

Projektuotojas
ARCHITEKTĖ

mob. tel. 867519410
Individualios veiklos paž. Nr. 1061888

el. paštas -kristina.pauziene@gmail.com
Architektūros veikla 711100

Iniciatorius	A. Ž. IR R.Ž.
Planavimo organizatorius	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0167:67) PADEKANIŠKIŲ VS., VILNIUJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE PADEKANIŠKIŲ G. 2 (KADASTRO NR. 0101/0167:2219) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU.
Planuojama teritorija	SKLYPAS (KAD. NR. 0101/0167:2219), ESANTIS VILNIAUS M. SAV., PADEKANIŠKIŲ G. 2
Teritorijų planavimo dokumento rūšis ir porūšis	KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMAS DETALUSIS PLANAS
Teritorijų planavimo proceso etapas ir stadija	RENGIMO ETAPAS. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.
Data	2023
Objekto Nr.	014 DP
Pareigos	Vardas, pavardė, atestato Nr. Parašas
PV/Architektė	K P , A1962

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys

1	BENDRIEJI DUOMENYS	3
1.1	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	3
1.2	Iniciatorius	3
1.3	Planavimo organizatorius	3
1.4	Rengėjas	3
1.5	Nagrinėjama teritorija	3
1.6	Planuojama teritorija	4
1.7	Planavimo pagrindas	4
1.8	Planavimo tikslai ir uždaviniai	4
1.9	Planavimo sąlygos	4
1.10	Dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas detaliojo plano koregavimas	4
1.11	Planavimo procesas	5
2	koregavimo SPRENDINIAI	6
2.1	Bendras teritorijos tvarkymas ir naudojimas - nustatomi reglamentai	6
2.1.1	Tvarkymo ir naudojimo režimai nustatomi konkrečiam sklypui Nr. 1	6
2.2	Želdiniai ir želdynai.	7
2.3	Susisiekimo sistema	8
2.4	Inžinerinė infrastruktūra	8
2.5	Priešgaisrinė sauga.	8

- sprendinius sklype Padekaniškių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2219) inicijavimo sutarties pagrindu“;
2. Planavimo darbų programa;
 3. Teritorijų planavimo sąlygos;
 4. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:
 - i) Bendrieji planai:
 - (a) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08;
 - ii) Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
 - (a) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
 - (b) Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;
 - (c) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
 - (d) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
 - (e) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);
 - iii) Detalieji planai:
 - (a) Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:67) Padekaniškių vs., Vilniuje, detalusis planas;
 - (b) Sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:67) Padekaniškių vs., Vilniuje, detaliojo plano sprendinių sklype Nr. A1 (Padekaniškių g. 2, kadastro Nr. 0101/0167:2219) dalinis koregavimas.

1.11 Planavimo procesas

Detaliojo planavimo etapai:

- Parengiamasis;
- Rengimo;
- Baigiamasis.

2 KOREGAVIMO SPRENDINIAI

2.1 Bendras teritorijos tvarkymas ir naudojimas - nustatomi reglamentai

Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi remiantis esamos būklės analize, planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įstatymais bei nuostatomis. Vadovaujantis planavimo darbų programoje nurodytais tikslais ir uždaviniais rengiamas Sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:67) Padekaniškių vs., Vilniuje, detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Padekaniškių g. 2 (kadastro Nr. 0101/0167:2219) inicijavimo sutarties pagrindu (toliau – *Detalusis planas*).

Detaliojo plano sprendiniai atliekami ant galiojančio 2022-09-22 suderinto topografinio plano, Unik. Nr. TIIIS1-20220921-069492.

Vadovaujantis Planavimo darbų programa, Vilniaus miesto bendrojo plano (toliau – *BP*) sprendiniais, Teritorijų planavimo normų nuostatomis, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu ir kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais dokumentais, *Detalioju planu* nustatomi pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai.

Planuojamos teritorijos, sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:2219), esančio Padekaniškių g. 2, Vilniuje, ribos, konfigūracija ir plotas - nekeičiami. Taip pat nekeičiama statybos zona ir riba.

Statiniai sklype projektuojami vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nurodytais reikalavimais: statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Maksimalus sklypo užstatymo tankio dydis nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", 9 priede pateiktais maksimaliais sklypo užstatymo tankio dydžiais.

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis UT, %
iki 400	40
400	40
600	35
900	30
1500	25
2500	20
10000	15
daugiau kaip 10000	*

¹. Pastabos:

1¹.1. nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu;

2.1.1 Tvarkymo ir naudojimo režimai nustatomi konkrečiam sklypui Nr. 1

Bendri reikalavimai	
Žemės sklypo plotas ir ribos	728 m ²
Teritorijos naudojimo tipas ir jo indeksas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės naudojimo būdai ir jų indeksai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (G1)
Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai	
Leidžiamas statinių aukštis, m	12
Užstatymo tankis, %	33
Užstatymo intensyvumas	0,4
Užstatymo tipas	Sodybinis (su)

Galimi žemės sklypų dydžiai (nuo – iki), m ²	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	25
Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai	
Servitutai	-
Aukštų skaičius (nuo – iki)	3
Statinių paskirtys	vienbutis arba dvibutis gyvenamasis pastatas su pagalbinio ūkio pastatais
Žemės naudojimo apribojimai	- III skyrius, ketvirtasis skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos; - III skyrius, šeštasis skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; - III skyrius, dešimtas skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; - III skyrius, vienuoliktasis skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; - III skyrius, dvyliktasis skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.
Kiti apribojimai	Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2d. sprendimu, Nr. 1-972, leidžiamasis sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis bei Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijose nurodytais reikalavimais, *Detaliajame plane* nustatytas sodybinio užstatymo tipas (su atitinka *BP* nurodytą vienbučių ir dvibučių užstatymo tipą (vd).

Vadovaujantis *BP* aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus, anstatus, antresoles.

2.2 Želdiniai ir želdynai.

Sklype apželdinimas formuojamas pagal sklypo savininko poreikius. Priklausomųjų želdynų norma skaičiuojama vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo". Priklausomųjų želdynų norma nustatoma pagal numatomą žemės naudojimo būdą. Planuojamai teritorijai nustatytas 25% priklausomųjų želdynų reglamentas.

Planuojamoje teritorijoje auga 2 spygliuočiai medžiai – pušys paprastosios, kurių kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

Esamų želdynų taksaciniai duomenys						
Augavietė	Medžių/ krūmų žymėjimas brėžinyje	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai	skersmuo, cm	aukštis, m	želdinių grupė	želdinių būklė
Padekaniškių g. 2, Vilnius	P1	pušis paprastoji	24	5	II	gera
	P2	pušis paprastoji	20	5	II	gera

Želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Įrengiant naujus želdynus ar želdinius vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717.

Rengiant techninius projektus, įvertinti Gilužio gatvės atskyrimo nuo privataus kiemo erdvės galimybes ir želdiniais ar gerbūvio elementais atskirti privataus kiemo erdvę nuo viešosios Gilužio gatvės erdvės.

2.3 Susisiekimo sistema

Susisiekimo sistemos sprendiniai – nekeičiami, įvažiavimas į sklypą numatomas iš Padekaniškių g..

2.4 Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinių sistemų priedimo sprendiniai – vandentiekio, nuotekų, dujų, elektros ir ryšių tinklų konfigūracija, skersmenys, galingumai ir įvadų vietos – nekeičiami. Sklypo paskirties keitimas neturi įtakos inžinerinių sistemų galingumo poreikiams.

2.5 Priešgaisrinė sauga.

Galiojančio detaliojo plano koregavimas apima žemės naudojimo būdo keitimą, užstatymo rodiklių keitimą. Teritorijoje planuojamiems pastatams numatoma I atsparumo ugniai laipsnis. Privažiavimo, sklypo konfigūracijos ir inžinerinių sistemų, tame tarpe aprūpinimo vandeniu, sprendiniai paliekami galioti.

Galiojantys inžineriniai sprendiniai. Planuojamų statinių išorinis gaisrų gesinimas sprendžiamas vadovaujantis tuomet galiojusiu RSN-136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai.

Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti 1 gaisras. Jo gesinimui reikės 20l/s vandens. Reikalingas vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui, kai gaisro trukmė 3 val. yra 216 m³/per 3 val. valandinis vandens kiekis išorės gesinimui yra 32m³/val. Šis vandens kiekis į bendrą vandens paros reikmę netraukiamas. Vidaus gaisrų gesinimui numatomas priešgaisrinio vandentiekio tinklas su čiaupais (prie čiaupų numatomi mygtukai gaisrų siurblių paleidimui). Vandens poreikiai vidaus gaisrų gesinimui yra 2x10 l/s. Išorės gaisrų gesinimas numatomas projektuojamais priešgaisriniais hidranta, įrengtas žiediniame vandentiekio tinkle. Stabilaus vandens tiekimo ir gaisrinių vandens poreikių užtikrinimui planuojamos teritorijos objektų aprūpinimui vandeniu projektuojamas vandentiekio d600 mm tinklas nuo esamo vandentiekio d1000 mm prie Salotės VPS, sužiedinant jį su ankščiau projektuotu vandentikiu į Padekaniškių VS poilsio bazę. Kvartalo ribose viduje taip pat projektuojamas žiedinis vandentiekio tinklas.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybes rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Privažiavimas į sklypą yra kietosiomis dangomis iš Padekaniškių g., plotis ne siauresnis kaip 3,50 m pločio. Požeminis gaisrinis hidrantas numatytas ant sklypo ribos ties Padekaniškių gatve. Techninio projekto metu turi būti numatyti reikiami atstumai iki kelio dangos ir iki pastato vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.