

„Apie 4 ha teritorijos prie Moravų gatvės detalusis planas“

Atsakymai/pataisymai į VMSA nederinimo motyvus

2023-01-25

(data)

2023-01-22 nepritarimo raštas Nr. REG260381 (pagal 2023-01-02 rašto Nr. A682E-1/23(2.15.1.42E-TPP nepritarimo motyvus).

Pateiktos pastabos / atsakymai:

I. Neatsižvelgta į 2022-12-12 raštu Nr. A682E-65/22(2.15.1.42E-TPP) pateiktą pastabą, t. y. nepateikta foninio užstatymo kontekstinė analizė, nepagrįstas planuojamas detaliuoju planu nustatyti pastatų aukštų skaičius. Pažymėtina, kad žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo (taip pat ir koregavimo) procedūra nėra tik formalus maksimaliai galimų Vilniaus miesto bendrojo plano I (toliau – Vilniaus BP) sprendinių perrašymas (perkėlimas) naujai rengiamame teritorijų planavimo dokumento, šiuo atveju detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamajame rašte. Teritorijų planavimo dokumento rengimometu turi būti nagrinėjami specifiniai teritorijos požymiai, urbanistinis kontekstas, susisiekimo infrastruktūra ir pan. ir pagal nustatytus požymius ir urbanistiniu kriterijus nustatomi reglamentai, nepažeidžiant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų, taip pat ir Vilniaus BP, reglamentų. Taigi vertinant visa tai sistemiškai, atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami, ir pats planavimo procesas nesukuria pareigos nustatyti planuojamoje teritorijoje pagal šiai teritorijai galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius galimus didžiausius ribinius užstatymo intensyvumo ar užstatymo tankio rodiklius, tačiau numato pareigą būtent rengiamu teritorijų planavimo dokumentu identifikuoti ir nustatyti planuojamai teritorijai didžiausius užstatymo intensyvumo ar užstatymo tankio ir kitus rodiklius atlikus urbanistinę analizę, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimais, nustatančiais, kad savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrųjų planų sprendiniai įgyvendinami detalizuojant sprendinius žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, detaliuosiuose planuose ar žemėtvarkos planavimo dokumentuose – žemės valdos projektuose, kurių rengimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Atsižvelgdami į tai prašome, atlikti urbanistinę kontekstinę analizę pagrindžiant planuojamos teritorijos užstatymo rodiklius. Pagrįsti planuojamo užstatymo aukštų skaičiaus ir didžiausio leistino aukščio metrais santykį.

Atsakymas:

Detaliojo plano aiškinamojo rašto 2.2. punkte „Esama padėtis“ yra pateikta gretimo (foninio) užstatymo analizė (žiūr. aiškinamojo rašto 13 psl.).

Detaliuoju planu nustatytas **pastatų aukštų skaičius ir statinių aukštis metrais grindžiamas**, vadovaujantis planuojamai teritorijai **galiojančiais bendrojo plano reglamentais** bei miesto bendrajame plane nustatytai funkicinei zonai - **miesto dalies (raiono) centro teritorijos** - keliamais išskirtinės urbanistinės struktūros formavimo reikalavimais (žiūr. aiškinamojo rašto 18 psl., 3.4. punktą „Planuojamos teritorijos statinių aukštis“).

Miesto urbanistinės struktūros tobulinimui bendrajame plane nustatytas reikalavimas „45.3. **Formuoti intensyvaus užstatymo zonas šalia pagrindinių transporto koridorių su viešuoju transportu**“, bendrajame plane Kišiniovo gatve numatyta nauja viešojo transporto trasa – numatytas transporto koridorius su viešuoju transportu (žiūr. aiškinamojo rašto 12 psl.). Detaliajame plane **yra atlikta urbanistinė kontekstinė analizė** (žiūr. aiškinamojo rašto 2. punktą „Esamos būklės analizė“ 3-14 psl.), įvertinus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, specifinius planuojamos teritorijos požymius, planuojamos teritorijos želdinius, transporto ir inžinerinę infrastruktūrą, gretimas užstatytas teritorijas.

Pataisymas:

Sprendiniuose (aiškinamajame rašte, pagrindiniame ir tinklų brėžinyje) sumažintas statinių aukštis metrais - iš 18 metrų į 16,5 metrų.

Pastato aukščio (4 aukštų ir 16,5 metrų) pagrindimas:

1.1. Cokolis 05 m, 4 aukštai po 3.5 m (14 m) ir lieka 2 metrai techninės įrangos patalpoms (pvz. liftų šachtos).

1.2. Planuojant pirmuose aukštuose komercines patalpas:

cokolis 05 m, pirmas aukštas 4,5 m, sekantys 3 aukštai po 3.5m (10,5 m) ir lieka tik 1 metras techninės įrangos patalpoms (pvz. liftų šachtos).

2. TPDRIS pateikiami detaliojo planavimo sprendiniai turi būti aiškūs ir nedviprasmiški, todėl prašome neteikti derinimui projektinių pasiūlymų, kurie galimai prieštarauja detaliojo plano sprendiniams.

Pataisymas:

Projektiniai pasiūlymai iš TPDRIS išimti.

3. Į 2022-12-12 raštu Nr. A682E-65/22(2.15.1.42E-TPP) pateiktą pastabą atsižvelgta tik iš dalies. Jeigu žemės sklypuose nėra formuojamos atskiros užstatymo zonos, tuomet prašome aiškinamąjį raštą ir/ar pagrindinį brėžinį papildyti planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principus nustatančiais reikalavimais, kuriais būtų privaloma vadovautis. Prašome remtis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 27 d. Nr. 30-3837/22 „Dėl Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių tvirtinimo“ patvirtintomis Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis.

Pataisymas:

Aiškinamajame rašte pataisyta 7 pastaba 19 psl.:

7) Rengiant statinių projektus vadovautis planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principus nustatančiais reikalavimais:

- gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei $1,5 \times 1 - 2 \times 1$. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1×1 ;

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;

- pastatai statomi pagal gatvės ar viešą erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos;

- kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

Erdvinės sąrangos kūrimo principai nustatyti atsižvelgiant į „Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisykles“ bei jų priedą „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“.

4. Prašome brėžinį papildyti Vilniaus BP naudojama sąvoka, t. y. įrašyti pastabą, kuri užtikrintų BP atitinkantį aukštų skaičiavimą: Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Pataisymas:

Pagrindinis brėžinys papildytas pastaba: Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

organizatoriaus atstovas

(parašas)

V I
(vardas ir pavardė)