



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-07-08 įsakymas Nr. A30-2394/21 „Dėl leidimo keisti sklypų Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45 detaliojo plano sprendinius teritorijos planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2021-09-02-29 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-88/21.

Planavimo iniciatorius

2021-08-10 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-88/21

Savivaldybės administracijos 2021-09-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG194009.

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2021-09-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG193683.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2021-09-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG193365.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2021-09-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192880.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2021-09-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG193629.

UAB „Grinda“ 2021-11-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG200659.

AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2021-12-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG201607.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-09-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192554.

AB „Telia Lietuva“ 2021-09-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192573.

VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2021-09-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG193164.

Planavimo uždaviniai: pakeisti detaliuoju planu nustatytus užstatymo intensyvumo (siekiama iki 2,0), aukštų skaičiaus (siekiama iki 4 aukštų), aukštingumo (siekiama iki 20 m) ir užstatymo tankumo (siekiama iki 80 proc.) rodiklius sklype Naugarduko g. 74 (kadastr. Nr. 0101/0055:12) nepažeidžiant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių. Detaliuoju planu suplanuoto sklypo Kauno g. 45 (kadastr. Nr. 0101/0055:13) ir juo nustatyti naudojimo rodikliai nekeičiami.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiekimo komunikacijų išdėstymas ir servitutų poreikis.

I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, T00086338 (Miesto dalies (rajonų) centro zona; Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7; didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35 m; užstatymo tipas – pr_u; pr_a; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80%) sprendiniais, sklypas patenka į Funkcinę zoną RUK-1-4, kuriai nustatytas 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;



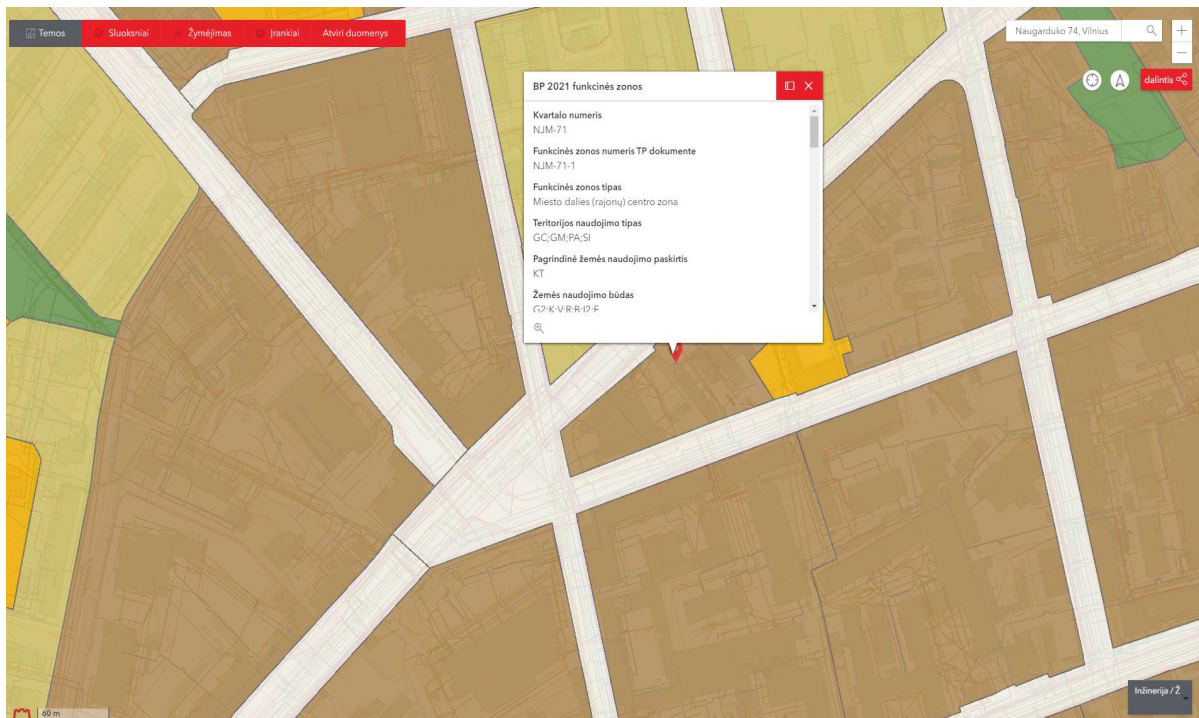
03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

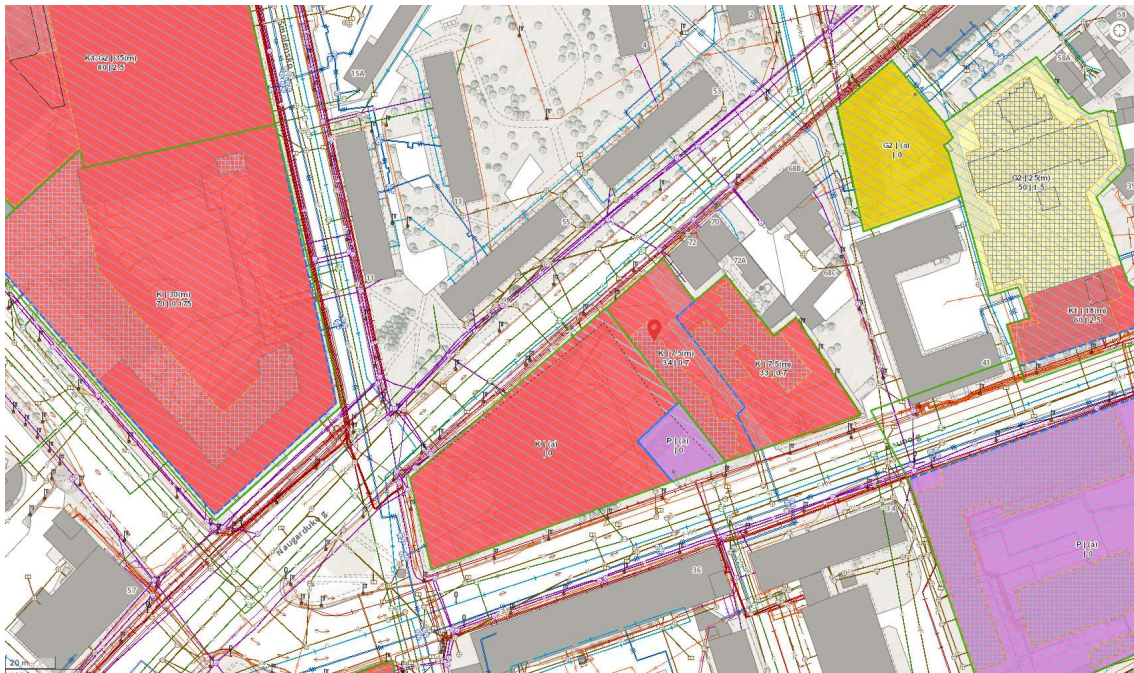
05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo,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

09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2).

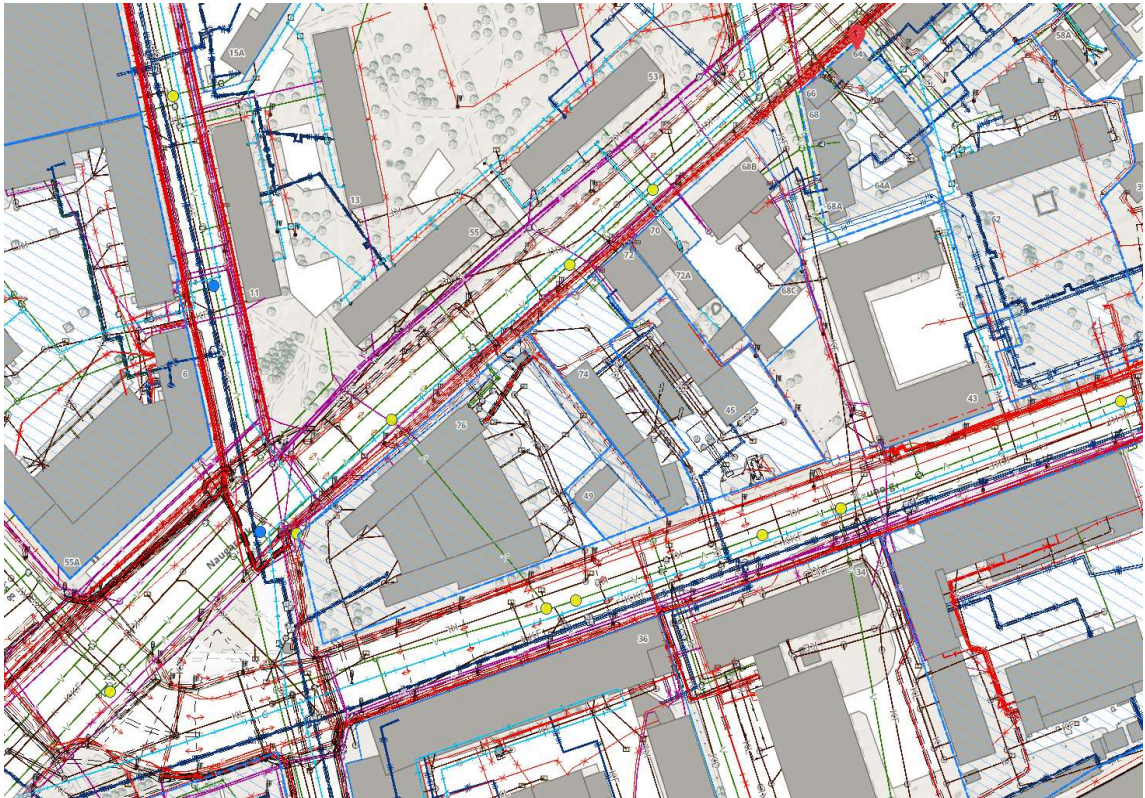


Šioje teritorijoje 2003-10-17 Vilniaus miesto administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 01A-66-V-914 buvo patvirtintas Sklypų Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45 detalusis planas. Pagal šį planą teritorijoje buvo suformuoti du sklypai: Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45. Abiejų sklypų reglamentai panašūs: sklypų naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, o statybos reglamentai parinkti pagal čia jau esančius pastatus: statinio aukštų skaičius – 2 aukštai; statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 7,5 m; sklypų užstatymo tankis – 33% (Kauno g. 45), 34% (Naugarduko g. 74), sklypų užstatymo intensyvumas – 0,7



Esama padėtis

Planuojami sklypai yra Naujamiesčio seniūnijoje, Kauno ir Naugarduko gatvių sankirtoje. Sklypo Naugarduko g. 74 plotas 1677 kv.m., o sklypo Kauno g. 45 plotas 2323 kv.m. Planuojami sklypai, Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45, iš Kauno ir Naugarduko gatvių turi bendrus įvažiavimus-išvažiavimus, todėl abiejuose sklypuose yra servitutai su teise kitiems asmenims eiti ir važiuoti sklypo dalimi.



Sklypuose vertingų medžių nėra.
Sklypų reljefas lygus.



Kultūros vertybių sklypuose nėra. Sklypai patenka į Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo u.k. 16073 vizualinės apsaugos zoną (sklypai patenka į pietvakarinį teritorijos pakraštį), istoriškai buvusio Naujamiesčio priemiesčio vakarinėje dalyje, kurios aplinkoje dominuoja XX a. antros pusės užstatymas ir aplinkinėje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų.

Sklypai **nepatenka** į Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653) registrinės vietovės teritoriją.

Naujamiesčio teritorijos vertybinėje inventORIZACIJOJE sklype ir 82 kvartale nėra pastatų pasiūlytų į KPD registrą, todėl visas kvartalas tarp Kauno, Naugarduko ir Vytenio gatvių nepateko į vertybės teritorijos ribas.

Vizualinės zonos teritorijoje ūkinę statybinę veiklą reglamentuoja Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas, patvirtintas 2005-04-19 Kultūros vertybių apsaugos prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-167. Planuojama teritorija patenka į apsaugos zoną Nr. 3A - "*Reguliuojamų statybų zona*".

Naujamiesčio u.k. 33653 pietinėje dalyje esančiuose kvartaluose šiuo metu vyrauja po Antrojo Pasaulinio karo susiformavęs užstatymas, arba nebaigtos formuoti perimetrinio užstatymo struktūros ir išsklotinės, intensyvaus miesto centrai būdingas užstatymo charakteris.

Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra šilumos, dujų, elektros, vandentiekio, nuotekų tinklai.

200 m spinduliu yra bent 4 gaisriniai hidrantai.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 2-osios komandos, esančios Švirtigailos g. 18, Vilniuje – 1,0 km.

Planuojamame sklype Naugarduko g. 74 yra 2 aukštų pastatas – autosalonas su autoservisu, pastatytas 1999 m. Šalia esančiame sklype, šiaurės rytinėje sklypo pusėje, Kauno g. 45, yra degalinės pastatas. Pietvakarinėje sklypo pusėje – visuomeninės paskirties teritorijos sklype, Naugarduko g. 76, yra 3 aukštų su palėpe Lenkų kultūros namai.





Esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojamos teritorijos duomenys:

Žemės sklypas Naugarduko g. 74

Unikalus daikto numeris: 0101-0055-0012;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0055:12;

Sklype esantys pastatai: autosalonas su autoservisu (pastatyta 1999 m.);

Plotas: 0,1677ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Nuosavybės teisė:

Kitos daiktinės teisės:

- Kelio servitutas (tarnaujantis), 179,00 kv.m, sklypo savininkas privalo leisti kitiems asmenims eiti ir važiuoti sklypo dalimi, žemės sklypo plane pažymėta linijomis ir skaičiais 3, 4, 5, 16.

- Kelio servitutas (tarnaujantis), 194,00 kv.m, sklypo savininkas privalo leisti kitiems asmenims eiti ir važiuoti sklypo dalimi, žemės sklypo plane pažymėta linijomis ir skaičiais 1, 2, 3, 17.

- Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Žemės sklypas Kauno g. 45

Unikalus daikto numeris: 0101-0055-0013;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0055:13;

Sklype esantys pastatai: automobilių aptarnavimo kompleksas su degaline (pastatyta 1999 m.);

Plotas: 0,2323ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Nuosavybės teisė:

Kitos daiktinės teisės:

- Kelio servitutas (tarnaujantis), 102,00 kv.m, sklypo savininkas privalo leisti kitiems asmenims eiti ir važiuoti sklypo dalimi, žemės sklypo plane pažymėta linijomis ir skaičiais 7, 16, 5, 6;

- Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Gretimybės: rytinėje dalyje planuojama teritorija ribojasi su sklypais, kuriuose stovi 3-4 aukštų pastatai. Iš šiaurės ir pietų pusių planuojama teritorija ribojasi Naugarduko ir Kauno gatvėmis. Iš vakarinės pusės planuojama teritorija ribojasi su sklypu, kuriame stovi 3-4 aukštų Lenkų kultūros namai.

Reljefas, želdiniai: Teritorijos reljefas gana lygus, altitudė svyruoja apie 140,50 m. Sklypuose nėra medžių, krūmų ar kt. saugomų želdinių.



Infrastruktūra: teritorijoje yra privesti visi centralizuoti inžineriniai tinklai.

Nagrinėjama teritorija yra greta Kauno g. - remiantis Vilniaus miesto bendroju planu numatyta kategorija – B2 (pagrindinės gatvės) ir Naugarduko g. - kategorija C2 (aptarnaujančios gatvės). Į sklypus patenkama tiesiogiai iš jų.

II. Architektūriniai sprendiniai

Sklypų Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45 detaliuoju planu suplanuoto sklypo Kauno g. 45 (kadastro Nr. 0101/0055:13) ir juo nustatyti naudojimo rodikliai nekeičiami.

Sklype Naugarduko g. 74 planuojami nustatyti reglamentai:

1. Paskirtis – kita;
2. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
3. Maksimalus statinių aukštų skaičius – 4 aukštai;
4. Maksimalus statinių aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – 20 m.
5. Maksimalus užstatymo tankis – 80%;
6. Maksimalus užstatymo intensyvumas – 2;
7. Maksimali aukščio altitudė – 161,00 m.
8. Minimali priklausomųjų želdynų dalis nuo teritorijos ploto – 10%.

Sklype Naugarduko g. 74 dabar esantis pastatas yra pastatytas ant sklypo ribos, šalia sklypo Naugarduko g. 76,

Gautas jų neprieštaravimas, kad techninio projekto rengimo metu, pastatas sklype Naugarduko g. 74 būtų projektuojamas-rekonstruojamas ant sklypo ribos.

Visam sklypui privalomas ne mažesnis kaip 10% padengimas želdiniais.

Sklypo plane paliekami du transporto patekimai į sklypą (iš Naugarduko ir Kauno gatvių). Privalomas automobilių saugojimas numatytas savo sklype antžeminėje arba požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje.

III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Pagal šiuo metu galiojančio detaliojo plano sprendinius, sklypai Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45 naudojami tais pačiais įvažiavimais-išvažiavimais iš Naugarduko ir Kauno gatvių, todėl abiejuose sklypuose yra servitutai su teise kitiems asmenims eiti ir važiuoti sklypo dalimi.

Norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius techninio projekto metu turi būti įvertinamas remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Be to, pažymima, jog planuojama teritorija patenka į „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus“ schemoje pažymėta trečiąją (geltoną) zoną, kurioje, siekiant minimalizuoti automobilių stovėjimo vietų įrengimo poreikį, galima taikyti 0,75 koeficientą. Techninio projekto stadijoje automobilių kiekiai bus tikslinami pagal projektuojamo pastato funkciją ir jai reikalingo automobilių parkavimo vietų kiekio.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2021-09-22 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG193365, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimas: viename iš sklypų (Kauno g. 45) yra degalinė su dujų bei kuro rezervuarais ir kuro kolonėlėmis, todėl sklypams taikomos naftos produktų ir įrenginių apsaugos zonos.

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „E“),

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,

VIII skirsnis -Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos,



IX skirsnis -Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,

XI skirsnis- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

XII skirsnis – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

V skyrius:

I skirsnis - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

- punkto Nr. 2 reikalavimas: planuojamas sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje – Naugarduko, Kauno gatvėse yra centralizuoti inžineriniai tinklai, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; inžinerinių tinklų projektavimas ir planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

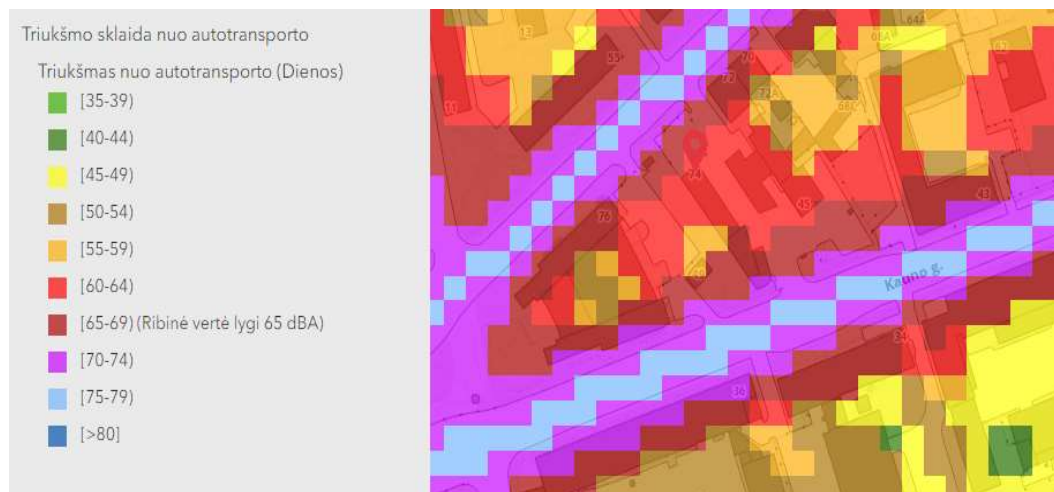
Teritorija yra aprūpinta visais miesto inžineriniais tinklais, t.y.: vandentiekio; buitinių ir lietaus nuotekų surinkimu; elektros energijos tiekimu; šilumotiekio.

- punkto Nr. 3 reikalavimas: Užstatymo zonos ir jų aukštingumas planuojamoje teritorijoje komponuojami kintamo aukštingumo taip, kad nedarytų įtakos insoliacijos ir natūralaus apšvietumo sąlygoms greta planuojamos teritorijos esantiems pastatams; išlaikomi normatyviniai atstumai nuo esamų (gretimose sklypuose) iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

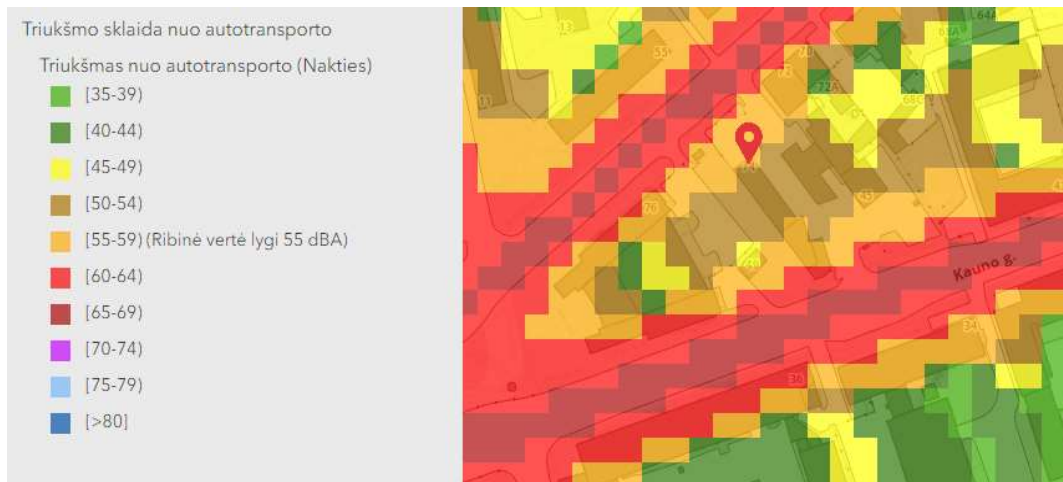
- punkto Nr. 4 reikalavimas: Automobilių parkavimas numatomas pirmame aukšte, automobilių saugykloje. CO ir dūmų šalinims numatomas ant pastato stogo išlaikant 15 m. nuo projektuojamo ir esamų pastatų langų.

- punkto Nr. 5 reikalavimas: Triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Remiantis „Dienos ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu“ duomenimis, planuojama teritorija patenka į 60-64 dbA lygio zoną.



Remiantis „Nakties ekvivalentinio triukšmo lygio žemėlapiu“ duomenimis, planuojama teritorija patenka į 50-54 dbA lygio zoną



Atliktos aplinkos triukšmo analizės duomenimis, planuojamoje teritorijoje maksimalus triukšmo lygis viršijamas minimaliai (t.y. 1-4 dBA ribose); autotransporto keliamo triukšmo ribinės vertės fiksuojamos Naugarduko ir Kauno gatvių koridoriuose. Planuojama veikla neturės reikšmingos įtakos esamo transporto srauto padidėjimui (9ji bus panaši, kokia dabar ir yra), todėl į teritoriją atvykstantis/išvykstantis transportas neigiamos įtakos planuojamai teritorijai ir jos aplinkai neturės.

Į planuojamą teritoriją atvykstančio/išvykstančio transporto keliamo aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės. Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Planuojama veikla sklype Naugarduko g. 74 kels ne daugiau triukšmo ir taršos negu dabar, kai čia įrengtas yra autosalonas su autoservisu. Esant poreikiui, techninio projekto metu rekomenduojama numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, triukšmo lygis privalo atitikti HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

- punkto Nr. 6 reikalavimas: Planuojamoje teritorijoje radiotechninių objektų nėra. Detalioju planu planuojamas sklypas nuo artimiausio radiologinio objekto nutolęs apie 2 km. Gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detalioju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

- punkto Nr. 7 reikalavimas: šiuo detalioju planu sklypo Kauno g. 45 (vykdoma veikla - Automobilių aptarnavimo kompleksas su degaline) naudojimo rodikliai ir statybos reglamentai nekeičiami. Tik sklype Naugarduko g. 74 keičiami statybos reglamentai su tikslu jame pastatyti iki 4 aukštų pastatą. Dabar šiame sklype vykdoma veikla (Autosalonas su autoservisu) patenka į potencialiai dirvožemio, grunto ir požeminio vandens taršių veiklos rūšių ir stacionarių ūkio objektų



sąrašą, todėl jei teritorijoje techninio projekto stadijoje būtų planuojama kita veikla (pvz. sporto, viešbučių, administracinės), būtina įvertinti dirvožemio užterštumą cheminėmis medžiagomis, vadovaujantis LR AM 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintais "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai" bei LR SAM 2004-03-08 įsakymu Nr. V-114 patvirtintos Lietuvos higienos normos 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ reikalavimais, kad pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos.

V. Aplinkos apsauga

Planuojamame sklype nėra jokių želdynių. Visam sklypui privalomas ne mažesnis kaip 10% padengimas želdiniais. Formuojamas sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje – Naugarduko, Kauno gatvėse yra centralizuoti inžineriniai tinklai, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; inžinerinių tinklų projektavimas ir planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų sprendžiamas Suvestiniame inžinerinių tinklų genplane.

Atliekų surinkimo aikštelė numatomos automobilių stovėjimo saugykloje, vietos konkretizuojamos techninio projekto stadijoje. Susidarančias atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr. D1-405. Tinkamos antriam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarančios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

VI. Paminklosauginiai sprendiniai

Vadovaujantis 2021-09-27 KPD prie KM planavimo sąlygomis Nr. REG193683 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose sklype NR. 1 įvertinti sąlygose išdėstyti reikalavimai, Kultūros vertybių registro duomenys, galiojantys kultūros paveldo apsaugą reglamentuojantys teisės aktai; esamos būklės vertinimas paveldosauginiu ir teritorijos istorinės raidos aspektu pateiktas projekto Esamos būklės dalyje.

Sklypas Naugarduko g. 74 patenka į Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo u.k. 16073 vizualinės apsaugos zoną. Vizualinės zonos teritorijoje ūkinę statybinę veiklą reglamentuoja Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas, patvirtintas 2005-04-19 Kultūros vertybių apsaugos prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-167. Planuojama teritorija patenka į apsaugos zoną Nr. 3A - "Reguliuojamų statybų zona".

Sklype ir aplinkiniuose sklypuose ir kvartaluose nėra registruotų NKV objektų.

Planuojamas naujos architektūros užstatymas yra nutolęs nuo Senamiesčio apžvalgos taškų, todėl planuojamas naujas tūris (iki 4 aukštų) neužstoja esamų panoramų, netrukdo apžvelgti senamiestį, kadangi pietvakarinėje apsaugos zonos dalyje nėra apžvalgos aikštelių arba patvirtintų Vilniaus miesto bendrojo plano sudėtyje apžvalgos taškų.

Planuojama teritorija patenka į Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zoną, kuriai 2005-04-19 Kultūros vertybių apsaugos prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-167 patvirtintas laikinasis apsaugos reglamentas. Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinėje apsaugos zonoje nustatyta:

1. draudžiamas naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

2. savo aukščių, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esanti saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;



3. *trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*

4. *ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančių kalvą; keistų senamiesčio siluetą;*

5. *būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju)*

DP keitimo sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 vizualinės apsaugos zonos**, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano ir Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimams. Planuojama teritorija pagal galiojantį Vilniaus m. bendrojo plano sprendinius yra miesto centrinėje dalyje, kuri XX a. viduryje buvo prioritetinga pramonės plėtros teritorija, todėl planuojamai teritorijai ir jos gretimybėms būdingas mišrus perimetrinio ir, laisvo užstatymo, stambių tūrių urbanistinis audinys. Šioje miesto dalyje vyksta intensyvūs urbanistiniai pokyčiai, architektūrinės kokybės ir pramonės konversijos projektai.

Formuojant sklypo užstatymą papildomos nebaigtos formuoti perimetrinio ir mišraus užstatymo struktūros ir gatvių išklotinės, sukuriama intensyvaus miesto centrui būdingas užstatymo charakteris, saugomas istoriškai susiformavęs stačiakampis gatvių tinklas.

VII. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detaliojo plano korektūros ir aplinkinė teritorija yra pakankamai gerai aprūpinta vandentiekio tinklais, detalizajame plane taip pat yra numatyti į sklypą atvesti vandentiekio tinklai, todėl sekančiu techninio projekto etapu sprendžiamas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo stotis: Vilniaus APGV 2-oji ugniagesių komanda, įsikūrusi Švitrigailos g. 18, Vilnius, važiavimo atstumas – 950 m., apytikslis važiavimo laikas – 1 min.

Rengiant techninius projektus taip pat turi būti užtikrintas laikančių konstrukcijų tam tikrą laiką apkrovų išlaikymas, ribojamas ugnies ir dūmų plitimas statinyje ir į gretimus pastatus šiais būdais:

a) gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatytoje statybos zonoje, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

b) gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos 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.

Prie naujai formuojamo užstatymo bus numatytas privažiavimas gaisrinei technikai, kaip to reikalauja reglamentuojantys teisės aktai. Privažiuoti prie planuojamo pastato, gaisrinių hidrantų bus projektuojami tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Privažiavimams naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės. Priklausomai nuo techninio projekto stadijoje projektuojamo pastato aukščio vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, bus nustatytas gaisrinių automobilių privažiavimo būdas:

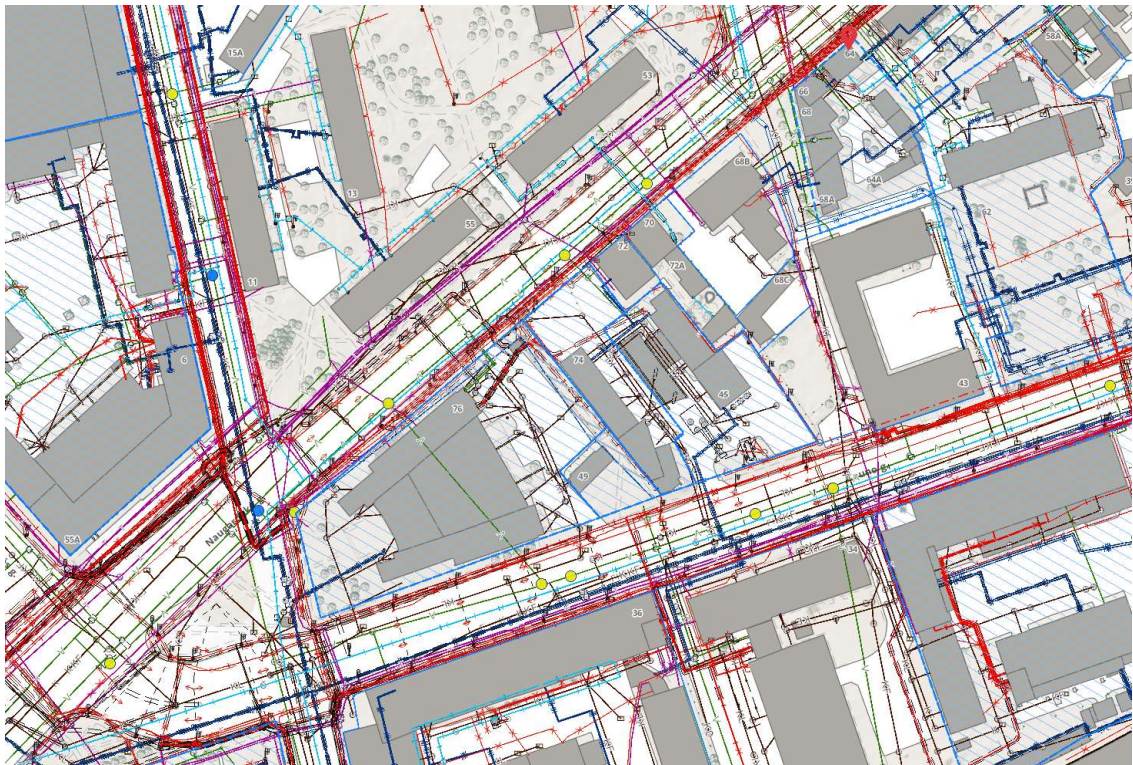


a) kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele;

b) keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Automobalinėms kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato turi būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

Tiek a), tiek b) atvejais gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės numatytos visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai (iki 20 cm aukščio), naudojamas specialus žymėjimas.

Projektiniuose pasiūlymuose nagrinėjama tokia situacija: tarp pastatų Naugarduko g. 74 ir Kauno g. 45 yra bendras pravažiavimas, kurio plotis 4-9,5 m (servitutų pločiai). Gaisrinis automobilis neapvažiuoja aplink pastatą Naugarduko g. 74, tačiau aukščiausia pastato grindų altitudė ne aukščiau 15m.



Planuojamoje teitorijoje Naugarduko ir Kauno gatvėse yra keli priešgaisriniai hidrantai.

Architektas

D. Vyšniauskienė