

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano sprendinių tikslinimo iniciatorius: fizinis asmuo

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

Planuojamos teritorijos lokacija – Vilnius, A. Kuršaičio g. 12A

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas - statinių statybos zonos, statybos ribos 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);
- Detalioju planu patvirtintu 2001-02-28 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 235;
- Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu patvirtintu 2023-07-20, laikytinu detaliojo plano koregavimu.

Duomenys apie sklypą:

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/3432761, Kad. Nr. 0101/0078:874 Vilniaus m. k.v.

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0,0505 ha; adresas: Vilnius, Aleksandro Kuršaičio g. 12A; Savininkas: fizinis asmuo.

Žemės sklype įregistruoti apribojimai:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Taip pat, remiantis 2001-02-28 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 235 patvirtintu detaliojo plano "Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" detalioju planu (toliau – Detalusis planas).

Sklypui (adresu Vilnius, A. Kuršaičio g. 12A) 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.

Sklypas adresu A. Kuršaičio g. 12A, Vilnius, yra Naujininkų seniūnijoje.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (BP), planuojama teritorija patenka į UŽU-7 kvartalą, funkcinės zonos Nr. UŽU-7-1; 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

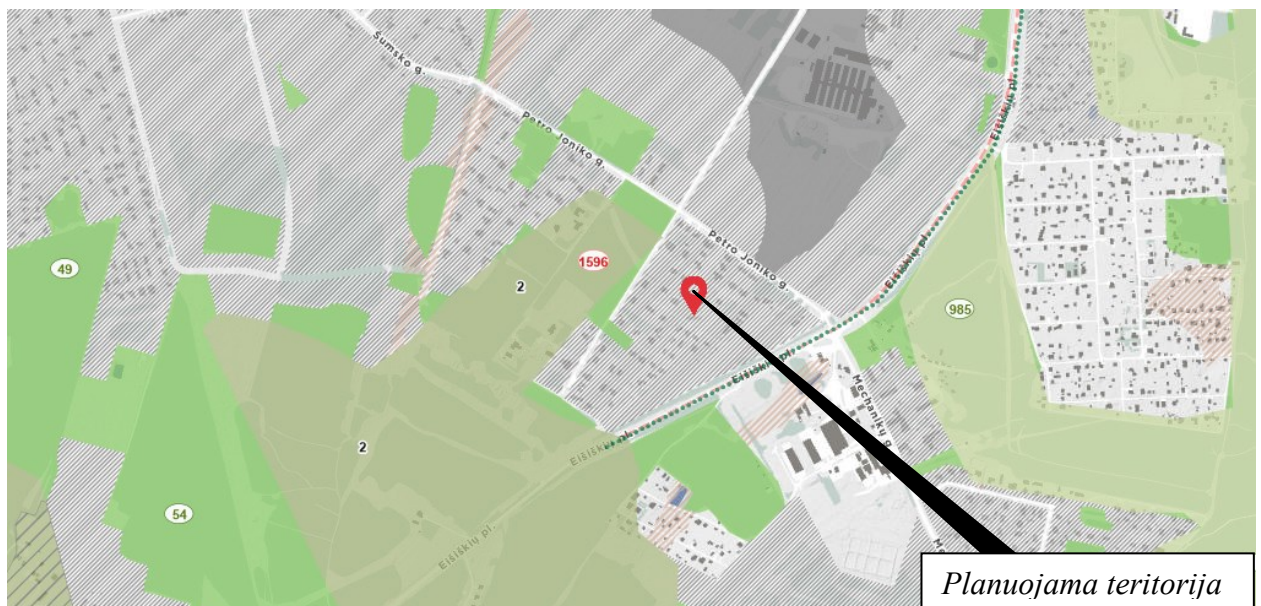
Iniciatorius: fizinis asmuo

2001-02-28 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 235 patvirtinto detaliojo plano "Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" koregavimas (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklype: adresu A. Kuršaičio g. 12A, Vilnius)

reglamento punktai: Nr.17 (Nauji gyvenamieji kvartalai teritorijose, kurios patenka į BP pažymėtą perspektyvinę triukšmo zoną rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui, galimi tik tuo atveju, jei LR teritorijos bendrajame plane bus atsisakyta perspektyvinio kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo tako) (žr. 1 pav.)



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



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

Planuojamas sklypas į gamtinį karkasą nepatenka. Patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (300m).

II. PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypo A. Kuršaičio g. 12A (kadastro Nr. 0101/0078:874) Detaliajame plane buvo nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas: užstatymo tankumas – 0,25; užstatymo intensyvumas — 0,50; leistinas pastatų aukštis – 2 aukštai.

Šiuo projektu koreguojama: statinių statybos zonos, statybos ribos.

Patvirtintame Detaliajame plane nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas nekeičiamas, detalusis planas koreguojamas Lietuvos Respublikos Teritorijų planavime nustatyta tvarka.

Užstatymo zona, riba koreguojama t.y. vakarinėje sklypo pusėje statybos zona sumažinama, o rytinėje praplečiama, atitraukiant nuo vakarinės sklypo ribos bei išlaikant 3m privalomą atstumą iki sklypo ribos.

Koreguojamoje statybos zonoje pastatų aukštis iki 8,5 m. pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

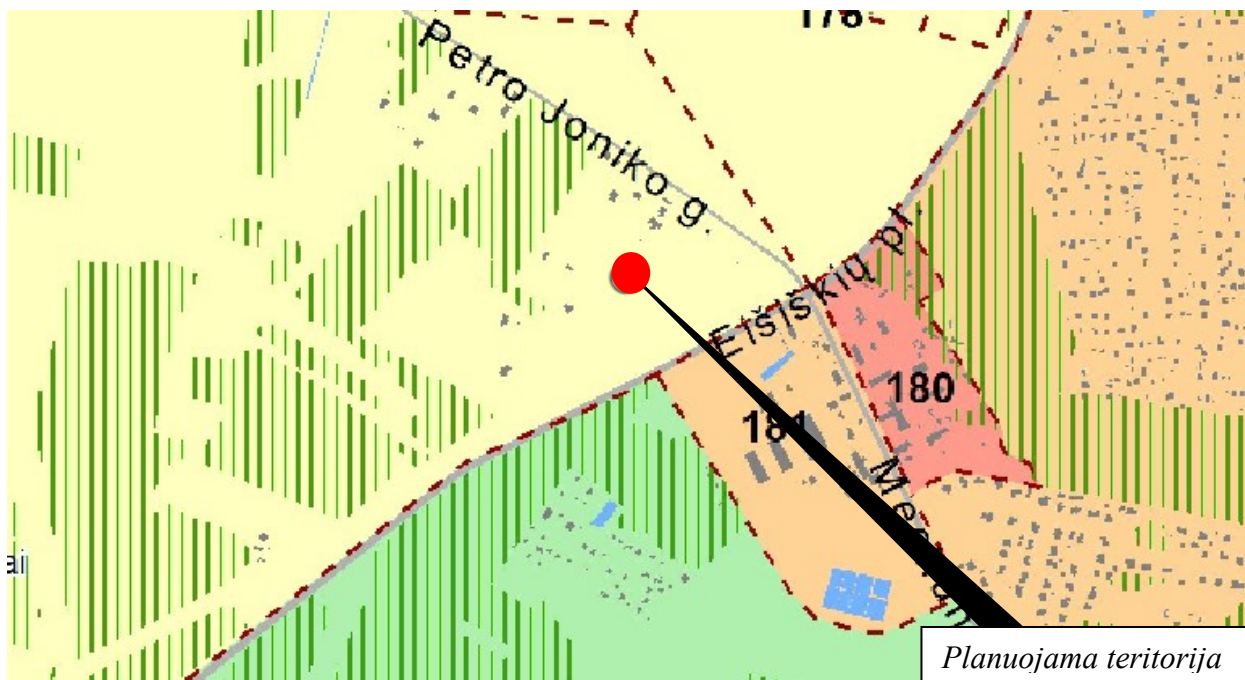
Įvažiavimas į sklypą esamas iš A. Kuršaičio gatvės (D kat. gatvės). (Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio detaliojo plano koregavimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės mero 2023-07-20 potvarkio Nr. 955-555/23 sprendinius).

Vadovaujantis 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".

Inžineriniai tinklai. Pagal patvirtintą Detalųjį planą vandens ir ūkio buities tinklai numatyti: „nuo anksčiau suprojektuoto kvartalo (Žemės sklypo Eišiškių plentas Nr. 27 (22 ha) detalus suplanavimo projektas.“ <..> Ūkio- buities nuotekas iš kvartalo numatoma šalinti į anksčiau suprojektuoto kvartalo (Žemės sklypo Eišiškių plentas Nr. 27 (22 ha) savitakinius tinklus“. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas. (A. Kuršaičio gatvėje yra esami dujotiekio, elektros tinklai).

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



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 pav. Situacijos schema iš patvirtinto Šilumos ūkio specialiojo plano

Patikslinti 2001-02-28 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 235 patvirtinto detaliojo plano "Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" koregavimas (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklype: adresu A. Kuršaičio g. 12A, Vilnius) detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius.

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. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis - ne mažesnis kaip 4,5 m.

Iniciatorius: fizinis asmuo

2001-02-28 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 235 patvirtinto detaliojo plano "Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir teritorijos (34 ha sklypo) Eišiškių pl. 127 detaliojo plano sprendinių tvirtinimo" koregavimas (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklype: adresu A. Kuršaičio g. 12A, Vilnius)

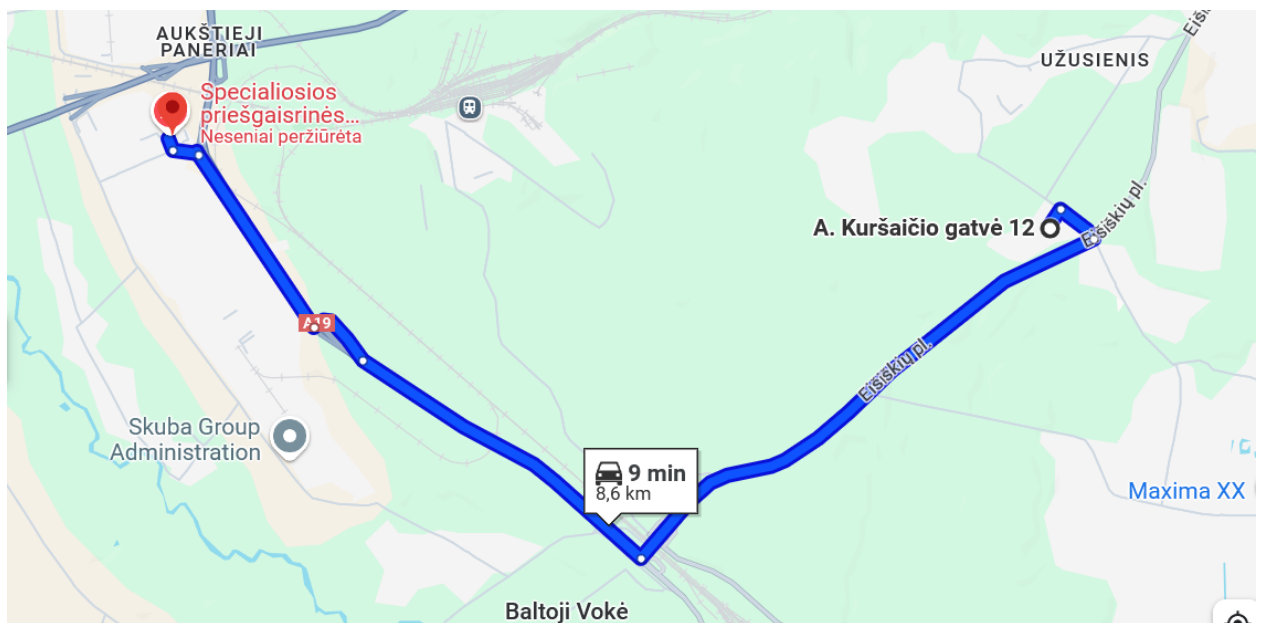


6 pav. Gaisrinių automobilių judėjimo trajektorija

Patvirtintame Detalijame plane nurodyta, kad vanduo bus imamas iš žiedinio vandentiekio tinklo, gaisrų gesinimui įrengiami hidrantai kas 150-200 m atstumu; (Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu. Tikslus hidrantų kiekis sprendžiamas techninio projekto metu).

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto studijoje, 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 PGV 5-oji komanda, adresu Ugniagesių g. 1, Vilnius) nuo planuojamos teritorijos nutolusi 8,6 km atstumu.



7 pav. Situacijos schema nuo planuojamo sklypo 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.
