

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Perkūnkiemio g. 4A-305, Vilnius
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypo Laurų g. 32D, Vilniaus m., Antakalnio sen., Vilniaus m. sav., detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIAI: R B.

STADIJA: Detalusis planas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PROJEKTO SUDĖTIS

Tekstinė dalis:

I. Aiškinamasis raštas:

1. Bendrieji sklypo duomenys;
2. Nuorodos – pagrindiniai normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis rengtas detalusis planas ir galiojančių planavimo dokumentų reikalavimai;
3. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimų nustatymas:
Architektūrinis planinis sprendimas:
 - Esama padėtis;
 - Planavimo tikslas;
 - Projektiniai sprendiniai;
 - Projektuojamų sklypų aprašomoji lentelė.

II. Inžinerinis sprendimas:

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - 101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

III. Projektavimo pagrindas. Dokumentai:

Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021 m. birželio 4 d. Nr. REG181134.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. kovo 9 d. įsakymas Nr. A30-851/21 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano sprendinius sklype Laurų g. 32D (kadastro Nr. 0101/0003:2258) inicijavimo pagrindu“.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021 m. gegužės 25 d. sutartis Nr. A615-47/21.

IV. Projekto viešas svarstymas su visuomene

V. Grafinė dalis :

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai M 1:500

Inžinerinių tinklų apsaugos zonų schema M 1:500

Esamos būklės brėžinys M 1:500

Eismo organizavimo schema M 1:500

I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji sklypo duomenys

- 1 . OBJEKTO VIETA: žemės sklypas: kadastrinis Nr. 0101/0003:2258, adresas: Vilniaus m. sav., Antakalnio sen., Vilniaus m., Laurų g. 32D.
- 2 . PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Vilniaus miesto savivaldybės administracija.
- 3 . PLANAVIMO INICIJATORIAI: R.B.
- 4 . DETALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAS:
Koreguoti teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 01A-41-172 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano tvirtinimo“, sprendiniu sklype Laurų g. 32D (kadastro Nr. 0101/0003:2258) inicijavimo pagrindu: nustatyti žemės sklypui vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo būdą, pakoreguoti statybos zoną ir statybos reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais.
- 5 . PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SKAIČIUS: 1 vnt.
- 6 . PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLOTAS: 0,2381 ha.
- 7 . PLANUOJAMAS UŽSTATYMO AUKŠTINGUMAS: 1-2 aukštai.
- 8 . ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO FUNKCINĖS PASKIRTYS:
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- 9 . PLANAVIMO JURIDINIS DOKUMENTAS:
Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021 m. birželio 4 d. Nr. REG181134.
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. kovo 9 d. įsakymas Nr. A30-851/21 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano sprendinius sklype Laurų g. 32D (kadastro Nr. 0101/0003:2258) inicijavimo pagrindu“.
Detaliojo teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021 m. gegužės 25 d. sutartis Nr. A615-47/21.
- 10 . DETALIOJO PLANO RENGIMO IR VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE TVARKA :
Detalusis planas ruošiamas, derinamas ir svarstomas su visuomene bendrąja tvarka.
- 11 . PLANAVIMO TERMINAS :
2021 m. II-as ir 2022 m. I-as ketvirtis.

2. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimų nustatymas

Architektūrinis planinis sprendimas

Esama padėtis

Detalusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 01A-41-172 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos Laurų g. 28 detaliojo plano tvirtinimo“.

Sklypas esantis Vilniaus miesto savivaldybėje, Antakalnio sen., Vilniaus m., Laurų g. 32D, yra šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje.

Esamas 2381 m² ploto žemės sklypas, kurio paskirtis – nenustatyta, naudojimo būdas – nenustatytas, adresu Vilniaus m. sav., Antakalnio seniūnijoje, Vilniaus m., Laurų g. 32D, kadastrinis Nr. 0101/0003:2258. Sklype registruoti statiniai: gyvenamasis namas, un. Nr. 4400-0950-6200. Sklypo užstatymo tankumas – 15%, aukštingumas – 1-2 aukštai (8m), užstatymu intensyvumas – 0,15. Žemės ir pastato savininkas: R.B.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Šiaurinėje pusėje teritorija ribojasi su M.S. (kad. Nr. 0101/0003:2256, Laurų g. 32E, Vilnius) priklausančiu žemės sklypu. Rytinėje pusėje teritorija ribojasi su Lietuvos Respublikai (kad. Nr. 0101:0003:508, Vilnius) priklausančiu žemės sklypu. Pietinėje pusėje teritorija ribojasi su M.R. (kad. Nr. 0101/0003:2267, Laurų g. 32C, Vilnius) priklausančiu žemės sklypu. Vakarinėje pusėje teritorija ribojasi su 891-ąja Individualiai gyvenamųjų namų statybos bendrijai „L-2002“ (kad. Nr. 0101:0003:2241, Laurų g. 28, Vilnius) priklausančiu žemės sklypu.

Į esamą sklypą įvažiuojama iš esamos Laurų gatvės (kad. Nr. 0101:0003:2241, Laurų g. 28, Vilnius), Vilniaus m. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

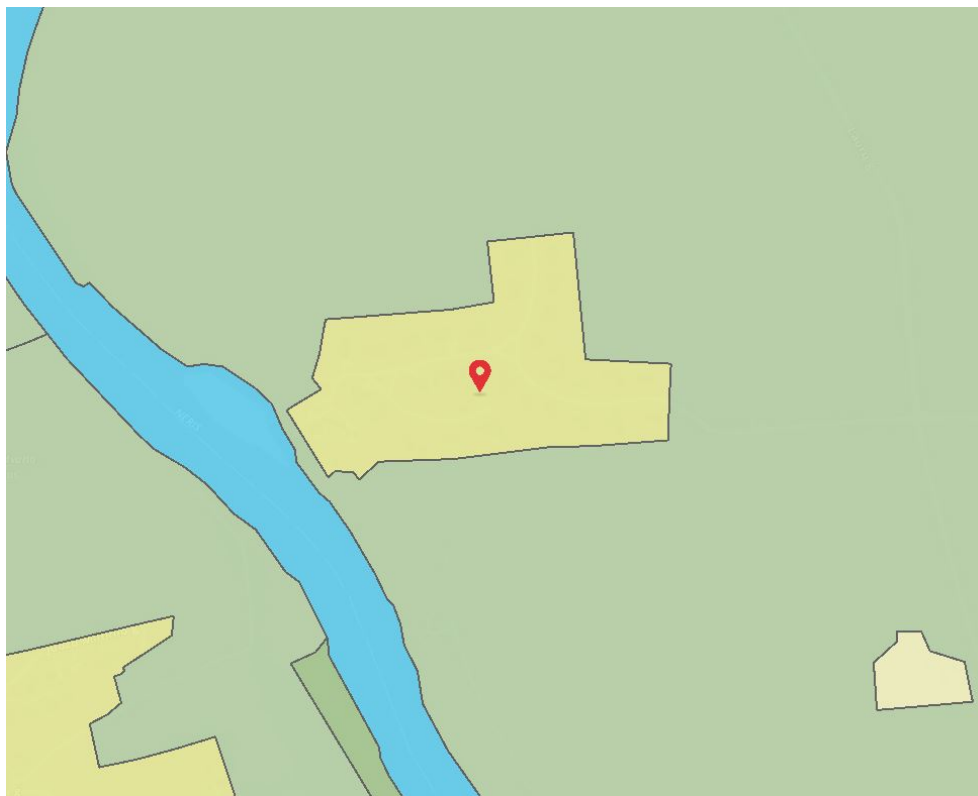
Sklype jokių saugotinių želdinių nėra.

Planavimo tikslas:

Detaliojo plano koregavimas, kurio tikslas: nustatyti žemės sklypui vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo būdą, pakoreguoti statybos zoną ir statybos reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais.

Projektiniai sprendiniai:

Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos zoną, kuriai nustatyti šie reglamentai: maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,40, maksimalus užstatymo tankumas – 20 proc., maksimalus aukštingumas iki 12 m pastato aukščio.



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano

Esamam kitos paskirties žemės sklypui nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas, koreguojama statybos zona ir statybos reglamentas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais.

Rengiant techninius projektus pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų), adresu Laurų g. 32D, Vilnius, atstumai tarp naujai projektuojamų ir esamų pastatų, taip pat gretimų sklypų pastatų privalo būti nustatomi vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais", patvirtintais priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, atsižvelgiant į naujai projektuojamų/rekonstruojamų ir esamų pastatų ugniai atsparumo laipsnius. Neišlaikant normatyvinio atstumo tarp pastatų, būtina įrengti priešgaisrines sienas (ugniasienes).

Rengiant techninius projektus pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų), adresu Laurų g. 32D, Vilnius, gaisrinės technikos privažiavimai prie naujai projektuojamų/rekonstruojamų ir esamų pastatų privalo būti nustatomi vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais", patvirtintais priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, atsižvelgiant į naujai projektuojamų/rekonstruojamų ir esamų pastatų aukštingumą.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Laurų, gatve, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendroju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Vandentiekio tinklai tiekiami iš kvartalo magistralinių miesto tinklų d110 mm. Buitinės nuotekos surenkamos į esamus buitinių nuotekų tinklus d160 mm. Lietaus nuotekos nuvestos į magistralinį lietaus nuotakyną Laurų gatvėje. Išorės gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų magistralinių Laurų g. vandentiekio

tinklų (trys T tipo požeminiai priešgaisriniai hidrantai). 100 m iki planuojamo sklypo yra įrengtas vandens hidrantas.

Į esamą sklypą įvažiuojama iš esamos Laurų gatvės (kad. Nr. 0101:0003:2241, Laurų g. 28, Vilnius), Vilniaus m. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Ne mažiau kaip 50 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją (vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“).

Šiuo metu naujų statinių statyti neplanuojama, todėl namų gyvenamųjų patalpų insoliacija nesikeis. Ateityje statant statinius, maksimalus pastatų aukštis namų gyvenamųjų patalpų insoliacijai įtakos neturės. Rengiant statinių techninius projektus išnagrinėti esamų gretimų namų gyvenamųjų patalpų insoliacijos trukmę.

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Visi inžineriniai tinklai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami savininkų lėšomis.

Sklypų Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Dainų k. aprašomoji lentelė:

Skł. Nr.	Sklypo plotas m ²	Sklypo užstatymo tankis	Sklypo užstatymo intensyvumas	Sklypo naudojimo būdas	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos m ²	Servitutai m ²
1	2381	20	0,40	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 – 52 m ² 106 – 19 m ² 109 – 250 m ² 120 – 2381 m ² 149 – 105 m ²	-

Detaliojo plano koregavimo metu tikslinamos bei papildomos naujomis specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – kadangi ryšių apsaugos zona patenka į sklypą;

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – kadangi elektros apsaugos zona patenka į sklypą;

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – kadangi dujotiekio apsaugos zona patenka į sklypą;

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – kadangi sklypas patenka į Vilniaus šiaurinę požeminės vandenvietės zoną;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – kadangi sklypas patenka į vandentiekio, butinių ir lietaus nuotekų apsaugos zonas.

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė

II. INŽINERINIS SPRENDIMAS

Vandentiekio tinklai tiekiami iš kvartalo magistralinių miesto tinklų d110 mm. Buitinės nuotekos surenkamos į esamus buitinių nuotekų tinklus d160 mm. Lietaus nuotekos nuvestos į magistralinį lietaus nuotakyną Laurų gatvėje. Išorės gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų magistralinių Laurų g. vandentiekio tinklų (trys T tipo požeminiai priešgaisriniai hidrantai). 100 m iki planuojamo sklypo yra įrengtas vandens hidrantas.

Į esamą sklypą įvažiuojama iš esamos Laurų gatvės (kad. Nr. 0101:0003:2241, Laurų g. 28, Vilnius), Vilniaus m. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Ne mažiau kaip 50 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją (vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“).

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Visi inžineriniai tinklai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami savininkų lėšomis.

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Eil. Nr.	Kodas	Specialiosios sklypų naudojimo sąlygos
1	101	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
3	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
4	120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
5	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė