

Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose Gelažių g. 4 (kadastro Nr. 0101/0167:4445), Gelažių g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:4443) ir Gelažių g. 4C (kadastro Nr. 0101/0167:4444) sprendinių aiškinamasis raštas

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2021-12-28 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu inicijuoti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. 528 „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055197), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. rugsėjo 17 d. įsakymu Nr. A30-1920/18(2.1.22E-TD2) „Dėl Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo tvirtinimo“ ir pertvarkyto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. A30-1244/21 „Dėl žemės sklypų Gelažių g. 4 ir 4A formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“, sprendinių koregavimą sklypuose Gelažių g. 4 (kadastro Nr. 0101/0167:4445), Gelažių g. 4A (kadastro Nr. 0101/0167:4443) ir Gelažių g. 4C (kadastro Nr. 0101/0167:4444): nekeičiant žemės sklypų paskirties ir naudojimo būdo nustatyti statybos zoną ir ribas bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridėdamą miesto plano ištrauką).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano keitimo rengimui:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208885, 2022-01-24;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208641, 2022-01-20;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG209788, 2022-01-28;
4. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG212120, 2022-02-15;
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracija Teritorijų planavimo sąlygų nepateikė (Nr. REG210253, 2022-02-02; REG212404, 2022-02-18; REG214344, 2022-03-05).

Planuojamą teritoriją sudaro trys žemės sklypai:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Gelažių g. 4 (kad. Nr. 0101/0167:4445)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	678 kv.m.
2	Vilnius, Gelažių g. 4A (kad. Nr. 0101/0167:4443)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	531 kv.m.
3	Vilnius, Gelažių g. 4C (kad. Nr. 0101/0167:4444)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	746 kv.m.

Nagrinėjama teritorija sudaro 11 žemės sklypų:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilnius, Gelažių g. 4B (kad. Nr. 0101/0167:4200)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1212 kv.m.
2	Vilnius, Deimenos g. 1 (kad. Nr. 0101/0167:4208)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	785 kv.m.
3	Vilnius, Deimenos g. 3 (kad. Nr. 0101/0167:4195)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	784 kv.m.
4	Vilnius, Deimenos g. 5 (kad. Nr. 0101/0167:4221)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	806 kv.m.
5	Vilnius, Deimenos g. 7 (kad. Nr. 0101/0167:4216)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	612 kv.m.
6	Vilnius, Eitkūnų g. 5 (kad. Nr. 0101/0167:4198)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	885 kv.m.

TPD Nr. K-VT-13-22-54

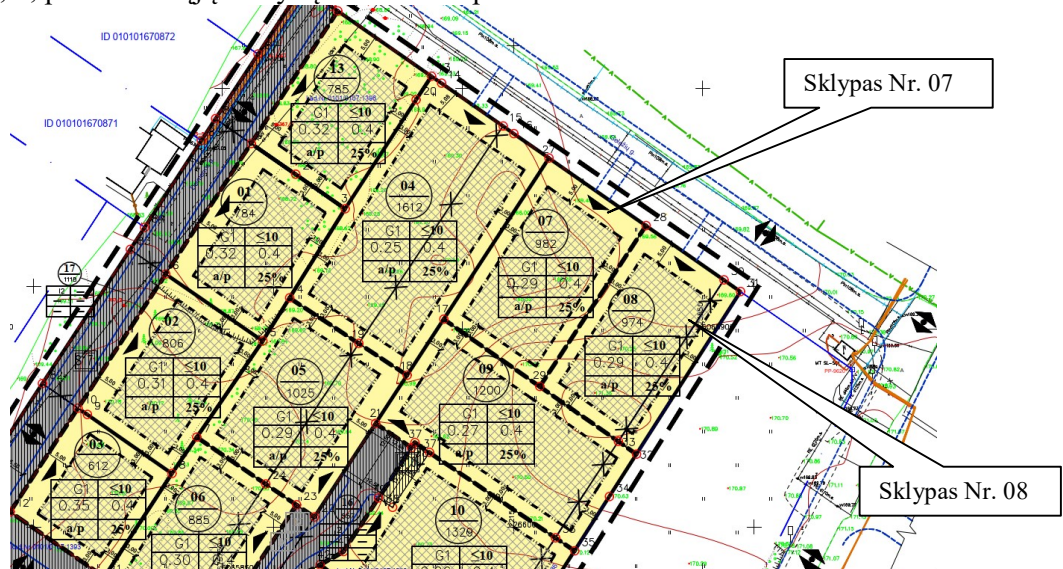
7	Vilnius, Eitkūnų g. 3C (kad. Nr. 0101/0167:4204)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1025 kv.m.
8	Vilnius, Eitkūnų g. 3B (kad. Nr. 0101/0167:4207)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1200 kv.m.
9	Vilnius, Eitkūnų g. 3A (kad. Nr. 0101/0167:4203)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1329 kv.m.
10	Vilnius, Eitkūnų g. 3 (kad. Nr. 0101/0167:4202)	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1227 kv.m.
11	Vilnius (kad. Nr. 0101/0167:4197)	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	557 kv.m.

Koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo sprendiniai, patvirtinti 2018-09-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1920/18(2.1.22E-TD2) sklypuose Nr. 07, 08.

Patvirtintu detalioju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, buvo suformuoti du sklypai ir nustatyti reglamentai:

982 kv.m. ploto sklypui Nr. 07, aukštų skaičius 3, užstatymo tankis – 29 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, priklausomųjų želdynų norma – 25 proc.

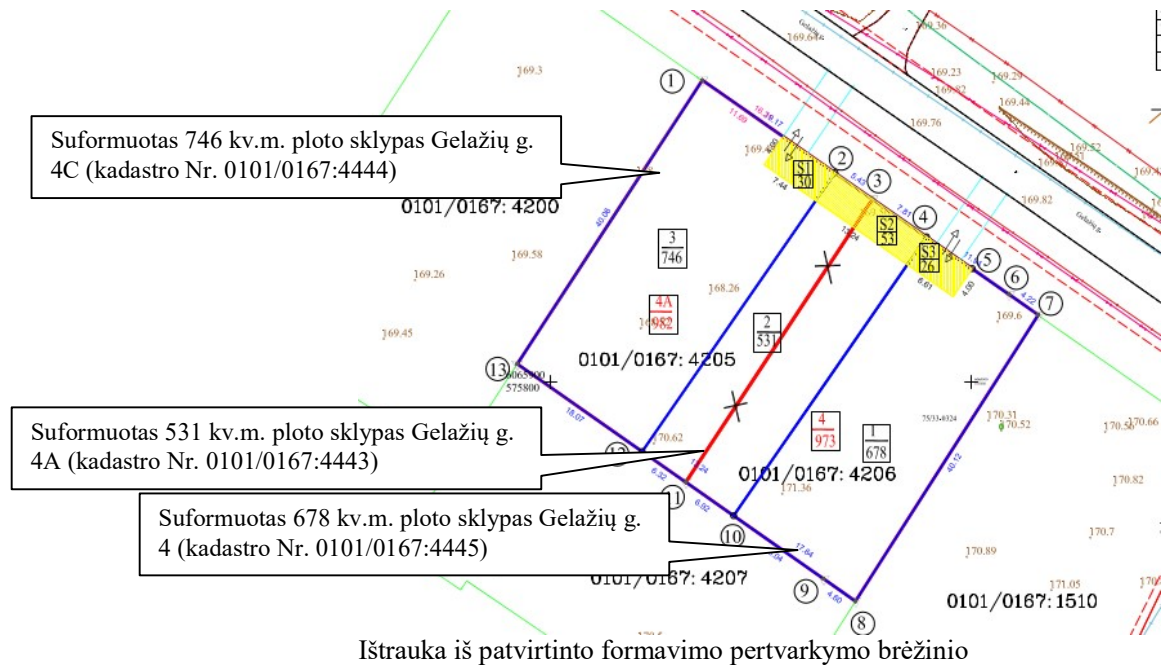
974 kv.m. ploto sklypui Nr. 08, aukštų skaičius 3, užstatymo tankis – 29 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, priklausomųjų želdynų norma – 25 proc.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano pagrindinio brėžinio

Patvirtinus detalų planą, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, buvo patvirtintas 2021-04-14 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl žemės sklypų Gelažių g. 4 ir 4A formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1244/21, žemės sklypų Gelažių g. 4 ir 4A formavimo ir pertvarkymo projektas.

Formavimo ir pertvarkymo projektu, du detalioju planu suformuoti sklypai Nr. 07 ir 08 buvo pertvarkyti sujungiant ir padalinant į tris sklypus.



Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Koreguojami Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1283, Nr. 0101/0167:1286, Nr. 0101/0167:1395, Nr. 0101/0167:1394, Nr. 0101/0167:1392, Nr. 0101/0167:1393, Nr. 0101/0167:1353, Nr. 0101/0167:1276, Nr. 0101/0167:1396) koregavimo sprendiniai, nekeičiant žemės sklypų paskirties ir naudojimo būdo nustatyti statybos zoną ir ribas bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinių ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinių ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Žemės sklypų ribos, suformuotos 2021-04-14 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadotojo įsakymu „Dėl žemės sklypų Gelažių g. 4 ir 4A formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-1244/21, patvirtintu žemės sklypų Gelažių g. 4 ir 4A formavimo ir pertvarkymo projektu - nekeičiamos.

Žemės sklypuose Gelažių g. 4, kadastro Nr. 0101/0167:4445, Gelažių g. 4A, kadastro Nr. 0101/0167:4443, Gelažių g. 4C, kadastro Nr. 0101/0167:4444 įregistruoti **kelio ir inžinerinių tinklų servitutai** atitinkamai 26 kv.m., 56 kv.m., 30 kv.m. siūlomi naikinti, dėl naujai projektuojamų atskirų įvažiavimų į sklypus.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 (Gelažių g. 4, kadastro Nr. 0101/0167:4445):

TPD Nr. K-VT-13-22-54

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 34%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0,4,
nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 678 m².

tikslinamas užstatymo tipas – vd.

nekeičiamos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomieji želdynai – 25 proc.

Žemės sklypas Nr. 2 (Gelažiu g. 4A, kadastro Nr. 0101/0167:4443):

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 37%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0,4,
nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 531 m².

tikslinamas užstatymo tipas – vd.

nekeičiamos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomieji želdynai – 25 proc.

Žemės sklypas Nr. 3 (Gelažiu g. 4C, kadastro Nr. 0101/0167:4444):

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 33%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0,4,
nekeičiamas statinių aukštingumas – 3 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 746 m².

tikslinamas užstatymo tipas – vd.

nekeičiamos statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
priklausomieji želdynai – 25 proc.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Užstatymo tankumas – 34 proc., 37 proc. ir 33 proc., vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas – 0,4, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

Užstatymo aukštis – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Išlaikomas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško), pagal patvirtintą detalųjį planą. Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose sklypuose - 179,50 m, 179,60 m, 180,00 m.

Užstatymo tipas - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. **3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m;** didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba:

Planuojamuose sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 statybos zonos, ribos yra nepertraukiamos. Atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose anksčiau suplanuotų statybos zonų - 6,00 m.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Detaliojo plano koregavimo metu nustatoma maksimali pastatų aukščio altitudė - 180,00 m, neprieštarauja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygoms Nr. REG208641.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Susisiekimas

Įvažiavimai į planuojamus sklypus nėra keičiami, išlaikant juos iš D kategorijos Gelažių gatvės, į kurią patenkama iš Varnės gatvės. Gelažių gatvė yra Vilniaus rajono savivaldybėje.

Vadovaujantis 2020-06-05 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašo patvirtinimo“ Nr. T3-170, Gelažių gatvei (VL7312) nustatyta D kategorija, raudonųjų linijų plotis – 16 m.

Gelažių gatvės siūlomi parametrai: raudonųjų linijų plotis – 16 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,50 m, šaligatviai – po 1,50 m, tikslinami Gelažių gatvės techninio projekto metu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų neregamentuojami. Vadovaujantis šiuo punktu, siūlomi naikinti žemės sklypuose Gelažių g. 4, kadastro Nr. 0101/0167:4445, Gelažių g. 4A, kadastro Nr. 0101/0167:4443, Gelažių g. 4C, kadastro Nr. 0101/0167:4444 formavimo peryvarkymo projektu suplanuoti ir įregistruoti **kelio ir inžinerinių tinklų servitutai** atitinkamai 26 kv.m., 56 kv.m., 30 kv.m., dėl naujai projektuojamų atskirų įvažiavimų į sklypus.

Statinių statybos riba ir statybos zona planuojama 5 atstumu nuo sklypų šiaurinės pusės.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Gelažių gatvės srautui, nes automobilių skaičius padidės nežymiai.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelę:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

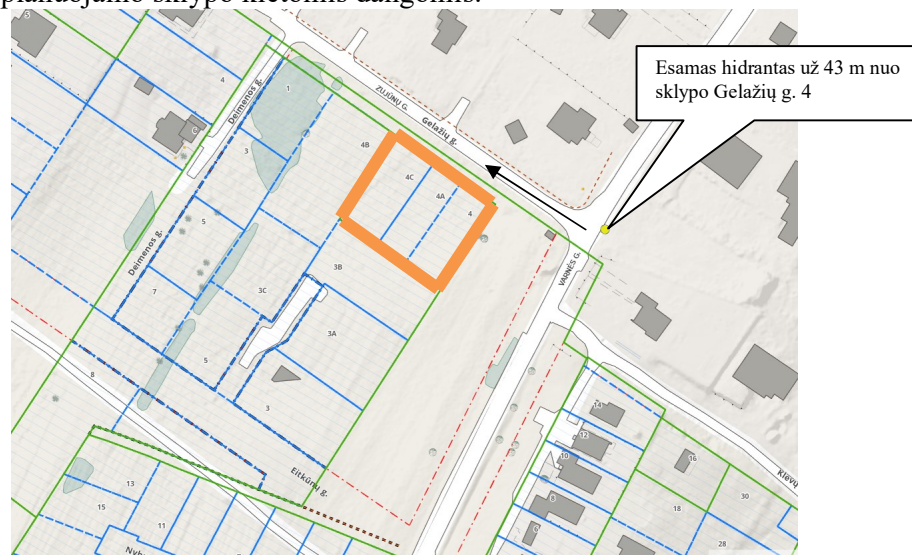
Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Priešgaisrinė sauga

Patvirtintu detaliuoju planu, lauko ir vidaus gaisrų gesinimui vandenį numatoma tiekti iš hidranto esamo Gelažių ir Varnės gatvių sankirtoje.

Techninio projekto metu būtina tikslinti sprendinius. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo kietomis dangomis.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapių

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinio rezervuaro, vandens paėmimo vieta, atstumas nuo priešgaisrinio rezervuaro iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

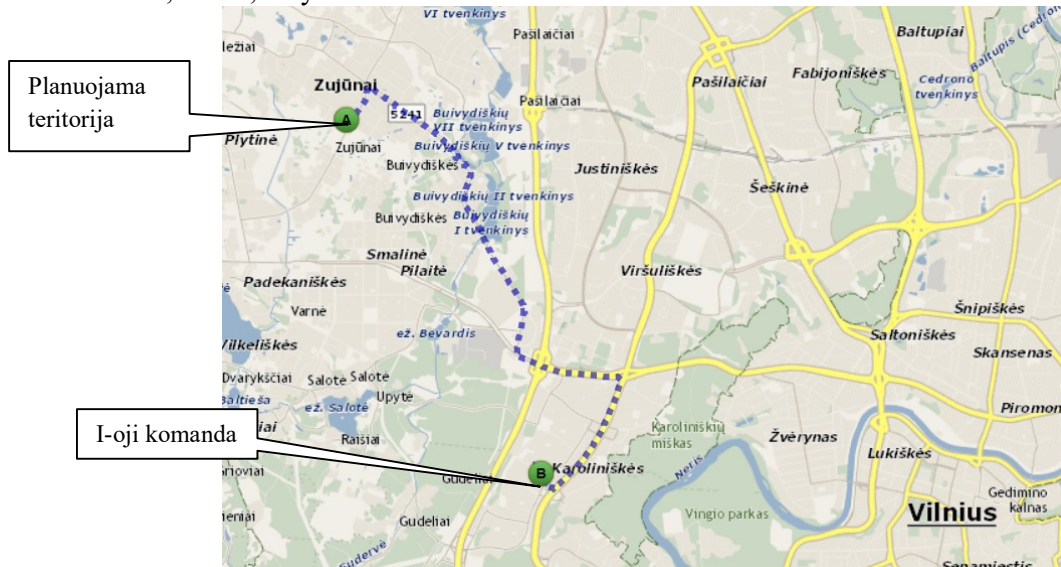
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Planuojamuose sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 statybos zonos yra nepertraukiamos. Atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose anksčiau suplanuotų statybos zonų - 6,00 m. Tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Šiaurinėje pusėje yra Gelažių gatvė.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 7,09 km, atvykimo laikas – 13 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimu, nenumatoma planuoti inžinerinių tinklų. Paliekami detaliuoju planu suplanuoti centralizuoti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų inžineriniai tinklai.

Vandens ir nuotekų poreikiai numatomi techninio metu. Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamame sklype bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymą, reikia vadovautis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“.

Šildymas galimas dujinis ar atsinaujinančių šaltinių, atitinkančių keliamus reikalavimus. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. **Planuojamuose sklypuose nustatyti priklausomųjų želdynų plotai po 25 proc. nuo sklypo ploto, nekeičiami.** Sklype Nr. 1 priklausomųjų želdynų plotas – 339 kv.m., sklype Nr. 2 – 265,50 kv.m., sklype Nr. 3 – 373,00 kv.m. Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eilę pagal esamą Gelažių gatvę, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas nežymiai žemėjantis nuo pietrytinės pusės (altitudė 170,50 m) link vakarinės pusės (altitudė 169,50 m). Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama anksčiau suplanuotai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamų statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko

intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.

PV Gražina Meidutė