

**Žvėryno rajono plano sprendinių koregavimas žemės sklype
Žaliojoje g. 10 teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano koregavimas 0,1015 ha žemės sklype (kadastrinis Nr. 0101/0031:181), adresu Žalioji g. 10, Vilnius, rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr.1-1519 – reg. Nr.T00056038;
- Žvėryno rajono detalioju planu, patvirtintu Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 85V- reg. Nr. T00054568;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2019 m. gegužės 29 d. sutartimi Nr. A615-38/19;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2019-08-23 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG115189;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, Vilniaus miesto sav. 2019-08-19 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG114678;
- UAB“GRINDA“ 2019-08-26 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG115256;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento 2019-08-22 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG115014;
- AB“Energijos skirstymo operatorius“ 2019-08-14 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG114488;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2019-08-14 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG114500;
- UAB“Vilniaus vandenys“ 2019-08-16 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG114614;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-08-20 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG114774;

Detaliojo plano koregavimo rengimo iniciatoriai Violeta Pacevičienė ir Viktorija Maginskienė.

PLANAVIMO TIKSLAI

Koreguoti Vilniaus m. Valdybos 1995 m. sausio 2 d. sprendimu Nr. 82V ‘Dėl Žvėryno rajono plano tvirtinimo‘ patvirtinto Žvėryno rajono plano (registro Nr. T00054568) sprendinius sklype Žaliojoje g. 10 (kadastro Nr. 0101/0031:181) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu: padalyti žemės sklypą į du sklypus, vienam sklypui nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą, kitam komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą bei nustatyti sklypams teritorijos naudojimo reglamentus pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Žemės sklype Žalioji g. 10, Vilniaus m. sav. (kadastrinis Nr. 0101/0031:181) plotas 0,1015 ha., šiuo metu yra vienas gyvenamasis pastatas, plane pažymėtas 1A1ž ir negyvenamos paskirties sandėliukas. Pastato pagrindinė naudojimo paskirtis-gyvenamoji (trijų ir daugiau butų-daugiabučiai pastatai).Pagrindinė naudojimo paskirtis- kita, žemės sklypo naudojimo būdas-gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo reljefas yra beveik lygus, šiaurės-pietų kryptimi perkrentantis 1,33 m. Absoliutinės altitudės nuo 108,91m iki 110,24 m. Netinkamo užstatymui ploto sklypo teritorijoje nėra.

Pagal šiuo metu galiojantį Žvėryno rajono detalų planą (reg. Nr. T00054568) sklypui nustatyti reglamentai Š3PR:

Š- „ŠIAURĖS“ zona- Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas-40%-50%. Užstatymo aukštingumas – pagal esamų ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą.

P- „PAUPIO“ zona- Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas-20%. Užstatymo aukštingumas 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą.

PASTABA: Visose zonose esančių sklypų, skirtų visuomeniniams-prekybiniam objektams statyti, užstatymo tankumas, pastatų aukštingumas nustatomas pagal pateiktus ir aprobuotus derinančių organizacijų projektus.

R- Reglamentuoto esamo užstatymo rekonstrukcija (reglamentuotas užstatymas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas sklypų paminklosaugos sąlygas.

3- Gyvenamieji pastatai.

Pagal Bendrojo plano sprendinius sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją.

Sklypas yra Žalioji g. 10 Vilniaus m. savivaldybėje, Žvėryno rajone ir patenka į:

IX. Dujotiekių apsaugos zoną.

VI. Elektros linijų apsaugos zoną.

I. Ryšių linijų apsaugos zoną.

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

ESAMŲ SKLYPE PASTATŲ ĮVERTINIMAS

Pagal 2014 m. liepos 11 d. statybos leidimą Nr. LNS-01-140711-00723 gyvenamajam namui 1A1ž, Unikalus Nr. 1094-0476-6014 , buvo atlikti rekonstrukcijos darbai.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto skyriaus kultūros paveldo apsaugos poskyrio 2019-11-07 raštą Nr. A651-161/19(2.3.3.8-VMA), pasirašytą vedėjo Dariaus Daunoro, informuojama, kad „vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 8 straipsniu bei Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2016m. Spalio 4 d. įsakymo Nr.ĮV-752 „Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo ir

atrankos kriterijų aprašo patvirtinimo“ 22 punktu, pastato Žalioji g.10, Vilniuje, nesiūlysimė registruoti Kultūros vertybių registre.“(Priedama)

Kiti kiemo statiniai - nevertingas sandėliukas, laikini statiniai (šiltnamis), todėl juos galima griauti.

TERITORIJOS PLANAVIMO SPRENDINIAI

Žemės sklypas ribojasi su gretimais sklypais Žalioji g. 8 (skl. Kad. Nr.0101/0031:0104), Žalioji g. 14 (sklypas nesuformuotas-valstybinė žemė), Gulbių g.3 (skl. Kad. Nr. 0101/0031:0192), Gulbių g.5 (skl. Kad. Nr. 0101/0031:0056), Gulbių g.7 (skl. Kad. Nr. 0101/0031:0220).

Kvartalas yra nesudėtingo, ramaus reljefo, tolygiai žemėjantis nuo Žaliosios g. Gulbių gatvės link. Kvartale esantys pastatai yra vieno ir dviejų aukštų su mansardomis. Pastatų aukštis iki **12 m**, užstatymo plotas iki **530 kv.m**. Gretimame kvartale (kitoje Žaliosios g. pusėje) atitinkamai iki **12 m**, užstatymo plotas iki **288 kv.m**. Duomenys iš „Žvėryno DP (reg.Nr.005 sprendinių koregavimo žemės sklype Žalioji g.17, Vilniuje“.

Komercinės paskirties sklypuose užstatymo intensyvumas siekia iki 0,8, užstatymo tankumas – iki 53%. Pastatų aukštis iki **12 m**. Kitoje Žaliosios g. pusėje intensyvumas atitinkamai siekia iki **1,12**, o užstatymo tankumas siekia iki 60%. Pastatų aukštis atitinkamai iki **12 m**. Duomenys iš „Žvėryno DP (reg.Nr.005 sprendinių koregavimo žemės sklype Žalioji g.17, Vilniuje“.

Gyvenamosios paskirties sklypuose užstatymo intensyvumas siekia iki 0,64, užstatymo tankumas siekia iki 53%. Pastatų aukštis iki **12 m**. Kitoje Žaliosios g. pusėje užstatymo intensyvumas siekia iki 0,85, užstatymo tankumas siekia iki 58%. Pastatų aukštis atitinkamai iki **12 m**. Duomenys iš „Žvėryno DP (reg.Nr.005 sprendinių koregavimo žemės sklype Žalioji g.17, Vilniuje“.

Pažymėtina, kad pastatų aukštingumas iki **12 m** kitoje Žaliosios g. pusėje sudaro didesniąją dalį - **57%**. Aštuoniuose sklypuose iš keturiolikos.

Visame mieste (ir ne tik Vilniuje) pastebima tendencija miegamuosiuose rajonuose atsirasti aptarnavimo, komercinių , visuomeninės paskirties objektų – tam paskirtas ne vienas MPD ir pavienių architektų darbas, skirtas gyvenamųjų rajonų sutankinimui, žemės paskirčių įvairovei plėsti bei gyvenimo kokybei gerinti. Ne išimtis Senamiestis ar Žvėryno rajonas. Aplink planuojamą teritoriją jau yra atsiradęs ne vienas toks objektas. Žalioji g.13 - atidalintas komercinės paskirties sklypas. Žalioji g. 17 - dviejų reglamentų (gyvenamosios paskirties ir komercinės paskirties) sklypas . Gulbių g.5 – iš gyvenamojo namo atsirado vaikų darželis, vykdoma komercinė veikla. Objektas Latgalių g. 14 ir t.t. Ne išimtis ir Žalioji g. 10 – toks paskirties keitimas neprieštarauja Bendrajam planui bei galiojančiam Žvėryno rajono detaliam planui. Be to, galimybė planuoti savo sklypą - tai konstitucinė kiekvieno Lietuvos piliečio teisė. Toks sklypo dalinimas numatytas Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2019 m. gegužės 29 d. sutartimi Nr. A615-38/19 bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2019-08-23 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG115189.

Praėjus svarstymo su visuomene procedūrą, nutarta sumažinti užstatymo intensyvumą iki 0,8 ir aukštumą iki 11,0 m.

Nustatant reglamentus pastatams projektuojamame sklype Žaliojoje g. 10, atsižvelgiama į gretimuose sklypuose vyraujančią užstatymą. Sklype yra gyvenamosios paskirties pastatas, naujai formuojamame sklype planuojama pastatyti antrą pastatą, kuris būtų komercinės (su apgyvendinimo funkcija) paskirties. Statinių aukštumas numatomas iki **11,0** m. Maksimalus užstatymo intensyvumas numatomas gyvenamajai teritorijai- **0,4**, komercinei- **0,8**. Užstatymo tankumas atitinkamai 40% ir 50%, paliekamas pagal galiojančiame Žvėryno rajono plane nustatytą galimą užstatymo tankumą.

Komercinės paskirties sklype numatomas dviejų aukštų su mansarda iki 492 kvadratinų metrų pastatas. Pažymėtina, kad nusileidimui į požeminę aikštelę turės būti numatytas atvirkštinis (žemėjantis) pandusas, kuris ir „suvalgys“ didžiąją dalį pastato kvadratūros ir užstatymo intensyvumo.

Detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje dalis sklypo (400 kv. m) lieka gyvenamosios paskirties G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kitos sklypo dalies (615 kv. m) paskirtis keičiama į K- komercinės paskirties objektų teritorijos (viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai).

Sklypuose numatomi servitutai privažiavimui, praėjimui ir visų komunikacijų tiesimui. Sklype 1 – 1a, 109 kv. m ir sklype 2 -2a, 133 kv. m. Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

NUSTATOMI REGLAMENTAI

Planuojamam sklypui Žalioji g. 10, Vilnius , kadastro Nr. 0101/0031:181, plotas 0, 1015 ha, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai

Sklypui Nr. 1, plotas 615 kv.m.:

- Konkretus teritorijos naudojimo tipas-mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- Žemės naudojimo paskirtis-kitos paskirties žemė;
- Žemės naudojimo būdas-komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Maksimalus leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 11,0 m, absoliuti aukščio altitudė 120,20 m;
- Užstatymo tankis 50%;
- Užstatymo intensyvumas 0,8;
- Užstatymo tipas-miesto vilos, sodybinis užstatymas;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis“Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše“ nustatytais priklausomųjų želdynų normomis-ne mažiau kaip 10%

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Statinių paskirtys-negyvenamieji pastatai (III.7): viešbučių paskirties pastatai (7.1); administracinės paskirties pastatai (7.2); prekybos paskirties pastatai (7.3); paslaugų paskirties pastatai (7.4); maitinimo paskirties pastatai (7.5); sporto paskirties pastatai (7.14).
- Reikalavimai sklypo tvarkymui:nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (XIX); ryšių linijų apsaugos zonos (I); elektros linijų apsaugos zonos (VI); dujotiekio apsaugos zonos (IX).

- Servitutas 1a (plotas 109 kv. m)-

Sklypui Nr. 2, plotas 400 kv.m.:

- Konkretus teritorijos naudojimo tipas- gyvenamoji teritorija (GG);
- Žemės naudojimo paskirtis-kitos paskirties žemė;
- Žemės naudojimo būdas-daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- Maksimalus leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 11,0 m, absoliuti aukščio altitudė 120,40 m;
- Užstatymo tankis 40%;
- Užstatymo intensyvumas 0,4;
- Užstatymo tipas-miesto vilos, sodybinis užstatymas;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis "Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše" nustatytais priklausomųjų želdynų normomis-ne mažiau kaip 30%.
- Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:
- Statinių paskirtys-gyvenamieji pastatai (II.6): gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai (6.3).
- Reikalavimai sklypo tvarkymui: nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (XIX); ryšių linijų apsaugos zonos (I); elektros linijų apsaugos zonos (VI); dujotiekio apsaugos zonos (IX).
- Servitutas 2a (plotas 133 kv. m)-

Numatomi sprendiniai ir reglamentai neprieštarauja Bendrajam planui bei galiojančiam Žvėryno rajono detaliam planui.

PASTABOS:

1. Statiniai turi būti išdėstyti sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomo pagal STR 1.07.01.2010 "Statybą leidžiantys dokumentai", 3m 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 nei 8.5m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą: kiekvienam papildomam virš 8.5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0.5m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą.
2. Rengiant statinių techninius projektus užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymas Nr. 1-66).
3. Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiajame plane sklypas patenka į II konkurencinę zoną, todėl sklypo pastatus galima šildyti tiek dujomis, tiek elektra.
4. Pastatas prijungiamas prie centralizuotų miesto vandentiekio, nuotekų, elektros ir dujotiekio tinklų.
5. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.
6. Užstatyti leidžiamoje teritorijoje pažymėta planuojama statinių antžeminė ir požeminė dalys. Planuojamo sklypo Nr.1 parkavimas požeminėje dalyje.
7. Anksčiau suprojektuotos gatvių raudonosios linijos, važiuojamoji dalis, pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra, nustatytos pagal patvirtintą R. Bieliausko II paruoštą "Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalų planą" 2002m.
8. Trečiųjų asmenų interesai nebus pažeisti.

9. Komerčinio naudojimo būdo sklypo dalyje numatoma priklausomųjų želdynų norma 10%. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių naudojimo būdo sklypo dalyje numatoma priklausomųjų želdynų norma 30%.

10. Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami esami Vilniaus miesto vandentiekio tinklų antžminiai hidrantai, esantys 200m spinduliu nuo planuojamos teritorijos. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatomi techninio projekto metu.

11. Priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų įvertinami atsižvelgiant į projektuojamo pastato ugniai atsparumo laipsnį statybos techninio projekto rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, nustatomus pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Jei statinius ar pastatus numatoma projektuoti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio skyriaus plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ir kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Tikslūs planuojamų pastatų tūriai, konfiguracija sklype, aukštingumas tikslinami statinio statybos projekto rengimo metu.

12. Planuojamoje teritorijoje prie planuojamo pastato galimas autotransporto privažiavimas gaisro gesinimui iš Žaliosios g.. Tikslūs privažiavimai bei jų parametrai sprendžiami statinio statybos projekto rengimo metu.

KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Planuojama teritorija yra Vilniaus senamiesčio apsaugos zonoje – u.k.16073.

Sklypų užstatymo tipas parenkamas charakteringas Žvėryno užstatymo tipui – sodybinis užstatymas arba miesto vilos.

Sklype Nr.2 lieka esamas **gyvenamasis namas** su atitinkamais gyvenamajai statybai būdingais reglamentais (žiūr. reglamentų aprašymą).

Sklype Nr.1 - komercinės paskirties su **apgyvendinimo funkcija** objektas (žiūr. reglamentų aprašymą). Kadangi tai nėra administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo ar sporto paskirties pastatas - jame išlieka visi gyvenamajam namui charakteringi bruožai. Juolab, kad tūris ir plotas niekuo nesiskirs nuo aplinkinių pastatų.

Pastatų aukštingumas 2 aukštai su mansarda iki 11m, neviršijantis kvartalo 12m vyraujančios maksimalios ribos. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose, todėl įtakos Vilniaus senamiesčiui ir Vilniaus istorinei daliai priklausančiu Žvėrynu neturės.

Nustatant reglamentus pastatams projektuojamame sklype Žaliojoje g. 10, atsižvelgiama į gretimuose sklypuose vyraujančių užstatymą. Sklype yra gyvenamosios paskirties pastatas, naujai formuojamame sklype planuojama pastatyti antrą pastatą, kuris būtų komercinės su apgyvendinimo funkcija paskirties. Statinių aukštingumas numatomas iki **11,0** m. Maksimalus užstatymo intensyvumas numatomas gyvenamajai teritorijai- **0,4**, komercinei- **0,8**. Užstatymo tankumas atitinkamai 40% ir 50%, paliekamas pagal galiojančiame Žvėryno rajono plane nustatytą galimą užstatymo tankumą.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto skyriaus kultūros paveldo apsaugos poskyrio 2019-11-07 raštą Nr. A651-161/19(2.3.3.8-VMA), pasirašytą vedėjo Dariaus Daunoro, informuojama, kad „vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 8 straipsniu bei Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2016m. Spalio 4 d. įsakymo Nr.ĮV-752 „Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo ir atrankos kriterijų aprašo patvirtinimo“ 22 punktu, pastato Žalioji g.10, Vilniuje, nesiūlysiame registruoti Kultūros vertybių registre.“(Priedama)

TRANSPORTAS

Privažiavimas prie planuojamų sklypų yra numatytas iš Žaliosios gatvės D2 kategorijos kelio. Matomumas įvažiuojant ir išvažiuojant į planuojamus sklypus yra pakankamas, eismo saugumas užtikrinamas. Privažiavimai vienas nuo kito atskiriami saugumo salele.

Eismo organizavimas projektuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.218 ir p.219. Konkretūs sprendiniai bus numatyti techniniame projekte.

Automobilių stovėjimo vietos planuojamos sklypų ribose požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje po projektuojamu pastatu. Sklype Nr.1 numatomi pastatyti svečių namai su šešiais apartamentais. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelės p.2.3. jiems privalo būti 6 automobilių stovėjimo vietos. Požeminiame parkinge numatoma 10 stovėjimo vietų.

Sklype Nr.2 pagal p.1.3. privalo būti 3 automobilių stovėjimo vietos. Jos numatomos naujai projektuojamo pastato požeminiame parkinge.

Sanitariniai atstumai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.123 ir p.124 reikalavimus ir yra atitinkamai daugiau nei 10 ir 15 metrų. Tikslūs atstumai bus nustatyti atliekant techninę statybos dokumentaciją.

Planuojamas sklypas yra netoli Vilniaus miesto viešojo transporto stotelių. Iki artimiausios stotelės yra apie 290 metrų.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą 2014-07-11, Nr.T00072197 šalia sklypo nenumatyta tiesti dviračio taką. Artimiausia trasa, kurią numatoma įrengti Žvėrynas-Tarandė (4) Latgalių gatvėje.

INŽINERINIS TERITORIJOS APRŪPINIMAS – ELEKTRA, VANDENTIEKIS – NUOTEKOS, ŠILDYMAS, DUJOS

Energijos rūšies naudojimas šildymui specialiajame plane sklypas patenka į II konkurencinę zoną, todėl sklype esančius pastatus galima šildyti tiek dujomis, tiek elektra. Pastatas prijungiamas prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų (Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas), dujų ir elektros tinklų. Smulkiau žiūr. tinklų dalį.

GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis 2019-08-14 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18 pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG114500 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Išorės gaisrų gesinimas. Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami esami Vilniaus miesto vandentiekio tinklų antžeminiai hidrantai. Ties planuojama teritorija 200 metrų spinduliu yra bent 6 hidrantai. Geras planuojamos teritorijos pasiekiamumas galimas iš hidrantų įrengtų Žaliojoje g. vakarinėje ir rytinėje pusėse nuo planuojamo sklypo, bei nutolę nuo

planuojamos užstatymo zonos 1-asis per 84-114 metrus (nuo artimiausio ir tolimiausio užstatymo zonos kampo), 2-asis per 138-178 metrus.

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatomi techninio projekto atlikimo metu.

Papildomai žiūr. Inžinerinių tinklų dalį.

Priešgaisriniai atstumai. Priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų įvertinami atsižvelgiant į projektuojamo pastato atsparumo ugniai laipsnį statybos techninio projekto rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, nustatomus pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Jei statinius ir pastatus numatoma projektuoti neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, būtina įvertinti gaisrinio sklypo plotą, numatyti gaisro plitimo ribojimą priešgaisrinėmis užtvaramis ar kitomis priemonėmis, nurodytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Tikslūs planuojamų pastatų tūriai, jų konfiguracija ir išdėstymas sklype, aukštingumas tikslinami statinio statybos projekto rengimo metu.

Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planuojamoje teritorijoje prie planuojamo pastato galimas autotransporto privažiavimas gaisrų gesinimui iš Žaliosios g. Privažiavimo kelių plotis 6 metrai.

Tikslūs privažiavimai bei jų parametrai sprendžiami statini statybos projekto metu.

Žaibosauga. Žaibosaugą įrengti pagal STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimus.

APLINKOS APSAUGA, HIGIENA

Detaliojo plano sprendiniai, užtikrinant pagrindinius statinių gaisrinės saugos, higienos, sveikatos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo reikalavimus, nesąlygoja neigiamo poveikio aplinkai didėjimo.

Komercinės paskirties sklype numatomas viešbutis ar svečių namai. Jame vykdoma veikla nepatenka į ūkinės-komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus. Planuojamoje teritorijoje oro taršos padidėjimo dėl vykdomos veiklos nenumatoma. Komercinės paskirties sklype planuojamas automobilių skaičius neviršys 50 vietų. Jame numatoma 10 vietų požeminis parkingas.

Gyvenamosios paskirties sklype padėtis nesikeis visiškai. Numatomas automobilių stovėjimo vietų skaičius – 3 vnt., kurios numatomos požeminėje stovėjimo aikštelėje po naujai projektuojamu pastatu.

Projektuojamuose sklypuose galėtų atsirasti papildomos 3-4 vietos elektromobiliams, vietos tam pilnai pakanka.

Sanitariniai atstumai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.123 ir p.124 reikalavimus ir yra atitinkamai daugiau nei 10 ir 15 metrų. Tikslūs atstumai bus nustatyti atliekant techninę statybos dokumentaciją.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, transporto srautų poveikio esamai teritorijai bei besiribojančiose teritorijose su planuojama (triukšmo, oro taršos) nebus. Autotransporto srautas į planuojamą teritoriją bus nežymus. Planuojamas sklypas bus

įtakojamas tik linijinio automobilių triukšmo. Netoli planuojamos teritorijos nėra numatyta automobilių stovėjimo aikštelių. Teritorija nebus įtakojama kitų transporto rūšių – traukinių, lėktuvų ir pan. Numatoma, kad triukšmo lygis gyvenamoje aplinkoje neviršys HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų garso lygių. Rekomenduojama naujai statomų pastatų vidaus aplinkos garso klasė turi būti ne mažesnė kaip C (priimtino akustinio komforto sąlygų klasė).

Planuojamos ūkinės veiklos metu dirvožemio taršos iš mobilių taršos šaltinių ir fizinio (mechaninio) poveikio nebus. Nenumatomas, arba numatomas minimalus planuojamos teritorijos reljefo keitimas, maksimaliai išsaugant esamą reljefą ir dirvožemį. Prieš vykdant statybos darbus, derlingas žemės sluoksnis nuimamas ir sandėliuojamas specialioje vietoje. Susiformavusios darbų metu žemės iškasos užpildomos sutankintu užpildu ir padengiamos derlingu žemės sluoksniu. Sklypo teritorijoje vertingų ar saugotinių želdinių nėra.

Fizinė, cheminė, biologinė ar kita tarša neprognozuojama. Viršijantys normatyvinius parametrus triukšmas, vibracija, šiluma, šviesa, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji (elektromagnetinė) spinduliuotė nėra būdinga teritorijoje vykdomai veiklai.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogins norminių gretimų teritorijų natūralaus apšvietimo parametrų. Planuojama ūkinė veikla bus įgyvendinama taikant naujausias technologijas ir technines priemones.

Statybos atliekos tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2003-12-30 Įsakymu Nr.722 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.68-2381) nustatyta tvarka. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys mišrios komunalinės atliekos. Prognozuojamas mišrių komunalinių atliekų kiekis apie 50 kg/d. Atliekos, kaupiamos konteineriuose, pagal sudarytas sutartis bus pridudamos Aplinkos ministerijoje užsiregistravusiems atliekų tvarkytojams. Buitinių atliekų laikino saugojimo konteineriai su uždalais liukais, numatomi pastatyti sklypo ribose.

SANITARINĖS ZONOS

Vadovaujantis Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. Įsakymu Nr. V-586 patvirtintomis „Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisyklėmis“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojamai ūkinei veiklai – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba, sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

Komercinės paskirties sklype numatoma galimybė įrengti viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatą. Jame vykdoma veikla nepatenka į ūkinės komercinės veiklos, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus.

Dėl nepilnai pateiktos informacijos, buvo atliktas papildomas svarstymas su visuomene.

PV

Vytautas Petkevičius
Atest. : A567

