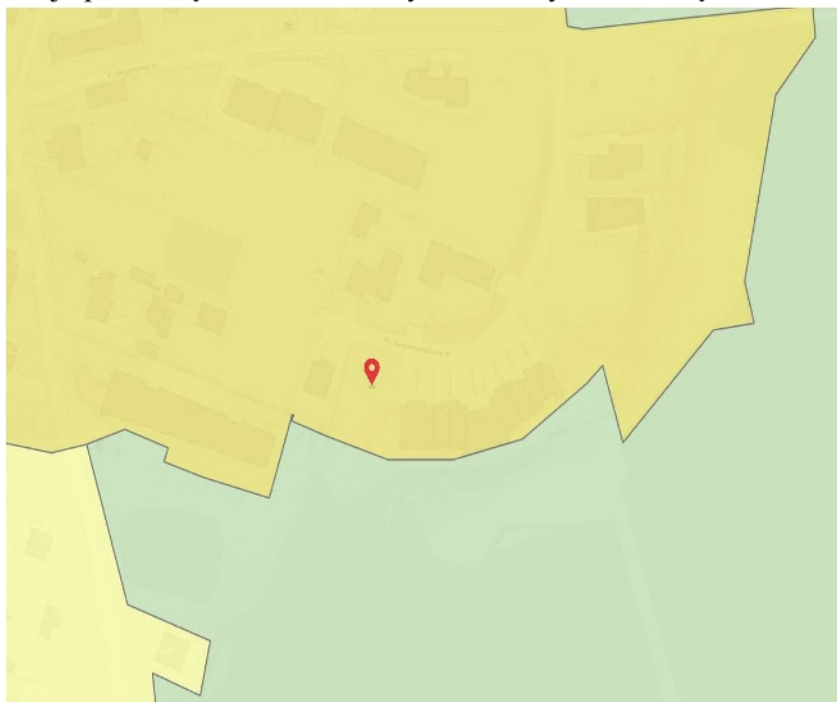


## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sklypas K. Semenavičiaus g. 52 yra Antakalnio seniūnijoje, šalia miškų ir miškingų teritorijų zonos ir prie K. Semenavičiaus gatvės. Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną.



**Kvartalo numeris** PYL-1

**Funkcinės zonos numeris TP dokumente** PYL-1-3

**Funkcinės zonos tipas** Vidutinio užstatymo intensyvumo zona

**Teritorijos naudojimo tipas** GV;GG;GM;PA;SI

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** KT

**Žemės naudojimo būdas** G1;G2;K;V;R;B;I2;E

**Funkcinės zonos plotas, ha** 201970

**Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)** 3

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius** 4

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus** 16

**Užstatymo tipas** mv

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas** 0.8

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis** 40

**Minimalus sklypo dydis naujai statybai** 200

**Maksimalus būstų skaičius sklype** 0

**Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)** 40

**Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)** 500

**Tekstinio reglamento Nr.** 01;02;03;05;32;33;36

**Tekstinis reglamentas**

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

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

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

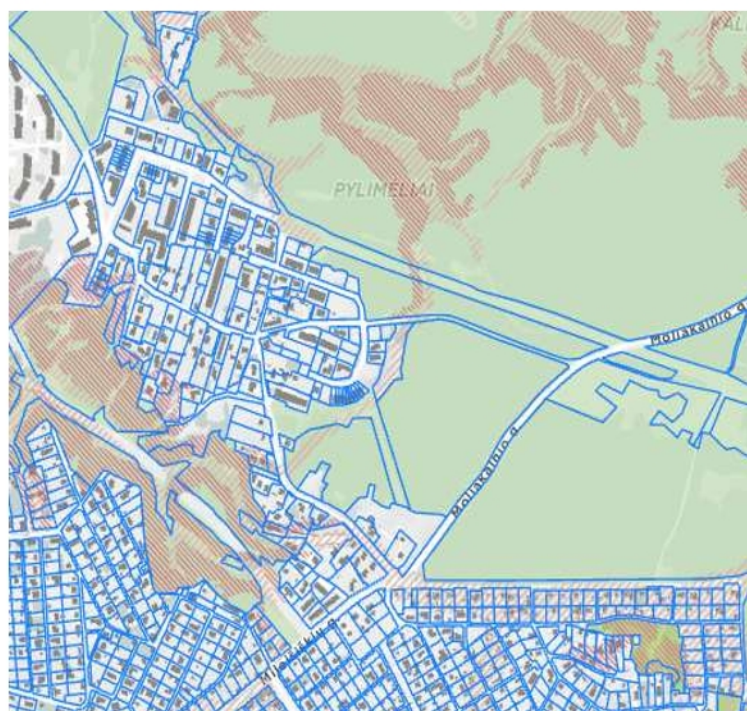
36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

**Igyvendinimo prioritetas** Neprioritetinė plėtros teritorija

**Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 2**

**Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 8**

**Seniūnija** Antakalnio



#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

##### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statiesni nei 10°
- Sąlypinės terasos
- I viršsąlypinės terasos
- II ir III viršsąlypinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarsinės dūbės

- PS Paslėnio šlaitai
- TS Tarpterasiniai šlaitai

Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statiesni nei 10°, už miesto ribų

##### Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

##### Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Mišakai ir miškingos teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Vandenys

##### Kiti ženklai

- Saugomos teritorijos
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Guočių "Žalioji estakada" per Vakarinių aplinkkelį

Planuojamas sklypas patenka į mikroregioninio vidinio stabilizavimo arealo riboto (1) geokologinio potencialo zoną. Šlaitai iki sklypo yra nutolę per 27-60m atstumu.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001-12-06 sprendimu Nr. 2430V patvirtintą „Sklypų Pylimėlių g. 72, 73, 74, 75 nedidelių veiklos mastų detalų planą“ palnuojamo sklypo naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatyti leidžiamas plotas 40%, intensyvumas 1,24, o pastatų aukštingumas – nuo 1 iki 3 aukštai (iki 10,0 m nuo žemės paviršiaus), įskaitant mansardą, priklausomųjų želdynų plotas – 25%.



Rengiant vienbučio gyvenamojo namo K. Semenavičiaus g. 52 techninį projektą kartu ruošiamas statinių statybos zonos, statybos ribų ir įvažiavimo koregavimas: statybos zona ir riba nuo pietinių, vakarinių ir šiaurinių sklypo kraštinių atitraukiama po 3 m. Rytinėje sklypo dalyje statybos zona ir riba atitraukiama nuo 3 iki 3,5 m, nes kaimyniniame sklype blokuotas namas pastatytas neišlaikant norminio atstumo iki sklypo ribos, t.y. 2,5 m. Pietinėje sklypo dalyje nuo statybos zonos ir ribos iki viršutinės šlaito briaunos yra nuo 27 iki 60m atstumas, todėl nei statybos zona nei riba nepatenka į 25 m zoną, kurioje statyba negalima. Laikantis Bendrojo plano 33 reglamento, pastatas projektuojamas sklype 1-2 aukštų, kurio aukštis 4-8 m.



Teritorijoje esamas užstatymas žymiai viršija projektuojamo pastato K. Semenavičiaus g. 52 rodiklius: esami blokuoti pastatai rytinėje pusėje yra nuo 8,5 iki 10,5 m aukščio, vienbutis

gyvenamasis namas vakarinėje dalyje yra 11 m aukščio, o pietvakarinėje dalyje daugiabučiai pastatai yra 16,20 m aukščio.

Įvažiavimas į sklypą iš K. Semenavičiaus gatvės. Sklype yra pakankamai vietos automobilių parkavimui (garaže ar šalia namo). K. Semenavičiaus gatvė yra D (Pagalbinės gatvės) kategorijos: 12 m tarp gatvės raudonųjų linijų, 5 m pločio asfalto danga.

Siekiant, kad lietaus nuotekos nuo gerbūvio maksimaliai būtų sugeriamos į gruntą, visos sklypo dangos daromos laidžios lietaus vandeniui: tiek automobilių pravažiamų, tiek pėsčiųjų takų dangos – kiaurymėtos betono arba klinkerio trinkelės (minimalaus gabarito kiaurymės), po šiomis dangomis lietaus vanduo surenkamas drenažiniais koriais ir nuvedamas į apželdintą zoną sklype. Tokiu atveju, lietaus vandeniui nelaidus bus tik stogas, kas neviršija 40 proc. sklypo ploto.

Priklausomieji želdynai užims ne mažiau, kaip 25 proc. sklypo, t.y. 150 kv.m (pagal Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimus). Sklype šiuo metu jokie medžiai neauga.

Šiuo detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimo koregavimu, užstatymo apimtys nedidindamos.

### **Gaisrinė sauga**

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose numatomai gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.



Gaisrinė technika gaisrų gesinimui ir evakuacijai gali privažiuoti prie sklypo, nes privažiavimas (K. Semenavičiaus gatvė) atitinka reikalavimus (5 m): tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai).

Išorės gaisrų gesinimas gali būti iš dviejų gaisrinių hidrantų: K. Semenavičiaus gatvėje (apie 75 m) ir V. Sezemano gatvėje (150 m). Atstumai nuo gaisrinių hidrantų iki pastato tolimiausio perimetro taško pagal gaisrinės žarnos tiesimo liniją neturi viršyti 200 m. Techninio projekto stadijoje gaisro gesinimo šaltinis gali būti koreguojamas (Pvz. sklype numačius vietą priešgaisrinei talpai/talpoms, kurios gali būti papildomos mechaniškai išvalytomis paviršinėmis nuotekomis, kurios susidarys nuo kietų dangų, pastatų stogų).

Nuo planuojamos teritorijos arčiausiai yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos APGV 6-oji komanda, esanti adresu P. Vileišio g. 20A, nutolusi apie 4,8 km.

Architektė

D. V.