

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## IVADAS

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gegužės 23 d. sprendimu Nr.1-29 “Dėl sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano tvirtinimo” patvirtintas *Sklypo Medeinos gatvėje detalusis planas* (toliau – **Detalusis planas**).

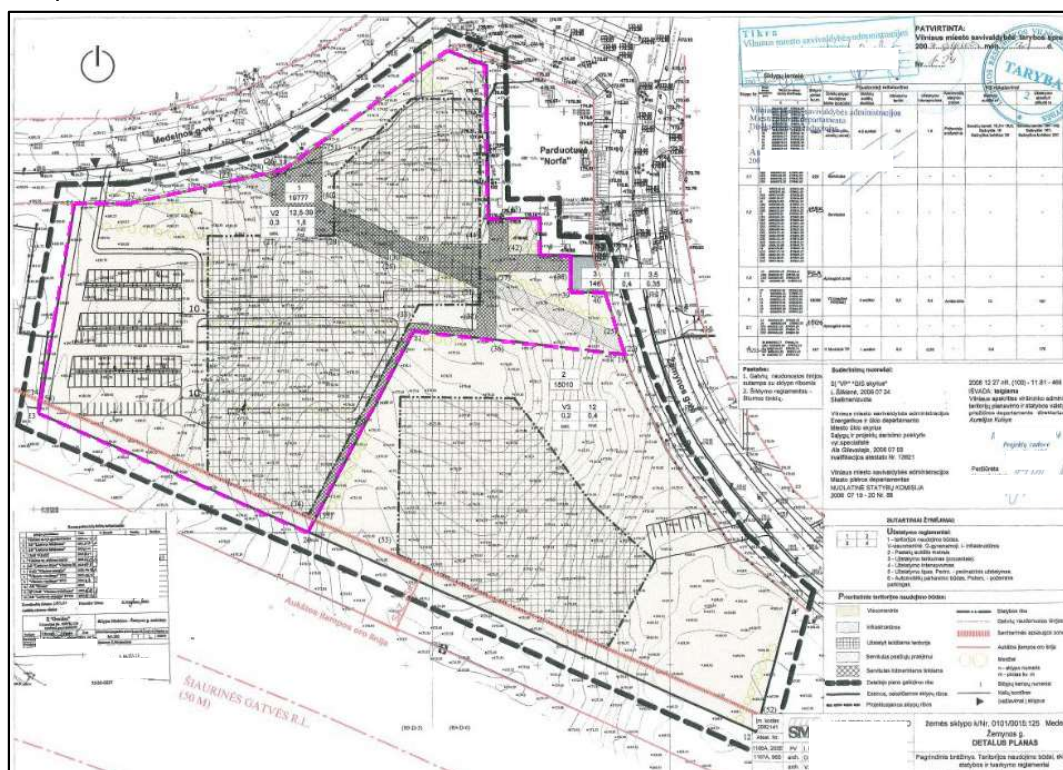
**Planavimo pagrindas:** Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

### 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 tarybos 2007 m. gegužės 23 d. sprendimu Nr.1-29 “Dėl sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano tvirtinimo” patvirtintu Sklypo Medeinos gatvėje detaliojuoju planu.

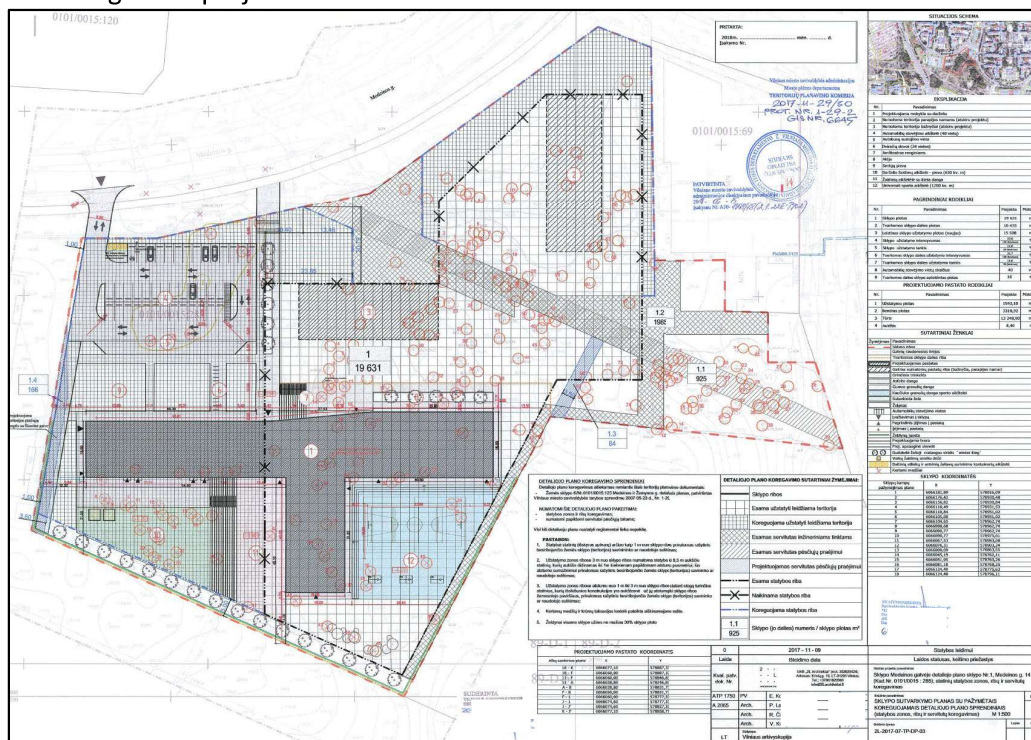


1 pav. Koreguojamas detalusis planas su pažymėta koreguojamos teritorijos riba.

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. birželio 15 d. įsakymu Nr. A30-1398/18(2.1.22E-TD) patvirtintu Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano

<p>Objektas: Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano statybos zonos, statybos ribų ir susisiekimo komunikacijų koregavimas sklype Medeinos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0015:285)</p>	<p>Aiškinamasis raštas Psl. 1 iš 12</p>
---	---

sklypo Nr. 1 (Medeinos g. 14, kadastro Nr. 0101/0015:285) statybos zonos, ribų ir servitutų koregavimo projektu.



**Planavimo iniciatorius:** Vilniaus arkivyskupija.

**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. 0101/0015:285, Medeinos g. 14, Vilniuje, pakoreguoti Detalioju planu nustatytą statybos zoną, statybos ribą, nustatyti papildomas automobilių įvažiavimo / išvažiavimo vietas.

**Koreguojama teritorija:** žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0015:285, Medeinos g. 14, Vilnius.

**ESAMA PADĖTIS**

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

Adresas	Vilnius, Medeinos g. 14
Žemės sklypo unikalus numeris	4400-2037-3139
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	0101/0015:285 Vilniaus m. k.v.
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Visuomeninės paskirties teritorijos
Žemės sklypo plotas:	1.9631 ha
Žemės sklypo savininkas	Vilniaus arkivyskupija, a.k. 192059489
Servitutai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teisė tiesti ir eksploatuoti inžinerinius tinklus žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane pažymėtoje indeksu S2 (0.143 ha);</li> <li>• Teisė eiti pėstiesiems žemės sklypo dalyje, žemės sklypo plane pažymėtoje indeksu S1, S1S2 (0.0925 ha)</li> </ul>
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruotos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</li> <li>• Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li> <li>• Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)</li> </ul>

**Esama padėtis**

Anksčiau detalioju planu suplanuota teritorija yra šiaurės vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Pašilaičių seniūnijoje, besiribojanti su D kategorijos Medeinos ir Žemynos gatvėmis bei daugiabučių gyvenamųjų namų teritorija. Planuojamame sklype yra ugdymo paskirties pastatas – mokykla. Šioje teritorijoje saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų nėra.

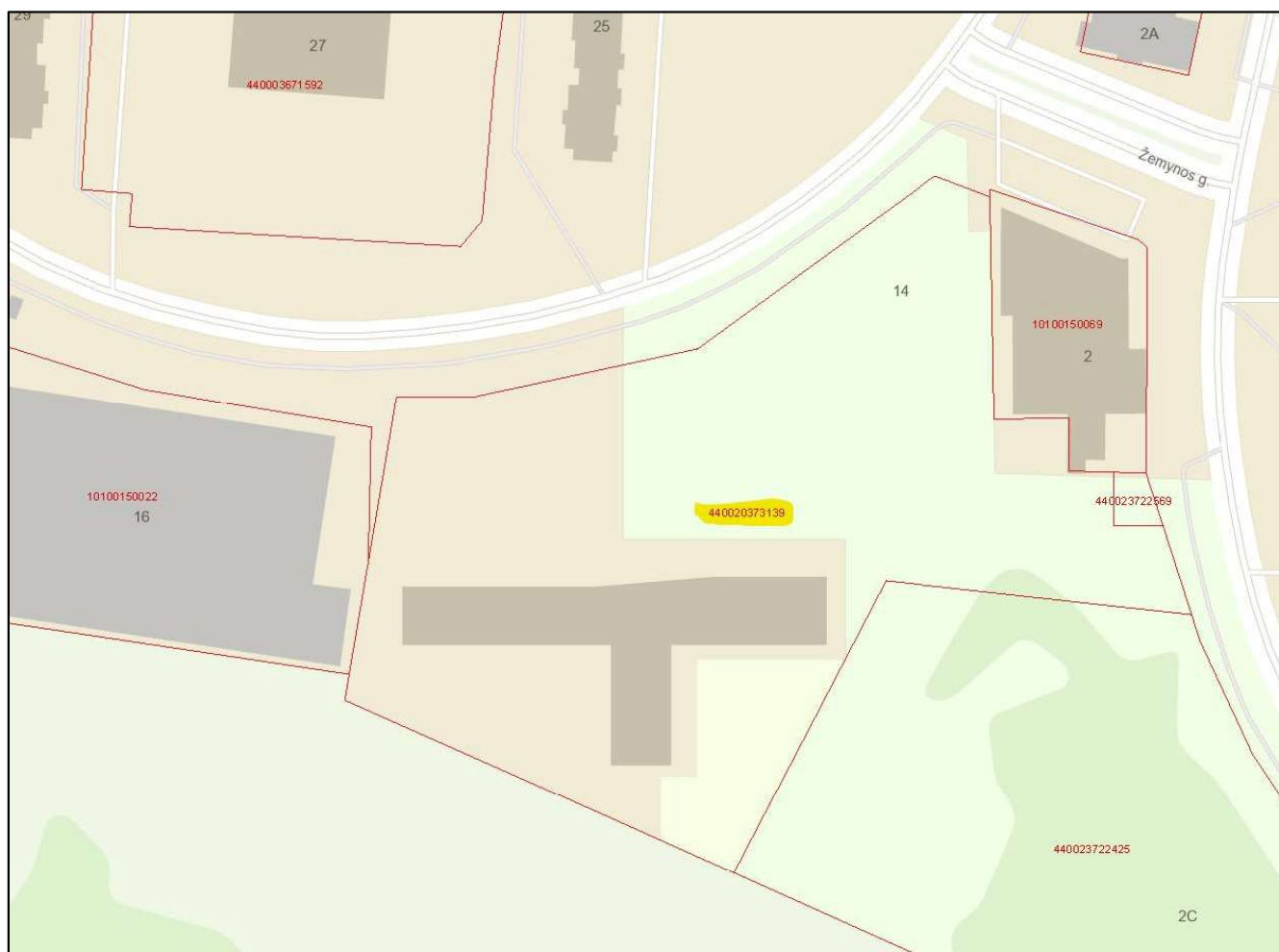


4 pav. Nagrinėjama teritorija. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

#### Planuojamos teritorijos kaimyniniai žemės sklypai

<i>Žemės sklypo adresas</i>	<i>Sklypo unikalus Nr. Sklypo kadastro Nr.</i>	<i>Žemės sklypų naudotojai</i>
Medeinos g. 16	0101-0015-0022 0101/0015:22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UAB</li> <li>• LIETUVOS RESPUBLIKA, (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė);</li> <li>• 344-OJI GARAŽŲ STATYBOS IR EKSPLOATAVIMO BENDRIJA;</li> </ul>
Medeinos g. 27	4400-0367-1592 0101/0015:120	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIETUVOS RESPUBLIKA, (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė);</li> <li>• Vilniaus Medeinos pradinė mokykla</li> </ul>
Žemynos g. 2	0101-0015-0069 0101/0015:69	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIETUVOS RESPUBLIKA, (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)</li> <li>• Fizinis asmuo I. Š.</li> <li>• AB Vilniaus šilumos tinklai</li> </ul>
Žemynos g. 2C	4400-2372-2425 0101/0015:305	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIETUVOS RESPUBLIKA, (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė);</li> </ul>

Medeinos g.	4400-2372-2569 0101/0015:306	<ul style="list-style-type: none"> <li>LIETUVOS RESPUBLIKA, (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė)</li> </ul>
Laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai		<ul style="list-style-type: none"> <li>LIETUVOS RESPUBLIKA, (Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos)</li> </ul>



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

## TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI

Teritorijos reglamentai pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą 2021 m.



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

Teritorijos funkcinė zona: specializuotų kompleksų zona PAŠ-17-3.

Maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.5.

Užstatymo tankis: 60.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 4.

Maksimalus aukštis: 16 m.

Užstatymo tipas:

- pr\_u - perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai);
- pr\_a - perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);
- lp - laisvo planavimo (užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime).

Teritorijos panaudojimo tipas:

- SK - specializuotų kompleksų teritorija (teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį);
- SI - socialinės infrastruktūros teritorija (teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams).

Galimi žemės naudojimo būdai:

- V - visuomeninės paskirties teritorijos;
- B - bendro naudojimo;
- I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Gamtinis karkas

Planuojama teritorija nepatenka į bendrojo plano nustatytą gamtinio karkaso teritoriją. Teritorijoje nėra

<p>Objektas: Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano statybos zonos, statybos ribų ir susisiekimo komunikacijų koregavimas sklype Medeinos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0015:285)</p>	<p>Aiškinamasis raštas Psl. 6 iš 12</p>
---	---

valstybinio miško teritorijos, vandens telkinių, saugomų gamtinių objektų ar geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, įtakojančių sklypo užstatymo galimybes



7 pav. Gamtinio karkaso schema, Vilniaus m. BP

#### DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir papildomas automobilių įvažiavimo / išvažiavimo vietas.

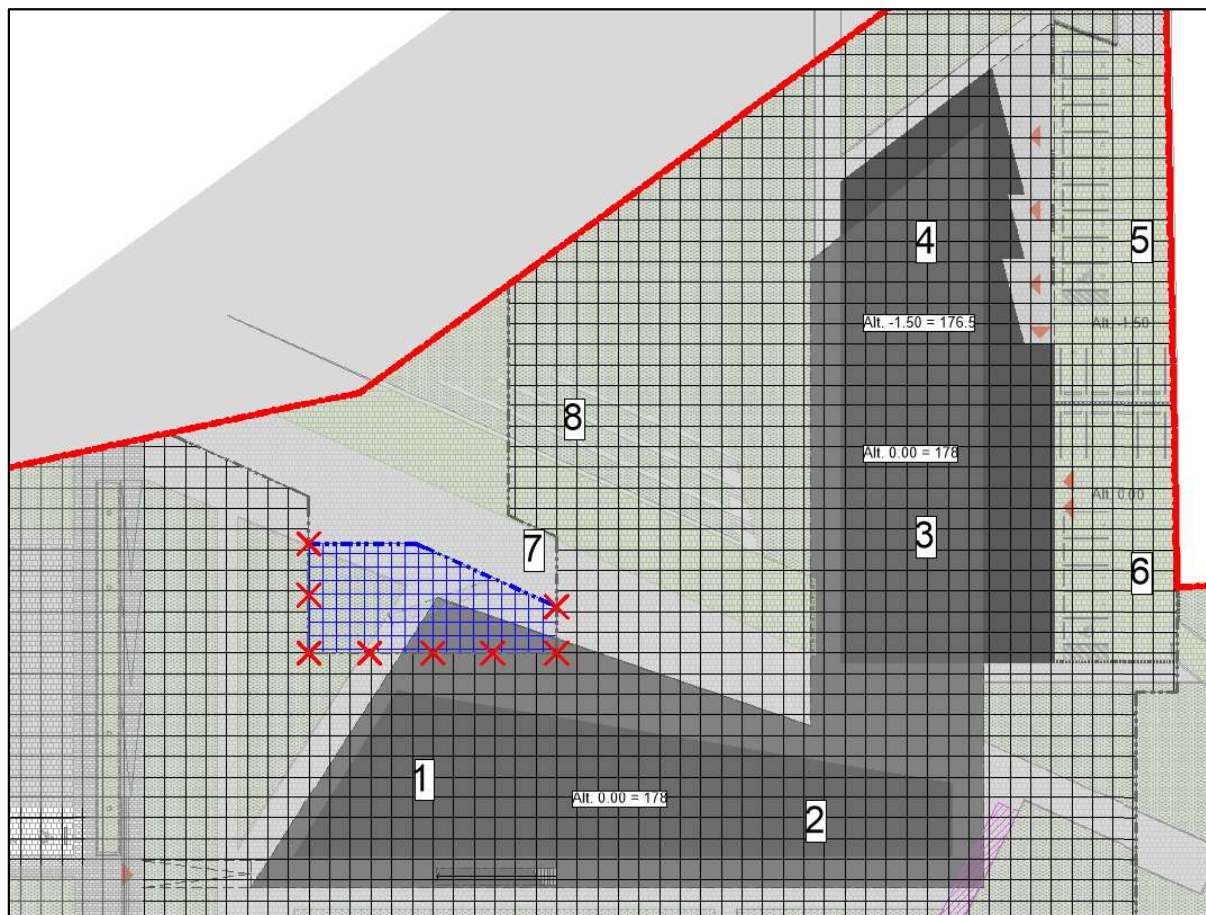
Sklypo Medeinos gatvėje detalajame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (sklypų naudojimo būdai, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypų užstatymo tankis, intensyvumas bei kiti privalomieji reglamentai) nekeičiami.

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 Projektinių pasiūlymų sprendinius, po projektuojamo pastato konsoline dalimi praplečiama statybos zona ir riba. Praplečiamoje statybos zonoje esamų medžių nėra. Į inžinerinių tinklų apsaugos zoną patenka projektuojamos bažnyčios kryžiaus projekcija. Visų į detaliojo plano koregavimo ribas patenkančių servitutų zonose galimas požeminis ir antžeminis užstatymas užtikrinant servituto turinyje nustatytos teisės įgyvendinimą.

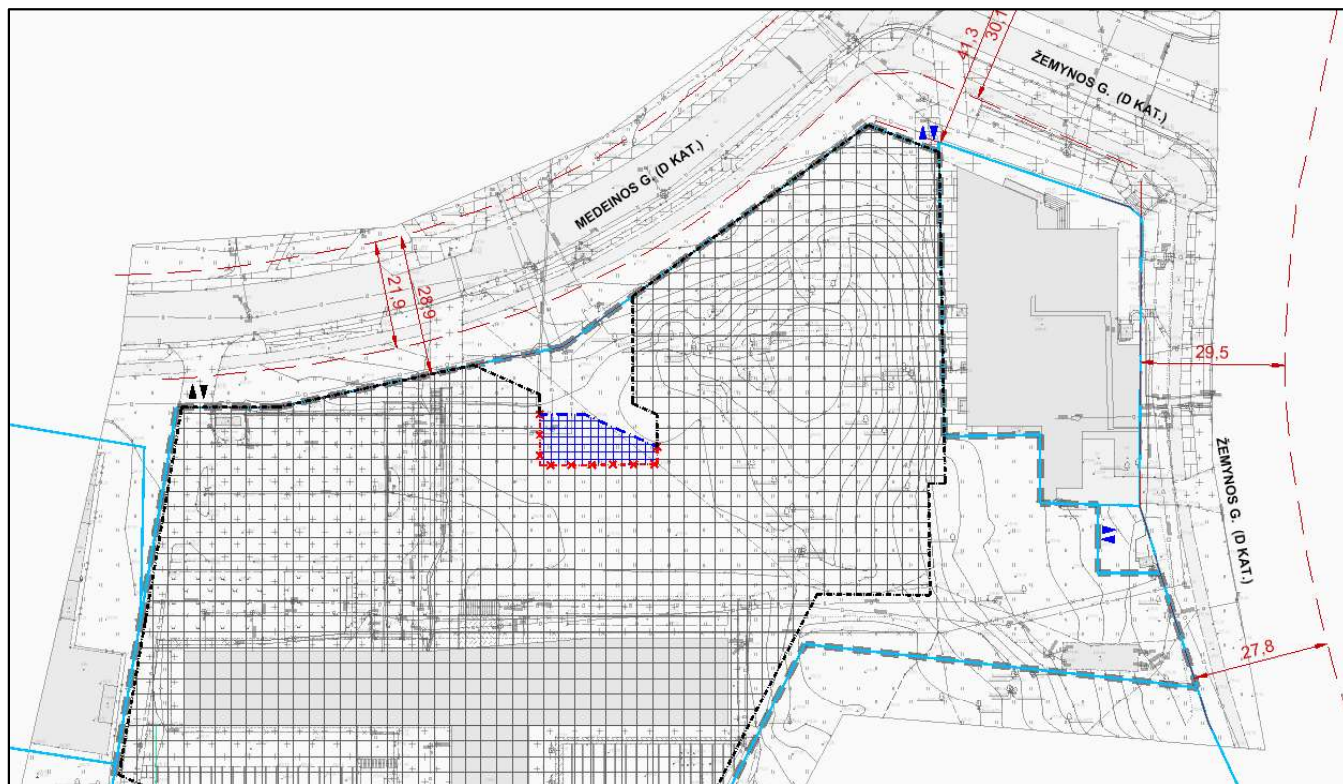


8 pav. Projektinių pasiūlymų ir detaliojo plano koregavimo sprendinių palyginimas

### Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai

Planuojamos dvi papildomos žemės sklypo Medeinos g. 14 autotransporto įvažiavimo / išvažiavimo vietos:

- šiaurinėje sklypo dalyje iš gatvės raudonosiose linijose esančios automobilių stovėjimo aikštelės;
- rytinėje sklypo dalyje iš Žemynos gatvės, per Vilniaus miesto savivaldybės patikėjimo teise valdomą sklypą, kad. Nr. 0101/0015:306, kurio žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Įvažiavimas būtų skirtas tik aptarnaujančiam transportui.



9 pav. Planuojamos sklypo jvažiavimo vietos

## SVEIKATOS APSAUGA

### **Pastatų apšvietimo reikalavimai**

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 į Projektiniais pasiūlymais, esami mokyklai ir planuojamiems pastatams aptarnauti reikalinga sklype įrengti 70 automobilių stovėjimo vietų. Sklype yra pastatyta 43 vietų automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus Nr. 4400-5252-5156), papildomai numatoma įrengti apie 28 automobilių stovėjimo vietas. Prognozuojama, kad planuojama ūkinė veikla ir su ja susijęs autotransporto srautų poveikis neturės jokios reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo ir oro taršos aspektu.

### **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 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).

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

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

Planuojamo pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	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 planuojamo iki artimiausio esamo pastato yra apie 12 metrų.

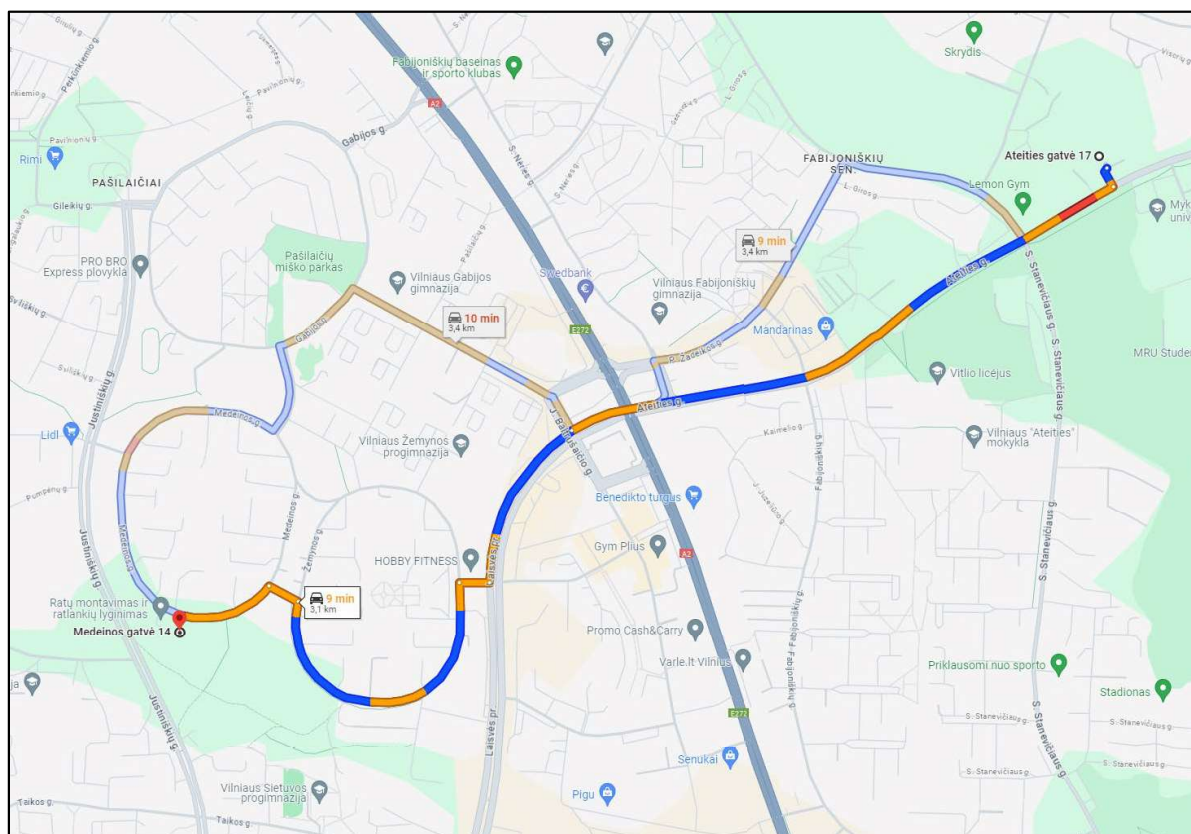
Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 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 qaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) qaisrui qesinti

Gaisro gesinimas bus užtikrintas iš ne mažiau dviejų gaisrinių hidrantų ar vandens paėmimo vietų iš rezervuarų vertinant 200 m pasiekiamumą iki tolimiausio statinio perimetro taško. Reikalingas debitas 15 l/s. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Vandens tiekimas pastato gaisrų gesinimui užtikrinamas iš miesto vandentiekio tinklų. Vandens tiekimas pastato gaisrų gesinimui iš išorės numatomas iš dviejų esamų gaisrinių hidrantų įrengtų žiediniame vandentiekio tinkle.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešqaisrinės qelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia Vilniaus APGV 3-oji komanda (Ateities g. 17, Vilnius) nutolusi nuo projektuojamų pastatų maždaug 3 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje 14 min.



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

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$$t_{\text{laivo}} = t_{\text{apt}} + t_{\text{pr}} + t_{\text{reg}} + t_{\text{tišd}} + t_{\text{tatv}} = \sim 14 \text{ min}$$

Čia:

$t_{\text{apt}}$  - gaisro aptikimo laikas - 1 min;

Objektas: Sklypo Medeinos gatvėje detaliojo plano statybos zonos, statybos ribų ir susisiekimo komunikacijų koregavimas sklype Medeinos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0015:285)	Aiškinamasis raštas Psl. 11 iš 12
---	--------------------------------------

---

tpr- pranešimo apie gaisrą laikas - 2 min;  
treg- reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas - 1 min;  
tišd- gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas – 9 min;  
tatv- normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min.