

Detaliojo plano "Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detalusis planas", koregavimas žemės sklype nr.47a, adresu Ukmergės g. 300, Vilnius, kad. nr. 0101/0100:179

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. PLANAVIMO PAGRINDAS. DETALIUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS:

**1. Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais, normatyviniais statybos techniniais dokumentais, bei kitais dokumentais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą, statinių projektavimą ir statybą, tame tarpe:**

- 1.1. LR teritorijų planavimo įstatymas;
- 1.2. LR žemės įstatymas ;
- 1.3. LR miškų įstatymas ;
- 1.4. LR statybos įstatymas ;
- 1.5. LR saugomų teritorijų įstatymas ;
- 1.6. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- 1.7. LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas
- 1.8. „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės“ , patvirtintos LR aplinkos ministro 2014- 01-02 įsakymu nr. D1-8
- 1.9. „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“, patvirtinti LR Vyriausybės 1996 -09-18 nutarimu nr.1079
- 1.10. „Teritorijų planavimo normos„ , patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu nr. D1-7
- 1.11. „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ patvirtintos LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013- 12-31 įsakymu nr. D1-995/1-312
- 1.12. „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, patvirtinti PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu nr.1-338
- 1.13. „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“, patvirtintos PAGD prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymu nr.1-66, redakcija, patvirtinta PAGD prie VRM direktoriaus 2011-04-20 įsakymu nr.1-138

**2. Planavimo pradžios dokumentais :** projektavimo (planavimo) darbų sutartis tarp iniciatoriaus ir rengėjo.

### II. PLANAVIMO PROCESAS

**1. Planavimo tikslai ir uždaviniai :** atlikti detaliojo plano " TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALUSIS PLANAS", patvirtinto Vilniaus m. tarybos sprendimu 2004-12-29 nr.1-634, registro nr. **T00055858**, toliau – **Detaliojo plano**, sprendinių koregavimą keičiant statybos zoną ir statybos ribas žemės sklype nr.47A, adresu Ukmergės g. 300, Vilnius, kad. nr. 0101/0100:179, toliau – *Sklype* . Kiti *Detaliojo* planu *Sklypui* nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai paliekami, nekeičiami.

**2. Teritorijų planavimo proceso organizatorius :** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, LT-09601, Vilnius.

**3. Teritorijų planavimo proceso iniciatorius :** žemės sklypo savininkas – privatus juridinis asmuo.

**4. Planavimo terminai:** nurodomi projektavimo (planavimo) darbų sutartyje.

**5. Detaliojo plano koregavimo duomenys :**

- 5.1. Teritorijų planavimo dokumento rūšis :** kompleksinis ;
- 5.2. Teritorijų planavimo dokumento porūšis :** detalusis planas ;
- 5.3. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo :** vietovės ;

**5.4. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo pagal tvirtinančią instituciją :**  
savivaldybės ;

**6. Viešumo užtikrinimas:** detaliojo plano koregavimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir iniciatorius. *Detaliojo plano* koregavimo apimtis atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytus atvejus, todėl taikoma supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka ;

### **III. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.**

**Sklypo vieta, adresas :** Ukmergės g. 300, Vilniaus m., kad. nr. 0101/0100:179.

**Nuosavybė :** UAB "Kauno saulėtekis" - privatus juridinis asmuo .

**Žemės sklypo esama paskirtis:** Kita .

**Servitutai :** Sklype nenustatyti jokie tarnaujantys servitutai.

#### **Gretimybės :**

*Sklypą* riboja dvi miesto gatvės ir keturi žemės sklypai :

a) šiaurės rytų pusėje – Ukmergės gatvė, gatvės kategorija vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės teritorijos Bendruoju planu - "B" su skiriamąja juosta ;

b) pietryčių pusėje – neurbanizuota teritorija , kurioje planuojama Pavilnionių gatvė, gatvės kategorija vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės teritorijos Bendruoju planu - "C" ;

c) pietvakarių pusėje - trys žemės sklypai :

- žemės sklypas kad. nr. 0101/0100:1970, naudojimo paskirtis „kita“, naudojimo būdas – „susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos“. Visoje sklypo teritorijoje galioja tarnaujantis servitutas – „kelio“, aprašymas : teisė neatlygintinai tiesti kelius, eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros laiku žemės sklype, sklypo plane pažymėtame linijomis ir skaičiais 1-4. Sklypo savininkas yra Vilniaus miesto savivaldybė ;
- žemės sklypas, kad. nr. 0101/0100:1969, naudojimo paskirtis „kita“, naudojimo būdas – „gyvenamosios teritorijos“, naudojimo pobūdis – „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“. Šiuo metu sklype stovi pilnai naudojamas pagal paskirtį daugiabutis gyvenamasis namas. Sklypo savininkas yra daugiabučio namo savininkų bendrija "Pašilaičių būstas" ;
- žemės sklypas, kad. nr. 0101/0100:1829, naudojimo paskirtis „kita“, naudojimo būdas – „gyvenamosios teritorijos“. Šiuo metu sklype stovi pilnai naudojami pagal paskirtį šeši daugiabutiniai gyvenamieji namai. Sklypo savininkai yra daugiabučių namų, esančių Ukmergės g. 300E, 300F, 300G ir 300H, Vilniuje, savininkų bendrija ir daugiabučio namo Ukmergės g. 300 D, Vilniuje savininkų bendrija ;

d) šiaurės vakarų pusėje – žemės sklypas, kad. nr. 0101/01000:178, naudojimo paskirtis „kita“, naudojimo būdas - „komercinės paskirties objektų teritorijos“. Sklypui gautas leidimas vykdyti statybos darbus prekybos paskirties pastatui. Sklypo savininkas yra UAB "Vaikutis" ;

**Statiniai :** *Sklype* esantys statiniai:

Pastatas – Autocentras unik. nr. 1300-2027-8014.

Pastatas – Garažas unik. nr. 4400-5767-2703.

Kiti inžineriniai statiniai – Takas unik. nr. 4400-5327-2743.

Kiti inžineriniai statiniai – Takas unik. nr. 4400-5370-8819.

Kiti inžineriniai statiniai – Takas unik. nr. 4400-5370-8773.

Kiti inžineriniai statiniai – Takas unik. nr. 4400-5370-8784.

Kiti inžineriniai statiniai – Takas unik. nr. 4400-5370-8808.

Vandentiekio tinklai – Šalto vandens tiekimo vamzdynas unik. nr. 4400-1150-8797.

Nuotekų šalinimo tinklai – Fekalinės kanalizacijos vamzdynas unik. nr. 4400-1150-8997.

**Vandens telkiniai :** *Sklype nėra jokių vandens telkinių .*

**Želdiniai :** *Sklypo šiaurės vakarinėje dalyje auga trys medžiai - daugiamečiai klevai, priskiriami saugotiniams želdiniams pagal teisės aktą „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ (LR vyriausybės nutarimas 2008 m. kovo 12 d. Nr. 206). Klevų kamienų skersmenys 1,30m aukštyje : 70-80cm (ovalaus skespjūvio) , 50-60cm (ovalaus skespjūvio), 69cm. Atliekamas minėtų medžių įvertinimas vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „*Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis*“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSAMedziu-inventorizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>. Sklypo planas su esamų želdinių įvertinimu pateikiamas brėžinyje „Želdinių planas“.*

**Higieninė ir ekologinė situacija :** *Sklype teritorijos sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų.*

**Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:** *Sklype nėra kultūros paveldo objektų. Sklypas nepatenka į jokias kultūros paveldo objektų ar kultūros paveldo vietovių teritorijas.*

**Saugomos teritorijos:** *Sklypas nepatenka į jokias valstybės saugomas teritorijas.*

**Apsauginės ir sanitarinės zonos :** *Sklypas nepatenka į jokias sanitarines zonas, gamtinių objektų apsaugines zonas.*

*Sklypas patenka į :*

*elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonas;*

*elektros tinklų apsaugos zonas;*

*skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonas;*

*vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonas;*

*aerodromo apsaugos zoną „E“.*

#### IV. SPRENDINIAI

##### **Apibendrintas sprendinių aprašymas :**

Šiuo projektu koreguojami detaliojo plano “ TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALUSIS PLANAS“, patvirtinto Vilniaus m. tarybos sprendimu 2004-12-29 nr.1-634, registracijos nr.T00055858, **toliau – *Detaliojo plano***, sprendiniai žemės sklype nr.47A, adresu Ukmergės g. 300, Vilnius, kad. nr. 0101/0100:179, toliau - *Sklypas, kečiant Sklypo* statybos ribas ir statybos zoną bei nustatant tarnaujančius servitutus. Visi kiti galiojantys planuojamo *Sklypo* naudojimo reglamentai ir apribojimai nekeičiami - lieka galioti esami.

**Vilniaus miesto BP taikymas :** vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“, toliau – Vilniaus m. BP, aiškinamojo rašto I skyriaus pirmojo skirsnio pirmojo punkto nuostatomis bei įvertinus šio Detaliojo plano koregavimo sprendinius , Vilniaus m. BP sprendiniai netaikomi šio Detaliojo plano koregavimo sprendiniams.

##### **Sklypo užstatymo reglamentai ir naudojimo apribojimai:**

- a) Užstatymo zona yra išplečiama link pietrytinės *Sklypo* ribos. Nuo naujai planuojamos užstatymo zonos ir užstatymo ribos iki *Sklypo* pietrytinės ribos prie Pavilnionių g. yra išlaikomas ne mažesnis kaip 0,5 m atstumas bei 0,4 m atstumas nuo Pavilnionių g. raudonosios linijos.

Sprendinio pagrindimas :

- Urbanistinio konteksto ypatybės – Vilniaus miesto dalyje, kurioje yra planuojamas Sklypas, neretai pastebimos situacijos, kuriose esami pastatai yra išdėstyti prie gatvių raudonųjų linijų arba mažesniu nei 3,0 m atstumu nuo gatvių raudonųjų linijų. Grafinė šių situacijų analizės medžiaga pridedama prie šio aiškinamojo rašto priede nr.1.  
Paminėtina, kad detaliojo plano sprendimu siekiama išpildyti pirmąją taisyklę „Urbanistinis kontakstas“ iš dešimties Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių.
  - Planavimo iniciatoriaus ir Sklypo savininko sumanymas išplėsti esamą pastatą – architektūriniai sprendiniai pridedami prie šio aiškinamojo rašto, rengėjas - „UAB "Pievų takas"“.
- b) Taip pat *Sklypo* šiaurės vakarinėje dalyje užstatymo ribos ir užstatymo zona nustatoma už esamų medžių (klevų) šaknų apsaugos ploto. Vykdydami statinių (pastatų) statybą mažesniu atstumu nuo esamų želdinių, nei leidžia LR galiojantys teisės aktai, esamus želdinius būtina tvarkyti vadovaujantis Lietuvos respublikos želdynų įstatymu bei jį lydinčiais teisės aktais.
- c) *Sklypo* dalies teritorijoje, esančioje už Pavilnionių g. raudonosios linijos, nustatomi tarnaujantys servitutai, kurių vieta ir plotas sutampa tarpusavyje :
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas – 215)
  - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas – 222)

#### **Pėsčiųjų ir automobilių patekimas į sklypus, automobilių stovėjimas :**

- Automobilių ir pėsčiųjų patekimą į *Sklypą* užtikrina pietrytinėje sklypo dalyje esantis įvažiavimas ir pėsčiųjų takas iš Ukmergės gatvės, kurie yra įrengti remiantis statybos leidimu 2022-07-08 nr. 567, statinio registro nr. KP-45. Įvažiavimas/išvažiavimas į/iš planuojamos Pavilnionių gatvės galimas tik dešiniaisiais posūkiais.
- Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius turi tenkinti atitinkamų LR galiojančių normatyvinių statybos techninių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus. Šiuo metu įrengta stovėjimo aikštelė atitinka LR galiojančių normatyvinių statybos techninius dokumentus ir kitus teisės aktus.

#### **Higiena, sveikatos apsauga :**

- Planuojamame sklype jokia gamybinė ar kita tarši veikla nenumatoma. Dalyje pastatų-garaže yra vykdomos automobilių techninio aptarnavimo paslaugos. Privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas statomiems pastatams, taip pat ir gretimuose sklypuose. Trečiųjų šalių, suinteresuotos visuomenės interesai nepažeidžiami.

#### **Gaisrinė sauga :**

- Planuojamas užstatymas numatomas saugiu atstumu nuo aplinkinio užstatymo.
- Gaisrų lauko gesinimui vanduo gali būti tiekiamas iš hidrantų, kurie yra ne daugiau, kaip 200 m atstumu nuo tolimiausio gesinamo pastato taško. Kitu atveju vandens tiekimas turi būti užtikrinamas iš pakankamo tūrio paviršinio vandens telkinio arba atitinkamo tūrio vandens kaupimo rezervuarų. Minėti rezervuarai turi būti pildomi iš komunalinio vandentiekio, vietinio vandens gavybos gręžinio arba pildomi kitais būdais per nustatytą mažiausią leidžiamą laiką.
- Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių bei technikos patekimas prie planuojamo užstatymo užtikrinamas iš esamo privažiavimo kelio. Kelias privažiuoti prie pastatų, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, kadangi didžiausias leidžiamas pastato aukštis yra 10,0 m ;

### Hidrantų išsidėstymo schema :



### Atliekų tvarkymas :

- Planuojamoje teritorijoje susidarys būtinės atliekos ir automobilių techninio aptarnavimo atliekos, kurios bus surenkamos į stacionarias šiukšliadėžes ir specialiu autotransportu nustatyta tvarka išgabenamos į atliekų tvarkymo įmones. Visos planuojamame žemės sklype galimai susidarysiančios atliekos surenkamos, išgabenamos ir tvarkomos LR teisės ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

**V. Projektas atitinka Lietuvos Respublikos (LR) įstatymų, normatyvinių statybos techninių dokumentų bei kitų dokumentų, reglamentuojančių teritorijų planavimą, statinių projektavimą nuostatas, nepažeidžia trečiųjų asmenų bei suinteresuotos visuomenės teisių ir teisėtų interesų.**

Parengė PV (A1105) A. Žigunis. *Parašas.*