

**PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO STATINIŲ
STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS SKLYPE KARALIAUČIAUS G. 123
(KADASTRO NR. 0101/0167:836) SUPAPRASTINTA TVARKA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.: Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas (TPD Nr. T00055197).

Planuojama teritorija: žemės sklypas Karaliaučiaus g. 123, kadastro Nr. 0101/0167:836.

Dokumento rengimo pagrindas: Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. A-528 patvirtintas Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalusis planas (TPD Nr. T00055197).

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Online media“, Liepų g. 14, Lentvaris, Trakų raj., PV [redacted] (kvalifikacijos atestato Nr. A1611), tel. + [redacted], el.p.: [redacted]

Teritorijų planavimo dokumento planavimo tikslai: Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti detaliuoju planu nustatytą statinių statybos zoną ir ribą žemės sklype Karaliaučiaus g. 123, Vilniuje, Kad. Nr. 0101/0167:836, nustatyti susisiekimo sprendinius.

1. IŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliajame plane nustatytą teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų. Pagal kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01/2021-10-31) 6 skyriaus, VI skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. 318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

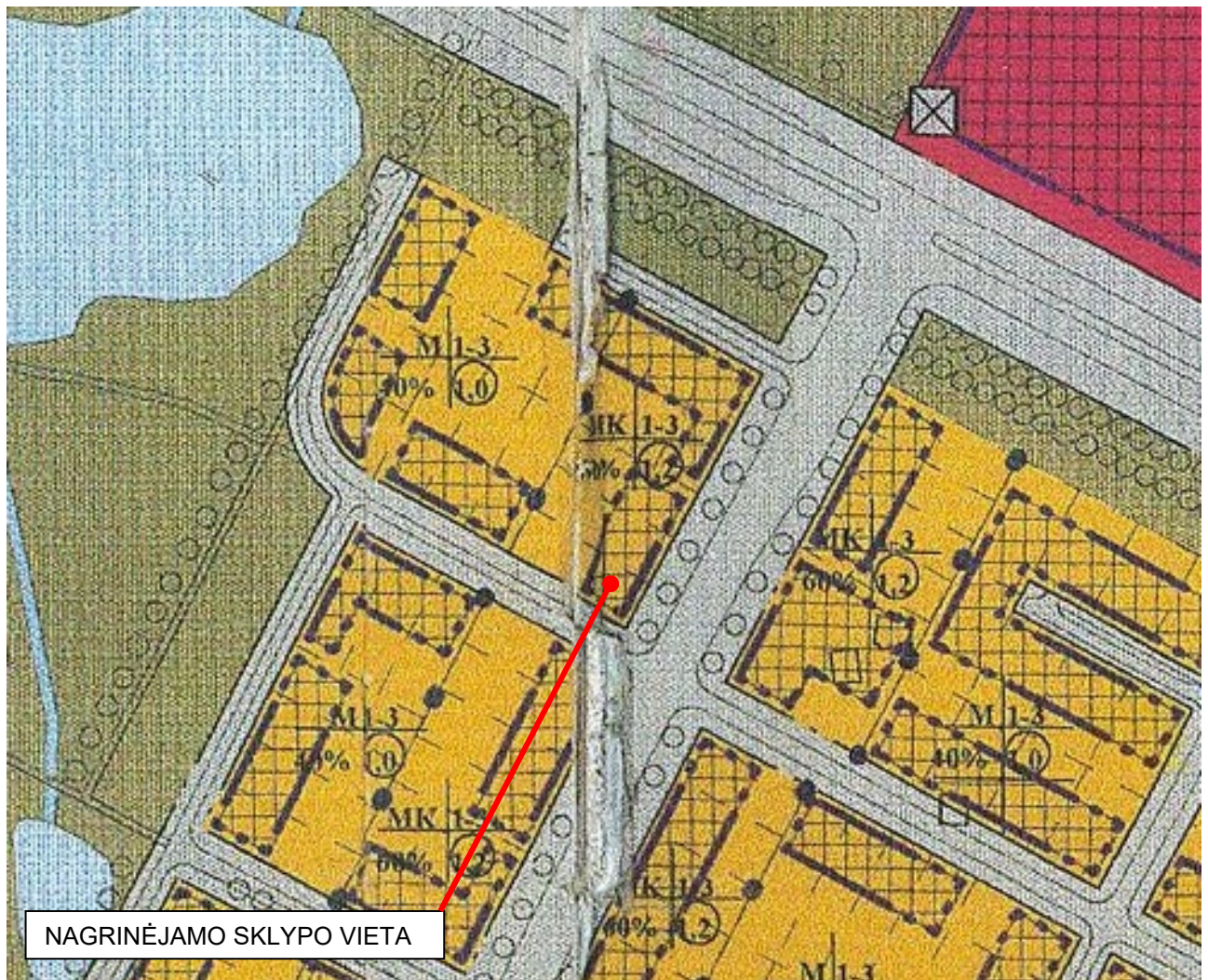
318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikis.

2. BENDRIEJI DUOMENYS

2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. A-528 Vilniaus miesto taryba patvirtino Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalųjį planą (TPD Nr. T00055197), kuriuo buvo nustatyti teritorijos naudojimo režimo reglamentai, suplanuotas gatvių ir pėsčiųjų tinklas bei numatyti kiti reikalavimai.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	1

Pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detalų planą, nagrinėjamas sklypas patenka į MK – gyvenamosios mažaaukštės / komercinių pastatų statybos teritoriją.



Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano ištrauka

Detaliuoju planu nagrinėjam sklypui Karaliaučiaus g. 123 (kad. Nr. 0101/0167:836) nustatyti šie pagrindiniai teritorijos ir naudojimo režimo reglamentai:

Žemės paskirtis: kita

Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis: Mažaaukštė gyvenamoji / komercinė

Leistinas pastatų aukštis (aukštais): 1-3

Leistinas užstatymo tankumas (proc): iki 60

Leistinas užstatymo intensyvumas: iki 1,2

Duomenys apie planuojamą žemės sklypą:

Adresas: Vilnius, Karaliaučiaus g. 123, Kad. Nr. 0101/0167:836

Registro Nr.: 1/42100

Paskirtis: Kita

Naudojimo būdas/pobūdis: Gyvenamosios teritorijos/ Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Plotas: 0.0675 ha

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	2

3. SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai - keičiama žemės sklypo Karaliaučiaus g. 123, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0167:836), statybos riba bei statinių statybos zona (statybos zonos konfigūracija ir ribos).

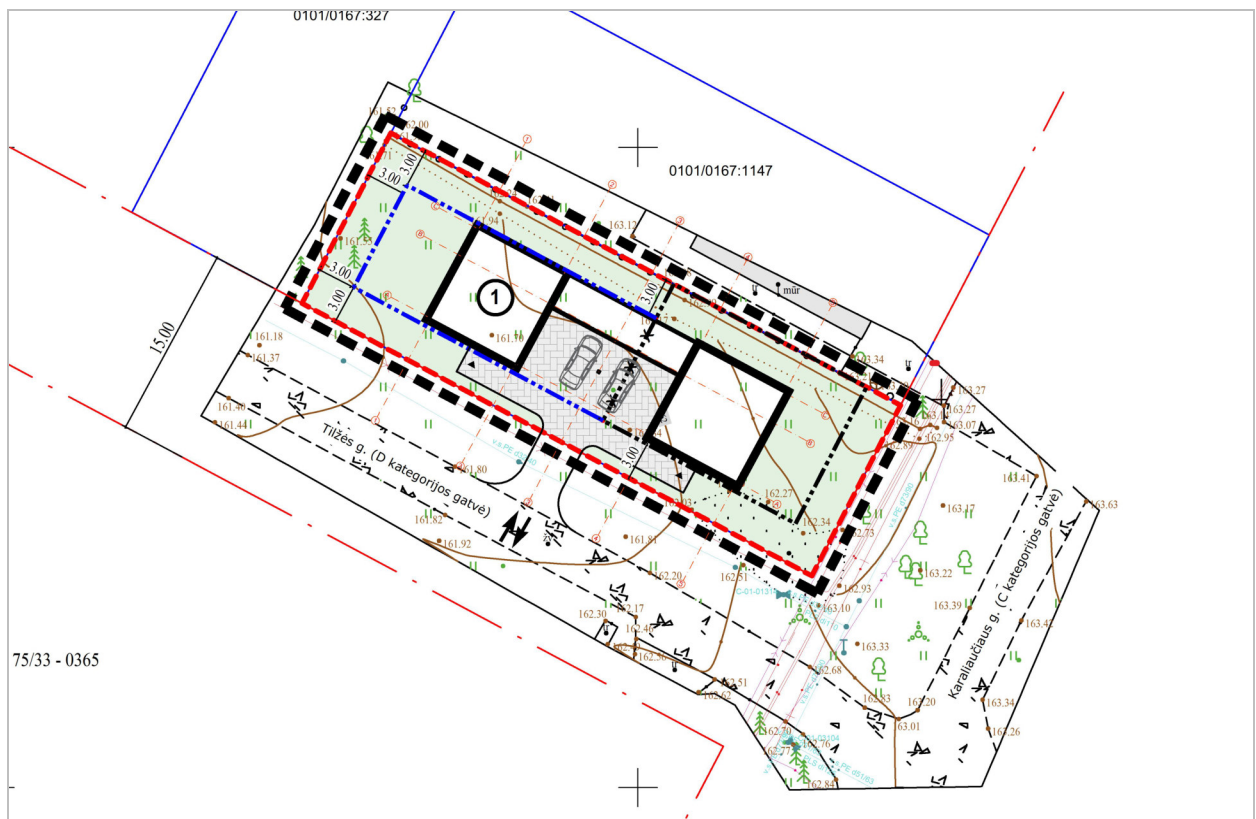
Planuojamo žemės sklypo statybos zona ir riba planuojama užstatymą atitraukiant po 3 metrus iš šiaurinės, vakarinės ir pietinės pusių.

Statinių statybos zonos ir ribos keitimo tikslai: kadangi nagrinėjamas sklypas Karaliaučiaus g. 123, Vilniuje yra kampinis sklypas Karaliaučiaus ir Tilžės gatvių sankirtoje, tikslinga užstatymo zoną sklype išplėsti, formuojant perimetrinį kvartalo užstatymą. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, patvirtinti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. A-528, nekeičiami.

Užstatymo zoną ir ribą tikslinga didinti, numatant galimybę techninio projekto rengimo metu projektuoti dvibučių gyvenamąjį namą. Toks sprendimas suteiktų daugiau lankstumo planuojant statinio architektūrinį išdėstymą ir atitiktų šiuolaikinius urbanistinius bei funkcinius poreikius: leistų racionaliai išdėstyti atskirus butus su atskiromis įėjimo zonomis, užtikrinant gyventojų privatumą ir patogumą, kartu optimizuojant bendras erdves ir inžinerinių sistemų išdėstymą.

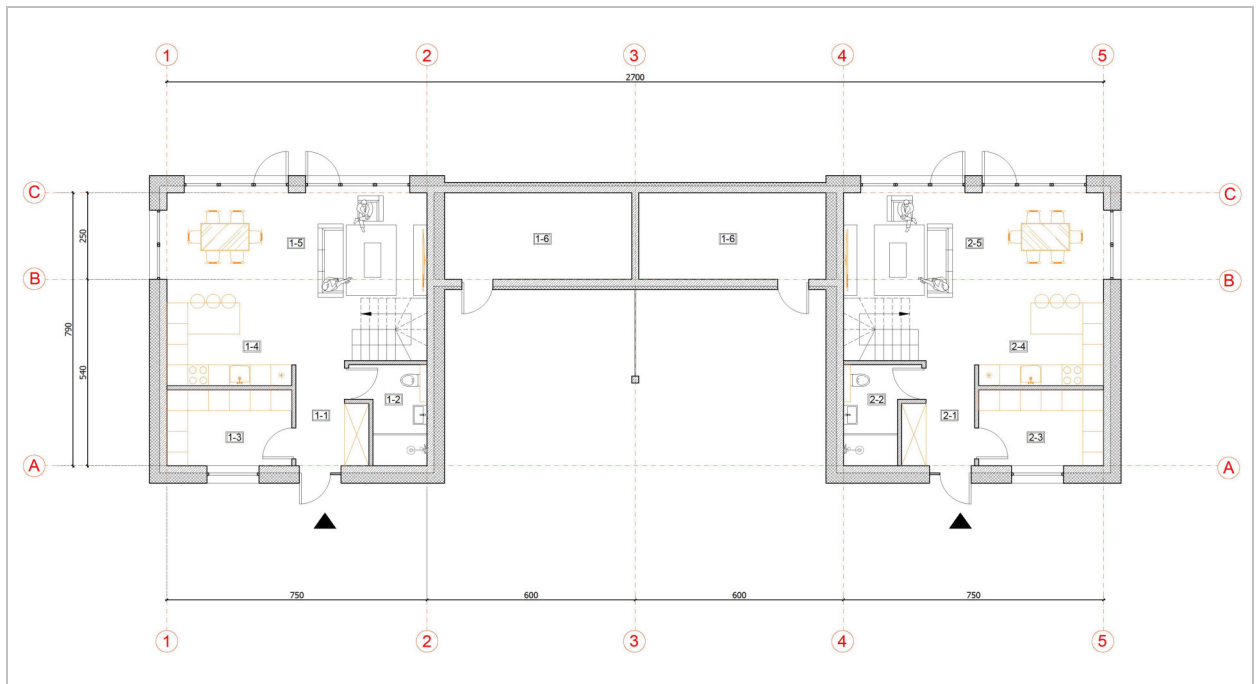
Atsižvelgiant į tai, kad sklypas yra kampinis, Tilžės ir Karaliaučiaus gatvių sankryžoje, padidinta užstatymo zona leistų efektyviau išnaudoti esamą teritoriją, sukuriant vientisą ir urbanistiškai aktyvią gatvės erdvę. Be to, tai sudarytų prielaidas formuoti aiškų architektūrinį akcentą sankryžoje, kuris ne tik pagerintų vizualinį gatvių kampo identitetą, bet ir sustiprintų miesto struktūros logiką bei estetiką. Tokiu būdu būtų skatinamas darnus teritorijos vystymas, derinant urbanistinį kontekstą.

Numatomas statinio išdėstymas sklype – du tarpusavyje harmoningai komponuojami, kompaktiški gyvenamieji tūriai, sujungti žemesnio aukščio pagalbinėmis patalpomis, kurios kartu formuoja vizualinį perėjimą tarp pagrindinių gyvenamųjų dalių. Pagalbinės patalpos veikia kaip architektūrinė jungtis, užtikrinanti patogų vidaus judėjimą ir aiškią funkcinę sklypo struktūrą. Tarp abiejų tūrių, natūraliai susiformavusioje kiemo erdvėje, projektuojama automobilių aikštelė su patogiu privažiavimu iš gatvės, užtikrinanti patogų parkavimą ir išlaikanti tvarkingą, estetišką kiemo charakterį.



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	3

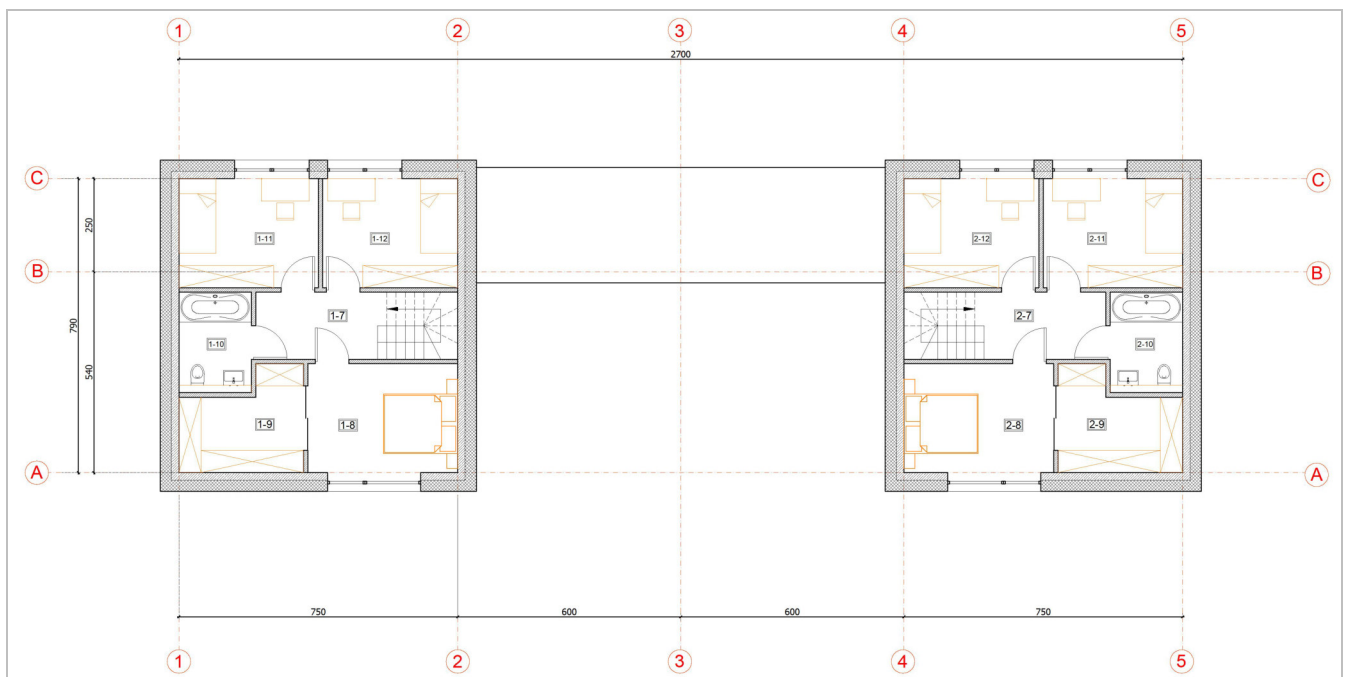
Numatomas pirmo aukšto planavimas:



BUTO NR. 1 EKSPLIKACIJA			BUTO NR. 2 EKSPLIKACIJA		
NR.	PATALPA	PLOTAS	NR.	PATALPA	PLOTAS
1-1	Holas	5.36	2-1	Holas	5.36
1-2	San. mazgas	5.27	2-2	San. mazgas	5.27
1-3	Techninė patalpa	7.92	2-3	Techninė patalpa	7.92
1-4	Virtuvės zona	8.64	2-4	Virtuvės zona	8.64
1-5	Svetainė/virtuvė	30.56	2-5	Svetainė/virtuvė	30.56
1-6	Sandėliukas	13.50	2-6	Sandėliukas	13.50
BENDRAS PLOTAS		71.25	BENDRAS PLOTAS		71.25

Bendras pirmo aukšto plotas – 142,50 kv. m.

Numatomas antro aukšto planavimas:

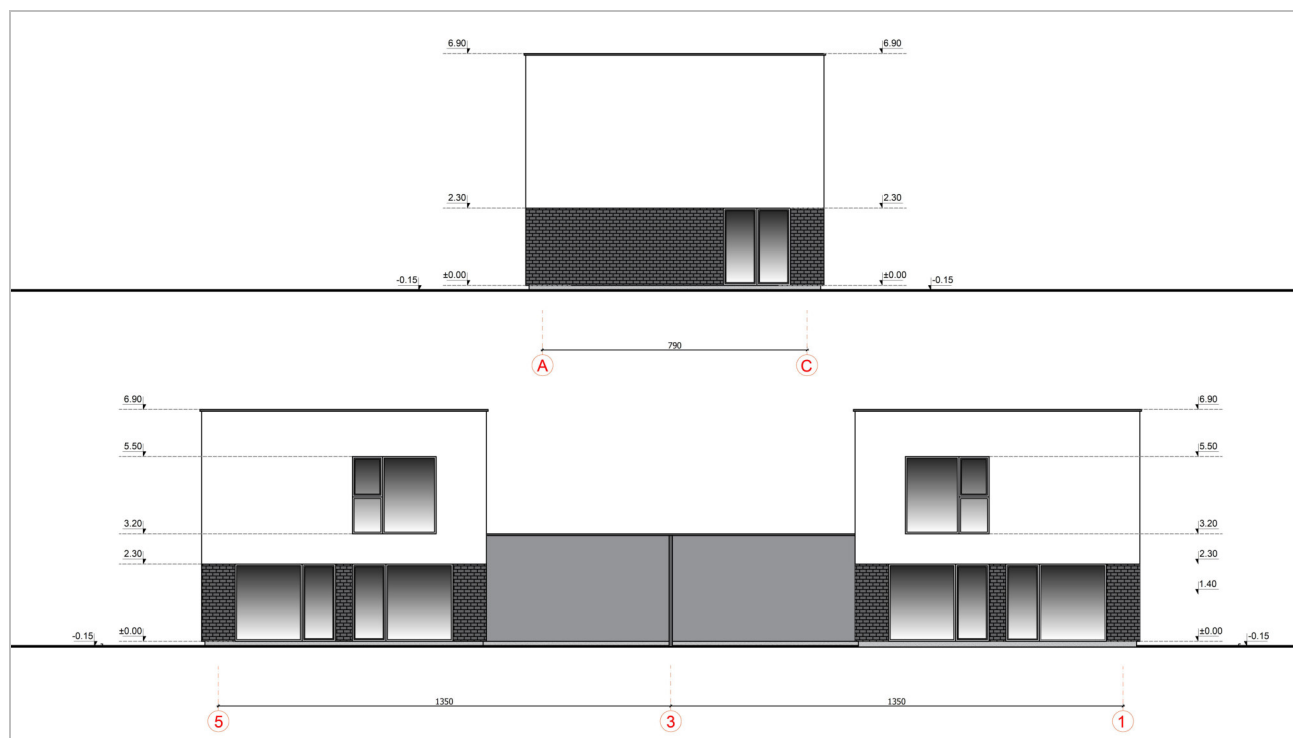


DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	4

BUTO NR. 1 EKSPLIKACIJA			BUTO NR. 2 EKSPLIKACIJA		
NR.	PATALPA	PLOTAS	NR.	PATALPA	PLOTAS
1-7	Holas	5.89	2-7	Holas	5.89
1-8	Miegamasis kambarys	11.81	2-8	Miegamasis kambarys	11.81
1-9	Drabužinė	7.95	2-9	Drabužinė	7.95
1-10	San. mazgas	5.27	2-10	San. mazgas	5.27
1-11	Kambarys	10.99	2-11	Kambarys	10.99
1-12	Kambarys	10.64	2-12	Kambarys	10.64
BENDRAS PLOTAS		52.55	BENDRAS PLOTAS		52.55

Bendras antro aukšto plotas – 105,10 kv. m.

Galimi dvibučio gyvenamojo namo fasadų sprendiniai:



Numatomi dvibučio gyvenamojo namo rodikliai:

- Sklypo plotas – 675 kv. m.
- Dvibučio gyvenamojo namo užstatymo plotas – 185,40 kv. m.
- Dvibučio gyvenamojo namo bendras plotas – 247,60 kv. m.
- Aukštų skaičius – 2
- Sklypo užstatymo tankis – 27 proc.
- Sklypo užstatymo intensyvumas – 37 proc.
- Sklypo apželdinimo procentas – 56 proc.

Nepaisant to, kad užstatymo zoną siūloma plėsti, visi teritorijai taikomi reglamentai, nustatyti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliuoju planu, išlieka galioti ir nėra viršijami:

- leistinas pastatų aukštis – 1–3 aukštai
- maksimalus užstatymo tankumas – iki 60 proc.
- maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 1,2

Siūlomos užstatymo zonos didinimo tikslas- racionalesnis ir kontekstualesnis pastato išdėstymo sklype sprendimas, atsižvelgiant į viso kvartalo sprendinius. Tai leistų geriau prisitaikyti prie esamų urbanistinių sąlygų bei sklypo morfologijos, kartu išlaikant proporcingą ir reglamentams

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	5

neprieštaraujantį statinio mastelį. Tokiu būdu užtikrinamas darnios plėtros principų įgyvendinimas, derinant individualius sklypo panaudojimo sprendinius su visai teritorijai keliamais reglamentiniais reikalavimais.

4. SKLYPO TVARKYMAS BEI APŽELDINIMAS

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms nustatomas 25% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

Minimalus privalomųjų želdynų plotas sklype - 169 m². Nagrinėjamame sklype saugotinių želdinių nėra.

5. SUSISIEKIMO SISTEMA BEI AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SPRENDINIAI

Planuojamas žemės sklypas Karaliaučiaus g. 123 pietinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Tilžės gatve, o rytinėje – su C kategorijos Karaliaučiaus gatve. Kadangi Tilžės gatvei yra nustatyta žemesnė kategorija, tikslinga įvažiavimą į sklypą numatyti iš Tilžės gatvės.

Įvažiavimo, išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo esamų sankryžų zonų.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, turi būti pakeistas žemės sklypo adresas, kadangi įvažiavimas/išvažiavimas planuojamas iš Tilžės g.

Automobilių parkavimo vietos planuojamos sklypo ribose, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki pastatų. Stovėjimo vietų poreikis ir vieta bus tikslinama techninio projekto rengimo metu.

6. PRIEŠGAISRINIAI REIKALAVIMAI

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	6

2 lentelė

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

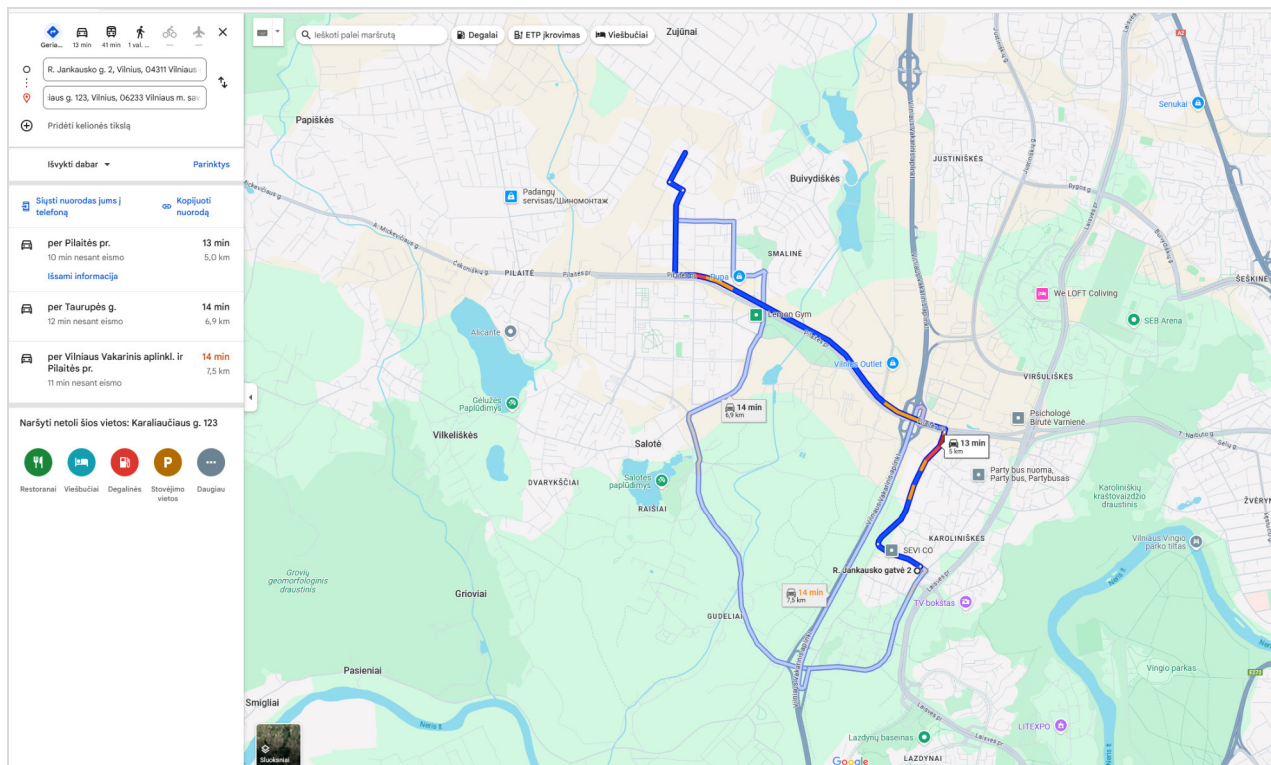
⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausanti (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Karaliaučiaus gatve (C kategorijos).

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys - Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 1-oji komanda, įsikūrusi R. Jankausko g. 2, Vilniuje. Atstumas apie 5 km, atvykimo laikas apie 13 min.



maps.google.com ištrauka

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	7

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai

Nagrinėjamas sklypas yra Vilniaus mieste, Pilaitės seniūnijoje. Kaimyniniuose sklypuose dominuoja mažaaukčių pastatų statyba, nėra numatomi gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų, paslaugų ar kitos paskirties pastatai. Preliminarus reikalingas vandens poreikis išorės gaisrų gesinimui ne mažiau laip 15 l/s. Išorės gaisrų gesinimo sprendiniai numatomi pagal Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano, parengto SĮ „Vilniaus planas“ 1999 m. 5.1.3. Inžinerinė infrastruktūra skyriaus sprendinius. Detaliojo plano koregavimas neturi įtakos šios teritorijos išorės gaisrų gesinimo sprendiniams.

7. PLANUOJAMI TRIUKŠMO IR TARŠOS ŠALTINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5.d. nuostatomis, tikslas yra – kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse. Įgyvendinant planavimo sprendinius techninio projekto rengimo metu, privalu įvertinti insoliaciją, triukšmo sklaidą bei oro taršą esamų ir statomų gyvenamųjų pastatų atžvilgiu, kaip tai numatyta LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d.

Pagal esamą situaciją bei planuojamus sprendinius nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja mažaaukštė vienbutė/dvibutė statyba. Atsižvelgiant į tai, joks reikšmingas poveikis aplinkai ir higieninei būklei nenumatomas.

8. INSOLIACIJA

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta statybos zona ir riba atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus. Rengiant techninį projektą jo sprendiniai privalo užtikrinti normatyvinę insoliacijos trukmę patalpose ir neįtakoti insoliacijos trukmės gretimybėse esantiems pastatams.

Projektuojant statinius būtina, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo 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 įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“

9. POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI, VEIKLOS PASEKMIŲ ĮVERTINIMAS

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą. Greta nagrinėjamo sklypo vyrauja gyvenamosios teritorijos. Esamas užstatymas kvartale nėra intensyvus, vyrauja mažaaukštė statyba.

Nagrinėjamas sklypas nepatenka į jokias gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

Nauji statybos zonos ir ribos pakeitimo sprendiniai nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

PV XXXXXXXXXX

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ	LAPAS
OM-21-03-25-DP	5	8