

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Teritorijos, pagal Vilniaus Verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialųjį planą patenkančios į kompleksinę išplanavimo zoną Nr. 21, detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Girmavos g. 6 (kadastro Nr. 0101/0167:4460) supaprastinta tvarka.

Koreguojamas 0,0774 ha ploto žemės sklypas yra Girmavos g. 6, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0167:4460, unikalus Nr. 4400-5439-9529). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą (registro Nr. 44/2643785) kitų daiktinių teisių, įskaitant servitutus, įrašų nėra. Šiuo projektu žemės sklypo ribos, plotas, paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su Girmavos gatvės susisiekimo koridoriumi (kadastro Nr. 0101/0167:4455), vakarinėje pusėje – su žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0167:4473, rytinėje pusėje – su žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0167:4456, pietinėje pusėje – su nesuformuota žemės teritorija. Brėžinys parengtas ant UAB „GEOMANAI“ topografinio plano, suderinto TIHS sistemoje Nr. TIHS1-20260911-054025.

Žemės sklypas suformuotas detalioju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. lapkričio 19 d. įsakymu Nr. A30-2345/19 „Dėl teritorijos, pagal Vilniaus verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialųjį planą patenkančios į kompleksinę išplanavimo zoną Nr. 21, detaliojo plano tvirtinimo“ (TPDR registracijos Nr. T00084140). Patvirtintame detaliojame plane sklypas pažymėtas Nr. 34.

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 papunkčiu bei 320 punktu. Koreguojamas susisiekimo sprendinys – įvažiavimo į žemės sklypą ir išvažiavimo iš jo vieta. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai, įskaitant statybos zoną, statybos ribą, inžinerinį aprūpinimą, servitutus nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Patvirtintame detaliojame plane įvažiavimo / išvažiavimo vieta pažymėta sklypo šiaurės vakarų dalyje, iš Girmavos gatvės. Šiuo detaliojo plano koregavimu ankstesnė įvažiavimo / išvažiavimo vieta panaikinama ir nustatoma nauja vieta to paties sklypo šiaurinės ribos rytinėje dalyje, iš tos pačios Girmavos gatvės. Įvažiavimo vieta perkeliama sklypo ribos atkarpoje tarp žemės sklypo šiaurės vakarų ir šiaurės rytų kampų.

Detaliojo plano koregavimo poreikį lemia siekis racionaliai organizuoti įvažiavimą ir automobilių stovėjimą, išsaugant patvirtintame detaliojame plane numatytą kiemo erdvę. Organizuojant automobilių privažiavimą ir stovėjimą sklypo šiaurės vakarų dalyje, ties detaliojame plane pažymėta įvažiavimo vieta, kiemui skirta erdvė būtų naudojama transportui, todėl sumažėtų jos galimybės atlikti gyvenamojo namo kiemo funkciją. Statybos projekto A laidoje dvi automobilių stovėjimo vietos numatytos gyvenamojo namo rytinėje pusėje, o įvažiavimas perkeliamas į sklypo šiaurinės ribos rytinę dalį, užtikrinant tiesioginį privažiavimą prie jų. Taip automobilių privažiavimas ir stovėjimas sutelkiami rytinėje sklypo dalyje, siekiant išsaugoti detaliojame plane numatytą kiemo erdvę tarp sklypų Nr. 33 ir Nr. 34 pastatų. Statybos zonos, statybos ribos, kiemo teritorijos ir joms nustatyti reikalavimai šiuo koregavimu nekeičiami.

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Girmavos g. 6 statybos projektą Nr. 2024/6.1-GIRMAVOSG.6-TDP parengė MB „AJ architects“, projekto vadovė – I.S. NTR išrašė pastatas (unikalus Nr. 4400-6765-1030) pažymėtas kaip formuojamas; jo būklė – „Leidimas vykdyti statybos darbus“. Vienbučio namo statybai išduotas 2025 m. rugpjūčio 13 d. leidimas Nr. LSNS-01-250813-00602. Projekto A laidos aiškinamajame rašte nurodyta, kad keičiama įvažiavimo į sklypą vieta, o esminiai statinio projekto sprendiniai nekeičiami. Šiuo detaliojo plano koregavimu nustatoma įvažiavimo vieta pagal A laidos sklypo sutvarkymo planą.

Patvirtinto detaliojo plano aiškinamojo rašto dalyje „Transportinė dalis“ nurodyta, kad sprendinių brėžinyje įvažiavimų ir išvažiavimų vietos pažymėtos preliminariai, o detalesnis įvažiavimų / išvažiavimų, parkavimo vietų ir privažiavimo kelių parametrų organizavimas

sprendžiamas techninių projektų rengimo stadijoje. Todėl siūlomas įvažiavimo vietos patikslinimas išlaiko patvirtinto detaliojo plano susisiekimo organizavimo principą – tiesioginį patekimą į sklypą iš greta esančios gatvės – ir konkretizuoja jį pagal statinio projekto sprendinius.

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 6 dalies 3 ir 7 punktuose nustatyti optimalaus inžinerinių komunikacinių koridorių tinklo ir optimalios urbanistinės struktūros formavimo uždaviniai įvertinami išlaikant patvirtintą gatvių tinklą, gatvės koridoriaus ribas, kvartalo sklypų struktūrą ir užstatymo reglamentus. Nauja įvažiavimo vieta pakeičia ankstesnę vietą, todėl papildoma, antra jungtis su gatve neplanuojama. Nekeičiama kvartalo gatvių trasa, susisiekimo koridoriaus plotis ir gretimų sklypų privažiavimai. Dėl vienos įvažiavimo vietos perkėlimo nepadidinamas patvirtintame detaliojame plane numatytas teritorijos naudojimo intensyvumas ar aptarnaujamų objektų skaičius.

Patvirtintu detalioju planu nustatyti reglamentai

Žemės sklypui Nr. 34 patvirtintame pagrindiniame brėžinyje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai ir papildomi reikalavimai lieka galioti:

Rodiklis	Patvirtintas reglamentas
Žemės sklypo plotas	774 m ²
Teritorijos naudojimo tipas	GV – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai
Žemės naudojimo paskirtis ir būdas	Kita; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Leistinas pastatų aukštis	8,00 m
Leistina pastatų aukščio altitudė	173,50 m
Leistinas užstatymo tankis	19,4 %
Leistinas užstatymo intensyvumas	0,39
Užstatymo tipas	„C“ sodybinis SU
Pastatų aukštų skaičius	1 aukštas su mansarda
Priklausomųjų želdynų norma	25 %
Papildomas reikalavimas	Vieno buto gyvenamasis namas

Susisiekimas ir automobilių stovėjimas

Patvirtintas 12,0 m pločio koridorius tarp Girmavos gatvės raudonųjų linijų šiuo projektu nekeičiamas. Šiaurinėje sklypo pusėje gatvės raudonoji linija sutampa su žemės sklypo riba.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 punkto 6 lentelė, D kategorijos gatvėse minimalus atstumas tarp įvažiavimų / išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais nereglamentuojamas. Įvažiavimas įrengiamas užtikrinant eismo saugumą, matomumą ir sklandų sujungimą su gatvės važiuojamąja dalimi.

Įvažiavimo geometriniai parametrai, dangos konstrukcija, išilginis ir skersinis nuolydžiai, tinklų apsaugos priemonės ir sujungimas su gatvės danga konkretizuojami susisiekimo dalies sprendiniais. Projekto A laidoje nurodyti įvažos parametrai įgyvendinami suderinus jungties su gatve sprendinius.

Automobilių stovėjimas numatytas žemės sklypo ribose. Statybos projekto A laidoje numatytos 2 automobilių stovėjimo vietos kiemo aikštelėje. Įvažiavimo perkėlimas sudaro tiesioginį privažiavimą prie šių vietų.

Inžinerinė infrastruktūra

Patvirtintu detalioju planu nustatyti teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai šiuo projektu nekoreguojami ir lieka galioti.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui taikomos specialiosios naudojimo sąlygos - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Insoliacija ir visuomenės sveikatos apsauga

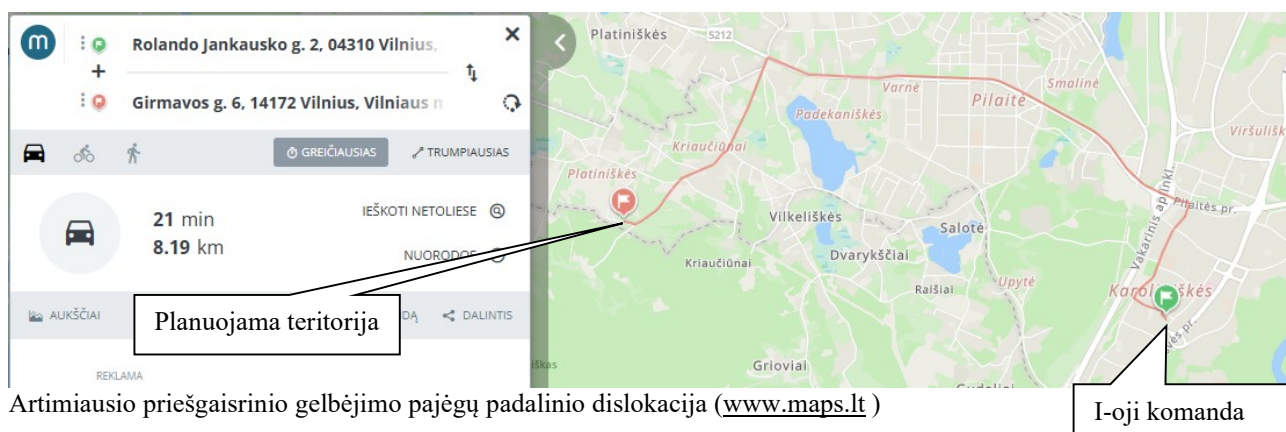
Detaliojo plano koregavimu pastato vieta, aukštis, naudojimo paskirtis ir statybos zona nekeičiami. Įvažiavimo vietos perkėlimas nesukuria papildomo užstatymo ar kitų šešėlių formuojančių tūrių, todėl patvirtinti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sprendiniai šiuo koregavimu nekeičiami. Sklype neplanuojama nauja veikla ar papildomi taršos šaltiniai; išlaikomas vienbučio gyvenamojo namo aptarnavimas viena įvažia iš tos pačios gatvės.

Gaisrinė sauga

Privažiavimas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams išlieka iš Girmavos gatvės. Perkeliant įvažiavimo vietą turi būti išlaikytas tinkamas privažiavimas prie gyvenamojo namo. Vartų ir kitų elementų įrengimas neturi kliudyti specialiųjų tarnybų transporto patekimui.

Statybos projekto bendrojoje dalyje numatytas 10 l/s vandens debitas išorės gaisrui gesinti ir 3 val. gesinimo trukmė; gesinimas numatytas iš kvartale esančios kūdros, pagal projekto duomenis nuo pastato nutolusios apie 137 m. Šiuo koregavimu vandens šaltinis nekeičiamas. Jo įrengimas ir tinkamumas naudoti gaisrui gesinti, vandens paėmimo galimybė ir privažiavimas užtikrinami pagal patvirtinto detaliojo plano bei statinio projekto gaisrinės saugos sprendinius.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 8,19 km, atvykimo laikas – 21 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

I-oji komanda

Gamtinis karkasas ir želdynai

Planuojamo sklypo šiaurinė dalis patenka į gamtinį karkasą – vietinį migracijos koridorių. Patvirtintu detalioju planu sklypui Nr. 34 nustatyta 25 % priklausomųjų želdynų norma, kuri šiuo koregavimu nekeičiama. Statybos projekto A laidos sklypo sutvarkymo plane numatytas apželdintas plotas – 448,6 m², arba 57,96 % sklypo ploto. Įvažiavimo vieta parinkta pagal šios laidos sklypo sutvarkymo sprendinius, išlaikant joje numatytą želdynų plotą. Įgyvendinant sprendinius taip pat laikomasi aktualių sklypui taikomų želdynų ir gamtinio karkaso reikalavimų.

Atitiktis specialiojo plano sprendiniams ir kraštovaizdžio apsauga

Teritorijai taikomi Vilniaus verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinio specialiojo plano sprendiniai, patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 18 d. sprendimu Nr. 1-2008. Šiuo koregavimu nekeičiami specialiojo plano pagrindu detaliojame plane nustatyti užstatymo, sodybos formavimo, architektūros ir želdinimo reikalavimai. Išlaikoma esama kvartalo gatvių sistema, neplanuojama nauja gatvė ir nekeičiamas Girmavos gatvės koridorius, išlaikomos patvirtintos statybos ir kiemo teritorijos bei sodybiniam užstatymui nustatyti reikalavimai.

Trečiųjų asmenų teisės ir sprendinių įgyvendinimas

Detaliojo plano koregavimu gretimų sklypų ribos ir jų įvažiavimai nekeičiami, gretimų gyvenamosios paskirties sklypų žemė įvažiai nenaudojama, nauji servitutai juose neplanuojami. Išsaugoma kitų naudotojų teisė naudotis Girmavos gatve ir inžineriniais tinklais. Nauja įvažiavimo vieta nustatoma prie susisiekimui jau skirtos gatvės koridoriaus, o sklypo viduje sujungiama su projekto A laidoje numatyta kiemo aikšte.

Numatomas detaliojo plano koregavimas apsiriboja vienos įvažiavimo / išvažiavimo vietos perkėlimu tame pačiame sklype prie tos pačios gatvės. Nekeičiant teritorijos naudojimo, užstatymo reglamentų, gatvės koridoriaus ir inžinerinio aprūpinimo, išlaikomos patvirtinto detaliojo plano susisiekimo ir teritorijos naudojimo prielaidos.

Rengiamu detaliojo plano koregavimu nenumatomas papildomas neigiamas poveikis aplinkai ar gretimų sklypų naudojimui.

PV Gražina Meidutė