



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, SERVITUTŲ IR
ĮVAŽIAVIMŲ/IŠVAŽIAVIMŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE
KALVARIJŲ SODŲ 8-OJI G. 23 IR 23 A, VILNIUS**

**Teritorijų planavimo
dokumento lygmuo:**

Vietovės

**Teritorijų planavimo
dokumento rūšis:**

Kompleksinis

Planuojama teritorija:

0,1306 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 ribų, servitutų ir įvažiavimų/išvažiavimų koregavimas sklypuose Kalvarijų sodų 8 – oji g. 23 ir 23 A, Vilnius

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Sklypų (kadastrinis Nr. 0101/0010:58 ir Nr. 0101/0010:451) Pušyno kelyje 14A ir sodininkų bendrijos „Mokslas” sklypo Nr. 86 detalusis planas. TPDR Nr. T00060784

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.

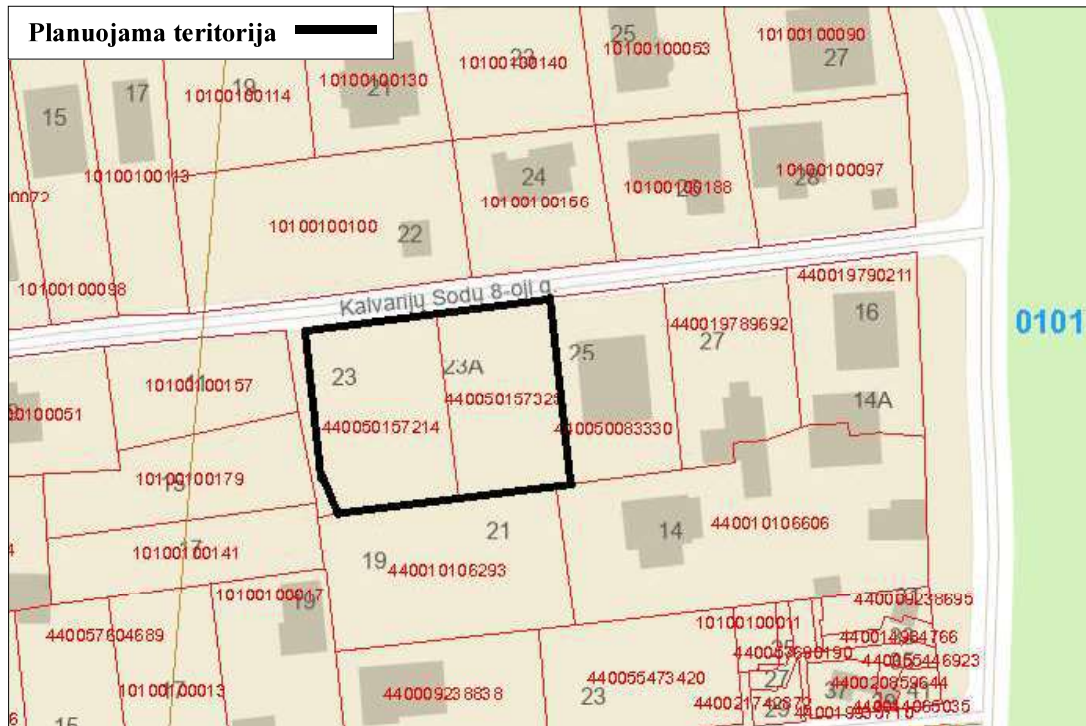
Planuojama teritorija:

Žemės sklypai, esantys Kalvarijų sodų 8 – oji g. 23, Vilnius (plotas – 0,0700 ha), 0101/0010:435; Kalvarijų sodų 8 – oji g. 23A, Vilnius (plotas – 0,0606 ha), 0101:0010:446.

1.2. Esamos būklės įvertinimas

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai, unikalus Nr. 4400-5015-7325 ir unikalus Nr. 4400-5015-7214, esantys Kalvarijų sodų g. 23 ir 23A, šiaurės rytų Vilniaus miesto dalyje (1 pav.). Sklypai yra kitos paskirties, vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypai, šiaurinėje pusėje ribojasi su Kalvarijų sodų 8 – aja g., rytinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-5008-3330, pietinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-1010-6293, vakarinėje pusėje su laisva valstybine žeme.



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

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 1:

Adresas: Kalvarijų Sodų 8-oji g. 23, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0010:435 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-5015-7214;

Žemės sklypo plotas: 0,0700 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: -;

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0181 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,07 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0063 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,07 ha.

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,01 ha.

Nuosavybė: fiziniai asmenys.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/2238779, sudarymo data 2018-06-06.

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 2:

Adresas: Kalvarijų Sodų 8-oji g. 23 A, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0010:446 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-5015-7325;

Žemės sklypo plotas: 0,0606 ha

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

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

Žemės sklype esantys pastatai: -;

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0001 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0606 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0059 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0606 ha.

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

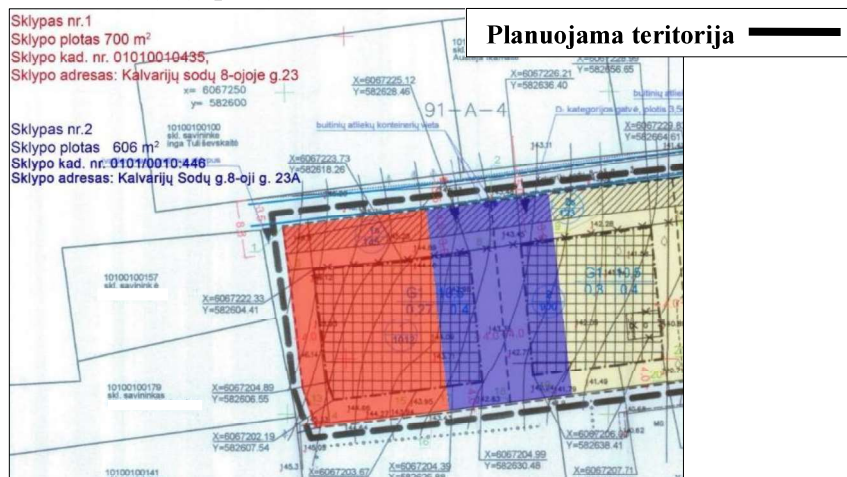
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0085 ha;

Nuosavybė: fiziniai asmenys.

Pastaba: Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/2238780, sudarymo data 2018-06-06.

1.3. Koreguojamas detalusis planas

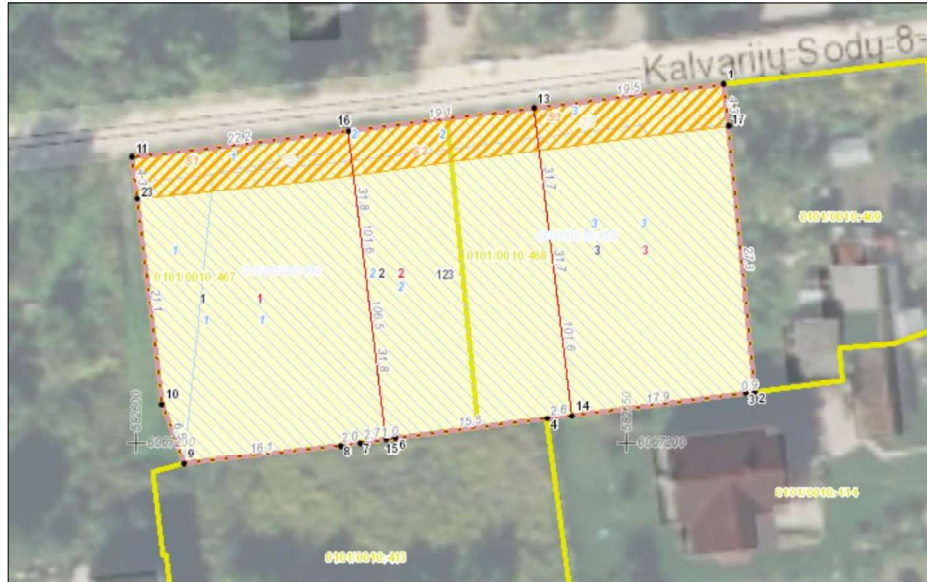
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. 30-872 „Dėl pritarimo sklypo Nr. 4, suformuoto Pušyno kelyje 14 A ir sodininkų bendrijoje „Mokslas“, statinių statybos zonos tikslinimui“ patvirtintas detalusis planas „Sklypų (kadastrinis Nr. 0101/0010:58 ir Nr. 0101/0010:451) Pušyno kelyje 14A ir sodininkų bendrijos „Mokslas“ sklypo Nr. 86 detalusis planas“ (TPDR Nr. T00060784), (2 pav.).



2 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano

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

Detaliojo plano pagrindu atlikta žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (ZSFP-43399), kurio metu pakeisto žemės sklypų ribos (3 pav.). Žemės sklypai, kad. Nr. 0101/0010:467 ir kad. Nr. 0101/0010:468, padalinti į tris žemės sklypus, Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3.



3 pav. Ištrauka iš žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto.

1.4. Susisiekimo sistema

Pagal pirminį detalųjį planą, įvažiavimai į sklypus numatyti nuo Kalvarijų Sodų 8-osios g., koreguojamo detaliojo plano metu patekimas iki žemės sklypų nesikeičia, t. y. patenkama nuo Kalvarijų Sodų 8-osios g. tik keičiasi įvažiavimo į žemės sklypus vietas. 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“.

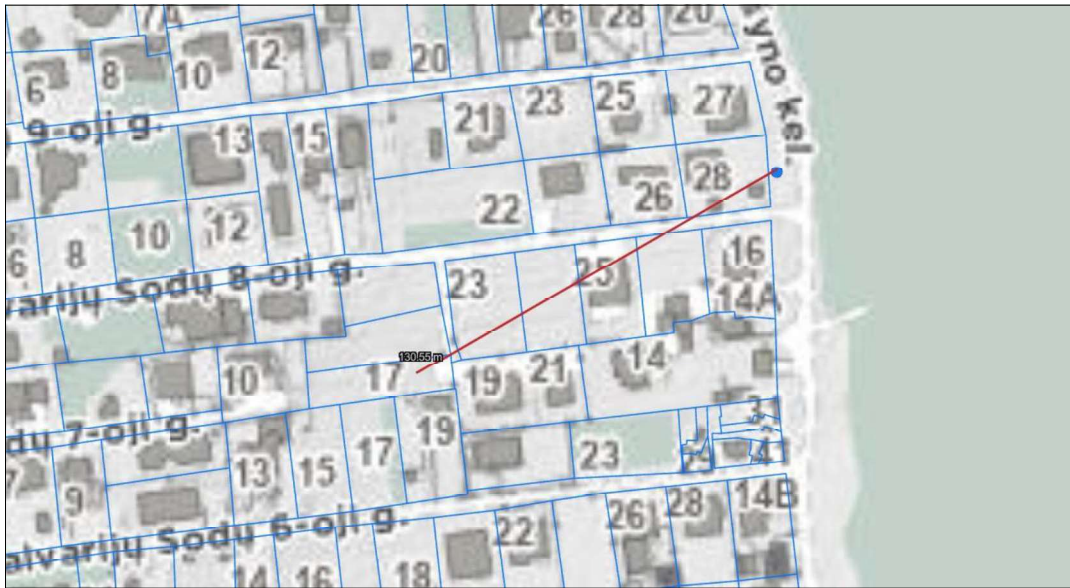
Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

1.5. Inžinerinė infrastruktūra

Naujai projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų ir ankstesniu detaliuoju planu suprojektuotų miesto inžinerinių tinklų. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų projektuojamas techniniame projekte, vadovaujantis institucijų išduotais reikalavimais.

1.6. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis www.vilnius.lt pateiktais duomenimis, šalia Pušyno kel., numatomas antžeminis įrengtas gaisrinis hidrantas, kuris nutolęs ne daugiau kaip 200 m atstumu nuo žemės sklypų, Kalvarijų sodų 8-oji g. 23 ir 23 A (4 pav.).



4 pav. Gaisrinio hidranto vieta.

(Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama 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 detalioju 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 priemonės: 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 sukeliama triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama 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, stacionarinių 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	55	60
		vakaras	50	55
		naktis	45	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.	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 stacionarais, 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.

Projekto rengėja

architektė I. V