

**ŽVĖRYNO RAJONO PLANO (REG.Nr. T00054568) SKLYPO KĖSTUČIO G. 33 (k.Nr. 0101/0039:731) koregavimas AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Žemės sklypo (kad. nr. 0101/0039:731) Kėstučio g. 33, Vilniaus m. detalusis planas parengtas vadovaujantis 2020m. birželio 29 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymu Nr.A30-1789/20, planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti ir 2020 rugsėjo 30 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.A615-55/20.

Planuojama teritorija yra Žvėryno seniūnijoje. Detaliajame plane numatoma pakeisti žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą. Pagal bendrojo plano sprendinius patikslinti statybos reglamentus.

---

#### ESAMA PADĖTIS

1995 m. sausio mėn 12 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 82V patvirtintas Žvėryno rajono planas (reg. Nr. T00054568). Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto dalyje vadinamoje Žvėrynu, užstatytoje gyvenamaisiais namais. Iš pietų, rytų ir šiaurės sklypą riboja mažaukštės statybos sklypai, iš vakarų Kėstučio gatvė.

Paveldosauginiu požiūriu planuojama teritorija patenka į pasaulinio paveldo objekto-kultūros paminklo U1P- Vilniaus istorinio centro apsaugos zoną.

Gretimybės prie Kėstučio gatvės: nėra valstybės saugomų arba registrinių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų.

Pagal 1995 metais patvirtintą detalųjį planą sklypui buvo nustatyti reglamentai M6B-3PR: M-„Miško zona“ gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas -40%. Užstatymo aukštingumas 2-3 aukštai, pagal esamų ir projektuojamų kvartalų kontekstą, 6B- sklypas, kuriame esantis kultūros paminklas tvarkomas restauraciniu režimu. (sustiprinamas paminklosauginis režimas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas paminklotvarkos sąlygas, prieš tai pastatą ištyrus ir įvertinus; 3- Gyvenamieji namai; PR -

Pagal išduotą 2010 m. leidimą statybai pastatytas dviejų aukštų komercinės paskirties pastatas – odontologijos klinika.

Sklype yra esamos centralizuotos miesto inžinerinės komunikacijos: vandentiekis, buitinių nuotekų kanalizacijos, dujotiekio, elektros, ryšių tinklai.

Planuojamų sklypų reljefas lygus. Teritorijoje yra pastatytas 2 aukštų pastatas, teritorijos gerbuvio sutvarkymo darbai atlikti, augančių saugotinių želdinių pagal 2008 m. Kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ yra saugoma liepa, sklypas aptvertas tvora.

---

#### DETALIOJO PLANO TIKSLAI

Norima nustatyti statybos reglamentus, kad būtų galima padaryti antstatą (medicininės paskirties paslaugų išplėtimui) ant esančio pastato, nedidinant užstatymo ploto ir nekeičiant esamo užstatymo kontūro.

Nustatyti sklypo naudojimo būdą ir statybos reglamentus.

---

#### DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės išduotais dokumentais planuojamoje teritorijoje koreguoti 1995 m. sausio mėn 12 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 82V patvirtintą Žvėryno rajono planą (reg. Nr. T00054568). Patikslinti statybos reglamentus inicijavimo sutarties pagrindu, nustatyti teritorijos naudojimo būdą (K-komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą ir nustatyti kitus teritorijos naudojimo reglamentus

neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (reg. Nr. T00056038) nustatytų užstatymo reglamentų. Sklype planuojama teritorija skirta komercinės paskirties objektams (K); Sklypo plotas – 457 kv.m. dydžio, užstatymo tipas- LP, užstatymo tankis – iki 44%,

Atsižvelgiant į greta esančius statinius (Kęstučio g. 31 ir Kęstučio g. 35) nustatomas aukštis/aukštingumas  $\leq 11$  m/3 a. , absoliutinė altitudė  $\leq 114.19$  m

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniėje dalyje. Planuojamoje teritorijoje užtikrinamas priklausomųjų želdynų kiekis – sklype nemažesnis 10% sklypo ploto. Želdynų įrengimas numatytas pagal 2007-06-28 Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo Nr. X-1241 reikalavimus. Priklausomojo želdyno konfigūracija gali kisti techninio projekto rengimo metu, bet plotas turi atitikti normatyvinius reikalavimus.

Komunalinių atliekų konteineriai įrengiami sklype, atliekų surinkimo (rūšiavimo) aikštelės esamos šiaurės –vakarinėje sklypo dalyje, prie sklypo kampo Nr. 2.

Tikslus pastatų aukštingumas ir išdėstymas sklype bus pasirinktas iš detaliojo projekto brėžinio atsižvelgiant į statybos ribas ir zonas techninio projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis galiojančiomis insoliacijos normomis.

Gaisrinės technikos privažiavimai nustatomi techninio projekto stadijoje vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu "Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo,, 2011m.sausio 17d. Nr. 1-14.Tiekimo inžinerinės komunikacijos išspręstos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacinių sistemų (ši projekto dalis pateikiama atskiru techniniu projektu pagal kurį yra išduotas leidimas statybai).

#### SPRENDINIŲ ATITIKIMAS AUKŠTESNIOJO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS IR TVIRTINIMO PROCEDŪRA

---

Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose numatytos galimos paskirtys ir naudojimo būdai tame sąrašė - komercinės paskirties objektų teritorijos ir kiti .

#### PAMINKLOSAUGOS DALIS

---

Detalusis planas rengiamas atsižvelgiant į teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG168383 2021-02-10, išduotas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos.

"Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2011-01-18 aktu Nr. KPD-RM-1582, sklypų užstatymo tankumas neturi viršyti 30 procentų; saugoma Kęstučio g. rytinės pusės gatvės užstatymo išsklotinė nuo pastato Nr. 21 iki Nr. 35. "

Faktiškai esantis užstatymo procentas yra 44% (pagal sklype legaliai stovintį pastatą).

Neketinama didinti esamo pastato užstatymo kontūro.

"Kęstučio g. 33 sklype esančių/projektuojamų pastatų aukštis negali viršyti greta esančių kultūros paveldo statinių, t. y., pastatų Kęstučio g. 31 ir Kęstučio g. 35 aukščio".

Rengiamame detalajame plane absoliutinė aukštingumo altitudė neviršija aukščiausios Kęstučio g. 35 pastato altitudės. Atliktas tikslus Kęstučio g. 33 gretimų pastatų esančių gatvės išsklotinėje, aukščių matavimas (R.T. geodezinių matavimų firma "GEOIDAS"). Gretimo namo Kęstučio g. 35, stogo kraigo absoliutinė altitudė yra 114.19 m.

Neketinama didinti esamo pastato užstatymo kontūro ir keisti esamo pastato vietas.

Kadangi esantis (numatomas rekonstruoti) pastatas yra sklypo gilumoje (antrame plane) tai tiesioginės įtakos Kęstučio g. išsklotinei įtakos neturi.

Detaliojo plano sprendiniuose numatomi (reglamentuojami) parametrai atitinka susiklosčiusi Žvėryno užstatymo charakterio mastelį ir struktūriškumą.

Paminklosauginiu–architektūriniu aspektu numatomi detalaus plano reglamentai neišbalansuoja natūraliai susiklosčiusio konteksto.

## GAISRINĖS SAUGOS DALIS

---

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal 2009-01-26d. išduotą Leidimą statyti Nr.GN/58/08-1118 techniniame projekte numatytus gaisrinės saugos reikalavimus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Rengiamame detalijame plane **visu pastato perimetru numatoma įrengti ugniasienes sienoms REI90, langai EI260.**

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidrantų Kęstučio g. 21 - 65 m, Kęstučio g. / Moniuškos g. sankryžoje – 80 m, Moniuškos g. 21 -130 m. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu nuo anksčiau suplanuotų vandentiekio tinklų.

Pastato išorės gaisrų gesinimui numatomas 10 l/s vandens debitas, gaisro gesinimo trukmė 3 val., reikalingas vandens debitas 108 kub. m.

Geriamos kokybės vanduo planuojamame kvartale bus naudojamas gyventojų buities reikalams, kitoms reikmėms (plovimo/laistymo tikslams) ir gaisrų gesinimui. Tuo tikslu planuojamoje teritorijoje numatoma viena bendra vandentiekio sistema, apimanti geriamąjį vandentiekį ir priešgaisrinį vandentiekį. Vandentiekio sistema kvartalo viduje numatoma žiedinė.

Vanduo gaisrų gesinimui bus naudojamas iš numatomų hidrantų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, saugūs priešgaisriniai atstumai bus numatyti remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai p. 7 <...Rekonstruojant ir remontuojant statinius, keičiant jų paskirtį, statinio projekto atitiktis esminiam statinio gaisrinės saugos reikalavimui gali būti nustatoma naudojant gaisrinės inžinerijos ar gaisro rizikos skaičiavimus (toliau – rizikos vertinimas), taikomus iki gaunant statybą leidžiantį dokumentą. Šiuo atveju statinyje turi būti užtikrintas ne žemesnis saugos lygis, kurį numato teisės aktų reikalavimai, nereglamentuojantys rizikos vertinimo. Rizikos vertinimas turi būti atliekamas vadovaujantis Taisyklių 6 priedo reikalavimais...>

## TRANSPORTINĖ DALIS

---

Planuojama sklypas tiesiogiai ribojasi su Kęstučio gatve. Gatvių raudonosios linijos užtikrina pakankamus parametrus susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, numatomiems šaligatviams.

Įvažiavimai į planuojamą sklypą esamas iš Kęstučio gatvės – C 2 kategorija. Privalomas automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal 30 lentelę – 1 vieta 30 kv. m. pagrindinio ploto. Sklype rekonstruojamame pastate bus apie 150 kv. m. pagrindinio ploto. Įvažiavimui skirtoje sklypo dalyje bus 5 vietos automobiliams, automobilių parkavimo aikštelė nuo gretimų sklypų yra atskirta 2 m. aukščio aklina tvora.

Planuojant automobilių parkavimą sklype vadovaujamosi STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, bendrieji reikalavimai“ išlaikant minimalų 5 m atstumą nuo atviro tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų. Pabrėžtina, kad esant automobilių skaičiui iki 5 atstumai iki pastatų patalpų nereglamentuojami.

Aplinkos apsaugos agentūros, kuri vykdo Valstybinį aplinkos oro monitoringą duomenimis, nagrinėjamoje vietovėje - Vilniaus m. pakraštyje - oro užterštumas pagrindiniais

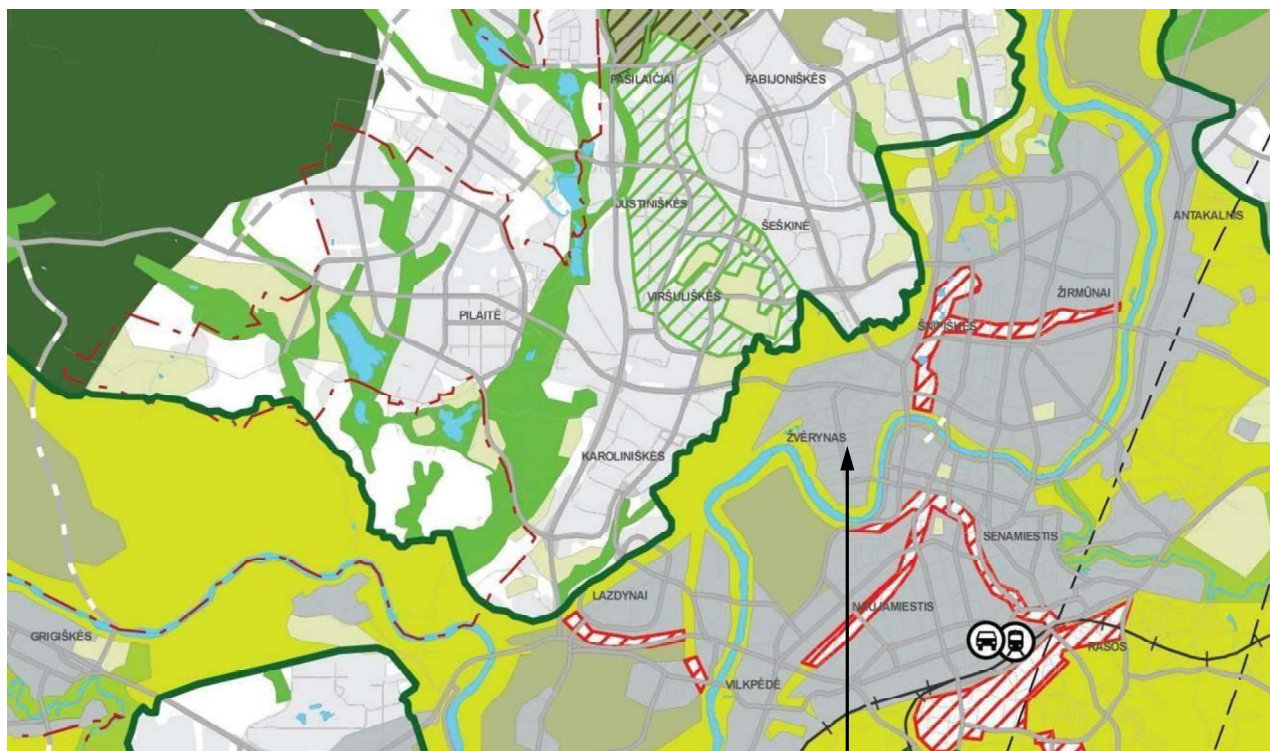
teršalais - anglies monoksidu, azoto dioksidu, sieros dioksidu ir kietosiomis dalelėmis, kurių diametras ne didesnis nei 10 µm, neviršija jiems nustatytų normų.

Miesto oro užterštumo žemėlapių analizė patvirtina išvadą, padarytą remiantis monitoringo rezultatais, kad Vilniaus periferinės zonos teritorijų aplinkos oro užterštumas nekelia oro kokybės problemų. Realiai išmatuotos ir sumodeliuotos teršalų vertės ne tik neviršija ribinių verčių, bet yra už jas kelis kartus mažesnės. Konstatuojama, kad planuojamos teritorijos aplinkos oro kokybę galima prilyginti sąlyginai švaraus priemiesčių ar kaimo vietovių oro kokybės lygiui.

## APLINKOSAUGINĖ DALIS

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano iki 2015 m. miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schemeje nagrinėjama teritorija priskiriama urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms. Teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, kuriais vadovaujantis konstatuojama, kad teritorija yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegali atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, yra intensyviai urbanizuotoje, užstatytoje (beveik visa sklypo teritorija yra užstatyta arba padengta technogenizuota danga), miesto centrinės dalies teritorijoje, sklype yra tik vienas saugomas medis (liepa), todėl yra priskiriama **stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoms.**

Pateikiama ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio 5.3. Miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schema su pažymėta planuojama teritorija:

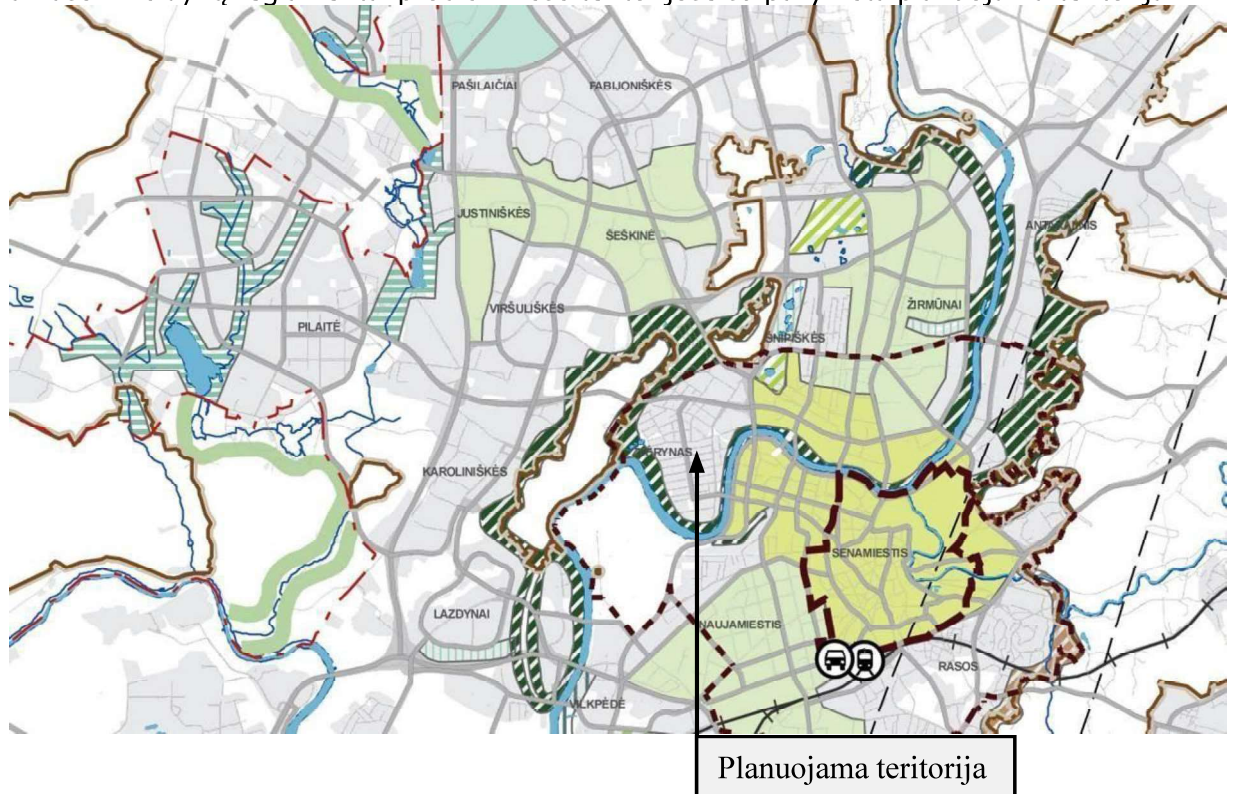


## SUTARTINIAI ŽENKLAI

	TARPTAUTINĖS SVARBOS GEOEKOLOGINĖ TAKOSKYRA		
VIDINIO STABILIZAVIMO AREALAI			
	Regioniniai		Urbanizuoti ypač svarbūs gamtinio karkaso elementai, kuriuose pirmenybė teikiama išlikusių gamtinių intarpų apsaugai ir naujoms želdynams kurti
	Mikroregioniniai		Urbanizuotos gamtinio karkaso zonos, kuriuose pirmenybė teikiama želdynų sistemai formuoti
	Lokaliniai		Urbanizuotos gamtinio karkaso teritorijos
MIGRACIJOS KORIDORIAI			
	Nacionaliniai		Urbanizuojamos pagal BP 2005 m. sprendinius gamtinio karkaso teritorijos, kurioms turi būti parengti naudojimo ir apribojimų specialieji planai
	Regioniniai		
	Lokaliniai		

Planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso ir urbanizuotų teritorijų sąveikos zoną "Neries pakrantės, pašlaitės ir paslėniai pagrindinėje miesto dalyje".

Pateikiama ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio 5.2. Gamtinio karkaso ir želdynų reglamentai probleminėse teritorijose su pažymėta planuojama teritorija:



## INŽINERINIAI TINKLAI

Rengiamam detaliajam planui žemės sklypo kad. Vilniaus m. Kęstučio g.33, lietaus nuotekų nuvedimas numatomas į šalia sklypo paklotus nuotekynės tinklus Kęstučio g, užtikrinant, kad lietaus srautas būtų ne didesnis nei 3 l/s.

Lietaus nuotekas numatoma surinkti nuo pastato stogo – plotas 200 m<sup>2</sup> bei kietų dangų – plotas 200 m<sup>2</sup>.

Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo plokščio (nuolydžio iki 0,015) **stogo** (STR 2.07.01:2003, 9 priedas, 1p.):

$$Q_{\max} = \frac{F \cdot I_{20}}{10000}, \text{ l/s}$$

Kai: F – stogo plotas, 200 m<sup>2</sup>,  
I<sub>20</sub> – kartą per metus pasikartojančio 20 min. trukmės lietaus intensyvumas, l/(s·ha), I = 105 l/(s·ha);

$$Q_{\max} = \frac{200 \cdot 105}{10000} = 2,1 \text{ l/s}$$

Bendras **kietų dangų** plotas nuo kurio surenkamas lietaus vanduo yra 0,02 ha ploto.  
Skaičiuotinis lauko paviršinių nuotekų debitas gali būti apskaičiuojamas taip (STR 2.07.01:2003, 9 priedas, 2.1 p.):

$$Q_{\max} = I \cdot F \cdot C_{\text{vid}}, \text{ l/s};$$

Kai: F – kietųjų dangų plotas, 0,02 ha,  
C<sub>vid</sub> – vidutinis svertinis koeficientas, priimamas 0,85,  
I – lietaus intensyvumas, l/(s·ha),

$$I = \frac{A}{T + B} + c, \text{ l/(s·ha)}$$

Kai: A, B, c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvainimo retmens dydžio; T – lietaus trukmė, 5 min.

A = 5895, B = 22,0, c = -22,0 (kai nuotakynoretmuo p = 2, metais);

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5895}{5,0 + 22,0} - 22,0 = 196,33 \text{ l/(s·ha)},$$

T- priimam 5 min.

$$Q_{\max} = 196,330,02 \cdot 0,85 = 3,3 \text{ l/s.}$$

#### **Bendras, nuo stogo ir kietų dangų susidarantis lietaus intensyvumas 5,4 l/(s·ha)**

Pagal reikalavimus, lietaus nuotekas numatoma pajungti į esamą nuotekų tinklą d175 (200) mm Kęstučio g. Sklype numatomas atskiras lietaus išvadas iš pastato, ir kartu su nuo kietų dangų surinktu lietumi nuvedamas į šulinį. Šulinyje turi būti įrengtas uždoris savitakiniam tinklui, kad būtų galima reguliuoti lietaus nuotekų srautą, neviršijant 3 l/s. kad išvengti persipylimo, projektuojamas lietaus šulinys turi sutalpinti 3 m<sup>3</sup> lietaus pertekliaus liūties metu, t.y. pagal paskaičiavimus lietaus intensyvumas yra 5,4 l/(s·ha), likęs kiekis 2,4 l/s l/(s·ha). Liūtis trukmė priimama 20 min, t.y. 2,88 m<sup>3</sup>/20 min.

Pagal RSN156-94 Vilniaus mieste: Hmet-664, Hd.vid-75,0. Bendras plotas nuo kurio surenkamos lietaus nuotekos – 400 m<sup>2</sup> (0,04 ha).

Paskaičiuosime metinį ir dienos lietaus nuotekų kiekį nuo stogų:

$$W_{\text{met.}} = 10 \cdot H_f \cdot p_s \cdot F \cdot K = 10 \cdot 664 \cdot 0,85 \cdot 0,02 \cdot 0,85 = 95,9 \text{ m}^3/\text{metus};$$

$$W_d = 10 \cdot 75,0 \cdot 0,85 \cdot 0,02 \cdot 0,85 = 10,8 \text{ m}^3/\text{d};$$

Paskaičiuosime metinį ir dienos lietaus nuotekų kiekį nuo kietų dangų:

$$W_{\text{met.}} = 10 \cdot H_f \cdot p_s \cdot F \cdot K = 10 \cdot 664 \cdot 0,83 \cdot 0,02 \cdot 0,85 = 93,7 \text{ m}^3/\text{metus};$$

$$W_d = 10 \cdot 75,0 \cdot 0,83 \cdot 0,02 \cdot 0,85 = 10,6 \text{ m}^3/\text{d};$$

kur: H<sub>f</sub>- faktinis praėjusio mėnesio ar kito ataskaitinio laikotarpio kritulių kiekis, mm (pagal Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenis); H = 683mm;  
p<sub>s</sub> - paviršinio nuotekio koeficientas, (stogams p<sub>s</sub> = 0,85, kietoms, vandeniui nelaidžioms dangoms p<sub>s</sub> = 0,83 );  
F- plotas, ha; F=0,02 ha (stogas) ir F=0,02 ha (kietos dangos) ;  
K - paviršinio nuotekio koeficientas, atsižvelgiant į tai, ar sniegas iš teritorijos pašalinamas (priimame, kad pašalinamas, K=0,85);