



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos (Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g.) detaliojo plano koregavimą sklypuose Lauksargio g. 39 (kadastr. Nr. 0101/0013:397) ir Lauksargio g. 39B (kadastr. Nr. 0101/0013:347) rengiamas remiantis Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-08-08 įsakymu Nr. 30-2686, 2018-08-08 planavimo darbų programa, 2018-09-26 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-69, bei planavimo sąlygomis išduotomis:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2018-10-15 planavimo sąlygos Nr. REG84091.

Aplinkos apsaugos agentūros 2018-10-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG84976 ir LR AM Valstybinės miškų tarnybos 2018-10-12 raštas Nr. R2-1751 „Dėl pasiūlymo teritorijų planavimo sąlygoms rengti“.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento 2018-10-15 sąlygos Nr. REG84883.

Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie SAM 2018-10-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG85245.

Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2018-10-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG85156.

UAB „Vilniaus vandenys“ detaliojo planavimo sąlygos Nr. REG84841, 2018-10-15.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ planavimo sąlygos Nr. REG84181, 2018-10-05.

AB „Telia Lietuva“ planavimo sąlygos Nr. REG84193, 2018-10-05.

Detalaus plano tikslas: atlikti teritorijos (Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g.) detaliojo plano (registro Nr. T00057087), patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 1999-02-24 sprendimu Nr.334 „Dėl teritorijos (Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g.) detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinių koregavimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Lauksargio g. 39 (kad. nr. 0101/0013:397) ir Lauksargio g. 39B (kadastr. Nr. 0101/0013:347), Antakalnio seniūnijoje, juos sujungiant ir padalijant į atskirus sklypus bei nustatant planuojamam užstatymui sklypuose reikalingą teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis statybos techninio reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų bendrojo plano sprendiniais.

Detalaus plano iniciatorius UAB „Volberna“ ir Ramunė Dudarevičienė.

I. Esamos būklės analizė

Sklypai yra Antakalnio seniūnijoje, Aukštągirio geomorfologiniame savivaldybės draustinyje, kur ribojama veikla pagal LR saugomų teritorijų įstatymą ir Specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, šalia Lauksargio gatvės ir privažiavimo iš jos. Sklypų paskirtis yra kita, naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Planuojamos teritorijos plotas: $(0,1677+0,1601) 0,3278$ ha. Aplinkui vyraujantis užstatymas – vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji namai, sklypuose užstatymo tankis normatyvinis, pagal STR2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“.

Pagal 2015-06-12 Registrų centro pateiktą informaciją, sklypai ribojasi su keturiais gyvenamosios paskirties sklypais, kuriuose yra vienbučiai gyvenamieji namai Lauksargio g. 41, 43A, 47 ir 49.

Remiantis miesto bendroju planu, sklypai priklauso mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosioms teritorijoms. Sklypų reljefas kalvotas, nuo pietinės kraštinės iki šiaurinės kraštinės yra apie 5 m perkritimas, tačiau šlaitas nesudaro 15 laipsnių. Sklypuose pastatų nėra. Sklypuose auga 7 ąžuolai, 5 klevai, 2 beržai ir 2 eglės.

II. Architektūriniai sprendiniai

Detalioju planu numatoma nekeičiant žemės tikslinės paskirties ir bendrojo plano sprendinių, sklypus Lauksargio g. 39 ir Lauksargio g. 39B apjungti ir padalinti į du (Nr. 1 ir Nr. 2)



kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo būdo sklypus. Kadangi sklypai yra išsidėstę prie Lauksargio gatvės atšakos, privažiavimai prie kiekvieno suplanuoto sklypo būtų iš jos, 3,5 m pločio. Į gretimą kaimyninį sklypą Lauksargio g. 47 (kadastro Nr. 0101/0013:53) įvažiavimas yra planuojamas sklype Nr. 1 servitutas S1 (3,5 m pločio).

Nauji sklypai būtų 1778 kv. m (Nr. 1) ir 1500 kv.m (Nr. 2). Rengiant šį DP, buvo atlikta greta esančios gyvenamosios teritorijos užstatymo tankumo analizė. Ji parodė, kad daugumos gretimų sklypų užstatymo tankis artimas normatyviniam, nurodytam STR2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“. Remiantis šia prielaida ir vadovaujantis LR saugomų teritorijų įstatymu ir Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, projektuojamiems sklypams užstatyti leidžiami plotai sklypuose 17% (Nr. 1) ir 20% (Nr. 2). Projektuojamų sklypų užstatymo intensyvumas 0,4, o pastatų aukštingumas – 2 aukštai (iki 8,5 m nuo žemės paviršiaus), įskaitant mansardą.

Planuojami sklypai patenka į planuojamą oro uosto keliamo triukšmo zoną. Todėl statomiems namams bus imtasi papildomos triukšmą mažinančios priemonės. Visos statinių išorinės konstrukcijos bus suprojektuotos taip, kad užtikrintų vidaus patalpų nuo triukšmo C garso klasę.

Prie įvažiavimų į sklypus, pačiuose sklypuose yra numatytos vietos antrinių žaliavų konteineriams statyti. Susidarančias buitines atliekas siūloma rinkti ir rūšiuoti jas vietoje. Tuo tikslu teritorijoje turėtų būti pastatyti šios paskirties konteineriai:

- popieriaus ir kartono;
- plastmasės atliekų;
- stiklo duženų;
- metalo atliekų;
- buitinių atliekų.

Konteineriai turi būti pastatyti privažiavimui patogiose vietose, periodiškam atliekų išvežimui. Popierius, plastmasė, stiklo duženos ir metalo atliekos numatomos išvežti į žaliavų kaupimo įmones, kur bus presuojamos ir išvežamos į perdirbimo įmones. Visos kitos atliekos turi būti vežamos į miesto savartyną. Numatoma 300 kg buitinių atliekų 1 žm./metus arba 1,4 kūb.m buitinių atliekų 1 žm./metus.

III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Lauksargio gatvės atšaka, jungianti planuojamos teritorijos sklypus yra 5,5 m pločio, o atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 8-11 m. Tai yra D(2-7) gatvės kategorija, akligatvis, skirtas privažiuoti ir prieiti prie atskirų pastatų ar objektų. Šalia pravažiavimo suplanuotas 1,5 m pločio šaligatvis ir apšvietimas vienoje pusėje. Pravažiavimas yra dviejų eismo juostų, kur juostos plotis yra 2,75 m.

Projektuojamuose sklypuose numatomos po 2 ir daugiau automobilių stovėjimo vietos garaže ar automobilių stovėjimo aikštelėse šalia pastatų.

Inžineriniu požiūriu teritorija yra neblogai įsisavinta, šalia planuojamo sklypo, pravažiavime, praeina dauguma inžinerinių tinklų.

Dujotiekio tinklai

Planuojamų sklypų (Lauksargio g. 39 ir 39B) Vilniuje, detaliojo plano dujotiekio dalis yra parengta vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2018-10-05 Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti REG84181.

Iškeliamas požeminis dujotiekio tinklas prijungiamas prie esamo vidutinio slėgio dujotiekio PE Ø40, už sklypo ribos.

Požeminio dujotiekio tinklai planuojami polietileniniais vamzdžiais. Planuojamo dujotiekio apsaugos zoną sudaro žemės juosta išilgai dujotiekio trąsos, kurios plotis yra po 2 metrus abipus dujotiekio ašies.

Maksimalus dujų sunaudojimas 28.0 nm³/h.



Elektrotechninė dalis

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2018-10-05 Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti REG84181.

Teritorijai (Plytinės g. atšaka iki Nugalėtojų g.) detaliojo plano apimtyje elektros tiekimas numatomas iš KT-1735 kabelinės linijos KT-1735-KS-8563.

Prie sklypų ribos numatoma kabelių spinta (KS) su komercinių apskaitų skydais (KAS).

Planuojamas galingumas 40kW.

Teritorijos užstatymo ribose planuojama išmontuoti 0,4kV oro linijos (OL) tarpsnį tarp atramų Nr. 603/3 ir atramos prie KS-19206. Antrąją atramą numatoma prijungti nuo planuojamos KS/KAS.

Telekomunikacijų dalis

AB „Telia Lietuva“ planavimo sąlygos Nr. REG84193, 2018-10-05.

Planuojamoje teritorijoje numatoma iškelti esamą ryšių tinklą iš užstatymo zonos ir nustatoma apsauginė žemės juosta perklotam ryšių kabeliui.

Telekomunikacijų tinklą planuojamai teritorijai numatoma įrengti nuo telekomunikacijų tinklo Lauksargio gatvėje.

Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas

Planuojamo objekto aprūpinimas geriamu vandeniu planuojamas pagal išduotas detaliojo planavimo UAB „Vilniaus vandenys“ Nr. REG84841, 2018-10-15.

Vandens tiekimas turi būti planuojamas nuo esamų d110mm vandentiekio tinklų Lauksargių g.

Taip pat pagal užduotas sąlygas planuojama sužiedinti d110 vandentiekio tinklą Lauksargio g. šulinio Nr. 3 su esamu tinklu Lauksargio g. d110 šulinio Nr. 5.

Vandentiekio tinklai, d110 patenkantys į sklypą Lauksargio g. 39 planuojami iškelti už sklypo ribos. Yra gautas tinklų savininko sutikimas.

Kitose projekto stadijose, įvertinus perspektyvinius tinklus, atlikus vandentiekio tinklų hidraulinius skaičiavimus, tinklų skersmenys ir ilgiai turi būti tikslinami.

Vandentiekio tinklai turi būti tiesiami iš vamzdžių armatūros ir fasoninių dalių, turinčių atitikties sertifikatus ir higieninius pažymėjimus.

Nagrinėjamos teritorijos buitiniams nuotekoms projektuoti išduotos UAB „Vilniaus vandenys“ detaliojo planavimo sąlygos Nr. REG84841, 2018-10-15.

Nuotekų nuleidimas planuojamas į esamus nuotekų tinklus d200 Lauksargio g. šulinio Nr102.

Nuotekų tinklai d200, patenkantys į sklypą Lauksargio g. 39, planuojami iškelti už sklypo ribų. Yra gautas tinklų savininko sutikimas.

Vamzdynai turi būti tiesiami iš vamzdžių ir fasoninių dalių, turinčių atitikties sertifikatus bei higieninius pažymėjimus.

Kitose projekto stadijose, atlikus tinklų hidraulinius skaičiavimus, tinklų skersmenys ir ilgiai turi būti tikslinami.

Lietaus nuotekynė

Lietaus nuotekos nuo planuojamų sklypų planuojamos surinkti savuose sklypuose. Kitose projekto stadijose lietaus tinklai turi būti tiesiami iš Vakarų Europoje pagamintų ir LR sveikatos apsaugos ministerijoje aprobuotų vamzdžių bei fasonyno.

IV. Aplinkosauginiai ir visuomenės sveikatos sprendiniai

Remiantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypuose želdiniai užims 25% sklypo ploto. Šie želdiniai išdėstomi sklype tarp gyvenamojo namo užstatymo ir sklypo ribų.

Planuojama teritorija yra Aukštągario geomorfologiniame draustinyje, veiklą šioje teritorijoje reglamentuoja LR Saugomų teritorijų įstatymas, Vilniaus m. savivaldybės draustinių nuostatai



(Tarybos sprendimas Nr. 1200, 2018-10-25). Draustinių apsaugą ir tvarkymą taip pat reglamentuoja LR saugomų teritorijų įstatymas, Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (XXXVII punktas). Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimo, patvirtinto 2016-10-18 Nr. XII-2683, 5 str. 3 dalyje nurodoma, kad gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose „leidžiama statyti naujus statinius draustinių tvarkymo planuose ir (ar) savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytose vietose“ (2 punktas), bet „draudžiama statyti naujus pastatus statesniuose kaip 15 laipsnių natūraliuose šlaituose, taip pat arčiau kaip 50 metrų nuo šių šlaitų viršutinės bei apatinės briaunos“ (7 punktas).

Atlikus šlaito skaičiavimus, paaiškėjo, kad natūralių šlaitų, statesnių kaip 15 laipsnių nėra nei sklype, nei arčiau kaip 50 metrų nuo statybos ribos (žiūrėti Šlaito skaičiavimo schema).

Nei planuojami sklypai, nei projektuojamos gatvės bei privažiavimai nepatenka į žemę, priskirtą valstybiniam miškams. Sklypuose augantys vertingi želdiniai yra: 7 ąžuolai, 5 klevai, 2 beržai ir 2 eglės (Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, XXVII punktas). Jie patenka į užstatymo zoną, tačiau 6 didžiausi ąžuolai ir du klevai išsaugomi. O likusieji – mažesni kertami, tačiau ruošiant techninį projektą ir konkrečiai projektuojant pastato gabaritus, esant galimybei, jie galėtų būti išsaugoti. Brėžinyje fiksuojamas privalomojo želdyno plotas – jis užims 25% sklypo ploto. Visi inžineriniai tinklai prijungiami prie centralizuotos miesto infrastruktūros.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo specialųjį planą, 2008-04-23, Nr. 1-449, nuo planuojamos teritorijos esama ir planuojama bazinės stotys yra nutolusios apie 2 km, todėl jos per toli, kad darytų neigiamą poveikį planuojamam objektui.

Aplinkinių gatvių keliamas triukšmas, tiek esamas, tiek ir po sprendinių įgyvendinimo, sąlyginai nedidelis ir nedarys neigiamo neleistino poveikio gyvenamajai statybai. Projektuojami statiniai nedarys neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšvietimui, nes jie stovės į šiaurę nuo gretimų sklypų. Būsimieji statiniai sklypuose projektuojami užtikrinant natūralaus apšviestumo reikalavimus gyvenamajai statybai.

Antrinių žaliavų surinkimo aikštelės numatoma sklypų ribose, ties įvažiavimais į juos.

V. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Sklypų plane nurodyti atstumai tarp sklypo ribos ir sklypo užstatymo ploto ribos rodo, kad atstumai tarp dviejų gretimų užstatomų plotų turi būti ne mažesni, kaip 6 m, tai įvertinant galima projektuoti namus ir kitus pastatus, kurių atsparumo ugniai laipsnis I (pagal STR 2.02.09:2005 1 priedą). Gaisriniai pravažiavimai ir jų keliai sujungti su funkciniais pravažiavimais ir privažiavimais, numatomais nuo Lauksargio g. pusės. Šalia planuojamų sklypų yra įrengtas vandens hidrantas, tai užtikrins tinkamą vandens poreikį galimam gaisrų gesinimui.

Artimiausia valstybinė priešgaisrinio gelbėjimo tarnyba - Vilniaus APGV 6 -oji komanda, P. Vileišio g. 20A, Vilnius, kuri yra apie 4,7 km atstumu. Valstybinė priešgaisrinio gelbėjimo tarnyba turi pakankamai technikos ir įrangos bei personalo ir yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems incidentams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti bei gelbėjimo darbams atlikti).

Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) - $(4,7/40) \cdot 60 = 7,05 \text{ min.}$ Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinio išvykimo iš tarnybos laiką (3,17 min.), kovinio išsidėstymo laiką (1 min.), pirmosios gesinimo priemonės į gaisravietę gali būti patiektos 13,22 min. bėgyje.

Projekto vadovas

D. Vyšniauskienė