



UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Objekto pavadinimas

Apie 30 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano koregavimas sklype, Panemunės g. 11, Vilnius, keičiant statinių statybos zoną ir ribą

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:

Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis

Planuojama teritorija:

0,1208 ha

Planavimo iniciatoriai:

Fiziniai asmenys

Direktorius:

T M

Projekto vadovas:

P K , A1903

Architektė:

I V , BK Nr. 020974

Vilnius 2023



Aiškinamasis raštas

1.1. Bendra informacija

Pavadinimas:

Apie 30 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano koregavimas sklype, Panemunės g. 11, Vilnius, keičiant statinių statybos zoną ir ribą.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Apie 30 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas (T00072313)

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius (-iai):

Fiziniai asmenys

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, [info@regroup.lt.](mailto:info@regroup.lt), architektė I. V. , teritorijų planavimo vadovas P. K. kv. atestato Nr. A 1903.

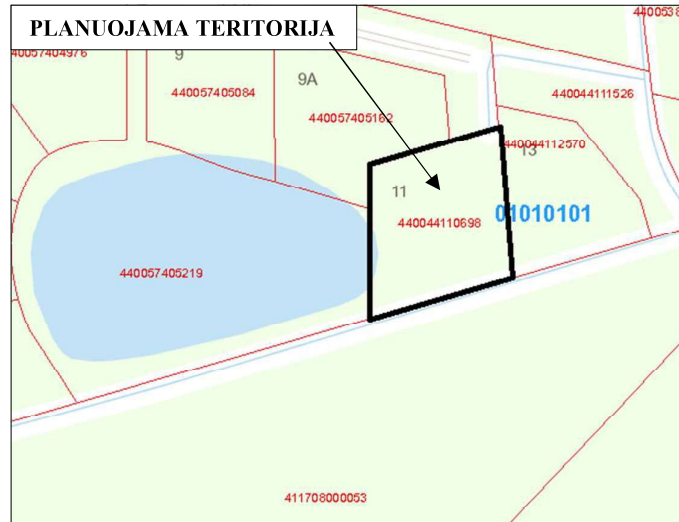
Planuojama teritorija:

Žemės sklypas, esantis Panemunės g. 11, Vilnius, unikalus Nr. 4400-4411-0698, kad. Nr. 0101/0101:182, plotas – 0,1208 ha.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypas, unikalus nr. 4400-4411-0698, esantis Panemunės g. 11, šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje (1 pav.). Sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypas, šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, unik. nr. 4400-5740-8876, rytinėje pusėje su žemės sklypu, unik. nr. 4400-4411-2570, pietinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4117-0800-0053, vakarinėje pusėje su žemės sklypais, unik. nr. 4400-5740-5219 ir unik. nr. 4400-5740-5162.



1 pav. Sklypo vieta ir gretimybės. Ištrauka iš www.geoportal.lt

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą:

Adresas: Panemunės g. 11, Vilnius;

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0101:1821 Vilniaus m.

k. v.;

Žemės sklypo unikalus numeris: 4400-4411-0698;

Žemės sklypo plotas: 0,1208 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklype esantys pastatai: – ;

Žemės sklypui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

–;

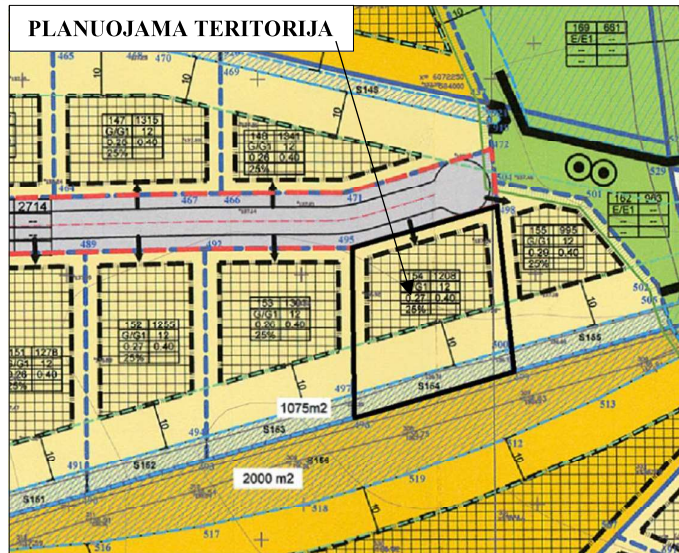
Kitos daiktinės teisės, servitutai: –;

Nuosavybė: Fiziniai asmenys.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/2110202, sudarymo data 2017-01-25.

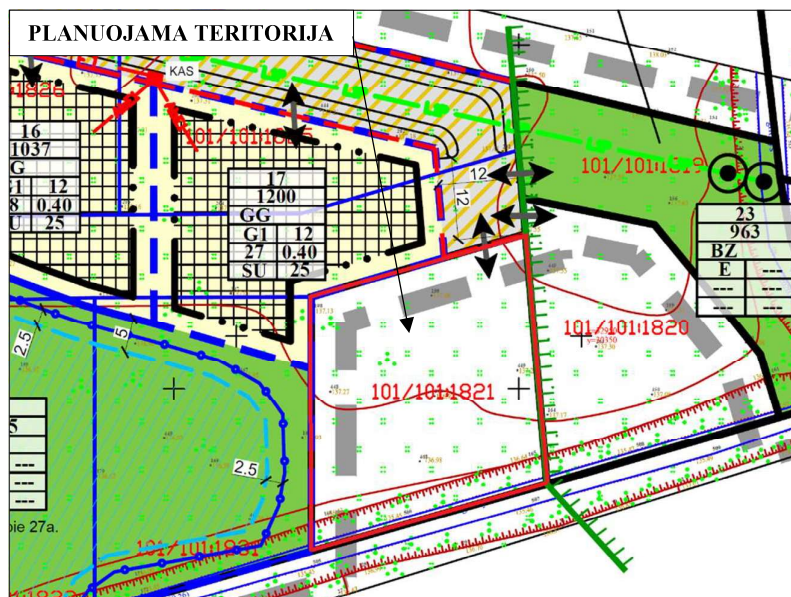
1.3. Koreguojamas detalusis planas

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. 1-1891 „Dėl apie 30 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas „Apie 30 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas“, T00072313 (2 pav.). Detaliajame plane numatoma užstatymo zona ir riba 10 m atstumu nuo projektuojama vandens telkinio (lietaus vandens surinkimo sistemos). Į žemės sklypą įvažiuojama iš šiaurinės žemės sklypo dalies.



2 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano

Vilniaus miesto savivaldybės 2021 rugsėjo 10 d. įsakymu patvirtintas „Dėl apie 30 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sklypų Nr. 70, Nr. 142, Nr. 143, Nr. 144, Nr. 145, Nr. 146, Nr. 147, Nr. 148, Nr. 153, Nr. 152, Nr. 151, Nr. 150, Nr. 149, Nr. 243, Nr. 69, Nr. 68, Nr. 124 ir Nr. 162 sprendinių koregavimas“, T00087127, detalusis planas (3 pav.). Į planuojamą teritoriją pertvarkomas sklypas nepatenka, bet buvo atlikti pakeitimai kvartale: performuoti sklypai, pakeista gatvės vieta. Kadangi pakeista gatvės vieta, todėl buvo pakeista patekimo į žemės sklypą vieta. Tai pat šiuo detalioju planu pakeista lietaus surinkimo sistema. Pirminiu detalioju planu buvo suprojektuotas vandens telkinys pietinėje žemės sklypo dalyje ir numatyta 10 m vandens telkinių apsaugos juosta. Po pakeitimo, suprojektuota kūdra į vakarus nuo žemės sklypo, jai nustatyta 5 m vandens telkinių apsaugos juosta. Po pakeitimo, planuojama lietaus nuotekas surinkti vamzdžiais ir išleisti į šią kūdrą.



3 pav. Ištrauka iš detaliojo plano

Detaliojo plano koregavimo metu keičiama statybos riba ir zona, atitraukiant jas 3 m atstumu nuo gretimų žemės sklypų ribų, bei atsižvelgiant į 5 m paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą, nuo vakarinėje pusėje esančios kūdros. Vakariniam teritorijos naudojimui privalomieji reglamentai

(aukštingumas, aukštų skaičius, tankumas ir t. t.) nekeičiami.

1.4. Susisiekimo sistema

Pagal pirminį detalų planą, įvažiavimas į žemės sklypą numatomas nuo D kat. Panemunės g., koreguojamo detaliojo plano metu patekimas iki žemės sklypo nekoreguojamas, kadangi jis jau buvo pakoreguotas kitu detaliojo planu, „*Dėl apie 30 ha teritorijos buvusiamė Gulbinų kaime detaliojo plano sklypų Nr. 70, Nr. 142, Nr. 143, Nr. 144, Nr. 145, Nr. 146, Nr. 147, Nr. 148, Nr. 153, Nr. 152, Nr. 151, Nr. 150, Nr. 149, Nr. 243, Nr. 69, Nr. 68, Nr. 124 ir Nr. 162 sprendinių koregavimas*“. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitos teritorijos vieta gali būti tikslinama (pastumiama), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

1.5. Inžinerinė infrastruktūra

Naujai projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų ir ankstesniu detaliojo planu suprojektuotų miesto inžinerinių tinklų. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų projektuojamas techniniame projekte, vadovaujantis institucijų išduotais reikalavimais.

Pastatų šildymo reglamentas – šildymas deginant gamtines dujas. Šioje zonoje projektuojant naują pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).

1.6. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos sprendiniai detaliojo plano koregavimo metu nekeičiami, paliekami pirminio detaliojo plano, „*Apie 30 ha teritorijos buvusiamė Gulbinų kaime detalūs planas*“, sprendiniai. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Rengiant statinių techninius projektus turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, t. y., priešgaisrinius atstumus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninių projektų rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Pagal „*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai*“ 92 punkte 6 lentelėje nurodytus minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų išlaikomi didesni nei 6 m. Todėl paliekama galimybė projektuoti pastatus I atsparumo ugniai laipsnio. Gaisrinio vandentiekio tinklai įrengiami vadovaujantis *Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*.

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "*Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "*Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis*" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-

66), bei vadovautis (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.).

1.7. Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Nenumatoma vykdyti veiklą (ūkinės komercinės veiklos rūšys), kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniais reikšmingos įtakos higienos ir aplinkosauginiams reikalavimams neturės. Numatomas sąlyginai teigiamas poveikis aplinkai ir gretimybėms mažinant užstatymo mastą ir automobilių vietų skaičių.

Ramesnio charakterio užstatymas ir sprendimai užtikrins palankias sąlygas dirbantiems žmonėms ir gyventojams. Koreguojama taip, kad nepažeisti detaliojo plano nustatyto pagrindinio užstatymo ir pastatų išdėstymo principo, išlaikomi normatyviniai atstumai, jų neišlaikant turi būti gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai.

Detaliojo plano rengimo metu pastatai neprojektuojami, todėl rengiant techninį projektą bus įvertinama normatyvinė pastatų insoliacija ir užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimai. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis *Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis *Atliekų tvarkymo taisyklėmis*. Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis *higienos normos HN 33:2011* 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeliamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeliamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliamą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas (1 lentelė).

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Kadangi automobilių srauto padidėjimas numatomas mažesnis nei nustatytas detaliojo plano, tai detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakos neturės.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (2 lentelė).

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.4. * atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;
123.5. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;

2 lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto rengimo etape.

Projekto rengėja

architektė I. V.