

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRIEJI DUOMENYS

**Detaliojo plano sprendinių tikslinimo iniciatorius:** fizinis asmuo

**Projekto rengėjas - PV**

Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr.

682733.

**Planuojamos teritorijos lokacija** – Vilnius, A. Kojelavičiaus g. 90

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas** - statinių statybos zonos, statybos ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų 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 2013-06-05 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1259;

#### **Duomenys apie sklypą:**

Sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. 44/1997679, Kad. Nr. 0101/0047:238 Vilniaus m. k.v.

Pagrindinė žemės sklypo paskirtis: kita, naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas: 0.0657 ha; adresas: **Vilnius, A. Kojelavičiaus g. 90**; Savininkas: fiziniai asmenys.

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininkų prašymu bei vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Taip pat, remiantis detalioju planu, patvirtintu 2013-06-05 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1259 „Dėl apie 5,7 ha teritorijos tarp Pavilnių regioninio parko ir A. Kojelavičiaus gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ (toliau – Detalusis planas).

Sklype (adresu Vilnius, A. Kojelavičiaus g. 90) statinių statybos zonos, statybos ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai tikslinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p.

Iniciatorius: fiziniai asmenys

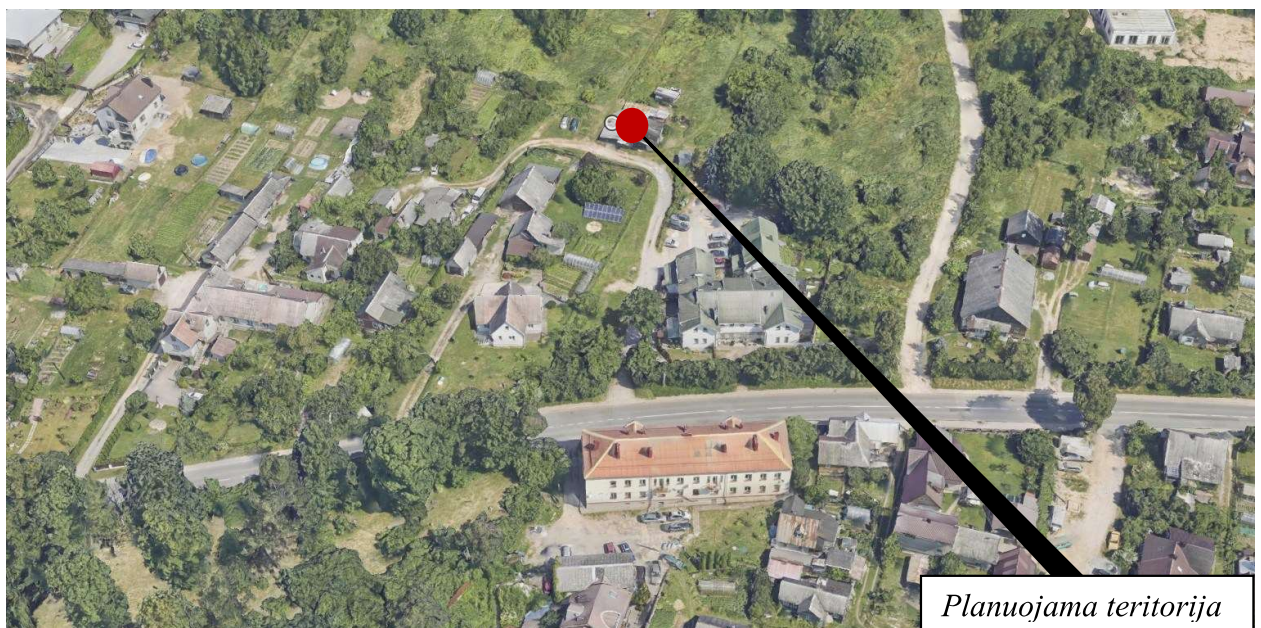
Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. 1-1259 „Dėl apie 5,7 ha teritorijos tarp Pavilnių regioninio parko ir A. Kojelavičiaus gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas sklype Nr. 38 (statinių statybos zonos, ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype: adresu A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius)

Sklypas adresu A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius, yra Naujosios Vilnios seniūnijoje.

Teritorijoje dominuoja sodybinis užstatymas (vienbučiai, dvibučiai, blokuoti gyvenamieji pastatai); Kvartale yra esamos medžių grupės (1 pav, 2 pav).



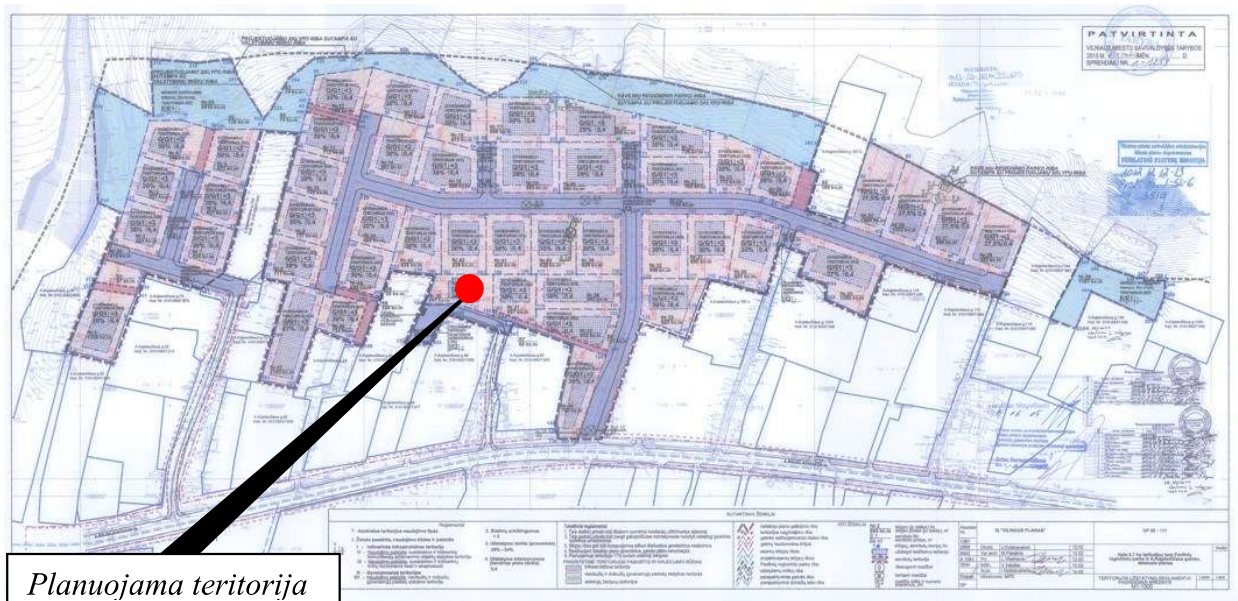
1 pav. Situacijos schema iš regia.lt



2 pav. Situacijos schema iš 3D.vilnius.lt

Iniciatorius: fiziniai asmenys

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. 1-1259 „Dėl apie 5,7 ha teritorijos tarp Pavilnių regioninio parko ir A. Kojelavičiaus gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas sklype Nr. 38 (statinių statybos zonos, ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype: adresu A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius)



Planuojama teritorija

3 pav. Situacijos schema iš detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto sav. tarybos 2013-06-05 sprendimu Nr. 1-1259

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. 1-1259 „Dėl apie 5,7 ha teritorijos tarp Pavilnių regioninio parko ir A. Kojelavičiaus gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plane planuojamas sklypas pažymėtas Nr. 38 (adresas: A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius) (3 pav).

## II. PLANO SPRENDINIAI

Statinių statybos zona ir riba plečiama siekiant neapriboti plėtros ir kokybiškos architektūros sprendinių sklype A. Kojelavičiaus g. 90. Esamu Detalioju planu (TPD Nr. T00069289) nustatyti reglamentai nekoreguojami:

Žemės sklypo „**Nr. 38**“ **Vilnius, A. Kojelavičiaus g. 90** (kadastro Nr. 0101/0047:238) detaliojo plane buvo nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas: užstatymo tankumas – 0,30; užstatymo intensyvumas – 0,40; leistinas pastatų aukštis iki 12 m, priklausomųjų želdynų – 25, užstatymo tipas – sodybinis.

*Šiuo projektu koreguojama: statinių statybos zonos, statybos ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.*

Patvirtintame detaliojo plane žemės sklypams nustatyti privalomi teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami, detalusis planas koreguojamas Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo nustatyta tvarka.

Užstatymo zona, riba koreguojama t.y. užstatymo zona, riba praplečiama, išlaikant 3 m atstumą iki sklypų ribų. Koreguojamoje statybos zonoje pastatų aukštis iki 8,5 m, atstumas iki sklypo ribos 3 m. Didinant pastato aukštį, kiekvienam metrui atstumas nuo sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Įvažiavimas į sklypą iš A. Kojelavičiaus gatvės (D kat. gatvės). (Susisiekimo sprendiniai Detalioju planu nenustatyti, todėl planuojama nauja įvažė į žemės sklypą A. Kojelavičiaus g. 90).

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 2010-03-15 Nr. D1-193 patvirtintomis "Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis".

Patikslinti Detaliojo plano koregavimo (statinių statybos zonos, ribos koregavimas sklype: adresu A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius) sprendiniai atitinka Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius.

*Inžineriniai tinklai.* Pagal patvirtintą Detalųjį planą, „kvartalo aprūpinimui vandeniu numatomas žiedinis vandentiekio tinklas, kuris prijungiamas prie esamų vandentiekio tinklų d150 mm A. Kojelavičiaus gatvėje ir kitų kvartalinių vandentiekio tinklų d100 mm (tinklai pakloti esamuosae privažiavimuose prie sklypų). Pastatai vandeniu bus aprūpinami nuo numatomo žiedinio vandentiekio tinklo. <...> Nagrinėjamoje teritorijoje buitines nuotekas numatoma savitaka išleisti į projektuojamus kvartalinius buitinių nuotekų tinklus. Iš kvartalo buitinės nuotekos bus surenkamos į pagrindinį kolektorių, kuris numatomas A. Kojelavičiaus gatvėje." Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Pagal patvirtintą Detalųjį planą, "Planuojamos teritorijos objektai bus prijungiami prie anksčiau suprojektuotos modulinės transformatorinės (MT) A. Kojelavičiaus g. 92 sklype." Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialųjį planą, patvirtintą 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922, planuojamas sklypas patenka į „konkurencinę zoną“.



## 2. Konkurencinė zona

Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

4 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.

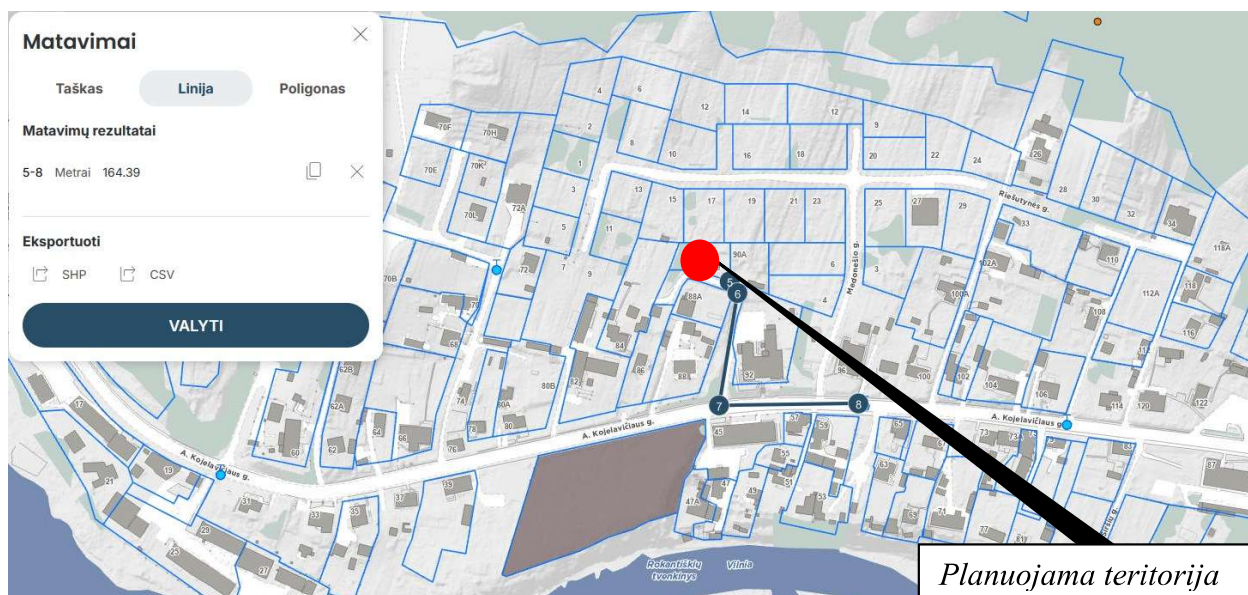
Iniciatorius: fiziniai asmenys

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. 1-1259 „Dėl apie 5,7 ha teritorijos tarp Pavilnių regioninio parko ir A. Kojelavičiaus gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas sklype Nr. 38 (statinių statybos zonos, ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype: adresu A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius)

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 hydrantų 200 m atstumu; artimiausias hidrantas esantis prie A. Kojelavičiaus gatvės, apie 165 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos. (Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu. Tikslus hydrantų kiekis sprendžiamas techninio projekto metu).



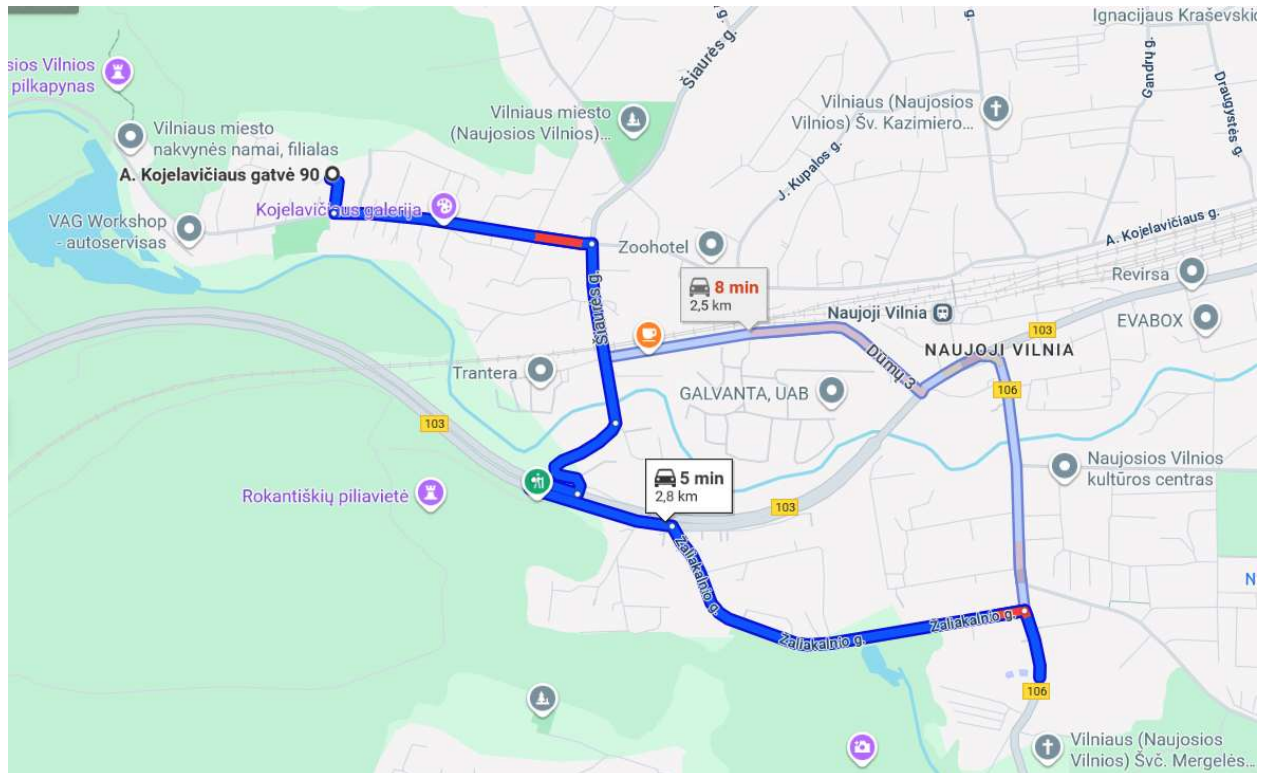
5 pav. Situacijos schema nuo planuojamų sklypų iki hidranto

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

Artimiausias esamas priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys - Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, IV-oji komanda, nuo planuojamos teritorijos nutolusi 2,8 km atstumu.

Iniciatorius: fiziniai asmenys

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. 1-1259 „Dėl apie 5,7 ha teritorijos tarp Pavilnių regioninio parko ir A. Kojelavičiaus gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas sklype Nr. 38 (statinių statybos zonos, ribos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas sklype: adresu A. Kojelavičiaus g. 90, Vilnius)



6 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 A 2015