

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.: Sklypo V.A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F (kadastro Nr. 0101/0082:169) supaprastinta tvarka. Proceso Nr. K-VT-13-25-469.

Koreguojama teritorija: 1.2550 ha ploto žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0082:169, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 20 d. sprendimu Nr.1298V "Dėl sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo" patvirtintas sklypo Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų 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 priimančiais 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 valdybos 2002 m. birželio 20 d. sprendimu Nr.1298V "Dėl sklypo A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo" patvirtintu sklypo Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliuoju planu.

3. Atsižvelgiant į rengiamą statybos projektą:

- Sandėliavimo paskirties pastato, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius, statybos projektas.

Planavimo iniciatorius:

ESAMA PADĖTIS

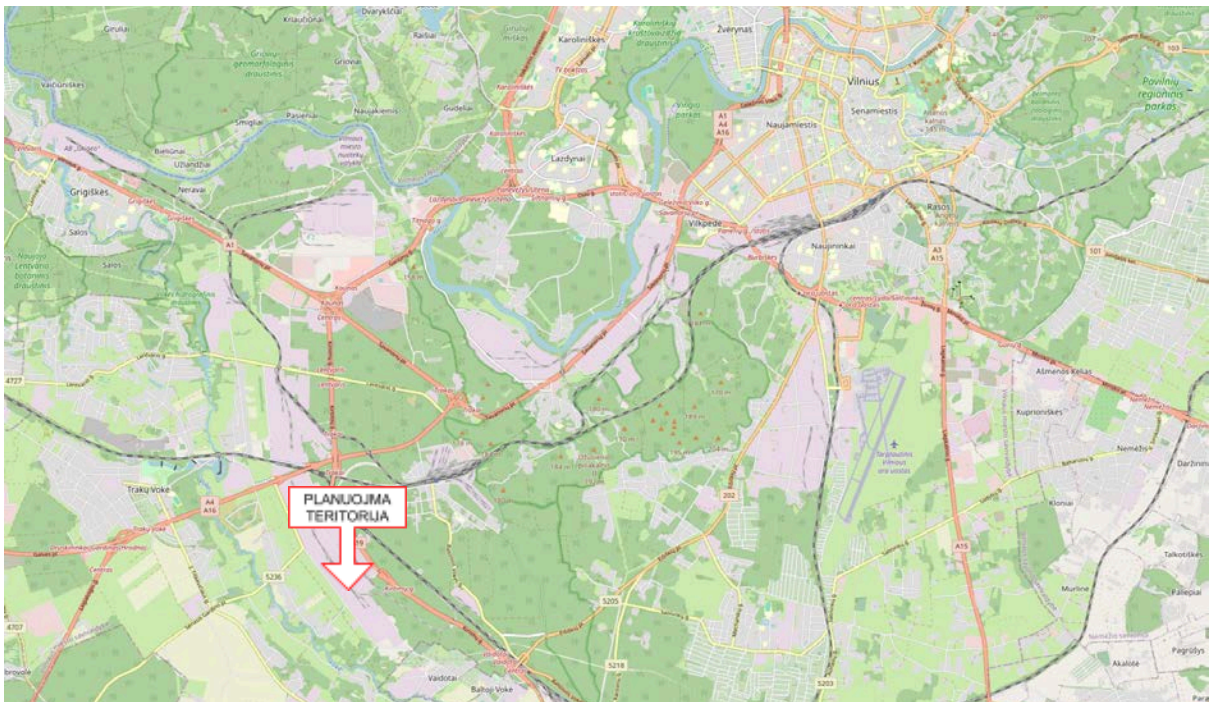
Koreguojamo žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenys

Adresas	Vilnius, V. A. Graičiūno g. 32F
Žemės sklypo unikalus numeris	4400-0315-7408
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	0101/0082:169 Vilniaus m. k.v.
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	1.2550 ha
Savininkas	Lietuvos ir Prancūzijos uždaroji akcinė bendrovė "Eurolinen"
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruotos)	- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Geografinė vieta ir urbanistinis kontekstas

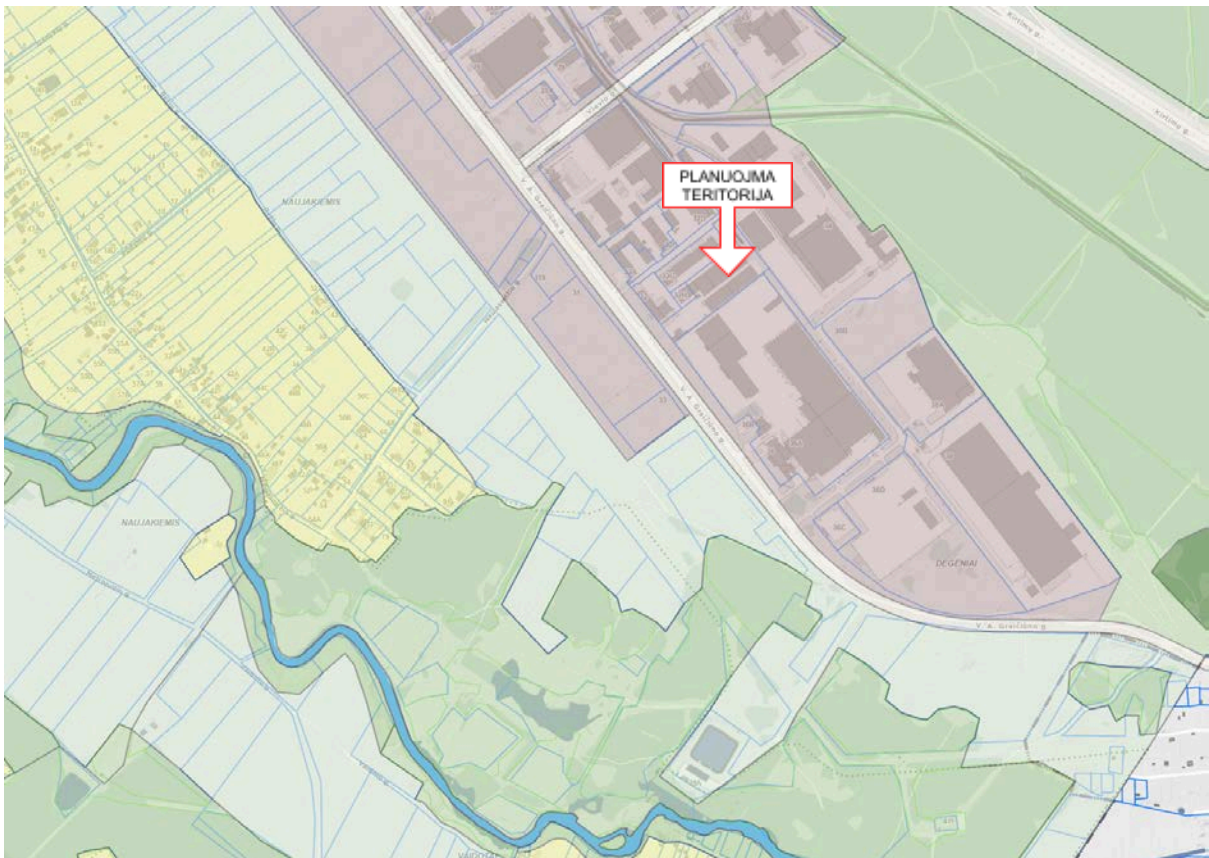
Anksčiau detaliuoju planu suplanuota teritorija yra pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Panerių seniūnijoje, pramoninėje teritorijoje tarp Kirtimų ir V.A. Graičiūno gatvių. Planuojamas sklypas ribojasi su C kategorijos A.V. Graičiūno gatve bei industrinių objektų sklypais.

Urbanistiniu požiūriu teritorija yra nusistovėjusioje pramonės ir sandėliavimo zonoje, kuri dar nuo sovietinių laikų vystyta kaip gamybos ir sandėliavimo objektų teritorija. Šiai teritorijai būdingi stambaus tūrio pastatai, aukštas užstatymo tankis, pramoninio pobūdžio teritorijos organizavimas. Sklypai daugiausia stačiakampės formos, su tiesiomis gatvėmis ir privažiavimo keliais, pritaikytais sunkiajam transportui.



Geografinė vieta

Funkcinis teritorijų kontekstas



Funkcinis teritorijų kontekstas

Nagrinėjama teritorija glaudžiai susijusi su susiklosčiusiu urbanistiniu kontekstu. Pagrindinė aptarnaujanti transporto arterija - V.A. Graičiūno gatvė - formuoja teritorijos funkcinio naudojimo zonavimą. Abipus gatvės išsidėsčiusios pramonės ir sandėliavimo teritorijos pasižymi netolygiu išvystymu: - Rytinė gatvės pusė (kurioje yra mūsų planuojamas sklypas) - intensyviai užstatyta pramoniniais ir sandėliavimo pastatais, susiformavusi infrastruktūra, aktyviai naudojama. - Pietvakarinė gatvės pusė - mažai užstatyta, dominuoja neišvystyti plotai, kurie natūraliai pereina į žemės ūkio naudmenų teritorijas. Pietvakariniame kontekste esantys žemės ūkio plotai atlieka svarbią buferinės zonos funkciją, atskiriant pramonės teritoriją nuo gyvenamųjų teritorijų - Naujakiemio gyvenvietės. Ši natūraliai susiformavusi buferinė zona padeda sumažinti pramonės keliamą triukšmą bei taršą ir užtikrina geresnę gyvenamųjų teritorijų aplinkos kokybę. Funkcinių zonų paskirstymas teritorijoje atitinka darnaus miesto planavimo principus, kur pramonės ir gamybos zonos yra nuosekliai atskirtos nuo gyvenamųjų teritorijų, išnaudojant natūralias gamtines ir antropogenines ribas.

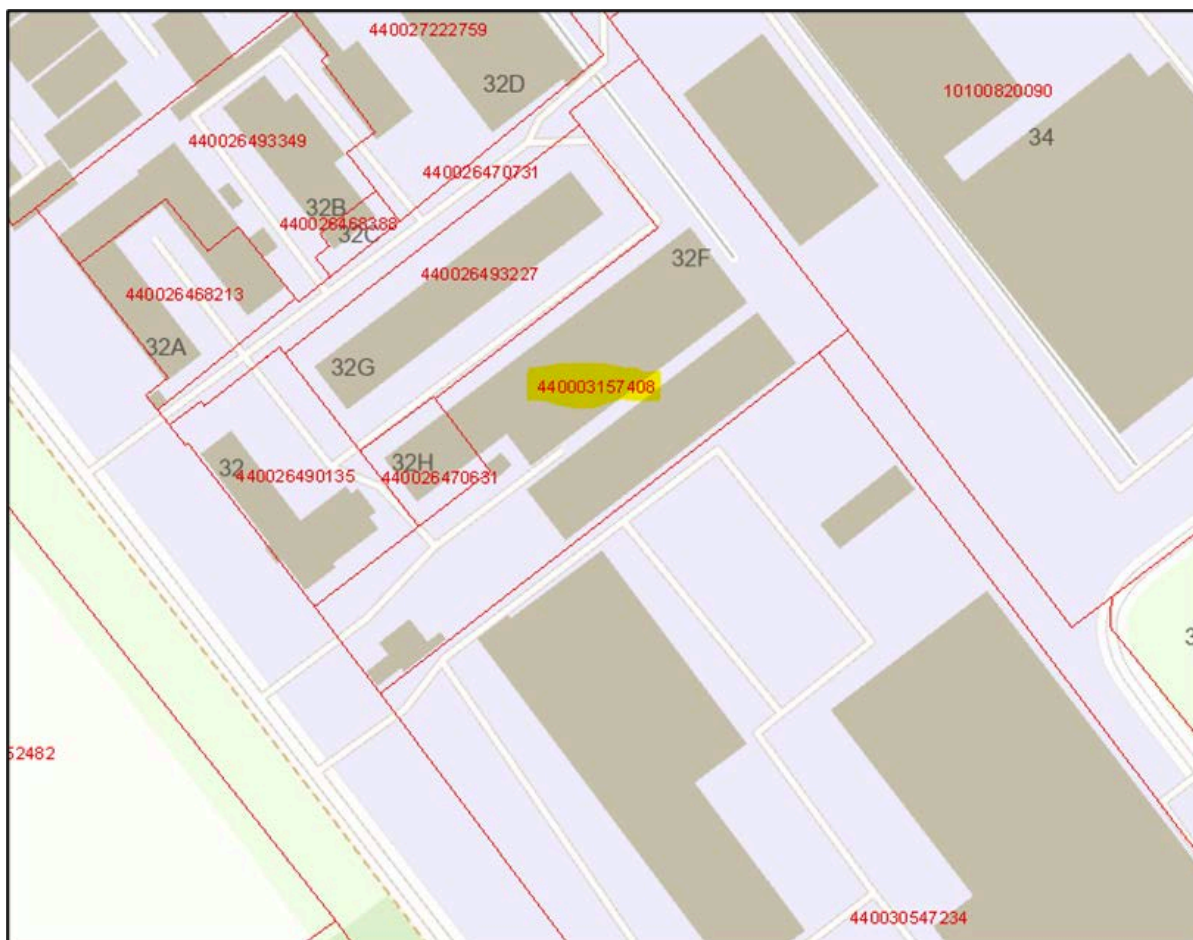
Esama padėtis

Sklypas užstatytas dirbtuvių ir sandėliavimo paskirties pastatais, kurie nebeatitinka šiuolaikinių gamybos ir sandėliavimo reikalavimų, todėl teritoriją būtina modernizuoti. Planuojama sklypo užstatymo struktūra atitinka aplinkinių teritorijų užstatymo charakterį ir užtikrina darnų teritorijos vystymąsi.



Nagrinėjama teritorija urbanistiniame kontekste

Planuojamos teritorijos gretimybės



Nekilnojamojo turto kadastro schema

Žemės sklypo adresas	Sklypo unikalus Nr. Sklypo kadastro Nr.	Žemės sklypo naudotojai
V. A. Graičiūno g. 34	0101-0082-0090 0101/0082:90	- - LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233)
V. A. Graičiūno g. 32H	4400-2647-0631 0101/0082:39	- LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233); - Uždaroji akcinė bendrovė "Paradis", a.k. 133378898
V. A. Graičiūno g.	4400-2647-0731 0101/0082:42	- LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233);

Sklypo V.A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F (kadastro Nr. 0101/0082:169) supaprastinta tvarka

V. A. Graičiūno g. 32	4400-2649-0135 0101/0082:40	- LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233);
V. A. Graičiūno g. 32G	4400-2649-3227 0101/0082:49	- LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233);
V. A. Graičiūno g. 36	4400-3054-7234 0101/0082:194	- LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233);
Laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai		- LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233);

GAMTINĖ APLINKA

Gamtinis kontekstas

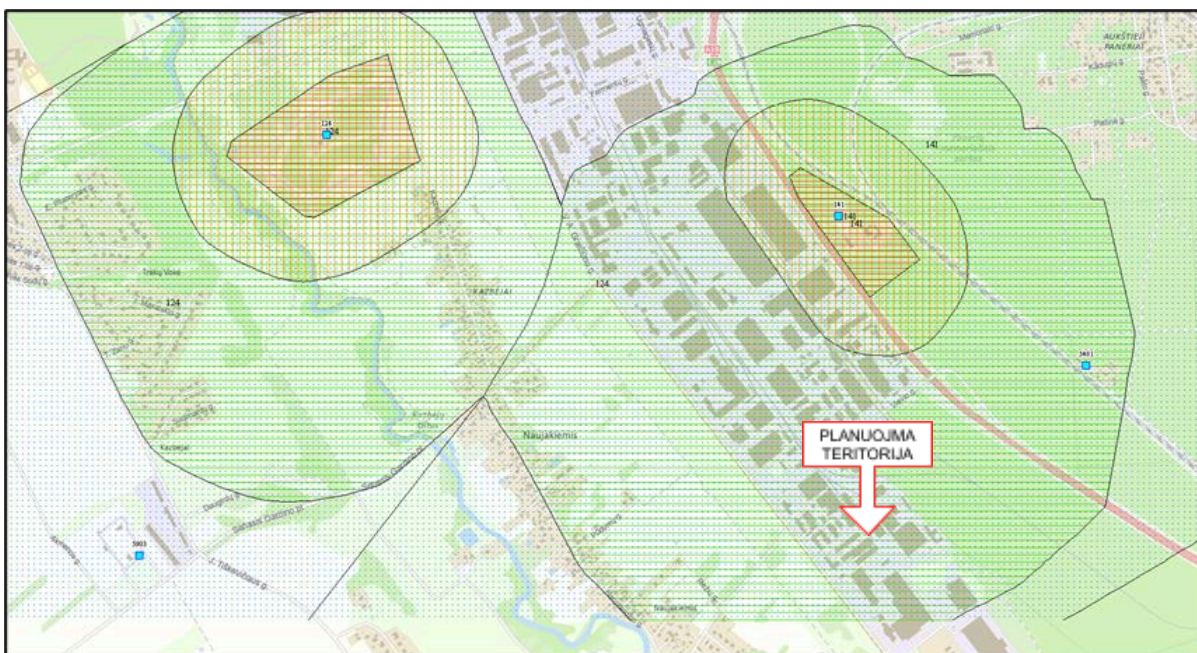


Gamtinis kontekstas

Teritorijoje nėra valstybinio miško teritorijos, vandens telkinių, saugomų gamtinių objektų ar geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, įtakojančių sklypo užstatymo galimybes. Planuojamoje teritorijoje saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų nėra. Artimiausias gyvenamosios paskirties sklypas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 400 metrų pietvakarių kryptimi.

Žemės paviršius teritorijoje yra lygus, be ryškių reljefinių ypatumų, kas būdinga šiai Vilniaus miesto daliai. Teritorija yra antropogenizuota, didžioji dalis sklypo padengta kietomis dangomis arba užstatyta. Želdinių teritorijoje nedaug, jie nėra vertingi ar saugotini.

Požeminio vandens apsauga



Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis (šaltinis: LGT Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapis, <https://www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>)

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių ir naudingų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausios yra A. Panerių (reg. Nr. 141) ir Pušyno geležinkelio stoties (reg. Nr. 5481) požeminio vandens vandenvietės, kurios nuo planuojamos teritorijos ribos nutolusios daugiau nei 1000 m šiaurės ir šiaurės rytų kryptimis.

Planuojamos teritorijos patenka į vandenviečių apsaugos zonų 3a ir 3b juostas. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 105 ir 106 str. nuostatomis, draudžiamos veiklos vandenvietės apsaugos juostoje neplanuojamos, todėl neigiamos pasekmės požeminio vandens ištekliams nenumatomos.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Koregavimo priežastys ir pagrindimas

Detaliojo plano koregavimas inicijuojamas dėl praktinių teritorijos vystymo poreikių V. A. Graičiūno g. 32F sklype Vilniuje. Pagrindinis tikslas – sukurti galimybes naujo sandėliavimo pastato statybai, kuris yra būtinas esamos gamybos technologinei grandinei papildyti. Dabartinis detalusis planas nebeatitinka šiuolaikinių gamybos ir sandėliavimo reikalavimų, todėl teritorijos vystymas pagal jį būtų neracionalus.

Atliekami šie pakeitimai:

- statybos zonų ir ribų tikslinimas ir praplėtimas;
- gelbėjimo autotransporto įvažiavimo/išvažiavimo vietų į kaimyninį sklypą numatymas;
- naikinamos automobilių stovėjimo vietos, patenkančios į numatytą gelbėjimo autotransporto kelią.

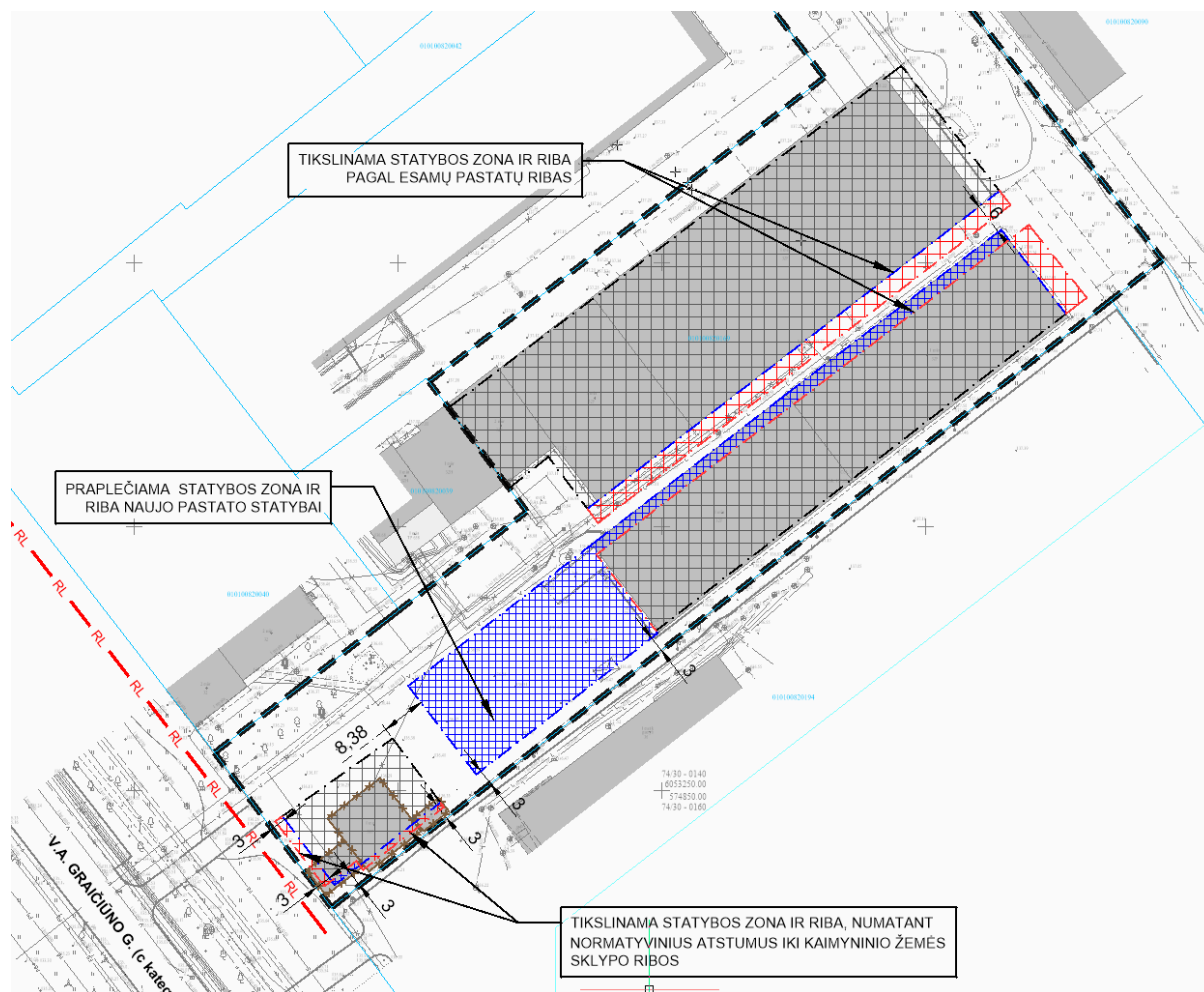
Koregavimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, išlaikant esminius parametrus: sklypo naudojimo būdą, pastatų aukštį, užstatymo tankį ir intensyvumą. Svarbu pažymėti, kad siūlomi pakeitimai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Statybos zonų ir ribų koregavimas

Detaliojo plano koregavimo projekte numatomi trys pagrindiniai statybos zonų ir ribų pakeitimai. Pirma, tikslinama statybos zona ir riba tarp esamų pastatų, sutapdinant ją su esamų pastatų riba. Šie pakeitimai užtikrins aptarnaujančio ir gelbėjimo autotransporto pravažiavimo kelią, kurio plotis bus ne mažesnis kaip 3,5 m (faktiškai planuojama 6 m).

Antra, numatomas statybos zonos praplėtimas pagal sklypo ilgąją kraštinę. Dabartinė statybos zona nepakankamai išnaudoja sklypo potencialą, todėl jos praplėtimas sudarys galimybes racionaliai išdėstyti naują sandėliavimo pastatą, kuris būtinas papildyti esamai gamybos technologinei grandinei.

Trečia, tikslinama statybos zona palei V. A. Graičiūno gatvę, išlaikant normatyvinius atstumus iki sklypo ribos. Šioje vietoje planuojama nugriauti senuosius pastatus ir įrengti naują pagalbinį pastatą. Šis koregavimas leis racionaliau išnaudoti teritoriją, laikantis visų normatyvinių reikalavimų.



Statybos zonų ir ribų koregavimo sprendiniai

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai

Esami patekimai į sklypą ir automobilių stovėjimo vietos

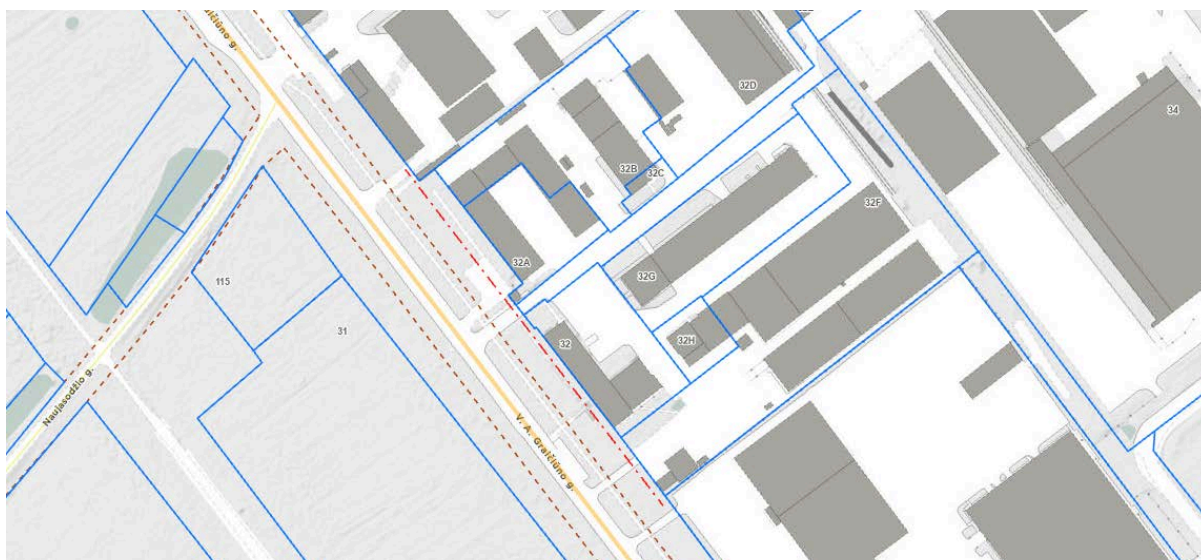
Galiojančiame detalajame plane buvo numatyti du patekimai į sklypą – pagrindinis iš V. A. Graičiūno g. ir per servitutinį privažiavimą iš kaimyninio sklypo (V. A. Graičiūno g. 32, kad. Nr. 0101/0082:40) – yra faktiškai naudojami ir paliekami nepakeisti. Didžioji dalis anksčiau suplanuotų automobilių stovėjimo zonų išsaugoma, tačiau panaikinamos tos stovėjimo vietos, kurios patenka į naujai suplanuotą gelbėjimo autotransporto privažiavimo kelią.

V. A. Graičiūno gatvės raudonosios linijos

V. A. Graičiūno gatvė yra C kategorijos gatvė, kuri užtikrina sklypui pagrindinį susisiekimą su Vilniaus miesto gatvių tinklu. Koreguojamame detaliojame plane (patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 20 d. sprendimu Nr.1298V) buvo nustatytos gatvės raudonosios linijos tik vienoje gatvės pusėje.

V. A. Graičiūno gatvei taip pat buvo suplanuotos 30 m pločio raudonosios linijos pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schemą.

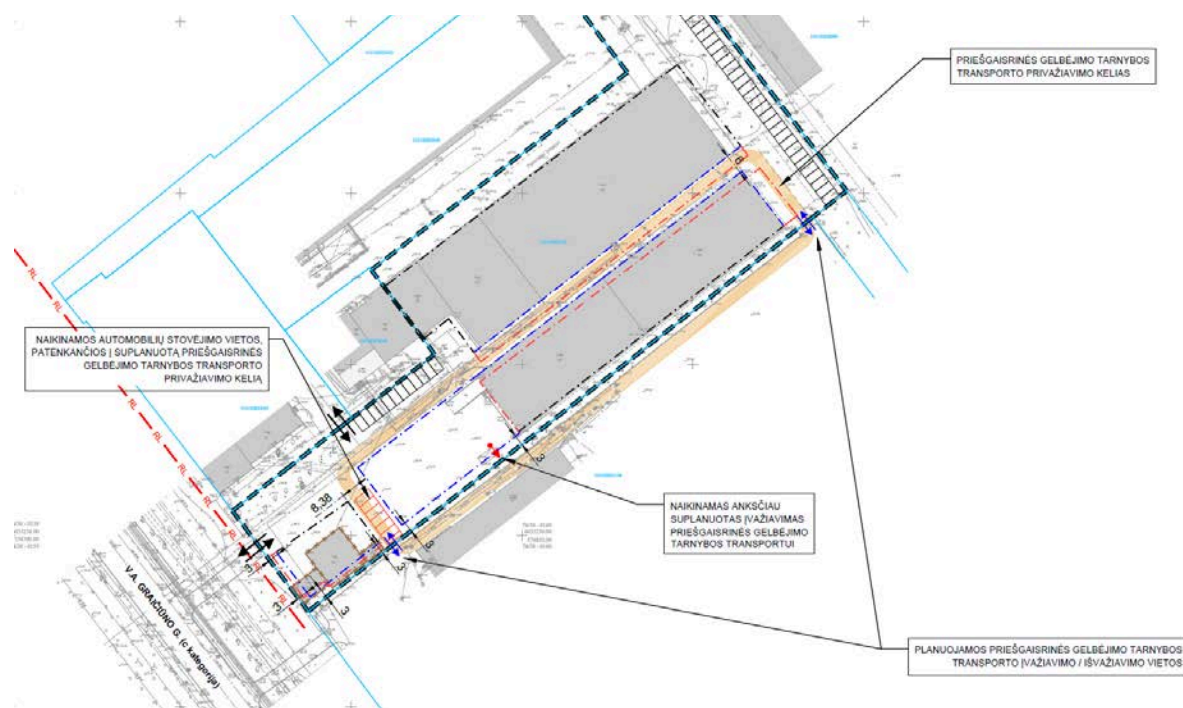
V. A. Graičiūno gatvė yra už motininio detaliojo plano ribų, todėl gatvės raudonosios linijos už planavimo ribų neplanuojamos.



V.A.Graičiūno g. raudonosios linijos

Gelbėjimo technikos privažiavimo sprendiniai

Anksčiau suplanuotas gelbėjimo technikos įvažiavimas į kaimyninį sklypą naikinamas, nes jo vietoje planuojamas užstatymas ir plečiama statybos zona. Vietoj jo numatomos naujos įvažiavimo/išvažiavimo vietos sklypo rytinėje ir vakarinėje pusėje. Šis pakeitimas užtikrins efektyvesnį gelbėjimo technikos privažiavimą prie visų pastatų. Naujajam sprendiniui įgyvendinti gautas rašytinis UAB "SKUBA" sutikimas, leidžiantis gelbėjimo transportui pravažiuoti per jų valdomą gretimą sklypą.



Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai

Sveikatos apsauga

Pastatų apšvietimo reikalavimai

Planuojama teritorija yra sandėliavimo ir gamybos paskirties pastatais užstatytoje vietovėje, artimiausias gyvenamosios paskirties namas nutolęs daugiau nei 400 m, todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai gyvenamosioms teritorijoms neigiamos įtakos natūraliam apšvietimui neturės.

Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimosiose 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.

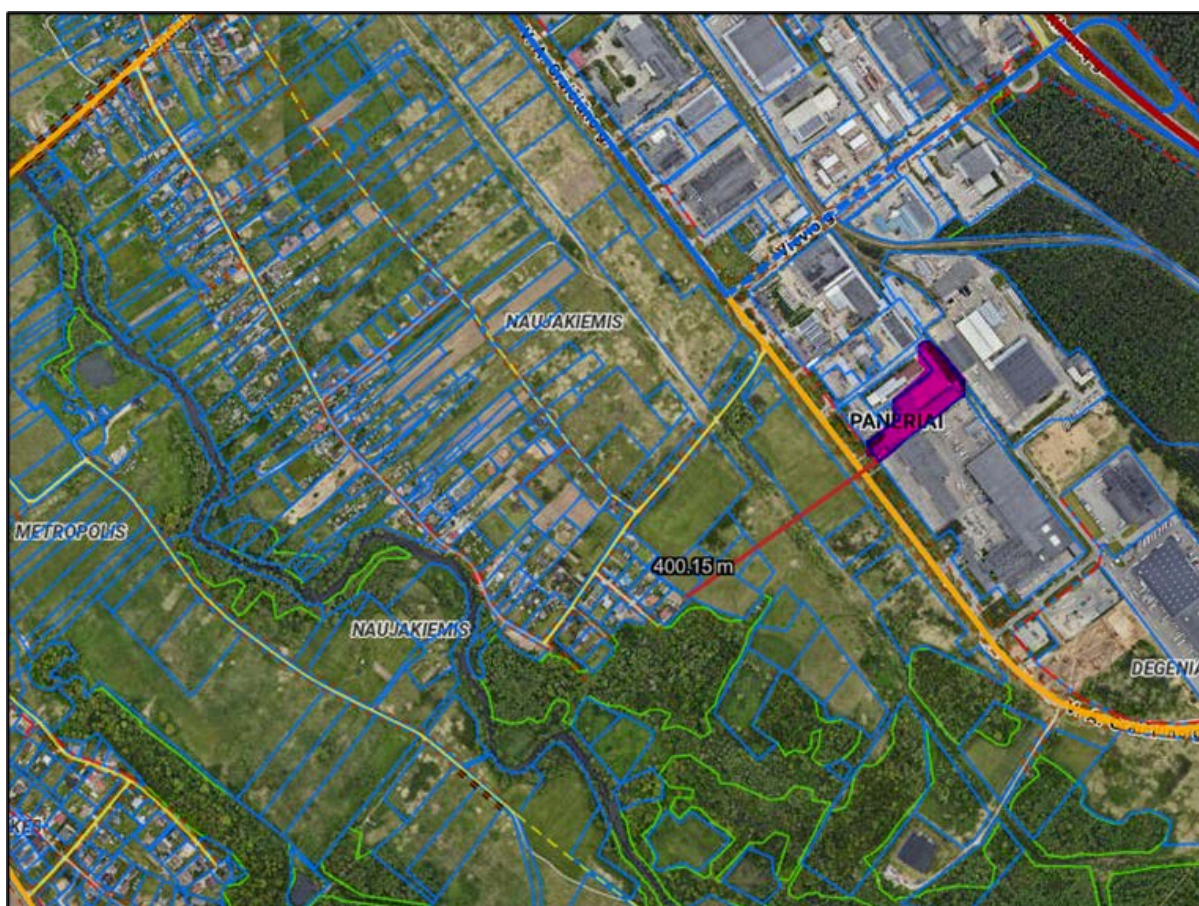
Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai

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 *Sandėliavimo paskirties pastato, V. A. Graičiūno g. 32F, Vilnius, statybos projekto* sprendiniais, sklype numatoma statyti sandėliavimo paskirties pastatą su gamybos paskirties patalpomis. Pastatas reikalingas papildyti esamos gamybos technologinę grandį. Planuojama ūkinė veikla ir su ja susijęs autotransporto srautų poveikis neturės jokios reikšmingos neigiamos įtakos visuomenės sveikatai triukšmo ir oro taršos aspektu.



Artimiausios gyvenamosios teritorijos

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 plitimo į gretimus statinius ribojimas

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

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis
	I
II	6

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 planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausio kaimyninio sklypo pastato yra apie 9 metrai.

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.

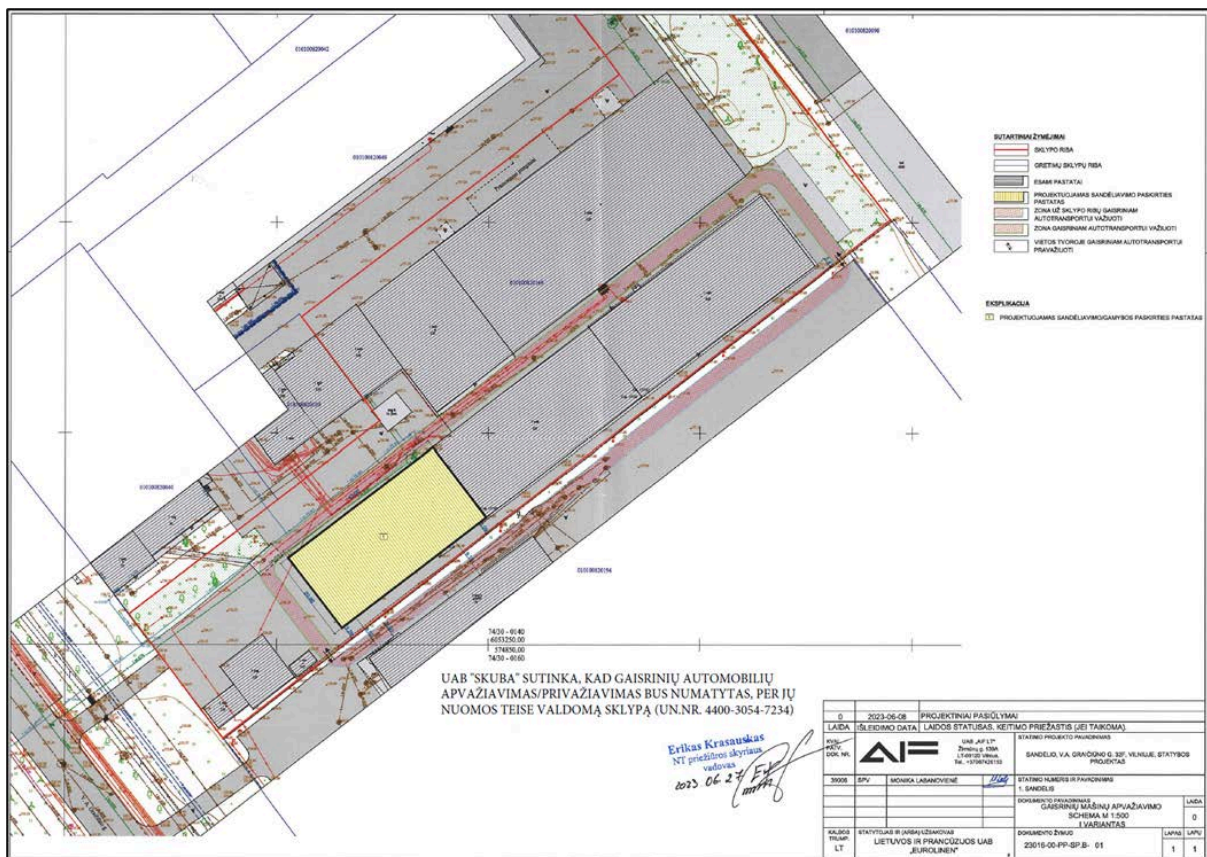
Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

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).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.3, 148.4 ir 148.8 punktų nuostatais (atsižvelgiant į operacijų rajone esančių automobilių kopėčių ir (ar) automobilių keltuvų technines galimybes), gelbėjimo technikai privažiavimai prie esamų ir planuojamų statinių iš abiejų išilginių pusių yra užtikrinamas per kaimyninį žemės sklypą kad. Nr. 0101/0082:194 2023 m. birželio 27 d. rašytinio sutikimo pagrindu (kopija pridedama).

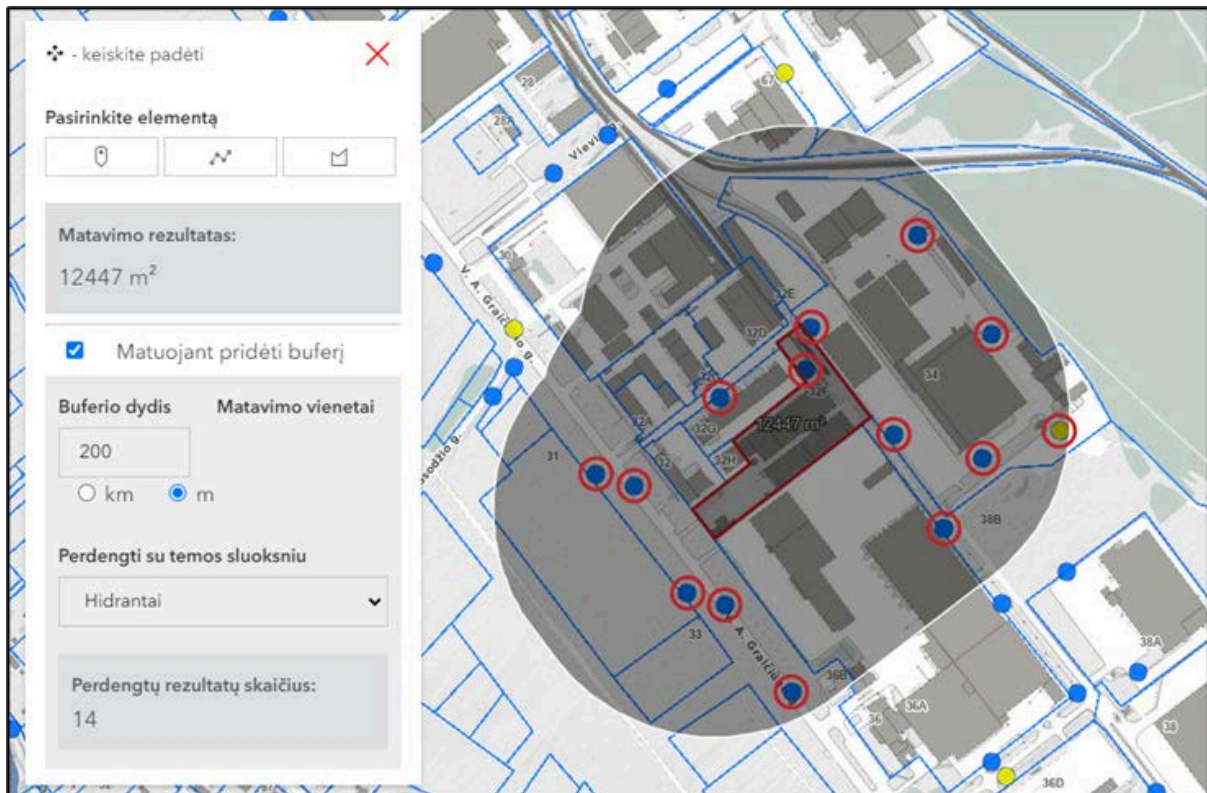


Gaisrinės technikos pravažiavimo kelių schema

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų bendro naudojimo vandentiekio tinklų ir gaisrinių hidrantų. Iš viso skaitmeninės duomenų bazės www.maps.vilnius.lt duomenimis į 200 metrų pasiekiamumo spindulį patenka apie 14 esamų gaisrinių hidrantų. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.

Sklypo V.A. Graičiūno g. 32 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano koregavimas sklype V. A. Graičiūno g. 32F (kadastro Nr. 0101/0082:169) supaprastinta tvarka



Hidrantų schema. Šaltinis www.vilnius.lt

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)



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

Artimiausia Vilniaus APGV 5-oji komanda (Kirtimų g. 37, Vilnius) nutolusi nuo projektuojamų pastatų maždaug 2,6 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje 9 min.

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$t_{\text{laisvo}} = t_{\text{apt}} + t_{\text{pr}} + t_{\text{reg}} + t_{\text{išd}} + t_{\text{atv}} \approx 9 \text{ min}$

Čia:

t_{apt} - gaisro aptikimo laikas - 1 min; t_{pr} - pranešimo apie gaisrą laikas - 2 min; t_{reg} - reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas - 1 min; $t_{\text{išd}}$ - gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas -- 4 min; t_{atv} - normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min.