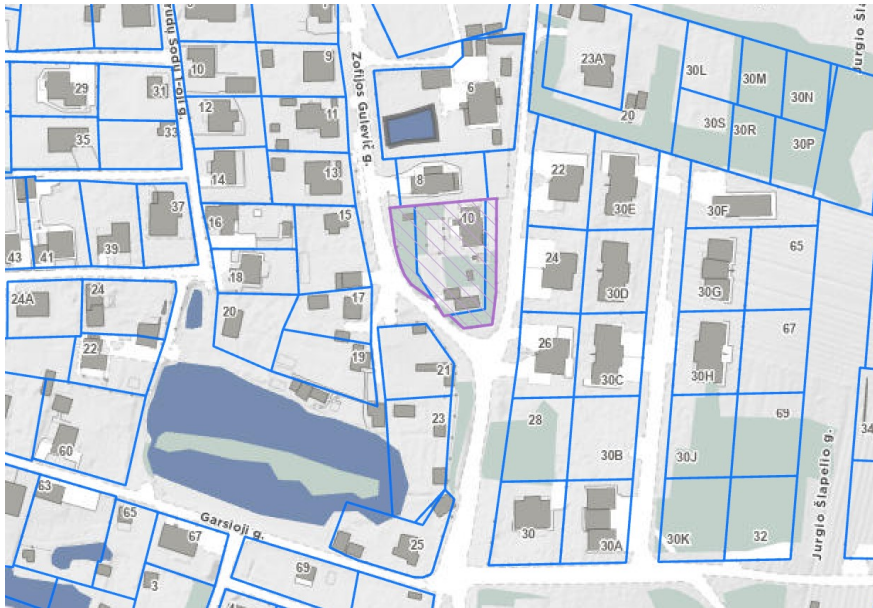
1.3. Teritorijos planavimo sąlygų sąrašas:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus miesto sav., Konstitucijos pr. 3, 2022-08-09 Nr. REG236635; galiojimo termino pratęsimas 2025-07-01 Nr. REG37670084;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus miesto sav., Kalvarijų g. 153, 2025-09-02 Nr. REG40893538;
- 3) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18, 2022-08-09 Nr. REG236695; galiojimo termino pratęsimas 2025-07-02 Nr. REG37768067;
- 4) Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto sav., Gedimino pr. 19 raštas 2025-07-01 Nr. REG37714338;
- 5) Viešoji įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“, Kauno miesto sav., I. Kanto g. 23, 2025-07-04 Nr. REG37885083;
- 6) AB "Energijos skirstymo operatorius", Vilniaus miesto sav., Laisvės pr. 10, 2025-06-27 Nr. REG37524383;
- 7) AB „Telia Lietuva“, Vilniaus miesto sav., Saltoniškių g. 7A, 2022-08-16 Nr. REG237482; galiojimo termino pratęsimas 2025-06-30 Nr. REG37638887;
- 8) Lietuvos kariuomenė, 2025-06-30 Nr. REG37610782;
- 9) UAB "SKAIDULA", Vilniaus miesto sav., Naugarduko g. 68B, 2022-08-17 Nr. REG237618; galiojimo termino pratęsimas 2025-06-30 Nr. REG37624204;
- 10) Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2025-07-11 Nr. REG38267054;

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Naujosios Vilnios seniūnijoje prie Zofijos Gulėvič gatvės (žiūr. 2.1.1. pav.).



2.1.1. pav. Situacijos schema su planuojamos teritorijos riba.

Teritorijos plotas apie 0,15 ha. Ją sudaro privatus kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas ir įsiterpusi valstybinės žemės dalis tarp sklypo ribos ir nustatytų rekomendacinių raudonųjų linijų (žiūr. 2.1.2. pav.).



2.1.2. pav. Situacijos schema su koreguojamo sklypo ribomis ir su rekomendacinėmis RL.

Esamo sklypo adresas Zofijos Gulėvič g. 10, Vilnius. Privatus žemės sklypas yra registruotas nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklype yra esamas dvibutis gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai, šiltnamiai.

Informacija apie esamą sklypą (VĮ „Registru centro“ duomenys):

Sklypo unikalus numeris: 4400-0592-3059;

Kadastro numeris ir kadastro vietovė: 0101/0074:2113 Vilniaus m. k.v.;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklypo plotas: 0.0989 ha;

Užstatyta teritorija: 0.0989 ha;

Sklypo savininkai: du fiziniai asmenys;

Sklype įregistruoti statiniai: pastatas - gyvenamasis namas, unikalus daikto numeris: 4400-1965-0785,

paskirties grupė: vienbučių ir dvibučių, pagrindinė naudojimo paskirtis: dvibučių.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis). Teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją (cheminės taršos apribojimo) juostą.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E". Žemės sklypui turi būti nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Transporto ir inžinerinė Infrastruktūra

Esamas įvažiavimas į sklypą iš D kategorijos Zofijos Gulevič gatvės. Vilniaus miesto patvirtintoje gatvių schemoje greta sklypo yra suplanuotos esančių gatvių rekomendacinės raudonosios linijos.

Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra dujų, elektros, ryšių, nuotekynės centralizuoti inžineriniai tinklai, vandentiekis iš kaimyniniame sklype esamo artezinio gręžinio.

2.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Planuojamos teritorijos kaimyninius žemės sklypus žiūrėti 2.2.1. paveiksle.



2.2.1. pav. Kaimyninių žemės sklypų schema. Ištrauka iš Geoportal.lt

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 („*Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai*“, 1 sk., 6p.).

Besiribojančios kaimyninės teritorijos

Šiaurės kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Valstybinė žemė;
- Žemės sklypas Nr.1, kad. Nr. 0101/0074:2112, plotas 0.0589 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; sklypo savininkai du privatūs asmenys.

Rytų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Esama Ds kategorijos gatvė;
- Žemės sklypas Nr. 2, kad. Nr. 0101/0157:730, plotas 0.0883 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai keturi privatūs asmenys;
- Žemės sklypas Nr. 3, kad. Nr. 0101/0157:921, plotas 0.0700 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai trys privatūs asmenys;
- Žemės sklypas Nr. 4, kad. Nr. 0101/0157:879, plotas 0.0700 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai keturi privatūs asmenys.

Pietų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Esama Zofijos Gulėvič D kategorijos gatvė;
- Žemės sklypas Nr. 5, kad. Nr. 0101/0075:791, plotas 0.0652 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis žmės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - mėgėjų sodo žemės sklypai; sklypo savininkai du privatūs asmenys.

Vakarų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Esama Zofijos Gulėvič D kategorijos gatvė;
- Žemės sklypas Nr. 6, kad. Nr. 0101/0075:1542, plotas 0.0604 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis žmės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai ; sklypo savininkai trys privatūs asmenys;
- Žemės sklypas Nr. 7, kad. Nr. 0101/0075:1684, plotas 0.0875 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis žmės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai ; sklypo savininkas vienas privatus asmuo;
- Žemės sklypas Nr. 8, kad. Nr. 0101/0075:1606, plotas 0.0610 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis žmės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas - mėgėjų sodų žemės sklypai ; sklypo savininkai du privatūs asmenys.

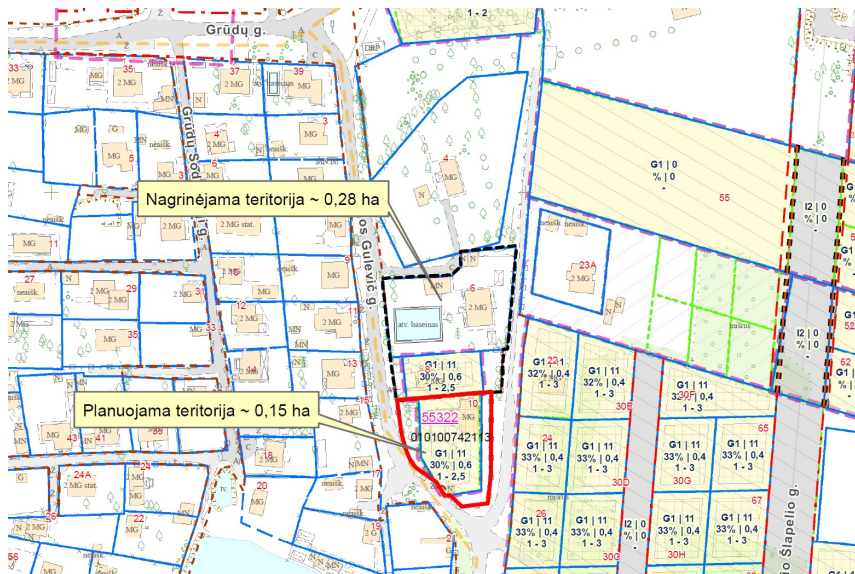
2.3. NAGRINĖJAMAS KVARTALAS

Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos ribas nustatė planavimo organizatorius (*žiūr. 2.3.1. pav*).

Nagrinėjamą kvartalą sudaro planuojama teritorija, plotas apie 0,15 ha ir šalia esanti nagrinėjama teritorija, plotas apie 0,28 ha.

Pagal „Teritorijų planavimo įstatymo“ 2 str. 10 punktą nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą. *Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.*

Nagrinėjamo kvartalo ribos: iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai: Zofijos Gulėvič D kategorijos gatvė iš vakarų ir pietų pusės bei esama Ds kategorijos gatvė iš rytų pusės; šiaurinėje dalyje kvartalą riboja urbanizuota teritorija (antropogeninis komponentas).



2.3.1. pav. Nagrinėjamo kvartalo ribų schema. Miesto plano ištraukos fragmentas.

Nagrinėjamai teritorijai galioja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. 30-1676 „Dėl sklypo Paeglinės g. 25 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano, registro Nr. T0005322, sprendiniai.

Užstatymo analizė

Nagrinėjamas kvartalas yra urbanizuotoje Vilniaus miesto dalyje. Jį sudaro privačios nuosavybės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai. Nagrinėjamo kvartalo urbanistinė struktūra susiformavusi. Kvartalas, kaip ir gretimos urbanizuotos teritorijos, užstatytas vieno/dviejų butų gyvenamaisiais namais. Būdingas sodybinis 1- 2 aukų užstatymas (žiūr.2.3.2. pav.).



2.3.2. pav. Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio fragmentas su esamu užstatymu.

Į nagrinėjamo kvartalo žemės sklypus patenkama iš Zofijos Gulėvič D kategorijos gatvės. Teritorijoje yra dujų, elektros, ryšių, nuotekynės centralizuoti inžineriniai tinklai.

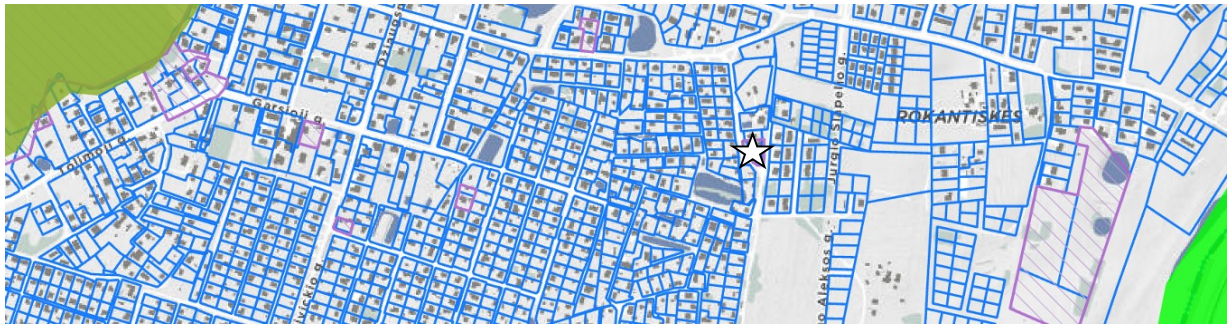
Nagrinėjamo kvartalo funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis yra pilnai išspręsti.

2.4. GAMTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Nagrinėjama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų. Ji nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas.

Pagal Valstybinės požeminio vandens informacinės sistemos duomenis nagrinėjama teritorija patenka į gėlo geriamo vandens vandenviečių apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje esamam žemės sklypui yra nustatytas apribojimas: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, **planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą (žiūr. 2.4.1. pav.).**



2.4.1. pav. Gamtinis karkasas. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio.

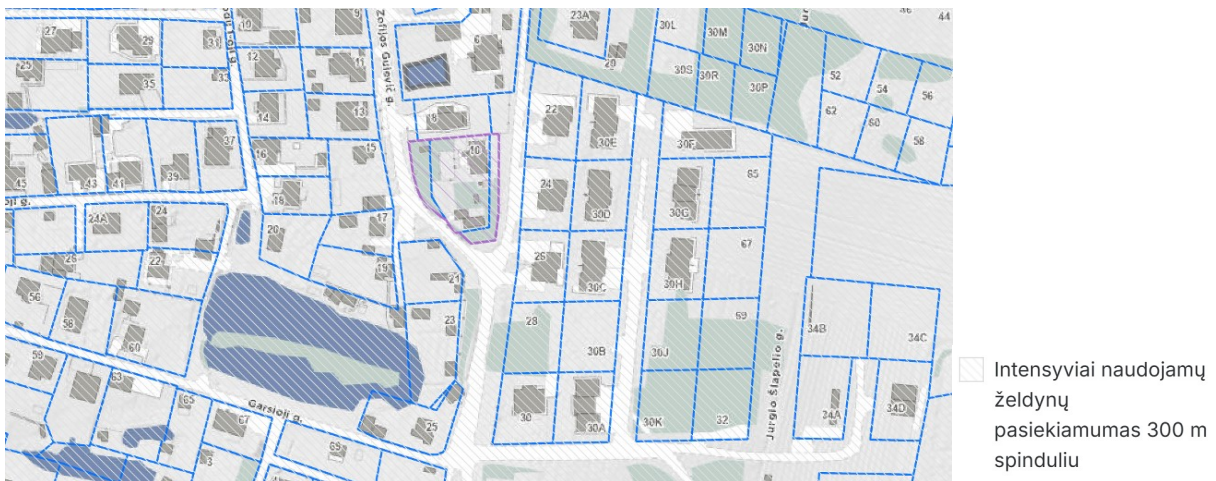
☆ - planuojama teritorija

Pagal bendrojo plano „Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį“, **planuojama teritorija nepatenka į natūralius ir mažai pakeistus šlaitus bei sausaslėnius.** Planuojamos teritorijos reljefas lygus.

Želdiniai

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje auga keletas vaismedžių. **Teritorijoje nėra saugomų medžių.**

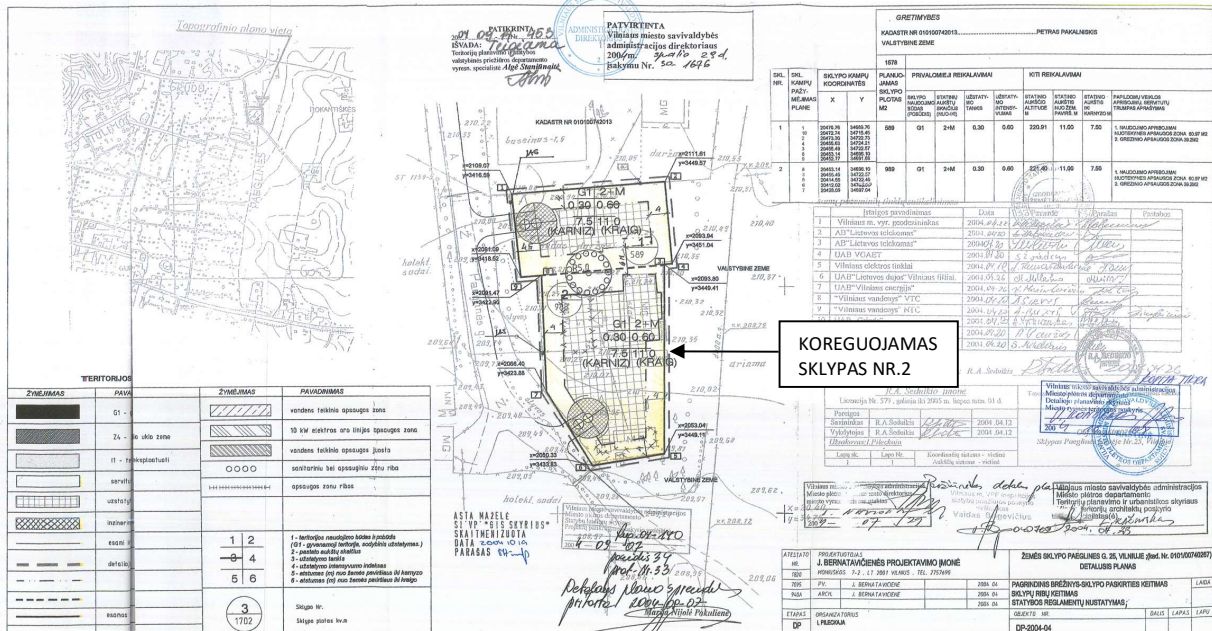
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų 300 m pasiekiamumo zoną (žiūr. 2.4.2. pav.).



2.4.2. pav. Gamtinė aplinka. Žaliųjų plotų aprova. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio.

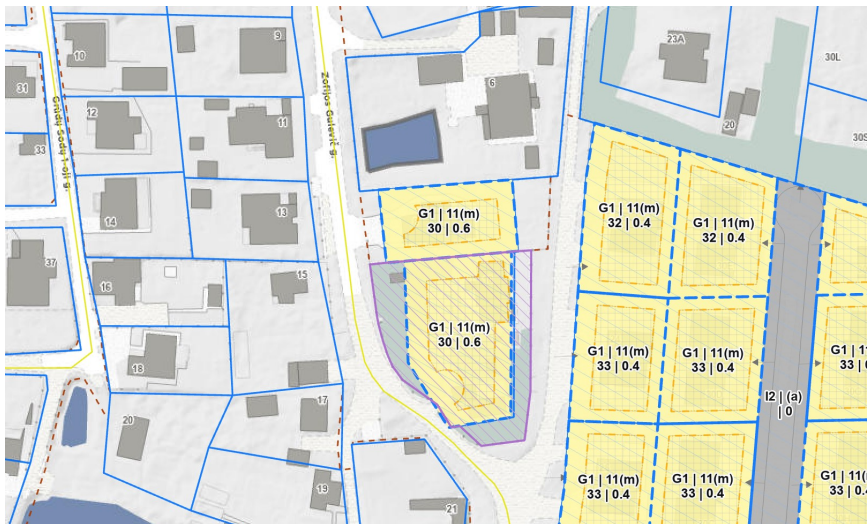
2.5. KOREGUOJAMAI TERITORIJAI GALIOJANTYS PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.5.1. „Sklypo Paeglinės g. 25 detalusis planas“, TPD reg. Nr. T00055322. Detaliojo plano pagrindinį brįžinį žiūrėti 2.5.1. paveiksle.



2.5.1. pav. Sklypo Paeglinės g. 25 detalusis planas.

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklype Nr.2. Koreguojamos teritorijos plotas apie 0,15 ha. Ją sudaro privatus kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas ir įsiterpusios valstybinės žemės dalys tarp sklypo ribos ir nustatytų rekomendacinių raudonųjų linijų

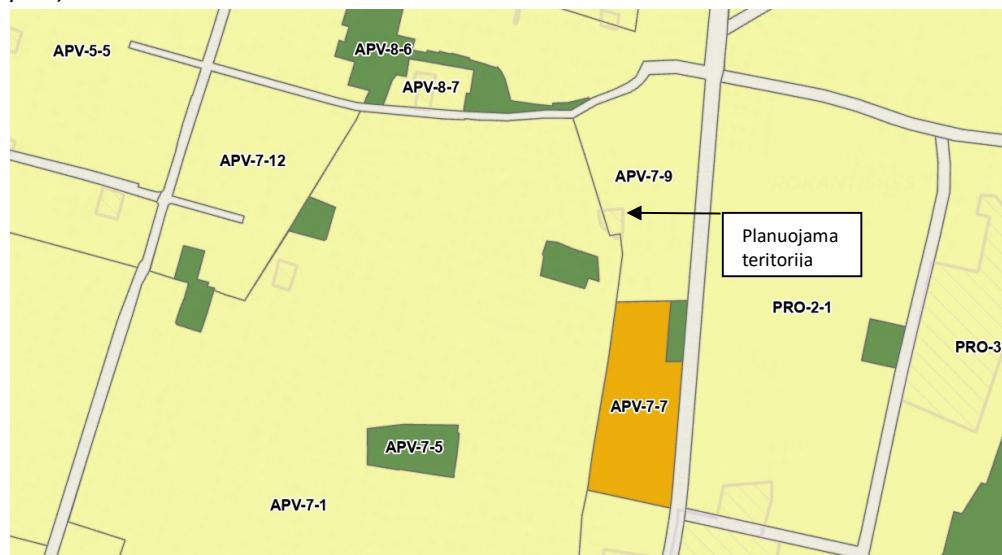


2.5.2. pav. Patvirtinto detaliojo plano galiojantys reglamentai. Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio fragmentas.

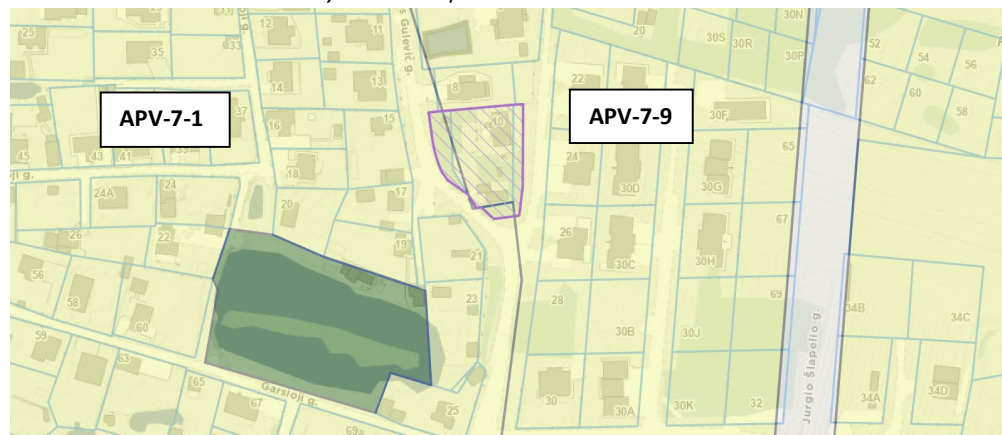
Sklypui Nr.2 galiojančiame detalajame plane nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas **nekeičiami**, koreguojamos tik sklypo ribos ir plotas (prijungiant įsiterpusią valstybinės žemės dalį).

2.5.2. „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas“, TPD reg. Nr. T00086338, 2021-06-08.

Pagal bendrąjį planą beveik visa planuojama teritorija patenka į **Mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną APV-7-9**. Valstybinės žemės dalis prie Z. Gulėvič gatvės patenka į **funkcinę zoną APV-7-1** (žiūr. 2.5.3. pav.).



2.5.3. pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio fragmentas. Vilniaus m. interaktyvus žemėlapis.



Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (yra/įrengtas)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias sklypo plotas, m²	Didžiausias sklypo plotas, m²	Didžiausia neadidintų dangų (ND) plotas dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros zonos	Infrastruktūros eksploatavimo tarifų zona
APV-6-3	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;PA;SI	KT	G1,KV,R;B;I2;E	7,9	-	3	12	vd	0,4	40	400	400	2	40	500	32,36,39	2	10	2
APV-6-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;ZS;PA;SI	KT	G1,K;V;R;B;I2;E;Z1,Z5	57,5	-	3	12	vd	0,4	40	400	400	1	40	500	32,36,39	2	16	2
APV-7-2	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-3	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-5	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-6	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-7	Specializuotų kompleksų zona	SK;SI	KT	V;B;I2	3,8	-	3	14	lp	0,8	40	-	-	-	40	-	22	2	11	2
APV-7-8	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
APV-7-9	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;PA;SI	KT	G1,K;V;R;B;I2;E	5,5	-	3	12	vd	0,4	40	400	400	2	40	500	-	2	11	2

2.5.4. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentų lentelės fragmentas.

Funkcinei zonai **APV-7-9** nėra nustatyta BP tekstinių reglamentų.

Funkcinei zonai **APV-7-1** nustatyti šie BP tekstiniai reglamentai:

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; **Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.**

36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą; **Planuojama teritorija nepatenka į sausaslėnius.**

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. **Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų 300 m pasiekiamumo zoną.**

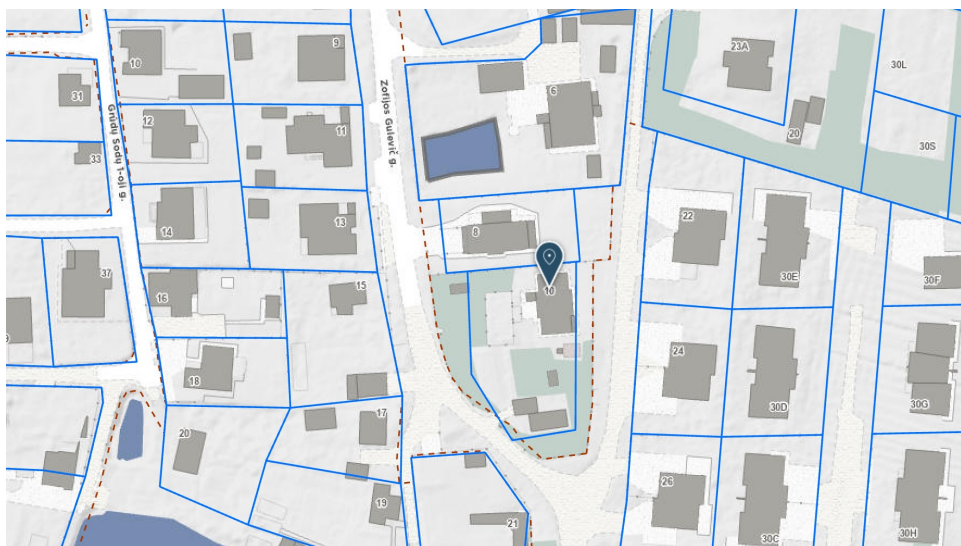
2.5.3. Kiti teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27;
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00082128, 2018-06-28. Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną. Specialusis planas pažymi, kad visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje galimi ekologiški aprūpinimo šiluma būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kt.). Esamas šildymo reglamentas – elektra.

Šių planavimo dokumentų sprendiniams detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja.

2.6. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Į planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Zofijos Gulėvič gatvės, kuriai yra nustatytos rekomendacinės raudonosios linijos, plotis tarp raudonųjų linijų 9-12 metrų. Planuojamos teritorijos ribos sutampa su gatvių RL ir esamo sklypo pietinės ribos vakariniu kampu.



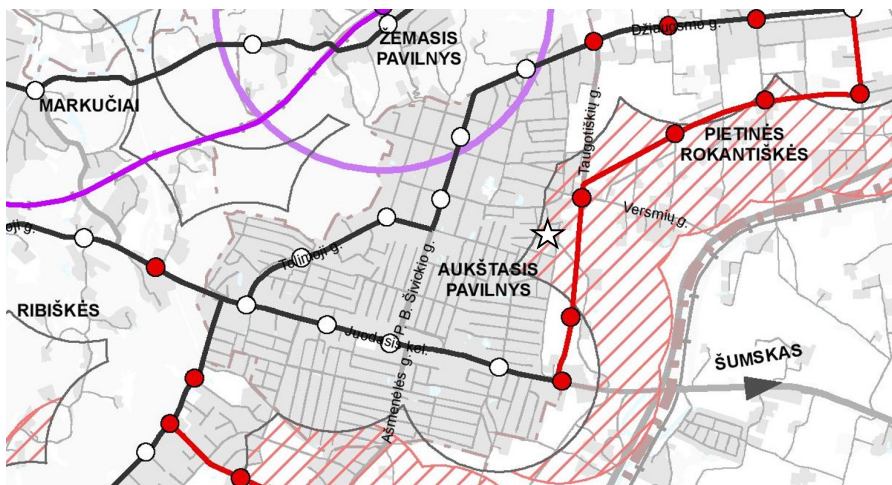
2.6.1.pav. Patvirtintų rekomendacinių raudonųjų linijų schema.

Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu.

Planuojamą teritoriją iš rytų pusės riboja Ds kategorijos gatvė, plotis tarp raudonųjų linijų – 10 m. Susisiekimas su miesto centru bei pagrindiniais miesto rajonais vyksta per C kategorijos Juodojo kelio ir Gurių gatves (žiūr. 2.6.2. pav.). Greta planuojamos teritorijos nėra esamų bei planuojamų dviračių takų.



2.6.2. pav. Gatvių kategorijos. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Susisiekimo sistemos brėžinio. ☆ – planuojama teritorija



2.6.3. pav. BP Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schemas fragmentas.

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR)
- Geležinkelio maršrutas
- Esama viešojo transporto linija
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto trasa
- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies stotelė
- Geležinkelio esama stotis, stotelė
- Esama viešojo transporto stotelė
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto stotelė
- Esama viešojo transporto aptarnaujama teritorija
- Papildoma numatoma viešojo transporto aptarnaujama teritorija

Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra dujų, elektros, ryšių, nuotekynės centralizuoti inžineriniai tinklai, vandentiekis iš esamo artezinio gręžinio.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nerengiama detaliojo plano koncepcija, nes planavimo darbų programoje nenurodyta ją rengti (Ter. pl. Įstatymas 25 str., 2 punktas).

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai keičia Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. 30-1676 „Dėl sklypo Paeglinės g. 25 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (reg. Nr. T00055322) sprendinius sklype Nr. 2 (Zofijos Gulevič g. 10, kad. Nr. 0101/0074:2113)

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

Prijungti prie žemės sklypo kad. Nr. 0101/0074:2113 įsiterpusią valstybinę žemę tarp žemės sklypo ir gatvės raudonųjų linijų; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Koregavimo sprendiniai

Koreguojamoje teritorijoje suformuojami keturi žemės sklypai:

- **sklypas Nr. 2**, kurio plotas - **0,1388 ha**;
- **sklypas Nr. 3**, kurio plotas - **0,0040 ha**;
- **sklypas Nr. 4**, kurio plotas - **0,0017 ha**;
- **sklypas Nr. 5**, kurio plotas - **0,0011 ha**.

Sklypas Nr. 2 suformuotas, sujungus įsiterpusį valstybinės žemės 0,0202 ha plotą, brėžinyje pažymėtą Nr. **2B** ir įsiterpusį valstybinės žemės 0,0262 ha plotą, pažymėtą Nr. **2C** su esamo besiribojančio žemės sklypo kad. Nr. 0101/0074:2113 dalimi, brėžinyje pažymėtą Nr. **2A**, kurios plotas 0,0949 ha (*žiūr. pagrindinį brėžinį*). Laisvoje valstybinėje žemėje, besiribojančioje su esamu sklypu (kad. Nr. 0101/0074:2113) negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų.

Sklypas Nr. 3 patenka į D kategorijos Z. Gulėvič gatvės raudonąsias linijas ir suformuotas atidalijant esamo sklypo kad. Nr. 0101/0074:2113 dalį. Sklypo rytinė riba sutampa su gatvės raudonosiomis linijomis (*žiūrėti pagrindinį brėžinį su koreguojamais detaliojo plano sprendiniais*).

Valstybinėje žemėje suformuoti **sklypai Nr. 4 ir Nr. 5** patenka į D kategorijos Z. Gulėvič gatvės raudonąsias linijas

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

1) Suformuoto **sklypo Nr. 2** (2A + 2B + 2C) teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas - apie 1388 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: *KT (Kitos paskirties žemė)*;

Teritorijos naudojimo tipas: *GV (gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai)*;

Žemės naudojimo būdas: *G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)*;

Leidžiamasis užstatymo tankis: 25 % ;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 0,4 ;

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais: 11 m;

Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė metrais: 221,0 m;

Pastatų aukštų skaičius: 1-3 aukštai;

Užstatymo tipas: su (sodybinis; atitinka BP užstatymo tipą vd);

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 25 %.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, 11 sk);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk, 4 sk);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk);

Aerodromo apsaugos zonos (III sk, 1 sk);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).

2) Suformuotų sklypų Nr. 3, Nr. 4, Nr.5 teritorijos naudojimo reglamentai:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT (Kitos paskirties žemė);

Teritorijos naudojimo tipas: TK (inžinerinės infrastruktūros koridorius);

Žemės naudojimo būdas: I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk);

Aerodromo apsaugos zonos (III sk, 1 sk);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).

3.2. Žemės naudojimo būdo turinys

Žemės sklypų naudojimo būdas (LR žemės ūkio ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40):

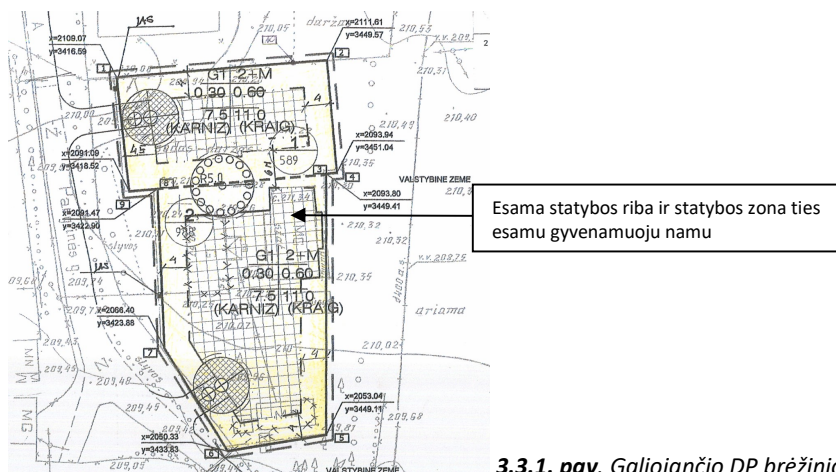
G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kurios skirtos vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams.

3.3. Planuojamos teritorijos užstatymo tipas

Planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“. **Sodybinis užstatymas (su)** - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Statybos riba ir statybos zona. Nuo šiaurinio kaimyninio sklypo statybos riba atitraukiama ne mažiau negu 3m, išskyrus ties esamu gyvenamuoju namu, kur statybos riba nekoreguojama, paliekama kaip yra pirminiame detalajame plane (žiūr. 3.3.1. pav.). Pagal galiojančius teisės aktus yra nurodyti mažiausi atstumai nuo statybos ribos iki gretimo sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais ir įvertinus statinių aukštį, šie atstumai gali būti didinami.



3.3.1. pav. Galiojančio DP brėžinio fragmentas

Statybos linija nenustatoma, nes planuojama namų valda, sodybinio užstatymo morfotipas, kuriam nėra poreikio formuoti užstatymo liniją.

3.5. PASTABOS:

1) Koreguojamos teritorijos sprendiniai atitinka LR teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

2) Žemės sklypui nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

3) Galima požeminė automobilių saugykla sklypo statybos zonos ribose ir/arba antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė sklypo ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos rengiant statybos projektus gali būti tikslinamos priklausomai nuo konkrečios statinių vietos, įvertinant STR 2.06.04:2014 reikalavimus.

4) Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais nustatyta didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 40 %. Viršijus nurodytą kiekį, nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

5) Rengiant statybos projektą būtina:

- užtikrinti esminius higienos, sveikatos ir aplinkos reikalavimus vadovaujantis higienos normomis ir STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimais;

- užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis „Atliekų tvarkymo įstatymu“, „Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis“, išlaikant atstumus pagal „Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų“, III sk. 9 punktą (LR aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymas Nr. D1-857);

- vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimais užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę. Nuo antžeminių parkavimo vietų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų patalpų langų.

4. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDINIAI

4.1. Koreguojama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų.

4.2. Teritorija nepatenka į gamtinį karkasą, natūralius ir mažai pakeistus šlaitus bei sausaslėnius.

4.3. Mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas G1 teritorijai - 25 procentai sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

4.4. Koreguojamoje teritorijoje nėra saugomų medžių, sklype auga tik keletas vaismedžių.

4.5. Koreguojami sprendiniai nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdžiui neigiamo poveikio nedaro.

6. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

6.1. Rengiamu detaliuoju planu suformuotas sklypas Nr.3, kurio plotas - 40 kv.m., skirtas susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai. Sklypas suformuotas pagal D kategorijos Zofijos Gulėvič gatvės raudonąsias linijas (RL=12 m), atidalijant esamo sklypo kad.Nr. 0101/0074:2113 teritorijos dalį. Suformuoto sklypo Nr. 3 rytinė riba sutampa su gatvės raudonąja linija.

6.2. Žemės sklypą Nr.3, patenkantį į gatvių raudonąsias linijas, numatoma perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi.

6.3. Įvažiavimas į koreguojamą sklypą yra iš Zofijos Gulėvič gatvės. Įvažiavimo - išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atitraukiant nuo esamų sankryžų zonų.

6.4. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

6.5. Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra dujų, elektros, ryšių, nuotekynės centralizuoti inžineriniai tinklai, vandentiekis iš kaimyniniame sklype esamo artezinio gręžinio.

6.6. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius, nauji inžineriniai tinklai neplanuojami. Rengiant statinių projektus turi būti gautos inžinerinių tinklų prijungimo techninės sąlygos.

6.7. Koreguojamam sklypui Nr. 2 nustatatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

7. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Įvertintos Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-09-02 Nr. REG40893538.

7.1. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas „LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166“ IV skyriaus 50 straipsnyje.

Vadovaujantis šiuo įstatymu planuojamos teritorijos sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, 11 sk); elektros tinklų apsaugos zonos (III sk, 4 sk); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk); aerodromo apsaugos zonos (III sk, 1 sk).

7.2. Koreguojamoje teritorijoje yra saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas, saugus buitinių atliekų tvarkymas. Teritorijoje yra centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, esamas vandens tiekimas iš artezinio gręžinio. Sprendiniuose numatyta, kad, rengiant statybos projektą, būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis „Atliekų tvarkymo įstatymu“, „Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis“, išlaikant atstumus pagal „Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų“, III sk. 9 punktą (LR aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymas Nr. D1-857).

7.3. Planuojamoje ir gretimose teritorijose yra užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos. Sprendiniuose numatyta, kad, rengiant statybos projektą, būtina išlaikyti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimais.

7.4. Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos bei ribinio užstatymo zonas.

7.5. Galimos automobilių stovėjimo vietos planuojamo sklypo ribose. Sprendiniuose numatyta, kad, rengiant statybos projektą, būtina išlaikyti reglamentuojamus atstumus nuo antžeminių parkavimo vietų iki esamų ir statomų gyvenamųjų patalpų langų.

8. GAISRINĖ SAUGA

8.1. Koreguojamo detaliojo plano sprendiniams taikomos „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

