

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

- 1.1. Statytojas (užsakovas):** sklypo savininkai, privatus asmenys
- 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.

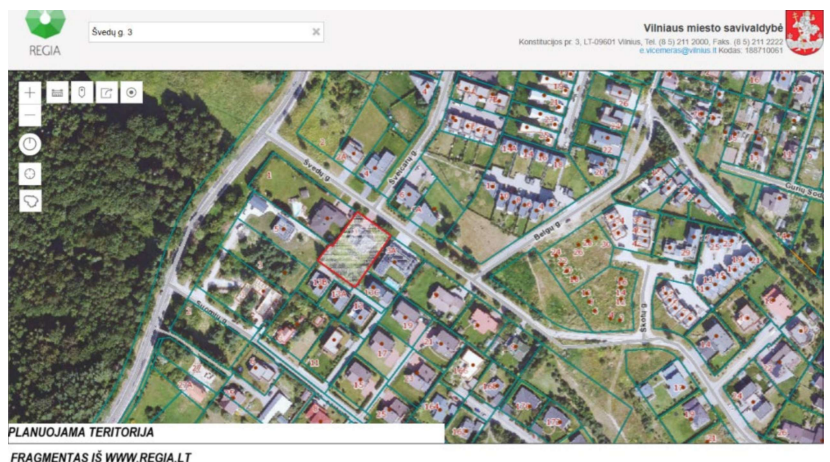
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (26 kv. m.);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (1 kv. m.);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (2 kv. m.);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (1552 kv. m.);



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: architektai.kaunas@gmail.com			PROJEKTO PAVADINIMAS: 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 REGLAMENTŲ		
	PAREIGOS	VARDAS PAVARDE	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
TPV 0021	TPV			DOKUMENTO ŽYMUO: 25/11-DP-AR		
6115	Arch.					
					LAPAS	LAPŲ

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO BŪTINYBĖS PAGRINDIMAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas siekiant patikslinti galiojančiame detaliojo plane nustatytą statinių statybos zoną žemės sklype Švedų g. 3, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0158:1740), atsižvelgiant į rengiamo gyvenamojo namo projekto architektūrinius ir sklypo sutvarkymo sprendinius.

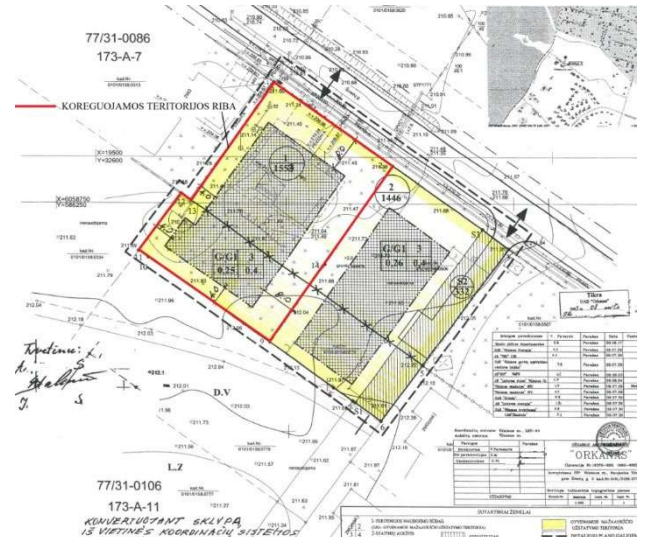
Žemės sklype Švedų g. 3, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0158:1740), numatoma esamo gyvenamojo namo griovimo ir naujo vienuosio gyvenamojo namo statyba. Parengtuose projektiniuose sprendiniuose numatyta konkreti gyvenamojo namo vieta sklype, įvažiavimas iš Švedų g., automobilių stovėjimo vietos, pėsčiųjų takai, terasos, želdynai bei kiti sklypo sutvarkymo sprendiniai.

Galiojančiame detaliojo plane nustatyta statinių statybos zona neatitinka parengtų projektuojamo vienuosio gyvenamojo namo architektūrinių ir sklypo sutvarkymo sprendinių, todėl detaliojo plano koregavimu ją būtina patikslinti.

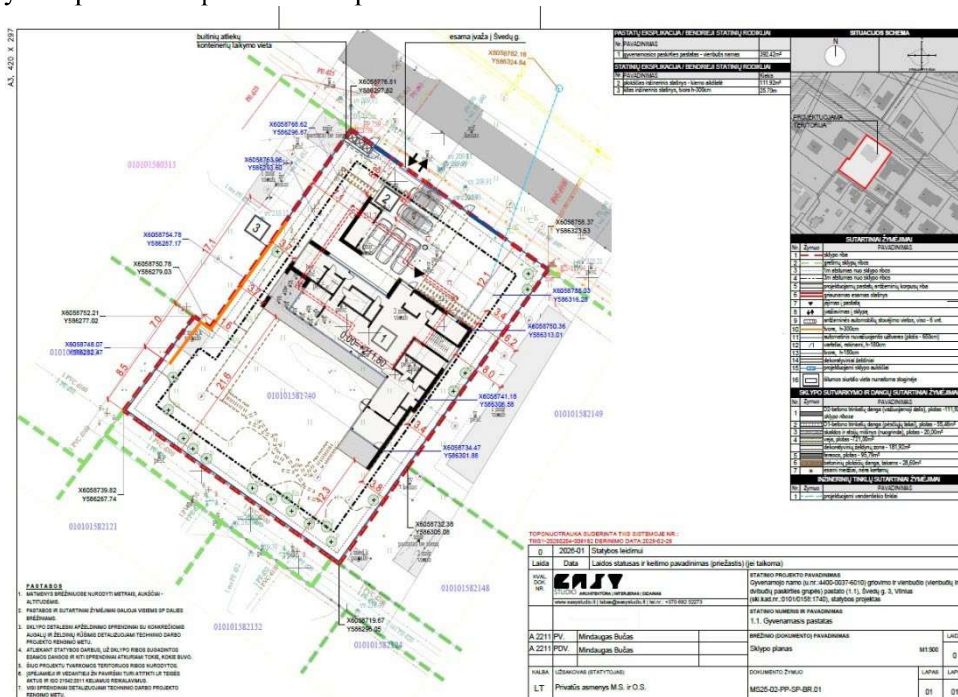
Koreguojant detalų planą nekeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis, leistinas statinių aukštis ir kiti galiojančiame detaliojo plane nustatyti pagrindiniai reglamentai.

Koregavimo sprendiniai sudaro sąlygas įgyvendinti parengtus projektuojamo vienuosio gyvenamojo namo ir sklypo sutvarkymo sprendinius, nekeičiant galiojančiame detaliojo plane nustatytų pagrindinių teritorijos naudojimo reglamentų ir nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Detaliojo plano koregavimo būtinybę pagrindžiantys projektuojamo vienuosio gyvenamojo namo architektūriniai ir sklypo sutvarkymo sprendiniai pateikiami 2 pav.



1 pav. Galiojancio detaliojo plano fragmentas su pažymėta koreguojama teritorija



2 pav. Projektuojamo vienuosio gyvenamojo namo ir sklypo sutvarkymo sprendiniai

Dokumento žymuo 25/11-TDP-DPK	Lapų	Lapas
	5	2

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

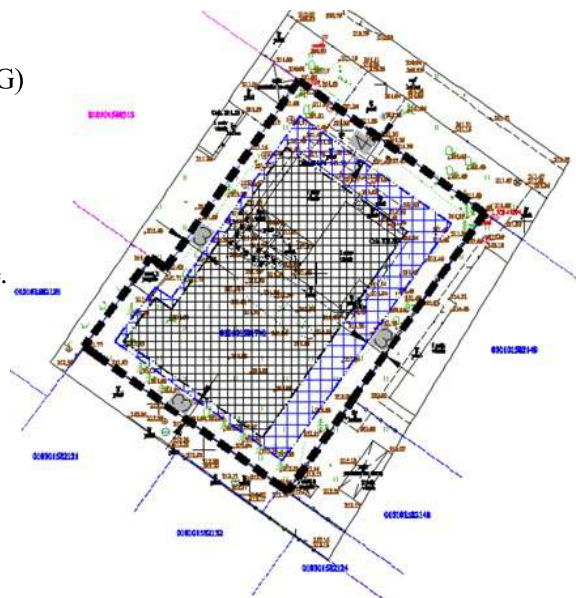
Leistinas maksimalus statinio aukštis (aukštais): 3

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.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai pagrindžiami pateiktais architektūriniais sprendiniais ir sklypo sutvarkymo sprendiniais.



Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona

Projektuojamas statinys patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną. Projektiniai sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktojo skirsnio 105 ir 106 straipsnių reikalavimais.

Projektuojama veikla neprieštarauja požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonose taikomiems specialiesiems reikalavimams. Projekte nenumatoma veikla, galinti sukelti požeminio vandens taršą ar pažeisti požeminio vandens apsaugos režimą. Nenumatoma įrengti objektų ar vykdyti veiklos, kuri pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnį yra draudžiama požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonose.

Buitinių nuotekų tvarkymas numatytas pagal projekto sprendinius, užtikrinant, kad nuotekos nepatektų į aplinką ir nebūtų daromas neigiamas poveikis požeminio vandens ištekliams. Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos sklypo ribose, nebloginant gretimų teritorijų hidrologinių sąlygų ir nepažeidžiant požeminio vandens apsaugos reikalavimų. Statybos darbų metu statybinės atliekos ir galimos taršios medžiagos bus tvarkomos teisės aktų nustatyta tvarka, užtikrinant požeminio vandens apsaugą nuo galimos taršos.

Aerodromo apsaugos zona

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną D, kuriai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 165 straipsnyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
25/11-TDP-DPK	5	3

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja aerodromo apsaugos zonoje taikomiems reikalavimams. Planuojamų statinių aukštis nustatoma vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktų reikalavimais, nepažeidžiant aerodromo apsaugos zonoje taikomų aukščio apribojimų.

3.4. Automobilių vietų poreikio nustatymas, susisiekimas

Ivažiavimas 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.

Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio detaliojo plano sprendinius.

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 gretimose 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.



Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
	5	4

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 kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

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.

3.8. 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.

Dokumento žymuo 25/11-TDP-DPK	Lapų	Lapas
	5	5