

Paaiškinimai dėl aktualios versijos.pdf

RAŠTAS PAAIŠKINIMAS DĖL TPD K-VT-13-21-366 (sprendinių versijų)

TPD sprendinių 2023-02-23 aktuali versija (Nr. 4) keičiama atsiradus neesminiams pakeitimams vertinant teritorijų komisijos subjektų pastabas

AB LITGRID 2022.10.31 Nr. REG248098

Teritorijų planavimo komisijos nario sprendimas dėl nepritarimo derinti teritorijų planavimo dokumentą:

Nepritariame sprendimui derinti ir teikiame pastabas:

1. Suprojektuotas servitutas (pažymėtas indeksu S2), esantis 110 kV elektros perdavimo oro linijos apsaugos zonos ribose, papildomai servitutą elektros perdavimo tinklui nustatyti nereikia, kadangi 110 kV elektros perdavimo oro linijai galioja įstatymu nustatytas servitutas elektros tinklų apsaugos zonos ribose.

Šis servitutas nustatytas esamų vandentiekio, telekomunikacijos ir kitų tinklų poreikiui, tinklai patenka į 110 kV OL apsaugos zona (servitutai dubliuojasi).

2. Neįvertintas LITGRID AB 2021-06-29 išduotų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG183555 8 punkto 2 papunktyje nustatytas reikalavimas.

Versijos apimtyje Elektros tinklų apsaugos zona pažymėta brėžiniuose, planuojamiems sklypams nustatyta: elektros tinklų apsaugos zonos.

3. Bendrovės sutikimas išduotas planuoti pagalbinio ūkio paskirties apie 75 m² pastatą, todėl pagrindiniame brėžinyje būtina numatyti, kad 1e yra 75 m² pagalbinio ūkio paskirties pastatas.

Versijos apimtyje pastaba įvertinta reglamentų lentelėje pateikta: pagalbinio ūkio paskirties pastatas.

4. Elektros oro linijų apsaugos zonoje, suplanuoto kelio „S2“ servituto vietoje privažiavimas įrengtas, nesilaikant projekto Nr. 2012-0213.NR.AR138 ir neatitinka projekto, inžinerinių tinklų suvestiniame plane (brėž. žymuo 2012-04-TP-SP, 2012-06-08) patvirtintos vietos. Pateikti LITGRID AB Infrastruktūros priežiūros centro Rytų regiono patvirtinimą, kad planuojamas servitutinis privažiavimas/kelias esantis elektros perdavimo linijos apsaugos zonoje atitinka Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklių reikalavimams.

Pastaba įvertinta, privažiavimo vieta pakoreguota pagal LITGRID, AB suderintą statybos projektą Nr. 2012-0213, Nr. AR138 ir šio projekto inžinerinių tinklų suvestinį planą (brėž. žymuo 2012-04-TP-SP, 2012-06-08).

Versijos apimtyje pridamas statybos projekto Nr. 2012-0213, Nr. AR138 ir šio projekto inžinerinių tinklų suvestinį plano (brėž. žymuo 2012-04-TP-SP, 2012-06-08) derinimai su LITGRID, AB derinimu.

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

2022.11.03 Nr. REG248177 PASTABOS 2022-10-31 Nr. A682E-32/22(2.15.1.42E-TPP):

1.1. Pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje aiškiai rodyti Burbiškių gatvės raudonąsias linijas ir parametrus.

Gatvių raudonosios linijos pateiktos. Atstumas tarp raudonųjų linijų kintantis, bet ne mažesnis nei 15 m.

1.2. Keičiant gatvės raudonųjų linijų ribas, patenkančias į žemės sklypą, formuoti atskiru žemės sklypu skirtu susisiekimo infrastruktūrai ir numatyti jo perdavimą paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.

vertinama sekančiai:

Nėra teisės akty, kurie reglamentuotų būtinybę sklypo dalį, patenkančią į gatvių raudonąsias linijas, perduoti Vilniaus miesto savivaldybei. Atliekant DP keitimą, iš esmės tenkintų ir esamos anksčiau patvirtintu detaliuoju planu teisiškai pagrįstos suplanuotos raudonosios linijos (koregavimo apimtyje automobilių srautas nekinta). Tačiau derinant DP koregavimą SJ „Vilniaus planas“ GIS skyrius pareikalavo įvertinti nepatvirtintas planuojamas raudonąsias linijas, kurios ties sklypo riba daug platesnės nei 15 m. Atsižvelgiant į SJ „Vilniaus planas“ pastabą, nutarta pakoreguoti raudonąsias linijas, labiau atsiliepiant į aplinką (ankstesni atstumai tarp raudonųjų linijų 15 m. atitiko teisės akty reikalavimus). **DP koregavimo apimtyje praplėstos raudonosios linijos ir sklypo daliai patenkančios į raudonąsias linijas formuojamas servitutas.**

Mažinti sklypo ir atiduoti sklypo dalies negalima, nes yra susitarimai tarp sklypo naudotojų ir gauti sutikimus bus neįmanoma. Taigi, galima arba numatyti servitutą, arba palikti patvirtintas raudonąsias linijas (15 m.), jų nekeičiant.

Esamos gatvės r. linijos praplečiamos, sklypo daliai patenkančios į gatvių r. linijas formuojamas servitutas. Prievolė formuoti šią sklypo dalį atskiru sklypu yra perteklinis reikalavimas, niekaip nepagrįstas teisės aktais.

2. Nurodomo sklypo plotas neatitinka sklypo dalių plotų sumos. Pateikti paaiškinimus dėl sklypo dalių ir sklypo ploto, likusios sklypo dalies nepatenkančios į reglamentų ribas.

Į pastabą atsižvelgta, patikslinta.

3. Pateikti informaciją dėl Administracijos planavimo sąlygose nurodytos sąlygos - Suformuoti optimalią kontekstui urbanistinę, viešųjų erdvių struktūrą, numatant gerus funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; - Kaip įgyvendinamas konkretus sąlygose aprašytas reikalavimas, kokie sprendiniai numatyti.

vertinama sekančiai:

Sklypas yra faktiškai užstatytas daugiabučiais gyvenamaisiais namais, sklype suformuoti želdynai, sklype suprojektuoti ir įrengti inžineriniai tinklai, automobilių stovėjimo vietos, sklype suprojektuota ir įrengta vaikų žaidimo aikštelė, poilsio ir laisvalaikio erdvės, dviračių saugykla, pagalbinio ūkio statiniai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai niekaip neįtakoja jau susiformavusių urbanistinių, viešųjų erdvių struktūrų, esamų funkcinių, vizualinių ir kompozicinių ryšių su gretimomis teritorijomis. Esminiai sprendiniai jau buvo pateikti ankstesnio detaliojo plano apimtyje. Anksčiau rengtu detaliuoju planu buvo nustatyti funkciniai vizualiniai ryšiai - gatvių parametrai. Buvo suformuotas laisvo planavimo užstatymas, turintis ir perimetro savybių, tai yra atskiriantys gatvės erdvę nuo vidinio kiemo erdvės. Kiemo erdvė formuojama ne tik tarpu pastatų tūriais, bet ir mažosios architektūros elementais bei želdynais. Detaliojo plano koregavimo apimtyje, įsigaliojus naujojo Vilniaus m. teritorijos BP sprendiniams, neženkliai didinamas sklypo užstatymo intensyvumas ir dalyje sklypo (iki 20 proc. pastatais užstatytos teritorijos) didinamas pastatų aukštis, įvertinus faktinį jų aukštį pagal esamą teisinį reglamentavimą. Kadangi iš esmės pati erdvių struktūra nekinta, tai ir konkretūs sąlygose aprašyti reikalavimai, nėra šio DP koregavimo sprendinys. Kadangi galiojančiu DP suformuota kontekstuali urbanistinė, viešųjų erdvių struktūra bei funkciniai, vizualiniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis, tai jie n e k e i č i a m i. Šie sąlygų reikalavimai labiau pritaikyti naujo teritorijų planavimo dokumento rengimui, o ne neženkliai DP korektūrai, kuri iš esmės nekuria naujų struktūrų ir ryšių.

4. Pagrindinio brėžinio šlaitų atstumų matmenys neatitinka mastelio arba nurodyti skirtingais matavimo principais.

Aiškinamojo rašo (21 psl.) nurodoma dėl šlaitų ir atstumų išlaikymo, tačiau atstumai brėžinyje nenužymėti.

J pastabą atsižvelgta, atstumai yra nužymėti tiek pagrindiniame brėžinyje, tiek esamos būklės analizės brėžinyje pateikti masteliu.

5. Keitimu nustatomas naudojimo būdas (G2) atitinka gyvenamosios teritorijos naudojimo tipą (GG), jeigu numatoma ir kita veikla brėžinyje, dėl nustatomo mišrios gyvenamosios teritorijos naudojimo tipo (GM), turi būti nurodytos atskiros reglamentinės zonos, užstatymo ribojimai kitai (ne gyvenamai) veiklai, pateikti paaiškinimai dėl numatomų veiklų ir jų galimybių. Aiškinamojo rašo (5 psl.) pateikiama mišrios gyvenamosios teritorijos (GM) naudojimo tipo sąvoka ir turinys, iš ko matyti, kad mišrioje gyvenamojoje teritorijoje numatomos ir kitos negyvenamos veiklos ir pan. Todėl jeigu teritorijoje numatomos ir kitos veiklos pateikti informaciją dėl numatomos gyvenamosios ir negyvenamosios veiklos.

Vertinama sekančiai

GM – Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir negyvenamiesiems administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatams; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Šis naudojimo būdas GM neprieštaruoja Vilniaus m. teritorijos BP sprendiniams, tačiau nėra prievolės numatyti visas galimas pastatų paskirtis ar sklypo naudojimo būdus, atitinkančius nurodytą naudojimo tipą. Planuotojas, vertindamas galimą užstatymą ir jo perspektyvą, gali pasirinkti naudojimo tipą neprieštaraujantį nustatytiems BP. Vertinant tai, kad Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 1 p. bei 5 d. numatyta, jog detaliuosiuose planuose nustatomas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas: „teritorijos naudojimo tipas, atitinkantis vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, arba konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, konkretūs žemės naudojimo būdai“ bei „konkretūs žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai pagal detalizajame plane patvirtintą teritorijos naudojimo tipą nustatomi tvirtinant detalų planą, o kitais galimais žemės naudojimo būdais keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę“. Taigi, patvirtinus DP, kitą žemės naudojimo būdą, atsiradus poreikiui, būtų galima nustatyti savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. DP Keitimo iniciatorius pasirenka vieną iš galimų naudojimo būdų G2, atitinkantį BP reglamentinę zoną ir naudojimo tipą, neužkertant galimybės ateityje vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir esant poreikiui papildyti kitu žemės naudojimo būdu.

Pagrindiniame brėžinyje (reglamentų ir reikalavimų lentelėje) nenurodytos statinių paskirtys.

J pastabą atsižvelgta, brėžinys papildytas nurodant galimas paskirtis:

Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

6. Aiškinamojo rašo 7 psl. Nagrinėjami užstatymo tipai, ir paryškintas perimetrinis (pr), tačiau nei perimetrinis (pr) tipas nei kitas nagrinėjamas nėra nustatytas ir pagrindiniame brėžinyje nepažymėtas. Pateikti aktualią informaciją dėl užstatymo tipologijos ir laisvo planavimo užstatymo tipo nustatymo pagrindimą

Aiškinamojo rašto 7 psl. Yra „ESAMOS BŪKLĖS“ vertinimo dalis, kurioje aprašoma, kokį užstatymo tipą reglamentuoja BP, ir tuo pačiu pažymima, kad šis reglamentas tiesiogiai taikomas rengiant statybos projektus, o rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus. **Nagrinėjamas sklypas yra faktiškai užstatytas daugiabučiais gyvenamaisiais namais, sklype suformuoti želdynai, sklype suprojektuoti ir įrengti inžineriniai tinklai, automobilių stovėjimo vietos, sklype suprojektuota ir įrengta vaikų žaidimo aikštelė, poilsio ir laisvalaikio erdvės, dviračių saugykla, pagalbinio ūkio statiniai.** Taigi, kaip nurodyta brėžinyje pasirenkamas Laisvo planavimo užstatymo tipas, kadangi jis jau egzistuoja nepriklausomai nuo DP koregavimo ir šio tipo nėra galimybės keisti (jo neplanuojama keisti). Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje aiškiai nurodytas LP (laisvo planavo užstatymo tipas).

7. Aiškinamojo rašto 11 – 12 psl. Ir Pagrindinio brėžinio kitų reikalavimų skiltyje pateikiami priešaringi ir skirtingo interpretavimo reikalavimai dėl didesnio nei vyraujančio („foninio“) aukščio ir 20 procentinės dalies taikymo t. Y. Vienu atveju cituojamos BP sąvokos, kitų atveju pasisakoma dėl taikymo kvartalui, dar kitu atveju dėl planuojamos teritorijos ir paskutiniame reikalavime galimai praleistas žodis ar klaida dėstyje.

Vertinama sekančiai

Aiškinamojo rašto 11-12 psl. Aprašomas reglamento pagrindimas vadovaujantis BP ir kartu įrašoma, kaip tai atitinka šio konkretaus DP sprendinius.

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 zonos aukštybinių pastatų lokalizacijai nagrinėjamai teritorijai netaikoma).

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti vyraujantį užstatymo aukštį ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (nagrinėjamu atveju atveju sklype, kadastro Nr. 0101/0070:263, nes sklypas atitinka kvartalo sąvoką).

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose planuojami 4 aukštų pastatai (aukštesni nei yra 3 aukštų- viršijantys vyraujantį pastatų aukštį), galimi ne daugiau nei 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti sklypo (atitinkančio kvartalo sąvoką) ploto.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad analizuojamas sklypas yra faktiškai užstatytas daugiabučiais gyvenamaisiais namais pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2012-07-16 išduotą statybą leidžiantį dokumentą Nr. 564/12-1027. Šis statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas pagal projektuotojo UAB „Archatelė“ ir partneriai parengtą Daugiabučių gyvenamųjų namų Burbiškių g. 36, Vilniaus m., statybos projektą Nr. 138. Įgyvendinant statybos projekto sprendinius ir statybą leidžiantį dokumentą Nr. 564/12-1027, žemės sklypas buvo užstatytas 3-ijų aukštų daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Absoliučiai visu sklype esančių pastatų (daugiabučių gyvenamųjų namų) trečiuose aukštuose yra įrengtos ir Nekilnojamojo turto registre registruotos antresolės, kurios pagal tuo metu galiojusį teisinį reglamentavimą nebuvo laikomos papildomu aukštu. Visgi pagal šiuo metu galiojančio BP sprendinius tokios antresolės yra prilyginamos aukštui ir yra įskaičiuojamos į pastatų aukštį. Tokiu būdu DP koregavimu dalyje sklypo (iki 20 proc. pastatais užstatytos teritorijos) planuojami 4-ijų aukštų pastatai.

8. Aiškinamojo rašto 10 psl. nurodomas sklypo plotas neatitinka pagrindiniame brėžinyje nurodyto ploto.
J pastabą atsižvelgta. Sklypo plotas 1,9461 ha

9. Aiškinamojo rašto 11 psl. nustatomas priklausomųjų želdynų dydis proc. neatitinka pagrindiniame brėžinyje nurodyto dydžio.
J pastabą atsižvelgta, pataisyta - 40%

10. Pagrindinio brėžinio sklypo dalys, kaip skirtingų reglamentų zonos 1a, 1b, 1c, 1d, nesiskiria reglamentais ir reikalavimais. Iš dalies toks skaidymas nėra tikslingas aiškinant sprendinius ir nustatant reglamentą, reikalavimus. Reglamentinė zona 1e skiriasi aukštingumo parametru ir ši zona turi būti atskirta grafiškai atskiru sutartiniu žymėjimu - skirtingų reglamentų riba.

J pastabą atsižvelgta, pataisyta, išskiriant 2 reglamentines zonas bei nurodant užstatymo zonas

P V S. K