



## UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,  
LT – 03133 Vilnius,

Tel.:

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

**Projekto Nr.** DIS-1/2-DPK

**Objekto pavadinimas** Detaliojo plano statybos zonų, statybos ribų, apsaugos zonų, servitutų ir įvažiavimų į sklypus koregavimas sklypuose Duisburgo g. 1 ir Duisburgo g. 2, Vilnius

**Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:** Vietovės

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:** Kompleksinis

**Planuojama teritorija:** 3,9351 ha

**Planavimo iniciatoriai:** Juridinis asmuo

**Direktorius:** T M

**Projekto vadovas:** P K , A1903

Vilnius 2023



## **Aiškinamasis raštas**

### **1.1. Bendra informacija**

**Pavadinimas:**

Detaliojo plano statybos zonų, statybos ribų, apsaugos zonų, servitutų, įvažiavimų į sklypus koregavimas sklypuose Duisburgo g. 1 ir Duisburgo g. 2, Vilnius.

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

Sklypo prie Ukmergės gatvės (kadastro Nr. 0101/0170:223) detalusis planas

**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):**

Juridinis asmuo

**Projekto rengėjas:**

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, [info@regroup.lt](mailto:info@regroup.lt), architektė I. V , teritorijų planavimo vadovas P. K kv. atestato Nr. A 1903.

**Planuojama teritorija:**

Žemės sklypai, esantis Duisburgo g. 1 (plotas - 2,5023 ha) ir Duisburgo g. 2 (plotas - 1,4328 ha) Vilniuje.

**Planavimo pagrindas:**

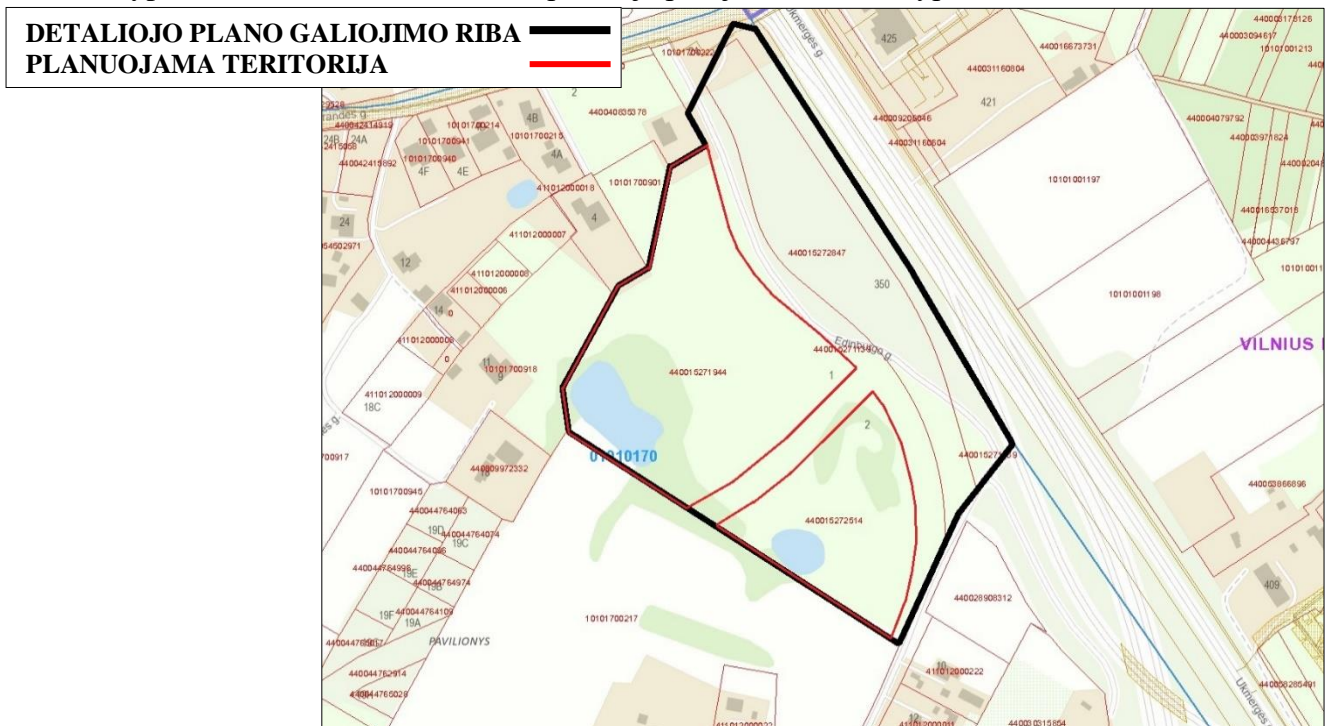
Vilniaus miesto tarybos 2007 m. gruodžio 5 d. įsakymu, Nr. 1-309, patvirtintas detalusis planas, „Sklypo prie Ukmergės gatvės (kadastro Nr. 0101/0170:223) detalusis planas“.

## 1.2. Esamos būklės įvertinimas

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai, unikalus Nr. 4400-1527-1944 ir unikalus Nr. 4400-1527-2514, esantys Edinburgo g., šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje (1 pav.). Sklypai yra kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdų.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1527-1944, šiaurinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu unik. Nr. 4400-4083-5378, šiaurinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-1527-1139, pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, kad. Nr. 1010/1700:217, rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais, kad. Nr. 1010/1700:918, unik. Nr. 4110-1200-0018 ir kad. Nr. 1010/1700:901.

Žemės sklypas, unik. Nr. 4400-1527-2514, šiaurinėje, rytinėje ir vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-1527-1139, pietinėje pusėje su žemės sklypu, kad. Nr. 1010/1700:217.



1 pav. Sklypo vieta ir gretimybės. Ištrauka iš [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)

### Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 1:

Adresas: Duisburgo g. 1, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0170:1133 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-1527-1944;

Žemės sklypo plotas: 2,5023 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos;

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,004 ha;

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,004 ha;

Nuosavybė: juridinis asmuo.

*Pastaba:*

1. *Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/1065120, sudarymo data 2008-03-15.*

**Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą Nr. 2:**

Adresas: Duisburgo g. 2, Vilnius;

Žemės sklypo kad. Nr.: 0101/0170:1134 (Vilniaus m. k. v.);

Žemės sklypo unik. Nr.: 4400-1527-2514;

Žemės sklypo plotas: 1,2083 ha;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos;

Žemės sklype esantys pastatai: nėra;

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Kitos daiktinės teisės, servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,004 ha.

Nuosavybė: juridinis asmuo.

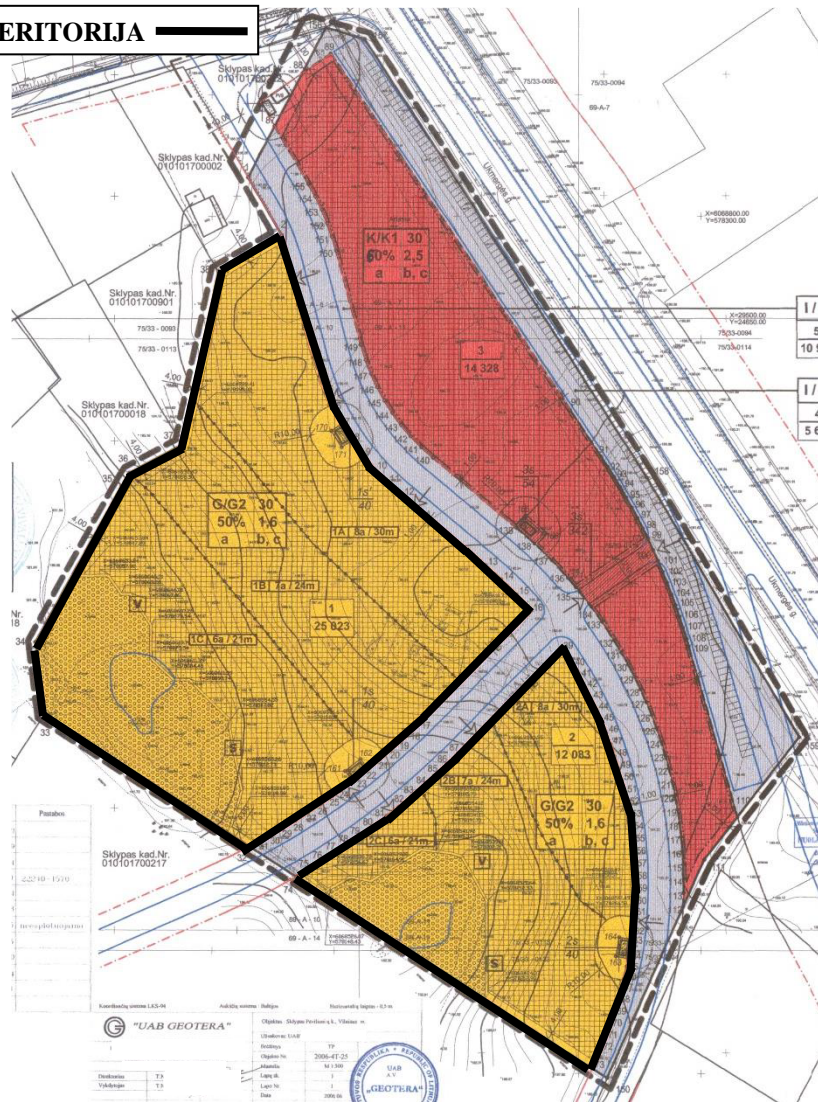
*Pastaba:*

1. *Informacija pateikta pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų bazės išrašą: registro Nr. 44/1065166, sudarymo data 2008-03-15.*

### **1.3. Koreguojamas detalusis planas**

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 1-309 „Dėl sklypo prie Ukmergės gatvės detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas sklypo prie Ukmergės gatvės (kadastru Nr. 0101/0170:223) detalusis planas (TPDR Nr. T00055438), (2 pav.).

**PLANUOJAMA TERITORIJA**



2 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano

Detaliojo plano koregavimo metu keičiama statybos riba, statybos zona, įvažiavimai į sklypus, naikinama transformatorinė, keičiama transformatorinės vieta, apsaugos zonos ir servitutai. Teritorijos naudojimo privalomieji reglamentai (aukštینگumas, aukštų skaičius, tankumas ir pan.) nekeičiami.

Statybos zona žemės sklype, Nr. 1, keičiama atitraukiant ją 3 m nuo sklypo ribos šiaurinėje ir vakarinėje (dalinai) sklypo dalyje, o statybos riba 1 m atstumu šiaurinėje pusėje ir 3 m vakarinėje (dalinai) pusėje, rytinėje pusėje statybos zona ir statybos riba paliekama 1 m atstumu, o pietinėje pusėje sutapdinama su sklypo riba. Vakarinėje žemės sklypo dalyje pagal pirminį detalųjį planą buvo suformuota bendroji rekreacinė zona, kuri koreguojamo detaliojo plano metu yra paliekama, bet yra tikslinama pagal techninį projektą, pagal tai padidinama statybos riba ir zona. Žemės sklypo, Nr. 1, rytinėje pusėje esanti transformatorinė, servitutas ir transformatorinės apsaugos zona naikinama. Žemės sklypo pietinėje pusėje esančios transformatorinės vieta patikslinama, apsaugos zona mažinama nuo 10 m iki 5 m, šioje zonoje nustatoma statybos riba ir padidinama užstatymo zona. Sklypo rytinėje dalyje naikinami detalioju planu numatyti įvažiavimai. Koreguojamo detaliojo plano metu, vadovaujantis techniniu projektu, numatomi įvažiavimai pietinėje sklypo dalyje, du patekimai į sklypą ir vienas į požeminį parkingą (pagal techninį projektą pastatas N6).

Statybos zona ir statybos riba žemės sklype, Nr. 2, vakarinėje sklypo dalyje keičiama atitraukiant ją 3 m nuo sklypo ribos, kitur paliekama 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Rytinėje sklypo dalyje mažinama

transformatorinės apsaugos zona nuo 10 m iki 5 m, šioje teritorijoje formuojama statybos zona ir statybos riba. Naikinama pietinėje ir vakarinėje sklypo dalyse formuojami įvažiavimai į sklypą. Pagal rengiamą techninį projektą numatomas vienas įvažiavimas į sklypą, vakarinėje dalyje.

#### **1.4. Susisiekimo sistema**

Pagal pirminį detalų planą, įvažiavimai į sklypus numatyti nuo Ukmergės g. ir patenkama Duisburgo g. Žemės sklypui Nr. 1, numatyti įvažiavimai iš šiaurės rytų pusės yra naikinami ir projektuojami, vadovaujantis techniniu projektu, pietinėje pusėje, du antžeminiai įvažiavimai ir vienas į požeminį parkingą (pagal detalų planą sklypas Nr. 6). Žemės sklypui Nr. 2, numatyti įvažiavimai iš rytinės ir pietinės pusės naikinami ir numatomas vienas įvažiavimas, vadovaujantis techniniu projektu, šiaurinėje pusėje.

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

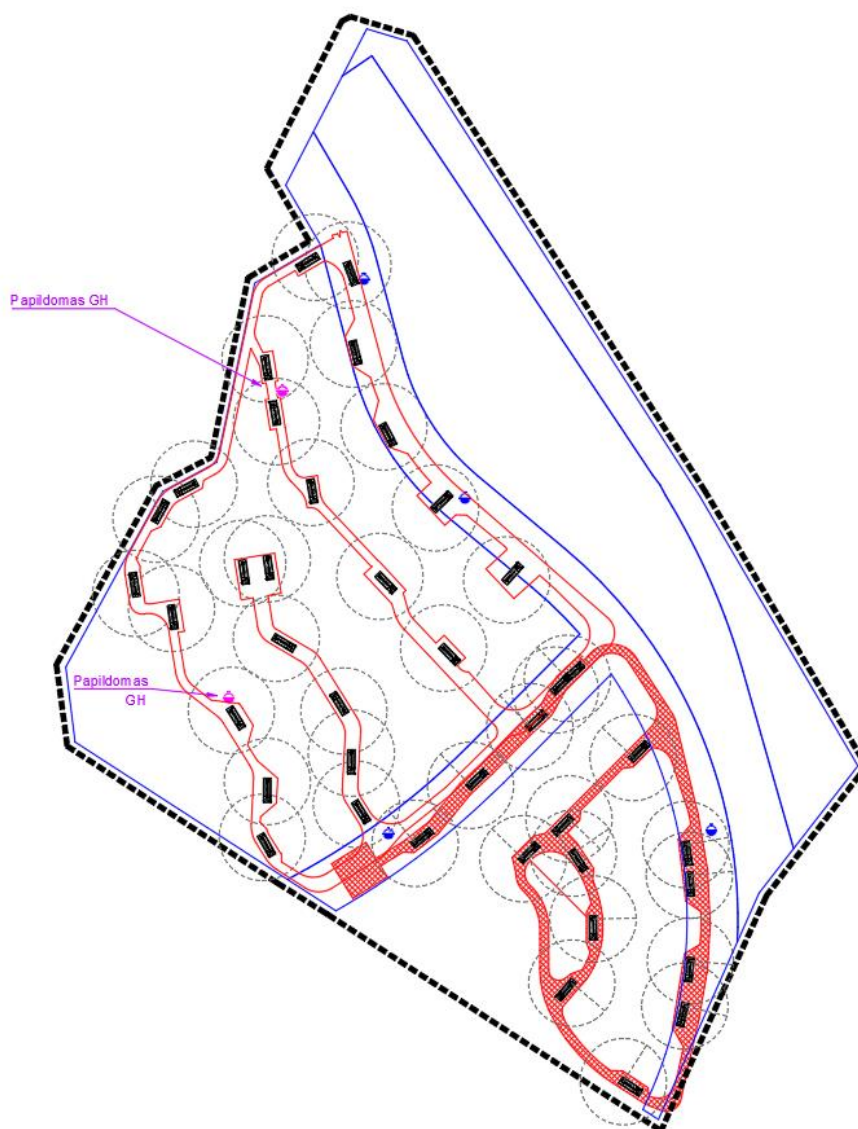
#### **1.5. Inžinerinė infrastruktūra**

Naujai projektuojami pastatai bus prijungti prie miesto inžinerinių tinklų. Numatoma pastatų šildymo reglamentas – centralizuota šilumos energija. Tikslus prisijungimas prie centralizuotų tinklų projektuojamas techniniame projekte, vadovaujantis institucijų išduotais reikalavimais.

#### **1.6. Gaisrinė sauga**

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 (*3 pav.*). 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.).



3 pav. lauko gaisro gesinimo schema

### 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, 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 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 sukiamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu. Vertinant autotransporto sukiamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukiamą 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 detaliuoju 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
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 sukiamą 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).



32<sup>1</sup> 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