

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Planuojamos teritorijos adresas – Grigalaukio g. 9, Vilnius
Sklypas yra įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamo turto registre Nr. 44/1378483; kad. Nr.: 0101/0015:288 Vilniaus m. k.v.
Sklypo plotas: 0,3707 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita,
Žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos.
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statyba.
Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso UAB "ARKADA", į.k. 144560425

Kitos daiktinės teisės sklype:

– Kiti servitutai – Servitutas susisiekiimo ir inžinerinių tinklų komunikacijoms įrengti ir eksploatuoti, žemės sklypo plane pažymėtas linijomis ir skaičiais 1-11 ir 12-17

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
– Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
– Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
– Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Projekto rengimo tikslas

Techninio projekto rengimo metu pakeisti žemės sklypo Grigalaukio g. 9, kuriame galioja sklypų prie Grigalaukio gatvės, kadastro Nr. 0101/0015:150, 0101:0015:151, 0101/0015:153, 0101/0015:154, 0101/0015:155, 0101/0015:156, 0101/0015:161, 0101/0015:162, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas“, patvirtintas 2009 03 04, Nr. 1-895, šiuos sklypo Nr. „1“ sprendinius:

- **požeminio užstatymo ribą;**
- **požeminio užstatymo zoną**
- **servituto (S1) zoną.**

Detaliojo plano sprendinių tikslinimas rengiamu TP rengimo pagrindu.

2. Detaliojo plano sprendinių keitimas

Šiuo metu yra rengiamas „Daugiabučių gyvenamųjų namų Grigalaukio g. 9 Vilniuje statybos projektas“. Pagal vystytojo projektavimo užduotį yra numatomi trijų sekcijų daugiabutis namas 5-9 aukštų.

Pagal techninio projekto sprendinius daugiabučio gyvenamojo namo požeminė automobilių stovėjimo aikštelė patenka už esamo detalaus plano požeminio užstatymo zonos. Požeminio užstatymo zona patenka į numatyto susisiekiimo ir inžinerinių tinklų komunikacijų servituto ribose. Požeminio užstatymo plotas padidėja 112m².

Naikinamas servitutas transformatorinei. Pagal gautas projekto elektros prisijungimo sąlygas transformatorinė sklype nėra reikalinga.

Paaaiškėjus, kad numatyti projekto sprendiniai neatitinka patvirtinto detaliojo plano sprendinių, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių VI skirsnio 318.3 p. numatyta tvarka, keičiama patvirtintame detaliojame plane statybos zona, statybos riba, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribos..

Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, paliekami patvirtintame detalajame plane nustatyti režimai:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (indeksas G);
Naudojimo pobūdis – daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos (indeksas G2);
Statinių aukštų skaičių – 5–9 aukštų (pagal brėžinyje nustatytas skirtingų reglamentų zonas);
Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – 17–30 m (pagal brėžinyje nustatytas skirtingų reglamentų zonas);
Statinių aukščio absoliutinė altitudė – 192–205 m (pagal brėžinyje nustatytas skirtingų reglamentų zonas);
Užstatymo tankis – iki 40 proc.;
Užstatymo intensyvumas – iki 1,6;
Sklypo apželdinimui numatyta – 20%.*
Įvažiavimas į sklypą paliekamas iš Grigalaukio gatvės

* Pagal techninio projekto sprendinius sklype numatyta apželdinti ~40% teritorijos, kadangi dalis želdynų įrengiama ant požeminio parkavimo stogo, kur žemės sluoksnis 40-50cm pagal „Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą“ skaičiuojama apželdinta teritorijos dalis virš 35%.

Poveikio sveikatai vertinimas

Antžeminio užstatymo sprendiniai detalaus koregavimo brėžinyje nekeičiami.
Pagal esamus sprendinius automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose požeminėse automobilių saugyklose. Įvažiavimas į požeminę automobilių aikštelę projektuojamas laikantis atstumų pagal STR reikalavimus.

Nauji sprendiniai nekeičia esamo detalaus plano poveikio sveikatai vertintų sprendinių.
Pakoreguoti požeminio užstatymo sprendiniai nepablogins gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei; jie nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Pagal esamus detalaus plano sprendinius gaisrinės technikos privažiavimai sprendžiami techninio projekto stadijoje vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ priešgaisrinės saugos reikalavimais.

Antžeminio užstatymo sprendiniai detalaus koregavimo sprendiniuose nekeičiami:
Gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš esamų ir projektuojamų vandentiekio tinklų pagal UAB „Vilniaus vandenys“ prisijungimo sąlygas.

Tikslus pastato išdėstymas ir tūris sklype nustatomas techninio projekto stadijoje. Prie projektuojamo daugiabučio gyvenamojo užstatymo numatomas privažiavimas gaisrinei technikai. Palei pastatus bus įrengiami privažiavimai kaip numatyta techninio projekto gaisrinės saugos užduotyje. Požeminio aukštų stogų konstrukcijų pritaikomos gaisrinės technikos užvažiavimui. Išlaikomas normomis reglamentuojami atstumai tarp projektuojamų ir artimiausių esamų statinių.

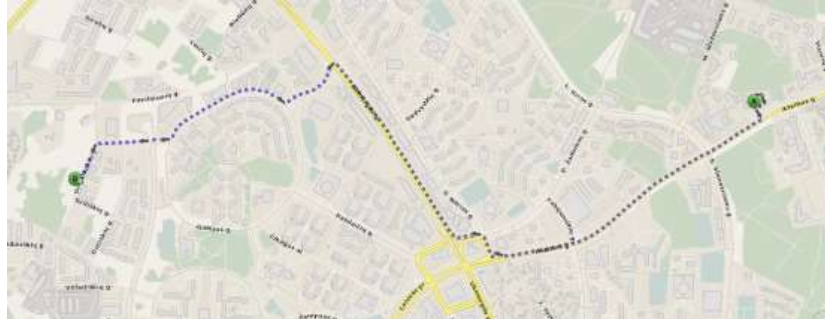
Detalaus plano koregavimo metu yra rengiamas techninis daugiabučio gyvenamojo namo ir Grigalaukio gatvės techniniai projektai. Yra gautos UAB „Vilniaus vandenys“ prisijungimo sąlygos, parengta pastato gaisro saugos užduotis. Pagal šiuos dokumentus yra projektuojami vandentiekio tinklai Grigalaukio gatvėje, kur įrengiamas gaisrinis hidrantas. Esamas gaisrinis hidrantas yra tarp sklypų Dociškių g. 3 ir Sviliškių g. 16.

Privažiavimo keliai prie projektuojamo pastato yra projektuojami pagal Gaisrinės saugos užduotį, kur numatyta galimybė apvažiuoti aplink suprojektuotą pastatą (kelio plotis tarp 3,5m ir 6,2m) ir įrengiama apsisukimo aikštelė (16m x 16m) sklypo viduje.

Projektuojamas daugiabutis namas išlaiko priešgaisrinius atstumus nuo statomo pastato pietinėje sklypo pusėje Grigalaukio g. 15 (~18m), vakarinė sklypo pusė ribosis su parko teritorijos sklypu, šiaurinė pusėje projektuojamas pastatas nutolęs ~10m nuo sklypo ribos, rytinę sklypo pusę riboja Grigalaukio gatvė, kur esamas užstatymas už 34m).

Antžeminio užstatymo sprendimai detaliajame plane nekeičiami. Paliekami esamo detalaus plano sprendiniai. Techninio projekto gaisrinės saugos užduotyje sprendiniai yra tikslinami.

Techninio projekto metu rengiama gaisrinės saugos dalis, kur įvertinta artimiausia Vilniaus APGV 3-oji komanda (Ateities g. 17, Vilnius) nutolusi nuo projektuojamų pastatų maždaug 3,6 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje 11 min.



1. pav. Ugniagesių vykimo maršrutas

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$$t_{\text{laisvo}} = t_{\text{apt}} + t_{\text{pr}} + t_{\text{reg}} + t_{\text{išd}} + t_{\text{atv}} \approx 11 \text{ min}$$

Čia:

t_{apt} - gaisro aptikimo laikas - 1 min;

t_{pr} - pranešimo apie gaisrą laikas - 2 min;

t_{reg} - reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas - 5,5 min;

t_{išd} - gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas - 1 min;

t_{atv} - normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min.

Susisiekimas

Esami susisiekimo sprendiniai nekeičiami. Detalaus plano koregavimo metu yra rengiamas Grigalaukio gatvės (D kategorija) techninis projektas su įvažiavimu į planuojamą sklypą.

Detaliojo plano sprendinių koregavimo poveikio vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendimas padidinti požeminio parkavimo zonos dydį 111m² nedaro įtakos planuojamai ir gretimoms teritorijoms urbanistiniu, gamtosauginiu, higienos, susisiekimo, ekonominių, paminklosauginiu aspektu.

PV G. Blažiūnas