

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (statinių statybos zonos, statinių statybos ribų ir susisiekimo išdėstymo principų) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar 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: 2009-02-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-867 „Dėl teritorijos prie Plytinės g. 25, 27, 27A ir 27B detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas.

Projekto pavadinimas. TERITORIJOS PRIE PLYTINĖS G. 25, 27, 27A, 27B DETALIOJO PLANO SERVITUTŲ KOREGAVIMAS SKLYPE PLYTINĖS G. 25 (KAD. NR. 0101/0026:396).

Užsakovas:

Projektuotojas. UAB „Miesto vizija“, į. k. 303081028, Geranainių g. 7, Vilnius. Projekto vadovė Rasa Druskienė (kvalifikacijos atestatas Nr.A1053).

3. Koreguojama teritorija.

Detaliojo plano koregavimo ribos apima vieną žemės sklypą kadastro Nr. 0101/0026:396, adresas Plytinė g. 25, Vilnius.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; žemės sklypo naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypo plotas 3,4316 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, sudaryta panaudos sutartis su

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype įregistruoti statiniai:

- Pastatai : Transformatorinė, unikalus Nr. 1097-8021-1007 daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; Kontrolinis punktas, unikalus Nr. 1097-8009-8044, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; Mokomasis korpusas, unikalus Nr. 1097-8009-8011, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – mokslo;
- Kiti inžineriniai statiniai: Pirminio vairavimo aikštelė, unikalus Nr. 4400-0301-6789, plotas 3951 kv. m.

Žemės sklype įregistruoti servitutai:

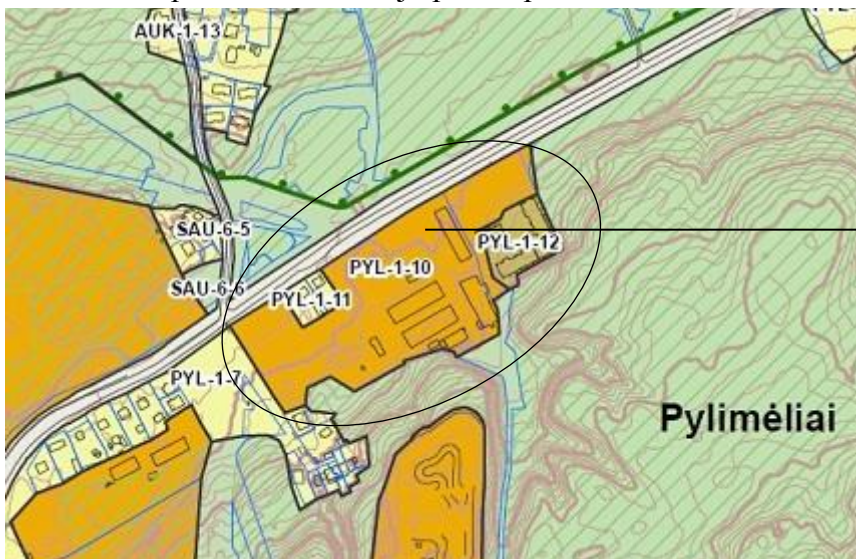
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,457 ha;
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,457 ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,457 ha.



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.



Planuojama teritorija

Funkcinės zonos Nr.	PYL-1-10
Funkcinės zonos pavadinimas	Specializuotų kompleksų zona
Teritorijos naudojimo tipas	SK - specializuotų kompleksų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT – kitos paskirties žemė
Galimi žemės naudojimo būdai	V – visuomeninės paskirties teritorijos; K – komercinės paskirties objektų teritorijos; R – rekreacinės teritorijos; A1 – Teritorijos krašto apsaugos tikslams; B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – atskirųjų želdynų teritorijos.
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai.	7 a., 25 m
Užstatymo tipas	Ip – laisvo planavimo
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0,8
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40 proc.
Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m	-
Tekstinio reglamento Nr., aprašymas	32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; pag 33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
Teritorijos įgyvendinimo prioritetetas	Neprioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	2
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	6

4.2 2009-02-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-867 patvirtintas Teritorijos prie Plytinės g. 25,027, 27A ir 27B detalusis planas.



Koreguojami teritorijos prie Plytinės g. 25,027, 27A ir 27B detaliojo plano sklypo Nr. 1 sprendiniai - detalioju planu nustatytas 4570 kv. m ploto servitutas, kuris buvo nustatytas privažiavimui prie gyvenamųjų namų sklypų ir inžineriniams tinklams tiesti bei eksploatuoti.

Kiti Detalioju planu sklypui Nr. 1 (sklypo plotas 34316 kv. m) nustatyti sprendiniai: žemės naudojimo būdas – visuomeninės teritorijos, pobūdis - V3 – mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų ir statinių statybos; maksimalus statinio aukštų skaičius iki 7, aukštis – 25 m.; maksimali statinio viršaus altitudė – 162 m.; užstatymo tankis 45%; užstatymo intensyvumas – 1,2 nekoreguojami.

5. Detaliojo plano koregavimo tikslai.

ketina statyti mokslo paskirties pastatus ir rengia Mokslo paskirties pastatų Plytinės g. 25, Vilniuje, statybos projektą. Projektuojami du mokslo paskirties pastatai: laboratorijų korpusas ir mokomasis korpusas bei jiems reikalinga infrastruktūra, automobilių stovėjimo aikštelės, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai ir aptarnaujantys pastatai ar statiniai. Dėl to keičiasi privažiavimų, inžinerinių tinklų trasos ir inžineriniams tinklams tiesti ir aptarnauti reikalingų servitutų plotai ir ribos.

6. Projektiniai sprendiniai.

Naikinamas detalioju planu nustatytas 4570 kv. m. ploto servitutas S.

Vietoje jo planuojami 4 nauji servitutai:

- 1) 2831 kv. m ploto servitutas S1, kurio rytinė dalis dalinai sutampa su naikinamo servituto S dalimi. S1 – servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 206), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 207);
- 2) 2064 kv. m ploto servitutas S2, kuris dalinai sutampa su naikinamo servituto S dalimi. S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222);
- 3) 1564 kv. m ploto servitutas S3, kuris dalinai sutampa su naikinamo servituto S vakarine dalimi. S3 – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis, kodas 203), teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 206), teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 207);
- 4) 745 kv. m ploto servitutas S4, kurio rytinė dalis sutampa su naikinamo servituto S dalimi. S4 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

7. Susisiekimo sprendiniai

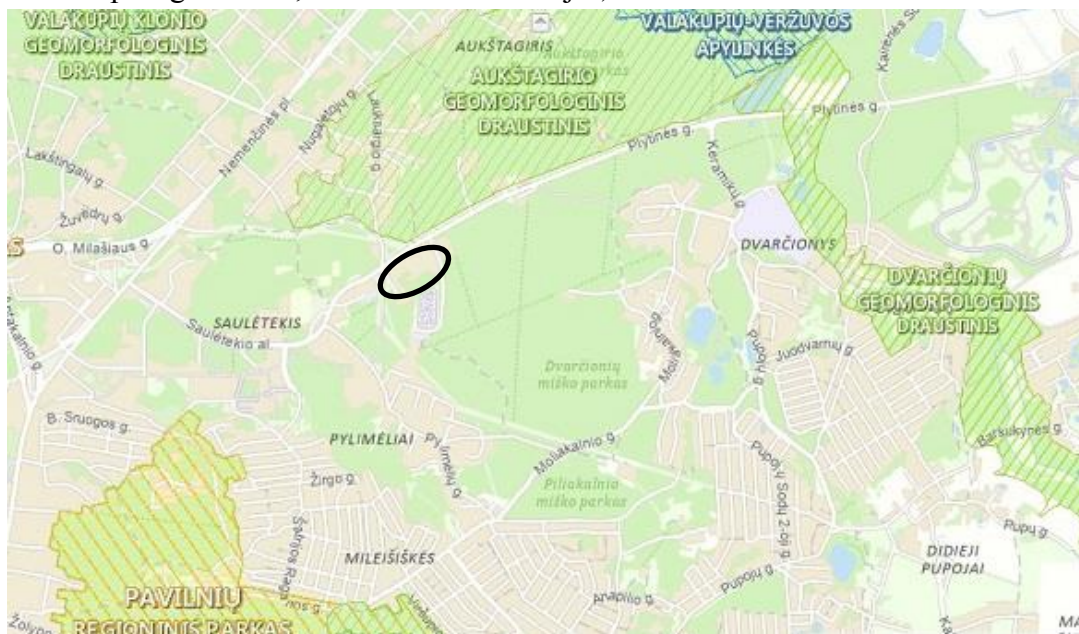
Susisiekimo sprendiniai, parengti 2009-02-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-867 patvirtintame Teritorijos prie Plytinės g. 25,027, 27A ir 27B detaliojame plane šiuo koregavimu nekoreguojami. Detalioju planu yra numatyti du įvažiavimai į sklypą iš Plytinės gatvės ir po vienį įvažiavimą iš gatvelių abipus planuojamo sklypo (rytinėje ir vakarinėje pusėse). Tik tikslinamos servituto, skirto privažiuoti sklype prie gretimų sklypų ribos ir plotas.

Inžinerinių tinklų sprendiniai, parengti 2009-02-19 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-867 patvirtintame Teritorijos prie Plytinės g. 25,027, 27A ir 27B detaliojame plane, šiuo projektu nekoreguojami, nes yra rengiamas statybos projektas, kuriame inžinerinių tinklų sprendiniai rengiami detalūs, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines

sąlygas. Parengti inžineriniai sprendiniai bus derinami su institucijomis, išdavusiomis technines sąlygas.

8. Saugomos teritorijos

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).



Artimiausios saugomos teritorijos – Aukštajirio geomorfologinio draustinio teritorijos (steigimo tikslas – išsaugoti Medininkų moreninės aukštumos šiaurinio pakraščio fragmentą – įspūdingų parametrų elipsės formos erozinį palikuonį), yra šiaurės kryptimi kitoje Plytinės gatvės pusėje, todėl planuojama teritorija įtakos saugomai teritorijai nedaro.

Remiantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Valstybinės miškų tarnybos duomenimis, nustatyta, kad miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.



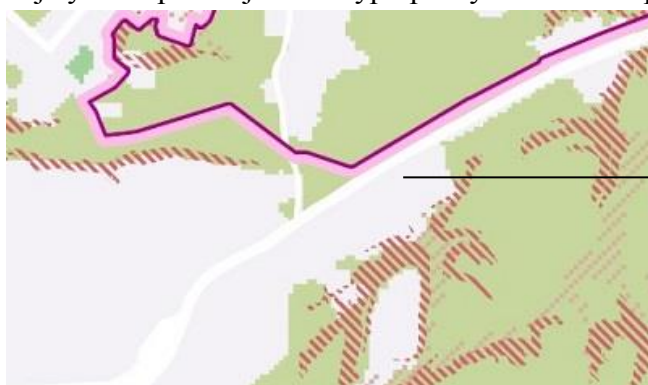
Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į kultūros vertybių teritorijas ar jos apsaugos zonas.

Vertinant 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą (32 BP tekstinis reglamentas) nustatyta, kad planuojamas sklypas Plytinės g. 25 nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Planuojama teritorija

Išnagrinėjus tekstinius reglamentas (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) Nr. 33 ir Nr. 36 nustatyta, kad planuojamos teritorijos pietinėje pusėje esantys šlaitai ir nuo jų viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona į koregavimo ribas nepatenka, sausaslėnių teritorija yra tik planuojamo sklypo pietrytiniame kampe ir į koregavimo ribas nepatenka.



Planuojama teritorija

9. Visuomenės sveikatos ir aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje sklype Plytinės g. 25 numatoma statyti du mokslo paskirties pastatus - laboratorijų korpusą ir mokomąjį korpusą bei jiems aptarnauti reikalingą infrastruktūrą: automobilių stovėjimo aikštelės, pėsčiųjų takus, inžinerinius tinklus ir aptarnaujančius statinius. Statybos projekte bus pateikti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius reikalavimus (insoliacija, atstumai nuo pastatų iki automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas, pritaikymas neįgaliųjų poreikiams, atliekų surinkimas ir kt.).

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 laužo sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikštelės. Vieta atliekų konteineriams numatoma sklypo viduje, laikantis norminių reikalavimų.

Planuojamoje teritorijoje taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių

ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). 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). Projektuojami pastatai bus išdėstyti taip, kad nepablogintų aplinkinių pastatų norminės patalpų insoliacijos rodiklių.

Triukšmo nuo autotransporto ir kitų triukšmo šaltinių žemėlapių duomenimis planuojamoje teritorijoje esamas triukšmas ribines vertes viršija iki 11 dBA siauroje juostoje palei Plytinės gatvę. Sklypo viduje ribinės vertės neviršijamos. Planuojamoje teritorijoje numatomos plėtos transporto srautų įtaka įvertinta ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais, šiuo servitutų koregavimu detalesni skaičiavimai nerengiami. Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo Plytinės gatvės. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio, pramonės objektų, oro uosto planuojamoje teritorijoje nefiksuoja. Planuojama teritorija nepatenka į triukšmo prevencinės zonos ribas. Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais ir atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinių statybos projektų rengimo metu spręsti klausimą dėl garsą izoliuojančių sienų, langų, durų, triukšmo barjerų ar kitų reikalingų apsaugą nuo statinių išorėje spinduliuojamo oro triukšmo užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo.

Įvertinus oro užterštumo analizę pagal Aplinkos apsaugos agentūros 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.

10. Gaisrinė sauga

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas užtikrinamas, numatant saugius atstumus tarp pastatų ir nustatant reikalingą atsparumo ugniai laipsnį. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

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

Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

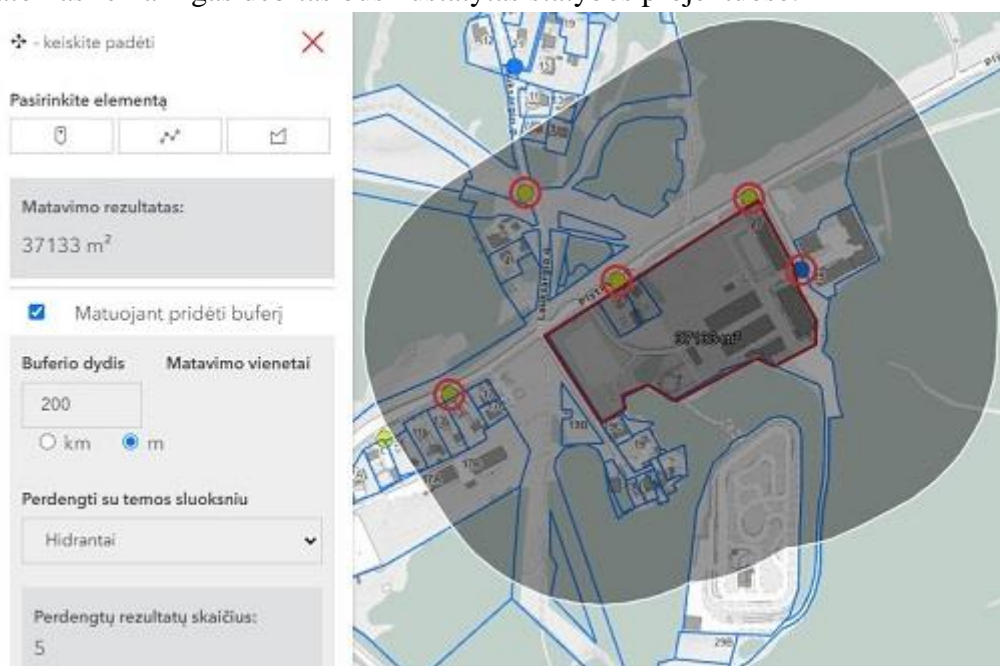
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi statinių statybos projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai

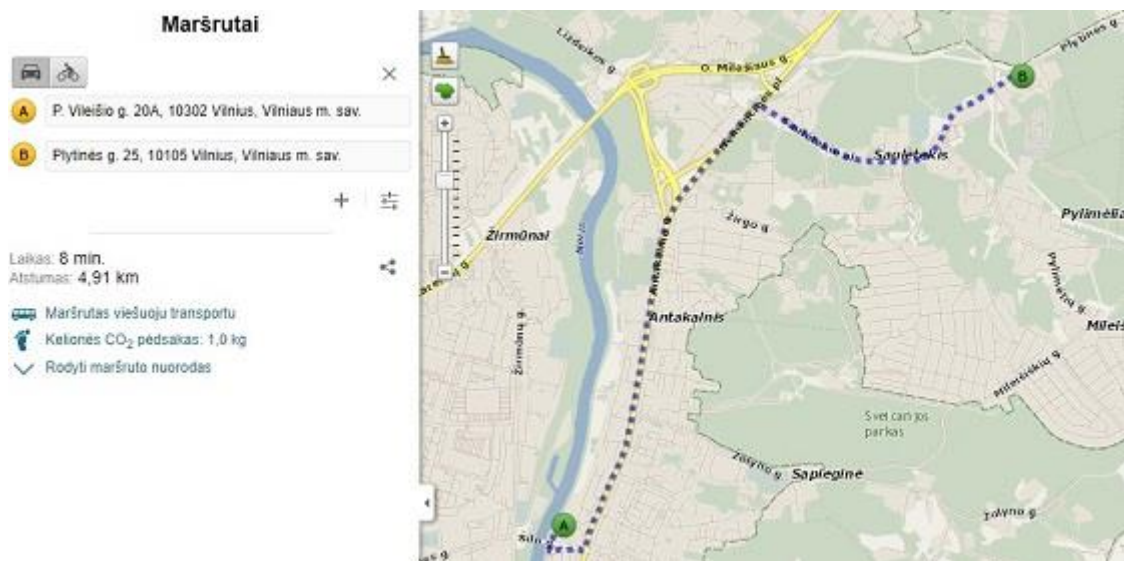
reikalavimai“ ir kitais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Planiniai pastatų išdėstymo sprendiniai sklype turi sudaryti galimybę rengiant statybos projektus įgyvendinti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ numatytas 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 automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus) Konkretūs pastatų atsparumo ugniai, vandens aprūpinimo, reikalingo vandens kiekio gesinimui, kitų saugos priemonių sprendiniai rengiami statinio statybos projekte.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai. Kelių plotis gaisrinių automobilių privažiavimui projektuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele. 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. Priėjimai numatomi iš visų kiekvieno pastato pusių, užtikrinant ugniagesių gelbėtojų patekimą prie pastato bei į pastato aukštus arba keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Išorės gaisrų gesinimas užtikrinamas iš esamų gaisrinių hidrantų, įrengtų planuojamo sklypo Plytinės g. 25 gretimybėse. Atstumai nuo gaisrinių hidrantų iki kiekvieno pastato tolimiausio perimetro taško pagal gaisrinės žarnos tiesimo liniją neturi viršyti 200 m. Išorės gaisrų gesinimui numatomas reikalingas debitas bus nustatytas statybos projektuose.



Nuo planuojamos teritorijos arčiausiai yra VI-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, esanti adresu P. Vileišio g. 20A, nutolusi apie 4,9 km, atvykimo laikas apie 8 minutes.



Detailūs gaisrinės saugos sprendiniai atliekami statybos projekte.

PV Rasa Druskienė