

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. PAŽINTINIAI DUOMENYS

#### 1.1. Pavadinimas.

Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklypuose Nr. 1 (kad. nr. 0101/0167:2020), Nr. 2 (kad.nr. 0101/0167:2115), Nr. 3 (kad. nr. 0101/0167:1837) ir Nr. 4 (kad. nr. 0101/0167:1881) koregavimas.

#### 1.2. Geografinė vieta.

Sprendiniai koreguojami sklypuose adresu Karaliaučiaus g. 29 (kad.nr. 0101/0167:2115), Karaliaučiaus g. 31 (kad. nr. 0101/0167:1837), Karaliaučiaus g. 33 (kad. nr. 0101/0167:1881) ir Karaliaučiaus g. 42 (kad. nr. 0101/0167:2020).

#### 1.3. Iniciatorius.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas

#### 1.4. Organizatorius.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorė.

#### 1.5. Projektuotojas.

Įmonė: UAB "Archicom". Įmonės kodas: 300636599. Buveinės adresas: Antakalnio g. 48A-205, 2 aukštas, Vilnius.

Mob.nr.: 8 , el. paštas: [d s@a](mailto:ds@a).

#### 1.6. Projekto vadovas.

Donatas Černeckis (ATP 1398).

#### 1.7. Projekto rengimo pagrindas.

LR teritorijų planavimo įstatymas, 28 straipsnis, 9 dalis.

#### 1.8. Sklypų Karaliaučiaus g. 29, 31, 33 ir 42 žemės sklypų valdymo pagrindai.

Sklypai valdomi nuosavybės teise. Sklypų savininkas: uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas

### 2. BENDRIEJI DUOMENYS

- Galiojantis detalusis planas: „Dėl sklypų (kadastro nr. 0101/0167 ir nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas 2013 m. liepos 24d. Nr. 1-1377.

- Sklypas nr. 1 – Karaliaučiaus g. 42;
- Sklypas nr. 2 – Karaliaučiaus g. 29;
- Sklypas nr. 3 – Karaliaučiaus g. 31;
- Sklypas nr. 4 – Karaliaučiaus g. 33;

### 3. SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

Koreguojant detalųjį planą (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas 2013 m. liepos 24d. Nr. 1-1377 „Dėl sklypų (kadastro nr. 0101/0167 ir nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliojo plano tvirtinimo“) numatomi šie sprendiniai:

#### 3.1. Požeminio užstatymo statybos ribų koregavimas.

Siekiant numatyti sklandžius susisiekiimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius, t.y. statybos projekto metu numatyti didžiąją dalį automobilių saugojimo požeminėse automobilių saugyklose, sklypuose Karaliaučiaus g. 29, 31, 33 ir 42 – koreguojamos požeminio užstatymo statybos ribos:

- Karaliaučiaus g. 29 sklype, pietinėje pusėje, riba numatoma minimaliu leistinu atstumu nuo sklypo ribos (1 m);
- Karaliaučiaus g. 33 sklype, šiaurinėje pusėje, riba numatoma minimaliu leistinu atstumu nuo sklypo ribos (1 m);
- Karaliaučiaus g. 42 sklype, dėl sudėtingos sklypo konfigūracijos, požeminio užstatymo riba numatoma minimaliu

UAB „ARCHICOM“ Ateities g. 31B, A įėjimas, 5a, Vilnius, Įm.k. 300636599					Objektas:			
A1398	PV Arch.	D. Černeckis		2022	DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ KARALIAUČIAUS G. 25, 27, VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS			
	Arch.	E. Mikalonytė		2022				
					Brėžinių ir dokumentų žiniaraštis			Laida
								0
Etapas	Užsakovas:				Kompleksas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų
TP	Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „NORTH EUROPE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND“				P-21-05-2/3	AR	1	3

leistinu atstumu nuo visų sklypo kraštinių (1 m), išskyrus pietinėje pusėje esančią sklypo smailę. Čia (sklypo pietinėje smailėje) užstatymo riba kiek pagilinama (piečiau), iki tiek, kiek ploto panaudojimas būtų racionaliai išnaudojamas požeminio aukšto statybai.

- sklype Karaliaučiaus g. 31 požeminio užstatymo riba nekinta.

### 3.2. Susisiekimo komunikacijų išdėstymo koregavimas.

#### 3.2.1. Jvažiavimų/išvažiavimų j/iš sklypų vietų koregavimas.

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius sklypams Karaliaučiaus g. 29, 31 ir 33 koreguojamos jvažiavimo/išvažiavimo j/iš sklypų(-us) vietos:

- naujai numatomas jvažiavimas/išvažiavimas pietinėje pusėje j/iš sklypą(-o) Karaliaučiaus g. 29.
- dabartiniame galiojančiame detaliojo plane (tarybos sprendimas 2013-07-24, Nr. 1-1377) numatyti rytinėje pusėje esami jvažiavimai/ išvažiavimai j/iš sklypų(-ų) Karaliaučiaus g. 29, 31, 33 yra naikinami.
- sklypo Karaliaučiaus g. 42 jvažiavimai/ išvažiavimai j/iš sklypo nekinta.

#### 3.2.2. Automobilų stovėjimo vietų normatyvo tikslinimas aktualioje teritorijoje

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų aptarnavimo sprendinius, koreguojant detalųjį planą patikslinama sklypų Karaliaučiaus g. 29, 31, 33 ir 42 privalomas automobilų parkavimas:

- numatoma galimybė techninio projekto stadijoje tikslinti požeminės ir antžeminės automobilų saugyklų plotus, automobilų vietų stovėjimo santykius ir kiekius jose (nurodytus detaliojo plano (tarybos sprendimas 2013-07-24, Nr. 1-1377) aiškinamajame rašte), tikslinti vietų ir plotų procentinę išraišką, pagal techninio projekto sprendinius, tačiau rodikliai turi atitikti (skaičiavimo pagrindu būti) STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai";
- numatoma techninio projekto stadijoje nagrinėti galimybę iki 20 proc. automobilų stovėjimo vietų normatyvo numatyti gatvių raudonosiose linijose - sklype nr. 58.

#### 3.2.3. Eismo organizavimo priemonės (gatvėse) automobilų judėjimo koregavimas.

Siekiant numatyti sklandžius susisiekimo komunikacijų sprendinius gatvėse, numatoma:

- naikinti reguliuojamą sankryžą (šviesoforinę) ties Karaliaučiaus ir J. Bretkūno gatvių susikirtimu, atitinkamai toje vietoje numatant transportinę jungtį su kairiaisiais posūkiais (iš Karaliaučiaus gatvės) į gretutines gatves.
- numatoma formuoti akligatvį raudonųjų linijų zonoje Vištyčio gatvės pabaigoje, ties sklypu nr. 4.
- už akligatvio, kur aktualaus koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba baigiasi (už šios) ribos, raudonąsias linijas (iki jungties su Karaliaučiaus gatve) rekomenduojama naikinti. Šį sprendinį įgyvendinti galima (siūloma) rengiant gretimos teritorijos detalųjį planą (Vilniaus miesto tarybos sprendimas 2000-03-01 Nr. 528).

### 3.3. Reikalingų servitūtų formavimas.

#### 3.3.1. Servitūtų formavimas sklypuose Karaliaučiaus g. 29, 31 ir 33

Sklandžiam trijų sklypų (Karaliaučiaus g. 29, 31 ir 33) savininkų bendram požeminės automobilų saugyklos, pėsčiųjų takų, žaidimų, sporto ir poilsio aikštelių/erdvių, ir inžinerinių tinklų eksploatavimui formuojami trys atskiri servitutai (vienas sklype Karaliaučiaus g. 29, kitas sklype Karaliaučiaus g. 31, trečias sklype Karaliaučiaus g. 33). Servitutai sklype Karaliaučiaus g. 42 - nekinta.

#### 3.3.2. Servituto formavimas sklypuose kad.nr. 0101/0167:1908 ir kad nr. 0101/0167:1984

Pagal Vilniaus miesto infrastruktūros plėtros susitarimus, numatant konkrečius TP stadijoje detalizuojamus susisiekimo komunikacijų sprendinius įvertinti praėjimo pėsčiomis erdvės praplatinimo poreikį. Vilniaus miesto susisiekimo infrastruktūros plėtros sprendinių (projektinių pasiūlymų) paieškos stadijoje poreikį nustatčius, pagal pasirinktus susisiekimo komunikacijų parametrus, sklypuose kad.nr. 0101/0167:1908 ir kad nr. 0101/0167:1984, suformuoti servitutus - praėjimui pėsčiomis, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų ir įrenginių statybai ir eksploatacijai. Servitutą nustatyti tarp suinteresuotų šalių, notarui tvirtinant arba koreguojant sklypų kad.nr. 0101/0167:1908 ir kad nr. 0101/0167:1984 naudojimo reglamentus, TPJ 28 str. 9 dalimi nustatyta tvarka.

## 4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDIMAS

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami LR teritorijų planavimo įstatymo, 28 straipsnio, 9 dalies pagrindu.

9 dalyje nurodoma: detaliosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detalijų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos

Kompleksas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
P-21-05-2/3	AR	2	3	0

riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingu teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

Kompleksas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
P-21-05-2/3	AR	3	3	0