

## 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 GULBINUOSE, VILNIAUS MIESTE, T-17, DETALUSIS PLANAS", patvirtinto Vilniaus m. tarybos sprendimu 2012-12-19 nr.1-972, TPD registracijos nr. T00060382, toliau – Detaliojo plano, sprendinių koregavimą žemės sklypui nr.69, adresu Gulbinėlių g. 48f, Vilnius, skl. kad. nr.0101/0101:307, toliau - sklypui, keičiant statybos ribą, statybos zoną ir įvažiavimo / išvažiavimo vietą. Kiti Detaliuoju planu Sklypui nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai lieka galiojantys, 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 savininkai – privatūs asmenys.

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

**5. Detaliojo plano duomenys :**

**5.1. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo :** vietovės ;

**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, kad. nr. :** Gulbinėlių g. 48F, Vilniaus m., kad. nr. 0101/0101:307;

**Nuosavybė :** Sklypas priklauso nuosavybės teise privatiems asmenims ;

**Žemės sklypo esama naudojimo paskirtis / naudojimo būdas :** Kita / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ;

**Servitutai :** Sklype negalioja jokie servitutai ;

**Statiniai :** Sklype stovi vienbutis gyvenamasis namas ir įrengti inžineriniai tinklai, kurių statyba įvykdyta vadovaujantis statinių projektu "Vienbutis gyvenamas namas. Gulbinėlių g. 48f, statybos projektas", nr. AA-19-12-48f, 2020 m., 2020-04-16 statybą leidžiantis dokumentas nr. LSNS-01-200416-00402 ;

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

**Želdiniai** : Sklypo pietinėje ir rytinėje dalyse auga 7 vnt. medžių - paprastųjų pušų ( pinus sylvestris ), nepriskiriamų saugotiniams želdiniams pagal teisės aktą „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ (LR vyriausybės nutarimas 2008 m. kovo 12 d. nr. 206), kurių kamieno skersmuo 1,30m aukštyje yra nuo 16cm iki 18cm.

Sklypo planas su esamais medžiais pateikiamas brėžinyje „Planas su esamais medžiais“ ;

**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 apsaugos zonas ir apsaugos juostas, sanitarines zonas ;

**Gretimybės** :

Sklypą riboja keturi privatūs žemės sklypai :

šiaurinėje pusėje – žemės sklypas, kad. nr. 0101/0101:108, kuriame detaliuoju planu suplanuoti akligatvis iš Gulbinėlių g. / privažiavimo kelias su apsisukimo aikšte 12m x 12,5 m ir miesto komunaliniai inžineriniai tinklai. Šio žemės sklypo esama naudojimo paskirtis - „Kita“, naudojimo būdas – “Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos”. Šis žemės sklypas suplanuotas Detaliuoju planu ;

vakarinėje pusėje - žemės sklypas, kad. nr. 0101/0101:208, kurio esama naudojimo paskirtis - „Kita“, naudojimo būdas - „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Šis žemės sklypas suformuotas Detaliuoju planu. Žemės sklype stovi vienbutis gyvenamasis namas ;

pietinėje pusėje – žemės sklypas, kad. nr. 0101/0101:578, kurių esama naudojimo paskirtis - „Kita“, naudojimo būdas - „Gyvenamosios teritorijos“ ir „Rekreacinės teritorijos“. Žemės sklype stovi vienbutis gyvenamasis namas ;

rytinėje pusėje - sklypas, kad. nr. 0101/0101:338, kurio esama naudojimo paskirtis - „Kita“, naudojimo būdas - „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Sklype nėra jokių statinių .

#### **IV. Ryšys su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, toliau – BP, sprendiniais :**

1. Ištrauka iš BP aiškinamojo rašto :

„Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas:

I skyrius. Bendrieji reikalavimai:

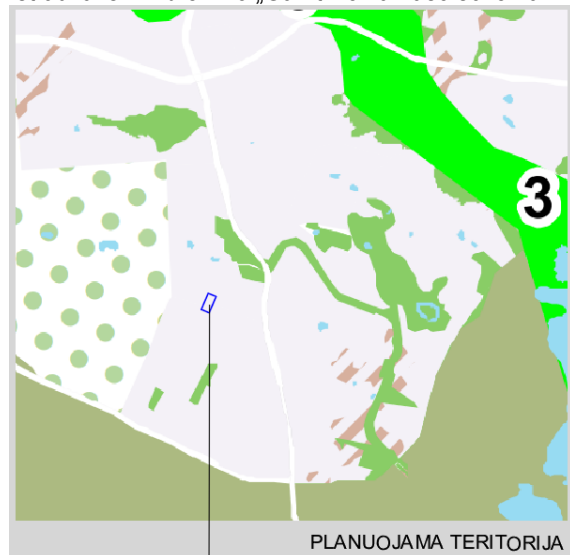
Pirmas skirsnis: BP santykis su kitais galiojančiais TPD ir statybą leidžiančiais dokumentais:

1. BP nepanaikina galiojančių TPD sprendinių, kitų teisės aktų nustatytų reikalavimų teritorijų naudojimui, taip pat galiojančiuose vietovės lygmens TPD nustatytų reglamentų. Jei galiojančių vietovės lygmens TPD sprendiniai keičiami ar koreguojami, privaloma vadovautis BP reglamentais, išskyrus atvejus, kai TPD koregavimo metu taisomos techninės klaidos, panaikinamos sprendinių spragos, išsprendžiamos sprendinių kolizijos ir savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu atliekama detaliojo plano reglamentų korektūra. Tokiu atveju lieka galioti nekoreguojami likusieji vietovės lygmens TPD sprendiniuose nustatyti reglamentai. Jeigu BP sprendiniai neatitinka galiojančių saugomų teritorijų specialiųjų planų (tvarkymo planų) sprendinių, BP reglamentai galėtų būti taikomi tik pakeitus ar pakoregavus saugomos teritorijos tvarkymo planą; 2. BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai;

2. BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai;“

2. Gamtinis karkasas : Sklypo teritorijoje nėra esamų ar suplanuotų gamtinio karkaso elementų.

Ištrauka iš BP brėžinio „Gamtinio karkaso schema“ :



## V. Sprendiniai

Šiuo projektu koreguojami detaliojo plano "TERITORIJOS GULBINUOSE, VILNIAUS MIESTE, T-17, DETALUSIS PLANAS", patvirtinto Vilniaus m. tarybos sprendimu 2012-12-19 nr.1-972, TPD registracijos nr. T00060382, toliau – Detaliojo plano, sprendinių koregavimą žemės sklypui nr.69, adresu Gulbinėlių g. 48f, Vilnius, skl. kad. nr.0101/0101:307, toliau - sklypui, keičiant statybos ribą, statybos zoną ir įvažiavimo / išvažiavimo vietą. Kiti Detalioju planu Sklypui nustatyti naudojimo reglamentai ir apribojimai paliekami, nekeičiami.

Galiojanti statybos zona ir statybos ribos detalioju planu yra nustatytos 3,00 m atstumu nuo Sklypo ribų. Šiuo projektu Statybos zona didinama šiaurės kryptimi, link akligatviui/privažiavimo keliui skirto žemės sklypo. Naujos statybos ribos nustatomos 0,50m atstumu nuo akligatviui/privažiavimo keliui skirto žemės sklypo, kad nr. 0101/0101:108, unikalus daikto nr. 4400-2817-5675, ribos. Tuo tikslu yra gauti žemės sklypo, kad nr. 0101/0101:108, unikalus daikto nr. 4400-2817-5675, savininkų ir naudotojų rašytiniai sutikimai (pridedama). Atitinkamai, projektuojant statybos zoną ir statybos ribas, nuo likusiu aplinkinių žemės sklypų, kad. nr.0101/0101:208 ir kad. nr.0101/0101:338, išlaikomas 3,00 m atstumas. Likusios galiojančios statybos ribos ir statybos zona nekeičiamos, lieka galiojančios. Vykdam statinių (pastatų) statybą mažesniu atstumu nuo esamų želdinių, nei leidžia LR galiojantys teisės aktai, esamus želdinius būtina būtina tvarkyti vadovaujantis Lietuvos respublikos želdynų įstatymų bei jį lydinčiais teisės aktais.

### Automobilių patekimas į sklypus , stovėjimas :

- Automobilių ir pėsčiųjų patekimą į Sklypą užtikrina Detalioju planu numatytas privažiavimo kelias su apsisukimo aikštele 12,5mx12m.
- Šiuo projektu keičiama galiojanti įvažiavimo/išvažiavimo vieta į/iš Sklypo iš minėtos apsisukimo aikštelės. Įvažiavimas/išvažiavimas į/iš sklypo planuojamas remiantis statinio projektu "Vienbutis gyvenamas namas. Gulbinėlių g. 48f, statybos projektas", nr. AA-19-12-48f, 2020 m., sprendiniais, 2020-04-16 statybą leidžiantis dokumentas nr. LSNS-01-200416-00402 . Įvažiavimų/išvažiavimų vietos iš "D" kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei tenkinant reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"
- Automobilių stovėjimo vietų mažiausias skaičius turi tenkinti atitinkamų LR galiojančių normatyvinių statybos techninių dokumentų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

### Higiena, sveikatos apsauga :

- Projektuojama statybos zona nepatenka į jokias sanitarinės apsaugos zonas ar kitas apsaugos zonas . Planuojamame sklype jokia gamybinė ar kita tarši veikla nenumatoma. Privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas statomiems pastatams, taip pat ir gretimuose sklypuose. Trečiųjų šalių, suinteresuotos visuomenės interesai nepažeidžiami.

### Želdiniai :

- Detalioju planu Sklypui yra nustatyta priklausomųjų želdynų norma : „Pagal Lietuvos respublikos Želdynų įstatymą (2007 m. birželio 28 d. Nr. X-1241) : 8 straipsnis . Želdynų normavimo principai :

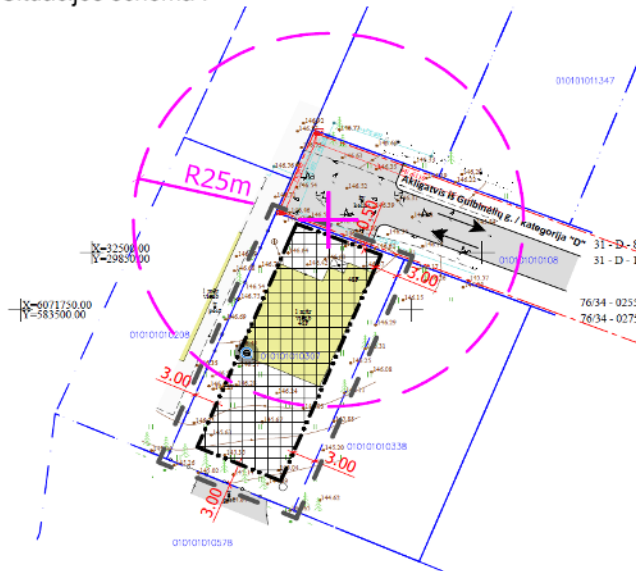
„3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka. Nustatant normą atsižvelgiama į žemės sklypo paskirtį ir ekologinių estetinių sveikantingumo ir kitų funkcijų svarbą tam sklypui."

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto: želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25% “.

### Gaisrinė sauga :

- Planuojamas užstatymas numatomas saugiu atstumu nuo aplinkinio užstatymo.
- Gaisrų lauko gesinimui vanduo gali būti tiekimas iš atviro vandens telkinio su apsisukimo aikštele 12mx12m arba hidranto – šie gali būti ne daugiau, kaip 200 m atstumu nuo tolimiausio gesinamo pastato taško. Kitu atveju vandens tiekimas turi būti užtikrinamas iš atitinkamo tūrio vandens kaupimo rezervuarų.
- Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių bei technikos patekimas prie planuojamo užstatymo užtikrinamas iš Detalioju planu suplanuoto privažiavimo kelio su apsisukimo aikštele 12,5mx12m. Kelias privažiuoti prie pastatų, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, kadangi didžiausias leidžiamas pastatų aukštis detalioju planu Sklypui yra nustatytas 12,00 m ;

Situacijos schema :



#### Atliekų tvarkymas :

- Planuojamoje teritorijoje susidarys buitinės atliekos, kurios bus surenkamos į stacionarias šiukšliadėžes ir specialiu autotransportu nustatyta tvarka išgabamos į sąvartyną. Visos planuojamame žemės sklype galimai susidarysiančios atliekos surenkamos, išvežamos ir tvarkomos LR teisės ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

**VI. 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. Ž      Parašas.