

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387).

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detalusis planas, patvirtintas 2008-06-04 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-509 (TPD registracijos Nr. T00056360) (toliau – Detalusis planas).

Planuojamos teritorijos plotas ir vieta : Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387), Šnipiškių seniūnija, Vilnius; plotas: 0,7317 ha.

Planavimo tikslai: koreguoti galiojančio Detaliojo plano sprendinius pakeičiant žemės sklypo Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387), statybos zoną, statybos ribą. Detalajame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (teritorijos naudojimo tipas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankis, intensyvumas ir kt.) nekeičiami.

Planavimo iniciatorius: UAB "Rinktinės NT", įmonės kodas 304115355, T. Narbuto g. 5, LT-08105 Vilnius.

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas: MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el.p.: andrius@archus.lt

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ



<p>Objektas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387)</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p>
	<p>Psl. 1 iš 6</p>

Planuojama teritorija yra miesto centrinėje dalyje, Šnipiškių seniūnijoje. Sklypo gretimybės:

- Šiaurinėje pusėje – ribojasi Ceikinių gatve, kitoje gatvės pusėje daugiabučių namų kvartalas;
- Rytinėje pusėje - ribojasi Rinktinės gatve, kitoje gatvės pusėje viešbutis;
- Pietinėje pusėje - ribojasi su Maskvos namų sklypu (A. Juozapavičiaus g. 30) bei pastato, adresu A. Juozapavičiaus g. 28, kiemu;
- Vakarinėje pusėje - ribojasi Ceikinių gatve bei pastato, adresu A. Juozapavičiaus g. 26, sklypu, kitoje Ceikinių gatvės pusėje yra ugdymo įstaigos („Santaros“ gimnazijos ir progimnazijos) sklypas.

Sklypas neužstatytas (gyvenamasis namas su priklausiniais - nugriauti), dalyje teritorijos įrengta laikina gruntinė automobilių stovėjimo aikštelė. Sklype auga vertingų medžių: brandus ąžuolas sklypo viduryje, kitas sklypo pakraštyje ties Ceikinių gatve. Taip pat yra keletas kitos rūšies medžių – paprastosios eglės, paprastieji klevai, mažalapės liepos, trešnės.

Planuojamoje teritorijoje saugomų kultūros paveldo objektų nėra, tačiau sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (16037) vizualinės apsaugos pozonį ir Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (25504). Taip pat teritorijai galioja Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimai (Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005-04-19 įsakymas Nr. Į-167 „Dėl pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“).

Remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis 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);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Teisė tiesti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (inžinerinės infrastruktūros objektams ir transformatorinei įrengti), 0.0287 ha;
- Teisė tiesti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (inžinerinės infrastruktūros objektams ir transformatorinei įrengti), 0.0051 ha.

Objektas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387)	Aiškinamasis raštas
	Psl. 2 iš 6

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Remiantis 2022 m. sausio 13 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijai išsiųstame rašte (žr. priedą PRAŠYMAS DĖL DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU) išdėstytais motyvais bei UAB „DO ARCHITECTS“ parengtais Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Ceikinių g. 2, Vilnius, projektiniais pasiūlymais (toliau – Projektiniai pasiūlymai), (projekto numeris A043), yra parengti Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimo sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387), sprendiniai.

Detaliojo plano koregavimo projekte atlikti pakeitimai:

- Statybos riba bei pastatų požeminės dalies statybos zona sutapdinta su sklypo riba, išskyrus vietas prie dviejų ažuolų, kurių vienas auga vakarinėje žemės sklypo dalyje, kitas žemės sklypo viduryje. Nuo ažuolų kamienų statybos riba ir požeminio užstatymo statybos zona atitraukta apie 4,5 – 9 metrų atstumu;
- Ties vaikų žaidimo aikšte esanti statybos zonos dalis praplėsta į Ceikinių gatvės pusę per 7 metrus. Atitinkamai pratęsta statybų zonas skirianti reglamentinė linija.

Detaliajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankis, intensyvumas ir kt.) yra nekeičiami.

Antžeminių ir požeminių statinių statyba, mažesniu nei norminiu atstumu nuo besiribojančių kaimyninių žemės sklypų, galima tik gavus pastarųjų žemės sklypų savininkų ir valdytojų rašytinį sutikimą bei išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kitus reikalavimus.

Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Bendruoju atveju medžių kirtimas sprendžiamas statybos projekto etape prieš tai atlikus želdinių būklės vertinimą. Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 patvirtintus Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo reikalavimus. Sklype ir šalia už sklypo ribos esančių medžių taksacija bei jų būklės, medžių išsaugojimo, persodinimo ar kirtimo pagrindimo vertinimas yra atliktas Projektiniuose pasiūlymuose.

Kultūros paveldas

Sklype nėra saugomų kultūros paveldo objektų.

Projektinių pasiūlymų rengimo metu buvo tikrinama naujų tūrių įtaka Vilniaus miesto panoramoms iš pagrindinių apžvalgos taškų: Gedimino kalno (vaizdas į Žirmūnus), Tauro kalno, Vilniaus miesto savivaldybės pastato terasos bei Šv. Jonų bažnyčios varpinės. Apibendrinant Projektiniuose pasiūlymuose pateiktus duomenis bei vaizdinę panoramų medžiagą, galima teigti, kad planuojamas statybos zonos praplėtimas bei Projektiniuose

Objektas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387)	Aiškinamasis raštas Psl. 3 iš 6
---	--

pasiūlymuose numatomas užstatymas atitinka reglamento reikalavimus ir nedarys neigiamos įtakos Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonui.

Inžinerinė infrastruktūra

Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detalajame plane buvo numatyti planuojamai teritorijai vystyti reikalingi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai, kurie yra nekeičiami. Planuojamas sklypas yra gerai inžinerine infrastruktūra aprūpintoje miesto dalyje. Nauji lauko tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Sveikatos apsauga

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Pastatymo vieta pasirenkama laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis. Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Sklype planuojama požeminė apie 200 vietų automobilių saugykla. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti reglamentuotų verčių.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose. Projektiniuose pasiūlymuose buvo atliktas insoliacijos skaičiavimas, nustatyta, kad planuojamas užstatymas nepažeis aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijos reikalavimų ir užtikrins reikiamą insoliaciją projektuojamai vaikų žaidimų aikštelei.

Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo pastato užtikrinamas

Objektas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387)	Aiškinamasis raštas Psl. 4 iš 6
---	--

privažiuojant prie jo ne didesniu kaip 25 m atstumu, ne siauresniu kaip 3,5 m pločio keliu ir ne mažesniu kaip 4,5 m aukščio pravažiuoimu užtikrinant galimybę ugniagesių technikai manevruoti. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

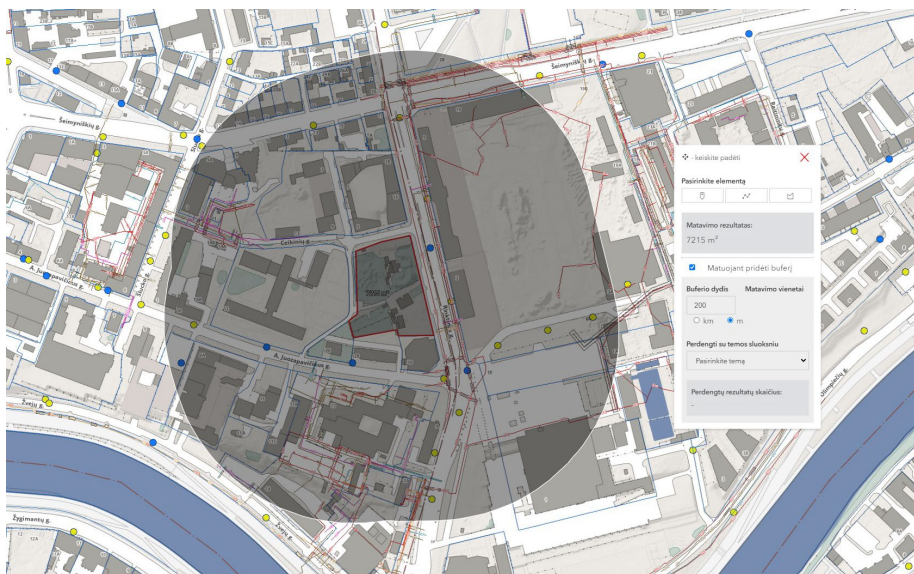
Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas.

Nuo suplanuotos pastatų statybos zonos ribos iki artimiausių pastatų yra ~6 metrai. Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų 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 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisriniai atstumai tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Planuojama teritorija iki artimiausios Vilniaus priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios adresu A. Vileišio g. 20A, Vilnius, yra nutolęs 2,6 km atstumu, atvykimo greitis ~50 km/val., tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai atvyks per ~5 min. Įvertinus pranešimo laiką 2 min., normatyvinį išvykimo laiką 1 min. bei normatyvinį kovinio išsidėstymo laiką 1min, galima teigti, kad ugniagesiai gelbėtojai į objektą atvyks ir gesinimo bei gelbėjimo darbus pradės maždaug po 9 minučių.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti



<p>Objektas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387)</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Ps. 5 iš 6</p>
---	--

Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami esami požeminiai hidrantai. Iš viso skaitmeninės duomenų bazės www.maps.vilnius.lt duomenimis į 200 metrų pasiekiamumo spindulį patenka apie 15 esamų gaisrinių hidrantų, tačiau, kadangi esami hidrantai yra nutolę ant 200 m pasiekiamumo ribos, rengiant statinio statybos projektą, išorės gaisrų gesinimo sprendiniai turi būti sprendžiami pagal tikslias pastatų vietas, esant reikalui, suprojektuojant ir įrengiant naują gaisrinį hidrantą. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatomi techninio projekto metu.

Objektas: Teritorijų T1 ir T2 tarp Rinktinės, A. Juozapavičiaus, Slucko ir Šeimyniškių gatvių detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribos koregavimas sklype, adresu Ceikinių g. 2 (kad. Nr. 0101/0032:387)	Aiškinamasis raštas
	Psl. 6 iš 6