



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 DETALIOJO PLANO UŽSTATYMO ZONŲ, RIBŲ IR ĮVAŽIAVIMO Į SKLYPUS KOREGAVIMAS SKLYPUOSE VAIDAGŲ G. 8 IR VAIDAGŲ G. 10, VILNIUS

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: Kompleksinis

Planuojama teritorija: 0,2402 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:

Detaliojo plano užstatymo zonų, ribų ir įvažiavimo į sklypus koregavimas sklypuose Vaidagų g. 8 ir Vaidagų g. 10, Vilnius.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Girių g. 22, Panerių sen., (kad. Nr. 0101/0162:108) detalusis planas (T00070002)

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, architektė I. V , teritorijų planavimo vadovas P. K kv. atestato Nr. A 1903.

Planuojama teritorija:

Žemės sklypai, esantys Vaidagų g. 8 (plotas - 0,1152 ha) ir Vaidagų g. 10 (plotas - 0,1250 ha) Vilniuje.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai, unikalūs Nr. 4400-3847-6552 ir unikalūs Nr. 4400-3847-5577, esantys Vaidagų g., pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje (1 pav.). Sklypai yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypas, šiaurinėje pusėje ribojasi su Vaidagų g., rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-3847-6596, pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-3847-5555, vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu unik. Nr. 4400-3847-6422.



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

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 2:

Adresas: Vaidagų g. 10, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:1505 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3847-6552;

Žemės sklypo plotas: 0,1250 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) – 0,0148 ha.

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0145 ha;

Nuosavybė: fiziniai asmenys.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/1976664, sudarymo data 2015-06-05.

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 3:

Adresas: Vaidagų g. 8, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0162:1454 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-3847-5577;

Žemės sklypo plotas: 0,1152 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: pastatas – vienbutis gyvenamasis namas;

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0134 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

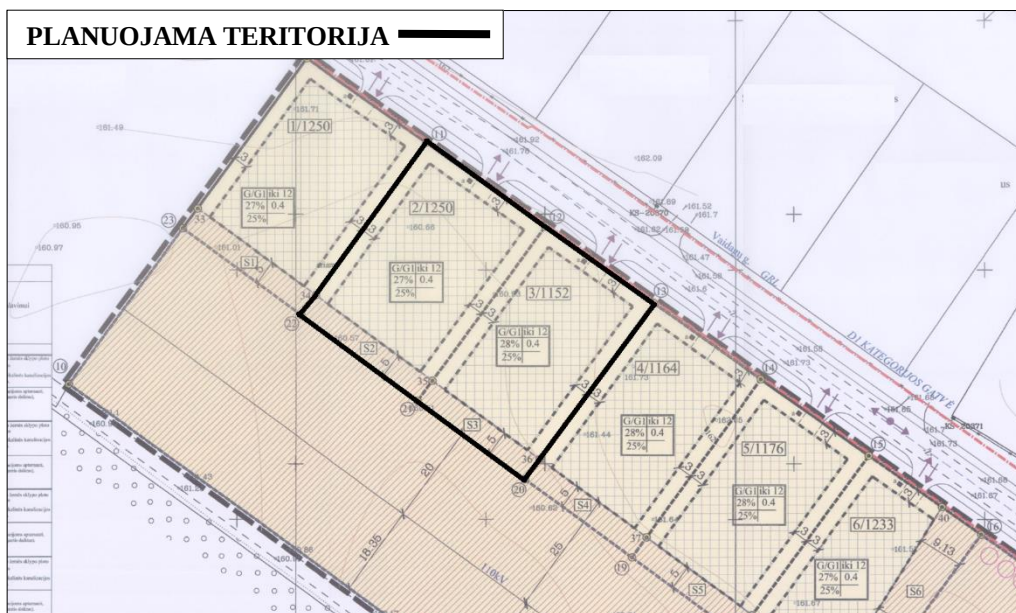
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0132 ha;

Nuosavybė: fiziniai asmenys.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/1976717, sudarymo data 2015-06-05.

1.3. Koreguojamas detalusis planas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. sausio 29 d. įsakymu Nr. 30-161 „Dėl sklypo Girių g. 22, Panerių seniūnijoje detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas Girių g. 22, Panerių sen., (kad. Nr. 0101/0162:108) detalusis planas (TPDR Nr. T00070002), (2 pav.).



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. 2 keičiama pritraukiant jas prie žemės sklypo, Nr. 3, ribos, išlaikoma 3 m atstumas nuo gretimo žemės sklypo, Nr. 1 ir Vaidagų g., bei 5 m nuo žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0162:0108. Įvažiavimas keičiamas patraukiant jį į rytinę žemės sklypo dalį.

Statybos zona ir statybos riba, žemės sklype Nr. 3 keičiama pritraukiant jas prie žemės sklypo, Nr. 2, ribos, išlaikoma 3 m atstumas nuo gretimo žemės sklypo, Nr. 4 ir Vaidagų g., bei 5 m nuo žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0162:0108. Įvažiavimas keičiamas patraukiant jį į šiaurinę žemės sklypo dalį.

1.4. Susisiekimo sistema

Pagal pirminį detalų planą, įvažiavimai į sklypus numatyti nuo Vaidagų g., koreguojamo detaliojo plano metu patekimas iki žemės sklypų nesikeičia, t. y. patenkama nuo Vaidagų g., tik keičiasi įvažiavimo į žemės sklypus vietos. 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 detalioju planu suprojektuotų miesto inžinerinių tinklų. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų projektuojamas techniniame projekte, vadovaujantis institucijų išduotais reikalavimais.

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

Vadovaujantis koreguojamu detalioju planu, *Girių g. 22, Panerių sen., (kad. Nr. 0101/0162:108) detalusis planas*, šalia Vaidagų ir Girių gatvių sankryžos numatomas 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 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 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, konfigūracija 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. Skačiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukliamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukliamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukliamą 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 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, 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 sukeltą 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 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.