

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių Šnipiškių seniūnijoje detaliojo plano koregavimas sklype Kernavės g. 49 Vilniuje (kad. Nr. 0101/0022:47 Vilniaus m. k.v.).**

**Detaliajame plane nustatytų statybos ribos, požeminės ir antžeminės užstatyti leidžiamos teritorijos koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.**

### 1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

### 2. Bendrieji duomenys

**Projekto pavadinimas:** Teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių Šnipiškių seniūnijoje detaliojo plano koregavimas sklype Kernavės g. 49

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** Teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių Šnipiškių seniūnijoje detalusis planas (Dokumento registravimo Nr. T00061184)

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012-02-25 sprendimas Nr. 1-405 dėl teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių Šnipiškių seniūnijoje detaliojo plano tvirtinimo

**Statytojas (užsakovas):** juridinis asmuo

**Projekto rengėjas:** AEXN, UAB, į/k 300120935; Užupio g. 30, Vilnius; martynas@aexn.lt; +370 616 26831; <https://aexn.lt/>

### 3. Koreguojama teritorija

Detaliojo plano koregavimo ribos apima teritoriją žemės sklypą Kernavės g. 49 Vilniuje (kad. Nr. 0101/0022:47 Vilniaus m. k.v.)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

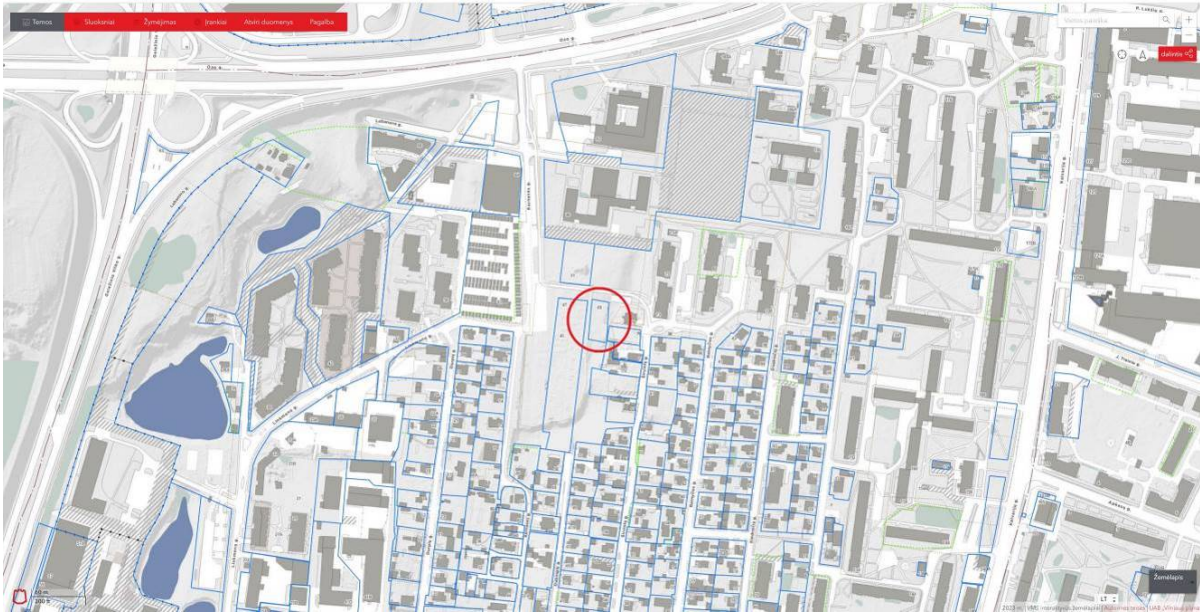
Žemės sklypo plotas: 0.0910 ha.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas: 910.00 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Plotas: 72.00 kv. m

05/22 - DP - KOR - AR	Lapas	Lapų	Laida
	1	11	0

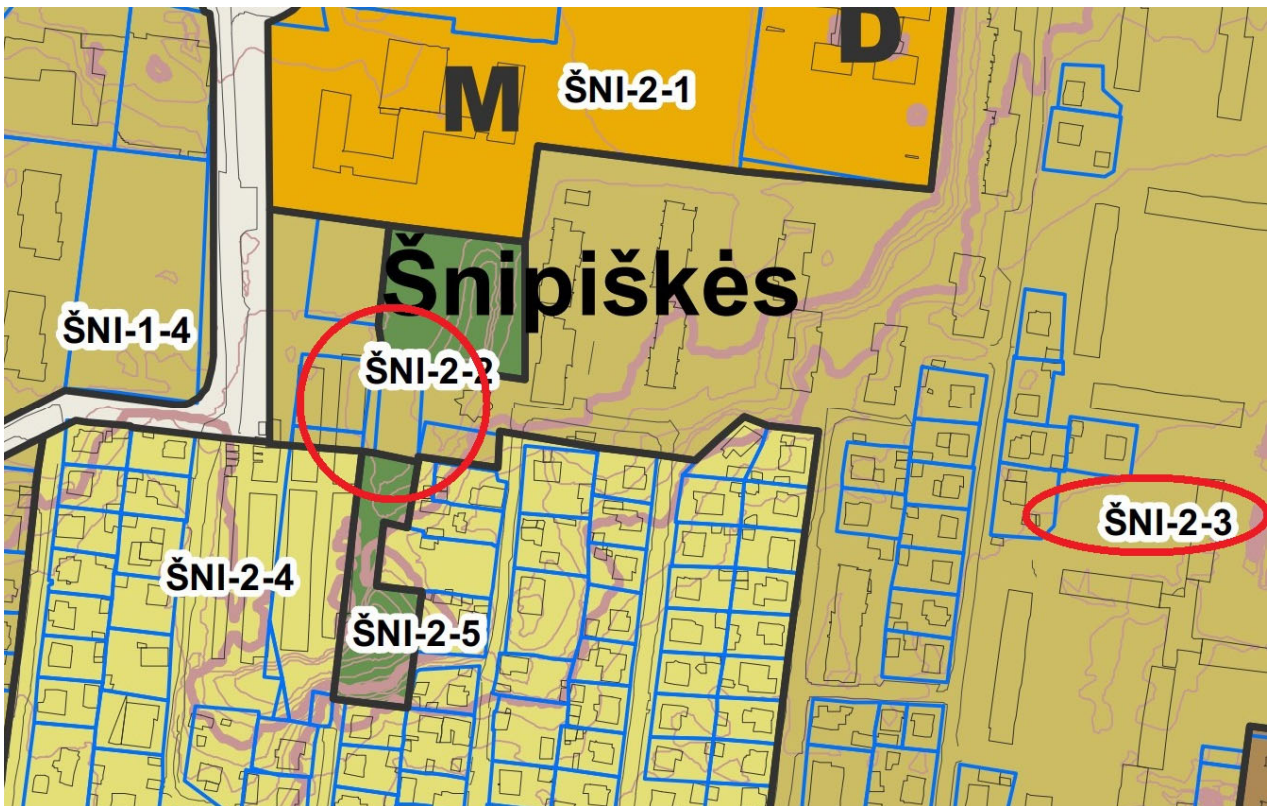


*Ištrauka iš maps.vilnius.lt*

#### 4. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

##### 4.1. Vilniaus miesto bendrasis planas

Vadovaujantis 2021 m. patvirtinto Vilniaus Bendrojo plano duomenimis, sklypas priklauso funkcinei zoni ŠNI-2-3 su sekančiais rodikliais:



*Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio su nužymėta planuojama teritorija*

Teritorijoje galiojantys Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentai:

05/22 - DP - KOR - AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	11	0

Kvartalo numeris	ŠNI-2
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	ŠNI-2-3
Funkcinės zonos tipas	Intensyvaus užstatymo zona
Teritorijos naudojimo tipas	GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G2;K;V;R;B;I2;E
Funkcinės zonos plotas, ha	238124
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	5
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	8
-	
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	30
Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; lp
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	1.2
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	1000
Maksimalus būstų skaičius sklype	0
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2)	5000
Tekstinio reglamento Nr.	01;02;03;04;05;09;20;39
Tekstinis reglamentas	01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI paskirties patalpos su jėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

	<p>04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas &gt; 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;</p> <p>05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;</p> <p>09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;</p> <p>20-Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;</p> <p>39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;</p>
Įgyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	2
Seniūnija	Šnipiškių
Plotas (m2)	238124

Lentelė 1. Bendrojo plano reglamentai

#### 4.2. Teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių detalusis planas detalusis planas.

2012 m. patvirtintas Teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių detalusis planas (VMS Tarybos sprendimas 2012 m. sausio 25 d. Nr. 1-405).

05/22 - DP - KOR - AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	11	0



- statinių aukštų skaičius (nuo-iki) – 5;
- užstatymo tankis % - 40 (antž. užst.) / 70 pož. užst.;
- užstatymo intensyvumas – 1,2;
- statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m – 21,40;
- statinio absoliutinė altitudė – 134,40;
- papildomų veiklos apribojimų, servitutų trumpas aprašymas – želdinių plotas sklype – 273 m<sup>2</sup>, 30 %; 20 % teritorijos intensyvumas 1,6; aukštingumas 5a.; statiniai statybos zonoje statomi pagal STR reikalavimus.

7	29	6064497.07	582361.50	910	G/G2 Gyvenamosios teritorijos (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybų teritorija)	5	40 70 pož. užst.	1.2	21.40	134.40	-	Želdinių plotas sklype - 273 kv. m., 30% 20% teritorijos intensyvumas 1.6, aukštingumas 5a. Statiniai statybos zonoje statomi pagal STR reikalavimus.
	31	6064539.74	582365.72									
	32	6064542.06	582365.95									
	33	6064539.49	582380.36									
	34	6064538.68	582384.88									
	35	6064493.20	582382.22									

Teritorijos tarp Kernavės ir Širvintų gatvių detalusis planas. Ištrauka

## 5. Detaliojo plano koregavimo tikslai

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą detalusis planas gali būti koreguojamas šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, nesikeičia nustatytos pasekmės ir poveikis aplinkai ir jei detaliojo plano koregavimui raštu pritarė visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Galiojančio detaliojo plano koregavimas nekeičia nustatytų privalomųjų užstatymo reglamentų. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojančiame Vilniaus Bendrajame plane numatytiems sprendiniams.

Detaliojo plano koregavimo tikslai - pakoreguoti Detaliajame plane nustatytą statybos ribos, požeminės ir antžeminės užstatyti leidžiamos teritorijos ribas, nekeičiant pagrindinių Detaliojo plano reglamentų: teritorijos naudojimo būdo/pobūdžio, aukštingumo, užstatymo tankumo UT, užstatymo intensyvumo UI. Korektūra siekiama užtikrinti patogesnes požeminio (vietoje 11m pločio suformuoti 16 m pločio užstatymą) ir antžeminio (vietoje daugiakampės formos suformuojant stačiakampę) užstatymo zonas.

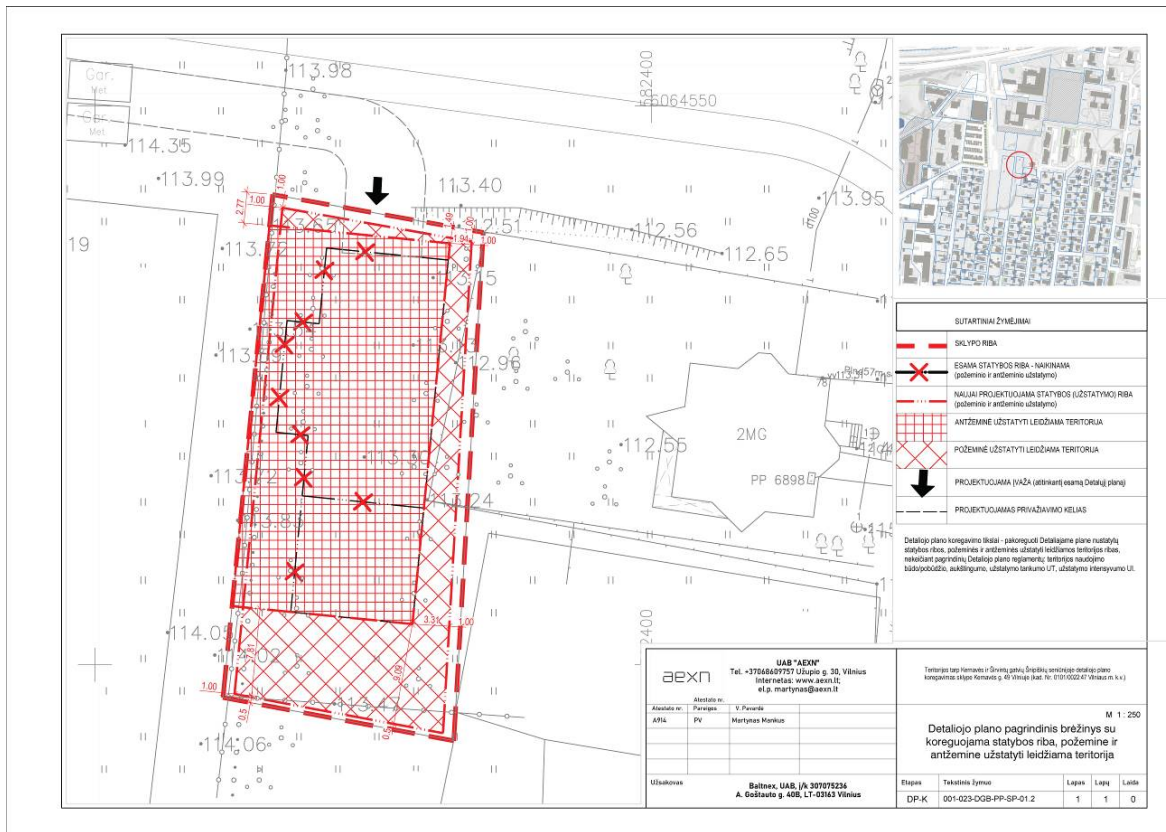
Visi kiti detaliojo plano nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nekoreguojami:

- žemės naudojimo būdas (pobūdis) – G/G2 gyvenamosios teritorijos (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos teritorija);
- statinių aukštų skaičius (nuo-iki) – 5;
- užstatymo tankis % - 40 (antž. užst.) / 70 pož. užst.;
- užstatymo intensyvumas – 1,2;
- statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m – 21,40;
- statinio absoliutinė altitudė – 134,40;
- papildomų veiklos apribojimų, servitutų trumpas aprašymas – želdinių plotas sklype – 273 m<sup>2</sup>, 30 %; 20 % teritorijos intensyvumas 1,6; aukštingumas 5a.; statiniai statybos zonoje statomi pagal STR reikalavimus.

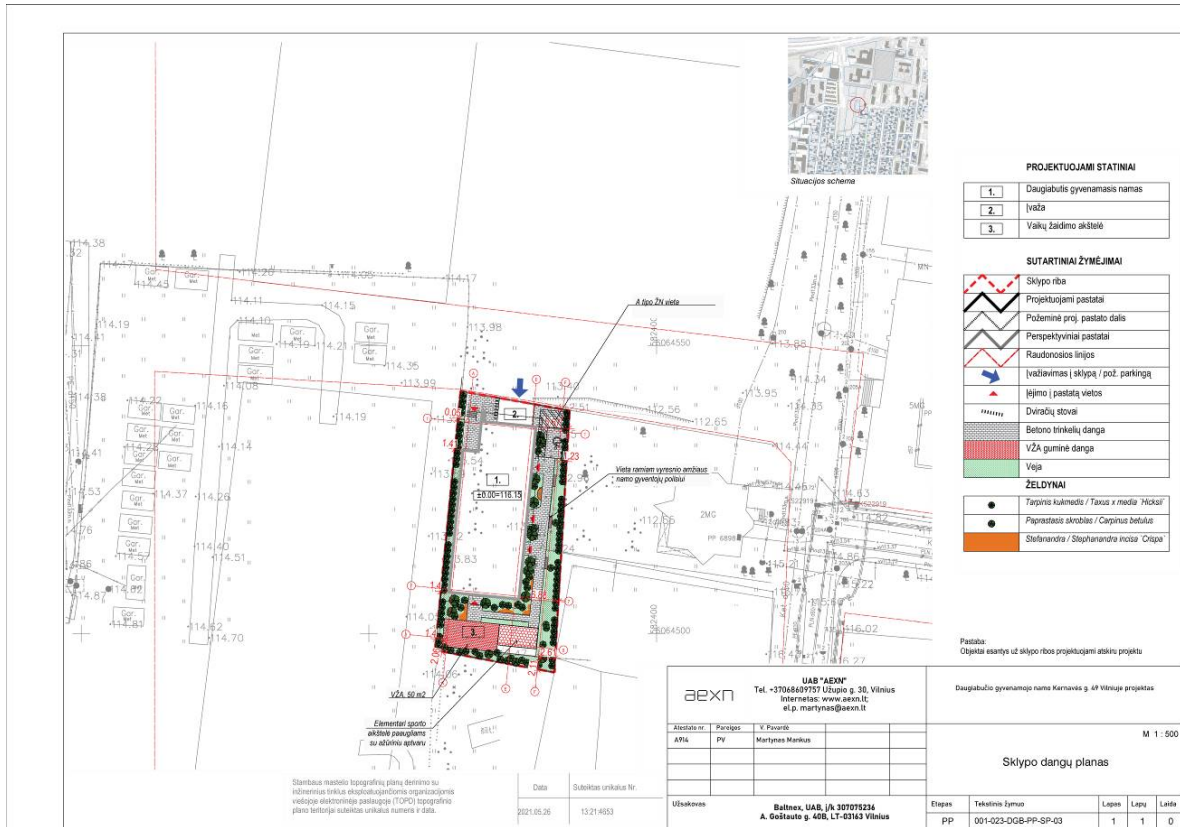
## 6. Projektiniai sprendiniai

Siūloma koreguoti Detaliajame plane nustatytas statybos ribas, ir požeminės bei antžeminės užstatyti leidžiamos teritorijas.

05/22 - DP - KOR - AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	11	0



Detaliojo plano korektūros brėžinys



Projektuojamo sklypo plano brėžinys

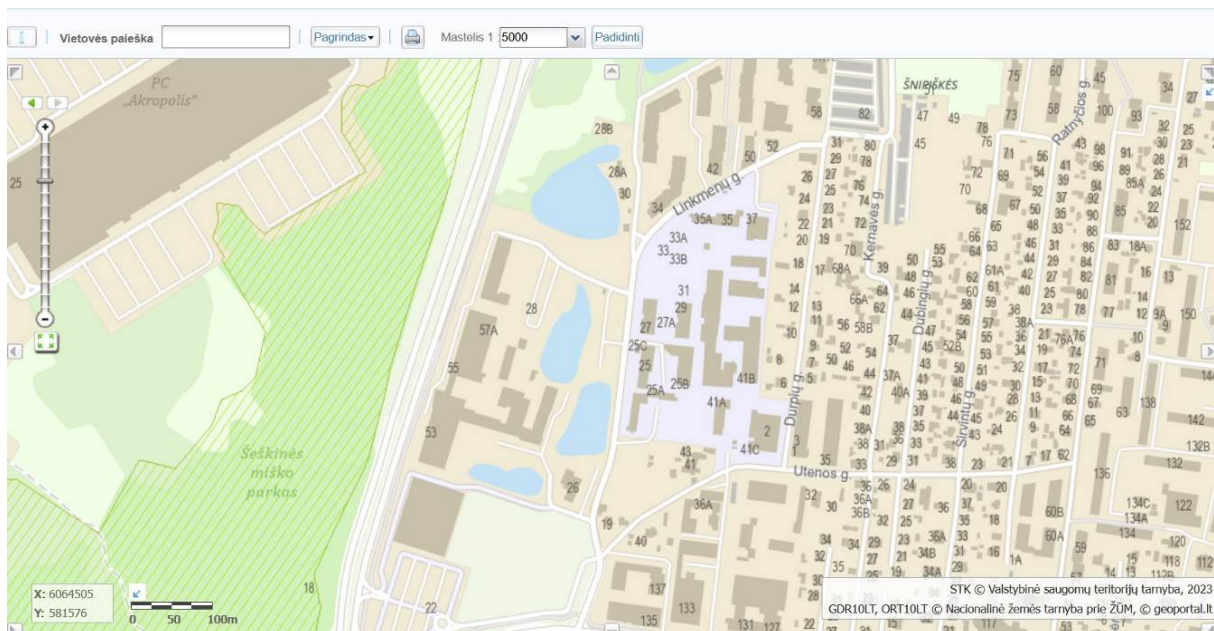
## 7. Saugomos teritorijos

05/22 - DP - KOR - AR	Lapas	Lapy	Laida
	7	11	0

Projektuojama teritorija į gamtos ir kultūros paveldo objektų apsaugos zonas nepatenka. Projektuojamo objekto teritorija nėra vertinga gamtinės aplinkos aspektais.

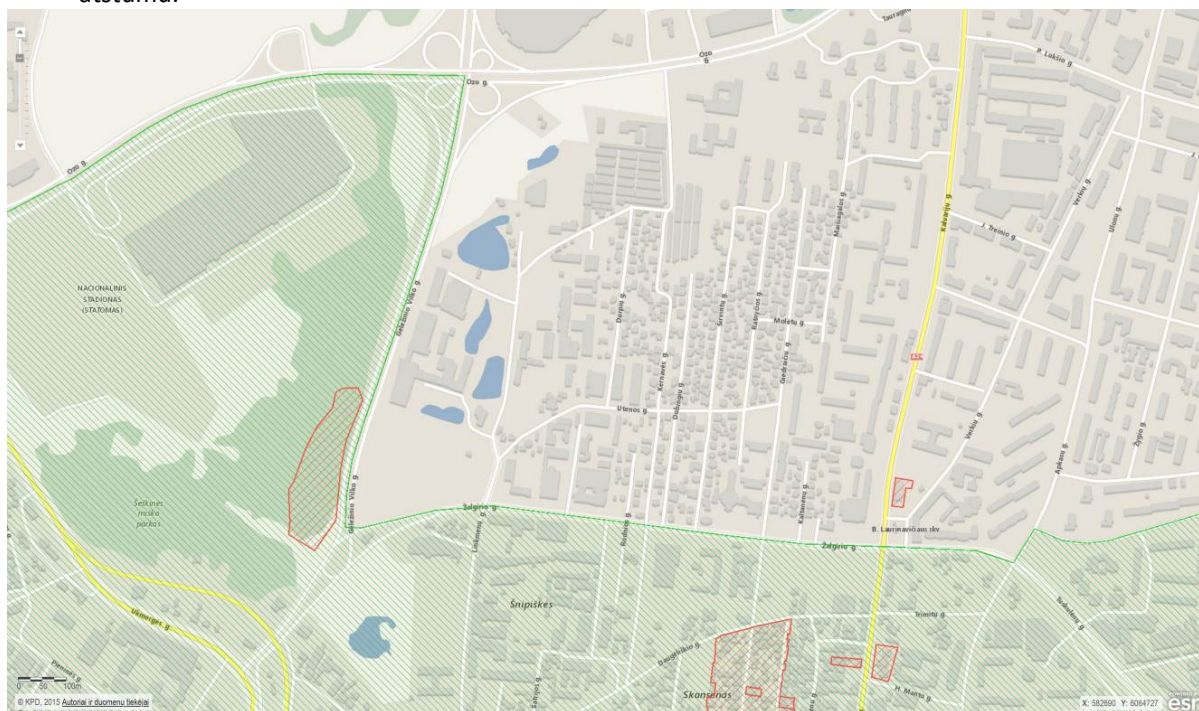
Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas į saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas) nepatenka.

Artimiausios saugomos teritorijos – Šeškinės miško parkas, nutolęs per ~500 m į vakarus.



Saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis ištrauka

Artimiausi NKV objektai: Lenkijos kariuomenės Vilniaus įgulos Šnipiškių amunicijos bunkerių kompleksas (kodas 31855), nuo planuojamos teritorijos nutolęs pietvakarių kryptimi ~750 m atstumu; Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonis, nuo planuojamos teritorijos nutolęs pietų kryptimi ~750 m atstumu.



## 8. Visuomenės sveikatos ir aplinkos apsauga

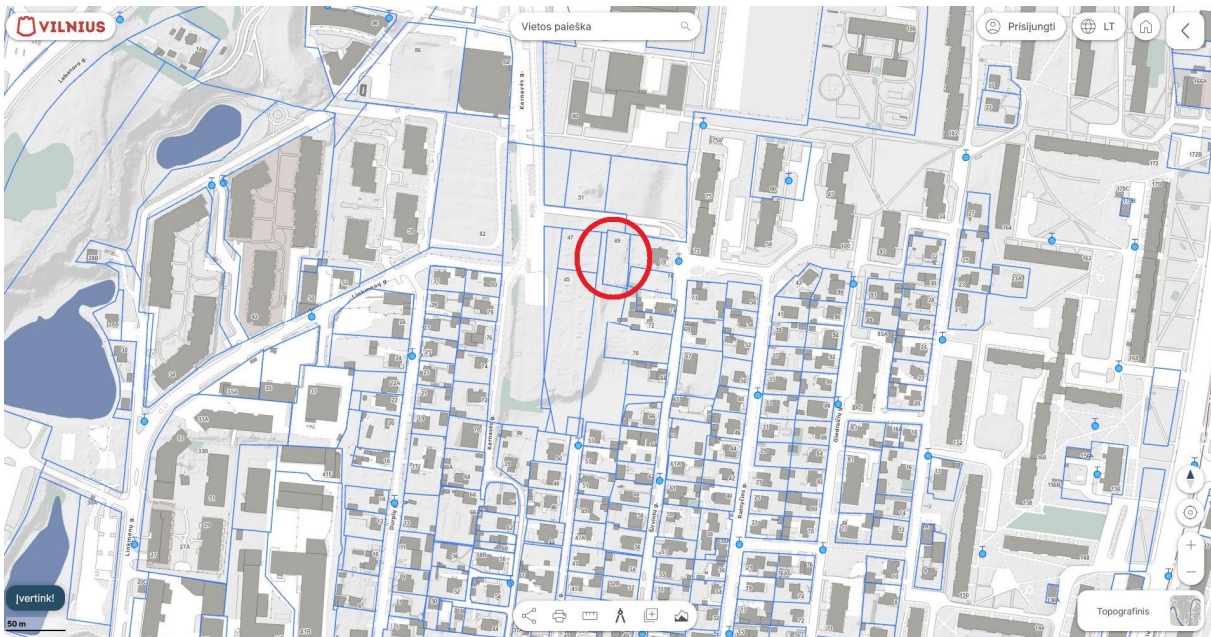
Planuojamoje teritorijoje išlaikyti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius reikalavimus (insoliacija, atstumai nuo pastatų iki automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas, pritaikymas neįgaliųjų poreikiams, atliekų surinkimas ir kt.).

## 9. Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos sprendiniai numatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364).

### Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m. pasiekiamumo zonoje yra ~9 vnt. Labiausiai tikėtina, kad bus naudojami du arčiausiai planuojamo sklypo esantys gaisriniai hidrantai, kurie yra įrengti Širvintų gatvėje.



Esamų hidrantų išdėstymo schema; šaltinis - <https://maps.vilnius.lt/lt/map/teritoriju-planavimas>

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant gaisrinius hidrantus

### Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių

plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, pravažiavimo aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

#### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojama, kad teritorijoje numatytoje statybos zonoje bus I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Tikslus pastatų atsparumo ugniai laipsnis bus nustatomas rengiant statybos projektus, įvertinus projektuojamus sprendinius. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

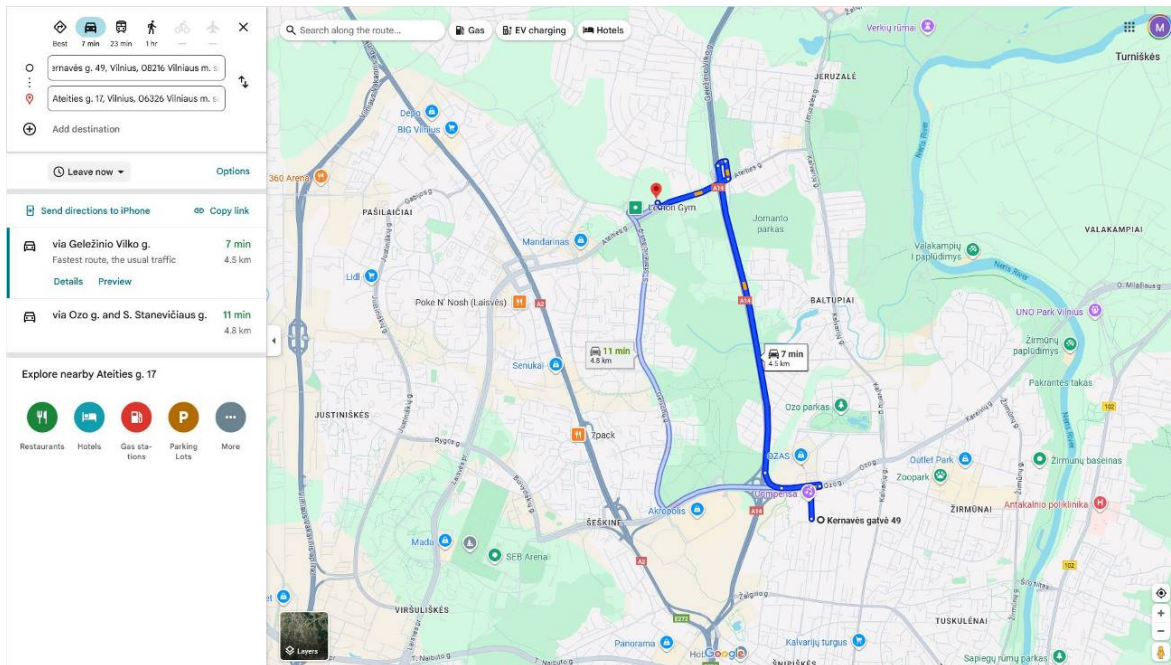
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) (pastaba)	180	120	90	60	30

#### Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 3-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Ateities g. 17. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4,5 km, atvykimo laikas apie 7 min.



Atstumo nuo sklypo iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komandos schema; šaltinis – google.maps

Statybos ribos, požeminės ir antžeminės užstatyti leidžiamos teritorijos koregavimas gaisrinės saugos sprendinių neįtakoja.

## 10. Susisiekimo sprendiniai

Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.

PV M. M.

05/22 - DP - KOR - AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	11	0