

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (statinių statybos zonos ir statybos ribos) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų 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;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

2. Bendrieji duomenys

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (Pupojų architektūrinės, urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos metmenyse pažymėtos indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detaliojo plano (TPDR reg. T00059904) patvirtinto 2009 m. gegužės 21 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1029.

Projekto pavadinimas: Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (pagal Pupojų rajono urbanistinės plėtros koncepciją, pažymėtą indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detaliojo plano statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype Duburio g. 4, Vilnius.

Planuojamos teritorijos plėtra: Planuojama daugiabučio gyvenamojo namo Duburio g. 4, Vilniuje, statyba.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, [el. p. savivaldybe@vilnius.lt](mailto:el.p.savivaldybe@vilnius.lt), www.vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „VILMSTATA“.

Projektuotojas: UAB „Artex“, PV D. [redacted] tel. [redacted] el. p. [redacted]

3. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Vilniuje, Duburio g. 4, žemės sklypo kad. Nr. 0101/0151:514 Vilniaus m. k.v. Sklypas yra rytinėje miesto dalyje, Antakalnio seniūnijoje. Sklypo bendras plotas – 0,9336 ha. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita, sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypas yra netaisyklingos stačiakampės formos. Sklypą iš vakarų, šiaurės ir rytų pusių riboja privatūs žemės sklypai, o iš pietų pusės – Duburio gatvė.

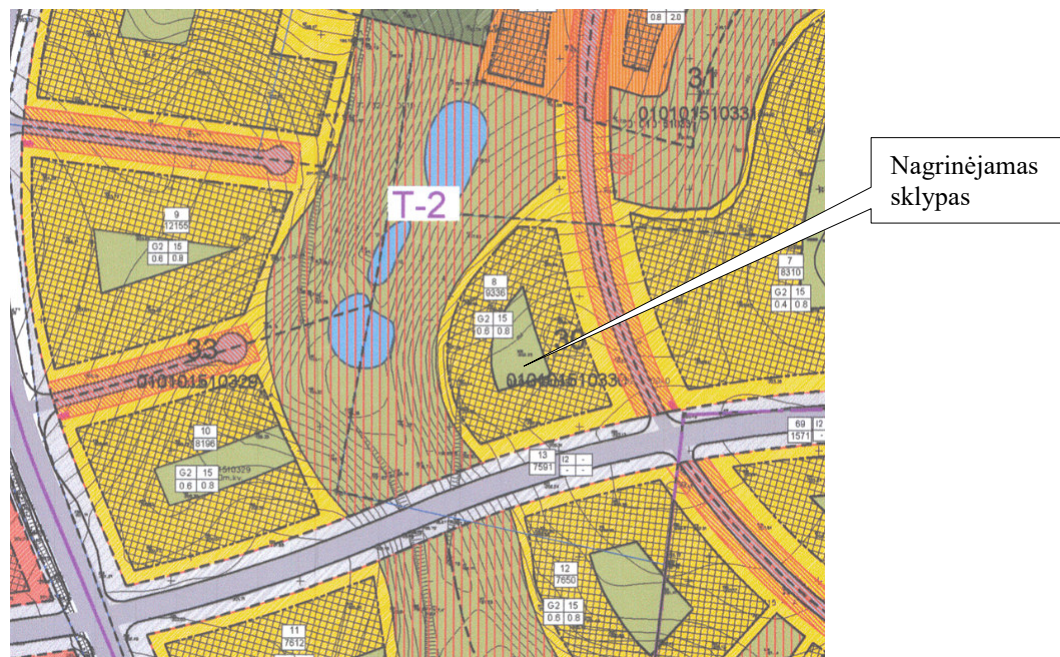
[redacted]	PV	Vardas, pavardė: [redacted]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				1	10	0

4. Koreguojamas teritorijoje galiojantis detaliojo planavimo dokumentas

Teritorijai, kurioje yra projektuojama, galioja Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (Pupojų architektūrinės, urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos metmenyse pažymėtos indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detaliojo plano (TPDR reg. T00059904), patvirtinto 2009 m. gegužės 21 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1029, sprendiniai.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI pagal galiojančią Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (Pupojų architektūrinės, urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos metmenyse pažymėtos indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detalų planą:

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	8
Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m ²	9336 m ²
Žemės naudojimo paskirtis	KT- kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas	G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	15 m
Leistinas sklypo užstatymo tankis, %	60 %
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	0,8
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	30 %
Pastatų aukštų skaičius	-



3 pav. Ištrauka iš Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (Pupojų architektūrinės, urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos metmenyse pažymėtos indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detaliojo plano

[Redacted]	PV	Vardas, pavardė: [Redacted]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				3	10	0

Žemės sklypui galiojantys Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo (reg. Nr. T00086338) plano sprendiniai:

Kvartalo numeris - DPU-5;
 Funkcinės zonos numeris TP dokumente - DPU-5-1;
 Funkcinės zonos tipas - Vidutinio užstatymo intensyvumo zona;
 Teritorijos naudojimo tipas - GV; GG; GM; PA; SI;
 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT;
 Žemės naudojimo būdas - G1; G2; K; V; R; B; I2; E;
 Funkcinės zonos plotas (ha) – 110745;
 Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 4;
 Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 4;
 Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus – 16;
 Užstatymo tipas - pr_u; pr_a; mv;
 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.8;
 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40;
 Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200;
 Maksimalus būstų skaičius sklype – 0;
 Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40;
 Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) – 500;
 Tekstinio reglamento Nr.: 01;02;03;05;32;36;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 galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais 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);

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;

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

[redacted]	PV	Vardas, pavardė: [redacted]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				4	10	0

36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

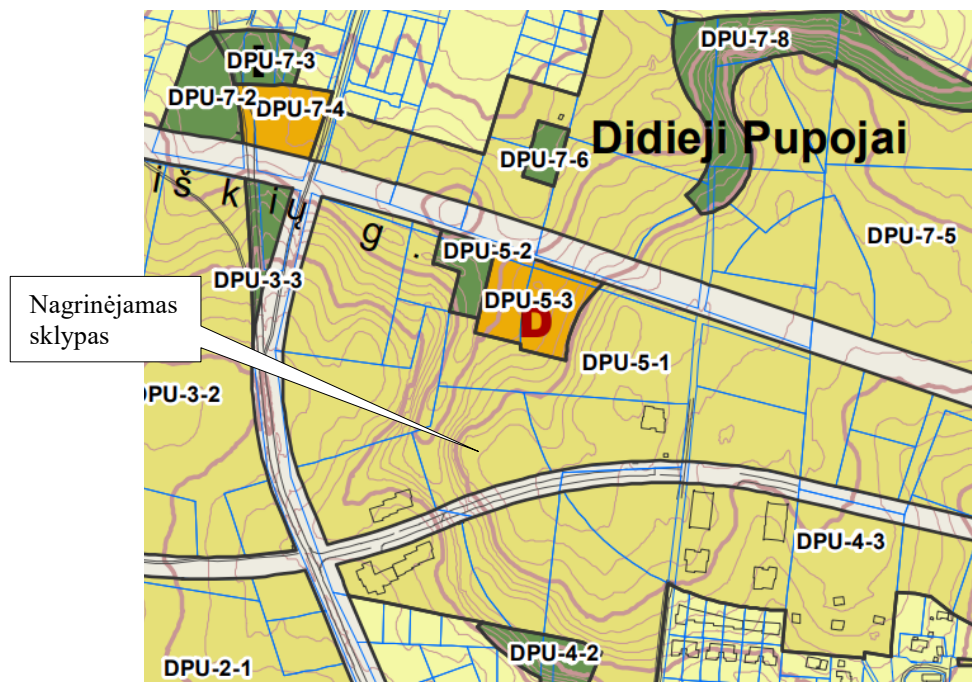
39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų 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;

Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija;

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2;

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9;

Seniūnija – Antakalnio.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių brėžinio

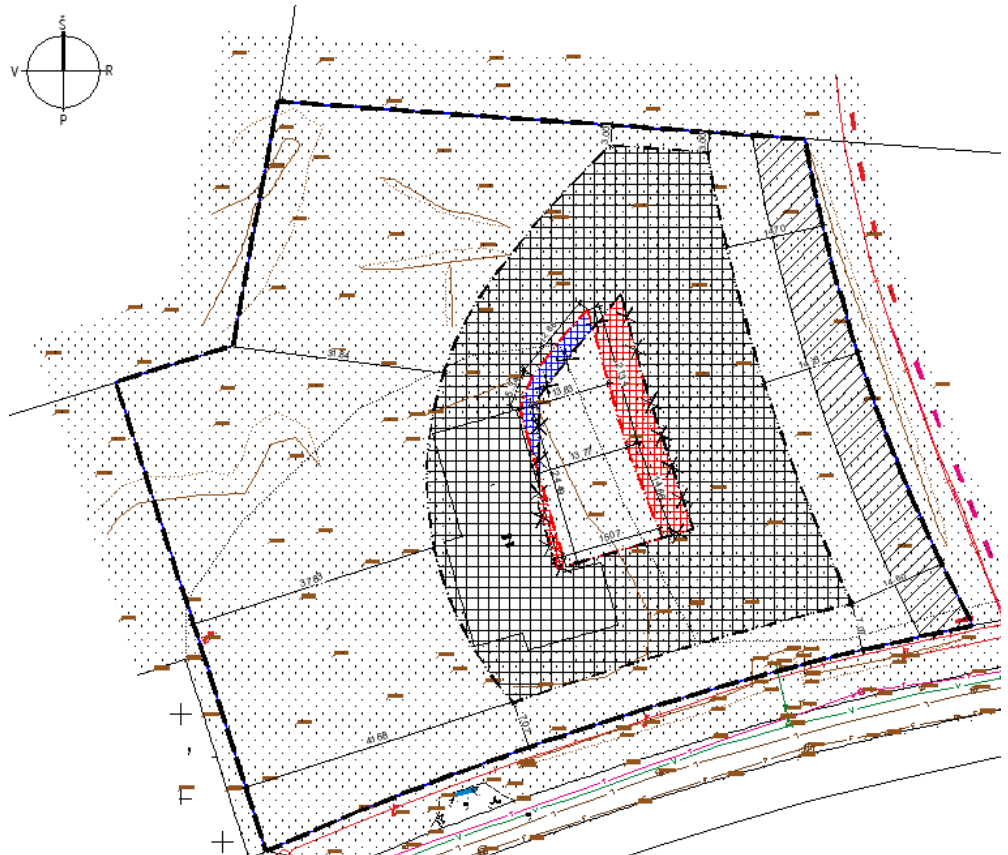
5. Sprendinių aprašymas:

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktą: „Detaliosiose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta **statinių statybos zona, statybos riba** ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais

[Redacted]	PV	Vardas, pavardė: [Redacted]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				5	10	0

tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje“.

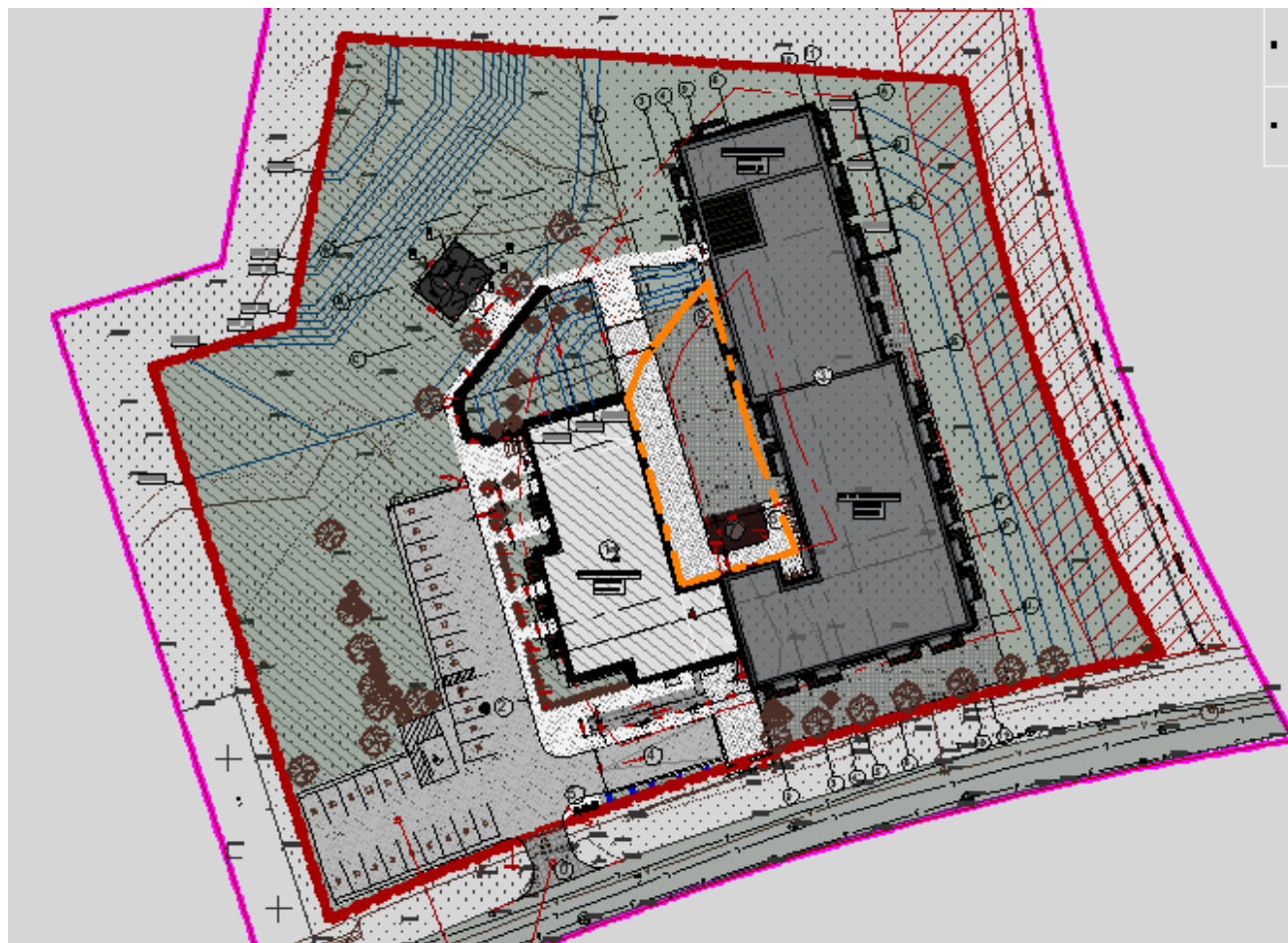
Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu, „Daugiabučio gyvenamojo namo Duburio g. 4, Vilniuje, statybos projektas“ rengimo metu keičiama Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (Pupojų architektūrinės, urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos metmenyse pažymėtos indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detaliuoju planu nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba sklype Duburio g. 4:



5 pav. Ištrauka iš Teritorijos buvusiame Pupojų kaime (pagal Pupojų rajono urbanistinės plėtros koncepciją, pažymėtą indeksais T1, T2, T3, T4, T7, T10, T12, T13) detaliuoju plano statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sklype Duburio g. 4, Vilnius, brėžinio

Koreguojama statinių statybos zona ir jos riba esanti statinių statybos zonos viduryje (žiūr. 5 pav.). Rytinė statinių statybos zonos dalis praplečiama iki 5,5 m per visą ilgį. Šiaurės vakarinėje dalyje statinių statybos zona sumažinama per 2,65 m.

[REDACTED]	PV	Vardas, pavardė: [REDACTED]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				6	10	0



6 pav. Ištrauka iš Daugiabučio gyvenamojo namo Duburio g. 4, Vilniuje, statybos projekto sklypo plano brėžinio

Planuojami statybos zonos ir ribos pakeitimai sudarys geresnes sąlygas būsimo pastato išdėstymui sklype. Gyvenamasis namas suformuos beveik uždarą vidinį kiemą. Sklype projektuojamas pastatas dėstomas centrinėje sklypo dalyje ir blokuojamas prie vakarinėje pusėje esančio nebaigto statyti daugiabučio gyvenamojo namo (unik. Nr. 4400-5103-2601). Projektuojamas gyvenamasis pastatas sublokuotas su esamu pastatu bus netaisyklingos „U“ raidės formos. Planuojama vidinė pastato erdvė – pastato gyventojams skirtas vidinis kiemas. Toks pastato išdėstymas sklype sukurs pilnavertį vidinį kiemą, kuris turės aiškias ribas ir bus skirtas projektuojamo daugiabučio gyventojų bendruomenei. Priklausomieji želdynai sklype projektuojami išdėstant juos aplink projektuojamą pastatą trijose sklypo pusėse – vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje sklypo dalyse.

Kiti detalijame plane nustatyti reglamentai nekeičiami.

Pakoregavus detaliojo plano statinių statybos zoną, statybos ribą sklype „Daugiabučio gyvenamojo namo Duburio g. 4, Vilniuje, statybos projektas“ rengimo metu, gretimoms teritorijoms neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei padaryta nebus, trečiųjų asmenų interesai

PV	Vardas, pavardė:	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
			7	10	0

nepažeidžiami.

6. Susisiekimo sistema:

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos esamas pietinėje sklypo dalyje iš esamos Duburio gatvės (pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius).

7. Inžineriniai tinklai:

Numatoma visus naujai projektuojamus inžinerinius tinklus prijungti prie šalia sklypo Duburio g. esančių miesto centralizuotų inžinerinių tinklų.

Inžinerinių tinklų prisijungimui bus parengti techniniai projektai pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose be tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimo draudžiama: statyti bet kokius statinius, vykdyti žemės darbus, sodinti ir kirsti medžius, įrengti sporto aikšteles, viešojo transporto sustojimo vietas ir pan.

- **Vandentiekio tinklai:**

Visoje planuojamoje teritorijoje geriamos kokybės vanduo bus naudojamas gyventojų ūkio ir smulkaus verslo poreikiams tenkinti. Vandentiekio tinklai bus prijungti prie šalia sklypo Duburio g. esančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Vanduo gaisrų gesinimui numatomas iš Duburio g. projektuojamų gaisrinių hidrantų.

- **Buitinių nuotekų tinklai:**

Planuojamo pastato buitinių nuotekų tinklus numatoma prijungti prie šalia sklypo Duburio g. esančių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų.

- **Lietaus nuotekų tinklai:**

Planuojamos teritorijos lietaus nuotekų tinklus numatoma prijungti prie šalia sklypo Duburio g. centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

- **Elektros tinklai:**

Planuojamo pastato elektros tinklai bus prijungti prie šalia sklypo Duburio g. esančių elektros tinklų.

- **Šildymas:**

Planuojamas pastatas pagal Šilumos ūkio specialųjį planą, patvirtintą 2013 m. gegužės 8 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1200, patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną (III zona), todėl planuojamą pastatą numatoma šildyti gamtinėmis dujomis.

- **Buitinės atliekos:**

Ūkio ir buitinės atliekos bus rūšiuojamos, komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis. Buitinių atliekų rūšiavimo konteineriai numatomi planuojamo sklypo ribose išlaikant norminius atstumus nuo planuojamo ir esamo pastatų.

	PV	Vardas, pavardė:	Dokumento žymuo:	Lapas	Lapų	Laida
			2024-10-12-DPK	8	10	0

8. Gaisrinė sauga:

Konkretūs sprendiniai bus parenkami rengiant statinio techninį projektą. Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausių esamų arba būsimų projektuojamų priešgaisrinių hidrantų.

Rengiant statinio techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Sprendiniai bus konkretizuojami rengiant pastato techninius projektus vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija), STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrine sauga“.

9. Poveikis aplinkai:

Pastaciūs naują pastatą ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis gerokai pagyvės. Planuojamas pastatas savo tūriu darniai įsikomponuos į esančią aplinką. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, bet triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje esamo sklypo ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje.

Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė - planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas. Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.

10. Higiena:

Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomenines paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai" ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“.

Higienos normose nurodytų parametrų prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninio

[redacted]	PV	Vardas, pavardė: [redacted]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				9	10	0

projekto metu. Pastato naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra.

Planuojama ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinkos kokybė - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam aplinkos vaizdui.

Planuojant pastatus siūloma išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinę ryšį, proporciją, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Numatomas apželdinimas, kietų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomas pastatas neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiksniais (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.



[Redacted]	PV	Vardas, pavardė: [Redacted]	Dokumento žymuo: 2024-10-12-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				10	10	0