

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS

Projektiniai pasiūlymai, kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimas ir techninis projektas rengiamas vadovaujantis: LR statybos įstatymu; LR Teritorijų planavimo įstatymu, statinio projektavimo užduotimi; projektinių pasiūlymų užduotimi suderinta su Vilniaus miesto savivaldybės administracija; statinių kadastrinių matavimų ir teisinės registracijos Nekilnojamojo turto registre dokumentais, teritorijų planavimo dokumentais.

2. BENDRIEJI DUOMENYS

| | |
|--|---|
| Statybos adresas: | Rinktinės g. 3, Vilnius |
| Projekto pavadinimas | Administracinės paskirties pastatas. Rinktinės g. 3, Vilnius. Statybos projektas. <i>Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonis</i> |
| Statytojas (Užsakovas): | UAB |
| Sklypas, skl. kad. nr. | 0101/0033:59, Vilniaus m. k.v., plotas 6,3166 ha |
| Statybos rūšis | Nauja statyba |
| Statinio kategorija | Ypatingas statinys |
| Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis | Administracinės paskirties pastatai |
| Projekto rengimo etapas | Techninis projektas |
| Projekto autoriai | Zaha-Hadid Architects |
| Projektuotojas | UAB „TEIKONTA“ Įmonės kodas: 302516997 Konstitucijos pr. 7, Vilnius, Lietuva Projekto vadovė E R atest. Nr. A1656 +370 694 70879, ernesta.raile@hanner.lt |
| Projektinių pasiūlymų parengimo metai | 2022 m. |

Statybos rūšis: Nauja statyba

Pagal STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“.

Statinių kategorija: Ypatingasis

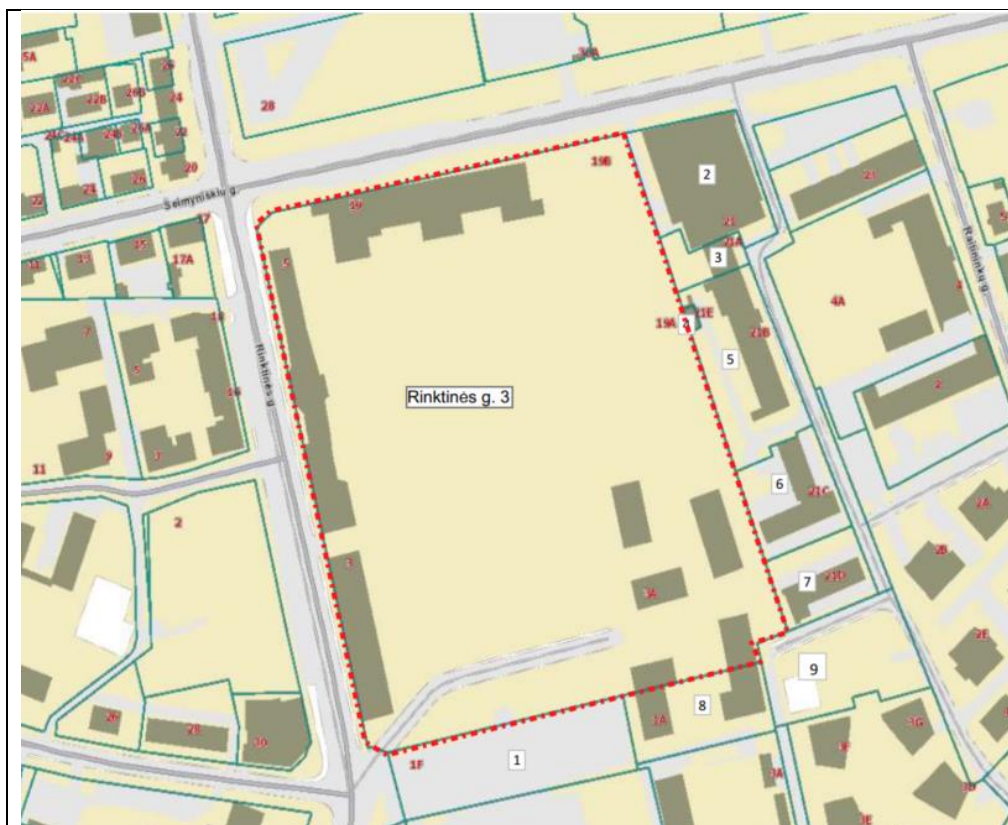
Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.

| | | | | | |
|----------------------------|--|---|--|----------------|---------------|
| O | 2022-12 | Statybos techninis projektas | | | |
| Laida | Išleidimo data | Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma) | | | |
| KVAL. PATV. DOK. NR. | GEN. PROJEKTUOTOJAS UAB TEIKONTA | | DOKUMENTO PAVADINIMAS Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) tarp Neries upės, Rinktinės, Šeimyniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Rinktinės g. 3) ir Nr. 4 (Rinktinės g. 3A), pertvarkyto žemės sklypo Rinktinės g. 3A ir sklypo Rinktinės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:7) formavimo ir pertvarkymo projektu, sprendinių koregavimu nustatytos statinių statybos zonos ir servituto koregavimas sklype Rinktinės g. 3 (0101/0033:59) | | |
| A1656 | PV | E. R | STATINIO NR. IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS Aiškinamasis raštas | Laida | |
| A1351 | PDV | A. D | | 0 | |
| | | | | | |
| KALBOS TRUMP. LT | STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB | | DOKUMENTO ŽYMUO UT-302/22 -TP-DPK- AR | Lapas 1 | Lapų 6 |

3. TRUMPAS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS



Situacijos schema Vilniaus mieste



Gretimi sklypai:

1. Rinktinės g. 1F
2. Šeimyniškių g. 21
3. Šeimyniškių g. 21A
4. Šeimyniškių g. 21E (MT)
5. Šeimyniškių g. 21B
6. Šeimyniškių g. 21C
7. Šeimyniškių g. 21D
8. Rinktinės g. 1A
9. Kad. Nr. 0101/0033:959

Situacijos schema su gretimybėmis

| | | | |
|---|-------|------|-------|
| DOKUMENTO ŽYMUO: UT-302/22 -TP-DPK- AR | Lapas | Lapų | Laida |
| | 2 | 6 | 0 |

Žemės sklypo Rinktinės g. 3 pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Rekreacinės teritorijos**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**

Žemės sklypo plotas – 6,3166 ha, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje):

Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonis

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

| |
|---|
| Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) |
| Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) |
| Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) |
| Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) |
| Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) |
| Žemės sklype nustatyti kelio servitutai ir servitutai tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas. |

Projektuojamas pastatas sklypo dalyje 1.3.. Sklype stovi viešbutis, administraciniai ir daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Sklypo bendrasavininkai Lietuvos Respublika ir UAB , kuri nuomoja kitą dalį iš Valstybinės.

Žemės sklype įrengtoje pėsčiųjų tako / promenadoje zonoje pasodinti nauji medžiai.

Žemės sklypas netaisyklingo stačiakampio formos, šiaurinėje pusėje ribojasi su Šeimyniškių gatve, vakarinėje su Rinktinės gatve, rytinėje pusėje su žemės sklypais skirtais komercinės ir gyvenamosios paskirties objektų teritorijomis, pietinėje pusėje su Žydų senosiomis kapinėmis, bei Vilniaus sporto rūmų komplekso teritorija.

Pateikiami į sklypą ir įvažiavimai į požeminį garažą iš Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių, pagal *Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) tarp Neries upės, Rinktinės, Šeimyniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Rinktinės g. 3) ir Nr. 4 (Rinktinės g. 3A), pertvarkyto žemės sklypo Rinktinės g. 3A ir sklypo Rinktinės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:7) formavimo ir pertvarkymo projektu, sprendinių koregavimo sprendiniu (toliau Detalusis planas).*

4. SKLYPO PLANAS

4.1. Teritorijų planavimo dokumentai.

Identifikavimo rezultatai

Pasirinkta vieta: Y: 583162 X: 6062715

Registruoti (15) Kiti (0)

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS
VILNIAUS Miesto savivaldybės teri...

Aukštybinių pastatų išdėstymo Vil...
Vilniaus miesto dviračių transpor...
Turgavietės išdėstymo Vilniaus mi...
Sklypo Rinktinės g. 3/19 ir Seimyn...
PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO
VILNIAUS miesto šilumos ūkio spec...
Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) ta...
VILNIAUS MIESTO VANDENS
VILNIAUS miesto dviračių taku sone...

Dokumento registravimo numeris: T00080206

Dokumento pavadinimas: Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) tarp Neries upės, Rinktinės, Seimyniškių ir Rabinoviškų gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 1 ir sklypo Nr. 4 (Rinktinės g. 3A, kadastro Nr. 0101/0033:51), pertvarkyto žemės sklypo Rinktinės g. 3A ir sklypo Rinktinės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:7) formavimo ir pertvarkymo projektu, sprendinių koregavimas

Planavimo rūšis: Kompleksinis

Planavimo porūšis: Detalusis planas

Registravimo būseną: Registruotas

Dokumento registravimo data: 2017-05-17

TP lygmuo pagal teritorijos dydį: Vietovės

TP lygmuo pagal tvirtinančią instituciją: Savivaldybės (Savivaldybė)

Planavimo pradžia: 2016-09-30

Seniūnija: Žirmūnų sen.

Savivaldybė: Vilniaus m. sav.

Apskritis: Vilniaus apskr.

Organizatoriaus pavadinimas: Vilniaus miesto savivaldybės administracija

Rengėjo pavadinimas: UAB ACON ENGINEERING

Planavimo dokumentai:

- Sprendiniai
- Bylos
- Aiškinaamasis raštas
- Pagrindinis sprendinių brėžinys
- Brėžinys

hnt.baltic
© VTPSI, 2023
Autoriai ir duomenų teikėjai

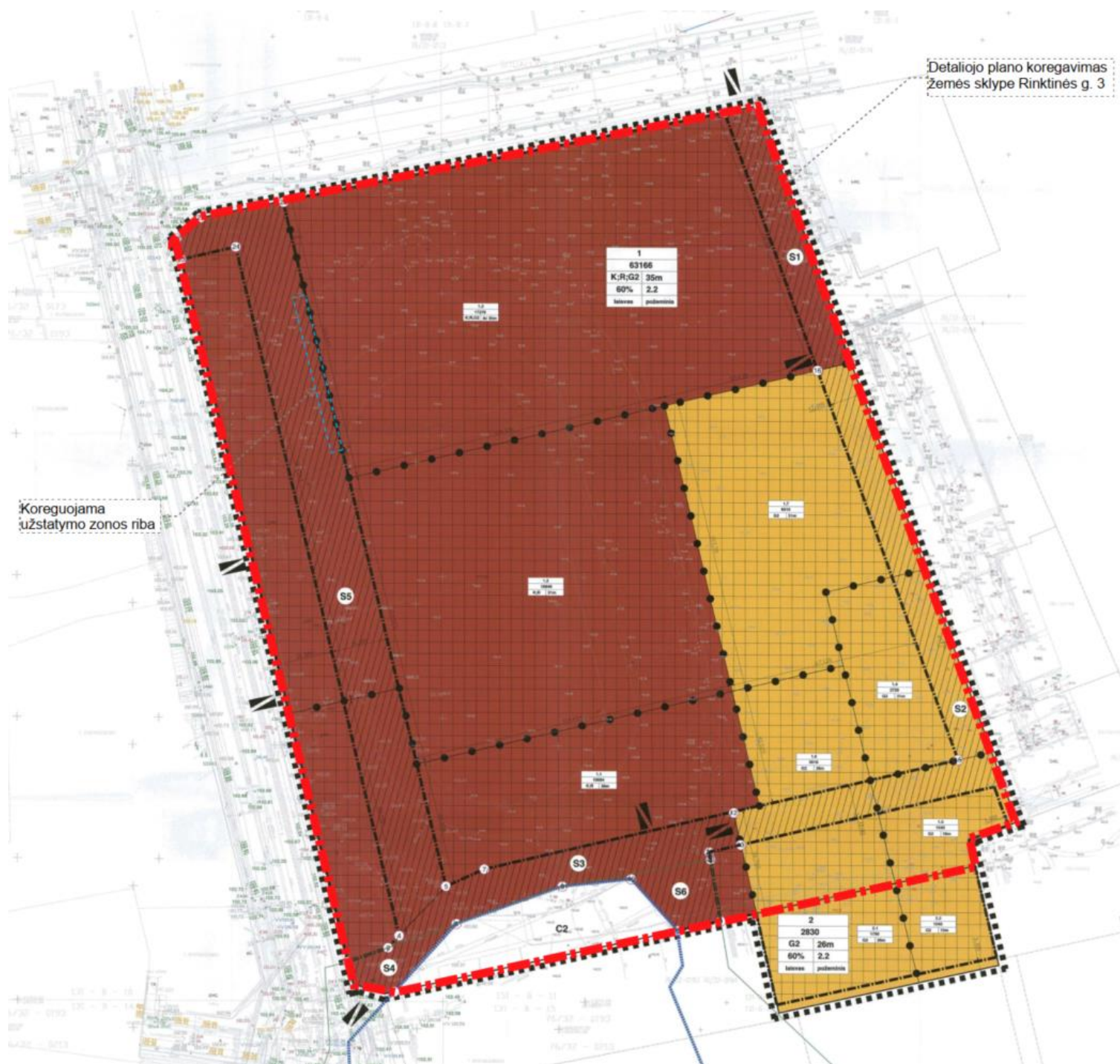
M 1:2000
Y: 583633
X: 6062588

| | | | |
|-----------------------|-------|------|-------|
| DOKUMENTO ŽYMUO: | Lapas | Lapų | Laida |
| UT-302/22 -TP-DPK- AR | 3 | 6 | 0 |

Ištrauka iš teritorijų planavimo dokumentų registro (TPDR.lt).

Nuoroda į dokumentą: https://map.tpdr.lt/tpdr-gis/index.jsp?action=tpdrPortal®_tpd_id=91358

Projektuojamos teritorijos ištrauka iš Detaliojo plano sprendinių (TPDR Nr. T00080206; 2017-05-10, Nr. A30-1343), pažymėtas planuojamas sklypas ir koreguojamos užstatymo zonos ribos:



| | | | |
|---|-------|------|-------|
| DOKUMENTO ŽYMUO: UT-302/22 -TP-DPK- AR | Lapas | Lapų | Laida |
| | 4 | 6 | 0 |

| Sklypo Nr. | Sklypo dalies Nr. | Sklypo dalies plotas | PRIVALOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI | | | | | | PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI | | | | KITI REGLAMENTAI | | | | | |
|------------|-------------------|----------------------|---|---------------------------|--|---|----------------------------|--------------------------|---|------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------|--|--------------------------|--------------------|
| | | | Teritorijos naudojimo tipas | Zemės naudojimo paskirtis | Zemės naudojimo ribos | Privalomųjų želdynų ir laukų teritorijos dalis, % | Leidžiamas pastatų aukštis | Nuo žemės paviršiaus, m. | Atstumas užstatymo linijai, % | Užstatymo intensyvumas | Užstatymo linija | Gatvės (betoninis klaidis) plotis | | Maksimalus, m.C | Minimalus, m.C | Servitutas | Pastatų aukštis aukščiau | Statybos paskirtis |
| 1 | 1.1 | 10884 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Komercinė paskirties objektai (komerciniai pastatai) (P) | 90-95% (P) 90% | 28 | 129 | 60% | 2.2 | Perimetris, Laisvo planavimo | 10884 | 10884 | S3 S4 S5 S6 | 7 | <p>1. Viešasis senjorų vietas su priemiesčiu (04) kodas kultūros vertybių registre-23004</p> <p>2. Vilniaus Žyduų senjorų gyvenvietė (04) kodas kultūros vertybių registre-31812) objekte atlygi.</p> <p>3. Vilniaus Žyduų Šv.Šeplėlio senjorų gyvenvietė (04) kodas kultūros vertybių registre-31812) apsaugos nuo fono juosta</p> <p>4. Vilniaus senjorų (senjorų gyvenvietė) (04) kodas kultūros vertybių registre-31812) apsaugos zona</p> <p>51- Našas laisvė ir aptarnavimas ir naujoviškos technologijos ir antrinės komunikacijos, laisvė valdant transporto priemonėmis, pabrėžiamas atli.</p> <p>52- Našas laisvė ir aptarnavimas ir naujoviškos technologijos ir antrinės komunikacijos, laisvė pabrėžiamas atli.</p> <p>53- Našas laisvė ir aptarnavimas ir naujoviškos technologijos ir antrinės komunikacijos, laisvė valdant transporto priemonėmis, laisvė pabrėžiamas atli.</p> <p>54- Našas laisvė ir aptarnavimas ir naujoviškos technologijos ir antrinės komunikacijos, laisvė valdant transporto priemonėmis, laisvė pabrėžiamas atli, visuomeninė kultūrinė. Tautos kultūros vertybių registre-31812) objekte atlygi.</p> <p>55- Viešųjų erdvių įrengimas, patalpių įrengimas</p> <p>56- Našas laisvė ir aptarnavimas ir naujoviškos technologijos ir antrinės komunikacijos, laisvė valdant transporto priemonėmis, laisvė pabrėžiamas atli, visuomeninė kultūrinė. Tautos kultūros vertybių registre-31812) objekte atlygi.</p> <p>57- Viešųjų erdvių įrengimas, patalpių įrengimas</p> <p>58- Našas laisvė ir aptarnavimas ir naujoviškos technologijos ir antrinės komunikacijos, laisvė valdant transporto priemonėmis, laisvė pabrėžiamas atli, visuomeninė kultūrinė. Tautos kultūros vertybių registre-31812) objekte atlygi.</p> | | |
| | 1.2 | 18846 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Komercinė paskirties objektai (komerciniai pastatai) (P) | 90-95% (P) 90% | 31 | 135 | | | Perimetris, Laisvo planavimo | 18846 | 18846 | S5 | 8 | | | |
| | 1.3 | 17276 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Komercinė paskirties objektai (komerciniai pastatai) (P) | 90-95% (P) 90% | 80 | 35 | | | 80 | 140 | Perimetris, Laisvo planavimo | 17276 | 17276 | | S1 | 9 |
| | 1.4 | 2728 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Daugiametis gyvenamasis pastatas (D) | 40% | 21 | 123 | | | Perimetris, Laisvo planavimo | 2728 | 2728 | S2 | 6 | | 6 | |
| | 1.5 | 1540 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Daugiametis gyvenamasis pastatas (D) | 40% | 18 | 120 | | | Perimetris, Laisvo planavimo | 1540 | 1540 | S2 | 5 | | 5 | |
| | 1.6 | 3518 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Daugiametis gyvenamasis pastatas (D) | 40% | 26 | 129 | | | Perimetris, Laisvo planavimo | 3518 | 3518 | S2 | 7 | | 7 | |
| | 1.7 | 6610 | MC (mišri ūkinė teritorija) | Kita | Daugiametis gyvenamasis pastatas (D) | 40% | 31 | 133 | | | Perimetris, Laisvo planavimo | 6610 | 6610 | S2 | 9 | | 9 | |
| | C2 | 1782 | — | — | — | — | — | — | | | — | — | — | — | — | | — | — |

Ištrauka iš Detaliojo plano reglamentų lentelės – **nekeičiama** (žr. Detaliojo plano sprendinius)

Vadovaujantis Detaliojo plano sprendiniais, žemės sklype galima komercinės paskirties objektų, rekreacinės paskirties ir daugiabutės gyvenamosios paskirties pastatų statyba.

Pagal parengtus ir suderintus Administracinio pastato projektinius pasiūlymus reikalinga parengti Detaliojo plano koregavimo sprendinius.

Kadangi pastatas projektuojamas netaisyklingos stačiakampio formos ir dalinai išlenda iš detaliojo plano nustatytos užstatyti leidžiamos teritorijos ribų su antžeminėmis pastato dalimis (stogeliais, balkonais, 1 aukšto įėjimais). Siekiant išlaikyti proporcingus atstumus nuo gretimų pastatų ir didesnio ryšio su viešomis projektuojamomis erdvėmis su optimaliausiais nestandartinio pastato išplanavimo sprendimais, Statytojo pageidavimu ir vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. koreguojama Detaliojo plano nustatytos užstatyti zonos ribos, bei servitutų išdėstymas.

Kiti pagrindiniai detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai nekeičiami.

| | | | |
|------------------|-----------------------|------|-------|
| DOKUMENTO ŽYMUO: | Lapas | Lapų | Laida |
| | UT-302/22 -TP-DPK- AR | 5 | 6 |

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO RĖŽIMAI PRIEŠ IR PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

4.1 Susisiekimo sistema ir automobilių stovėjimo vietos. Statinių prieinamumas.

Patekimai į sklypą ir privažiavimai iš Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių pagal Detaliojo plano sprendinius.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Statiniai ir sklypo plano sprendiniai turi būti pritaikyti žmonėms su negalia, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, projektuojamos automobilių stovėjimo vietos žmonėms su negalia, numatomos specialios patekimo į statinius ir patalpas priemonės patenkinti šių žmonių poreikius.

Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesnio detaliojo plano TPDR Nr. T00080206; 2017-05-10, Nr. A30-1343 sprendinius

4.2 Projekto sprendiniai, teritorijos apželdinimas.

Aplink projektuojamą pastatą numatoma įrengti su paviršinio vandens surinkimo sistema.

Sklypo vakarinėje pusėje ir vidinėje dalyje, planuojama įrengti aikštę su želdynais pagal M S P parengtą kraštovaizdžio projektą. Viešose erdvėse numatoma sodinti medžius ir dekoratyvinius krūmynus.

Šiuo projektu prisiderinama prie konkurso nugalėtojų sprendinių, apželdinamos pastato prieigos išlaikant ne mažesnę kaip 25% teritorijos apželdinimo tankumą. Pėstiesiems pasaže numatytos ir jau įrengtos poilsio zonos su suoliukais ir medžiais, ties pasažu gausu visuomeninio maitinimo įstaigų su lauke išstatomais baldais.

4.3 Inžineriniai tinklai.

Projektuojamo pastato inžinerinis aprūpinimas numatomas iš miesto centralizuotų tinklų, pagal išduodamas technines sąlygas.

4.4 Gaisrinė sauga

Projektuojamo administracinio pastato gaisrui atsparumo klasė ne žemesnė nei I.

Prie nagrinėjamo žemės sklypo numatomi du > 3,5 m pločio privažiavimai iš Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių.

Artimiausi gairiniai hidrantai iki 50 m atstumu yra Rinktinės ir Šeimyniškių gatvėse.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas:

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Projektuojant pastatus, iki arčiausiai esančių pastatų (I klasės) bus išlaikomi I atsparumo ugniai klasės pastatams keliami reikalavimai (>6 metrai). Esant poreikiui mažinti norminius atstumus pastatus projektuojant užstatyti leidžiamoje teritorijoje, bet arčiau esamų pastatų, bus gaunami šių statinių savininkų sutikimai dėl bendro gaisrinio skyriaus.

Projektuojamo pastato aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m., numatyti privažiavimai gaisriniam keltuvui/kopėčioms ir autocisternoms.

Gaisrinio keltuvo/kopėčių privažiuojimas prie pastato numatytas taip, kad būtų pasiekiamas bent vienas kiekvienos patalpos langas. Keltuvui pastatyti į darbinę padėtį numatyti 6 m pločio kietos dangos ruožai priešais fasadus. Keltuvo pasiekiamumas į langus užtikrinamas 7-16 m atstumu.

Bendru atveju, gaisrinių automobilių judėjimo kelio plotis (išskyrus keltuvo/kopėčių statymo vietas) yra ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių judėjimo kelyje (3,5 m plotyje) ir keltuvo statymo vietose (6 m plotyje), esančių dangų aukščių skirtumas ne didesnis kaip 20 cm.

Gaisrinių automobilių judėjimo keliai - dangos pritaikytos motorizuotoms transporto priemonėms ir atlaiko gaisrinių automobilių sukeltą apkrovą.

Keliai, skirti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų numatyti laisvi – neužblokuoti, jeigu yra poreikis, įrengiami spec ženklai ar aptvėrimai, draudžiantys stovėjimą.

Gaisrinių automobilių judėjimo kryptys ir keltuvo statymo vietos nurodyti projekto dalies sklypo plane.

Artimiausia PGT: Vilniaus PGV 6-oji komanda, vykimo atstumas ~2,5 km

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo sprendiniai atitinka LR įstatymus ir norminius dokumentus, taip pat nepažeidžia trečiųjų šalių interesų.

| DOKUMENTO ŽYMUO: | Lapas | Lapų | Laida |
|-----------------------|-------|------|-------|
| UT-302/22 -TP-DPK- AR | 6 | 6 | 0 |