

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų - statinių statybos zonos, statinių statybos ribų koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų, nekeičia nustatytų pasekmių ir poveikio aplinkai.

1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

2. Bendri duomenys

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 4 d. sprendimu Nr.1-2250 „Dėl apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas Apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detalusis planas.

Projekto pavadinimas. Apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliojo plano statybos zonos UZ1 ir statybos ribų koregavimas žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0020:29, Ozo g. 25, Vilnius.

Projektuotojas. MB „Archus“, į. k. 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovė Rasa Druskienė (kvalifikacijos atestatas Nr.A1053).

3. Koreguojama teritorija.

Detaliojo plano koregavimas vykdomas žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0020:29, adresas Ozo g. 25, Šeškinės sen., Vilnius.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0020:29, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas 15,6129 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso OZO TURTAS, UAB. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), šilumos perdavimo tinklų

apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype yra šie statiniai: pastatas - Prekybos ir pramogų centras su gydytojo kabinetu, unikalus Nr. 1300-1044-2017 (registro Nr. 10/373608), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos, bendras plotas 100689,54 kv. m, užstatytas plotas 78282,00 kv. m; inžineriniai tinklai – Požeminė aukštos įtampos elektros kabelių linija, ilgis 1445,66 m, unikalus Nr. 4400-0470-9653, pagrindinė naudojimo paskirtis – elektros tinklų; inžineriniai tinklai – Vandentiekio vamzdynas, ilgis 627,40 m, unikalus Nr. 4400-0470-9910, paskirtis – vandentiekio tinklų; inžineriniai tinklai – Fekalinės kanalizacijos vamzdynas, ilgis 355,10 m, unikalus Nr. 4400-0471-0452, paskirtis – nuotekų šalinimo tinklų; pastatas – Administracinis pastatas su lošimo namų (kazino) patalpomis, unikalus Nr. 4400-0361-5981 (registro Nr. 1/37302), pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, bendras plotas 9153,82 kv. m, užstatytas plotas 799,00 kv. m; susisiekimo komunikacijos – Aikštelė, unikalus Nr. 4400-1061-1837, paskirtis – kitų transporto statinių, plotas 45771,60 kv. m; kiti inžineriniai statiniai – Reklaminis stendas, unikalus Nr. 4400-1840-3655, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai; kiti inžineriniai statiniai – Reklaminis stendas, unikalus Nr. 4400-1840-3666, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai; kiti inžineriniai statiniai – Reklaminis stendas, unikalus Nr. 4400-1849-5939, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai; kiti inžineriniai statiniai – Reklaminis stendas, unikalus Nr. 4400-1849-5942, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai; kiti inžineriniai statiniai – Reklaminis stendas, unikalus Nr. 4400-1849-5956, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai; kiti inžineriniai statiniai – Reklaminis stendas, unikalus Nr. 4400-1849-5971, paskirtis – kiti inžineriniai statiniai.

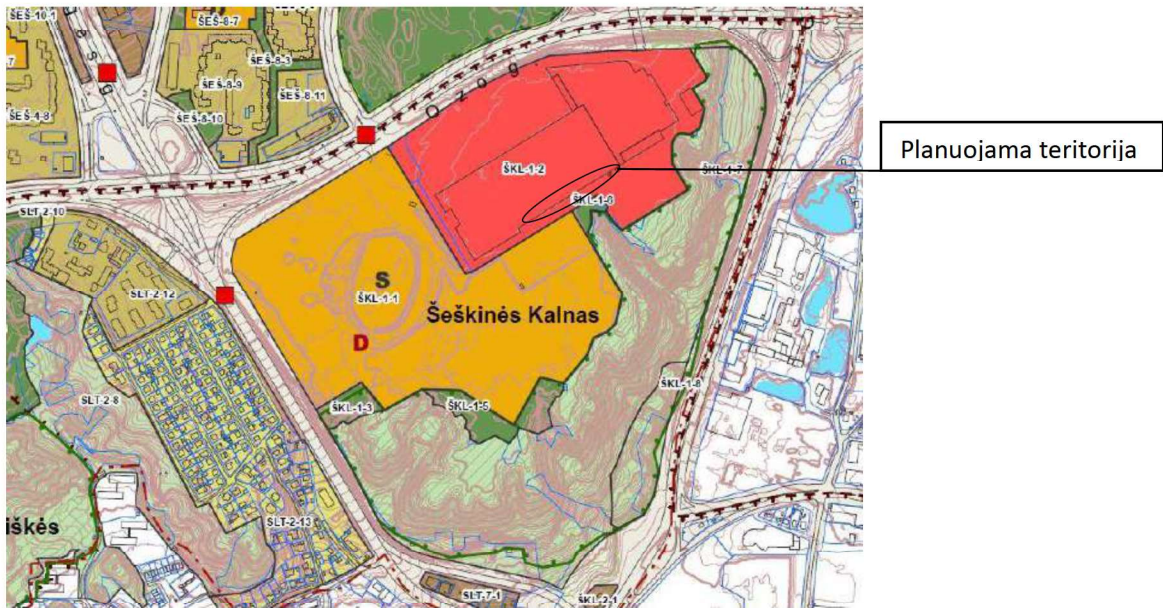


Planuojama
teritorija

4. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

4.1 Planuojamai teritorijai taikomi 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Bendrojo plano sprendiniai.

Planuojamas sklypas patena į Šeškinės Kalno funkcinę zoną Nr. ŠKL, teritorija ŠKL-1-2



4.2 2015-03-04 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-2250 „Dėl apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas Apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliojo plano projektas.

Koreguojamos sklypo, detalijame plane pažymėto Nr. 1, dalies Nr. 1.1 statybos ribos ir statybos zona UZ1.

Detalioju planu buvo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, sklypą padalinant į dvi atskiras reglamentines zonas Nr. 1.1 ir 1.2, kuriose nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai. Sklypo daliai Nr. 1.1 nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas ir kiti statinių statybą numatantys reglamentai, sklypo dalyje Nr. 1.2 nustatytas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdas. Sklypo dalyje Nr. 1.1 nustatytos statybos zonos UZ1 ir UZ2 statinių aukščiui ir aukštų skaičiui atskirti, šiuo detaliojo plano koregavimo projektu koreguojama statybos zona UZ1.

Sklype Nr. 1 Detalioju planu nustatytas servitutas S1.1 skirtas praeiti, pravažiuoti, tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus.



5. Detaliojo plano koregavimo tikslai.

Statytojams nusprendus pagerinti lankytojams skirtų paslaugų kokybę, įrengiant papildomas patalpas, kilo poreikis koreguoti detaliojo plano sprendinius šių objektų plėtrai nustatant reikiamą statybos zoną ir statybos ribą.

Visi kiti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 4 d. sprendimu Nr.1-2250 „Dėl apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu Apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliuoju planu nustatyti sprendiniai nekoreguojami.

6. Projektiniai sprendiniai.

Koreguojama Detaliojo plano sklypo Nr. 1 dalies Nr. 1.1 statybos riba ir statybos zona UZ1, pietinėje pusėje ją pratęsiant (praplatinant) 10 metrų nuo buvusios statybos zonos ribos.

7. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai

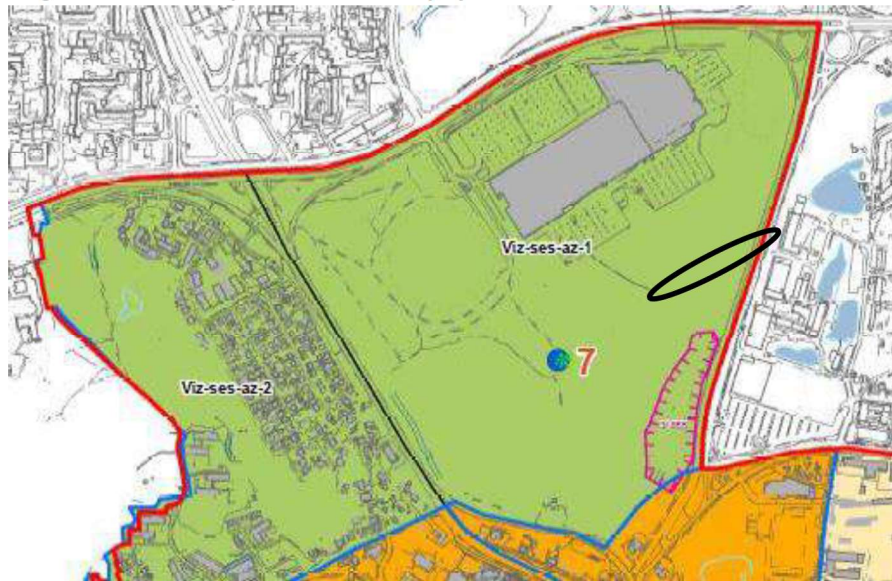
Susisiekimo dalies sprendiniai šiuo projektu nekoreguojami, lieka galioti nustatyti Apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliuoju planu. Įvažiavimai – išvažiavimai paliekami esami, naujų įrengti neplanuojama. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas nustatyti ir parengti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai jokios ženklios įtakos transporto srautams nedaro. Rengiant statybos projektą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtintu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ tikslinti papildomų automobilių stovėjimo vietų poreikį ir jų įrengimo sprendinius.

Inžinerinių tinklų sprendiniai šiuo koregavimu nekoreguojami. Planuojamos teritorijos vandentiekio, paviršinių ir buitinių nuotekų tinklai įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto tinklų.

8. Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių V skyriaus „Nekilnojamojo kultūros paveldo“ sprendiniuose pateiktą Vilniaus senamiesčio (16073)

vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą, planuojamas sklypas patenka į priemiesčio teritoriją Nr. Viz-ses-az-1. Tai Šeškinės – Ažuolynės priemiesčio teritorijos dalis „Šeškinė“, kurios tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, visuomeninių erdvių tvarkymas – stadiono prieigų tvarkyba. Šeškinės ozo pietinis šlaitas neužstatomas. Užstatymo morfotipas: laisvo planavimo. Užstatymo intensyvumas iki 3,0; vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis – 25 metrai, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 procentų teritorijos ploto) iki 35 m. Kaitos pagrindimas: galimas urbanistinės struktūros vystymas šiaurinėje dalyje, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta, kad planuojamas sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – paveldotvarkos projekto (tvarkymo plano) koncepcijos sprendiniuose nustatytą Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos 41 reglamentinę zoną, kurioje rekomenduojamas preliminarus aukštingumas iki 21 m., galimas urbanistinės struktūros vystymas šiaurinėje dalyje, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Šiuo detaliojo plano koregavimu jokie 2015-03-04 sprendimu Nr.1-2250 patvirtinto apie 16,4 ha teritorijos tarp Ozo, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių detaliojo plano sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugą, nekoreguojami. Šiuo projektu numatomas statybos zonos UZ1 ir statybos ribų koregavimas jokios įtakos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugai ir vizualinei apsaugai įtakos neturės.

9. Aplinkos apsauga.

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas, tačiau ribojasi su savivaldybės reikšmės Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio teritorija. Draustinio įsteigimo tikslas – išsaugoti fluvio-glacialinių Neris slėnio šlaitų fragmentą.

Pavadinimas	Reikšmė
OBJECTID	20728
Identifikavimo kodas:	0210200000+1
Draustinio pavadinimas:	Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis
Draustinio reikšmė:	Savivaldybės
Draustinio pobūdis:	Gamtinis
Draustinio rūšis:	Geomorfologinis
Draustinio porūšis:	0
Plotas, ha:	28,281137
Steigėjas - institucija:	Vilniaus miesto taryba
Steigimo data:	1996.05.29
Išėjimo teisės aktas:	Vilniaus miesto tarybos 1996-05-29 sprendimas Nr. 129
Steigimo tikslas:	išsaugoti fitoviolocianinių Neris slėnio šlaitų fragmentą
Išregistravimo į kadastrą data:	2007.11.20 11:13:03
Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba:	Neturi
Bufėrinės apsaugos zona:	
Teisės aktas, nustatęs dabartines draustinio ribas (aktuali redakcija):	Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-07-24 sprendimas Nr. 1-1367
Komplektinės saugomos teritorijos, į kurią patenka draustinis, pavadinimas:	
Tvarkymo priemonės nustatantys dokumentai:	

Pagal 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtintus sprendinius, šiuo detaliojo plano koregavimo projektu koreguojama žemės sklypo Ozo g. 25 dalis į gamtinio karkaso teritorijos ribas nepatenka, tačiau ribojasi su Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio teritorija, kuriai taikytini taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, t. y – vidinio stabilizavimo arealas, geoekologinis potencialas – silpnas, gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – natūralūs ir mažai pakeisti paslėnio šlaitai, statesni nei 10 laipsnių.



Želdinių tvarkymo sprendiniai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 ir kitais galiojančiais teisės aktais, parengti detaliojame plane, šiuo projektu nekeičiami. Atliekų tvarkymo (atliekų surinkimo aikštelių vietos ir parametrai), parengti ankstesniais projektais, šiuo projektu nekeičiami.

10. Visuomenės sveikatos apsauga

Atliekų tvarkymas. Objekto statybos metu susidariusios statybinės atliekos statybos vietoje turi būti išrūšiuotos į tinkamas naudoti ar perdirbti į antrines žaliavas ir netinkamas naudoti statybines šiukšles, tarp jų atskirai užterštos kenksmingomis medžiagomis tara ir pakuotės. Netinkamos naudoti statybinės atliekos, turi būti išvežtos į statybinio lauko sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis

žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikštes. Vietos atliekų konteineriams laikantis teisės aktų reikalavimų konkretizuojamos statinio statybos projekte.

Įvertinti sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai. Planuojamame sklype šiuo metu taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Inžinerinių tinklų sprendiniams pakitus, specialiosios žemės sąlygos bus taikomos pagal statybos projekto sprendinius, suderintus su technines sąlygas išdavusiomis institucijomis. Jokių objektų, kuriems turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos planuojamos teritorijos gretimybėse nėra.

Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminių lygių užtikrinimo sprendiniai bus įvertinti ir nustatyti statybos projekto metu taip, kad atitiktų patalpų insoliacijos normas (pagal HN 98:2000). Kadangi objekto gretimybėse nėra pastatų, insoliacijos skaičiavimai nerengiami.

Triukšmo ir oro taršos skaičiavimai šiuo projektu nerengiami, nes detaliojo plano koregavimo sprendiniai, dėl neženkliaus statybos zonos padidinimo, nekeičia ankstesniuose projektuose parengtų triukšmo ir oro taršos vertinimų. Projekto sprendinių prieduose pateikta autotransporto ir kitų triukšmo šaltinių keliamo triukšmo planuojamoje teritorijoje analizė pagal aplinka.vilnius.lt duomenų bazės žemėlapius. Išvada: Triukšmo nuo autotransporto ir kitų triukšmo šaltinių žemėlapių duomenimis planuojamame sklype kad. Nr. 0101/0020:29 esamas triukšmas ribines vertes viršija nuo 7 iki 11 dBA (Palei sklypo šiaurinę ribą) detaliojo plano koregavimo vietoje - ribinių verčių neviršija. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma plėtra, kuri įtakotų galimą triukšmo verčių padidėjimą, todėl detalesni skaičiavimai nerengiami. Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo Ozo gatvės ir nuo sklype esančių automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio, pramonės objektų, oro uosto planuojamoje teritorijoje nefiksuoja. Tyliųjų ir prevencinių zonų planuojamoje teritorijoje nėra.

Projekto sprendinių prieduose pateikta oro užterštumo analizė pagal AAA 2020 m. foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams žemėlapius. Nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD₁₀) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD_{2,5}) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija.

11. Gaisrinė sauga

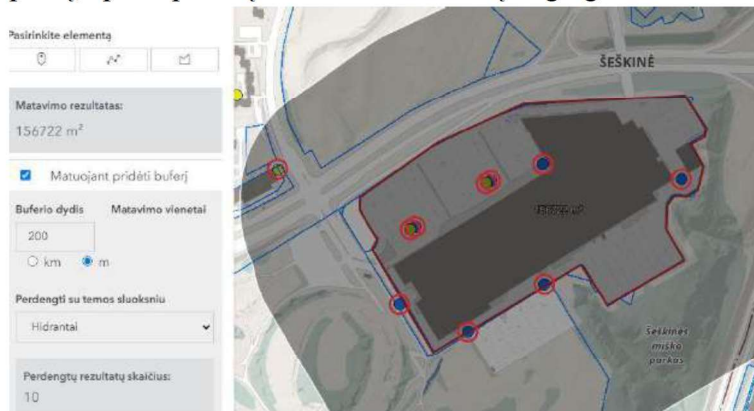
Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai. Kelių plotis gaisrinių automobilių privažiavimui prie pastato ir gaisrinių hidrantų projektuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Privažiuoti prie pastato, gaisro gesinimo šaltinio turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi visada būti laisvi, tam užtikrinti projektuojami specialūs ženklai ir aptvarai (iki 20 cm aukščio). Tarp pastato ir važiuojamosios dalies, skirtos gaisrinių automobilių statymui, neturi būti statomos kliūtys.

Planiniai pastatų išdėstymo sprendiniai sklype turi sudaryti galimybę rengiant statybos projektą įgyvendinti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ numatytas sąlygas gaisrų

gesinimo technikai privažiuoti prie statinio (p.148.2: kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; p.148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Įvertinus planuojamoje teritorijoje esančio užstatymo, bei jo praplėtimo, ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir projektuojamų pastatų arba projektuojamame pastate turi būti įrengiamos papildomos priešgaisrinės atitvaros (ekranai).

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti. Išorės gaisrų gesinimas yra užtikrintas ankstesniais projektais: prie esamo užstatymo yra įrengti vandentiekio tinklai bei inžineriniai statiniai, skirti gaisrų gesinimui. Esamas pastatas apvažiuojamas iš visų pusių, aplink pastatą kas 150 m atstumu įrengti gaisriniai hidrantai.



Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT). Nuo planuojamos teritorijos arčiausiai yra III-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, esanti adresu Ateities g.17, nutolusi apie 3,56 km, atvykimo laikas apie 6 minutės (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/h).

PV Rasa Druskienė