

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 detalioju 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.

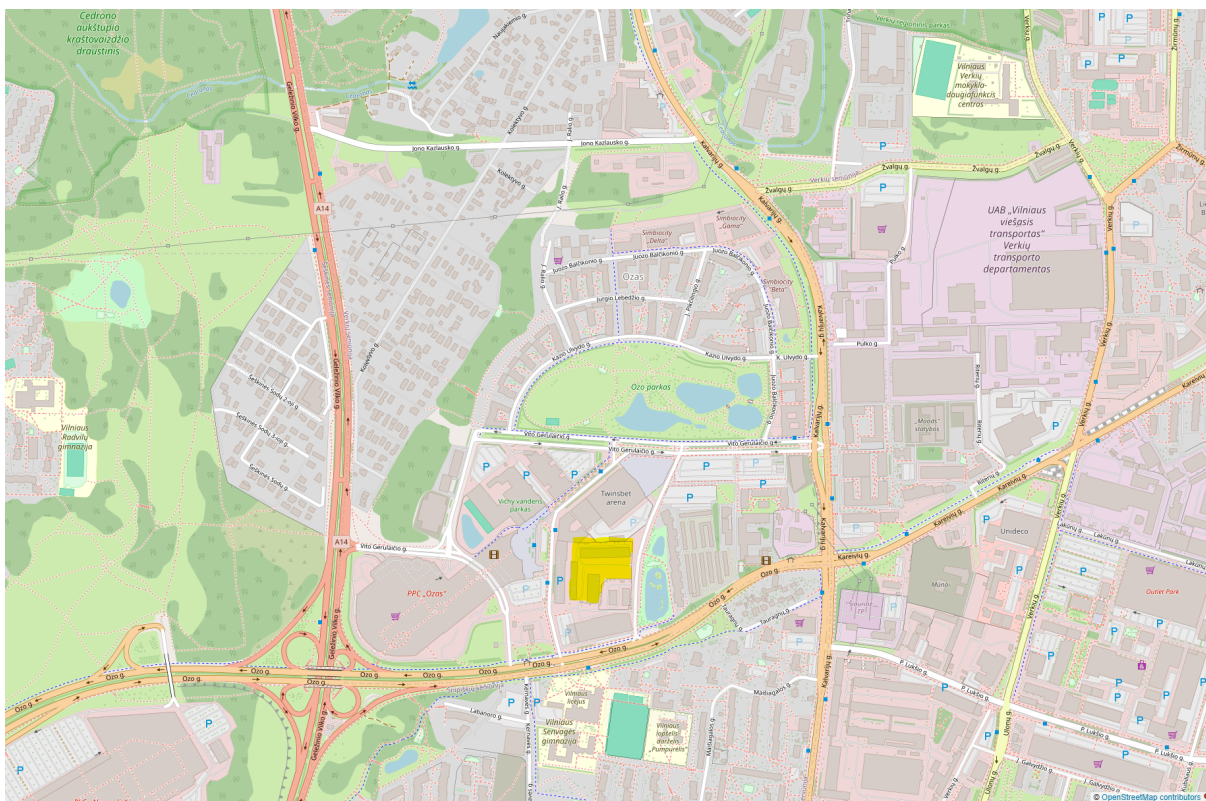
Koreguojama teritorija

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

Pažymėtina, kad Detaliajame plane nurodytas žemės sklypo plotas (1,3785 ha) neatitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruoto faktinio žemės sklypo ploto (1,3609 ha). Skirtumas sudaro 176 kv. m. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklypas buvo suformuotas 1998 m. gegužės mėnesį, t. y. prieš Detaliojo plano patvirtinimą 1998 m. lapkričio 5 d. Kadastro duomenys atnaujinti 2021 m., tačiau žemės sklypo plotas ir ribos nepakito nuo pradinio sklypo suformavimo momento. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas juridinis žemės sklypo plotas (1,3609 ha) sutampa su geometriniu sklypo plotu, apskaičiuotu pagal kadastrinius matavimus. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Detaliajame plane buvo nurodyta klaidinga sklypo ploto reikšmė, neatitinkanti faktinių kadastrinių matavimų duomenų. Šiuo koregavimo projektu koreguojami sprendiniai taikomi faktiškai suformuotam ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotam 1,3609 ha ploto žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0021:479).

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 .

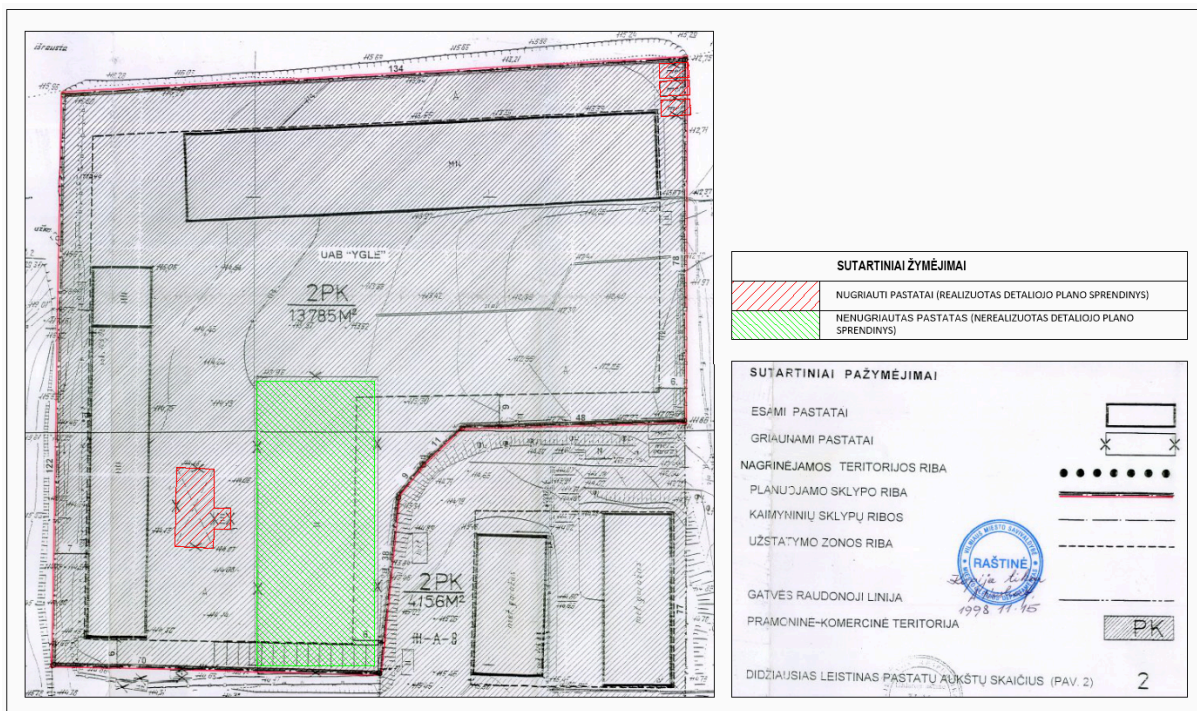
Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teisė perduota Vilniaus miesto savivaldybei. Valstybinės žemės nuomos sutarties pagrindu sklypą valdo UAB „Ozo 10“ .

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

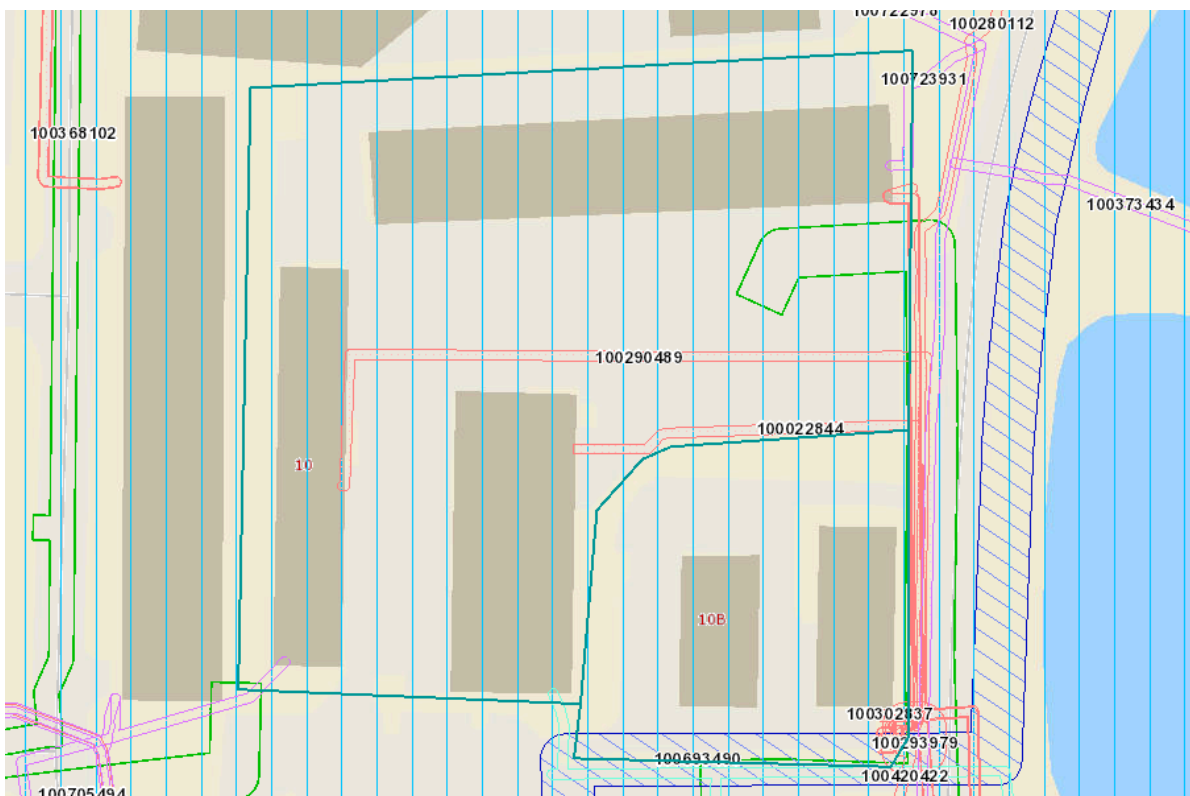
Žemės sklype pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis įregistruoti trys pastatai. Sandėliavimo paskirties pastatas (žymėjimas 1F2b, unikalus Nr. 1097-7020-1006) yra vieno aukšto. Gamybos ir pramonės paskirties pastatas (žymėjimas 6P1g, unikalus Nr. 1097-7020-1071) yra dviejų aukštų su antresole. Sandėliavimo 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 detaliajame plane pažymėtas griauamas 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

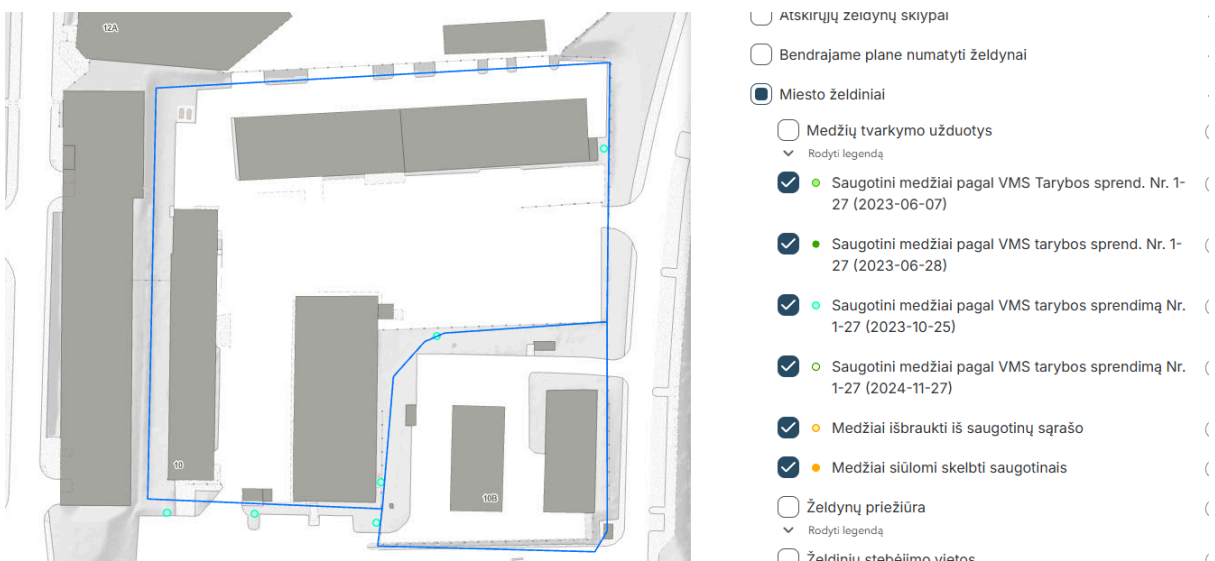
Žemės sklypui nustatytas 137 kv. m ploto servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines bei antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

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 projekte 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. Kartu tikslinamas Detaliajame plane klaidingai nurodytas žemės sklypo plotas (1,3785 ha), pakeičiant jį faktiniu Nekilnojamojo turto registre įregistruotu plotu (1,3609 ha). Detaliajame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

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

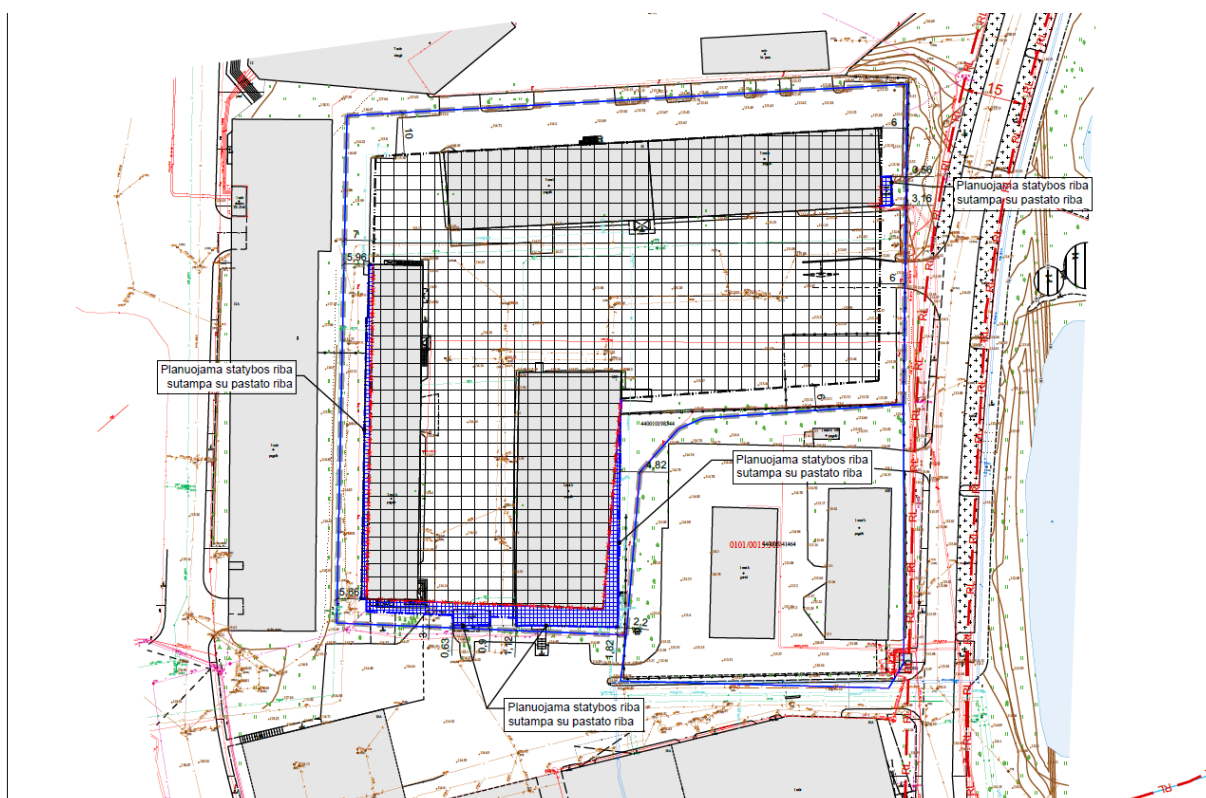
Šiuo detaliojo plano koregavimu statybos zona ir riba koreguojamos pagal esamą faktinį užstatymą, kuris yra įteisintas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

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

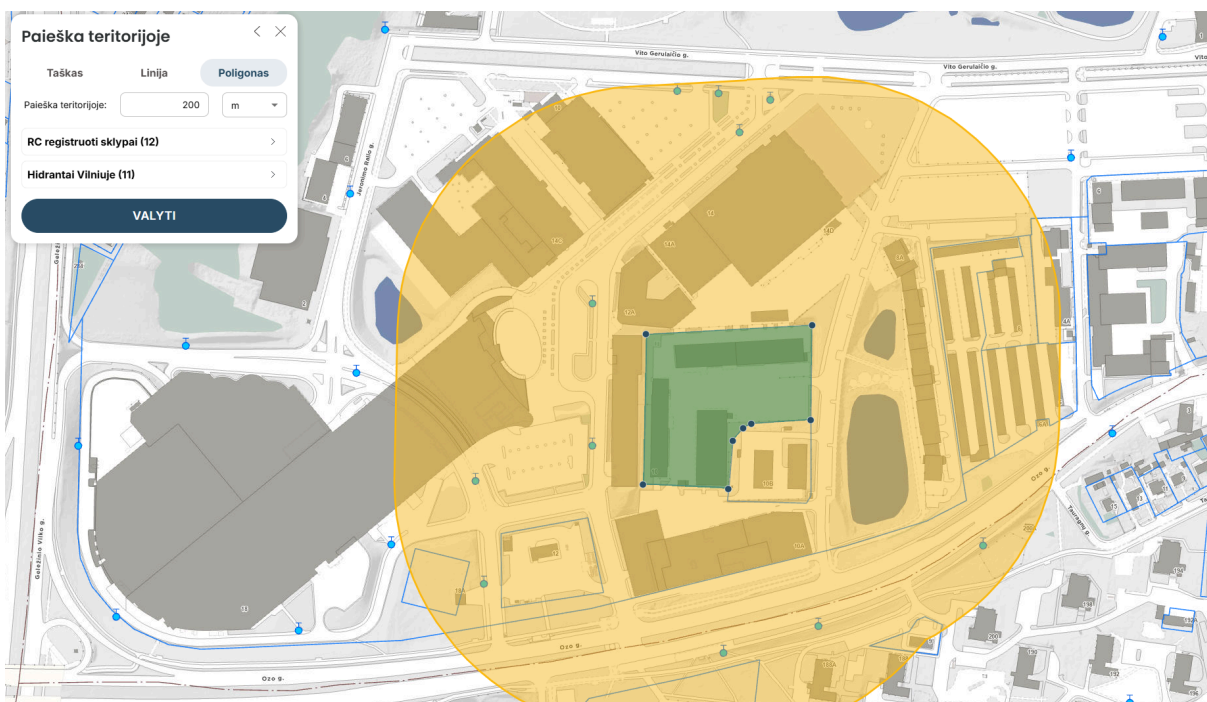
Privažiuoti prie pastatų ir vandens paėmimo vietų numatomi tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams, t. y. naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Privažiuoti prie pastatų numatoma ne didesniu kaip 25 m atstumu, ne siauresne kaip 3,5 m pločio važiujamąja dalimi iki artimiausių pastatų sienų. Kelių aukštis numatomas ne mažesnis kaip 4,5 m. Tarp pastatų ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma statyti kliūčių. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti projektuojami visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (esant poreikiui projektuojami specialūs ženklai).

Planuojamoje teritorijoje privažiavimas gaisrinei technikai užtikrinamas per esamus vidinius kelius bei per D kategorijos gatves, besiribojančias su sklypu.

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 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

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

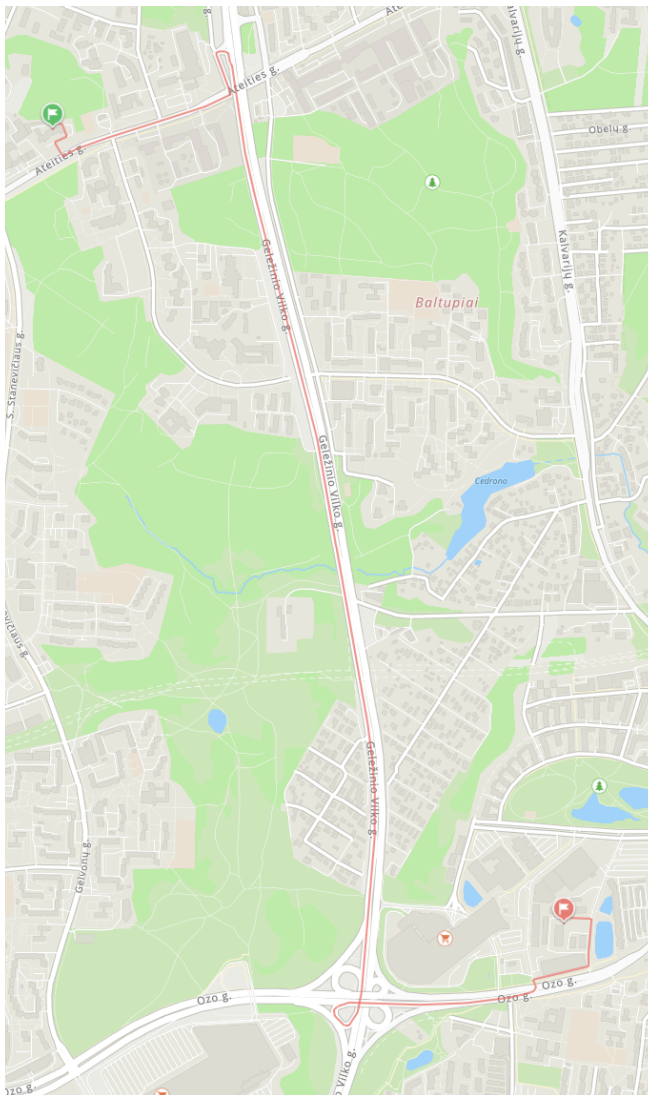
Artimiausia valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-oji komanda, esanti Ateities g. 17, Vilnius. Atstumas iki planuojamos teritorijos – apie 4,8 km.

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.



Map navigation interface showing a route from Ateities g. 17, 06326 Vilnius, Vilniaus m. to Ozo g. 10B, 08200 Vilnius, Vilniaus m. The route is 4.79 km and takes 9 minutes. Options for 'GREIČIAUSIAS' and 'TRUMPIAUSIAS' are visible, along with search and location icons.

Ugniagesių vykimo maršrutas. Šaltinis www.maps.lt