

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano sprendinių tikslinimo iniciatorius: fizinis asmuo

Projekto rengėjas - PV [redacted] **Atest. Nr.** [redacted] individualios veiklos Nr. [redacted]

Planuojamos teritorijos lokacija – Vilnius, J. Tūbelio g. 3,5

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas - statinių statybos zonos, statybos ribos, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais koregavimas.

Planas rengiamas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014, Nr. 2014-00025);
- Detaliuoju planu patvirtintu 2013-07-24 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1407;

Duomenys apie sklypą „a“:

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2100044, Kad. Nr. 0101/0063:535 Vilniaus m. k.v.

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0.0934 ha; adresas: **Vilnius, Juozo Tūbelio g. 3**; Savininkas: fizinis asmuo.

Žemės sklype įregistruoti apribojimai (žymos):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Duomenys apie sklypą „b“:

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/2099574, Kad. Nr. 0101/0063:532 Vilniaus m. k.v.

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0.0968 ha; adresas: **Vilnius, Juozo Tūbelio g. 5**; Savininkas: fizinis asmuo.

Žemės sklype įregistruoti apribojimai (žymos):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

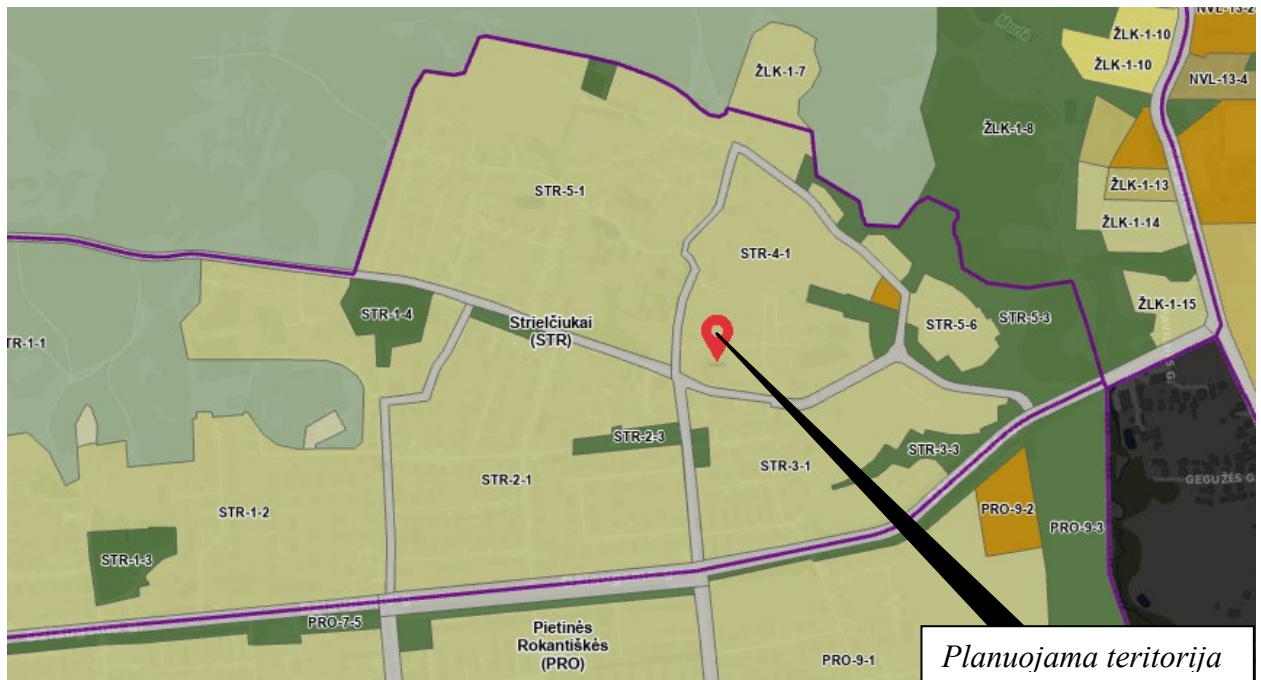
Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Taip pat, remiantis detaliuoju planu, patvirtintu 2013-07-24 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1407 „Dėl apie 29,6 ha ir 2,3 ha teritorijų šalia Džiaugsmo ir Strielčiukų gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ (toliau – Detalusis planas).

Sklypuose (adresu Vilnius, J. Tūbelio g. 3,5) statinių statybos zonos, statybos ribos tikslinamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p.

Sklypai adresu J. Tūbelio g. 3,5, Vilnius, yra Naujsios Vilnios seniūnijoje.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (BP), planuojama teritorija patenka į STR-4 kvartalą, funkcinės zonos Nr. STR-4-1 taip pat patenka į GV;GM; PA;SI naudojimo tipą bei į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos;

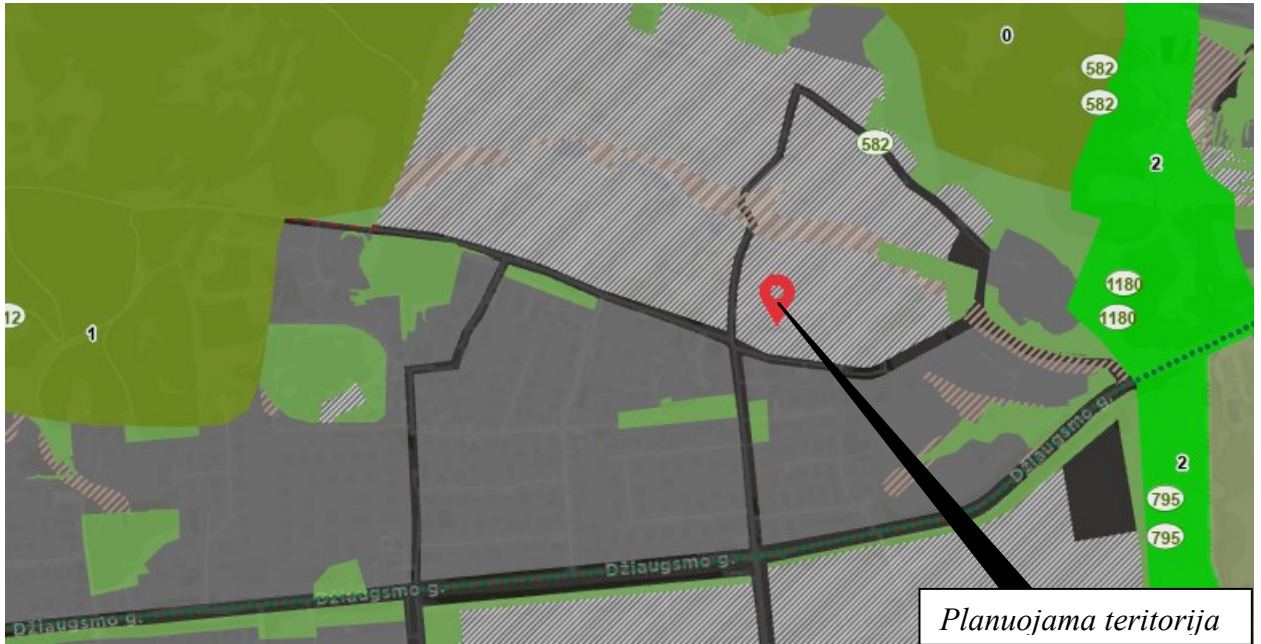
Pagal BP planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3; pastatų aukštis metrais – 12m; užstatymo intensyvumas – 0,4; užstatymo tankumas – 40, užstatymo tipas – sodybinis, minimalus sklypo dydis – 400m², maksimalus būstų skaičius sklype – 2vnt. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40 (%); Taikomi tekstinio reglamento punktai: Nr. 32;36 (32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;) (žr. 1 pav.)



1 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano

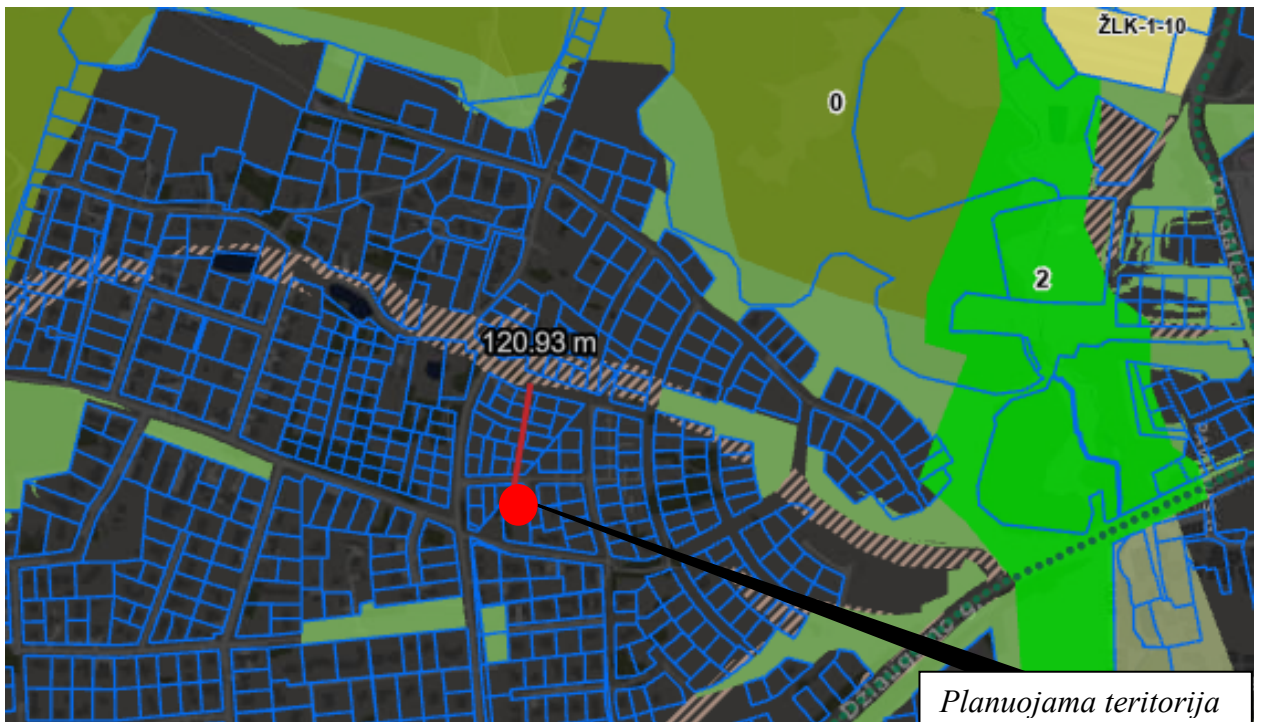
Iniciatorius: fizinis asmuo

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 24 d. sprendimu Nr. 1-1407 „Dėl apie 29,6 ha ir 2,3 ha teritorijų šalia Džiaugsmo ir Strielčiųų gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 43,44 (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklypuose: adresu J. Tūbelio g. 3,5, Vilnius)



2 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano (Gamtinis karkasas)

Planuojami sklypai į gamtinį karkasą nepatenka. Patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (300m).



3 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano (Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai)

120 m atstumu nuo planuojamų sklypų pagal BP yra sausaslėnių teritorijos t.y. kaip vietinės svarbos migraciniai koridoriai – GK sudedamosioms dalys – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai:

-Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

- Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.
- Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.



4 pav. Situacijos schema iš detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto sav. tarybos 2013-07-24 sprendimu Nr. 1-1407

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 24 d. sprendimu Nr. 1-1407 „Dėl apie 29,6 ha ir 2,3 ha teritorijų šalia Džiaugsmo ir Strielčiukų gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ detalajame plane planuojami sklypai pažymėti Nr. 43, 44 (adresas: J. Tūbelio g. 3, 5, Vilnius) (4 pav).

II. PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo „a“ **Vilnius, Juozo Tūbelio g. 3** (kadastro Nr. 0101/0063:535) detalajame plane buvo nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas: užstatymo tankumas – 0,30; užstatymo intensyvumas — 0,40; leistinas pastatų aukštis iki 10 m, priklausomųjų želdynų – 25, užstatymo tipas – blokuotas.

Žemės sklypo „b“ **Vilnius, Juozo Tūbelio g. 5** (kadastro Nr. 0101/0063:532) detalajame plane buvo nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas: užstatymo tankumas – 0,29; užstatymo intensyvumas — 0,40; leistinas pastatų aukštis iki 10 m, priklausomųjų želdynų – 25, užstatymo tipas – blokuotas.

Šiuo projektu koreguojama: statinių statybos zonos, statybos ribos, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais koregavimas. Patvirtintame detalajame plane žemės sklypams nustatyti privalomi teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami, detalusis planas koreguojamas Lietuvos Respublikos Teritorijų planavime nustatyta tvarka.

Užstatymo zona, riba koreguojama t.y. užstatymo zona, riba praplečiama, išlaikant 3 m atstumą iki sklypų ribų.

Elektros tinklai iškeliami iš užstatymo zonos prie sklypų ribų.

Koreguojamoje statybos zonoje pastatų aukštis 8,5 m, atstumas iki sklypo ribos 3 m. Didinant pastato aukštį, kiekvienam metrui atstumas nuo sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

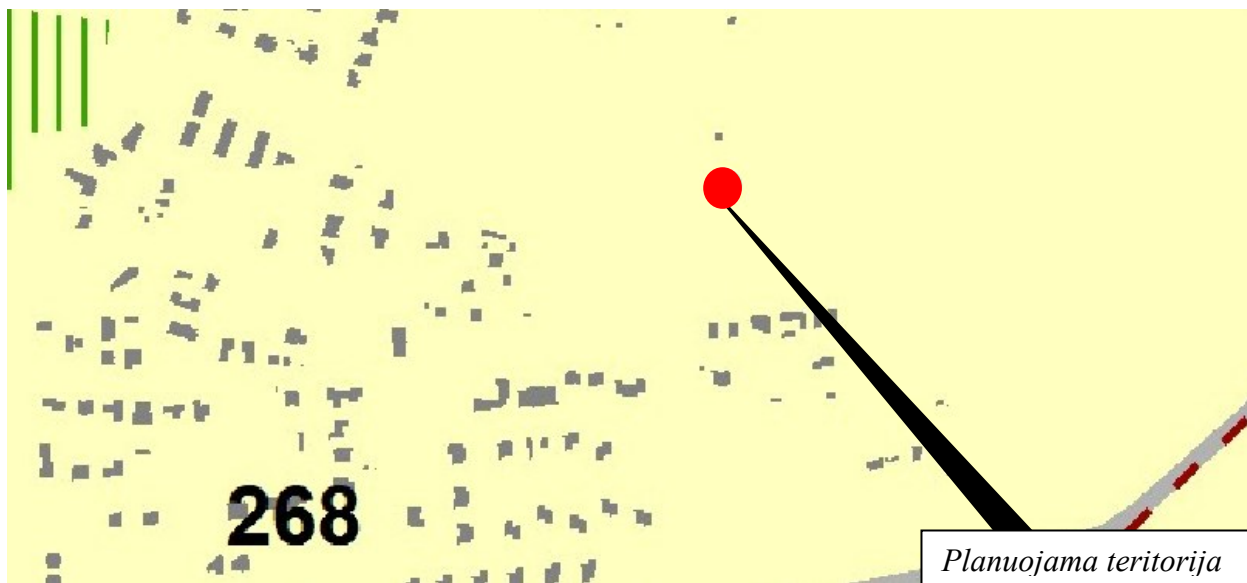
Įvažiavimai į sklypus esami iš J. Tūbelio gatvės (D kat. gatvės). Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio, patvirtinto 2013-07-24 sprendimu Nr. 1-1407 Detaliojo plano sprendinius.

Vadovaujantis patvirtintu detalioju planu ir LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ne mažiau 25 proc. sklypo turi būti skirta želdiniams. Medžių patenkančių į statybos zoną ir ribą yra, tačiau netrukdančių statinių statybai, išsaugojimas, jų genėjimas, lajų struktūrų formavimas ir naujų želdinių sodinimas sprendžiamas techninio projekto metu. Želdinius tvarkyti vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos įsakymu 2007-12-29 Nr. D1-719 patvirtinti "Atskirųjų ir priklausomųjų želdynų kūrimo ir tvarkymo projektų rengimo tvarkos aprašu", LR Aplinkos ministerijos įsakymu 2010-03-15 Nr. D1-193 patvirtintomis "Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis".

Patikslinti Detaliojo plano koregavimo (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklypuose: adresu J. Tūbelio g. 3,5, Vilnius) sprendiniai atitinka Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Inžineriniai tinklai. Pagal patvirtintą Detalųjį planą, „vandentiekis į būsimus pastatus numatyta jungtis nuo Džiaugsmo g. anksčiau suprojektuoto magistralinio vandentiekio. Vanduo bus tiekiamas iš miesto centralizuotų vandentiekio tinklų. <...> Iš viso nagrinėjamo kvartalo nuotekos bus savitaka, nuvedamos į siurblinę ir spaudimine linija perpumpuojamos į anksčiau suprojektuotus savitakinius buitinių nuotekų tinklus Džiaugsmo gatvėje“. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. (Žemojoje gatvėje yra nutiesti vandentiekio, elektros, ryšio, dujotiekio tinklai).

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialųjį planą, patvirtintą 2018-05-09 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, planuojami sklypai patenka į „šildymas deginant gamtines dujas zoną“.



5 pav. Situacijos schema iš patvirtinto Šilumos ūkio specialiojo plano

3. ŠILDYMO DEGINANT GAMTINES DUJAS ZONA



3.1. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų) galimas.

3.2. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).

3.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių.

3.4. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

5.1 pav. Situacijos schema iš patvirtinto Šilumos ūkio specialiojo plano

Gaisrinė sauga. Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus.

Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą; kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Gaisriniam automobiliui apsisukti naudojama 12,0*12,0 aikštelėje (D kategorijos gatvėje) akligatvyje. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis - ne mažesnis kaip 4,5 m.

Gaisro gesinimo atveju vanduo imamas iš hidrantų 200 m atstumu; artimiausias hidrantas esantis prie Žemosios ir Stanislovo Narutavičiaus gatvių sankryžos, apie 20 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos. (Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu. Tikslus hidrantų kiekis sprendžiamas techninio projekto metu).



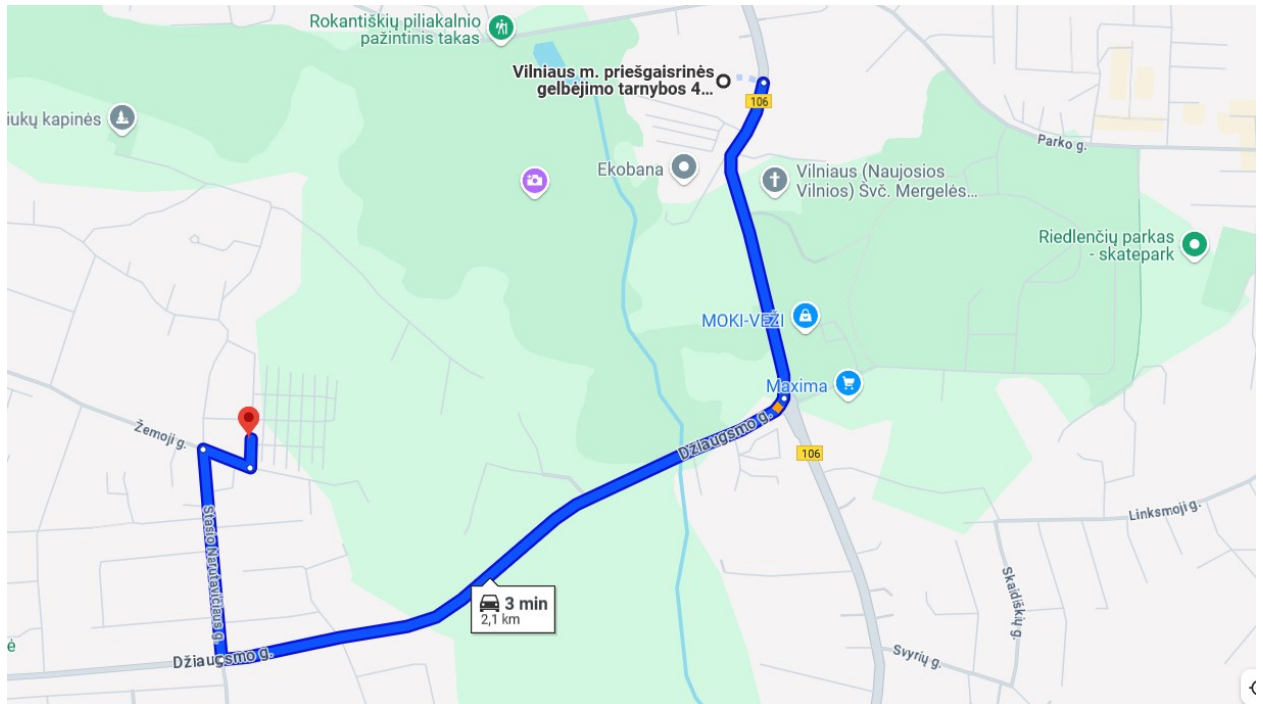
6 pav. Situacijos schema nuo planuojamų sklypų iki hidranto ir gaisrinių automobilių judėjimo trajektorija

Iniciatorius: fizinis asmuo

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 24 d. sprendimu Nr. 1-1407 „Dėl apie 29,6 ha ir 2,3 ha teritorijų šalia Džiaugsmo ir Strielčiųų gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas sklypuose Nr. 43,44 (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklypuose: adresu J. Tūbelio g. 3,5, Vilnius)

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Gaisro plitimas į kitus statinius esant būtinybei gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Artimiausias esamas priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys - Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, IV-oji komanda, nuo planuojamos teritorijos nutolusi 2,1 km atstumu.



7 pav. Situacijos schema nuo planuojamų sklypų iki artimiausių priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių

Detalioju planu nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas nekeičiamas.

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei.

PV [redacted] [redacted]