

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės valdybos 2002-09-09 sprendimu Nr. 712 "Dėl V. Š., F. Ž. ir J. B. žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0400:28), esančio Kalinos k., Riešės sen., Vilniaus r., detalaus plano patvirtinimo supaprastinta tvarka" patvirtinto detaliuoju plano koregavimas – keičiama statinių statybos zona ir statybos riba žemės sklype Nr. 1 (kad. 4117/0400:28), esančiame Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kalino k., Medikiškių g. 20 (toliau – Žemės sklypas).

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt), Nr. T00086903.



1 pav. Situacijos schema. — pagrindinis sklypas

Žemės sklypo plotas 13000 m<sup>2</sup>, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinacių sistemoje.

Sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

*Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*

*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)*

*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos*

zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

### Žemės sklypai servitutai – nenustatyti.

Patvirtintame detaliajame plane statinių statybos riba buvo nustatyta teritorija aplink esamų ir numatomų projektuoti pastatų perimetrą, o statinių statybos zona – esamas užstatymas ir suplanuota užstatyti teritorija sklype.

Rengiant sandėliavimo pastatų techninį projektą (vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3.1.) atliekamas statybos zonos ir statybos ribos koregavimas – pastatų ar stogų turinčių inžinerinių statinių statybos zona bei statybos riba planuojama: 3,00 metrų atstumu šiaurės vakarinėje sklypo dalyje ir 5,00 metrų atstumu pietvakarinėje sklypo dalyje nuo sklypo ribos; o pietinėje, pietrytinėje ir šiaurės rytinėje sklypo pusėse 5,00 metrų atstumu nuo esamo griovio krašto.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

Planuojama teritorija aprūpinta šiais inžineriniais tinklais: vietinis nuotekų šalinimas, komunalinis vandentiekis, elektros tinklai.

Vandens ir nuotekų tinklai įrengti laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Pagrindinis įvažiavimas į Žemės sklypą suplanuotas pietinėje pusėje, iš detaliajame plane suplanuoto servituto.

Vadovaujantis 2021-02-12 nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu sklype yra šie pastatai: Baldų cechas (unik. Nr. 4199-7033-4016) – 1345,01m<sup>2</sup>, užstatymas – 1510m<sup>2</sup>; Gatavos produkcijos sandėlis (unik. Nr. 4400-0439-1117) – 584,14m<sup>2</sup>, užstatymas – 627m<sup>2</sup>.

Rengiant techninį projektą sklypo užstatymo tankis negali viršyti - 32%; o žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0.34.

Detalioju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas) nekeičiami. Sklypas patenka į Gamtinį karkasą.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

## Higieninių reikalavimų vertinimas

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiestas komunalinis vandentiekis iš kaimyniniame sklype esančio gręžinio, o centralizuotų nuotekų šalinimo tinklų - nėra.

Sklype Nr. 1 yra esami vietiniai inžineriniai tinklai: nuotekų valymo įrenginiai.

Vietiniai inžineriniai tinklai yra planuojami tik laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Atliekų tvarkymo sprendiniai tikslinami rengiant techninį projektą, kurio metu būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus rajono 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. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

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
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	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

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“ 123 p. 32<sup>1</sup>lentelę:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;  
Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos

### Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Planuojamoje teritorijoje ir pastatuose vykdoma veikla negali viršyti kvapo koncentracijos ribinės vertės pastatų aplinkos orui vadovaujantis HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ bei didžiausią leidžiamą cheminių medžiagų (teršalų) koncentraciją gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore vadovaujantis HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“

### Išorės gaisrų gesinimas

Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detalijame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra. Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius lauko gaisrų gesinimui dirbtinis vandens telkinys buvo numatytas kaimyniniame sklype, tačiau panaikinus šį vandens telkinį lauko gaisrų gesinimui sklype planuojama įrengti gaisrinius rezervuarus: du vienetai 8m ilgio, 4m pločio, gylis apie 4m, bendra talpa apie 254m<sup>3</sup>. Rezervuarų vietą, dydį ir reikalingą talpą būtina tikslinti techninio projekto metu. Vandens paėmimo vieta lauko gaisrų gesinimui tikslinti techninio projekto metu.

Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių. Prie natūralių vandens telkinių ir vandens šulinių turi būti įrengta 12x12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų

bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekiamą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Planuojamame sklype Nr. 1 pastatų aukštis viršys 9m, o vienu metu sklype gali kilti du gaisrai, todėl pastato išorės gaisrui gesinti vandens poreikis - 15 l/s, o atstumas iki planuojamų gaisrinių vandens rezervuarų negali viršyti 200 m.

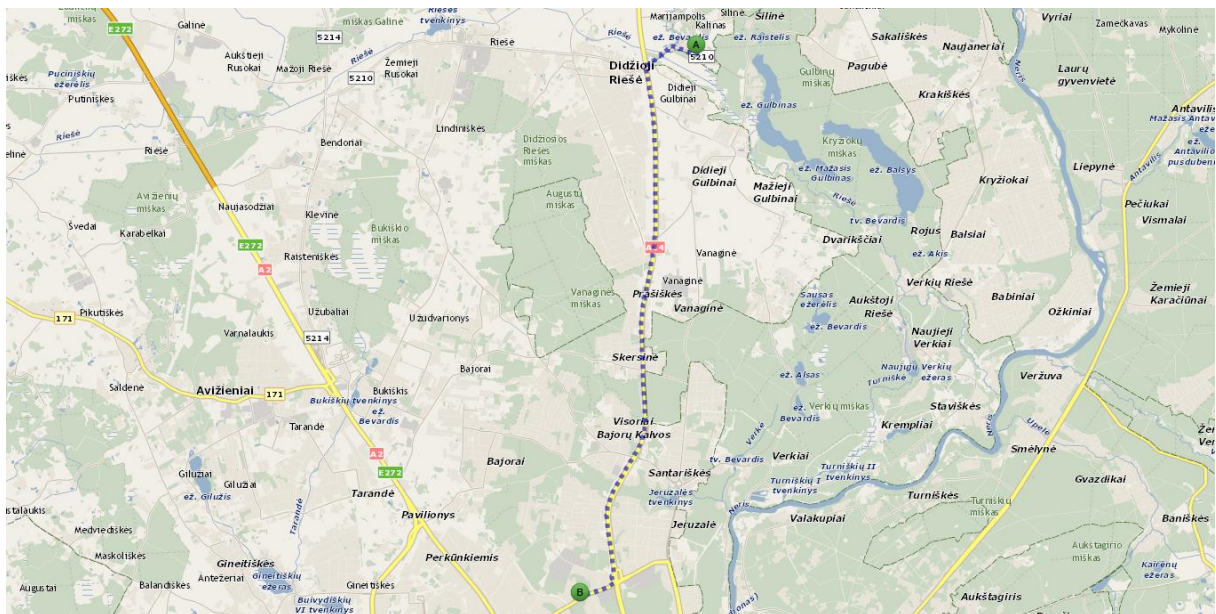
Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatomas iš Kalino gatvės, vakarinėje sklypo dalyje, bei Medikiškių gatvės, servitutiniu privažiavimu, pietinėje planuojamo sklypo pusėje (važiuojamosios dalies plotis planuojamas 5,5 m, planuojama kieta kelio danga).

Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius akligatvyje suplanuota gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė 12m x 12m.

Reikalavimus atitinkančių privažiavimo kelių ir pasisukimo aikštelių įrengimas turi būti atliktas iki pastato pripažinimo tinkamu naudoti.


Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

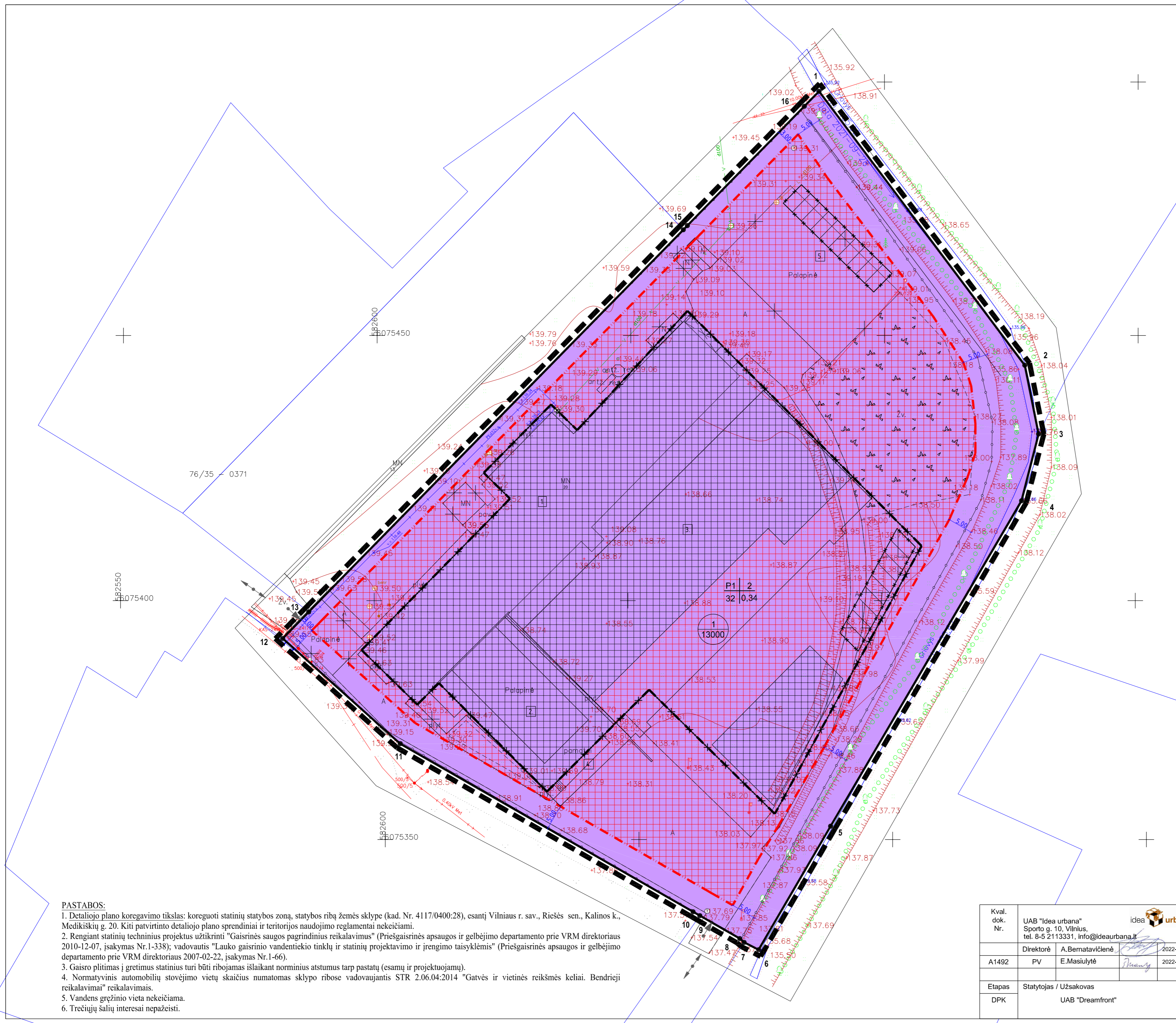
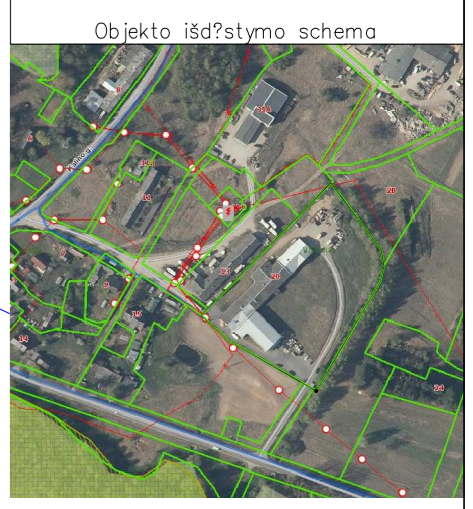
Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 9,62 km).



3 pav. Situacijos schema.

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).

PV E. Masiulytė 



1	žemės sklypo numeris
13000	žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>
1	1- Žemės sklypo naudojimo būdas (būdas);
2	2- Leidžiamasis pastatų aukštų skaičius;
3	3- Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis;
4	4- Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas;

**TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS:**  
**PR** PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO TERITORIJA (PR)

**EKSPLIKACIJA**

1	Esamas pastatas - Baldų cechasis (unik. Nr. 4199-7033-4016)
2	Gatavos produkcijos sandėlis (unik. Nr. 4400-0439-1117)
3	Projektuojamas pastatas - sandėlis
4	Projektuojamas pastatas - sandėlis
5	Planuojama automobilių stovėjimo vieta

**PROJEKTUOJAMI SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATAI:**

Pastatų aukštų skaičius:	1
Atsparumo ugniai laipsnis:	II
Pastatų aukštis:	iki 12m
Priklausomųjų želdynų pl.	20%

**SUTARTINIAI ŽENKLAI, REGLAMENTAI, EKSPLIKACIJA:**

	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA
	KAIMYNIŲ SKLYPŲ RIBOS
	ESAMO SKLYPO RIBOS
	PATVIRTINTA STATYBOS RIBA
	NAUJAI NUSTATOMA STATYBOS RIBA
	NAIKINAMA STATYBOS RIBA
	ANKSČIAU NUSTATYTA STATINIŲ STATYBOS ZONA
	PLANUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA
	EISMO KRYPTIS
	PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS-ŠVAŽIAVIMAS Į ŽEMĖS SKLYPĄ
	NAIKINAMAS DETALIUOJU PLANU NUSTATYTAS PARKINGAS

Pastaba:  
Automobilių stovėjimo vieta tikslinama techninio projekto stadijoje.

**PASTABOS:**

1. Detaliojo plano koregavimo tikslas: koreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą žemės sklype (kad. Nr. 4117/0400:28), esantį Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kalinos k., Medikiškių g. 20. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai ir teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.
2. Rengiant statinių techninius projektus 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).
3. Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų (esamų ir projektuojamų).
4. Normatyvinis automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais.
5. Vandens gręžinio vieta nekeičiama.
6. Trečiųjų šalių interesai nepažeisti.

Kval. dok. Nr.	UAB "Idea urbana" Sporto g. 10, Vilnius, tel. 8-5 2113331, info@ideaurbana.lt	idea urbana	Žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0400:28), esančio Kalinos k., Riešės sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype (kad. Nr. 4117/0400:28), esančiame Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kalino k., Medikiškių g. 20	
Direktorė	A. Bernatavičienė	2022-12	Dokumento pavadinimas	Laida
A1492	PV	E. Masiliūtė	PAGRINDINIS BRĖŽINYS	0
			M 1:500	
Etapas	Statytojas / Užsakovas	Dokumento žymuo		Lapas
DPK	UAB "Dreamfront"	DPK-22-10.02		Lapų
				01