

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojamos teritorijos esamos būklės įvertinimas atliktas atskiru etapu (žr. ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS).

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

### ĮVADAS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastr. Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu.

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas unikalus, Nr. 4400-2877-3831 (kadastr. Nr. 0101/0047:275), plotas 0.2921 ha, esantis adresu J. Kojelavičiaus g. 17, Vilniaus m. sav..

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeisti naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, pakoreguoti statybos zoną ir ribą bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-04-07. įsakymas Nr.A30-1352/22 „Dėl leidimo inicijuoti sklypo A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastr. Nr. 0101/0047:275)“ ir Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius.

**Planavimo iniciatorius:**

**Detaliojo plano rengėjai:** MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas A B , tel. +370 615 28588, el.p.: andrius@archus.lt

### KOREGUOJAMA TERITORIJA

Koreguojama teritorija - tai A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0047:592) detalioju planu suformuotas žemės sklypas Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17) (žr. pav. 1), kuriam buvo nustatytas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas. Koreguojamoje teritorijoje nuo seno vykdoma ūkinė veikla bei esamų pastatų paskirtis (administracinės paskirties pastatai su sandėliavimo patalpomis) neatitinka detaliojo plano

<b>Objektas:</b> A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastr. Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 1 iš 7
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------



Atsižvelgiant į bendrojo plano apribojimus (žr. aiškinamąjį raštą ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS), susijusius su nauja pastatų statyba Rokantiškių tvenkinio prieigose, planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba nenumatoma, ūkinės veiklos mastai nedidindami. Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu keičiami Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 0101/0047:592, A. Kojelavičiaus g. 29, Vilnius detaliojame plane nustatyti privalomieji ir kitų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: sklypo Nr.1 žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis (nustatomas faktinis), tikslinama statybos zona ir statybos riba (pagal esamus pastatus), nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis. Numatomi detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų bei teisių.

**Privalomieji ir papildomi Sklypo Nr. 1 naudojimo reqlamentai:**

<i>Plotas</i>	2921 m <sup>2</sup>
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
<i>Leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus</i>	≤8.5
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	≤2
<i>Altitudė</i>	≤145 m
<i>Bendras sklypo tankis</i>	≤26%
<i>Bendras sklypo užstatymo intensyvumas</i>	≤0.4
<i>Minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklype</i>	Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija) komercinės paskirties objektų teritorijoms, patenkančioms į gamtinį karkasą, taikomas mažiausiai 20% želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto
<i>Užstatymo tipas</i>	Planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba nenumatoma. Esami pastatai neatitinka bendrajame plane nustatyto vienbučių ir dvibučių pastatų užstatymo tipo: du negyvenamosios paskirties sublokuoti pastatai formuoja gatvės perimetrą, trečias atskirai pastatytas giliau sklype. Atsižvelgiant į stichiškai susiformavusi užstatymą, paliekamas anksčiau detalioju planu nustatytas laisvo planavimo užstatymas (lp)
<i>Statinių paskirtys</i>	Administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</li> </ul>

<b>Objektas:</b> A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastro Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastro Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas  Psl. 3 iš 7
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li> <li>• Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).</li> </ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos A. Kojelavičiaus gatve. Gatvės raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija yra apie 17 metrų. Tiesioginio įvažiavimo į sklypą iš gatvės nėra.

Koreguojame detalajame plane sklypo transportinio aptarnavimo sprendiniai nekeičiami: paliekamas esamas autotransporto patekimas į sklypą per įvažiavimo kelią šiaurės vakarų pusėje, autotransporto patekimas į gretimus sklypus yra realizuotas pagal koreguojamą detalųjį planą.

Žemės sklype yra įrengta apie 40 vietų antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatais, 21-50 vietų antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė negali būti arčiau nei 10 m atstumu iki gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų. Nuo esamos automobilių aikštelės 10 m atstumų gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų nėra.

Perspektyvoje, įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius žemės sklype, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostatas.

## APLINKOS IR SVEIKATOS APSAUGA

### Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano nustatytą urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją (regioninis migracijos koridorius). Numatomi sklypo užstatymo rodikliai (užstatymo tankis - 26 proc.) atitinka Gamtinio karkaso nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo".

Planuojama teritorija patenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso geomorfologinio elemento - I viršsalpinė terasa, teritoriją (žr. 3 pav.). Sklypui taikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 35: *“Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą”*, kurio I-mų salpinių terasų tvarkymo reikalavimai yra:

- *Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą;*

<b>Objektas:</b> A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastr. Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 4 iš 7
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

- *I-osiose terasose, upių pakrantėse įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas, skatinamas pėsčiųjų-dviratininkų takų įrengimas;*
- *Dėl negiliai slūgsančio požeminio vandens horizonto gruntas I-ose terasose turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos. Renkantis lietaus vandentvarkos būdą, ten, kur hidrogeologinės sąlygos leidžia ir žemės paviršiaus plotas nėra priskiriamas „galimai teršiamoms teritorijoms“1 pirmenybė teikiama vandens sulaikymui apvalant ir infiltracijai į gruntą.*

Atsižvelgiant į aukščiau minėtus reikalavimus, naujų pastatų statyba nenumatoma: sklypui nustatomas faktinis esamų pastatų tankis, koreguojama anksčiau detalajame plane nustatyta statybos zona ir riba, sutapdinant statybos zoną ir ribą su esamų pastatų kontūrais (anksčiau nustatyta statybos zona ir riba iki 50 centimetrų nesutampa su pastato kontūru).

Planuojamoje teritorijoje ir 25 metrų atstumu iki statybos zonos nėra bendrajame plane pažymėtų gamtinio karkaso geomorfologinio elementų - saugomų šlaitų ir salpinių terasų.

#### Vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta ir zona

Rokantiškių tvenkinio pakrantės apsaugos juosta ir zona yra nustatyta koreguojamame detalajame plane, vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta ir zona nekeičiama, planuojamas sklypas nepatenka į vandens telkinio pakrantės apsaugos juostą ir zoną.

#### Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymas

Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Šalia planuojamos teritorijos nėra vykdoma ūkinė veikla, kuriai būtų taikomos apsaugos ar sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### Vandens tiekimo buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai

Sklypo inžinerinis aprūpinimas yra suprojektuotas koreguojamame detalajame plane:

- vandentiekio įvedimas numatytas nuo centralizuotų miesto tinklų;
- buitinių nuotekoms numatyti vietiniai biologiniai valymo įrenginiai iki kol bus pakloti centralizuoti buitinės nuotekynės tinklai;
- surenkamą lietaus vandenį (išvalytą nuo automobilių aikštelių) numatyta išleisti į Vilnelę.

Detalioju planų naujų pastatų statyba nenumatoma (keičiams žemės naudojimo būdas), todėl anksčiau detalioju planu numatyti inžinerinio aprūpinimo sprendiniai nekeičiami.

#### Pastatų apšvietimo reikalavimai

Anksčiau detalioju planu suplanuotos gyvenamosios teritorijos planuojamo žemės sklypo atžvilgiu yra pietinėje ir pietryčių pusėje, todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos natūraliam gyvenamųjų namų apšvietimui neturės.

<b>Objektas:</b> A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastr. Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastr. Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 5 iš 7
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

#### Komunalinės ir antrinės žaliavos

Komunalinės atliekos bus tvarkomos pagal sutartį su atliekų tvarkytojais. Atliekų surinkimo aikštelių vietos turi būti konkretizuojamos techninio projekto stadijoje, išlaikant normatyvinius reikalavimus atliekų konteinerių įrengimui. Susidarančias atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Statybų metu susidariusių atliekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų, vadovaujantis statybos atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

#### Transporto srautų poveikis

Aplinkos oro ir triukšmo užterštumą įtakojančių stacionarių taršos šaltinių nagrinėjamoje teritorijoje nėra ir neplanuojama. Aplinkinių gatvių autotransporto skleidžiamas triukšmas ir teršalai jų sklaidos zonoje turi esminę įtaką oro kokybei ir aplinkos triukšmingumui.

Sklype yra pastatyta apie 40 lengvųjų automobilių stovėjimo vietų antžeminė aikštelė, kurios didinti nenumatoma. Kadangi detaliojo plano koregavimo projektu keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas, atitinkantis faktinę esamų pastatų paskirtį, o ūkinės veiklos mastai nedidinami, detaliojo plano koregavimo sprendiniai bendrame aplinkinių gatvių kontekste neįtakos automobilių srauto padidėjimo ir neturės neigiamo poveikio gyvenamajai zonai.

## **GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI**

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. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant visuomeninės paskirties pastatą privažiavimas turi būti numatomas iš vienos pastato pusės

#### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 15 metrų atstumas. Planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyti ar išplėsti esamus - nenumatoma (detaliojo plano koregavimo projektu nustatytas faktinis užstatymo tankis). Nuo planuojamos teritorijos esamų pastatų iki artimiausio kaimyninio pastato yra apie 4 metrų atstumas.

<b>Objektas:</b>	<b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas
A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastro Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastro Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu	Psl. 6 iš 7

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninių projektų 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: 2022-01-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus 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)

Artimiausia Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 4-oji komanda, yra pergalės g. 31, važiavimo atstumas – ~2,9 km, atvykimo greitis ~40 km/val. (remiantis Ekstremalių situacijų ir incidentų likvidavimo planų sudarymo instrukcija), tuomet pirmieji gelbėjimo automobiliai vyks  $(2,9/40) \cdot 60 = 4,35$  min. Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3,67 min.), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), gaisras bus pradėtas lokalizuoti 11 minutę.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimui bus panaudojami esami antžeminiai hidrantai. Visų pastatų perimetras turi būti pasiekiamas ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo vandens paėmimo vietos matuojant gaisrinių žarnų tiesimo linija. Vandens paėmimo vieta nuo pastato artimiausio taško gali būti nutolusi ne mažesniu kaip 30 m atstumu. Techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų užstatymo ribas, statybos rūšį, planuojamų gaisrinių hidrantų kiekis turi būti tikslinamas.

Teritorijų planavimo vadovas

A B

<p><b>Objektas:</b> A. Kojelavičiaus g. 29 (kadastro Nr. 0101/0047:592) detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 1 (A. Kojelavičiaus g. 17, kadastro Nr. 0101/0047:275) inicijavimo sutarties pagrindu</p>	<p><b>Aiškinamasis raštas</b> Sprendinių konkretizavimas Psl. 7 iš 7</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------