



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sklypo Titnago g. 78 detaliojo plano sklypo Nr. 12 (Paneriškių g. 5P) sprendinių koregavimas rengiamas remiantis Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-03-08 įsakymu Nr. A30-553, 2018-03-08 planavimo darbų programa Nr. A30-553, 2018-05-11 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-32/18(2.15.1.7-TD2), bei planavimo sąlygomis išduotomis:

Savivaldybės miesto plėtros departamento 2018-05-14 planavimo sąlygos Nr. REG68943.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento 2018-05-21 sąlygos Nr. REG69664.

Vilniaus visuomenės sveikatos centro 2018-05-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG69476.

Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2018-05-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG69854.

Aplinkos apsaugos agentūros 2018-05-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG70353.

Detalaus plano tikslas: parengti sklypo Titnago g. 78 detaliojo plano (reg. Nr. 2817), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011-09-21 sprendimu Nr. 1-229 „Dėl sklypo Titnago g. 78 detaliojo plano tvirtinimo“ ir koreguoto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016-11-17 įsakymu Nr. A30-3316 „Dėl sklypo Titnago g.78 detaliojo plano koregavimo tvirtinimo“ sklypo Nr. 12 (Paneriškių g. 5P, kadastro nr. 0101/0067:254) sprendinių koregavimą teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu, padidinant sklypo užstatymo intensyvumą iki 1,5, pastatų aukštingumą iki 15 m ir keičiant statybos zonos į rservituro ribas.

Detalaus plano iniciatorius UAB „VM Valda“.

### I. Esamos būklės analizė

2011-09-21 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-229 „Dėl sklypo Titnago g. 78 detaliojo plano tvirtinimo“, vienas sklypas Titnago g. 78, kuriame buvo vykdoma gamybinė-pramoninė veikla, buvo padalintas į 18 sklypų jau esantiems pastatams. Šiems sklypams statybos reglamentai buvo palikti esami, kadangi teritorija buvo susiformavusi, nauja statyba tuo metu neplanuota. Sklypuose yra sandėliavimo pastatai.

Šiuo metu sklype Nr. 12 (Paneriškių g. 5P) suplanuota atlikti pastatų rekonstravimo bei remonto darbus, šiek tiek padidinti jų tūrius.

Sklypas yra Panerių seniūnijoje, remiantis miesto bendroju planu, sklypas priklauso verslo, gamybos ir pramonės teritorijų zonai. Šalia šios teritorijos yra miškų ir miškingų teritorijų riba, kuri juosia sklypą iš vakarų ir šiaurės pusių.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra iš trijų gretimų sklypų per juose esančius servitutus, leidžiančius sklypams turėti jungtis tarpusavyje.

Planuojamame sklype nėra medžių, visi pravažiuojimai yra betonuoti, o šaligatviai pakloti šaligatvio plytelėmis.

Planuojamas sklypas yra apie 350 m nutolęs nuo Neries pakrantės. Vadovaujantis 2001-11-07 LR AM įsakymu Nr. 540 patvirtintu „Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu“, Neries upės apsaugos juosta greta planuojamos teritorijos nutolusi apie 50 m nuo Neries kranto linijos. Vadovaujantis aprašo 11 punktu, ji sutampa su apsaugos juosta. Sklypas nepatenka nei į apsaugos zoną, nei į apsaugos juostą.

### II. Architektūriniai sprendiniai

Šiuo metu sklype suplanuota atlikti pastatų rekonstravimo bei remonto darbus, šiek tiek padidinti jų tūrius, todėl detalioju planu numatoma nekeičiant žemės tikslinės paskirties ir bendrojo plano sprendinių, sklype Paneriškių g. 5P (kadastro nr. 0101/0067:254) pakeisti užstatymo reglamentus:



sklypo užstatymo intensyvumą iki 1,5,  
pastatų aukštingumą iki 15 m ir  
pakeisti statybos zonos į servituto ribas.

### III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Įvažiavimas į bendrą teritoriją yra iš pietinės sklypo dalies, iš Paneriškių gatvės esančio privažiavimo. Paneriškių gatvė yra D2-2 kategorijos (pagalbinė gatvė, akligatvis), kur tarp gatvės raudonųjų linijų yra 20-22 m atstumas. Gatvė iš vienos pusės apšviesta. Šaligatviai yra iš abiejų pusių.

Teritorijoje pačiose sklypuose yra servitutai, apjungiantys visus sklypus, laisvam transporto privažiavimui ir pravažiavimui, bendram automobilių parkavimui. Servitutų danga yra betonas.

Inžineriniu požiūriu teritorija yra įsisavinta, šiuo metu pastatai šildomi dujomis arba visai nešildomi (sandėliai). Pagal 2013-05-08 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1200 patvirtintą Šilumos ūkio specialųjį planą ši teritorija priklauso centralizuoto šilumos tiekimo zonai (dabar čia esanti šilumos trasa senai atjungta ir bendru susitarimu yra nutraukta šilumos tinklų tiekimo sutartis), todėl pastatai gali būti šildomi iš centralizuotų šilumos tinklų ir elektra. Elektra aprūpinama iš šioje teritorijoje, esančios elektros transformatorinės pastotės. Vandentiekis ir kanalizacija esami, į miesto centralizuotus tinklus. Paneriškių gatvėje yra lietaus nuotekynės tinklas, į kurį suteka visas paviršinis vanduo nuo planuojamos teritorijos laikantis „Nuotekų tvarkymo reglamento“ reikalavimų.

### IV. Aplinkosauginiai ir visuomenės sveikatos sprendiniai

Teritorijoje daugiau nei 50 metų stovi mūriniai pastatai, pravažiavimai visi užbetonuoti arba asfaltuoti, joje buvo vykdoma gamyba, sklype pastatų tankis viršija 50proc., erdvinė kraštovaizdžio struktūra pažeista, o šalia teritorijos stovintys UAB „Vilniaus energijos“ pastatai apsprendžia šioje teritorijoje galimą sklypų būdą bei pobūdį. Planuojamame sklype nėra medžių, visi pravažiavimai yra betonuoti, o šaligatviai pakloti šaligatvio plytelėmis. Planuojama teritorija atitinka Gamtinio karkaso nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, nurodytus stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijų kriterijus: „Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos - teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančios intensyviai urbanizuotose, užstatytose didžiųjų < ... > pramonės rajonuose, taip pat kitose teritorijose, kuriose iki 20 % ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai“.

Planuojama teritorija priskiriama stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoms. Teritoriją iš vakarų, šiaurės ir rytų pusių juosia miškų ir miškingų teritorijų zona, todėl vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo 5.3. punktu: žemės sklype, kurio naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (toliau – nurodytas žemės sklypas), želdynų norma:

5.3.1. neprivaloma, jei nurodytas žemės sklypas yra ne toliau kaip 50 m ar ribojasi su mišku ir (ar) atskiruoju želdynu, ne mažesniu už nurodytą žemės sklypą.

Kadangi planuojami sklypai patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl jiems taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, pagal kuriuos:

„Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų“.

Todėl priklausomiems želdynams skiriama 10 procentų ir jie įrengiami prie pastatų, privažiavimų, arba kompensuojami apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjį želdinimą (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo 5.4. punktas).



Sklype arba pastate yra esamos šiukšlių konteinerių vietos. Bendra antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštelė yra prie pagrindinio įvažiavimo į teritoriją.

Planuojamas sklypas yra apie 350 m nutolę nuo Neries pakrantės. Vadovaujantis 2001-11-07 LR AM įsakymu Nr. 540 patvirtintu „Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu“, Neries upės apsaugos juosta greta planuojamos teritorijos nutolusi apie 50 m nuo Neries kranto linijos. Vadovaujantis aprašo 11 punktu, ji sutampa su apsaugos juosta. Sklypas nepatenka nei į apsaugos zoną, nei į apsaugos juostą.

Sklype nebus vykdoma jokia ūkinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšis, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, nes pastatuose šiuo metu ir ateityje yra ir numatyta sandėliavimo paslauga. Planuojamame sklype yra sandėliai, todėl juos rekonstruojant, turi būti atsižvelgta į šalia esančių administracijos pastatų natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepablogintos jų darbo sąlygos.

Ši teritoriją miesto bendrajame plane yra pažymėta verslo, gamybos ir pramonės teritorija ir aplinkuje nėra nei gyvenamųjų namų, nei visuomeninės teritorijos pastatų. Todėl transporto srutai nedarys jokio poveikio susiformavusiai aplinkai.

Projektui nėra rengiama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, nes nėra numatyta jokia ūkinė veikla, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą. Kadangi teritorijoje nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai tvarkos aprašo (toliau – Tvarkos aprašas), patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai tvarkos aprašo patvirtinimo“, reikalavimais, Tvarkos aprašo reikalavimai netaikomi.

Žemės gelmių registro duomenimis planuojamas sklypas patenka į II ir III grupių vandenviečių 3B juostą, kurioje apribojama ūkinė veikla, nurodyta Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XX skyriuje.

#### **V. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai**

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Gaisriniai pravažiuojimai ir jų keliai sujungti su funkciniais pravažiuojimais ir privažiuojimais, numatomais nuo Paneriškių pusės, kurių yra keturi. Teritorijoje yra įrengti vandens hidrantai (viso 6 vnt.), tai užtikrins tinkamą vandens poreikį galimam gaisrų gesinimui.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio – hidranto.

Pastatai yra III atsparumo ugniai laipsnio. Jeigu neišlaikomi atstumai tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (sienomis), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys.

Artimiausia valstybinė priešgaisrinio gelbėjimo tarnyba - Viniaus APGV 1 -oji komanda yra R. Jankausko g. 2/L. Asanavičiūtės g. 28, Vilnius, apie 5,5 km atstumu. Valstybinė priešgaisrinio gelbėjimo tarnyba turi pakankamai technikos ir įrangos bei personalo ir yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems incidentams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti bei gelbėjimo darbams atlikti).

Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) -  $(5,5/40) \cdot 60 = 8,25 \text{ min.}$  Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinio išvykimo iš tarnybos laiką (3,17 min.), kovinio išsidėstymo laiką (1 min.), pirmosios gesinimo priemonės į gaisravietę gali būti patiektos 14,42 min. bėgyje.

Projekto vadovas

D. Vyšniauskienė