

## 2. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 2.1. PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ STATYBOS TECHNINIŲ DOKUMENTŲ SĄRAŠAS

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LT Atliekų tvarkymo įstatymas;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės.

### 2.2. BENDRIEJI DUOMENYS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:680, Nr. 0101/0158:1664, Nr. 0101/0158:1665) Nemėžio kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Juodupio g. 140, Juodupio g. 142 ir Juodupio g. 146, Vilniuje.

**Dokumento rengimo pagrindas:** Sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:680, Nr. 0101/0158:1664, Nr. 0101/0158:1665) Nemėžio k., Naujosios Vilnios sen., Vilniuje detalusis planas (TPD registracijos Nr. T00075267), patvirtintas 2014 m. gruodžio 23 d. Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3768 „Dėl sklypų (kad. Nr. 0101/0158:680, Nr. 0101/0158:1664, Nr. 0101/0158:1665) Nemėžio kaime detaliojo plano sprendinių sklypuose Juodupio g. 80, 84, 90, 114, 126, 136, 140, 142, 146 koregavimo tvirtinimo“.

**Planuojama teritorija:** trys žemės sklypai Juodupio g. 140, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0158:1751), Juodupio g. 142, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0158:1753) ir Juodupio g. 146, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0158:1752) yra rytinėje Vilniaus miesto dalyje, Naujosios Vilnios sen. Teritorijos plotas 1,3 ha.



Pav. Nr.1 - Planuojamos teritorijos schema

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius; tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt

**Planavimo iniciatorius:** Fizinis asmuo A.P.

**Planavimo rengėjas:** MB „Architektūra ir urbanistika“, įm.k. 304488443, buveinės adresas Kanklių g. 10-6, Vilnius; projekto vadovas (architekto atestatas Nr. A 1733) Rolandas Šarapajevas.

**Planavimo tikslai:** koreguoti detaliojo plano „Sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:680, Nr. 0101/0158:1664, Nr. 0101/0158:1665) Nemėžio kaime detalusis planas“ sprendinius sklypuose Juodupio g. 140, Juodupio g. 142 ir Juodupio g. 146, Vilniuje: koreguoti nustatytas statybos ribas ir zonas, suplanuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus, koreguoti susisiekimo komunikacijų principus – paliekant tik vieną įvažiavimą / išvažiavimą į sklypus, o susisiekimą sklypų viduje organizuoti per planuojamus servitutus. Privalomieji teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

## **2.3. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS**

### **2.3.1. Teritorijos (sklypų) naudojimo reglamentai nustatyti detaliuoju planu:**

#### Sklypas Nr.7 (Juodupio g. 140).

- Žemė sklypo plotas: 6355 m<sup>2</sup>;
- Žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės naudojimo būdas: G/G1 - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
- Statinio aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 12 m, iki karnizo 10 m;
- Maksimali aukščio altitudė: 214,90;
- Užstatymo tankumas – 0,2;
- Užstatymo intensyvumas 0,4;
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo, blokuotas;
- Aukštų skaičius: 1-3 aukštai;
- Statinių paskirtys: vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai;
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo sklypo ploto – 25%;
- Apsaugos zonos. Dujotiekio apsaugos juostos zona – 1677 m<sup>2</sup>.

#### Sklypas Nr.8 (Juodupio g. 146).

- Žemė sklypo plotas: 2784 m<sup>2</sup>;
- Žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės naudojimo būdas: G/G1 - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
- Statinio aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 12 m, iki karnizo 10 m;
- Maksimali aukščio altitudė: 214,60;
- Užstatymo tankumas – 0,2;
- Užstatymo intensyvumas 0,4;
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo, blokuotas;
- Aukštų skaičius: 1-3 aukštai;
- Statinių paskirtys: vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai;
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo sklypo ploto – 25%;
- Apsaugos zonos. Dujotiekio apsaugos juostos zona – 409 m<sup>2</sup>.

#### Sklypas Nr.9 (Juodupio g. 142).

- Žemė sklypo plotas: 3891 m<sup>2</sup>;
- Žemės naudojimo paskirtis: Kita;
- Žemės naudojimo būdas: G/G1 - vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
- Statinio aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 12 m, iki karnizo 10 m;
- Maksimali aukščio altitudė: 214,50;
- Užstatymo tankumas – 0,2;
- Užstatymo intensyvumas 0,4;
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo, blokuotas;
- Aukštų skaičius: 1-3 aukštai;
- Statinių paskirtys: vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai;
- Priklausomųjų želdynų plotas nuo sklypo ploto – 25%;
- Apsaugos zonos. Dujotiekio apsaugos juostos zona – 410 m<sup>2</sup>.



Pav. Nr.2 – Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano pagrindinio brėžinio

### 2.3.2. Žemėnauda

Šiuo metu sklypai nenaudojami pagal kadastro pažymose nurodytus naudojimo būdus - sklypai neurbanizuoti.

Vadovaujantis galiojančiu detalioju planu, įvažiavimai į planuojamus sklypus yra iš skirtingų gatvių - Ukrainiečių, Germanų ir Keltų. Teritorijos reljefas yra praktiškai lygus, švelniai aukštėja iš pietų į šiaurės pusę, aukščių skirtumas apie ~1 m. Teritorija neužstatyta, sklypuose nėra esamų želdinių, visa teritorija – veja.

Teritorija inžineriškai gerai aprūpinta: pietų pusėje yra Germanų gatvė, kur praeina ryšių, elektros ir vandentiekio tinklai. Dujotiekio tinklai kerta planuojamą teritoriją iš pietų į šiaurės pusę.

### 2.3.3. Gretimbės

Gretimose aplinkoje (rytuose, šiaurėje ir vakaruose) vyrauja laisvo planavimo gyvenamosios paskirties vienbutis - dvibutis arba vienbutis blokuotas užstatymas 1-3 aukštų. Pietuose dominuoja komercinė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

#### PLANUOJAMI SKLYPAI RIBOJASI:

Pietuose – Germanų gatvė (14-16 m pločio pilnai nesuformuotas valstybinės žemės plotas, kuris ribojasi su inžinerinė infrastruktūros sklypu unikalus Nr. 4400-2368-8294).

Rytuose – gyvenamosios paskirties žemės sklypai Keltų g. 8 (unikalus Nr. 4400-4731-5059), Keltų g. 10 (unikalus Nr. 4400-4731-3918), Keltų g. 12 (unikalus Nr. 4400-4731-5204), Keltų g. 18 (unikalus Nr. 4400-4731-5226) ir Keltų gatvė (unikalus Nr. 4400-2368-8235 ir 4400-4731-5260);

Šiaurėje – pravažiavimo gatvė (6 m pločio nesuformuotas valstybinės žemės plotas), kuri skiria nuo žemės ūkio paskirties žemės (žemės sklypo unikalus Nr. 4400-0161-0295).

Vakaruose – Ukrainiečių gatvė (min 20 m pločio pilnai nesuformuotas valstybinės žemės plotas, kuris ribojasi su inžinerinė infrastruktūros sklypu unikalus Nr. 4400-2368-8294).

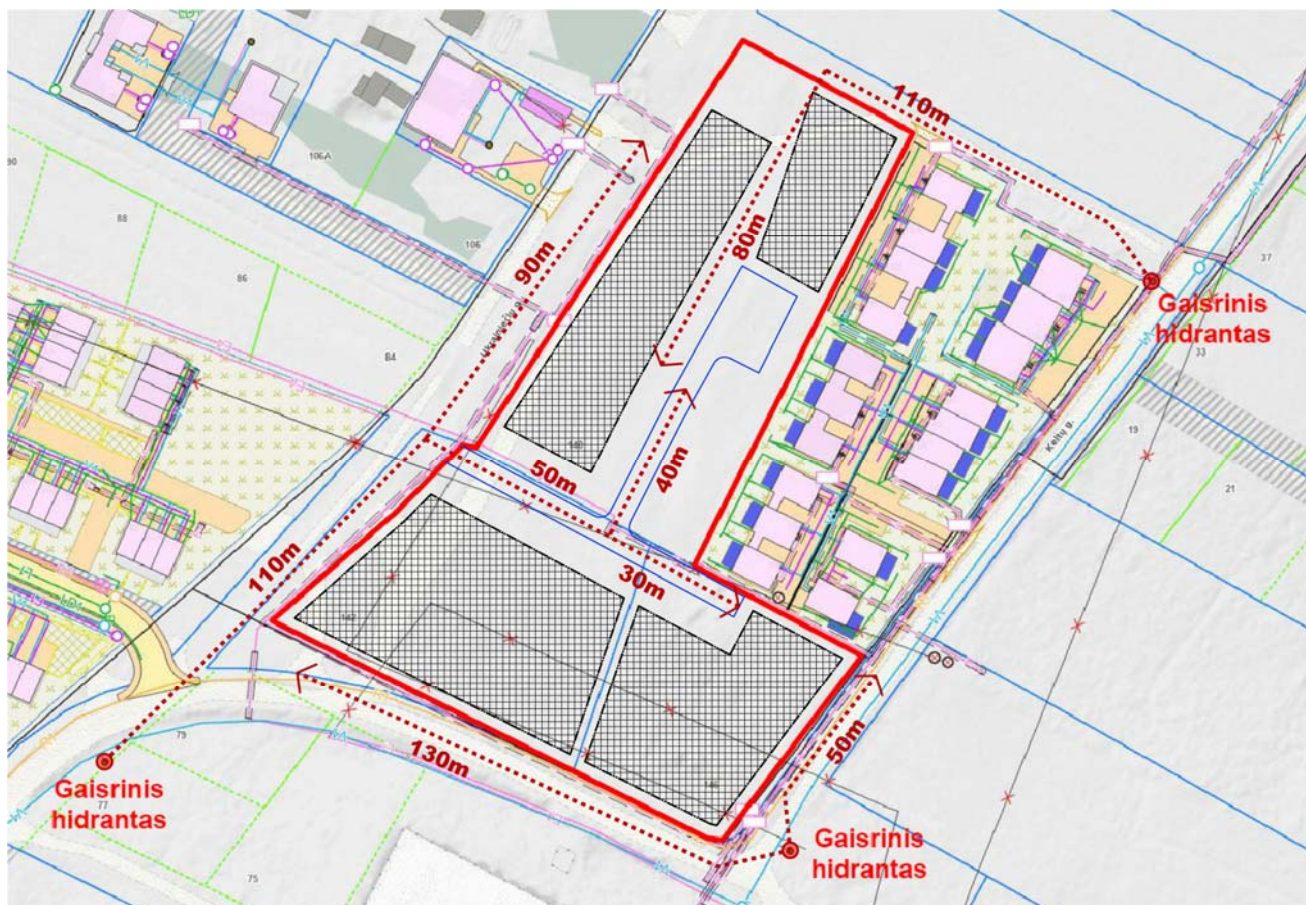
## 2.4. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, koreguojami šie detaliojo plano sprendiniai aukščiau aprašytuose sklypuose Nr. 7, 8, 9:

1. Koreguojama statybos riba ir statybos zona. Užstatymas atitraukiamas nuo gretimų žemės sklypų išorėje 3m atstumu, sklypo viduje užstatymas atitraukiamas nuo dujotiekio ir planuojamo servituto 2m atstumu.
2. Koreguojami susisiekimo komunikacijų principai - paliekamas tik vienas įvažiavimas / išvažiavimas per sklypą Nr. 9. Sklypų viduje eismas ir parkavimo vietų išdėstymas bus planuojamas servitutų pagalba techninio projekto metu.
3. Planuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai Nr.7s (plotas 2323m<sup>2</sup>), Nr.8s (plotas 349m<sup>2</sup>), Nr.9s (plotas 713m<sup>2</sup>).
4. Orinės elektros linijos perkėlimas parengtas atskiru projektu, AB „Energijos skirstymo operatorius“ elektros tinklų ir įrenginių perkėlimas / rekonstravimas Baskų g. 80, Vilniuje (investicinis Nr. E2N12D0809).
5. Esami patvirtinti sklypo užstatymo privalomieji reglamentai nekeičiami.

### GAISRINĖ SAUGA.

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).



Pav. Nr.3 – Atstumas iki gaisrinio hidranto

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų esančių prie Ukrainiečių gatvės pietuose ir Keltų gatvės rytuose. Tolimiausi atstumai nuo planuojamo užstatymo iki esamų gairinių hidrantų neviršija leistino 200m atstumo.

Numatoma, kad techninio projekto rengimo metu bus užtikrinama galimybė prie planuojamų statinių privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinius atstumus) - konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Projekto vadovas

Rolandas Šarapajevs ..... el. parašas