

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

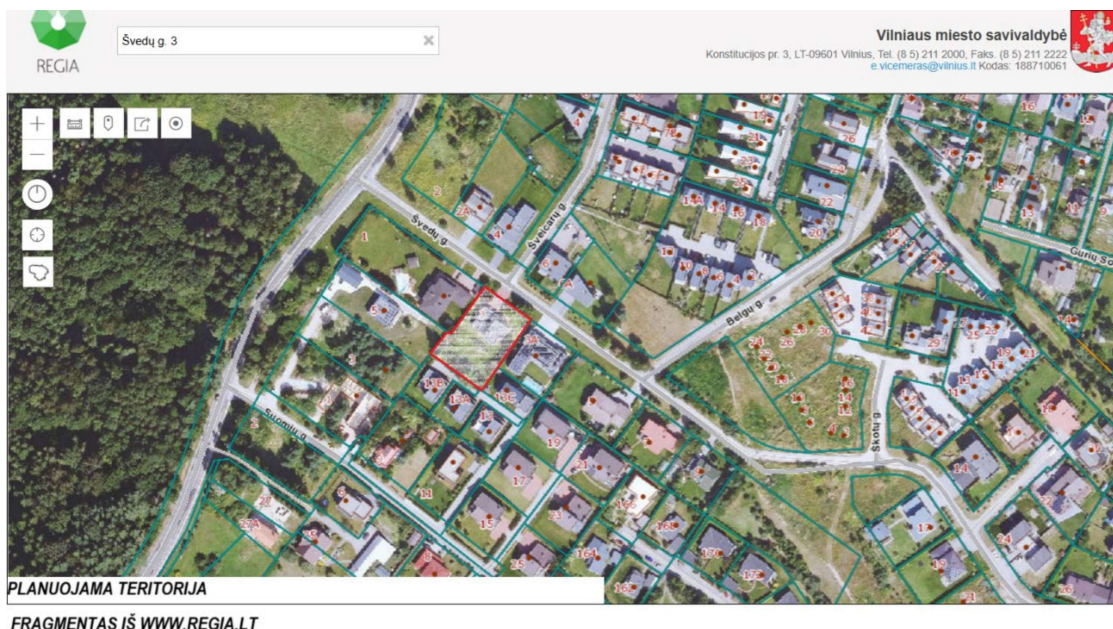
### I. BENDRI DUOMENYS

- 1.1. Statytojas (užsakovas):** sklypo savininkai, privatus asmenys (O. S., M.S.)
- 1.2. Rengėjas:** MB „Moderni architektūra“, įm. k. 305010866, Taikos pr.88a-403, Kaunas;
- 1.3. Projekto vadovas:** kvalifikacijos atestato Nr. TPV0021;
- 1.4. Planuojama teritorija:** žemės sklypas (kad. Nr.: 0101/0158:1740 Vilniaus m. k.v) Švedų g. 3, Vilnius
- 1.5. Projekto užduotis:** “SKLYPŲ ŠVEDŲ G. 3 (KADASTRO NR.:0101/0158:506) IR JUODOJO KELIO KAIME (KADASTRO NR.:0101/0158:779), NAUJOSIOS VILNIO SENIŪNIJOJE” detaliojo plano, patvirtinto 2010 m. gruodžio 10 d. Vilniaus miesto administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2158, užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų.
- 1.6. Detaliojo plano koregavimo tikslai:** užstatymo zonos koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 0101/0158:1740), Švedų g. 3, Vilnius, nekeičiant pagrindinių reglamentų.
- 1.7. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.**

### II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

#### 2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

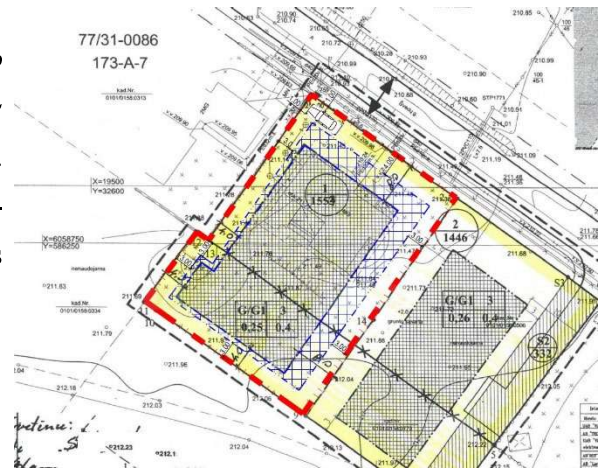
Žemės sklypo dislokacijos vieta (kad. Nr. 0101/0158:1740), Švedų g. 3, Vilniuje. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliuoju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus. Sklypų reljefas nekeičiamas. Sklypų ribose nėra saugotinių medžių ar krūmų.



KVAL. PATV. DOK. NR.	 Įmonės kodas: 305010866 Adresas: Taikos pr. 88a-403 kab., LT-51183, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architekta@kaunas@gmail.com			<b>PROJEKTO PAVADINIMAS:</b> SKLYPŲ ŠVEDŲ G. 3 (KADASTRO NR.:0101/0158:506) IR JUODOJO KELIO KAIME (KADASTRO NR.:0101/0158:779), NAUJOSIOS VILNIO SENIŪNIJOJE, DETALIO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ REGALMENTŲ	
	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	DARAS	<b>DOKUMENTO PAVADINIMAS:</b> AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
TPV 0021	TPV			<b>DOKUMENTO ŽYMUO:</b> 25/11-DP-AR	
6115	Arch.			LAPAS	LAPŲ

## **PROJEKTO SPRENDINIAI**

“Sklypų Švedų g. 3 (kadastro nr.:0101/0158:506) ir juodojo kelio kaime (kadastro nr.:0101/0158:779), naujosios vilnios seniūnijoje” detaliojo plano, patvirtinto 2010 m. gruodžio 10 d. Vilniaus miesto administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2158 buvo suformuoti gyvenamosios teritorijos paskirties teritorijų sklypai.



Šiuo detaliuoju planu atliekamas žemės sklype (kad. Nr.: 0101/0158:1740 Vilniaus m. k.v) Švedų g. 3, Vilnius, užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

### **Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:**

#### **ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1**

**Numatomas teritorijos naudojimo tipas** – Gyvenamoji teritorija (G)

**Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita (KT);

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

**Žemės sklypo nuosavybės teisė:** privati fizinio asmens nuosavybė.

**Žemės sklypo plotas (kv.m.):** 1552 kv.m;

**Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas:** 25 %;

**Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas:** 0,40

**Leistinas maksimalus statinio aukštis (aukštais):** 3

**Užstatymo tipas:** Sodybinis užstatymas (su)

**Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys:** 25 %

Žemės sklypas planuojamas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 1**, koreguojama išlaikant normatyvinius 3 metrų atstumus.

#### **3.4. Automobilių vietų poreikio nustatymas**

Įvažiavimas į sklypą 1 numatomas iš esamos Švedų gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 2-3 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių vietų skaičių spręsti rengiant techninį darbo projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentele.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/04-TDP-DPK	5	2

### 3.5. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas - Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.



Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš Janušavos gatvėje esančių požeminių hidrantų.

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė privažiuoti prie statinių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/04-TDP-DPK	5	3

### 3.6. Inžinerinių tinklų sprendiniai

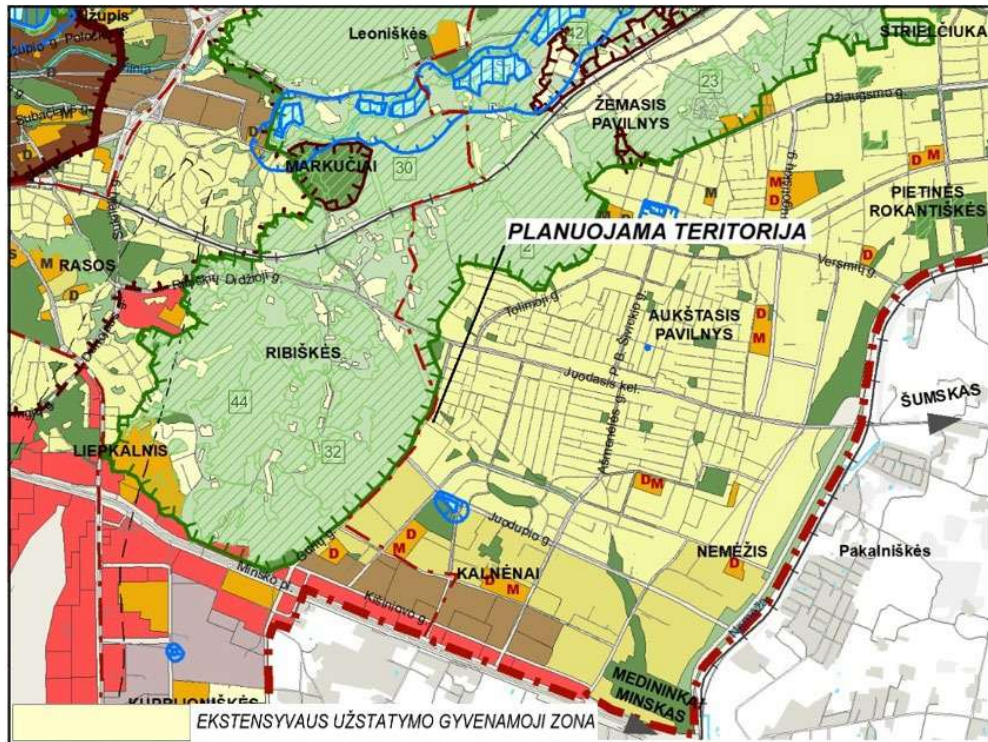
**Šilumos tiekimo tinklai:** tikslinama techninio darbo projekto metu.

**Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai:** tikslinama techninio darbo projekto metu.

**Elektros energijos tiekimo tinklai:** tikslinama techninio darbo projekto metu.

### 3.7. Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių analizė

Detaliojo plano sprendinių koregavimas parengtas atsižvelgiant į parengto Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius:



FRAGMENTAS IŠ VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO SPRENDINIŲ

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Territorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (viršijanti) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup>	Didžiausias sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kurtai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	Tekstinio reglamento Nr.	Territorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	
KLN	277,8	Kalnėnai																				
KLN-3	4,5	KLN-3-1	Paslaugų zona	PA	KT	K,V,R,B;I2,E	2,5	-	3	9	pr_u,pr_a,lp	1,6	80	-	-	50	120000	13,31	1	4	2	
		KLN-3-2	Paslaugų zona	PA	KT	K,V,R,B;I2,E	0,9	-	3	11	pr_u,pr_a,lp	2	80	-	-	50	120000	13,31;32;36	1	4	2	
		KLN-3-3	Paslaugų zona	PA	KT	K,V,R,B;I2,E	1,1	-	3	11	pr_u,pr_a,lp	2	80	-	-	50	120000	13,31	1	4	2	
KLN-4	5,7	KLN-4-1	Paslaugų zona	PA	KT	K,V,R,B;I2,E	4,9	4	5	19	pr_u,pr_a,lp	2,5	80	-	-	50	120000	13	1	4	2	
		KLN-4-2	Paslaugų zona	PA	KT	K,V,R,B;I2,E	0,7	-	4	13	pr_u,pr_a,lp	2	80	-	-	50	120000	13,31	1	4	2	
KLN-7	15,0	KLN-7-1	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B;I2,E	5,0	3	4	13	pr_u,pr_a	1,4	80	-	-	50	120000	01,02;03;05;13;31;39	1	4	2	
		KLN-7-2	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B;I2,E	6,9	-	3	11	pr_u,pr_a	1,2	80	-	-	50	120000	01,02;03;05;13;31;32;36;39	1	4	2	
		KLN-7-3	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B;I2,E	3,1	-	3	9	pr_u,pr_a	1,2	80	-	-	50	120000	01,02;03;05;13;31;32;36;39	1	4	2	

Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nagrinėjama teritorija pažymėta kaip gyvenamoji ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/04-TDP-DPK	5	4

### **3.8. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu**

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms nenumatomos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

**3.9. Želdiniai:** formuojamuose sklypuose privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin.,2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovė		TPV0021		2024

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/04-TDP-DPK	5	5