

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė A A

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS:
Kalvarijų g. 96,

Žemės sklypo Vilniaus m. sav., Vilniaus m.,
detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS: UAB ,

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. balandžio 12 d. įsakymu Nr. A30-1459/22 „Dėl leidimo inicijuoti teritorijų Kalvarijų ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Kalvarijų g. 96 (kadastro Nr. 0101/0022:301)“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. A30-2455/22 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. balandžio 12 d. įsakymo Nr. A30-1459/22 „Dėl leidimo inicijuoti teritorijų Kalvarijų ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Kalvarijų g. 96 (kadastro Nr. 0101/0022:301)“ pakeitimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam kitos paskirties sklypui nustatomas prioritetas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas ir kitas galimas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas, nustatomi žemės naudojimo reglamentai vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – **Bendrasis planas**) sprendinius, pagal kuriuos planuojama teritorija patenka į ŠNI-2-7 tvarkymo zoną, kur: funkcinės zonos tipas – miesto dalies centro zona, teritorijos naudojimo tipai – GC, GM, PA, SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT, žemės naudojimo būdai – G2, K, V, R, B, I2, E, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 35m (9a), užstatymo tipai – pr_u, pr_a, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80%. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50%, kurį viršijus statinių planuojamame žemės sklype projektavimo sąlygose ir techniniame projekte bus nustatomos kompensacinės priemonės. Tekstiniai reglamentai: 01 – UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (m²) ar kitą parduodamą plotą perduodant Savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03 - rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 04 - naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą; 05 - objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; 09 - draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; 39 - gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Planuojamo žemės sklypo Kalvarijų g. 96 (kadastro Nr. 0101/0022:301) ribos ir plotas nekeičiamas. Planuojamam **žemės sklypui Nr. 1** detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį *teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai*), nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir konkretų prioritetinį žemės naudojimo būdą, kuris žemės sklypui Nr. 1 nustatomas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu, taip pat kitą galimą žemės naudojimo būdą, į kurį leidžiama savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeisti Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu formuojamam žemės sklypui nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 5 dalis).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo nuostatomis, Detaliojo plano keitimo grafiniai sprendiniai detalizuoti pagrindiniame brėžinyje „Pagrindinis brėžinys M 1:500“, kuriame grafiškai Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC), tik erdvinio objekto kodais pažymėti galimi žemės sklypų naudojimo būdai – prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas ir kitas galimas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) naudojimo

būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą (tiek prioritetinį, tiek kitą galimą) atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Taip pat papildomai parengti:

1) Detaliojo plano koregavimo brėžinys „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą M 1:500“, kuriame grafiškai Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

2) Detaliojo plano koregavimo brėžinys „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas kitas galimas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdas, kuris žemės sklypui Nr. 1 galės būti nustatytas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeičiant Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Planuojamam **žemės sklypui Nr.1** nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą, kuris nustatomas Detaliojo plano koregavimo tvirtinimo metu:

Sklypo plotas – 942 m²

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) – atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a (vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles), max altitudė 119,00.

Užstatymo tankis - 10%.

Užstatymo intensyvumas – 0,20.

Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus.

Statinių paskirtys – administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥ 10 %.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Planuojamam **žemės sklypui Nr.1** nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą, į kurį savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pakeistas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatytas prioritetinis žemės naudojimo būdas:

Sklypo plotas – 942 m²

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) – atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,

vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 pietinėje dalyje, kurioje yra bendro naudojimo susisiekiama komunikacija – pėsčiųjų šaligatvis, siūlomas nustatyti 31 kv. m ploto kelio servitutas (202) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), viešpataujantys daiktai – Žalgirio ir Kalvarių gatvės.

Tekstiniai reglamentai, pastabos:

1. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę.

2. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano keitimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Nagrinėjama teritorija pietine dalimi ribojasi su B2 kategorijos Žalgirio gatve, rytine dalimi – su C1 kategorijos Kalvarių gatve. Esamų Žalgirio ir Kalvarių gatvių koridoriaus plotis tarp sklypų ~28m.

Į esamą sklypą įvažiuojama iš Kalvarių gatvės, Vilniaus m. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Žalgirio, Kalvarių gatvėmis, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškelimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2022 m. birželio 14 d. sąlygomis Nr. REG228840, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros tinklų kurie patenka į elektros tinklų apsaugos zoną.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2022 m. rugpjūčio 11 d. sąlygomis Nr. REG237110, šalia planuojamos teritorijos yra centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų ir paviršinių lietaus nuotekų tinklai. Vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Kalvarių g., kameros Nr. 213, buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm buitinių nuotekų tinklus šalia sklypo. Paviršinės lietaus nuotekos nuvestos į esamus centralizuotus paviršinių lietaus nuotekų tinklus. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Žalgirio-Kalvarių gatvių sankirtoje (~45m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022 m. rugpjūčio 11 d. sąlygomis Nr. REG237092, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių ryšių tinklų kurie patenka į ryšių tinklų apsaugos zoną.

Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022 m. rugpjūčio 17 d. sąlygomis Nr. REG237609, planuojama teritorijų priskiriama centralizuoto šilumos tiekimo zonai („Vilniaus miesto

šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525).

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Aplinkos apsauga:

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 10 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams pagal Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašą.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022 m. rugpjūčio 10 d. sąlygomis Nr. REG236805 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ ir LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 10 metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Žalgirio-Kalvarijų gatvių sankirtoje (~45m).

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 pietinėje dalyje, kurioje yra bendro naudojimo susisiektimo komunikacija – pėsčiųjų šaligatvis, siūlomas nustatyti 31 kv. m ploto kelio servitutas (202) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), viešpataujantys daiktai – Žalgirio ir Kalvarijų gatvės.

Projekto vadovas

A A