

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## IVADAS

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 20 d. sprendimu Nr.1298V “Dėl sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas sklypo Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detalusis planas (toliau – **Detalusis planas**).

**Planavimo pagrindas:** Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

1. Normatyviniais aktais:

- LR teritorijų planavimo įstatymu (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (redakcija galiojanti nuo 2023-06-02);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);

2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 20 d. sprendimu Nr.1298V “Dėl sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu sklypo Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detalioju planu.

3. Atsižvelgiant į rengiamą statybos projektą:

- Sandėliavimo paskirties pastato, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius, statybos projektas.

**Planavimo iniciatorius:** Lietuvos ir Prancūzijos uab

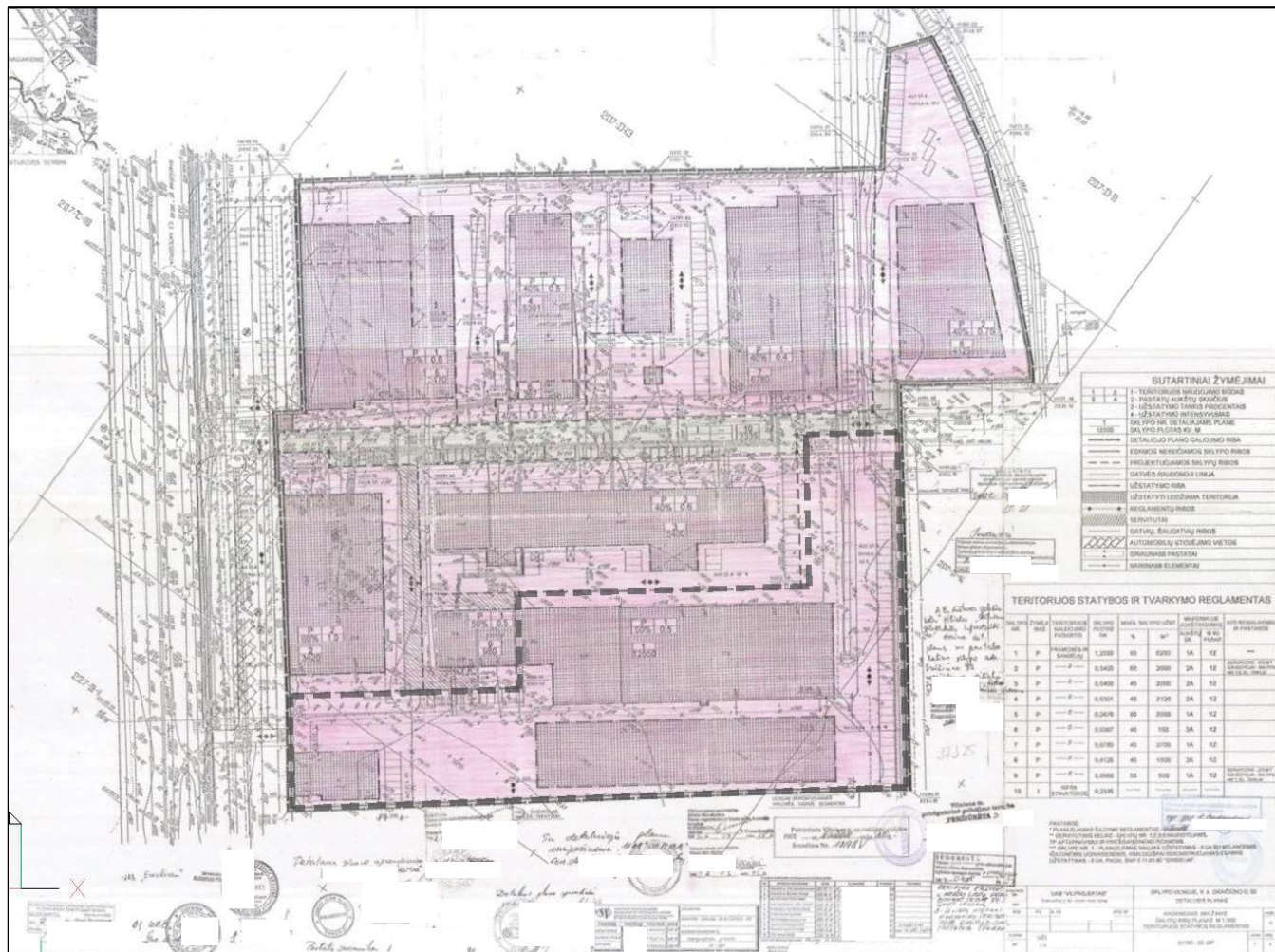
**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas:** MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas A B , tel. +370 615 28588, el.p.: andrius@archus.lt

## Planavimo tikslai:

- Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0052:422, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilniuje, pakoreguoti Detalioju planu nustatytą statybos zoną ir statybos ribą.

**Koreguojama teritorija:** žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0082:169, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius.

<p>Objektas: Sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F</p>	<p>Aiškinamasis raštas Psl. 1 iš 10</p>
---	---



1 pav. Koreguojamas detalusis planas su pažymėta koreguojamos teritorijos riba.

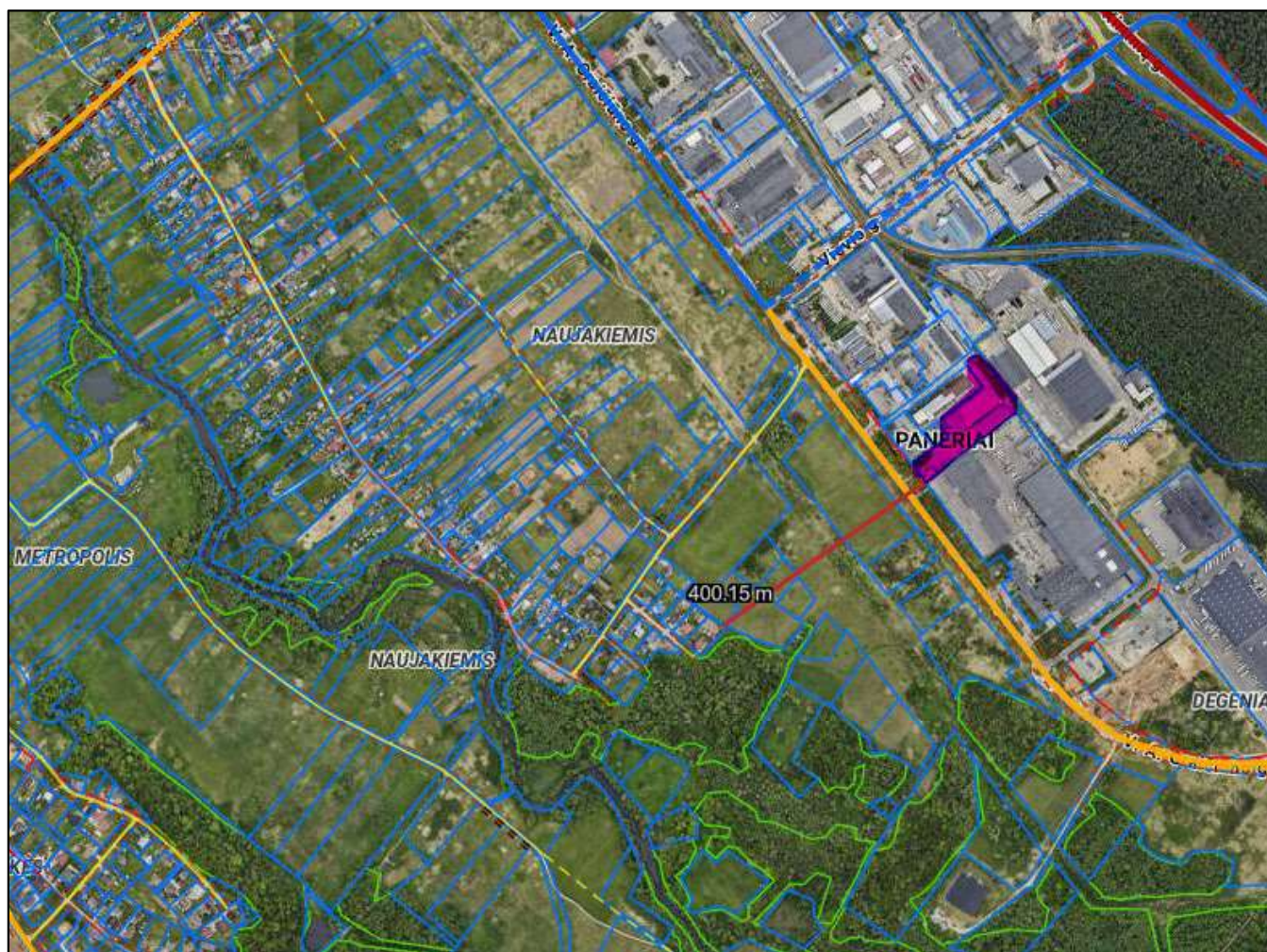
## ESAMA PADĖTIS

### Koreguojamo žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenys

Adresas	Vilnius, V. A. Graičiūno g. 32F
Žemės sklypo unikalus numeris	4400-0315-7408
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	0101/0082:169 Vilniaus m. k.v.
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	1.2550 ha
Savininkas	Lietuvos ir Prancūzijos uždaroji akcinė bendrovė "Eurolinen"
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruotos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)</li> <li>• Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)</li> <li>• Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li> </ul>

## Esama padėtis

Anksčiau detaliuotu planu suplanuota teritorija yra pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Panerių seniūnijoje, pramoninėje teritorijoje tarp Kirtimų ir V.A.Graičiūno gatvių. Planuojamas sklypas ribojasi su C kategorijos A.V. Graičiūno gatve bei industrinių objektų sklypais. Sklypas užstatytas dirbtuvių ir sandėliavimo paskirties pastatais. Šioje teritorijoje saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų nėra. Artimiausias gyvenamosios paskirties sklypas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 400 metrų pietvakarių kryptimi.



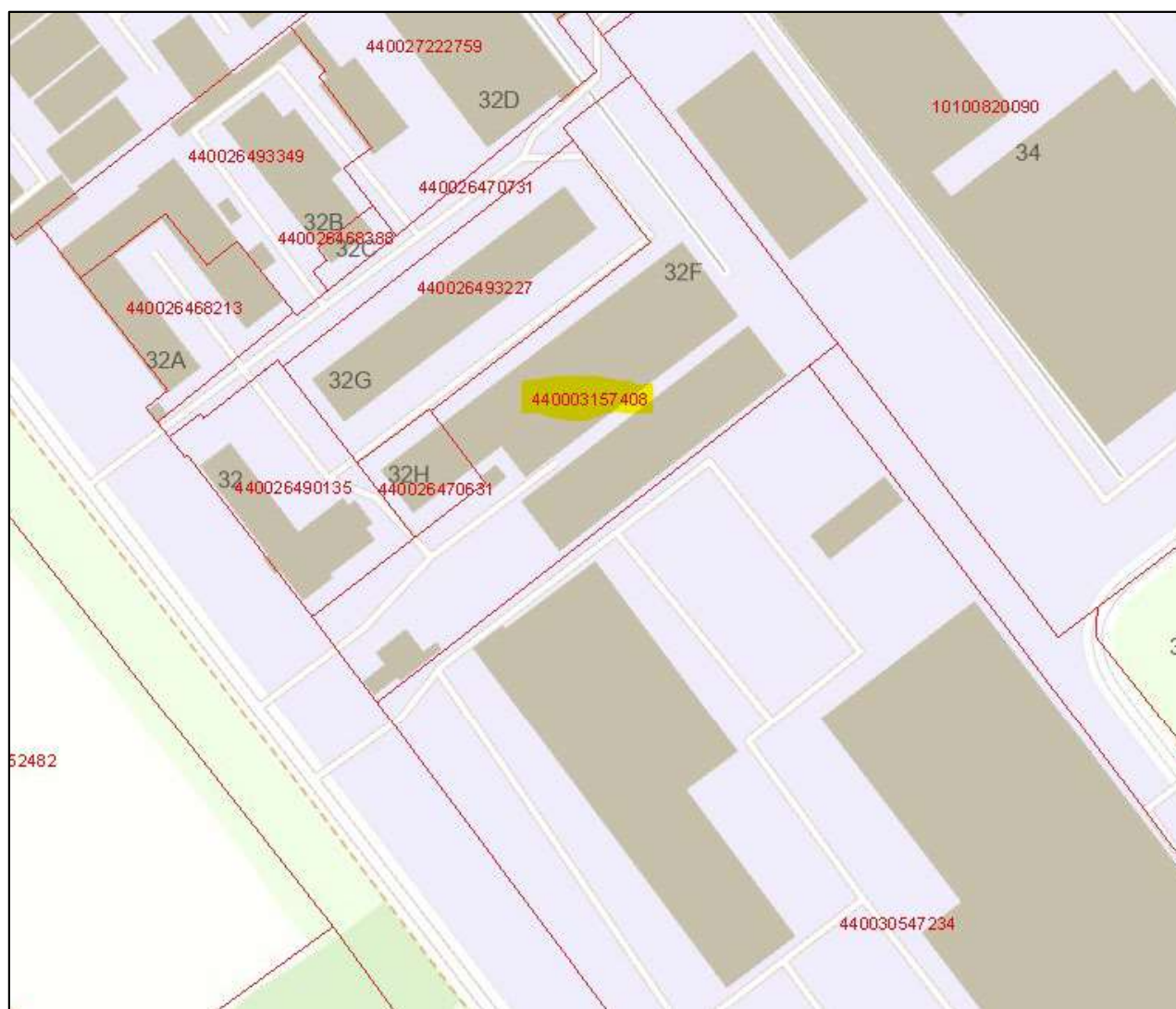
2 pav. Nagrinėjama teritorija. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

## Planuojamos teritorijos gretimbės

<b>Žemės sklypo adresas</b>	<b>Sklypo unikalus Nr. Sklypo kadastro Nr.</b>	<b>Žemės sklypo naudotojai</b>
V. A. Graičiūno g. 34	0101-0082-0090 0101/0082:90	Uždaroji akcinė bendrovė LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
V. A. Graičiūno g. 32H	4400-2647-0631 0101/0082:39	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Uždaroji akcinė bendrovė
V. A. Graičiūno g.	4400-2647-0731	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Objektas: Sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliuoto plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F	Aiškinamasis raštas Psl. 3 iš 10
--	-------------------------------------

	0101/0082:42	
V. A. Graičiūno g. 32	4400-2649-0135 0101/0082:40	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 UAB UAB
V. A. Graičiūno g. 32G	4400-2649-3227 0101/0082:49	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Uždaroji akcinė bendrovė
V. A. Graičiūno g. 36	4400-3054-7234 0101/0082:194	UAB LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 UAB
Laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai		LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

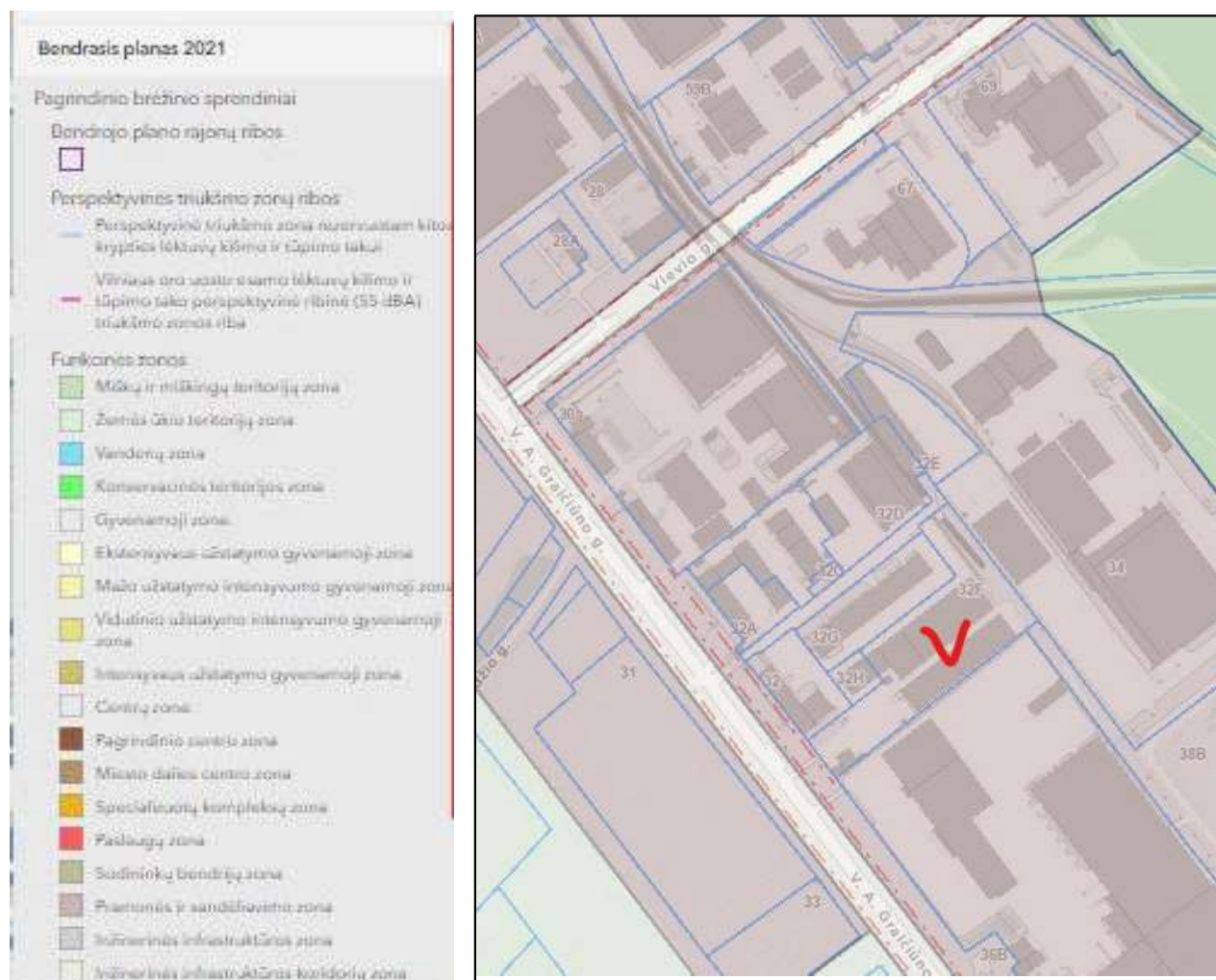


3 pav. Nekilnojamojo turto kadastro schema. Šaltinis [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)

Objektas: Sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F	Aiškinamasis raštas Psl. 4 iš 10
---	-------------------------------------

## TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI

Teritorijos reglamentai pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą 2021 m.



4 pav. Bendrojo plano ištrauka. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

**Teritorijos funkcinė zona:** pramonės ir sandėliavimo zona DEG-2-1

**DEG-2-1 funkcinės zonos turinys:** teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

**Maksimalus užstatymo intensyvumas:** 2

**Užstatymo tankis:** 80

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius:** 5

**Maksimalus aukštis:** 20 m

**Užstatymo tipas:**

*Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (ko) - gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai.*

### Teritorijos panaudojimo tipas:

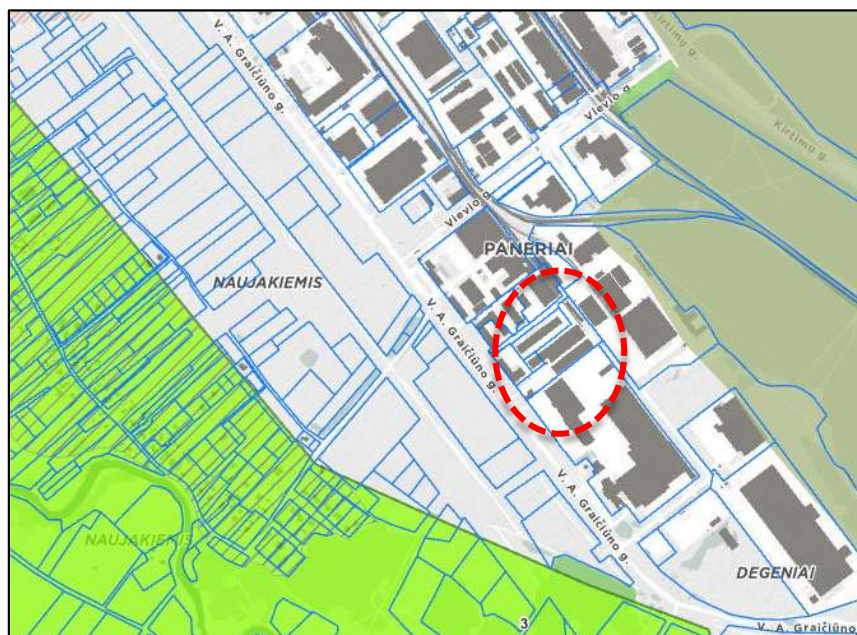
- PR (pramonės ir sandėliavimo teritorija);
- TI (inžinerinės infrastruktūros teritorija);
- PA (paslaugų teritorija).

### Galimi žemės naudojimo būdai:

- P (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
- K (komercinės paskirties objektų teritorijos);
- R (rekreacinės teritorijos);
- B (bendro naudojimo);
- I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos);
- I1 (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos);
- S (atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos);
- E (atskirųjų želdynų teritorijos).

### Gamtinis karkas

Planuojama teritorija nepatenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso teritoriją. Teritorijoje nėra valstybinio miško teritorijos, vandens telkinių, saugomų gamtinių objektų ar geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, įtakojančių sklypo užstatymo galimybes



5 pav. Gamtinio karkaso schema, Vilniaus m. BP

### **DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI**

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma koreguoti statybos zoną ir statybos ribą.

Sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (sklypų naudojimo būdai, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypų užstatymo tankis, intensyvumas bei kiti privalomieji reglamentai) nekeičiami.

<p>Objektas: Sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F</p>	<p>Aiškinamasis raštas Psl. 6 iš 10</p>
---	---

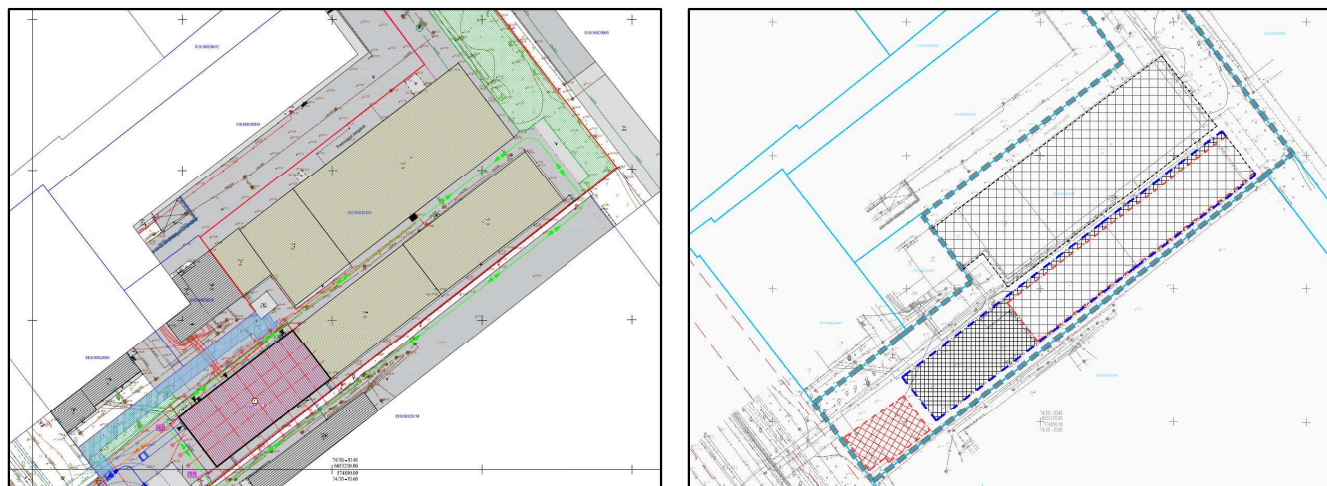
Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 p. nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

### **Statybos zona ir riba**

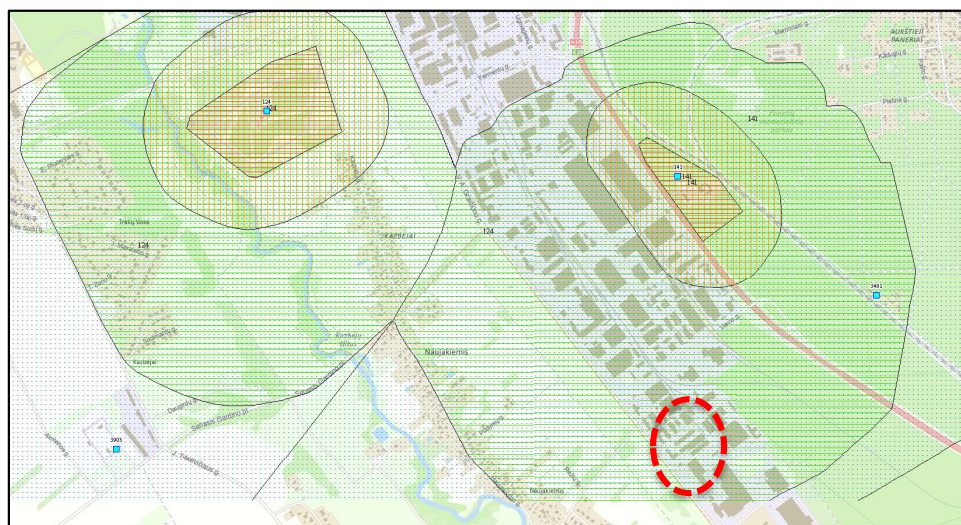
Atsižvelgiant į *Sandėliavimo paskirties pastato, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius, statybos projekto* sprendinius, koreguojama statybos zona ir riba: praplečiama (prailginama) statybos zona ir riba pagal sklypo ilgąją kraštinę bei naikinama statybos zona ir riba palei V. A. Graičiūno gatvę. Statybos riba ir zona suplanuota 3 m atstumų nuo besiribojančio sklypo ribos.

Antžeminių ir požeminių statinių statyba, mažesniu nei norminiu atstumu nuo besiribojančių kaimyninių žemės sklypų, galima tik gavus pastarųjų žemės sklypų savininkų ir valdytojų rašytinį sutikimą.



**6 pav.** Projektinių pasiūlymų ir detaliojo plano koregavimo sprendinių palyginimas

### **Žemės gelmių apsauga**



**7 pav.** Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis (šaltinis: LGT Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapis, <https://www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>)

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių ir naudingų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausios yra A. Panerių (reg. Nr. 141) ir Pušyno geležinkelio stoties (reg. Nr. 5481) požeminio vandens vandenvietės, kurios nuo planuojamos teritorijos ribos nutolusios daugiau nei 1000 m šiaurės ir šiaurės rytų rytų kryptimis. Planuojamos teritorijos patenka į vandenviečių apsaugos zonų 3a ir 3b juostas. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 105 ir 106 str. nuostatomis, draudžiamos veiklos vandenvietės apsaugos juostoje neplanuojamos, todėl neigiamos pasekmės požeminio vandens ištekliams nenumatomos.

## SVEIKATOS APSAUGA

### **Pastatų apšvietimo reikalavimai**

Planuojama teritorija yra sandėliavimo ir gamybos paskirties pastatais užstatytoje vietovėje, artimiausias gyvenamosios paskirties namas nutolęs daugiau nei 400 m, todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai gyvenamosioms teritorijoms neigiamos įtakos natūraliam apšvietimui neturės.

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

### **Sanitarinės apsaugos zonos**

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

### **Susisiekimo infrastruktūros objektai**

Techninio projekto stadijoje projektuojamos antžeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

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

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Planuojamoje teritorijoje yra visas esamiems ir perspektyviniams statiniams reikalingas aprūpinimas inžinerine infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

Perspektyviniam užstatymui nauji vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

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

Remiantis *Sandėliavimo paskirties pastato, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius, statybos projekto* sprendiniais, sklype numatoma statyti sandėliavimo paskirties pastatą su gamybos paskirties patalpomis bei įrengti 5 papildomas automobilių stovėjimo vietas. Pastatas reikalingas papildyti esamos gamybos technologinę grandį. Planuojama ūkinė veikla ir su ja susijęs autotransporto srautų poveikis neturės jokios reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo ir oro taršos aspektu.

Objektas: Sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F	Aiškinamasis raštas Psl. 8 iš 10
---	-------------------------------------

## GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, yra nagrinėjamas:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.

### 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 kitų pastatų numatoma ne didesniu kaip 25 m. atstumu, ne siauresne kaip 3,5 m. pločio važiuojamąja dalimi iki artimiausių pastatų sienų. Kelių aukštis numatoma 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).

### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Išlaikomi minimalūs atstumai:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
II	6	8	10

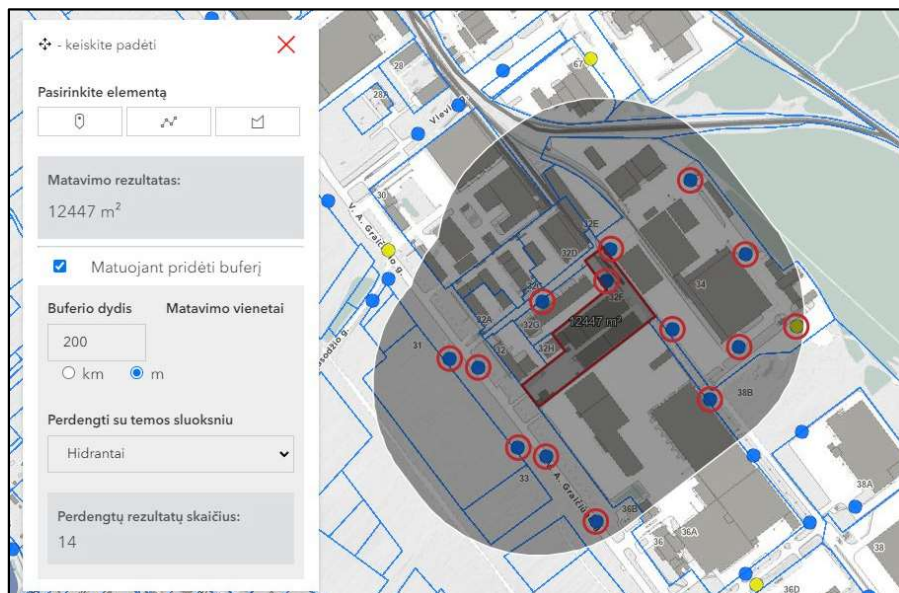
Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 6-10 metrų atstumas. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausio pastato yra apie 9 metrai.

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: 2020-05-01)), 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.

### 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 14 esamų gaisrinių hidrantų. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų

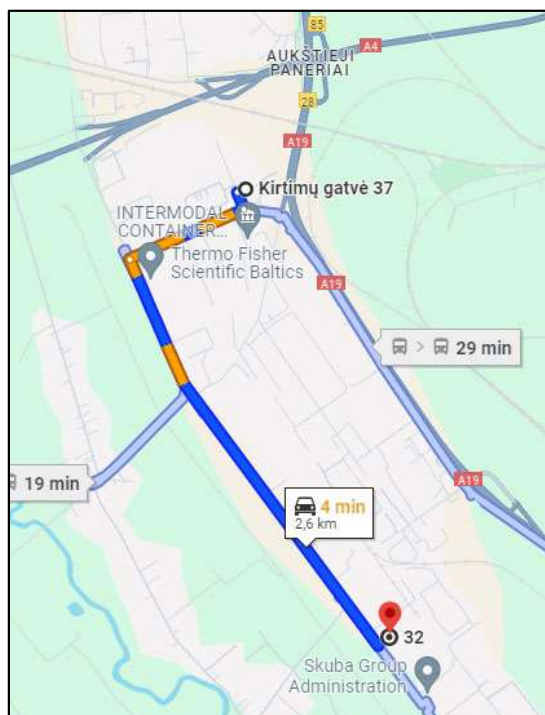
gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.



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

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia Vilniaus APGV 5-oji komanda (Kirtimų g. 37, Vilnius) nutolusi nuo projektuojamų pastatų maždaug 2,6 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje 9 min.



9 pav. Ugniagesių vykimo maršrutas. Šaltinis <https://www.google.com/maps/>

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$$t_{\text{laisvo}} = t_{\text{apt}} + t_{\text{pr}} + t_{\text{reg}} + t_{\text{išd}} + t_{\text{atv}} = \sim 9 \text{ min}$$

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 – 4 min;

$t_{\text{atv}}$  - normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min..