

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Planuojamos teritorijos adresas ir išeities duomenys apie sklypus ir planuojama veiklą.

#### **Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.:**

Esamo detalaus plano (reg.Nr.T00054835) koregavimo supaprastinta tvarka sklypuose Dvariškių g.40A ir 40, Vilniuje projektas.

**Planuojamos teritorijos aprašymas:** Sklypas Dvariškių g.40A, Vilniuje. Skl kad.Nr.0101/0101:1228

**Detaliojo plano keitimo pagrindas:** T00054835, 2006-12-11, Nr.30-2350

Patvirtinto detalaus plano korektūra atliekama supaprastinta tvarka pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnį 9 punktą.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius, tel. 852112616, 852112000 el.p. [savivaldybe@vilnius.lt](mailto:savivaldybe@vilnius.lt), [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt).

**Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo

**Plano rengėjas:** PV arch. D K , tel. +37068574269, el. p. [architect.dmitrij@gmail.com](mailto:architect.dmitrij@gmail.com). adresas : S. Nėries g.73-74, Vilnius

**Planavimo tikslai:** Rengiant techninį projektą koreguojama patvirtinto detalaus plano statybos riba, statybos zona, servituto plotas ir vienas inžinerinių tinklų servitutas naikinamas. Kiti detaliuoju planu nustatyti reglamentai nekeičiami.

### 2. Planuojamos teritorijos rodikliai

Planuojamas sklypas kad.Nr.0101/0101:1228 , Dvariškių g.40A, Vilniuje sudaro 0.0772 ha. Prie planuojamos teritorijos galima privažiuojama nuo Dvariškių gatvės. Sklype nėra saugotinių želdynų. Melioracijos įrenginių nėra. Sklype nustatyti 3 servitutai, kurie nustatyti , bet neįregistruoti. S3- 24 kv.m. – kelio servitutas, S5- 17 kv.m. – inžinerinių tinklų servitutas, S2- 80 kv.m. – kelio servitutas.

### 3. Esamos situacijos analizė

#### 3.0 Teritorijos užstatymo

Planuojamame sklype kad.Nr. 0101/0101:1228 , Dvariškių g.40A yra užregistruotų pastatų: Pastatas-viralinė Un.Nr.4193-7007-1023; Pastatas-tvartas Un.Nr.4193-7007-1034; Pastatas-ūkio pastatas Un.Nr.4400-1797-5694;

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos; žemės sklypo naudojimo pobūdis : mažaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos;

#### 3.1. Inžineriniai tinklai/infrastruktūra/keliai:

##### **Lietaus tinklai. Paviršinės nuotekos.**

Centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Rengiant techninį projektą rekomenduojama įrengti vietinius lietaus nuotekų valymo įrenginius su išleidimu į gruntą esant palankėms infiltracinėms žemės savybėms. Privažiuojama nuo Dvariškių gatvės. Gatvė asfaltuotos, žiema valomas.

## **Vandentiekio tinklai**

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra centralizuotų vandentiekio tinklų. Planuojamame sklype yra įrengtas vandens šulinys, kuri numatoma demontuoti, nes šulinys yra kelio servitute.

## **Buitinių nuotekų ir lietaus tinklai**

Dvariškių gatve šalia planuojamo sklypo praeina spauduminės kanalizacijos tinklai.

### **3.4. Elektros tinklai/dujotiekis**

Planuojama teritorija ir kaimyniniai sklypai pilnai aprūpinti elektra. Dvariškių gatve šalia planuojamo sklypo praeina elektros tinklai ir vidutinio slėgio dujų tinklai.

### **3.5. Gamtinis karkasas ir priklausomieji želdynai.**

Planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase. Saugomo nekilnojamo kultūros paveldo teritorijoje ar šalia jos nėra. Esami medžiai (vaismedžiai) yra nesaugotini, obelys –geros būklės, 15-16 cm skersmens. Numatyta iškirsti, nes vienas medis patenka į užstatymo zoną kitas į kelio servitutą.

### **3.6. Teritorijų vystymo tendencijos, urbanistinės aplinkos analizė**

Aplinkinės teritorijos užstatytos gyvenamaisiais namais. Planuojama teritorija išlieka urbanistiniame kontekste. Planuojamas užstatymas atitinka aplinkinio užstatymo tankį ir intensyvumą.

## **4. Sprendimai**

Numatoma keisti Detaliojo plano sprendinius:

1. Siaurinti servitutą S2 iki 3.5 m. Plotas S2 sumažėja ir tampa 66 kv.m. Toks sprendimas priimtas taupant vietą sklype. Minimalus privažiavimas vienpusiam eismui gali būti 3.5 metro pločio. Servitutinio privažiavimo teritorija praeina per du sklypus (skl.kad.Nr.0101/0101:1227) ir skaičiuojamas bendras privažiavimo plotis.
2. Panaikinamas servitutas S5-inžinerinių tinklų servitutas detalajame plane buvo numatytas nuotekų kaupimo rezervuarams įrengti. Tokio poreikio dabar nėra (šalia sklypo praeina centriniai bitinių nuotekų tinklai), todėl S5 servituto poreikio nėra.
3. Praplatinama statybos zona ir riba pagal projektuojamą gyvenamąjį namą. Pietinėje dalyje statybos riba priartėja 1m attumu iki gretimo sklypo ribos. Gautas gretimo sklypo savininkų (bendrasavininkų) sutikimas planuoti statbos ribą ir statybos zoną tokiu atstumu.
4. Kiti patvirtinti detalaus plano reglamentai nesikeičia.

**Techniniame projekte projektuojami vietiniai inžineriniai tinklai: lietaus nuotekų priitavas, artezinis vandens gręžinys. Nuotekų tinklus pagal gautas prisijungimo sąlygas kaip vienas variantų – prisijungti į centralizuotus nuotekų tinklus Dvariškių gatvėje.**

## **Gaisrinė sauga**

Minimalūs atstumai iki sklypo ribos 3m. naujai statomiems pastatams galioja statant pirmo ugniai atsparumo laipsnio pastatams. Techninio projekto metu pakeičiant numatyta detalajame plane pastatų ugniai atsparumo laipsnį atstumai iki suprojektuotų arba pastatytų pastatų koreguojami

vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ reikalavimus. Neišlaikius norminio atstumo gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis/ekranais), kurių išorės matmenys parenkami atsižvelgiant į gasro šiluminio plitimo galimybes. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ , kurie turi būti įgyvendinami rengiant statynių techninius projektus. Išorės gaisrų gesinimui numatoma naudotis savo teritorijoje suprojektuotais gaisriniais požeminiais rezervurais iki kurių numatyta privažiuoti servitutu S2. Planuojamame sklype servitute S3 numatyta apsisukimo aikštelė .

S2 ir S3 servitutai yra tik pusę servitutinės teritorijos. Kita dalis yra nustatyta sklype Dvariškių g.40, Vilniuje, skl.kad.Nr.0101/0101:1227 Privažiavimas sklype numatytas sutankinta žvyro danga, bendras privažiavimo plotis ne mažesnis kaip 3.5 m.

## **Išvados:**

Šiuo detaliojo plano korektūra nepažeidžia įstatymų ir teisė aktų reikalavimų. Aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių. Šiuo projektu koreguojama: patvirtinto detalaus plano statybos riba, statybos zona, servituto plotas ir vienas inžinerinių tinklų servitutas S5 naikinamas kaip nereikalingas. Kiti detaliojo planu nustatyti ir patvirtinti Vilniaus m.sav. administracijos direktoriaus 2006-12-11 Nr.30-2350 reglamentai nekeičiami. Projektas ir jo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Projektas atitinka įstatymų, kitų teisės aktų, projekto rengimo dokumentų, normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Projekto sprendinius galima keisti tik gavus projekto rengėjo pritarimą.

Parengė

Projekto vadovas D K  
Atest Nr. A1454