

# PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. PROJEKTO PAVADINIMAS

Teritorijos Gulbinuose, Vilniaus mieste, T-17 detaliojo plano statybos ribų ir statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo, servitutų poreikio koregavimas sklype Sietuvos g. 35A, Vilnius, kadastro Nr.0101/0101:2737.

## 2. INICIATORIAI

G.G.

## 3. PROJEKTUOTOJAS

Projektą parengė I. D , individualios veiklos vykdymo pažyma Nr.

## 4. ESAMA BŪKLĖ

Planuojamos teritorijos plotas **0,0909** ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje LKS-94 koordinacių sistemoje.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Nėra.

Sklypui nustatyti servitutai:

SERVITUTAS, 83 m<sup>2</sup> - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

KELIO SERVITUTAS, 83 m<sup>2</sup> - teisė važiuoti transporto priemonėmis, eiti pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

0	2022-10	STATYBOS LEIDIMUI		
LAIDA	ISLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR ISLEIDIMO PRIEZASTIS (JEI TAIKOMA)		
(nuolatinio Lietuvos gyventojų individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. I E tel. 8 archidiza.darbas@gmail.com)		<b>Objektas:</b> <i>Teritorijos Gulbinuose, Vilniaus mieste, T-17 detaliojo plano statybos ribų ir statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo, servitutų poreikio koregavimas sklype Sietuvos g. 35A, Vilnius, kadastro Nr.0101/0101:2737</i>		
A1432	PV	I.D	<b>Brėžinys:</b> <b>Aiškinamasis raštas</b>	Laida
A1432	PDV	I.D		<b>0</b>
<b>Statytojas:</b>	G.G.	<b>Brėžinio žymuo:</b> <b>ID-2022-10-TP-DK-AR</b>	Lapas	Lapų
			1	<b>8</b>

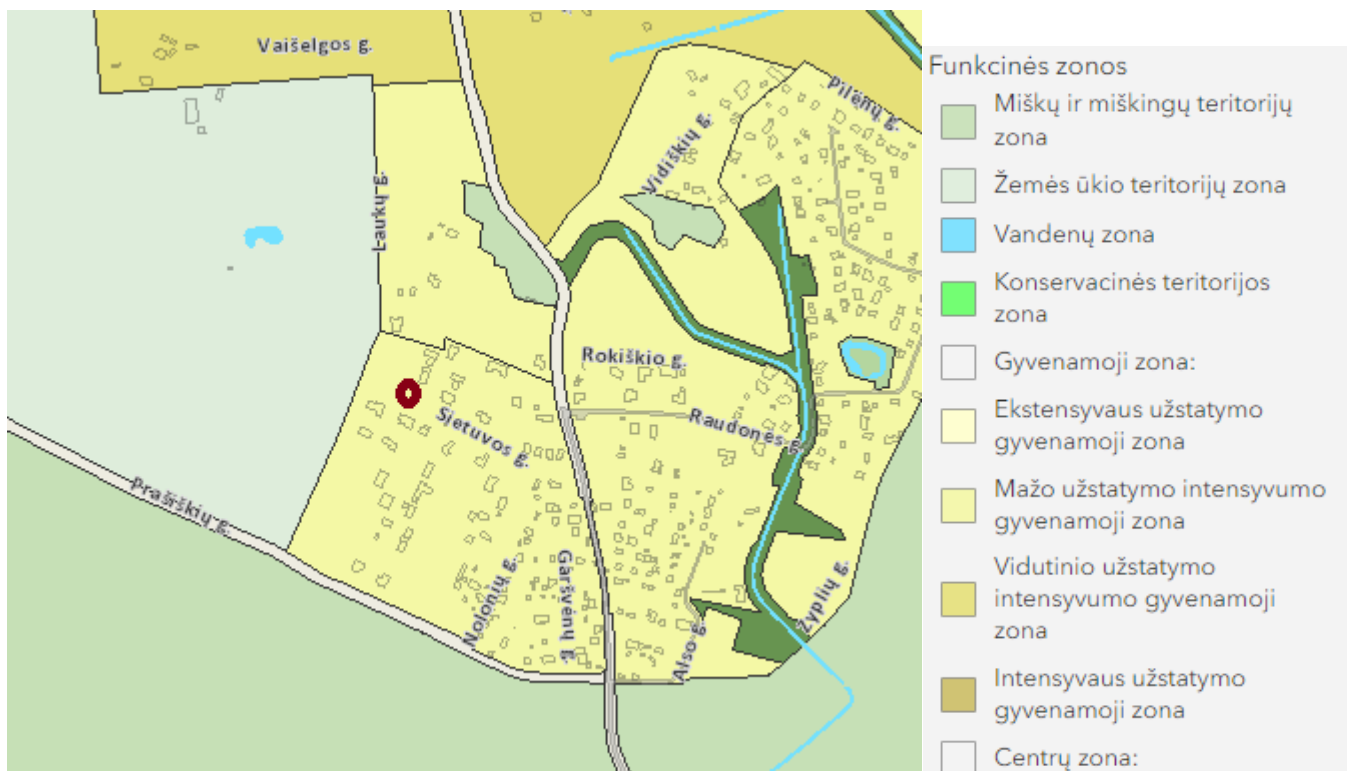
Patvirtintame detaliajame plane įvažiavimas į planuojamą sklypą buvo suplanuotas iš Sietuvos gatvės rytinėje sklypo pusėje.

## 5. 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.**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojančiame Vilniaus Bendrajame plane numatytiems sprendiniams.



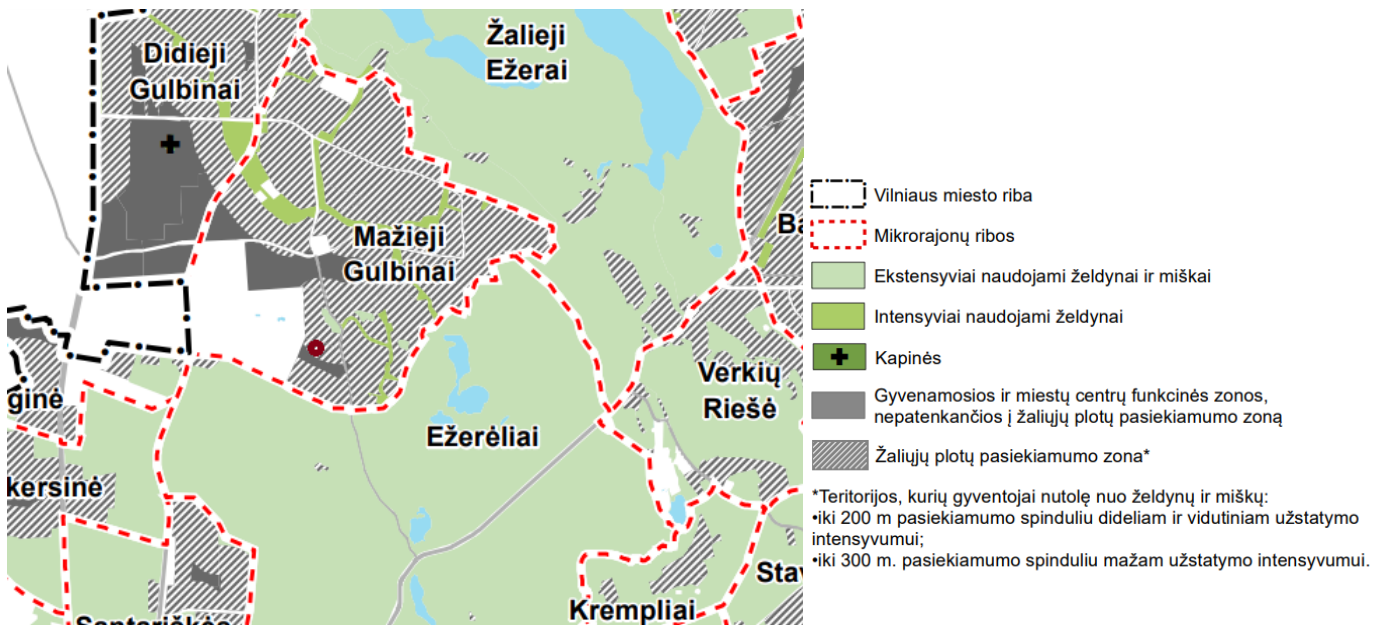
1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto galiojančio (2021) bendrojo plano

Teritorijos funkcinės zonos turinys – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona MGL-4-4.

Visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

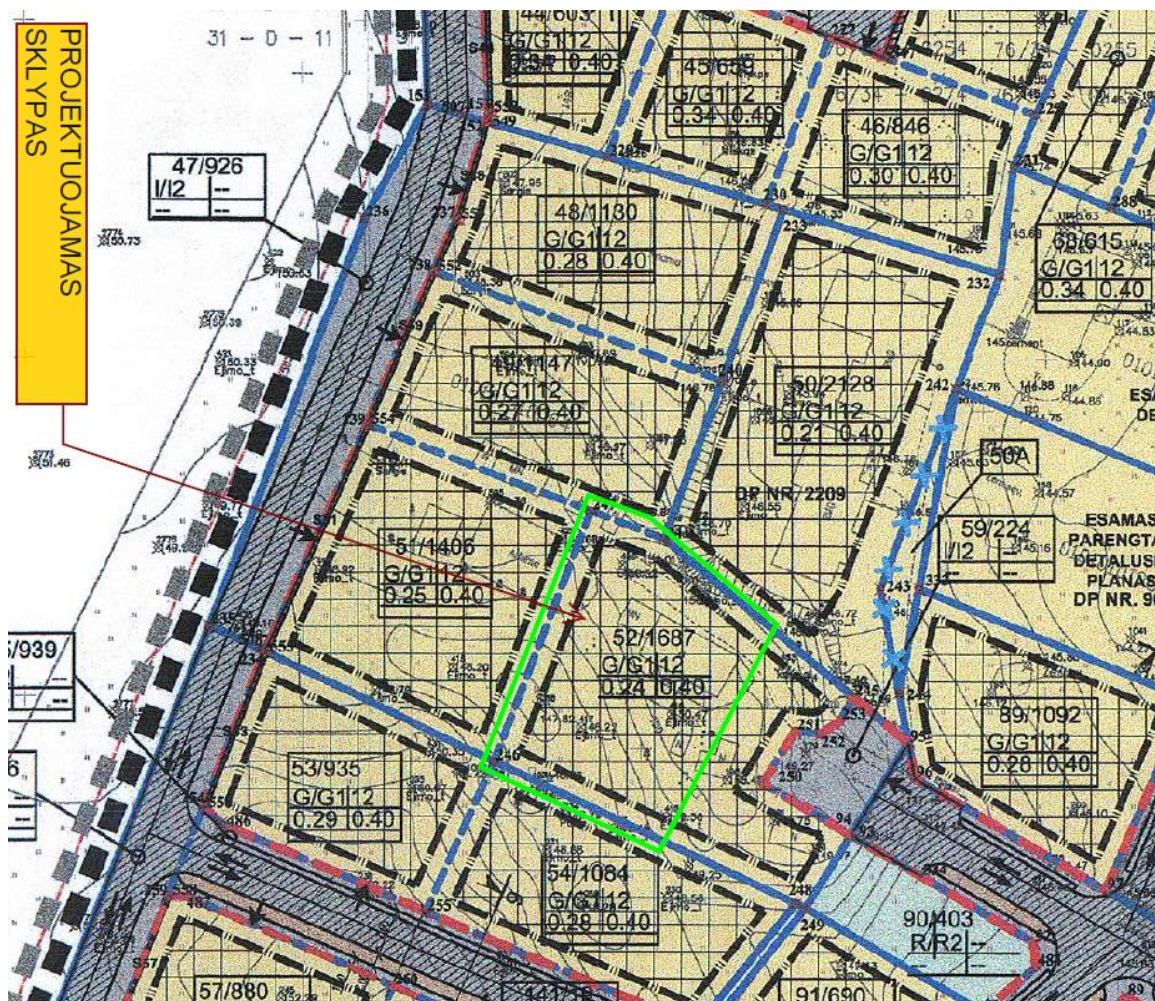
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- Teritorijos naudojimo tipas -GV;GM;ZS;PA;SI;
- Galimi žemės naudojimo būdai:G1;K;V;R;B;I2;E;Z1;Z5
- Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4;
- Maksimalus užstatymo tankis – 40%;
- Maksimalus aukštis – iki 12 m.
- Maksimalus aukštų skaičius – 3 aukštai;
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%
- Igyvendinimo prioritetas – Neprioritetinė plėtros teritorija;
- Tekstinis reglamentas:

39- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



2 pav. Ištrauka iš BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

Projektuojamas sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



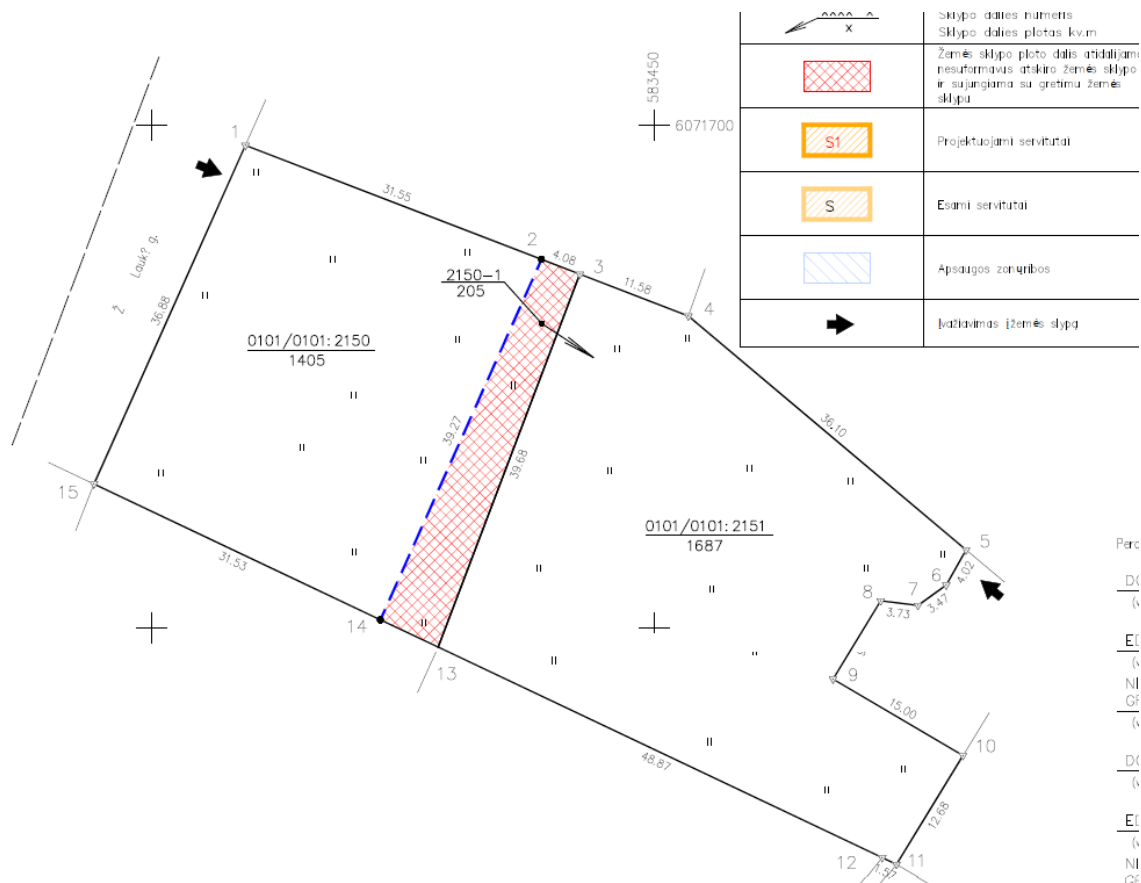
3 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

Teritorijos Gulbinuose, Vilniaus mieste, T-17 detaliojo plano statybos ribų ir statybos zonos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo koregavimas sklype Sietuvos g. 35A, Vilnius, kadastro Nr.0101/0101:2737.

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4;
- Maksimalus užstatymo tankis – 24%;
- Leistinas pastatų aukštis (m) – iki 12.

<u>Rodikliai</u>	<u>Vilniaus Bendrasis planas 2021 m.</u>	<u>Galiojantis detalusis planas</u>	<u>Detaliojo plano korektūra</u>
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė	Kitos paskirties žemė
Galimi žemės naudojimo būdai	G1;K;V;R;B;I2;E;Z1; Z5	G1	G1
Maksimalus užstatymo intensyvumas	0,4	0,4	0,4
Maksimalus	40%	24%	24%

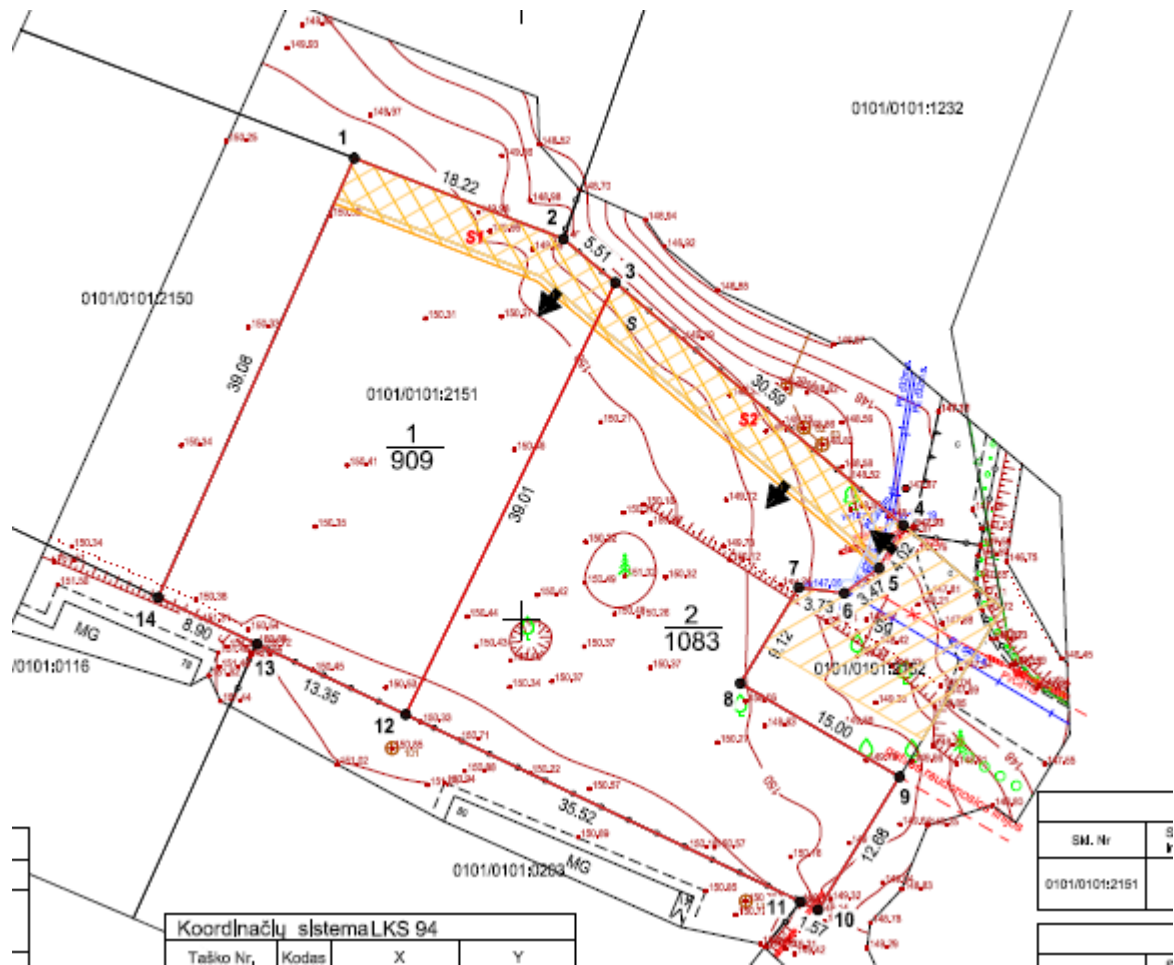
užstatymo tankis			
Maksimalus aukštis, m	Iki 12	Iki 12	Iki 12



4pav. Ištrauka iš žemės sklypo perdalijimo plano

Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0101:2150) dalis atidalijama nesuformavus atskiro žemės sklypo ir sujungiami su (kadastro Nr. 0101/0101:2151) sklypu.

Sklypams galioja detaliuoju planu numatyti reglamentai.



5pav. Ištrauka iš žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto

Žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0101:2151) padalinamas į du atskirus žemės sklypus. Sklypams galioja detaliuoju planu numatyti reglamentai.

## 6. PROJEKTO SPRENDINIŲ PAAIŠKINIMAS

Šiuo sklypui galiojančio detalaus plano koregavimo projektu yra koreguojama užstatymo zona, užstatymo ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas, servitutų poreikis.

### Susisiekimo komunikacijos

Į projektuojamą sklypą patenkama iš Sietuvos gatvės. Įvažiavimas sklype iš šiaurės rytų pusės, per žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu suprojektuotą servitutą.

### Sprendiniai

Žemės sklypo plotas – 909 m<sup>2</sup>

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

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4;
- Maksimalus užstatymo tankis – 24%;
- Leistinas pastatų aukštis (m) – iki 12.

Užstatymo zona yra išplečiama sklypo viduryje, kur buvo susidaręs laisvas tarpas, kadangi sklypai buvo perdalinti. Nuo užstatymo zonos iki sklypo ribos išlaikomas 3 m atstumas ir 1 m iki sklypo rytinėje pusėje esančios ribos, taip pat 1 m nuo esamo servituto. Gautas gretimo sklypo savininko sutikimas, dėl neišlaikomų normatyvinių atstumų.

Ties sklypo vakarine, pietine ir rytine riba DP numatyta užstatymo zona naikinama, paliekamas 3 m atstumas iki ribos, 1 m atstumas iki ribos ir 1 m iki servituto.

Vandentiekio tinklai bus jungiami nuo sklype esančio artezinio gręžinio. Kaimyninio sklypo vandentiekio tinklai, taip pat pajungti nuo esamo artezinio gręžinio. Pridedamas kaimynų sutikimas ir numatomas servitutas S1, 15 m<sup>2</sup> - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr.0101/0101:2738.

Ūkio nuotekos bus jungiamos nuo sklype naujai suprojektuoto valymo įrenginio. Dėl valymo įrenginio neišlaikomų sanitarinių atstumų gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai.

### **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 metų išlaikyti norminius atstumus nuo kitų pastatų, numatyti gaisrų gesinimui vandens šaltinį. 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.

Projekto vadovas

I D

