

PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROJEKTO PAVADINIMAS

TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO DETALIOJO PLANO SKLYPE NR. 34 UŽSTATYMO ZONOS, UŽSTATYMO RIBOS, SERVITUTŲ IR SUSIEKIMO KOMUNIKACIJŲ (ĮVAŽIAVIMŲ) KOREGAVIMO PROJEKTAS.

2. KOREGUOJAMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS

3. ORGANIZATORIAI

Pilaitės pr. 18 sklype rengiami administracinės paskirties pastatų projektai. Detalaus plano koregavimo organizatoriai - šių techninių projektų Statytojai:

4. PROJEKTUOTOJAS

UAB „Sienos“, į. k. 303753892, direktorius ir projekto vadovas Donatas Laucius.

5. ESAMA BŪKLĖ

Pilaitės pr. 18 sklypui (kadastro Nr. 0101/0030:114 ir unikalus Nr. 4400-1548-8983) šiuo metu galioja 1999-12-15 Vilniaus m. tarybos sprendimu Nr. 480 patvirtintas „Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalusis planas“. 2008-03-19 dienos įsakymu Nr.2.3-3371-(01) Valstybinės žemės sklypas Nr. 34 prie T. Narbuto gatvės tęsinys, esantis buvusio Viršuliškių režinio kaimo teritorijoje, Vilniuje, įregistruotas valstybės įmonėje registrų centre, o 2008-05-08 sprendimu Nr. 2.3-5247-(01) ankstesnis sprendimas dalinai pakeistas. Šiais sprendimais patvirtinta žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas – kitos paskirties žemė: komercinės paskirties objektų teritorija; plotas – 3727 kv. m.; patvirtintos specialiosios naudojimo sąlygos inžinerinių tinklų ir statinių naudojimo; nustatyti servitutai suteikiantys teisę aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. 2019-12-9 sprendimu Nr. 49SK-1901 (14.49.109.) Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0030:114 ir unikalus Nr. 4400-1548-8983), esančio Pilaitės pr. 18, Vilniaus m. sav., nustatytą kadastro duomenų pakeitimo pripažintas pasibaigusiu 300 kv. m. ploto servitutas.


Pilaitės pr. 18 sklypas, kad. Nr. 0101/0030:114, šiaurės pusėje ribojasi su B1 kategorijos gatve - Pilaitės pr., pietinėje pusėje - su sklypu kad. Nr. 0101/0030:0053, rytinėje pusėje – su laisva valstybine žeme, vakaruose su D kategorijos Sietyno gatve.

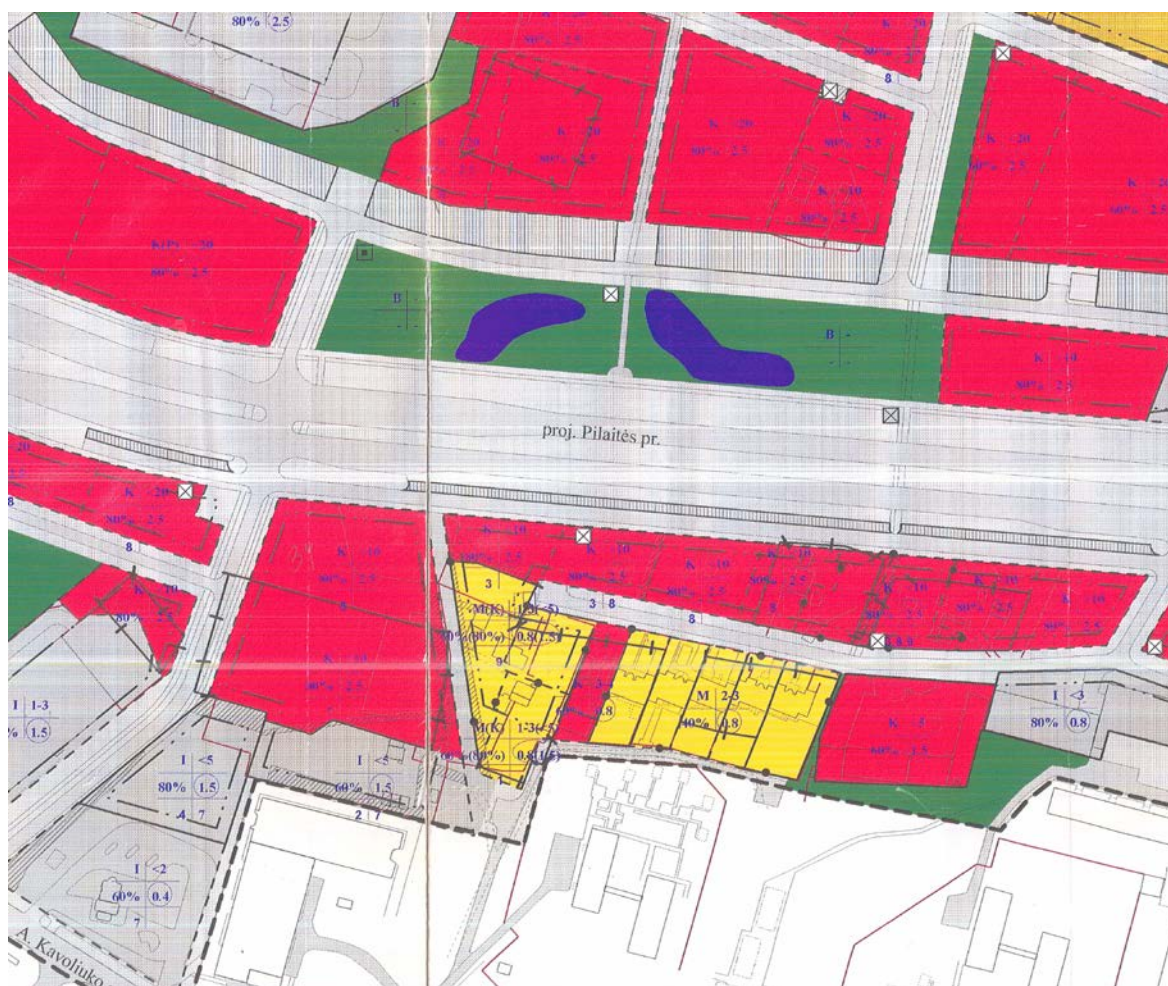
Patekimui į sklypą yra suplanuotas įvažiavimas iš Sietyno gatvės.

6. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDIMAS

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo galiojančios redakcijos 28 straipsnio 9 punktą detalusis planas gali būti koreguojamas šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, nesikeičia nustatytos pasekmės ir poveikis aplinkai ir jei detaliojo plano koregavimui raštu pritarė visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija.

Galiojančio detaliojo plano koregavimas nekeičia nustatytų privalomųjų užstatymo reglamentų - žemės naudojimo pobūdžio, aukštų skaičiaus, užstatymo tankio, intensyvumo, statinių aukščio, privalomųjų želdynų ploto. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojančiame Vilniaus Bendrajame plane numatytiems sprendiniams. Detaliojo plano korektūros sprendiniais numatomas konkretus pastatų išdėstymas bei viešų erdvių išdėstymas.


Atestato Nr.		T.Ševčenkos g. 16f, Vilnius tel.: 8 689 77 336 el.p. donatas@wall.lt www.wall.lt	TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO DETALIOJO PLANO SKLYPE NR. 34 UŽSTATYMO ZONOS, UŽSTATYMO RIBOS, SERVITUTŲ IR SUSIEKIMO KOMUNIKACIJŲ (ĮVAŽIAVIMŲ) KOREGAVIMAS		
A 1983	PV	D. Laucius	2021 03		
	Arch.	A.Š	2021 03		
				BENDROJI DALIS	
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
				Laida	0
Etapas				Lapas	Lapų
DP-K				1	1



2 pav. Iškarpa iš detaliojo plano

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – komercinės paskirties objektų teritorijos bei inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Galimi žemės naudojimo būdai: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Maksimalus užstatymo intensyvumas – 2.5;
- Maksimalus užstatymo tankis – 80%;
- Maksimalus aukštų sk. – iki 10.

<u>Rodikliai</u>	<u>Vilniaus Bendrasis planas 2021 m.</u>	<u>Galiojantis detalusis planas 1999 m.</u>	<u>Detaliojo plano korektūra</u>
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė	Komercinės paskirties objektų teritorijos bei inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Neprieštarauja
Galimi žemės naudojimo būdai	G2; K; V; R; B; I2; E	K	Neprieštarauja
Maksimalus užstatymo intensyvumas	2.5	2.5	Neviršyja

	TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĖSINIO DETALIOJO PLANO SKLYPE NR. 34 UŽSTATYMO ZONOS, UŽSTATYMO RIBOS, SERVITUTŲ IR SUSIEKIMO KOMUNIKACIJŲ (IVAŽIAVIMŲ) KOREGAVIMAS	W0021-03-DP_K 2021 Vilnius
---	--	-------------------------------

Maksimalus užstatymo tankis	80 %	80 %	Neviršija
Maksimalus aukštų skaičius	Iki 20	Iki 10	Neviršija
Maksimalus aukštis, m	Iki 80	-	Neviršija

7. PROJEKTO SPRENDINIŲ PAAIŠKINIMAS

Šiuo sklypui galiojančio detalaus plano koregavimo projektu yra koreguojama užstatymo zona, užstatymo ribos, servitutai ir susisiekimo komunikacijų (ivažiavimų) skaičius.

7.1 Susisiekimo komunikacijos

Pilaitės pr. 18 sklype yra rengiamas administracinės paskirties pastato statybos projektas. Į nagrinėjamą sklypo dalį projektuojamas įvažiavimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę iš Pilaitės prospektui lygiagrečios aptarnaujančios gatvelės.

7.2 Sprendiniai

Žemės sklypo plotas – 3727 m²

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas (rodikliai išlaikomi kaip 1999m detalajame plane, kinta tik užstatymo zona ir riba, naikinamas servitutas):

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – komercinės paskirties objektu teritorijos bei inžinerines infrastruktūros teritorijos
- Galimi žemės naudojimo būdai: Komercinės paskirties objektu teritorijos (K);
- Maksimalus užstatymo intensyvumas – 2.5;
- Maksimalus užstatymo tankis – 80%;
- Maksimalus aukštų sk. – iki 10.

Užstatymo zona yra išplečiama link sklypo ribų šiaurinėje ir rytinėje pusėse. Nuo naujai planuojamos užstatymo zonos ir užstatymo ribos šiaurinėje pusėje yra išlaikomas 1 m atstumas iki sklypo ribos. Rytinė sklypo pusė ribojasi su pėsčiųjų taku, o ne kito sklypo riba, todėl šioje pusėje užstatymo zona išplečiama iki sklypo ribos. Užstatymo zona yra išplečia techniniuose projektuotuose numatomų inžinerinių statinių (aikštelių, stoginės) ir pastatų statybai. Numatoma aukštoji pastato dalis (absoliutinė altitudė 186.50) formuoja valstybės žemės plote esantį pėsčiųjų taką. Tūris projektuojamas tako kryptimi, pažymi įėjimą į numatomą intensyviai naudojamą želdynų zoną.

7.3 Servitutai

Detaliojo plano korekcija naikinamas servitutas, kuriuo buvo paliekama teisė aptarnauti šiuo metu perkeltus elektros ir dujų tinklus. Tinklai iš sklypo vidurio perkelti į šiaurinę jo dalį.

Šia detaliojo plano korektūra koreguojami servitutai:

S1 – SERVITUTAS - 499m², servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tarnaujantis;

S2 – S2 - SERVITUTAS NAIKINAMAS - 2001m², Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

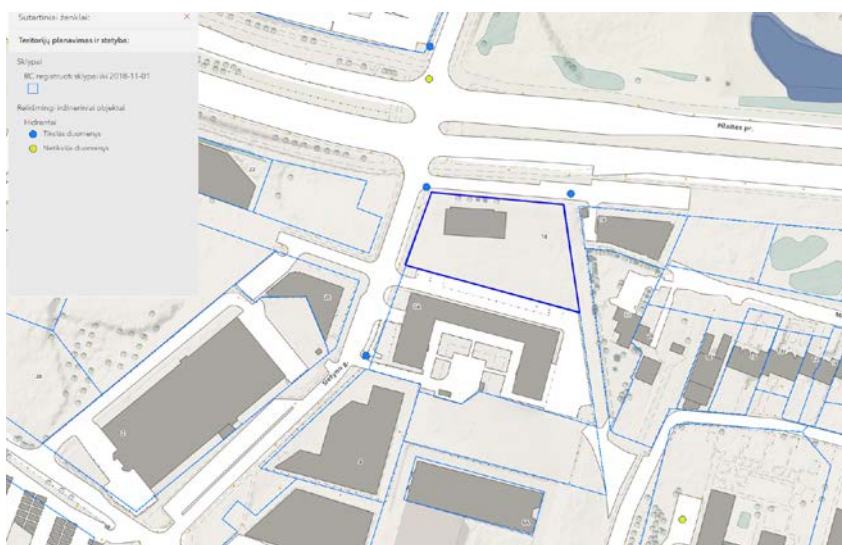
S3 – S3 -S3 - NAUJAI FORMUOJAMAS SERVITUTAS - 848m², Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

S – S - DETALIOUOJU PLANU SUPLANUOTAS SERVITUTAS NAIKINAMAS – 106m², Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

7.4 Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1- 995/1-312. Pastatų atsparumas ugniai numatomas II laipsnio. Techninio projekto metu išlaikyti norminius atstumus nuo kitų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas

Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas. Tarp projektuojamų pastatų yra išlaikomas >14 m atstumas. Vanduo gaisrų gesinimui numatomas iš šalia sklypo 6 - 7 m atstumu esančių hidrantų.



3 pav. Iškarpa iš detaliojo plano