

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Planuojamos teritorijos adresas ir išeities duomenys apie sklypus ir planuojama veiklą.

#### **Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.:**

Esamo detalaus plano (reg.Nr.T00054835) koregavimo supaprastinta tvarka sklypuose Dvariškių g.40A ir 40, Vilniuje projektas.

**Planuojamos teritorijos aprašymas:** Sklypas Dvariškių g.40A, Vilniuje. sklypo kad.Nr.0101/0101:1228

**Detaliojo plano keitimo pagrindas:** T00054835, 2006-12-11, Nr.30-2350

Patvirtinto detalaus plano korektūra atliekama supaprastinta tvarka pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnį 9 punktą.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius, tel. +37052112616, 852112000 el.p. [savivaldybe@vilnius.lt](mailto:savivaldybe@vilnius.lt), [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt).

**Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo

**Plano rengėjas:** PV arch. Dr. Kę . , tel. +37068574269, el. p. [architect.dmitrij@gmail.com](mailto:architect.dmitrij@gmail.com)  
adresas : S. Nėries g.73-74, Vilnius

**Planavimo tikslai:** Rengiant techninį projektą koreguojama patvirtinto detalaus plano statybos riba, statybos zona, servituto plotas ir vienas inžinerinių tinklų servitutas naikinamas. Kiti detalioju planu nustatyti reglamentai nekeičiami.

### 2. Planuojamos teritorijos rodikliai

Planuojamas sklypas kad.Nr.0101/0101:1228 , Dvariškių g.40A, Vilniuje sudaro 0.0772 ha. Prie planuojamos teritorijos galima privažiuojama nuo Dvariškių gatvės. Sklype nėra saugotinių želdynų. Melioracijos įrenginių nėra. Sklype nustatyti 3 servitutas, kurie nustatyti , bet neįregistruoti. S3- 24 kv.m. – kelio servitutas, S5- 17 kv.m. – inžinerinių tinklų servitutas, S2- 80 kv.m. – kelio servitutas.

### 3. Esamos situacijos analizė

#### 3.0 Teritorijos užstatymo

Planuojamame sklype kad.Nr. 0101/0101:1228 , Dvariškių g.40A yra užregistruotų pastatų: Pastatas-viralinė Un.Nr.4193-7007-1023; Pastatas-tvartas Un.Nr.4193-7007-1034; Pastatas-ūkio pastatas Un.Nr.4400-1797-5694;

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos; žemės sklypo naudojimo pobūdis : mažaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos;

#### 3.1. Inžineriniai tinklai/infrastruktūra/keliai:

##### **Lietaus tinklai. Paviršinės nuotekos.**

Centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Rengiant techninį projektą rekomenduojama įrengti vietinius lietaus nuotekų valymo įrenginius su išleidimu į gruntą esant palankėms infiltracinėms žemės savybėms. Privažiuojama nuo Dvariškių gatvės. Gatvė asfaltuota, žiema valomas.

## Vandentiekio tinklai

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra centralizuotų vandentiekio tinklų. Planuojamame sklype yra įrengtas vandens šulinys, kuri numatoma demontuoti, nes šulinys yra kelio servitute.

## Buitinių nuotekų ir lietaus tinklai

Dvariškių gatve šalia planuojamo sklypo praeina spauduminės kanalizacijos tinklai.

## Susisiekimas

Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio detaliojo plano „Sklypo (kad.Nr.0101/0101:569) Dvariškių g.40 detalusis planas“ sprendinius.

### 3.4. Elektros tinklai/dujotiekis

Planuojama teritorija ir kaimyniniai sklypai pilnai aprūpinti elektra. Dvariškių gatve šalia planuojamo sklypo praeina elektros tinklai ir vidutinio slėgio dujų tinklai.

### 3.5. Gamtinis karkasas ir priklausomieji želdynai.

Saugomo nekilnojamo kultūros paveldo teritorijoje ar šalia jos nėra. Esami medžiai (vaismedžiai) yra nesaugotini, obelys –geros būklės, 15-16 cm skersmens.

Planuojama teritorijai taikomi gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

#### Bendrojo plano Tekstinis reglamentas.

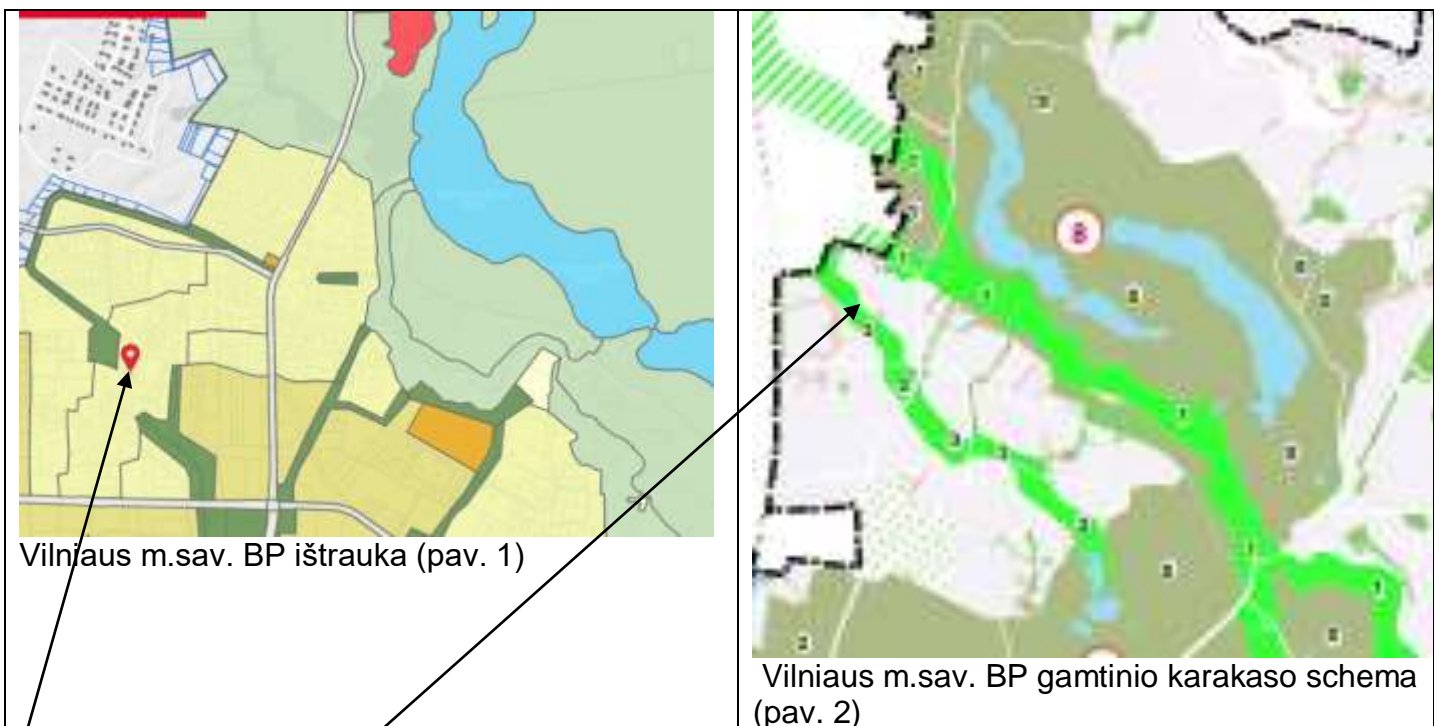
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

36- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

39-Gyvenamosiose ir centru funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktu;

Statybos zonos koregavimas nepažeidžia Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytų gamtinio karkaso geomorfologinių elementų (sausaslėnių) reglamentų (pav.2). Taip pat nepažeidžia ir kitų nurodytų reglamentų. Statybos zona koreguojama patvirtinto detaliojo plano numatytose statybos vietose. Naujos statybos zonos neformuojama. Taip pat pabrėžtina, kad koreguojama statybos zona neprirtėja prie vietinės svarbos migracinių koridorių, nepriartėjama taip pat prie upių/upelių kranto linijų. Apart statybos ribos(zonos) koregavimo kiti statybos reglamentai nėra pertvarkomi.



Planuojamos teritorijos

#### Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

74. Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ir Gamtinio karkaso schema.

74.1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

74.2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;

74.4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

### **3.6. Teritorijų vystymo tendencijos, urbanistinės aplinkos analizė**

Aplinkinės teritorijos užstatytos gyvenamaisiais namais. Planuojama teritorija išlieka urbanistiniame kontekste. Planuojamas užstatymas atitinka aplinkinio užstatymo tankį ir intensyvumą.

### **4. Sprendimai**

Numatoma keisti Detaliojo plano sprendinius:

1. Siaurinti servitutą S2 iki 3.5 m. Plotas S2 sumažėja 14 kv.m. ir tampa 66 kv.m. Toks sprendimas priimtas taupant vietą sklype. Minimalus privažiavimas vienpusiam eismui gali būti 3.5 metro pločio. Servitutinio privažiavimo teritorija praeina per du sklypus

- (skl.kad.Nr.0101/0101:1227) ir skaičiuojamas bendras privažiavimo plotis.
2. Panaikinamas servitutas S5-inžinerinių tinklų servitutas detalajame plane buvo numatytas nuotekų kaupimo rezervuarams įrengti. Tokio poreikio dabar nėra (šalia sklypo praeina centriniai bitinių nuotekų tinklai), todėl S5 servituto poreikio nėra.
  3. Praplatinama statybos zona ir riba pagal projektuojamą gyvenamąjį namą. Pietinėje dalyje statybos riba priartėja 1m attumu iki gretimo sklypo ribos. Gautas gretimo sklypo savininkų (bendrasavininkų) sutikimas planuoti statybos ribą ir statybos zoną tokiu atstumu.
  4. Kiti patvirtinti detalaus plano reglamentai nesikeičia.

**Techniniame projekte projektuojami vietiniai inžineriniai tinklai: lietaus nuotekų priituvai, artezinis vandens gręžinys. Nuotekų tinklus pagal gautas prisijungimo sąlygas kaip vienas variantų – prisijungti į centralizuotus nuotekų tinklus Dvariškių gatvėje.**

### **Gaisrinė sauga**

Minimalūs atstumai iki sklypo ribos 3m. naujai statomiems pastatams galioja statant pirmo ugniai atsparumo laipsnio pastatams. Techninio projekto metu pakeičiant numatyta detalajame plane pastatų ugniai atsparumo laipsnį atstumai iki suprojektuotų arba pastatytų pastatų koreguojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ reikalavimus. Neišlaikius norminio atstumo gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojimas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis/ekranais), kurių išorės matmenys parenkami atsižvelgiant į gasro šiluminio plitimo galimybes. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, kurie turi būti įgyvendinami rengiant statyinių techninius projektus. Išorės gaisrų gesinimui numatoma naudotis savo teritorijoje suprojektuotais gaisriniais požeminiais rezervuariais iki kurių numatyta privažiuoti servitutu S2. Planuojamame sklype servitute S3 numatyta apsisukimo aikštelė. Atstumas nuo projektuojamo namo iki numatytų rezervuarų apie 31 m.

S2 ir S3 servitutai yra tik pusę servitutinės teritorijos. Kita dalis yra nustatyta sklype Dvariškių g.40, Vilniuje, skl.kad.Nr.0101/0101:1227(servitutas pažymėtas taškais 8,9,10,11,12,13,6, plotas 118 kv.m., paskirtis kelio servitutas. Privažiavimas sklype - sutankinta žvyro danga, bendras privažiavimo plotis ne mažesnis kaip 3.5 m. kelias eina per du sklypus, kuriuose nustatyti kelio ir tinklų servitutai.

Arčiausias esamas priešgaisrinis gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, III-ioji komanda. Adresas: Ateisties gatvė 17, Vilnius. Atstumas iki planuojamos teritorijos 7.39 km.

### **Išvados:**

Šiuo detaliojo plano korektūra nepažeidžia įstatymų ir teisė aktų reikalavimų. Aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių. Šiuo projektu koreguojama: patvirtinto detalaus plano statybos riba, statybos zona, servituto plotas ir vienas inžinerinių tinklų servitutas S5 naikinamas kaip nereikalingas. Kiti detaliojo planu nustatyti ir patvirtinti Vilniaus m.sav. administracijos direktoriaus 2006-12-11 Nr.30-2350 reglamentai nekeičiami. Projektas ir jo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Projektas atitinka LR įstatymus, kitų teisės aktus, projekto rengimo dokumentus, normatyvinius statybos techninius dokumentus, statinio saugos normatyvus ir paskirties dokumentų nuostatas. Projekto sprendinius galima keisti tik gavus projekto rengėjo pritarimą.

Parengė

Projekto vadovas Dr. K.  
Atest Nr. A1454