AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Teritorijos tarp Ukmergės ir Šeškinės gatvių detaliojo plano projekto Šeškinės detaliajam planui papildyti sprendinių koregavimas, sklype Ukmergės g. 212B (kadastro Nr. 0101/0020:118)

Planavimo pagrindas

Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

Normatyviniais aktais:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis.

Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Teritorijos tarp Ukmergės ir Šeškinės gatvių detaliojo plano projekto Šeškinės detaliajam planui papildyti sprendinių koregavimas, sklype Ukmergės g. 212B (kadastro Nr. 0101/0020:118);
- Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 1997 m. liepos 17 d. sprendimu Nr. 1257V „Dėl teritorijos tarp Ukmergės ir Šeškinės gatvių detaliojo plano projekto tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniai (TPD Nr. T00055961)

Planavimo iniciatorius

MLG invest, UAB, į.k. 304852594, adresas Kalvarijų g. 143-5, Vilnius

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas: Idea urbana, UAB, į.k. 126206962, adresas Sporto g. 10-55, LT-09238 Vilnius

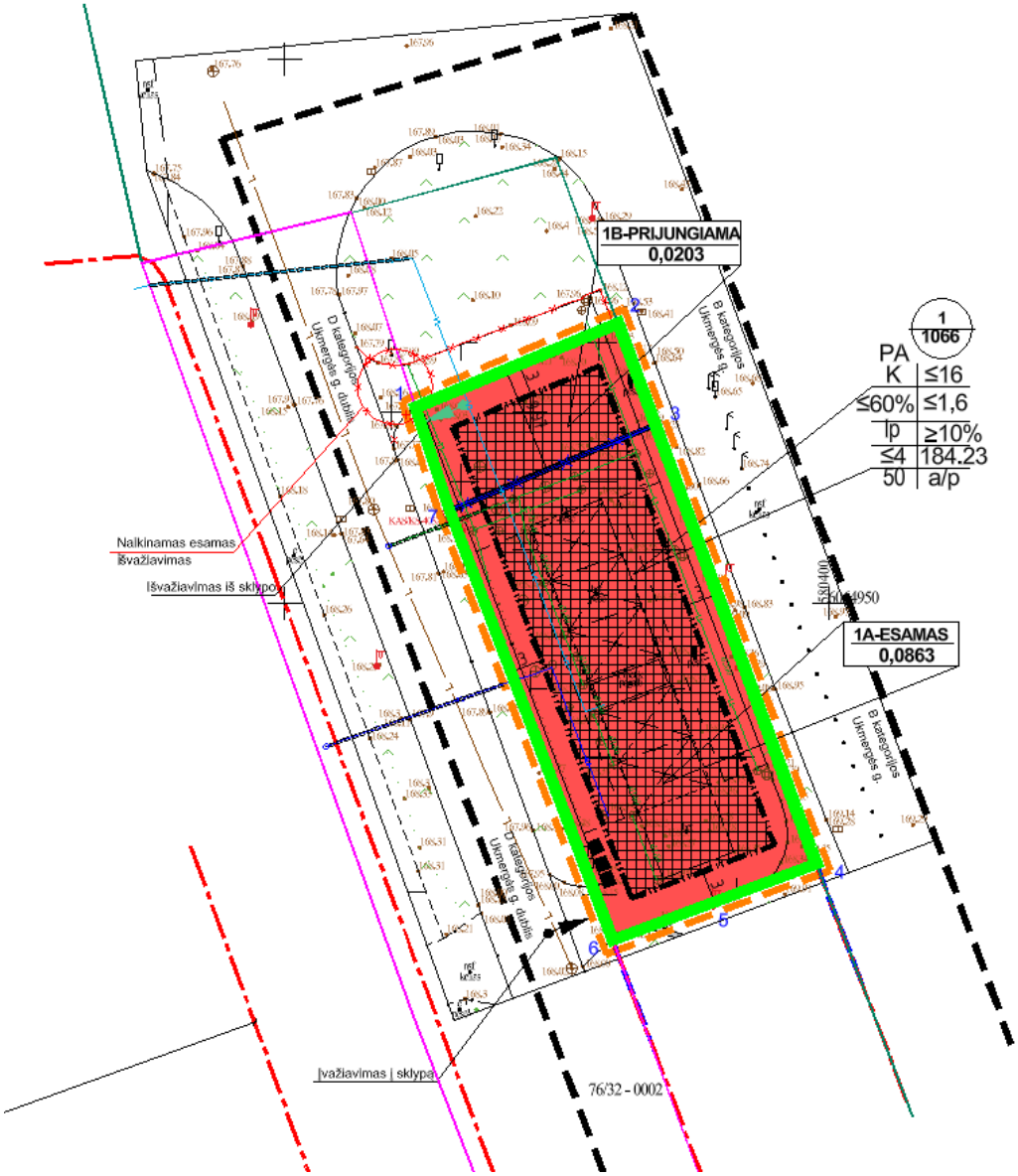
Planavimo tikslai

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguojami susisiekimo komunikacijų principai – keičiama įvažiavimo/išvažiavimo iš sklypo Ukmergės g. 212B, Vilnius vieta. Kiti patvirtinto detaliojo plano reglamentai ir sprendiniai nekeičiami.

Teritorijų planavimo dokumentai

Koreguojamas detalusis planas įregistruotas teritorijų planavimo registre Nr. T00090861.

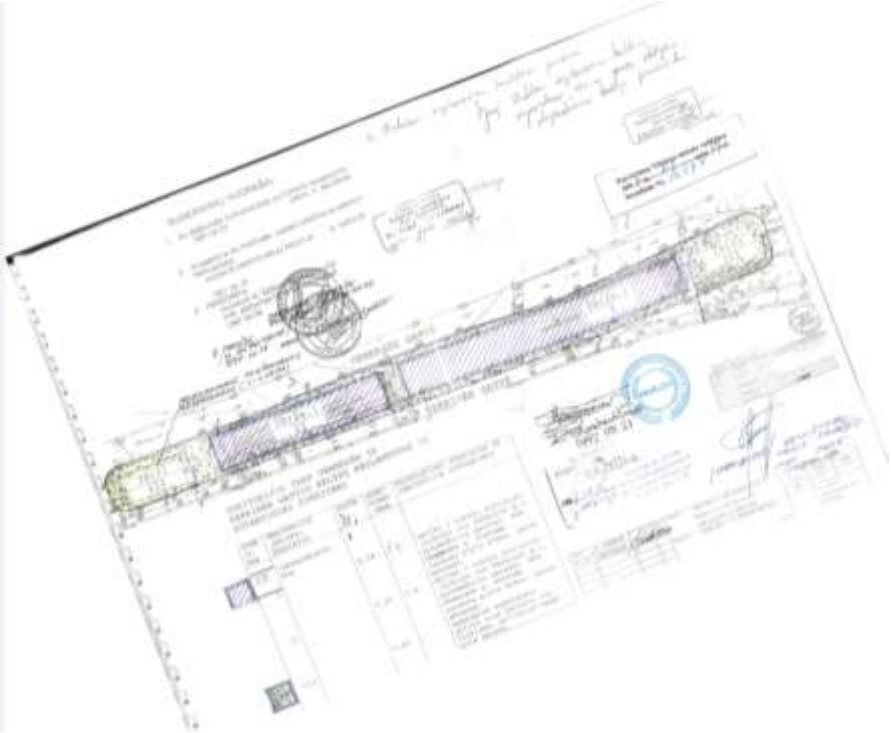
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-20 įsakymu Nr. 30-1288/24 patvirtintu Detaliojo plano koregavimu suplanuoti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai: suplanuoti įvažiavimai/išvažiavimai į/iš planuojamos teritorijos žemės sklypų.



1 pav. Ištrauka iš Detaliojo plano koregavimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-20 įsakymu Nr. 30-1288/24.

Planuojama teritorija yra suplanuota detaliuoju planu

Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 1997 m. liepos 17 d. sprendimu Nr. 1257V „Dėl teritorijos tarp Ukmergės ir Šeškinės gatvių detaliojo plano projekto tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniai (TPD Nr. T00055961).



2 pav. Ištrauka iš Teritorijos tarp Ukmergės ir Šeškinės gatvių detaliojo plano

Žemės sklypas yra suformuotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 3 d. įsakymu Nr. 30-806/19 „Dėl sklypo Ukmergės g. 212B formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ pavirtintu žemės sklypų pertvarkymo projektu.

3 pav. Ištrauka iš Sklypo Ukmergės g. 212B formavimo ir pertvarkymo projekto

Žemės sklypo charakteristikos

4 pav. Situacijos schema. — planuojama teritorija

Planuojamos teritorijos plotas 0,1066 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita; naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje LKS-94 koordinačių sistemoje.

Sklypas šiuo metu yra užstatytas. Žemės sklype yra veikianti automobilių plovykla.

Sklypui (kad. Nr. 0101/0020:118), esančiam Ukmergės g. 212B, Vilniuje, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)

Žemės sklype nustatytų servitutų nėra.

Urbanistinis kontekstas

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti požeminiai elektros tinklai, vandentiekio tinklai.

5 pav. Ištrauka iš www.regia.lt

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai.

6 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt.

Greta planuojamos teritorijos yra išduoti statybą leidžiantys dokumentai paslaugų paskirties pastatų statybai, įrengti centralizuotus inžinerinius tinklus, aprūpinančius būsimų gyventojų poreikius.

7 pav. Ištrauka iš www.3d.vilnius.lt

8 pav. Ištrauka iš www.3d.vilnius.lt

Planuojamas išvažiavimas

Koreguojamu detaliuoju planu suplanuotas žemės sklypas yra intensyviai urbanizuotoje teritorijoje, greta Ukmergės gatvės. Aplinkinėje teritorijoje greta esamos ir planuojamos paslaugų paskirties, daugiabutės gyvenamosios statybos, vystoma socialinė, susiekimo ir paslaugų infrastruktūra. Vystoma visavertė aplinka, tenkinanti visus esamų ir būsimų gyventojų poreikius. Kokybiškai planuojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, žaliųjų zonų, poilsio ir aktyvaus laisvalaikio erdvių išdėstymas, atitinkantis galiojančių teisės aktų normas.

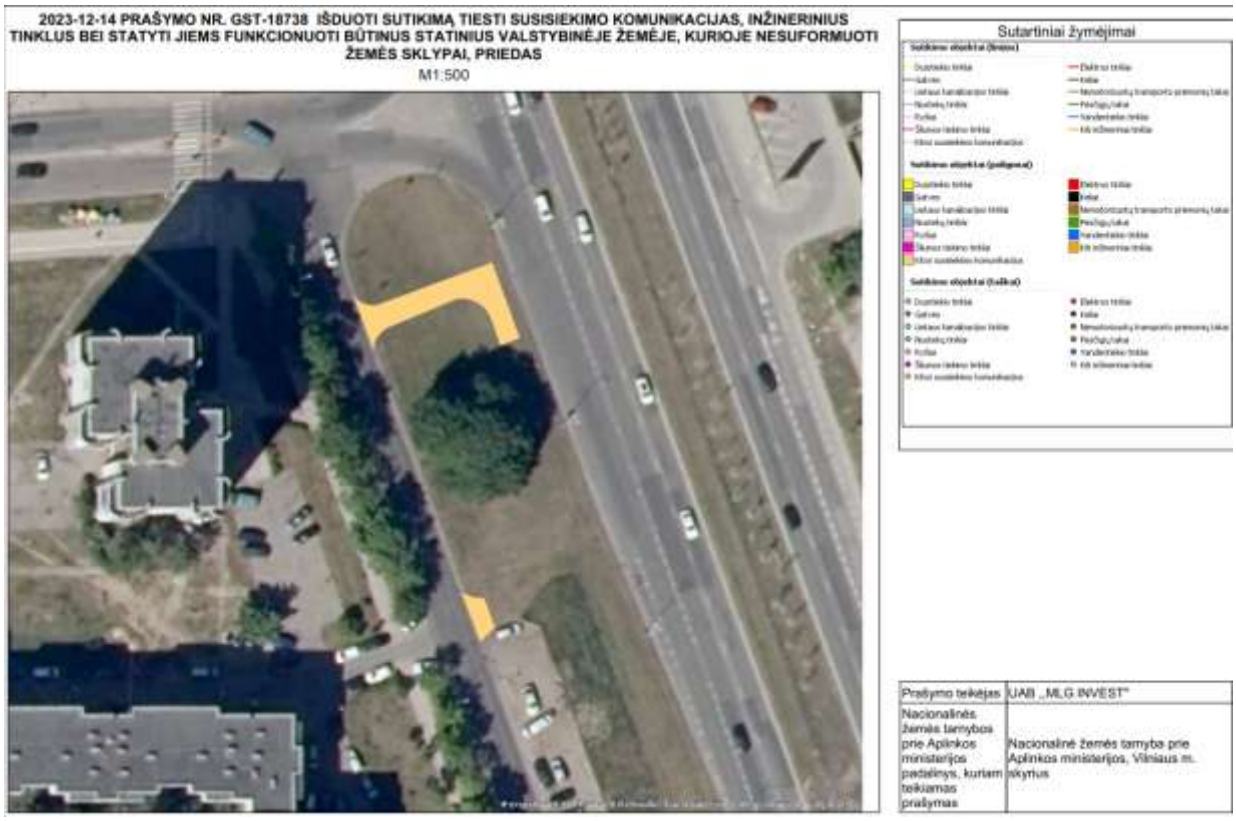
Koreguojami Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje yra numatyta, kad detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nekeičiamas nustatytas poveikis aplinkai. Nagrinėjamu atveju vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6. ir Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi koreguojami susisiekimo komunikacijų

išdėstymo principai – šiaurės vakarinėje pusėje anksčiau detaliojo plano koregavimu suplanuotas išvažiavimas iš planuojamos teritorijos yra naikinamas ir planuojamas naujas išvažiavimas šiaurės rytinėje pusėje per šiaurinėje pusėje esančią, teisėtai įrengtą nuovažą. Toks sprendinių koregavimas atitinka teisės aktų reikalavimus, bei faktinę padėtį. Nuovažos projektas yra suderintas su Nacionaline žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, šiuo metu nuovaža yra naudojama pagal paskirtį, t.y. ja išvažiuojama iš sklypo.

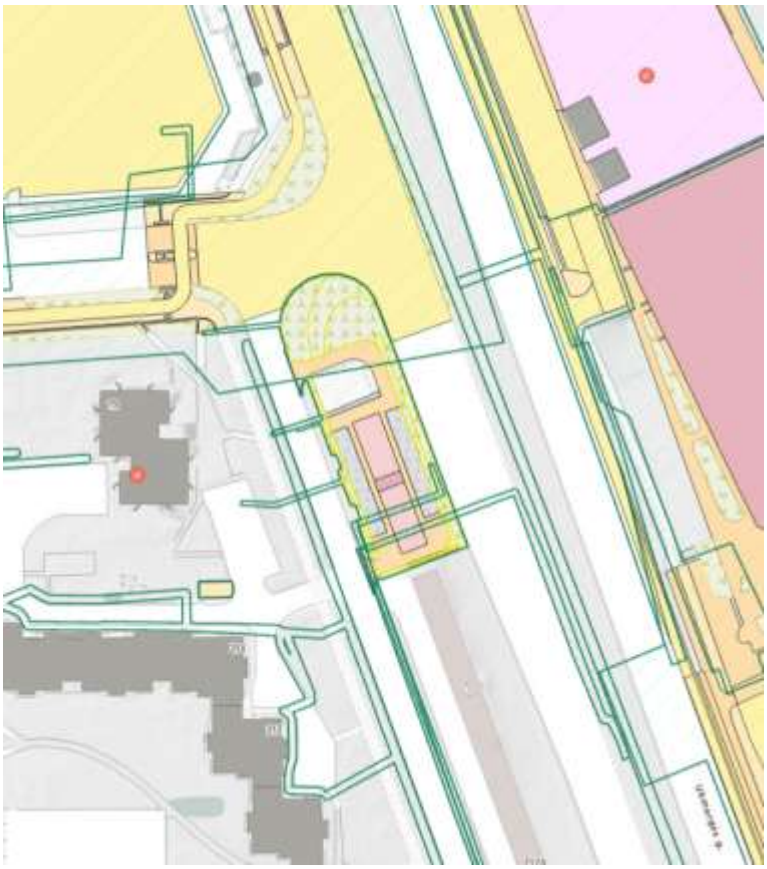
Pietvakarinėje planuojamos teritorijos pusėje greta Detaliuoju planu suplanuoto įvažiavimo į sklypą, planuojamas išvažiavimas iš sklypo.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. nuostatomis. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.



8 pav. Ištrauka iš nuovažos derinimo.

2022-10-14 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-221014-01211.



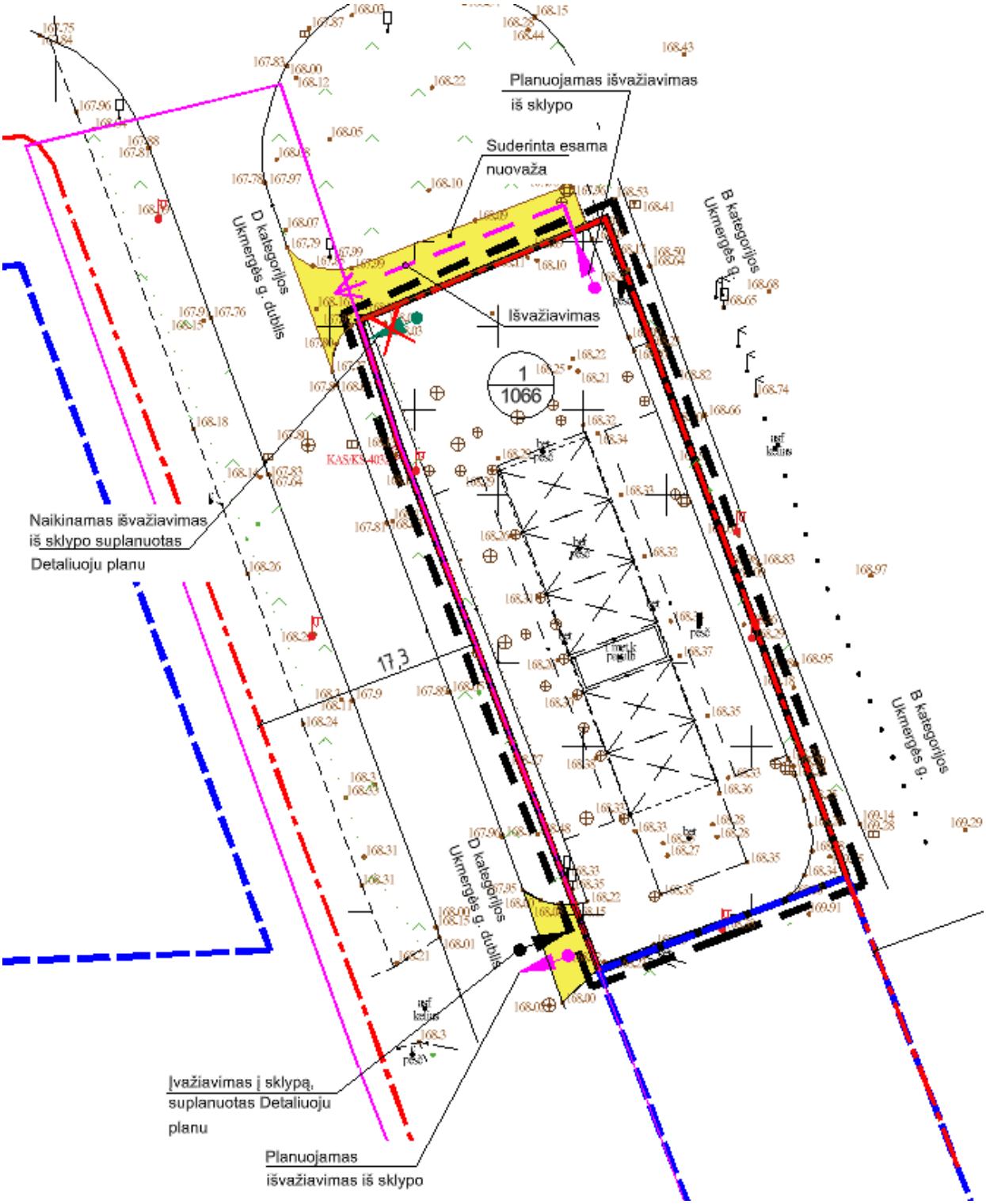
9 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt. Statybą leidžiantys dokumentai.

Detaliuoju planu sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

Susisiekimo sistema

Naujai nurodomas išvažiavimas iš planuojamos teritorijos yra planuojamas vadovaujantis 2022-10-14 išduotu statybą leidžiančiu dokumentu Nr. LSNS-01-221014-01211, 2023-12-21 gautu Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pritarimu nuovažai.

Esama nuovaža įrengta, pagal gautą valstybinės žemės patikėtinio sutikimą. Esama nuovaža yra naudojama.



10 pav. Ištrauka iš rengiamo Detaliojo plano koregavimo. Išvažiavimo schema.

Kiti reikalavimai

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Pagal 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“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Be gretimo sklypo savininko sutikimo 1 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi stogo neturintys inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos (pagal Statybos techninio reglamento 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 priedo p. 3).

SVEIKATOS APSAUGA

Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas. Sklype vykdoma automobilių plovyklos veikla, kuriai sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatomos.

Pastatų apšvietimo reikalavimai

Naujos statybos ar esamų pastatų rekonstrukcijos atveju privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę pagal galiojančius teisės aktus.

Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Šiuo koregavimo projektu inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami.

Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis

Detaliojo plano koregavimu nekeičiami teritorijos naudojimo reglamentai, todėl papildomo poveikio visuomenės sveikatai nenumatoma. Statybos ar rekonstrukcijos atveju transporto srautų poveikis turi būti vertinamas techninio projekto stadijoje.

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 15 l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma komercinės paskirties pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš vakarinėje pusėje esančios Ukmergės dubliuojančios gatvės. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos yra įrengti priešgaisriniai hidrantai, Ukmergės ir Šeškinės gatvėse, atstumas iki kurio yra ne didesnis kaip 200 m.

11 pav. ištrauka iš www.vilnius.lt

Šiuo metu žemės sklype yra paslaugų paskirties pastatas - automobilių plovykla. Automobilių plovyklai gaisrų gesinimui gali būti naudojami esami gaisriniai hidrantai. Projektuojant sklype kitą paslaugų paskirties pastatą ir esant papildomam vandens kiekio lauko gaisrų gesinimui poreikiui, privaloma gauti naujas prisijungimo sąlygas iš tinklų savininko.

Sprendiniai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu. Privažiavimai prie pastatų turi būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio

tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

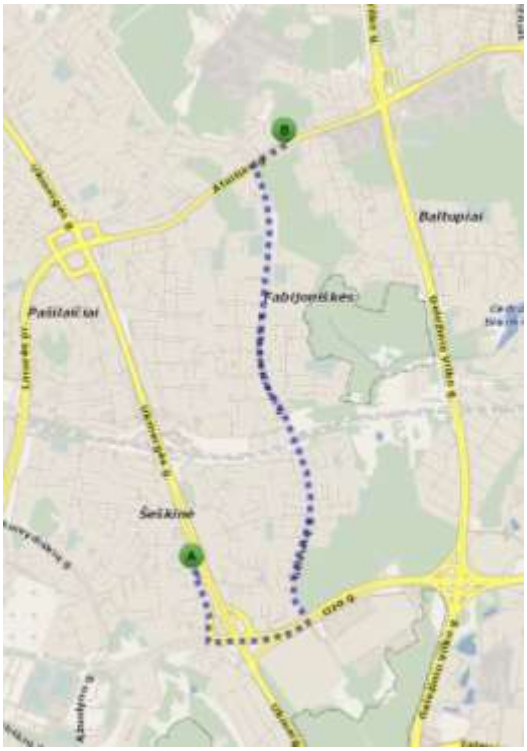
STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų (pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių) – 3 m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Sprendiniai konkretizuojami ir tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG III-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 4 km).



12 pav. Priešgaisrinė gelbėjimo III-oji komanda. Ištrauka iš www.maps.lt

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

PV Asta Kariniauskienė