

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**1.1. Bendra informacija**

**Pavadinimas:**

Detaliojo plano užstatymo zonų, ribų ir įvažiavimo į sklypus koregavimas sklypuose Alantos g. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Vilnius.

**Koreguojamas teritoriju planavimo dokumentas:**

„5600 (penkių tūkstančių šešių šimtų) kv. m sklypo (kadastro Nr. 0101/0162:104) buvusiam Vaidegių kaime, Panerių seniūnijoje, detalusis planas“) TPD registracijos Nr. T00069817

**Teritoriju planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritoriju planavimo dokumentas.

**Teritoriju planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Organizatorius:**

Fizinis asmenuo

**Iniciatorius (-iai):**

UAB „BOZONAS“

**Projekto rengejas:**

**Planuojama teritorija:**

Žemes sklypai, esantys Alantos g. 5 (plotas 0,0850ha), Alantos g. 7(plotas 0,0830ha), Alantos g. 9 (plotas 0,0600ha), Alantos g. 11 (plotas 0,0900ha), Alantos g. 13 (plotas 0,0800ha), Alantos g. 15 (plotas 0,0800ha), Alantos g. 17 (plotas 0,0800ha), Vilniuje.



**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 2:**

Adresas: Alantos g 7, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:614 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3061-9979;

Žemės sklypo plotas: 0,0850 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

Kitos daiktines teises, servitutai: įrašų nėra

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:  
Reg. Nr. 44/1733111, sudarymo data 2021-03-08.*

**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 3:**

Adresas: Alantos g 5, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:690 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3062-0056;

Žemės sklypo plotas: 0,0830 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

Kitos daiktines teises, servitutai: įrašų nėra

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:  
Reg. Nr. 44/1733115, sudarymo data 2021-03-08.*

**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 4:**

Adresas: Alantos g 17, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:806 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3062-0401;

Žemės sklypo plotas: 0,0800 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

Kitos daiktines teises, servitutai: įrašų nėra

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:  
Reg. Nr. 44/1733116, sudarymo data 2021-03-08.*

**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 5:**

Adresas: Alantos g 15, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:814 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3062-0867;

Žemės sklypo plotas: 0,0800 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

NT-2401-DPK	LAPAS 3	LAPŲ 8	LAIDA 0
-------------	------------	-----------	------------

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

Kitos daiktines teises, servitutai: įrašų nėra

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:  
Reg. Nr. 44/1733117, sudarymo data 2021-03-08.*

**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 6:**

Adresas: Alantos g 13, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:828 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3062-1020;

Žemės sklypo plotas: 0,0800 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0,001ha.

Kitos daiktines teises, servitutai: įrašų nėra

*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:  
Reg. Nr. 44/1733119, sudarymo data 2021-03-08.*

**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 7:**

Adresas: Alantos g 11, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:1054 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3062-1064;

Žemės sklypo plotas: 0,0900 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0,0321ha.

Kitos daiktines teises, servitutai: įrašų nėra

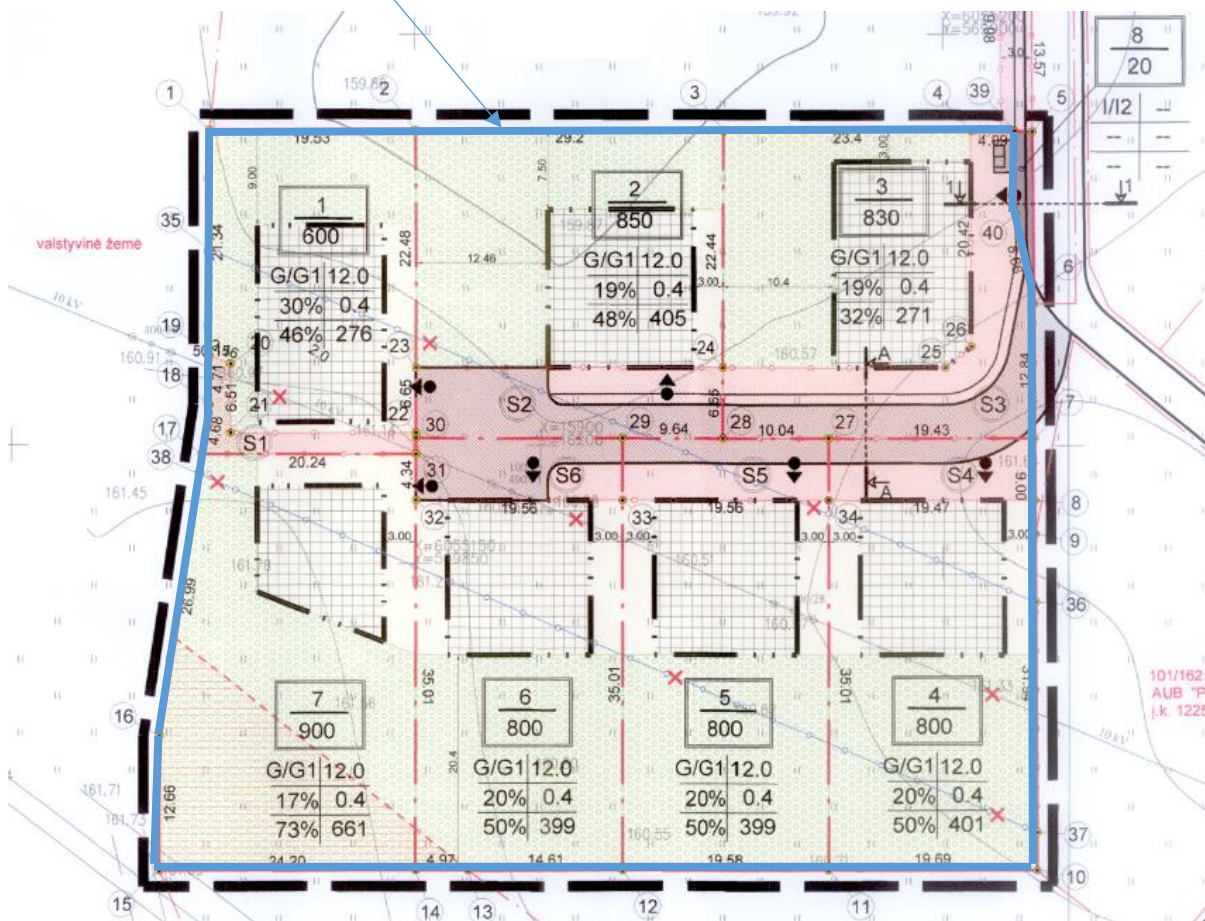
*Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:  
Reg. Nr. 44/1733121, sudarymo data 2021-03-08.*

NT-2401-DPK	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	8	0

### 1.3. Koreguojamas detalusis planas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. rugsėjo 24 d. įsakymu Nr. 30-2101 „įsakymas Dėl (kadastro Nr, 0101/0162:104) buvusiame Vaidegių kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas „5600 (penkių tūkstančių šešių šimtų) kv. m sklypo (kadastro Nr. 0101/0162:104) buvusiame Vaidegių kaime, Panerių seniūnijoje, detalusis planas“ (TPDR Nr. T00069817), (2 pav.).

#### Planuojama teritorija



2 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano

Detaliojo plano koregavimo metu keičiama statybos ribos, statybos zonos ir įvažiavimai į sklypus. Teritorijos naudojimo privalomieji reglamentai (aukštingumas, aukštų skaičius, tankumas ir pan.) nekeičiami.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 1 keičiama pritraukiant jas vakarinėje pusėje esančio valstybinės žemės nesuformuoto žemės sklypo, išlaikoma 3.0 m atstumas. Šiaurinėje pusėje užstatymo zona padidinama iškainat 8.0 m atstumą nuo žemės sklypo ribos. Įvažiavimas nekeičiamas.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 2 keičiama pritraukiant jas vakarinėje pusėje esančio žemės sklypo Nr.1, 10.0 m atstumu. Šiaurinėje pusėje užstatymo zona padidinama iškainat 3.0 m atstumą nuo sklypo ribos. Įvažiavimas nekeičiamas.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 3 keičiama pritraukiant jas vakarinėje pusėje esančio žemės sklypo Nr.2, 6.0 m atstumu. Įvažiavimas keičiamas perkeliant jį į pietinę žemės sklypo dalį.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 4 keičiama pritraukiant jas pietinėje pusėje 14.0 m atstumu iki esančio žemės sklypo. Įvažiavimas keičiamas pastumiant jį šiaurės vakarų žemės sklypo dalį.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 5 keičiama pritraukiant jas pietinėje pusėje 14.0 m atstumu iki esančio žemės sklypo. Įvažiavimas nekeičiamas.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 6 keičiama pritraukiant jas pietinėje pusėje 14.0 m atstumu iki esančio žemės sklypo. Įvažiavimas keičiamas pastumiant jį šiaurės vakarų žemės sklypo dalį.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 7 keičiama pritraukiant jas prie vakarinėje pusėje esančio valstybinės žemės nesuformuoto žemės sklypo, išlaikoma 3.0 m atstumas. Pietvakarinėje pusėje užstatymo zona padidinama iki elektos tinklų apsaugos zonis iškainat 20.0 m atstumą iki elektros tinklo. Pietinėje pusėje 14.0 m atstumu iki esančio žemės sklypo. Įvažiavimas nekeičiamas.

## 1.4. Susisiekimo sistema

Pagal pirminį detalų planą, įvažiavimai į sklypus numatyti nuo Alantos g., koreguojamo detaliojo plano metu patekimas iki žemės sklypų nesikeičia, t. y. patenkama nuo Alantos g. akligatvio, tik keičiasi kai kurie įvažiavimai į žemės sklypus vietas. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš 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 miesto inžinerinių tinklų. Jeigu atstumai iki esamų tinklų per dideli, laikinam naudojimui gali būti numatyti vietiniai tinklai. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų projektuojamas techniniame projekte, vadovaujantis institucijų išduotais reikalavimais ir projektavimo sąlygomis..

Pastatų šildymo reglamentas – necentralizuoto aprūpinimo šiluma zona. Aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi.

## 1.6. Gaisrinė sauga

Vaidagų ir Kiemeliškių gatvių sankryžoje yra antžeminis gaisrinis hidrantas, kuris nutolęs ne daugiau kaip 200 m. 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, II ar III atsparumo ugniai laipsni. Pastatai gali būti apjungiami į bendrą gaisrinį skyrių. 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.).

NT-2401-DPK	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	6	8	0

## 1.7. Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstyti 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 detaliuoju planu 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.

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 sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą 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 detaliuoju planu, 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,	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45

	stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos			
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 sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

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).

32<sup>1</sup> 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.	Mokslo 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 stacionariais, 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.