

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.

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.: , el. paštas: [@a](mailto:)

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

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 susisiektimo 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. M		2022		
					Brėžinių ir dokumentų žiniaraštis	Laida
						0
Etapas	Užsakovas:		Kompleksas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų
TP			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 detalizavime 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. Automobilių stovėjimo vietų normatyvo tikslinimas aktualioje teritorijoje

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

- numatoma galimybė techninio projekto stadijoje tikslinti požeminės ir antžeminės automobilių saugyklų plotus, automobilių 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. automobilių stovėjimo vietų normatyvo numatyti gatvių raudonosiose linijose - sklype nr. 58.

3.2.3. Eismo organizavimo priemonės (gatvėse) automobilių 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 detalų planą (Vilniaus miesto tarybos sprendimas 2000-03-01 Nr. 528).

3.3. Reikalingų servitutų formavimas.

3.3.1. Servitutų formavimas sklypuose Karaliaučiaus g. 29, 31 ir 33

Sklandžiam trijų sklypų (Karaliaučiaus g. 29, 31 ir 33) savininkų bendram požeminės automobilių 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.

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

4. GAMTINIS KARKASAS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO APIMTYJE

Atliekant detalaus plano koregavimo procedūras patikslintas teritorijų apželdinimo reglamentavimas. Įvertinta apsuptyje (prieigose) ir aktualiose teritorijose esančio gamtinio karkaso įtaka sklypų tvarkymui/ eksploatavimui – konkrečiau žr. pagrindiniame brėžinyje.

5. GAISRINĖS SAUGOS NORMŲ TENKINIMAS

Detaliojo plano koregavimo procese numatomi patikslinimai/ pakeitimai niekaip neįtakos galimybės techninio projekto stadijoje numatyti:

- saugius gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus (išlaikant saugius atstumus tarp pastatų ir/ ar kitaip). TPD leidžiamas – mažai užstatymo vietos pasirinkimą ribojantis, kvartalinis užstatymo tipas;
- tinkamas gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbams reikalingas sąlygas prieigose (TPD statiniais leidžiama užstatyti teritorija nuo privažiavimo gatvių nutolusi tik 9–13 metrų), o DP numatytas užstatymo aukštingumas (metrais/ aukštais) užtikrina, kad iš bet kurio iki 25 metrų nuo gatvių perimetro nutolusio pastato žmonės galės būti išgelbėti pasinaudojant kilnojamosiomis, ištraukiamosiomis kopėčiomis;
- gaisrų gesinimui reikalingus (tinkamo tipo/ parametrų) vandens tiekimo tinklus/ statinius, pasiekiamumu iki 200 m.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, 1-oji komanda (R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilnius), kuri randasi ~ 4,80 km atstumu

nuo Detaliojo plano vertinamų sklypų. Atitinkamai:

- Pajėgų reagavimo laikas: 1 min, 40 s.
- Pagalbos prašymas: 1 min.
- Išvykimo į įvykio vietą laikas: 1 min.
- Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) – $(4,80/40) \cdot 60 = 7,20$ min + 3,40 min = 10,60 min.

6. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDIMAS

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

9 dalyje nurodoma: detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų 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 pritariti 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