

**TERITORIJOS TARP GABIJOS GATVĖS IR UKMERGĖS PLENTO DETALIOJO PLANO
SPRENDINIŲ SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0015:65) KOREGAVIMAS
INICIJAVIMO PAGRINDU**

SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys:

Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo plano sprendinių sklype (kadastro Nr. 0101/0015:65) koregavimas inicijavimo pagrindu rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
2. Teritorijos tarp Gabijos gatvės ir Ukmergės plento detaliojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto tarybos 2004 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. 1-634.
3. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2023 m. vasario mėn. 1 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-418/2323 ir papildyta 2024-09-27 įsakymu Nr. 30-2483/24.
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24827846;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2024-11-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25835261;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2024-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25593889;
7. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-11-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25787814;
8. UAB „Grinda“ 2024-11-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25531948;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25489776, 2024-11-04;
10. AB Telia Lietuva teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25484621, 2024-11-04;
11. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25830115, 2024-11-12.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: juridinis asmuo.

PLANAVIMO TIKSLAI

Žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0015:65) nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, esant galimybei ir poreikiui nustatyti kitus galimus teritorijos naudojimo būdus bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www.regia.lt)

Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, Pašilaičių seniūnijoje, šalia Gabijos gatvės.

Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,040 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su valstybine žeme ir žemės sklypu Gabijos g. 32, kad Nr. 0101/0015:126, kuriame stovi administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis, šiaurės rytų pusėje teritorija ribojasi su žemės sklypu Gabijos g. 30, kadastro Nr.0101/0015:85, kuriame stovi prekybinis-administracinis pastatas su gyvenamomis patalpomis, pietų pusėje – su Gabijos gatvės raudonąja linija, vakaruose – su pravažiuoju, už jo kitos paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0015:72.

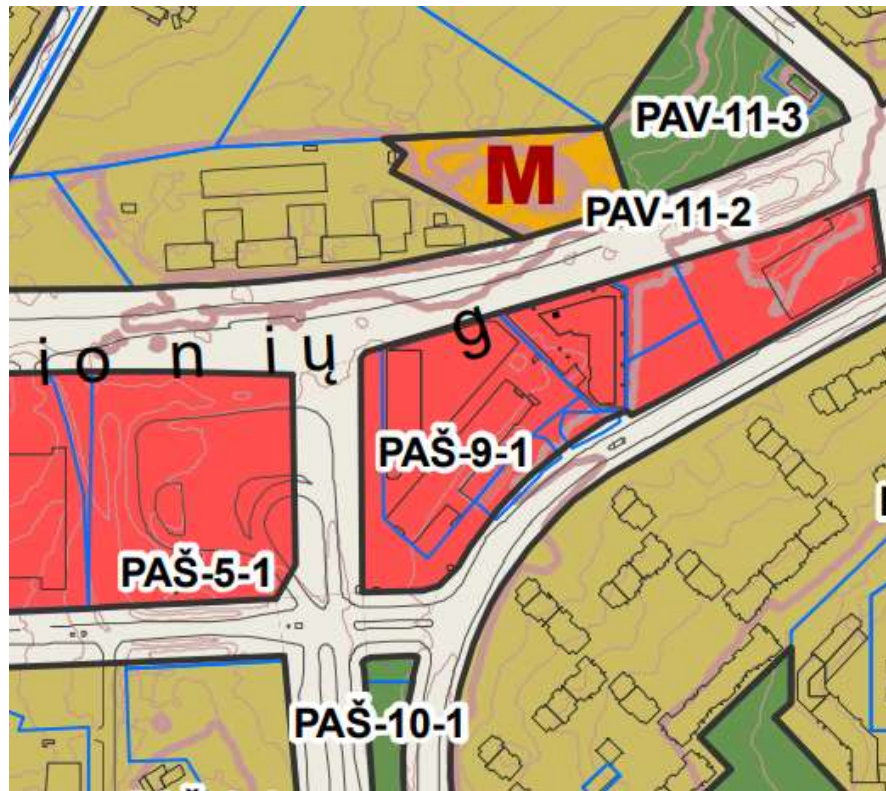
Planuojamo žemės sklypo Gabijos g., kad. Nr. 0101/0015:65, pagal NTR išrašą pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas nenustatytas.

Pagal galiojantį Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 žemės sklypas Gabijos g., kad. Nr. 0101/0015:65, patenka į paslaugų zoną, pažymėtą PAŠ-9-1 ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Vilniaus miesto Bendrojo plano Aiškinamojo rašto trečiojo skirsnio 12 p. numato, kad Bendrajame plane pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus. Įvertinus įregistruotą inžinerinį statinį – Gabijos gatvę ir suformavus žemės sklypą, kad. Nr. 0101/0015:65, bei išanalizavus aplinkinę teritoriją šiuo detaliuoju planu tikslinamos Vilniaus miesto bendrojo plano funkcinių zonų, skirtų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ir paslaugų teritorijai, ribos, sklypo dalį

patenkačią į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną tikslinama nustatant paslaugų zoną (žiūr. žemiau lape Nr. 5 į vaizdą nuo Gabijos gatvės).

Tikslinant funkcinių zonų ribas, nesumažinamas želdynams ar socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotai.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano iki 2030 m.

Tai teritorija, kurioje dominuoja prekybos, paslaugų objektai, administracinės paskirties pastatai, kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 2,0$;

Maksimalus užstatymo tankis $\leq 80\%$;

Užstatymo tipas: perimetris uždaro tipo pr_u, perimetris atviro tipo pr_a, laisvo planavimo lp;

Maksimalus pastatų aukštingumas h max. ≤ 35 m, pastatų aukštų skč. ≤ 9 .a.;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 kv. m.

Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%.

Teritorijai PAŠ-9-1 taikomi tekstiniai reglamentai:

32 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

36 - teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso teritorijų geomorfologinių elementų schemos

Įvertinus teritorijai taikomus Geomorfologinio gamtinio karkaso elementus, konkrečiame žemės sklype Gabijos g. šlaitų nėra, todėl jam netaikomi jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.

Sklypas patenka į vietinio vidinio stabilizavimo arealą, sausaslėnis yra silpnai pakeistas. Gatvėje numatytos žaliųjų jungčių koridoriai. Visa aplinkinė teritorija užstatyta, gamtinis karkasas joje stipriai pažeistas.

Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, jai taikomas priklausomųjų želdynų mažiausias priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą – sklype Nr. 1 - 20%.

Šiuo metu žemės sklype medžių nėra.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso teritorijų geomorfologinių elementų (sausaslėnių) schemas



Vaizdas nuo Gabijos gatvės

UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ

Pavilnionių, Gabijos gatvėse dominuoja daugiaaukščiai gyvenamieji ir administraciniai pastatai, taip pat prekybos objektai. Kitoje Gabijos gatvės pusėje dominuoja daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai. Kadangi planuojamas žemės sklypas

yra tik 400 kv. m ploto, tai nežiūrint aplink vyraujančio 5-9 a. pastatų aukštumo, jame detalajame plane siūlomas max. 3 aukštų užstatymas.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje žemės sklypui nekeičiama esamo žemės sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nustatomas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), keičiamas ankstesniame detalajame plane formuojamo žemės sklypo plotas ir ribos, nustatomi žemės naudojimo reglamentai. Statybos riba nuo žemės sklypo ribos pietinėje pusėje atitraukiama per 3 m, įjungiant esamą pėsčiųjų taką palei Gabijos gatvę į bendrą susisiekimo sistemą, o nuo antrojo aukšto statybos riba planuojama, atitraukiant nuo sklypo ribos per 2 m. Inžinerinių tinklų tiesimui pietinėje žemės sklypo dalyje planuojamas servitutas, neišskiriant teritorijos atskiru žemės sklypu, įvertinus Gabijos gatvės įregistruotą inžinerinį statinį palei sklypų pietines ribas. Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimiomis teritorijomis numatomi rytinėje ir pietinėje sklypo pusėse planuojant pėsčiųjų takus. Automobilių judėjimas į aplinkinę teritoriją išlieka vakarinėje žemės sklypo pusėje.

Žemės sklypas Nr. 1

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	400 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤12 m/192,50
<i>Leistinas užstatymo tankumas</i>	≤50
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	≤2,0
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S1.1 – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 202, servitutas – teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 222, plotas 43 kv. m;
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (7.3.)
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	20
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

	<p>-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>-šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);</p> <p>-vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).</p> <p>Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%.</p> <p>Didžiausias galimas vienas mažmeninės prekybos objektas sklype 800 m² bendro ploto, įvertinant leistiną maksimalų užstatymo intensyvumą.</p>
--	---

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis. Detaliajame plane yra patikslinti inžinerinių tinklų perkėlimo sprendiniai. Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose yra būtina gauti inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Techninio projekto parengimo metu bus užsakomos inžinerinių tinklų iškėlimo ir/ar apsaugos projektavimo sąlygos.

2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas<..>“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus.

4. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose, pastato aukštingumas sumažintas nuo leistino įvertinus gretimą užstatymą.

5. Privažiavimai į žemės sklypą planuojamas iš pravažiavimo tarp planuojamo žemės sklypo ir sklypo Gabijos g., kad. Nr. 0101/0015:72. Automobilių parkavimas yra numatomas antžeminėje dalyje.

6. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, rengiant pastato techninį projektą siūloma teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą ir šildymui naudoti netaršų šildymo būdą.

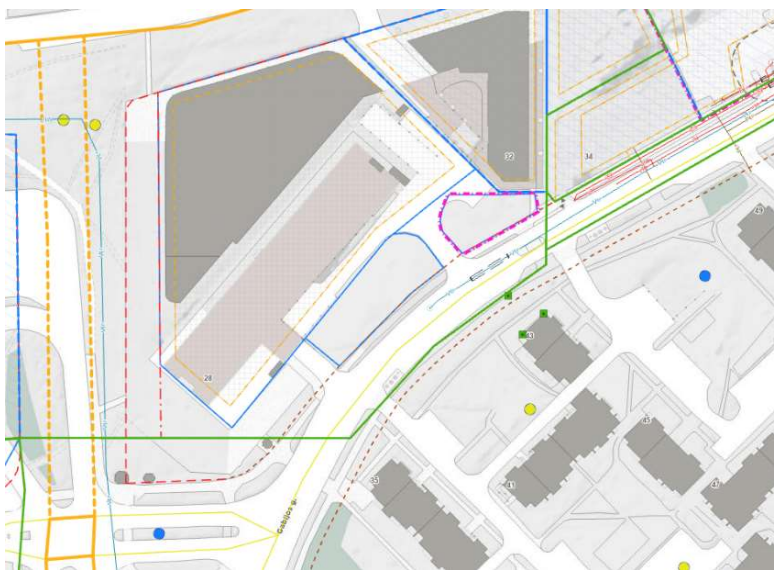
7. Už sklypo ribų bus iškeliami – centralizuoto šildymo, elektroninių ryšių (telekomunikacijų), buitinių nuotekų kanalizacijos, lietaus nuotekų tinklai. Vandentiekio tinklai iškeliami nebus.

7. Naujai statomo pastato aukštis, kartu su visais ant jo sumontuotais įrenginiais neviršys 281 m altitudės.

8. Į žemės sklypą patenkanti esamos automobilių parkavimo aikštelės dalis naikinama, kadangi ji buvo įrengta, kai nebuvo suformuotas privatus žemės sklypas.

GAISRINĖ SAUGA

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo. Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių Gabijos g. (gaisriniai hidrantai prie Gabijos gatvės pastatų Nr. 43 (atstumas iki hidranto ~53,5 m) ir Nr. 49 (atstumas iki hidranto ~60,0 m).



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos žemėlapis su hidrantų išdėstymu

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas

APLINKOS APSAUGA, HIGIENA, SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka pagrindinius gaisrinės saugos, higienos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo ir oro taršos reikalavimus. Komunalinėms atliekoms bus numatyta vieta prie sklypo ribos

Detaliajame plane planuojamas nedidelis kiekis automobilių, priklausomai nuo pasirinktos ūkinės veiklos, todėl triukšmo ir oro taršos poveikis aplinkai nepadidės.

Sanitarinių apsaugos zonų sklype nėra ir nebus.