

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

### Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 1998 m. lapkričio 5 d. sprendimu Nr. 2058V patvirtintas UAB „Yglė“ teritorijos Ozo g. 10 detalusis planas (TPD registracijos Nr. T00055582).

### Planavimo pagrindas

Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

Normatyviniais aktais:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis.

Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 1998 m. lapkričio 5 d. sprendimu Nr. 2058V patvirtintu UAB „Yglė“ teritorijos Ozo g. 10 detaliojo planu (toliau – Detalusis planas).

### Planavimo iniciatorius

UAB „Ozo 10“, juridinio asmens kodas 304835627, adresas Lentvario g. 146, 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.

### Planavimo tikslai

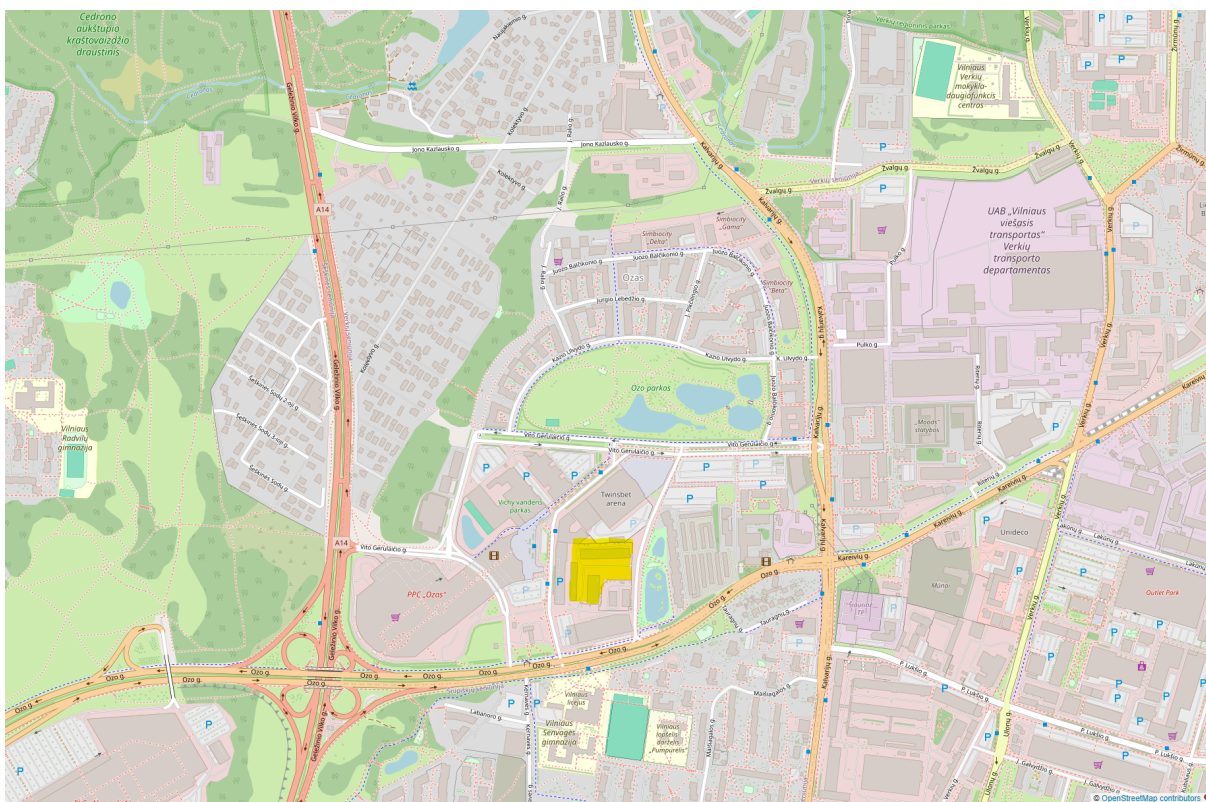
Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti statybos zoną ir statybos ribą.

### Koreguojama teritorija

Žemės sklypas, esantis adresu Ozo g. 10, Vilnius. Kadastro numeris – 0101/0021:479, plotas – 1,3609 ha.

## ESAMA PADĖTIS

### Urbanistinis kontekstas



Šaltinis: © OpenStreetMap contributors

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, Verkių seniūnijoje, lokalaus centro teritorijoje, kuri pasižymi intensyviu urbanistiniu vystymusi ir mišria funkcinė sandara. Teritorija formuojasi kaip svarbus miesto mazgas, jungiantis komercinę, rekreacinę ir gyvenamąją funkcijas.

Analizuojama teritorija patenka į zoną, kurioje susikerta kelios reikšmingos miesto struktūros. Vakarinėje pusėje dominuoja prekybos ir pramogų centro „Ozas“ kompleksas su daugiaaukšte „Unipark“ automobilių stovėjimo aikšte. Šiaurinėje dalyje išsidėstęs Ozo parkas – intensyviai naudojama želdynų erdvė su išvystytu pėsčiųjų takų tinklu, suteikianti natūralaus kraštovaizdžio ir rekreacinių galimybių aplinkiniams kvartalams. Čia pat veikia „Twinsbet“ arena (buvusi „Siemens Arena“) – didelio mastelio sporto ir renginių objektas, generuojantis reikšmingus lankytojų srautus.

Artimiausioje aplinkoje vyrauja vidutinio aukštingumo užstatymas. Faktinis aplinkinių pastatų aukštis svyruoja nuo 22,4 m iki 34,8 m, vidutiniškai siekdamas 27–31 m. Į šiaurės rytus nuo sklypo, maždaug 100–150 m atstumu, išsidėsto tankiai apstatyti 8 aukštų gyvenamieji daugiabučiai, rodantys, kad teritorijoje jau yra susiformavusi gyvenamosios funkcijos aplinka.

Susisiekimo infrastruktūra teritorijoje išvystyta. Žemės sklypą supa D kategorijos vidinės gatvės, kurios pietinėje dalyje jungiasi su B kategorijos Ozo gatve ir toliau – su C kategorijos Kalvarijų gatve bei A kategorijos Geležinio Vilko gatve. Viešojo transporto stotelės pasiekiamos pėsčiomis per kelias minutes, o kelionė iki miesto centro viešuoju transportu

trunka apie 15–20 minučių. Teritorija integruota į miesto dviračių takų sistemą – esami takai driekiasi palei V. Gerulaičio gatvę, o planuojamos jungtys užtikrins papildomą tinklo vientisumą.

Triukšmo taršos požiūriu Ozo gatvėje fiksuojamas intensyviausias triukšmo lygis (75–79 dBA), viršijantis higienos normų ribinę vertę. Tačiau pačiame sklypo viduje užfiksuotos reikšmės yra žymiai žemesnės (45–49 dBA), kas sudaro palankias sąlygas įvairioms funkcijoms vystyti.

Socialinė infrastruktūra teritorijoje prieinama. Artimiausios bendrojo lavinimo mokyklos – Vilniaus licėjus ir Senvagės gimnazija – nutolusios apie 650 m nuo sklypo ir pasiekiamos pėsčiomis per 8–10 minučių. Ikimokyklinio ugdymo įstaiga (darželis „Pumpurėlis“) yra dar arčiau – apie 550 m atstumu.

Vertinant urbanistinį kontekstą, sklype esantys gamybos ir sandėliavimo paskirties statiniai nebeatitinka šiuolaikinių miesto poreikių. Ši situacija formuoja prielaidas teritorijos atnaujinimui, pritaikant ją šiuolaikinėms miesto vystymo kryptims.

## **Žemės sklypo charakteristikos**

Planuojamas žemės sklypas (unikalus numeris 0101-0032-0259, kadastro numeris 0101/0021:479) yra 1,3609 ha (13 609 kv. m) bendro ploto. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos .

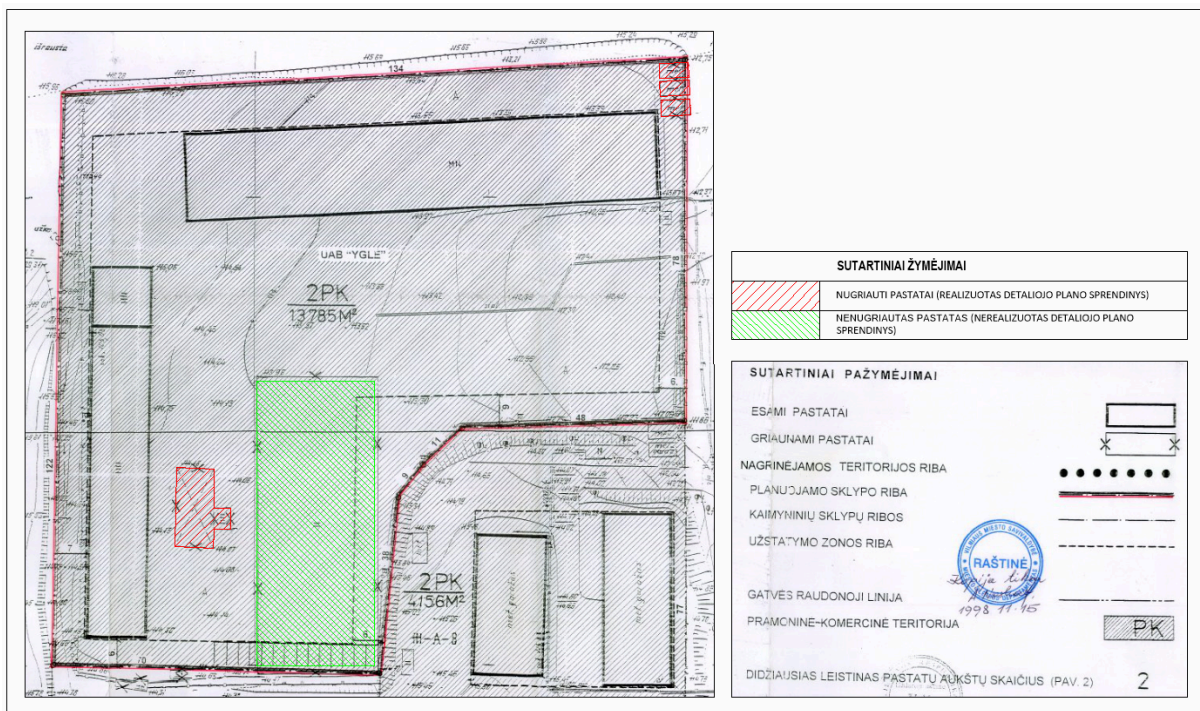
Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise perduota Vilniaus miesto savivaldybei. Valstybinės žemės nuomos sutarties pagrindu sklypą valdo UAB „Ozo 10“ .

Sklypas tiesiogiai ribojasi su Vilniaus miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu 60,6101 ha žemės sklypu (adresas V. Gerulaičio g. 4, unikalus Nr. 4400-1019-8344) ir Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausančiu 0,4074 ha žemės sklypu (adresas Ozo g. 10B, unikalus Nr. 4400-0554-1464).

## **Esamas užstatymas ir statiniai**

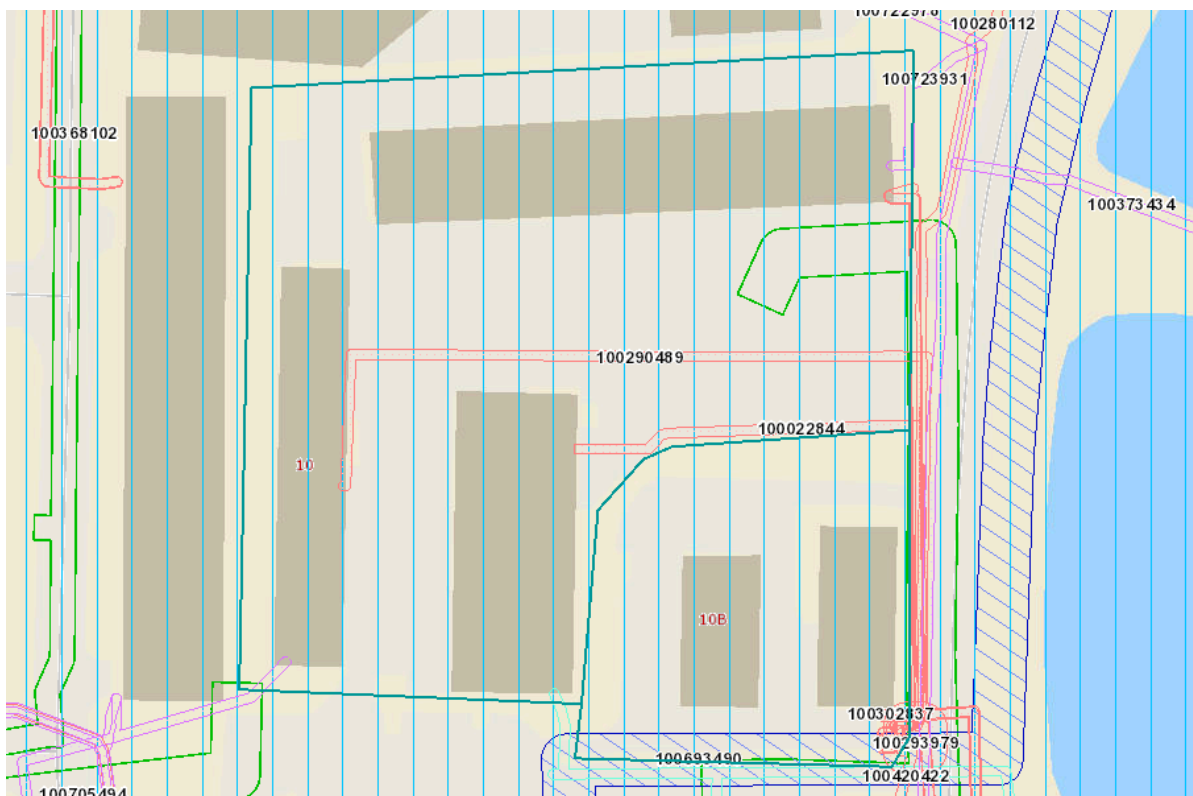
Žemės sklype pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis įregistruoti trys pastatai. Sandėliavimo paskirties pastatas (žymėjimas 1F2b, unikalus Nr. 1097-7020-1006) yra vieno aukšto. Gamybos ir pramonės paskirties pastatas (žymėjimas 6P1g, unikalus Nr. 1097-7020-1071) yra dviejų aukštų su antresole. Sandėliavimo paskirties pastatas su administracinėmis patalpomis (žymėjimas 3F3b, unikalus Nr. 1097-7020-1028) yra trijų aukštų statybos metai 1980, rekonstrukcijos metai 1997–2004. Taip pat sklype yra pagalbinės paskirties pastatas – sargo namelis (žymėjimas 7H1p, unikalus Nr. 4400-0056-0198).

UAB „Yglė“ teritorijos Ozo g. 10 detaliojo plano sprendiniai įgyvendinti iš dalies: nugriauti tik menkaverčiai pastatai ir metaliniai garažai, tačiau detaliojame plane pažymėtas griauzamas pastatas sklypo pietrytinėje dalyje nebuvo nugriautas ir yra eksploatuojamas iki šiol.



Detaliojo plano sprendinių realizacijos schema

## Servitutai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apsaugos zonos



Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šaltinis: www.regia.lt

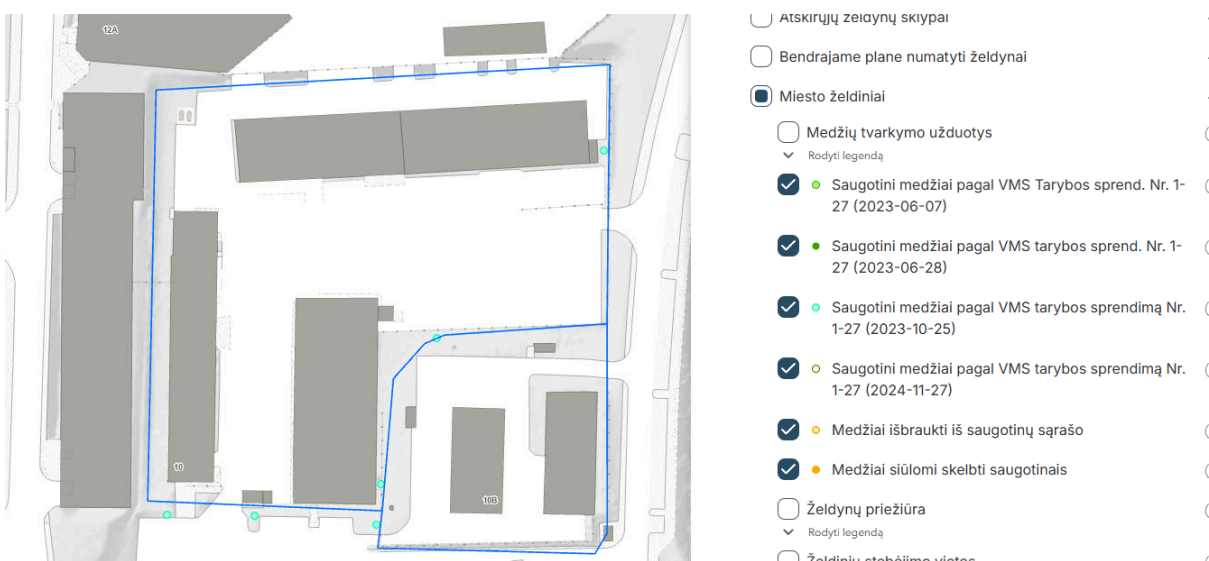
Žemės sklypui nustatytas 137 kv. m ploto servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Sklypą kerta elektros tinklų apsaugos zonos, elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros apsaugos zonos, vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos bei skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona. Visas sklypas patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iosios juostos 3b sektorių.

Sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ir nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ar jų apsaugos zoną.

## Želdynai

Prie sklypo ribos auga keli saugotini medžiai, saugomi pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023 m. spalio 25 d. sprendimą Nr. 1-27. Šie želdiniai negali būti pašalinami ar pažeidžiami be specialaus leidimo.



Saugotinų želdynų schema. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/lt/map/zaliasis-vilnius>

## Inžinerinė infrastruktūra

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Pagal Šilumos ūkio specialųjį planą (TPD Nr. T00095476) sklypas patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Planuojamoje teritorijoje esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir dujotiekio tinklų. Šiuo koregavimo projektu inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami.

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

### Koreguojami Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje yra numatyta, kad detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nekeičiamas nustatytas poveikis aplinkai. Nagrinėjamu atveju koreguojama statybos zona ir riba, kuri neatitinka faktinės, Nekilnojamojo turto registre teisėtai registruotos situacijos – t. y. pastatų kontūras neatitinka nustatytos statybos zonos ir ribos, griautiniu pažymėtas eksploatuojamas pastatas. Tokie sprendiniai trukdytų bet kokių pastato (-ų) atnaujinimo ar remonto darbų atlikimui – Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalyje yra numatyta, kad statinio projektas privalo atitikti teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Todėl tikslinga koreguoti detaliojo plano sprendinius.

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma koreguoti statybos zoną ir statybos ribą, pritaikant jas prie esamų pastatų ribų. Taip pat naikinamas griauamo pastato žymėjimas sklypo pietrytinėje dalyje, kadangi pastatas nebuvo nugriautas, yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre ir eksploatuojamas iki šiol. Detaliajame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

Pažymėtina, kad UAB „Yglė“ teritorijos Ozo g. 10 detalusis planas, patvirtintas 1998 m., yra iš esmės realizuotas – teritorijoje pastatyti ir eksploatuojami esami pastatai, suformuota inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimo sistema. Šiuo koregavimo projektu nauja statyba nėra planuojama – atliekami tik esamo detaliojo plano sprendinių tikslinimo darbai, siekiant suderinti statybos zoną ir ribą su faktine, teisėtai įregistruota užstatymo padėtimi. Koregavimo sprendiniai neturi poveikio susisiekimo infrastruktūrai, gaisrinės saugos sąlygoms ar kitai esamai inžinerinei bei socialinei infrastruktūrai.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. nuostatomis. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

### Statybos zona ir riba

Šiuo detaliojo plano koregavimu statybos zona ir riba koreguojamos pagal esamą faktinį užstatymą, kuris yra įteisintas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

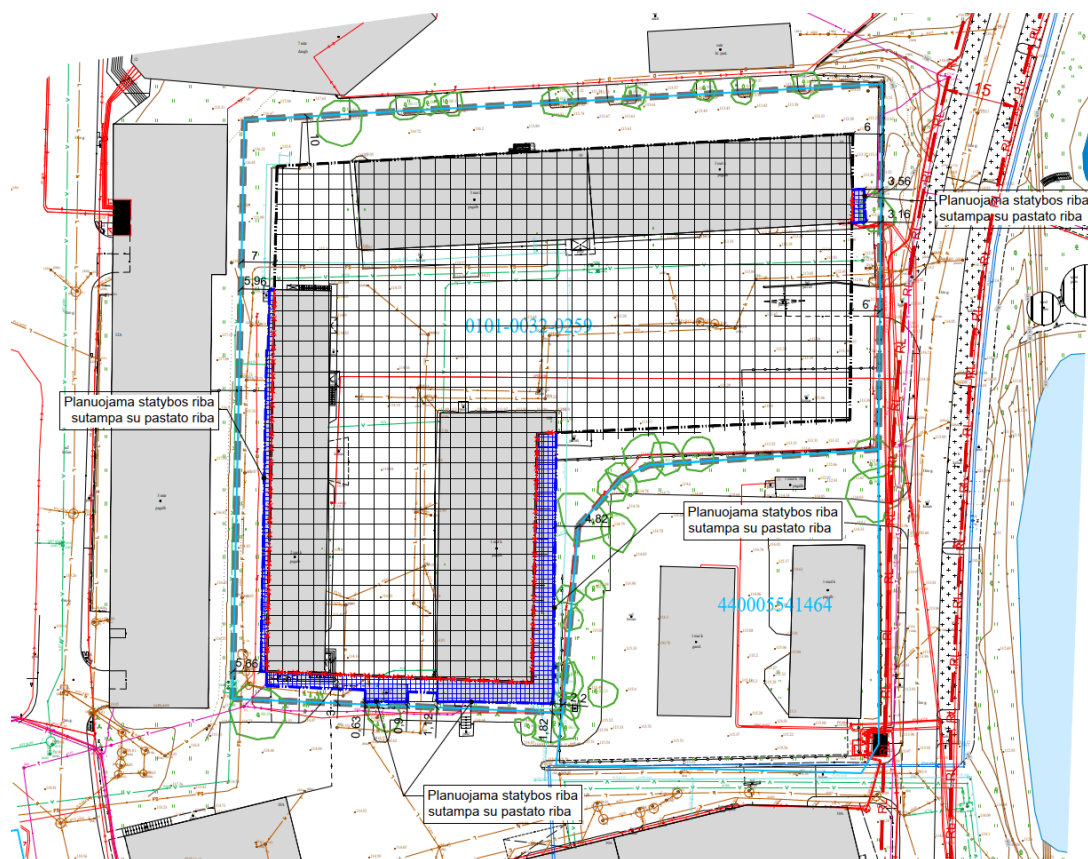
Vakarinėje sklypo dalyje statybos riba ir zona patikslinamos, sutapdinant jas su faktine pastato vieta pagal topografinio plano duomenis. Galiojančiame detaliajame plane statybos

riba nuo vakarinės sklypo ribos buvo suplanuota 7 metrų atstumu, tačiau koreguojama statybos riba ties esamu pastatu nuo sklypo ribos yra nutolusi 5,66–5,96 m atstumu.

Rytinėje sklypo dalyje formuojama papildoma statybos riba ir zona esamo priestato vietoje.

Pietinėje ir pietrytinėje sklypo dalyje statybos riba ir zona sutapdinta su esamais pastatais ar jų dalimis.

Anksčiau nustatyta statybos riba, kuri nesutampa su esamų pastatų kontūrais, naikinama.



Statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 320.1 punktu, trečiųjų asmenų sutikimai reikalingi tik tais atvejais, kai koreguojami sprendiniai sukuria naujas sąlygas, galinčias pažeisti trečiųjų asmenų interesus. Šiuo atveju koregavimo sprendiniai tik fiksuoja esamą faktinę padėtį – pastatai jau yra pastatyti, įteisinti ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, todėl koregavimas nesudaro prielaidų naujų statinių statybai arčiau gretimų sklypų ribų nei esami pastatai. Atsižvelgiant į tai, kaimyninių sklypų valdytojų sutikimai nėra reikalingi.

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio, nuotekų, dujotiekio ir elektros tinklų. Šiuo koregavimo projektu inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami. Sklypui taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

## **SVEIKATOS APSAUGA**

### **Sanitarinės apsaugos zonos**

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas. Sklype vykdoma sandėliavimo ir gamybos veikla, kuriai sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatomos.

### **Pastatų apšvietimo reikalavimai**

Naujos statybos ar esamų pastatų rekonstrukcijos atveju privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę pagal galiojančius teisės aktus.

### **Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai**

Planuojamoje teritorijoje esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Šiuo koregavimo projektu inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami.

### **Transporto srautų bei planuojamos ūkinės veiklos poveikis**

Detaliojo plano koregavimu nekeičiami teritorijos naudojimo reglamentai, todėl papildomo poveikio visuomenės sveikatai nenumatoma. Statybos ar rekonstrukcijos atveju transporto srautų poveikis turi būti vertinamas techninio projekto stadijoje.

## **GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI**

### **Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas**

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Šiuo detaliojo plano koregavimu statybos zona ir riba koreguojamos pagal esamą faktinį užstatymą, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre.

Bendruoju atveju 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), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas). Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

### **Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai**

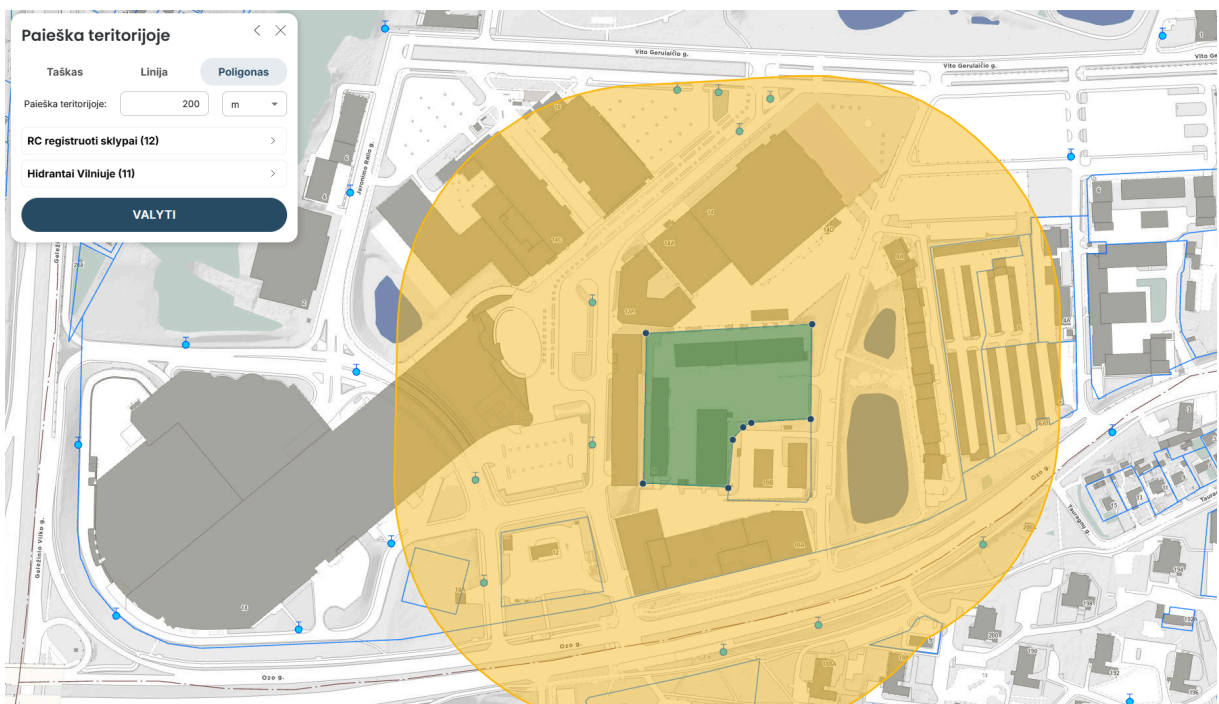
Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbų sąlygos planuojamoje teritorijoje turi būti užtikrinamos vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XV skyriaus nuostatomis. Privažiavimo keliai prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinių ir gaisrinių hidrantų turi atitikti

Taisyklių 148 punktą reikalaujama – naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, pritaikytos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimui.

Planuojamoje teritorijoje privažiavimas gaisrinei technikai užtikrinamas per esamus vidinius kelius bei per D kategorijos gatves, besiribojančias su sklypu. Detalūs privažiavimo kelių parametrai (plotis, aukščio gabaritai, aklakelių sprendiniai, privažiavimo pusių skaičius) turi būti nustatomi ir užtikrinami statinių statybos projektų stadijoje, atsižvelgiant į konkrečius projektinius sprendinius, pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudę ir Taisyklių 148 punktą reikalaujama. Tarp pastatų ir privažiavimo kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, o aikštelės ir keliai privažiuoti turi būti visada laisvi.

### Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų bendro naudojimo vandentiekio tinklų ir gaisrinių hidrantų. Iš viso skaitmeninės duomenų bazės [www.maps.vilnius.lt](http://www.maps.vilnius.lt) duomenimis į 200 metrų pasiekiamumo spindulį patenka apie 11 esamų gaisrinių hidrantų. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.



Hidrantų schema. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

### Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

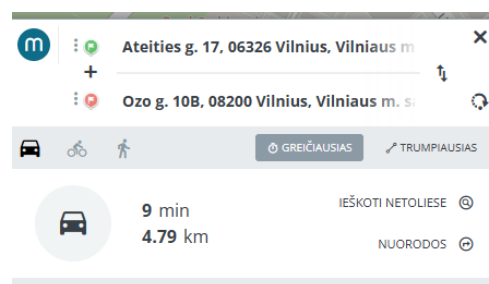
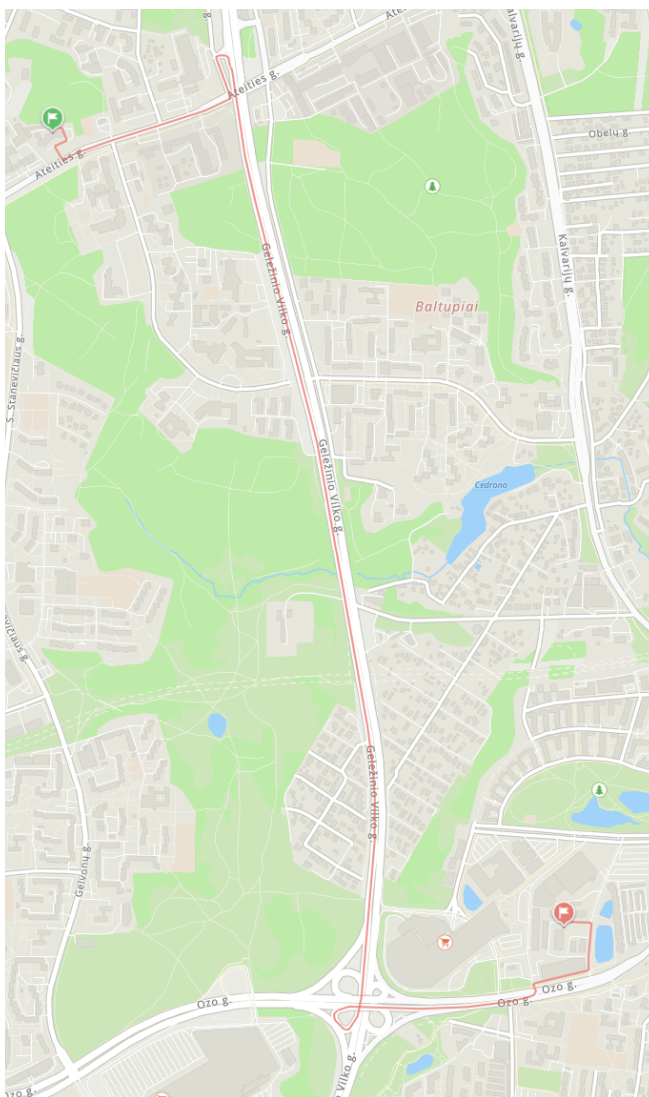
Artimiausia valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-oji komanda, esanti Ateities g. 17, Vilnius. Atstumas iki planuojamos teritorijos – apie 4,8 km.

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$t(\text{laisvo}) = t(\text{apt}) + t(\text{pr}) + t(\text{reg}) + t(\text{išd}) + t(\text{atv}) = \sim 14 \text{ min}$

Čia:

- $t(\text{apt})$  – gaisro aptikimo laikas – 1 min;
- $t(\text{pr})$  – pranešimo apie gaisrą laikas – 2 min;
- $t(\text{reg})$  – reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas – 1 min;
- $t(\text{išd})$  – gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas – 9 min;
- $t(\text{atv})$  – normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas – 1 min.



Ugniagesių vykimo maršrutas. Šaltinis [www.maps.lt](http://www.maps.lt)