

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiant Sklypo Kęstučio g. 41A detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) koregavimą, keičiama statinių statybos zona ir statybos riba, koreguojama įvažiavimo/išvažiavimo vieta, sklype Kęstučio g. 41A, Vilniuje, kad Nr. 0101/0039:111).

Kiti patvirtinto detaliojo plano reglamentai ir sprendiniai nekeičiami.

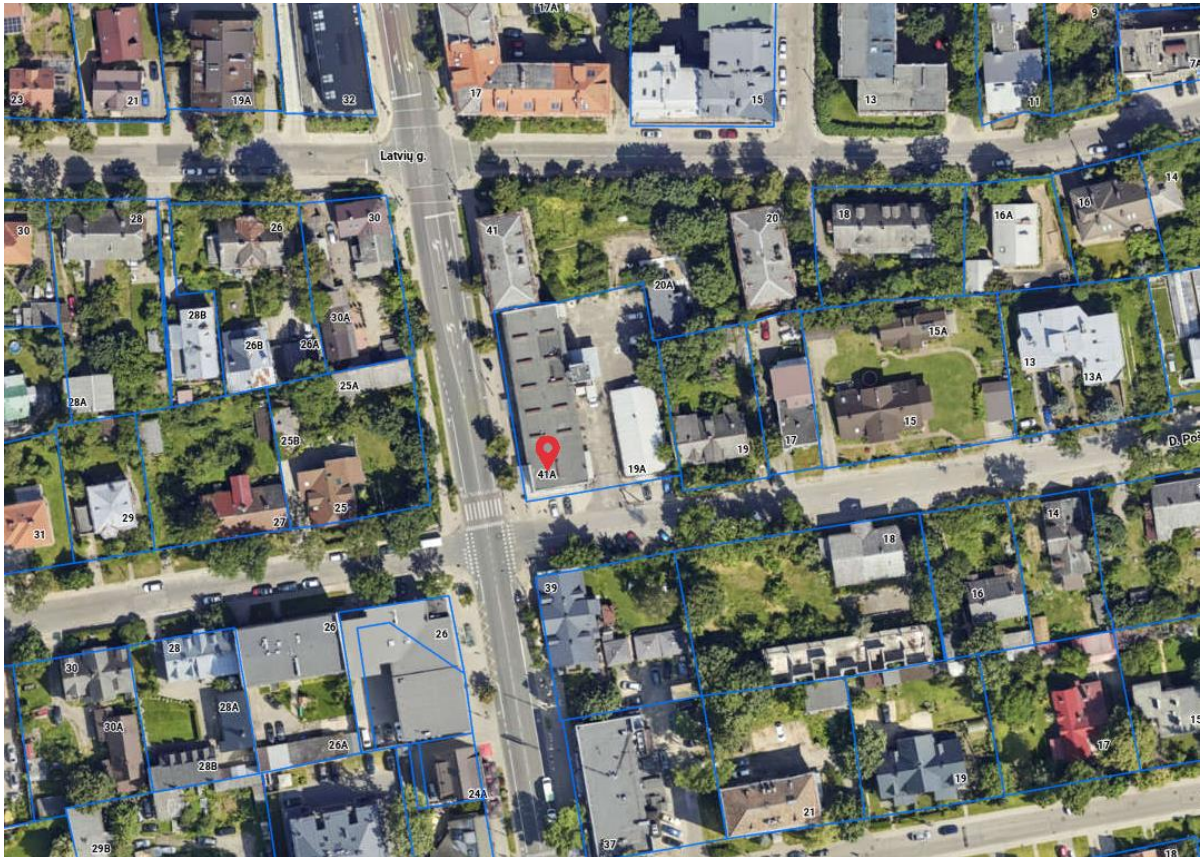
Detalusis planas įregistruotas teritorijų planavimo registre Nr. T00058366.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-11-18 sprendimu Nr. 1-1288 patvirtintu Detaliuoju planu, suplanuotas žemės sklypas, esantis Kęstučio g. 41A.



*1 pav. Ištrauka iš Detaliojo plano projekto.*

Vilniaus miesto savivaldybė 2023-03-23 pritarė Prekybos paskirties pastato Vilniuje, Kęstučio g. 41A (skl. Kad. Nr. 0101/0039:111), rekonstravimo projekto projektiniams pasiūlymams. (Nr. A51-51627(3.3.2.26E-MPA).



2 pav. Situacijos schema. — planuojama teritorija

Planuojamos teritorijos plotas 0,1699 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje LKS-94 koordinacių sistemoje.

Sklypas šiuo metu yra užstatytas. Žemės sklype yra įregistruotas pastatas – parduotuvė (unikalus Nr. 1099-0001-5012), pastatas – baldų salonas (unikalus Nr. 1096-9007-7011). Sklypui (kad. Nr. 0101/0039:111), esančiam Kęstučio g. 41A, Vilniuje, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

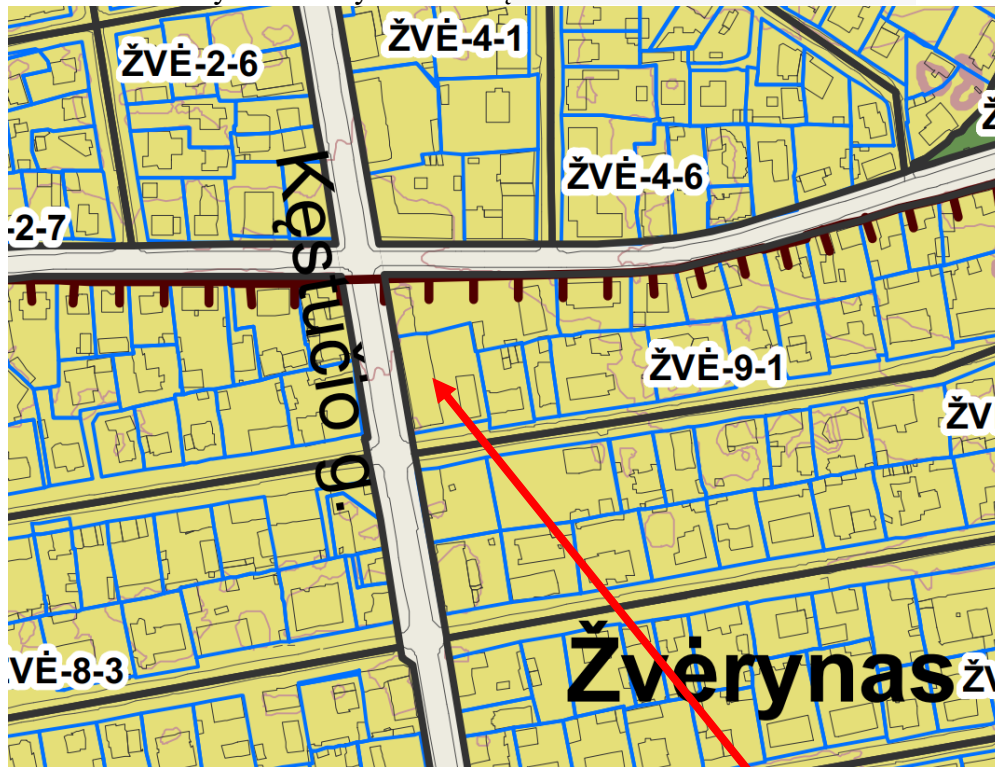
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Sklypui nustatyti servitutai:

Nenustatyti.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į Vidutinio užstatymo intensyvumo zoną. Funkcinės zonos Nr. ŽVĖ-9-1



3 pav. Bendrojo plano ištrauka. Pagrindinis brėžinys

Planuojamos teritorija

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 02, 03, 04, 05, 10, 18, 32, 39.

**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);

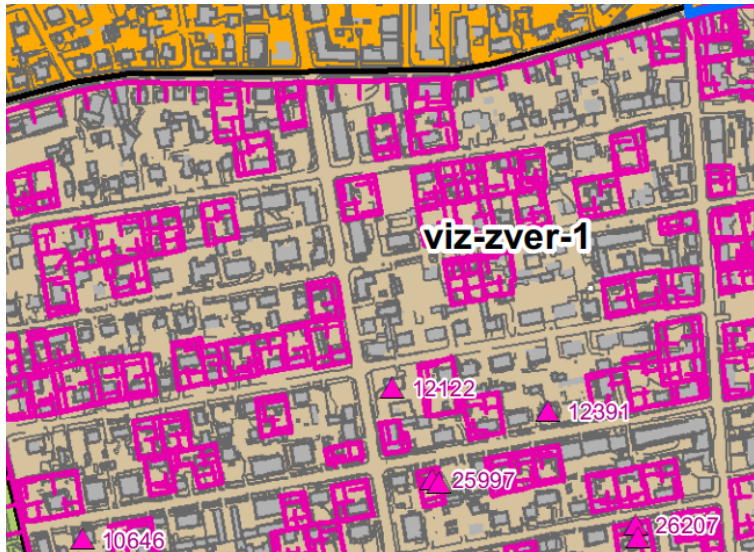
**04-Naujai** statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

**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);

Planuojama teritorija patenka į viz-zver-1 zoną.



REGLAMENAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-zver-1	Žvėrynas	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė	perimetris miesto vilų užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetris	≤ 0,6	12	15		33652	*/Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė	perimetris, atskirai stovintys, laisvo planavimo atskirose vietose, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą	≤ 2	15	21	ID - Znamenskios cerkvė (kodas 12375)- 33	33652	*/Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose.

4 pav. Bendrojo plano ištrauka. Nekilnojamas kultūros paveldas

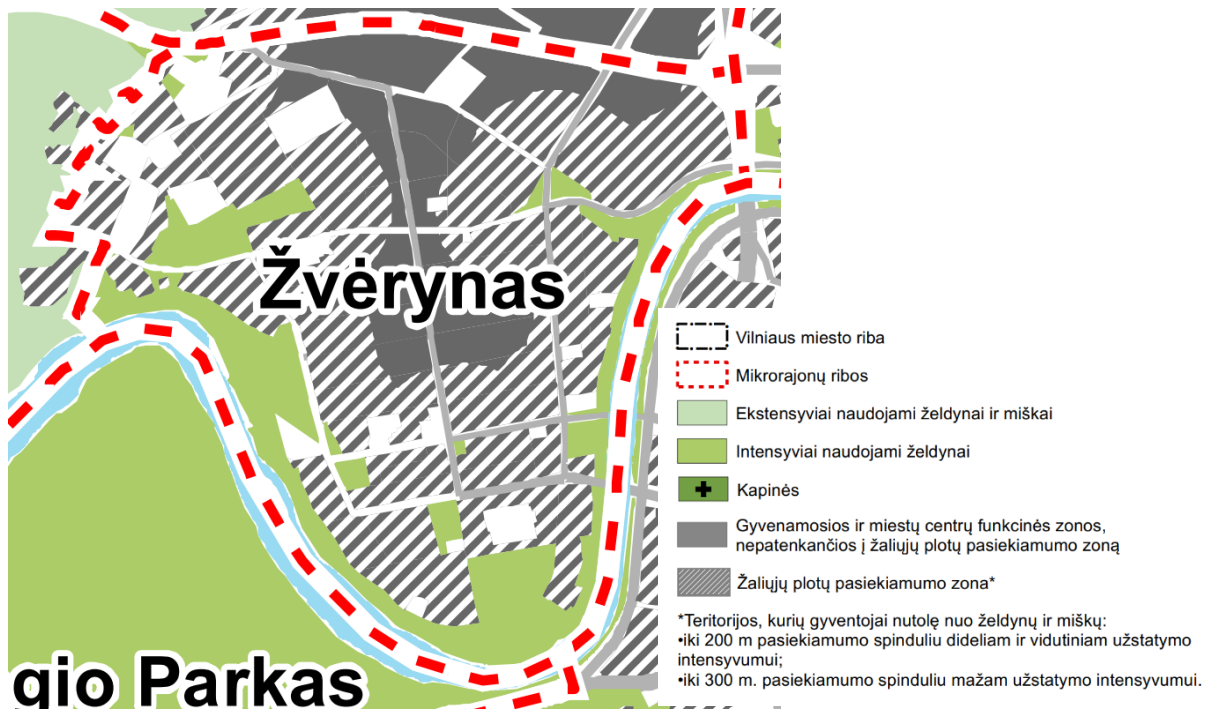
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



5 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso schema

Planuojama teritorija patenka į rajoninės reikšmės stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją. Pagal patvirtinto Detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje numatyta 15% teritorijos skirti priklausomiesiems želdynams. Kadangi priklausomųjų želdynų norma pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 1 priedą priskiriama pagrindiniam teritorijos naudojimo reglamentui, šio koregavimo etape šis reglamentas negali būti keičiamas. Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. Pagal parengtų projektinių pasiūlymų sprendinius planuojamoje teritorijoje numatoma apie 24% priklausomųjų želdynų.

**39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, 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;**



6 pav. Bendrojo plano ištrauka. Želdynų pasiekiamumas (200-300 m)

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p., atliekamas statinių statybos zonos ir statybos ribos keitimas - statinių statybos zona bei riba vakarinėje pusėje planuojama iki sklypo ribos. Kitose pusėse statybos zona ir statybos riba galioja pagal patvirtinto Detaliojo plano sprendinius.

Pagal atliktą Kęstučio gatvės gretimoje teritorijoje užstatymo linijos analizę matoma, jog tiek rytinėje, tiek vakarinėje pusėje vyrauja užstatymas sutapdintas su sklypo riba. Tik nedidelėje nagrinėjamos teritorijos dalyje keliais fragmentais užstatymo linija atitrukta toliau nuo gatvės, sklypo ribos. Atsižvelgiant į esamą situaciją, žemės sklype, esančiame Kęstučio g. 41A, statybos linija planuojama sulig vakarine sklypo riba.

Vyraujanti statybos linija

Užstatymas - statybos linija, nesutampanti su sklypo riba

Planuojama statybos linija

Užstatymas - statybos linija, sutampanti su sklypo riba

Užstatymas - statybos linija, sutampanti su sklypo riba

Užstatymas - statybos linija, nesutampanti su sklypo riba

Užstatymas - statybos linija, nesutampanti su sklypo riba



Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6. p. koreguojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai – įvažiavimas/išvažiavimas nežymiu atstumu (apie 2,5 m) perkeliamas rytinės pusės link.

**Detalioju planu sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.**

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Be gretimo sklypo savininko sutikimo 1 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi stogo neturintys inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos ( pagal Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo p. 3).

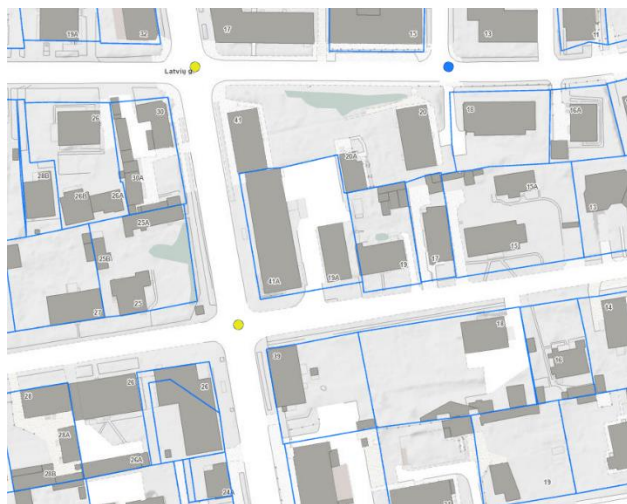
#### Inžinerinis aprūpinimas

Planuojama prisijungti prie esamų inžinerinių tinklų.

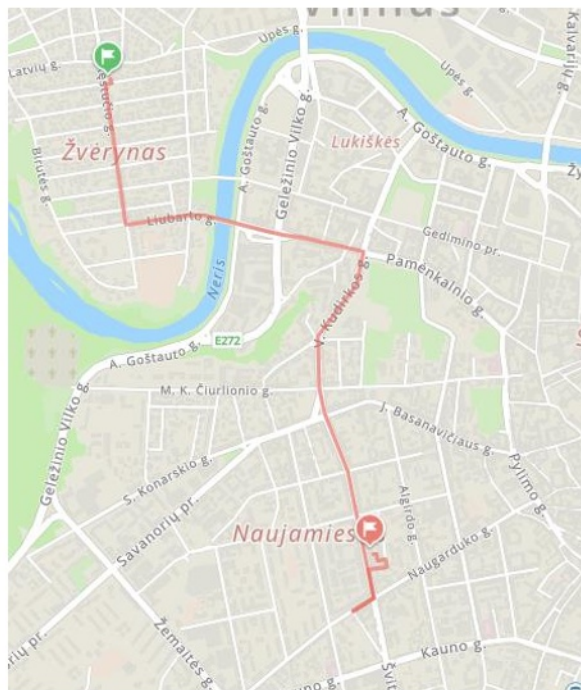
Išorės gaisrų gesinimas. Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detaliojame plane numatoma:

1. Lauko gesinimas vykdomas pagal „LAUKO GAISRINIO VANDENTIEKIO TINKLŲ IR STATINIŲ PROJEKTAVIMO IR ĮRENGIMO TAISYKLĖS“, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. 1-168 redakcija).

Išorės lauko gaisrų gesinimui bus naudojami esami gaisriniai hidrantai Kęstučio gatvėje.



2. Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui yra patogus – esama Kęstučio gatvė vakarinėje pusėje ir D. Poškos gatvė pietinėje pusėje;
3. Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų ir esamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.
4. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos 2-oji komanda, Švitrigailos g. 18 (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 4 km).



Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).