

2000 M. KOVO 1 D. VILNIAUS MIESTO TARYBOS SPRENDIMU NR. 528 PATVIRTINTO PILAITĖS  
TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO  
STATINIŲ STATYBOS ZONOS RIBOS KOREGAVIMAS  
ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU VĖLUVOS G. 2 (KAD. NR. 0101/0167:596), VILNIUJE,

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2025 – 01

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.:** Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas, TPD Nr. T00055197

**Planuojamos teritorijos aprašymas:** žemės sklypas Vėlupos g. 2, kadastro Nr. 0101/0167:596

**Dokumento rengimo pagrindas:** Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. A-528 patvirtintas “Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas”

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

**Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** UAB Polilinja, Volungės g. 7, Didvyrių k., Raudondvario sen., Kauno r. PV J [redacted] P [redacted] (atestato Nr. A1710), architektė I [redacted] S [redacted], Tel. [redacted], el.p.: [redacted]

**Teritorijų planavimo dokumento planavimo tikslai:** Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti detaliuoju planu nustatytą statinių statybos zoną ir ribą žemės sklype Vėlupos g. 2, Vilniuje, Kad. Nr. 0101/0167:596.

### ĮŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01/2021-10-31) 6 skyriaus, šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. 318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

**318.3.1. statybos zona, statybos riba,** statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

### BENDRIEJI DUOMENYS

Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. A-528 patvirtintas “Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas”. Detaliuoju planu buvo suplanuotas Pilaitės šiaurinės dalies teritorija, nustatyti teritorijos ir naudojimo režimo reglamentai, suplanuotas gatvių ir pėsčiųjų takų tinklas, kiti papildomi reikalavimai.

Pagal patvirtinto kvartalo detalų planą, teritorija patenka į M (v.) - mažaaukštė gyvenamoji (vienbutė gyvenamoji). Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinių rodiklių aprašymą (psl. 3, 18 lentelės grafa) - žemės sklypas Vėluvos g. 2 (pagal detalų planą sklypas Nr. 166) patenka į Plytinės kvartalą ir M (v.) teritoriją, kurioje galima statyba atskiriems arba suporintiems individualiems gyvenamiems namams.

Planuojamoje teritorijoje, adresu Vėluvos g. 2 (kad. Nr. 0101/0167:596) patvirtintu detaliuoju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos ir naudojimo režimo reikalavimai:

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis: **Mažaaukštė gyvenamoji / vienbutė gyvenamojo (M (v.))**

Leistinas pastatų aukštis (aukštais): **< 3**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 0,25**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,5**

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą

Adresas: Vilnius, Vėluvos g. 2, 0101/0167:596

Registro Nr.: 1/40840

Paskirtis: Kita

Naudojimo būdas/pobūdis: Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: 0.0984 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

## **SPRENDINIAI**

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai - keičiama žemės sklypo Vėluvos g. 2, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0167:596), statybos riba bei statinių statybos zona (statybos zonos konfigūracija ir ribos).

Planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba šiaurinėje ir rytinėje pusėje numatoma nuo sklypo ribų atsitraukiant 3 metrus, 18.6 metrų – pietinėje pusėje, vakarinėje pusėje - dalyje išlieka taip, kaip buvo numatyta patvirtintu detaliuoju planu, t.y. sutapdinta su sklypo riba, o dalyje – atsitraukiant 3 metrus.

Žemės sklype Vėluvos g. 2 numatoma statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą.

Statinių statybos zonos ir ribos keitimo priežastis - planuojamo statinio vietos konkretizavimas. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, patvirtinti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. A-528, nekeičiami.

## **Sklypo tvarkymas bei apželdinimas**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms - nustatomas 25% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Minimalus reikalaujamas želdynų plotas - 246 m<sup>2</sup>. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

## **Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai**

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Vėluvos gatve. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją planuojamas iš Vėluvos gatvės sklypo šiaurinėje pusėje. Tiksliai įvažos vieta sprendžiama techninio projekto metu. Minimalus automobilių stovėjimo skaičius vieno buto gyvenamajam namui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140m<sup>2</sup> - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

## **Priešgaisriniai reikalavimai**

*Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.*

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) <sup>(1)</sup>	180	120	90	60	30

<sup>(1)</sup> Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

*Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.*

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Vėluvos gatvė (D kategorijos). Vėluvos gatvės įrengimas numatytas pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalaus plano, parengto SJ „Vilniaus planas“ 1999 m. sprendinius.

*Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.*

Nagrinėjamas sklypas yra Vilniaus mieste, o konkrečiau Pilaitės šiaurinės dalies rajono vietovėje. Minėtoje vietovėje dominuoja mažaaukščių pastatų statyba, nėra numatomi gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų, paslaugų ar kitos paskirties pastatai. Vienu metu galinčių kilti gaisrų skaičius – 2, reikalingas vandens poreikis išorės gaisrų gesinimui ne mažiau nei 15 l/s. Išorės gaisrų gesinimo sprendiniai Pilaitės šiaurinės dalies teritorijai ir nagrinėjamam sklypui numatomi pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalaus plano, parengto SJ „Vilniaus planas“ 1999 m. 5.1.3. Inžinerinė infrastruktūrą skyriaus sprendinius. Detalaus plano pakeitimas neturi įtakos seniems teritorijos išorės gaisrų gesinimo sprendiniams.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys - Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 1-oji komanda, R. Jankausko g. 2, Vilnius. Atstumas apie 7 km, atvykimo laikas 13-15 min.

### **Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai**

*Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5.d., tikslas yra - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse. Įgyvendinant planavimo sprendinius techninio projekto rengimo metu, privalu įvertinti insoliaciją, triukšmo sklaidą bei oro taršą esamų ir statomų gyvenamųjų teritorijų atžvilgiu, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d.*

Pagal esamą situaciją bei planuojamus sprendinius planuojamoje teritorijoje numatoma ir greta jos vyrauja vienbutė statyba. Atsižvelgiant į tai, joks reikšmingas poveikis aplinkai ir higieninei būklei nenumatomas.

### **Insoliacija**

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta statybos zona ir riba atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus. Rengiant techninį projektą privalu, kad būtų užtikrinta normatyvinė insoliacijos trukmė patalpose ir neįtakotų insoliacijos trukmės gretimybėse esantiems pastatams.

### **Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas**

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą. Greta planuojamos teritorijos vyrauja gyvenamosios (daugiausia vienbutė statyba) teritorijos. Esamas užstatymas kvartale nėra intensyvus, vyrauja mažaaukštė statyba.

Projektuojamas sklypas nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Nauji statybos zonos ir ribos pakeitimo sprendiniai nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV J. [redacted] P. [redacted]

Architektė I. [redacted] S. [redacted]