

Paiškinimai dėl aktualios versijos.pdf

RAŠTAS PAIŠKINIMAS DĖL TPD Nr. K-VT-13-21-782 (sprendinių versijų)

TPD sprendinių 2022-11-10 aktuali versija (Nr. 4) keičiama pagal į Teritorijų planavimo komisijos nario Karolio Buivydo (Vilniaus miesto savivaldybės administracija) raštu pateiktas pastabas 2022.10.28 Nr. REG247904

Esminiai sprendiniai nekeičiami :

Keičiama įvertinant nederinimo motyvus:

pastaba

1.) Sklypo techniniame projekte, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas, numatytas 25 proc. priklausomųjų želdynų dalis, o pagal topografinę nuotrauką matyti, kad statyba įgyvendinta/įgyvendinama. Prašome pagrįsti, kokiais sprendiniais bus įgyvendintas numatomas 40 proc. apželdinimas vietoj 25 proc. Esamos būklės analizėje prašome įvertinti esamą užstatymą bei statybą leidžiančio dokumento sprendinius. Sprendinių dalyje pagrįsti numatomų sprendinių realizavimo galimybes tame tarpe ir priklausomųjų želdynų.

Į pastabą atsižvelgta: detaliojo plano sprendiniuose planuojamas priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis nei 40 proc. Tai jau buvo aprašyta pateiktoje versijoje aiškinamojo rašto dalyje „SPRENDINIAI“ 27pusl. <...> **6- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija: -ne mažiau 40 % (pasiekiamas fasadų apželdinimu) <..>** Priklausomieji želdynai planuojami pagal sąlygų išdavimo metu veikianti teisinį reguliavimą. (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas suvestinė (2017-05-30), BP reglamentavimas ir želdynų įstatymas)

PAPILDOMAI TEIKIAMA Esamos būklės brėžinyje pateikiama esamo užstatymo bei statybą leidžiančio dokumento rodikliai. Aiškinamojo rašto dalyje „SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS“ pateikiama sprendinių realizavimo galimybės tame tarpe ir priklausomųjų želdynų.

pastaba

2) Koregavimas papildytinas išsamesne, brėžinyje ar schemeje atvaizduota, užstatymo tipologijos (morfortipų) analize, pateikiant gretimą užstatymą, kad pagal Bendrojo plano kultūros paveldo priemiesčių reglamentų taikymą viz-zver-sal-1 zonoje taikoma šios zonos reglamentų dalis, pagal nustatytą kvartale, kuriame yra planuojamas sklypas, vyraujančius morfortipus. Analizė pateikta aiškinamajame rašte nevientisa, dalis iškarpu sunkiai įskaitomos.

Pastaba vertinama sekančiais: planuojamos teritorijos (sklypo) užstatymo morfo tipas esamas, ir jo neplanuojama kurti- keisti. Bendrojo plano kultūros paveldo priemiesčių zonos viz-zver-sal reglamentuose, tvarkymo prioritetai įtvirtinta: <..>urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglametuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose.<..> Kas suponuoja, kad esamas konkretaus sklypo morfortipas kurio neplanuojama keisti nebūtinai turi užduotį kryptį viso kvartalo vizijai. Kvartalas galimai vystysis perimetriniu užstatymo tipu su laisvo planavimo statiniais.

Aiškinamasis raštas pateiktas su šiomis struktūrinėmis dalimis:

IVADAS

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

SPRENDINIAI

SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

Esamos padėties analizės dalyje aprašyti nagrinėjamoje teritorijoje galiojantys DP (prie DP schemų pateikti TPDR registracijos numeriai, jeigu schemų raiška nepakankama žiūrėti į TPDR)

PAPILDOMAI TEIKIAMA

Esamos būklės vertinimo brėžinyje pateikiama viena iš galimų nagrinėjamos teritorijos morfortipo vystymosi schemų.

pastaba

3.1. Detalaus plano brėžinyje ir aiškinamajame rašte įrašyti pastabą – planuojami įvažiavimai/išvažiavimai atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis.

Į pastabą atsižvelgta: papildyta įrašu: „planuojami įvažiavimai/išvažiavimai atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis“.

pastaba

3.2. Pagrindiniame detaliojo brėžinyje rodyti teisingą ribojančios gatvės pavadinimą.

Į pastabą atsižvelgta: toponuotraukoje gatvės pavadinimas pakeistas iš Lokių g. į Vilkų g.

pastaba

4.1. Ištrauka iš GIS nėra ištrauka iš galiojančio detaliojo plano (aiškinamasis raštas 4 psl.)

Į pastabą atsižvelgta: GIS ištrauka pavadinta GIS ištrauka su DP reglamentai (anksčiau galiojusio DP

Pagrindinis brėžinys jau buvo pateiktas esamos būklės brėžinio apimtyje)

pastaba

4.2. Aiškinamajame rašte sunku suprasti sprendinių pagrindimą, nes informacija kartojama kelis kartus nenurodant tam motyvo pvz. bendrojo plano sprendiniai pateikiami ir 4 psl. ir 27 psl. ir 30-31 psl. Pateikiama informacija kuri nėra aktuali, tačiau įtraukiama brėžinyje prie „kiti reikalavimai“. Aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei bendrajame plane „foninis“, tad pateikiant informaciją apie tai kaip galima viršyti šį aukštų skaičių, tampa perteklinė ir neaktuali, nes aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei foninis ir t.t. Siūlytina peržiūrėti visus dokumentus ir palikti tik aktualią informaciją, aiškiai pagrindžiant sprendinius.

Pastaba vertinama sekanti: DP aiškinamasis raštas susideda iš šių struktūrinių dalių (įvado, esamos būklės vertinimo, sprendinių ir sprendinių- reglamentų pagrindimo) 4 psl. BP sprendiniai aprašomi bendriniais bruožais galiojantys visoje funkcinėje zonoje kaip sudėtinė esamos būklės vertinimo dalis. 27 psl. Dalyje „3. SPRENDINIAI“ aprašomas reglamentas - aukštų skaičius pagrindžiant, kaip tai reglamentuoja BP sprendiniuose. 30-31 psl. BP reglamentai panaikinti (techninė klaida) (šios versijos apimtyje įvedus pakeitimus puslapių Nr. pasikeičia)

Į pastabos dalį: *Aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei bendrajame plane „foninis“, tad pateikiant informaciją apie tai kaip galima viršyti šį aukštų skaičių, tampa perteklinė ir neaktuali, nes aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei foninis ir t.t. Siūlytina peržiūrėti visus dokumentus ir palikti tik aktualią informaciją, aiškiai pagrindžiant sprendinius.* atsakome:

Informacija buvo pateikta pagal Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo valstybinės priežiūros departamento antrojo teritorijų planavimo priežiūros skyriaus pastaba: <...> *Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 (toliau – BP), aiškinamojo rašto įvade nurodytos šios sąvokos: Pastatų aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – reglamentas, nurodantis didžiausią leistiną pastatų aukštų skaičių. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti vyraujantį užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietovei būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu. Manome, kad tikslinga būtų, detaliojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės „papildomuose reglamentuose stulpelyje“ pastatų aukštų skaičius” įvesti * ir stulpelyje „kiti reglamentai” pateikti paaiškinimą apie papildomo reglamento „pastatų aukštų skaičius” turinį/skaičiavimą: „Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – „X” aukštai – skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles”. Papildomai pažymime, kad sprendinių brėžinio reglamentų lentelėje nėra įrašytos statinių paskirtys.*

PAPILDOMAI TEIKIAMA

Šiame etape įrašas pakoreguotas. (žiūr. pagrindinį brėžinį sutrumpintas tekstas)

pastaba

4.3. Atsižvelgiant, jog 2019-07-29 patvirtintuose projektiniuose pasiūlymuose virš 4 aukšto buvo suplanuota antresolė, o techninio projekto pjūviuose antresolėje nurodomos papildomos perdangos, manytina, jog

išduodant statybą leidžiantį dokumentą vietoj antresolės buvo suplanuotas normalus pastato aukštas. Vertinant pateiktame detalajame plane pateiktą preliminarų pastato pjūvį, manome kad didėjantys užstatymo rodikliai (aukštų skaičius, užstatymo intensyvumas) darys neigiamą įtaką pastato tūriui ir proporcijoms, kurios buvo teigiamai įvertintos Lietuvos architektų sąjungos Vilniaus skyriaus Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos tvirtinant projektinius pasiūlymus. Papildomas pastebėjimas: Išspręsti laidžių/nelaidžių dangų aritmetinę dilemą. Pagal BP šioje teritorijoje yra leidžiama 50% nelaidžių dangų (kompensacija netaikoma). Reiškia sklype turi būti 50% laidžių dangų. DP numatomas 40% želdyno plotas, kuris dalį kritulių sugers. DP reikėtų aiškiau aptarti, kaip bus įgyvendinami likusieji 10%, kai sklype yra planuojamas 60% užstatymas.

Pastaba vertinama sekančiai: BP nustatyti (leistini) reglamentai yra didesni nei nustatomi detalioju planu, kas suponuoja tokią plėtros galimybę. Anksčiau atliktas statybos techninis projektas kurio pagrindu buvo gautas statybai leidimas buvo suderintas galiojant ankstesniam BP, kuris nustatė mažesnes plėtros galimybes. Lyginant ankstesnį DP ir šiuo DP nustatytus reglamentus jie skiriasi nedaug ir esminio poveikio pastato tūriui ir proporcijoms neturės. Techninio projekto stadijoje galės būti atliktas projekto A laidos ekspertinis vertinimas.

Reglamentas	Planuojamas detaliojo plano koregavimo apimtyje	Suplanuotas anksčiau parengtu detalioju planu (registro Nr. T00054357)
leistinas pastatų aukštis	25 m (1-6 aukštų) Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Vyraujanti aukštį galima viršyti iki didžiausio leistino pastatų aukščio ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale	20 m; (1-4 aukštų)
leistinas užstatymo tankis	iki 60 %	(nekinta 60%)
leistinas užstatymo intensyvumas:	iki 1,6	(anksčiau nustatytas 1,5)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija	ne mažiau 40 % (pasiekiamas fasadų apželdinimu)	ne mažiau 25 %
Nelaidžių dangų plotas	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%, (techninio projekto stadijoje jeigu bus viršytas nelaidžių dangų plotas privaloma gauti Paviršinio vandens operatoriaus sąlygas kompensacinėms priemonėms.)	-

Dėl pastabos: <...>pagal BP šioje teritorijoje yra leidžiama 50% nelaidžių dangų (kompensacija netaikoma). Reiškia sklype turi būti 50% laidžių dangų. DP numatomas 40% želdyno plotas, kuris dalį kritulių sugers. DP reikėtų aiškiau aptarti, kaip bus įgyvendinami likusieji 10%, kai sklype yra planuojamas 60% užstatymas.

Vertinama sekančiai: Sklypo užstatymas iki 60%, kas reiškia, ne didesnis nei 60% (tai yra gali būti ir 59% ir 50% ir 40%...) . Jeigu techniniame projekte bus pasiektas 60% užstatymo tankumas ir/ar dėl kokių nors kitų

sprendinių, nelaidžių dangų plotas viršyt 50%, tuomet bus taikomos kompensacinės priemonės pagal UAB Grinda išduotas sąlygas.

PAPILDOMAI TEIKIAMA

Papildomas reglamentas:

e-Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%, (techninio projekto stadijoje jeigu bus viršytas nelaidžių dangų plotas privaloma gauti Paviršinio vandens operatoriaus sąlygas kompensacinėms priemonėms.)

P V S. K