

<b>Projekto rengėjas</b>	<b>UAB „RV architektų studija“</b> Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
<b>Komplekso Nr</b>	<b>DP-2025-01-UZUKAMP-2</b>
<b>Kompleksas</b>	<b>SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0164:220) ZIGMANTIŠKIŲ G. DETALIOJO PLANO (REG. NR. T00056575) STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS, SKLYPE KADASTRO NR. 0101/0164:549</b>
<b>Projekto vadovas</b>	Arch. kvalifikacijos atestatas nr. A1482
<b>Projektavo</b>	Arch. kvalifikacijos atestatas nr. A1482

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

---

**Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:** žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0164:549) savininkė UAB "IN Project".

**Projekto rengėjas** - UAB „RV architektų studija“, įmonės kodas 300538856, Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius, projekto vadovas

**Koreguojamas detalusis planas** : Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0164:220) Zigmantiškių g. detalusis planas (reg. Nr. T00056575).

**Planuojama teritorija** – žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0164:549, Vilniuje.

Slypo plotas - 0,6177 ha;

Naudojimo paskirtis - kita;

Naudojimo būdas - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos;

Naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos;

Nuosavybės teisė - UAB "IN Project";

Daiktinės teisės - kiti servitutai (tarnaujantis), 0,0301 ha, savininkas privalo leisti neatlygintinai naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis bei tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane M1:1000 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 9, 1, 7, 6;

kiti servitutai (tarnaujantis), 0,0791 ha, savininkas privalo leisti neatlygintinai naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis bei tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane M1:1000 pažymėtoje linijomis ir skaičiais 4, 9, 6, 5;

Žymos - teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo tikslas** , atybos ribos keitimas, nekeičiant kitų detaliojo plano nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų.

**Detaliojo plano sprendiniai koreguojami vadovaujantis:**

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymų;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis;
- Patvirtintu detaliojo planu (registro Nr. T00056575).

**Detaliojo plano (registro Nr. T00056575) sprendiniai, koreguojamoje teritorijoje:**

Detaliojo plano sprendiniai žemės sklype kadastro Nr. 0101/0164:549 (sklype Nr. 3, pagal sprendinių brėžinyje pateikiamą formuojamų sklypų numeraciją) (sąvokos ir apibrėžimai tokie, kaip nurodyta detaliojame plane):

1. Sklypo plotas - 6177 kv.m, sklypo 4527 kv.m daliai (3a) nustatytas komercinės paskirties teritorijos, skirtos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai, naudojimo būdas, o sklypo 1650 kv.m daliai (3b) nustatytas bendro naudojimo teritorijų naudojimo būdas, kurioje numatoma įrengti apsauginius želdinius. Galimas parkavimas.
2. Statinių aukštų skaičius (3a sklypo dalyje) - 3.
3. Užstatymo tankis (3a sklypo dalyje) - 20 proc.
4. Užstatymo intensyvumas (3a sklypo dalyje) - 0,6.
5. Statinio aukščio altitudė (3a sklypo dalyje) - 175,00.
6. Statinio aukštis iki kraigo - 12 m.
7. Statinių statybos reglamentai 3b sklypo daliai nenustatyti.
8. Sklypo daliai 3a nustatytas servitutas (3as) 791 kv.m, skirtas privažiavimui įrengti ir eksploatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus, transformatorinei įrengti ir eksploatuoti.
9. Sklypo daliai 3b nustatytas servitutas (3bs) 301 kv.m, skirtas privažiavimui įrengti ir eksploatuoti, tiesti ir aptarnauti bendro naudojimo inžinerinius tinklus.
10. Abiem sklypo dalims nustatyti žemės naudojimo apribojimai - sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-625, Žin., 1996 Nr. 2-43) skyrių I, VI, IX, XIV, XLIV, LII reikalavimais.
11. Sklypo daliai 3a nustatyti papildomi reikalavimai:
  - a - numatoma automobilių stovėjimo aikštelė (privalomas automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.06.01:1999);
  - c - projektuojant techninio projekto studijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis STR 2.01.04:2004 "Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai".
12. Detaliajame plane nustatyta užstatymo zona sekančių parametrų - atstumas nuo ribos (taškai 7 - 8) - 4 m; atstumas nuo ribos (taškai 8 - 5) - 4 m; atstumas nuo ribos (taškai 5 - 6) - 15 m; atstumas nuo ribos (taškai 6 - 7) - 50 m.

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

---

Detaliojo plano sprendinių koregavimo tikslas - statinių statybos zonos, statybos ribos keitimas, nekeičiant kitų detaliuoju planu (registro Nr. T00056575) nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų.

**Detaliojo plano koregavimo sprendinių pagrindimas.** Sprendiniai koreguojami siekiant padidinti statybos zoną, šis ketinimas neprieštarauja norminiams reikalavimams. Padidinus statybos zoną statytojas turės daugiau galimybių siekti aukštesnės architektūrinės kokybės, racialesnio ir nuoseklesnio skirtingų pastato/pastatų funkcinių dalių išdėstymo. Tuo pačiu atsiras galimybė sumažinti potencialų žalingą poveikį gretimoms gyvenamojo naudojimo būdo sklypams. Kuo arčiau esamos B kategorijos Fabriko g. bus statomas pastatas/pastatai tuo didesnę ekranuojantį poveikį jie turės gyvenamojo naudojimo būdo sklypams.

Užstatymo zona išplečiama link Fabriko gatvės ir išdėstoma sklype sekančiu būdu - atstumas nuo ribos (taškai 7 - 8) - 4 m; atstumas nuo ribos (taškai 8 - 5) - 4 m; atstumas nuo ribos (taškai 5 - 6) - 15 m; atstumas nuo ribos (taškai 6 - 7) - 20 m.

Detaliuoju planu (registro Nr. T00056575) parengti susisiekimo sprendiniai nekeičiami. Pagrindinės jų nuostatos - Fabriko g. B kategorijos, RL = 37 m, vidinės kvartalo eismo jungties servituto plotis 15 m. Nekeičiama ir įvažiavimo į sklypą vieta.

Nauji gaisrinės saugos dalies sprendiniai nerengiami. Pirminiu detaliuoju planu parengta sprendinių visuma atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių ir gaisrinių hidrantų.

Koreguojami detaliojo plano (reg. Nr. T00056575) sprendiniai, t.y. užstatymo zonos ir užstatymo ribos keitimas (padidinimas), nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų

ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo. Nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Numatomi koreguojamo detaliojo plano sprendiniai atitinka planavimo sąlygose (jų dalyje), išduotose dėl patvirtinto šioje dalyje nurodyto teritorijų planavimo dokumento, nustatytus reikalavimus ir nereikia kreiptis dėl naujų planavimo sąlygų.

Projekto vadovas