

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO SPRENDINIAMS

1.1 *Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams.*

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 m. sprendinius, planuojama teritorija patenka į Rajonų centrai ir kitos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos funkcinę zoną (ŠV 1.2.4), kurios vyraujantys požymiai: Mišrios didelio tankio kitų daugiafunkcinių centrų teritorijos. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šiai funkcinėi zonai galimas paskirtis (kita) bei naudojimo būdus (kitos paskirties gyvenamosios teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius.

1.2 *Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas specialiojo teritorijų planavimo dokumentams.*

Į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2017 10 10 pateiktose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG46168 išvardintus specialiojo teritorijų planavimo dokumentus atsižvelgta:

- Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (000132002808), 2011 12 14;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014 07 11;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617, 2015 01 12;
- Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema, T00071421, 2014 05 16;

1.3 *Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniams. (Reg. Nr. 555)*

Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu koreguojamas planuojamo sklypo žemės naudojimo būdas - keičiant iš komercinės paskirties objektų teritorijos (K) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G/G2), statinių aukštį numatant 7 - 8 aukštus bei nustatomi atitinkami teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

2. ARCHITEKTŪRINĖS - PLANINĖS DALIES SPRENDINIAI

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 (M. Mažvydo g. 2, Vilniuje, skl. kad. Nr. 0101/0167:3544), kurio plotas 0,3053 ha, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

- 2.1 Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija;
- 2.2 Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 2.3 Žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- 2.4 Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 22,80 - 25,80 m, absoliuti aukščio altitudė 183,65 - 186,65 m;
- 2.5 Užstatymo tankis - 50%;
- 2.6 Užstatymo intensyvumas - iki 1,6;
- 2.7 Užstatymo tipas - laisvo planavimo;
- 2.8 Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis - ne mažiau, kaip 40 % sklypo ploto (žiūr. pagrindimą p. Nr. 5.1 p.)

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Stadija	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Mažvydo g. 2 teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu	Projekto Nr.	Lapas	Lapų
DPK		2017.05.DPK	1	4

2.9 Pastatų aukštų skaičius 7 - 8;

2.10 Statinių paskirtis - daugiabučiai gyvenamieji namai;

2.11 Kiti reglamentai: XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. VI. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje. V. Aerodromo apsaugos zonos.

2.12 Požeminio užstatymo riba ir zona perimetru 1 m nuo sklypo ribos.

Pastabos:

1. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytomis priklausomųjų želdynų normomis. Pagal gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), 11 p. numatant užstatymo tankį 50%, priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.
2. Sklype numatomos galimybės antžeminiam ir požeminiam parkavimo aikštelių įrengimui. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p. 112.1.1 – sklypo statiniui privalomos automobilių parkavimo vietos gali būti numatytos kitame žemės sklype ir pagal p. 112.1.2 iki 30% gatvių raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

3. TRANSPORTINĖS DALIES SPRENDINIAI

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype M. Mažvydo g. 2 teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu, transporto dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. 4182, 2017 10 31. Planuojamą žemės sklypą iš trijų pusių (šiaurinės, rytinės ir pietinės) supa ar sups gatvių raudonosios linijos, sutampančios su sklypo ribomis.

Planuojama teritorija transporto požiūriu nagrinėta tarp M. Mažvydo, Smalinės gatvių ir jungties tarp Smalinės gatvės ir Pilaitės per., įvertinus Vilniaus miesto bendrojo plano, dvirčių takų specialiojo plano, gretimose teritorijose galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei Smalinės gatvės parengtus projektinius pasiūlymus.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas galimas tik LR įstatymų nustatyta tvarka nustačius servitutą dėl gatvių tiesimo žemės sklype kad. Nr. 0101/0167:3546.

4. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis 2017 10 11 išduotomis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG46383 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatyti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1 Įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; VI. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje; V. Aerodromo apsaugos zona. Planuojamiems objektams numatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, pavaizduotos suvestiniame inžinerinių tinklų brėžinyje.

4.2 Įvertintos esamų ir planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonos;

4.3 Poreikiai ir saugaus geriamojo vandens tiekimas bei saugus buitinių nuotekų šalinimas įvertintas. Planuojama objektą prijunti prie miesto centralizuotų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymas tikslinamas statybos projekto metu, tačiau yra numatyta buitinių atliekų surinkimo zona.

Stadija	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	Projekto Nr.	Lapas	Lapų
DPK	sklype Mažvydo g. 2 teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu	2017.05.DPK	2	4

4.4 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius statybos projektuose tur būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams natūralaus apšvietimo reikalavimai.

4.5 Infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų objektų – gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

4.6 Įvertintas transporto srautų poveikis esamai teritorijai bei besiribojančiomis su planuojama teritorija. Sprendinių analizė pateikiama Triukšmo ir taršos vertinimo ataskaitoje.

4.7 Šalia planuojamos teritorijos išdėstyti radiotechninių objektų – nėra.

5. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG47968, 2017 10 17 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

5.1 Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų 2007 02 14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), 11 punkte nurodyta, kad gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didinamas iki 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Nuostatų 4 punkte nurodyta, kad stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos – teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančios intensyviai urbanizuotose, užstatytose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorijose, pramonės rajonuose, taip pat kitose teritorijose, kuriose iki 20 proc. ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai.

Didžioji dalis patvirtinto detaliojo plano (reg. Nr. 555) teritorijos šiuo metu urbanizuota, t.y. dalyje teritorijos jau naudojami pastatyti statiniai, o dalyje planuojami ir/ar vykdomi infrastruktūros įrengimo darbai. Esamą sklypą sudaro skurdi, atskirais plotais apaugusi žolinė augmenija ir smėlynai. Į planuojamą sklypą nepatenka miško, pievų, kai kur yra pavieniai, skurdūs krūmynai, sugadintas reljefas. Planuojamas sklypas yra numatytų infrastruktūros objektų (žiedo, gatvių) apsuptyje. Atsižvelgiant į tai, galima konstatuoti, kad teritorija yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atitikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esanti intensyviai urbanizuotoje miesto dalyje, t.y. teritorija yra stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoje, todėl pagal Nuostatus jai turi būti taikomas užstatymo tankumas iki 50 procentų, o priklausomųjų želdynų – 40%;

5.2 Saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje apsauga. Planuojamame sklype yra keletas medžių ir krūmų. Rengiant statybos projektus būtina įvertinti esamų medžių ir krūmų būklę ir numatyti jų apsaugą.

5.3 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai suprojektuoti prisijungiant prie centralizuotų miesto tinklų. Žiūr. Suvestinį inžinerinių tinklų planą ir Inžinerinių sprendinių aiškinamąjį raštą.

Stadija	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	Projekto Nr.	Lapas	Lapų
DPK	sklype Mažvydo g. 2 teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu	2017.05.DPK	3	4

5.4 Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatytos esamiems objektams, taip pat numatytos planuojamiems, kurios turi būti tikslinamos statybos projektų metu.

5.5 Buitinės atliekos numatytos tvarkyti sudarius sutartis su atliekų tvarkymo įmonėmis. Sklypo teritorijoje numatyta buitinių atliekų surinkimo aikštelė.

6. GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis 2017 11 23 Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52129 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose nurodyti reikalavimai:

6.1 **Išorės gaisrų gesinimas:** Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami esami hidrantai, kurie įrengti šiaurės vakarinėje pusėje M. Mažvydo gatvėje, rytinėje pusėje ir pietinėje pusėje, kurie atitinkamai nutolę 93 – 125 m. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatomi statybos projekto metu.

6.2 **Priešgaisriniai atstumai:** Priešgaisriniai atstumai išlaikomi. Planuojama arčiausia statinių statybos riba iki arčiausiai esančio pastato yra apie 13 m. Tikslūs planuojamų pastatų tūriai, konfiguracija sklype, aukštingumas, tikslinami techninio projekto rengimo etape. Statinius ir pastatus projektuoti statinių statybos zonoje, išlaikant norminius priešgaisrinius atstumus iki gretimų pastatų.

6.3 **Privažiavimo gaisriniam transportui keliai:** Planuojamoje teritorijoje prie planuojamų pastatų iš trijų pusių (šiaurinės, pietinės ir rytinės) privažiavimas numatomas miesto gatvėmis, iš vakarinės pusės specialusis autotransportas pastatą pasiekti galės iš šiaurinės pusės įvažiuoję į kiemo zoną. Numatyta 16x16 m apsisukimo aikštelė.

Stadija	Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas	Projekto Nr.	Lapas	Lapų
DPK	sklype Mažvydo g. 2 teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu	2017.05.DPK	4	4

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Planuojama teritorija yra Vilniaus Pilaitės gyvenamojo rajono šiaurinėje dalyje.

Šiame detalaus plano skyriuje nagrinėjamas urbanistinėje dalyje nurodytos teritorijos, kurioje numatoma statyti 7-8 aukštų namą, inžinerinis aprūpinimas. Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai paruošti vadovaujantis eksploatuojančių organizacijų pateiktomis techninėmis sąlygomis ir rekomendacijomis.

Techninės sąlygos ir rekomendacijos objektui "Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Mažvydo g. 2 teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu":

- geriamojo vandens tiekimui ir ūkinių nuotekų šalinimui - UAB "Vilniaus vandenys" Nr.17/2213, 2017-10-16;
- lietaus nuotekų šalinimui - UAB "Grinda" Nr.REG46165, 2017-10-10;
- šiluminiai tinklai - AB „Vilniaus šiluminiai tinklai“ Nr.17011D, 2017-10-27;
- elektros tiekimui - AB „ESO“ Nr. REG52488, 2017-11-27
- ryšių tiekimui – Telia Lietuva, AB Nr. REG45798, 2017-10-06

Orientaciniai teritorijos energetinių resursų poreikiai sudaro:

Geriamas vanduo	66,7 m ³ /d;	8,30 m ³ /h _{max} ;
Vandens poreikis gaisrų gesinimui: lauko -	15 l/s;	
Buitinės nuotekos	66,7 m ³ /d;	8,30 m ³ /h _{max} ;
Lietaus nuotekos	36,3 l/s;	
Elektros energija	P=110 kW;	III kategorija;

Šiame detalajame projekte įvertinti projektuojami inžineriniai tinklai projekte:

- „Smalinės g. ir Pilaitės per. Dviejų lygių sankryžos, Vilniaus m. statybos projektas“. SĮ „Vilniaus planas“, 2017m

Kiekvienos atskiros inžinerinės sistemos esama situacija ir numatomi sprendiniai yra pateikiami žemiau, atskiruose šios dalies skyriuose bei grafinėje dalyje.

2. Vandentiekis

Šiame detaliame plane planuojamam namui vandens tiekimas numatomas iš Mažvydo gatvėje esančio d200mm vandentiekio tinklo.

Vandens debitas gaisrų gesinimui nustatomas vadovaujantis išdėstytomis sąlygomis taisyklėse "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės" (Įs.Nr.1-66).

Statinio tūris -15000m³.

Objekto išorės gaisrų gesinimui numatomas vandens debitas:

- lauko gaisro gesinimui - 15 l/s ;

Kadangi vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15l/s, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų. Vandentiekio tinklas teritorijoje yra žiedinis.

Išorės gaisrų gesinimui 200 m atstumu yra trys esami antžeminiai gaisriniai hidrantai:

-Mažvydo gatvėje;

-Stalupėnų gatvėje;

- gatvėje prie prekybos centro „Pupa“.

Įvado prisijungimo vietoje įrengiama požeminė atjungimo armatūra.

Į esamo 600mm vandentiekio tinklo apsaugos zoną (10 m į abi puses nuo linijos ašies) nagrinėjamos teritorijos ribos nepatenka.

3. Buitinė nuotekinė

Nagrinėjamoje teritorijoje buitine nuotekas numatoma išleisti į šalia esamą 600mm buitinės nuotekynės kolektorių .

Esamo 600mm buitinės nuotekynės servitutas nėra išskiriamas, nes nepatenka į nagrinėjamos teritorijos ribas.

4. Lietaus nuotekinė

Lietaus nuotekų surinkimo ir sutvarkymo sprendimai priimti vadovaujantis reglamentu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ 2007m.balandžio 2d.

Nagrinėjamoje teritorijoje lietaus ir paviršinės nuotekos susidarys nuo:

- lietaus nuotekos nuo pastato stogo- 0,06 ha (švarios nuotekos);
- lietaus nuotekos nuo teritorijos kietųjų dangų- 0,18 ha (švarios nuotekos);

Teritorijoje nėra taršos aplinkai kenksmingomis medžiagomis šaltinių, todėl jos į aplinką gali būti išleidžiamos be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės.

Susidariusios lietaus nuotekos numatomos išleisti į šalia esamą d1000mm lietaus kolektorių.

5. Šilumos tiekimas

Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimą, patvirtintu 2013-05-08 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr.1-1200 patvirtinto specialiojo plano sprendinius planuojamas daugiabutis Mažvydo g. 2 gyvenamasis daugiabutis namas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

Detaliojo plano sprendinių koregavimui 2017-10-27 išduotos „Vilniaus šilumos tinklai“ planavimo sąlygos Nr. 17011D. Bekanalę šilumos trasą iš gamykloje izoliuotų vamzdžių planuojama tiesti gatvių raudonųjų linijų ribose ir planuojamo namo sklype. Preliminariais skaičiavimais planuojamo šilumos tiekimo vamzdžio skersmuo DN50, 2d60,3/125. Šilumos

tiekimo tinklų apsaugos zona, žemės juosta po 5m nuo vamzdyno išorinės sienos (Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XLVIII str 189p. galiojanti redakcija 2017-06-22) taip pat patenka į gatvės raudonųjų linijų ribas. Sklype šilumos tinklų apsaugos zonos ribose formuojamas servitutas šilumos tinklus kloti, aptarnauti ir remontuoti. Preliminarus šilumos tinklų servituto plotas sklype 404 m².

6. Elektros tiekimas

Pilaitės teritorijos Mažvydo g. 2 sklype elektros energijos poreikiai paskaičiuoti remiantis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2007-12-27 d įsakymu Nr.4-542 patvirtintos "Skaičiuojamųjų elektros apkrovų nustatymo metodikos" rekomenduojamomis normomis: 8 kW/vnt – butams su įrengta stacionaria elektrinė virykle bei architektūrinėje dalyje pateiktais duomenimis.

Šiame detalizajame plane sklypo teritorijoje numatomi servitutai KS/KAS montavimui ir trasos 0.4 kV įtampos kabelių linijų nutiesimui. Privačioje žemėje servitutai nustatomi tinklų apsaugos zonų ribose sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais ar administraciniu aktu. Valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

Objektą numatyta prijungti nuo esamos MT-2421 0.4 kV skydo reikiamo skerspjūvio ir kiekio kabeliais..

Rengiant statinio techninį projektą pagal užstatymą turi būti patikslinti elektros energijos vartotojai ir jų galingumai: iš AB „ESO“ turi būti gautos techninės sąlygos objekto elektros tiekimui bei atliktas pilnas elektros tinklų detalizavimas.

7. Ryšiai

Nagrinėjamoje teritorijoje objektų telefonizavimui nuo esamos ryšių kabelių kanalų sistemos (RKKS), esančios prie Mažvydo gatvės 191 šulinio iki projektuojamo namo numatyta ryšių kabelių apsaugos zona ir koridorius 1 kanalo telekomunikacijų trasai nutiesti.

Rengiant statinio techninį projektą pagal užstatymą turi būti nustatytas ryšių abonentų skaičius, iš Telia Lietuva, AB turi būti gautos techninės sąlygos objektų telefonizavimui ir atliktas pilnas ryšių tinklų detalizavimas.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
DIR	Gintaras Staišiūnas			2017-12
PDV	Alma Kalinovskienė	10414		2017-12
PDV	Juozas Karpėjus	612		2017-12
PDV	Ingrida Tomaševičienė	15606		2017-12