

Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje, detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas sklype A.Vienažindžio g.20 Vilniuje

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo) 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 šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje detalusis planas (TPDR reg. T00059571) patvirtintas 2010 m. rugsėjo 29d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1735.

**Projekto pavadinimas.** Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje, detaliojo plano statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas sklype A.Vienažindžio g.20 Vilniuje.

**Planuojamos teritorijos plėtra.** Planuojama daugiabučių gyvenamųjų namų ir garažų paskirties pastato A.Vienažindžio g. 20, 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, www.vilnius.lt.

**Planavimo iniciatorius:** AB

**Projektuotojas:** UAB „Studija PS“, PV P. D A1477, tel.: 8 618 11933, el.p.: [pauliusarch@yahoo.com](mailto:pauliusarch@yahoo.com).

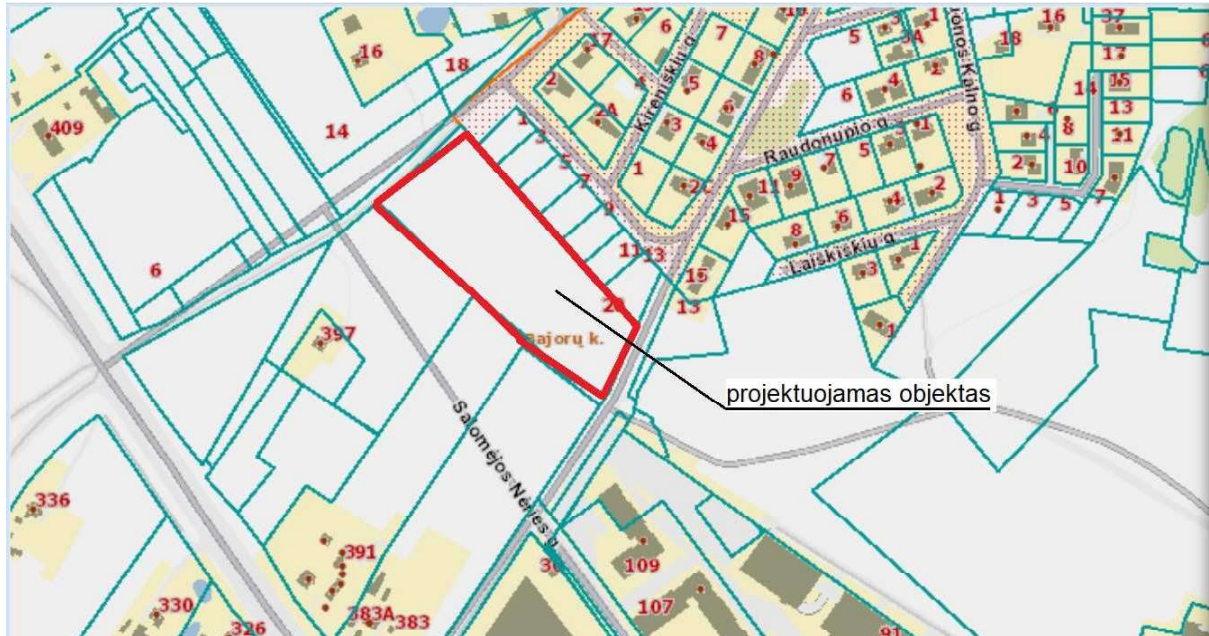
### 3. Planuojama teritorija.

Planuojama teritorija yra Vilniuje, A. Vienažindžio g.20, skl. Kad.Nr. 0101/0100:2076.

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				1	7	0

Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje, detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas sklype A.Vienažindžio g.20 Vilniuje

Sklypas yra šiaurinėje miesto dalyje, Fabijoniškių seniūnijoje. Sklypo bendras plotas- 1,6905 ha. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis-kita, sklypo naudojimo būdas- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypas trapecijos formos. Sklypą iš pietryčių pusės riboja A.Vienažindžio gatvė, iš šiaurės vakarų- M.Lietuvio gatvė. Šiaurės rytuose sklypas ribojasi su AB „ „ nuosvybės teise priklausančiais kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo sklypais (A. Gelgaudo 1,3,5,7,9,11 ir 13). Pietvakariuose sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais Žemės ūkio paskirties sklypais (kad.Nr. 0101/0100:1156, 0101/0100:975 ir 0101/0100:971).



Teritorija yra inžineriškai išvystyta, iki projektuojamo objekto. Šalia sklypo yra elektros, dujų, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių, šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir gretimuose sklypuose statinių nėra.

#### 4. Koreguojamas teritorijoje galiojantis detaliojo planavimo dokumentas.

Teritorijai, kurioje projektuojama galioja Vilniaus miesto tarybos 2010 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. 1-1735 patvirtintas Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės detalusis planas (TPDR reg. Nr.T00059571).

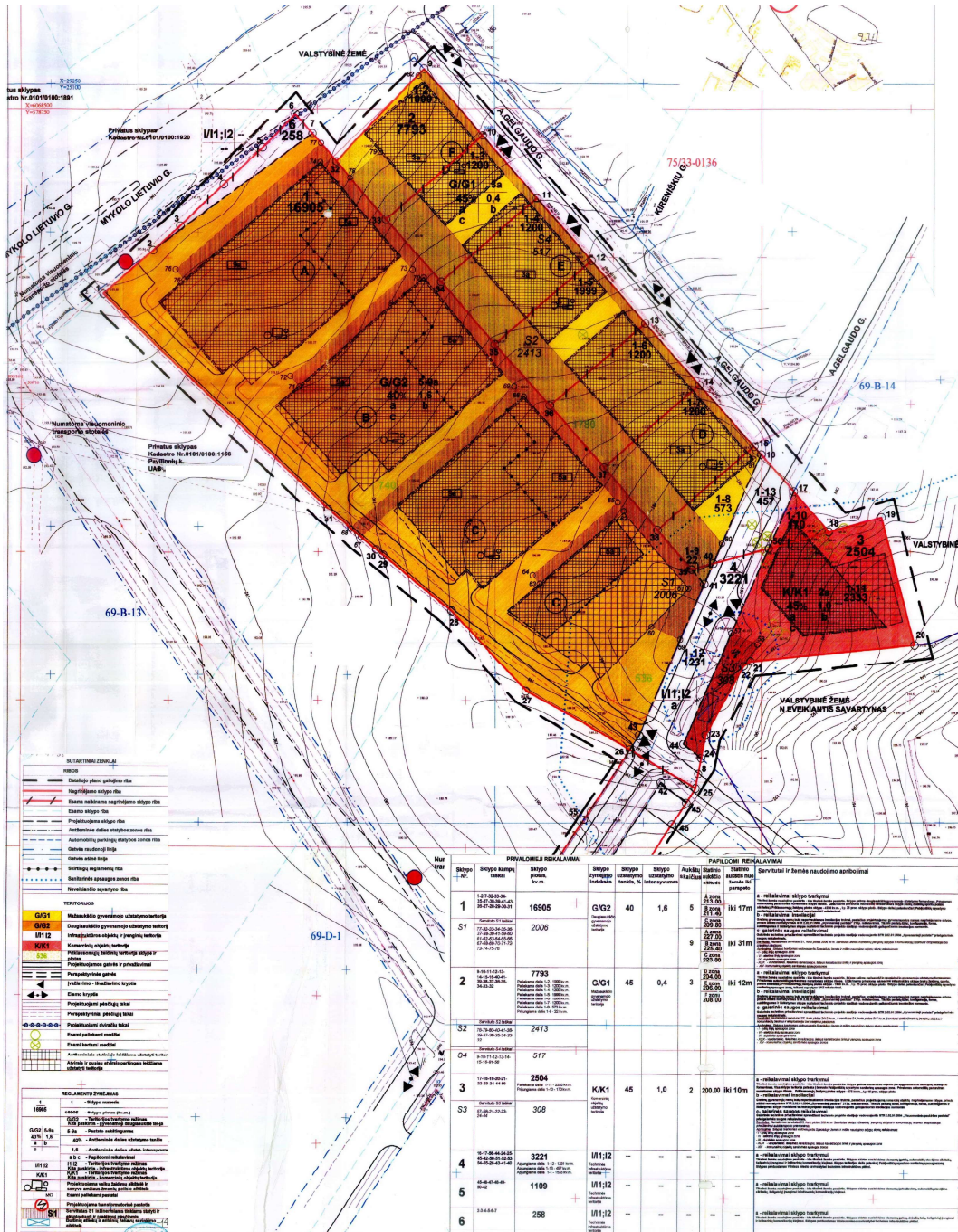
#### TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	1
Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	16905 m <sup>2</sup>
Žemės naudojimo paskirtis	KT- kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				2	7	0

Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje, detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas sklype A. Vienažindžio g.20 Vilniuje

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	17-31 m
Leistinas sklypo užstatymo tankis, %	40%
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	1,6
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	25%
Pastatų aukštų skaičius	5-9



A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas 3	Lapų 7	Laida 0
-------	----	-------------------------	------------------------------------	------------	-----------	------------

Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje, detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas sklype A.Vienažindžio g.20 Vilniuje

## 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 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."

Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu "Daugiabučių gyvenamųjų namų ir garažų paskirties pastato A.Vienažindžio g. 20, Vilniuje, statybos projekto" rengimo metu keičiama Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje detaliojo plano (reg.nr.T00059571 (000132002526)) statinių statybos zona, statybos riba ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sklype A.Vienažindžio g.20:

### 1. A zona:

- 1.1. Vakarinėje pusėje praplečiama antžeminės dalies statybos zonos riba iki 5,5 m nuo sklypo ribos.
- 1.2. Rytinėje pusėje praplečiama antžeminės dalies statybos zonos riba iki 3,5 m nuo sklypo ribos.
- 1.3. Pietinėje pusėje sumažinama antžeminės dalies statybos zonos riba.
- 1.4. Pietinėje, vakarinėje ir rytinėje pusėse planuojama automobilių parkingų statybos zona 5,5 m nuo vakarinės ir rytinės sklypo ribų.

### 2. B zona:

- 2.1. Vakarinėje pusėje praplečiama antžeminės dalies statybos zonos riba iki 5,5 m nuo sklypo ribos.
- 2.2. Rytinėje pusėje sumažinama antžeminės dalies statybos zonos riba iki 5,5 m nuo sklypo ribos.
- 2.3. Šiaurinėje pusėje praplečiama antžeminės dalies statybos zonos riba.
- 2.4. Pietinėje pusėje sumažinama antžeminės dalies statybos zonos riba.
- 2.5. Vakarinėje ir rytinėje pusėse planuojama automobilių parkingų statybos zona 5,5 m nuo vakarinės ir rytinės sklypo ribų.

### 3. C zona:

- 3.1. Vakarinėje pusėje praplečiama antžeminės dalies statybos zonos riba iki 5,5 m nuo sklypo ribos.

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				4	7	0

Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., Vilniuje, detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas sklype A.Vienažindžio g.20 Vilniuje

- 2.2. Rytinėje pusėje sumažinama antžeminės dalies statybos zonos riba iki 5,5 m nuo sklypo ribos.
- 2.3. Šiaurinėje pusėje praplečiama antžeminės dalies statybos zonos riba.
- 2.4. Pietinėje pusėje sumažinama antžeminės dalies statybos zonos riba.

#### 4. D zona:

- 4.1. Šiaurinėje pusėje praplečiama automobilių parkingų statybos zona.
- 4.2. Vakarinėje pusėje planuojama automobilių parkingų statybos zona 7,5-6,5 m nuo vakarinės sklypo ribos.
- 4.3. Rytinėje pusėje planuojama automobilių parkingų statybos zona 3,5 m nuo rytinės sklypo ribos.
- 4.4. Pietinėje pusėje koreguojama automobilių parkingų statybos zona 4,15-27,95 m nuo pietinės sklypo ribos.

Planuojami statybos zonos ir ribos pakeitimai sudarys geresnes sąlygas būsimų pastatų išdėstymui sklype. Gyvenamieji namai suformuos uždara vidinį kiemą. Sklype projektuojami pastatai dėstomi aplink centrinę sklypo dalį. Tarp projektuojamų gyvenamųjų pastatų planuojamos uždaros vidinės sklypo erdvės- gyventojams skirti kiemai. Šiaurinėje sklypo dalyje antru etapu bus projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas, kuris uždarys kvartalą nuo M.Lietuvio gatvės. Toks pastatų išdėstymas sklype sukurs pilnavertį vidinį kiemą, kuris turės aiškias ribas ir bus skirtas projektuojamų daugiabučių gyventojų bendruomenei. Projektuojamas vidinis kiemas leis planuoti priklausomuosius želdynus sukonzentruotus viename plote.

Kiti detaliojo plano nustatyti reglamentai nekeičiami.

Pakoregavus detaliojo plano statinių statybos zoną, statybos ribą ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymą sklype "Daugiabučių gyvenamųjų namų ir garažų paskirties pastato A.Vienažindžio g. 20, Vilniuje, statybos projekto" rengimo metu, gretimoms teritorijoms neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei padaryta nebus, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

#### 6. Susisiekimo sistema:

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos esamas pietrytinėje sklypo dalyje iš projektuojamos A. Vienažindžio gatvės (pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius).

Pagal 2021-03-23 susisiekimo komunikacijų ir jų inžinerinių tinklų projektavimo sutartį Nr.A326-48/21(2.9.4.2E-INF) su Vilniaus miesto savivaldybės administracija ir 2021-04-24 prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas Nr. 21/286 AB „SKV-Valda“ projektuoja A.Vienažindžio gatvės atkarpą nuo Salomėjos Nėries gatvės iki žemės sklypo (kad.Nr. 0101/0100:3), formuojant atkligatvį. Gatvė projektuojama dviejų juostų asfalto dangos su želdynų juostom, apšvietimu. Šaligatviai- betoninių plytelių.

**PASTABA: susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius.**

#### 7. Inžinerinė dalis:

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				5	7	0

Teritorijos šalia Bajorų gyvenvietės, Fabijoniškių sen., VII niuje, detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas sklype A.Vienažindžio g.20 Vilniuje

Numatoma visus naujai projektuojamus inžinerinius tinklus prijungti prie sklype ar šalia sklypo esančių centralizuotų inžinerinių tinklų įvadų. Inžinerinių tinklų prisijungimui bus parengti projektai.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose be tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimo draudžiama: statyti bet kokius statinius, vykdyti žemė 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 sklype esančių centralizuotų vandentiekio tinklų įvado. Vanduo gaisrų gesinimui numatomas iš gaisrinių hidrantų.

- **Buitinių nuotekų tinklai:**

Planuojamų pastatų buitinių nuotekų tinklus numatoma prijungti prie šalia sklypo esančių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų.

- **Lietaus nuotekų tinklai:**

Planuojamos teritorijos lietaus nuotekų tinklus numatoma prijungti prie sklype esančių centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

- **Elektros tinklai:**

Planuojamų pastatų elektros tinklai bus prijungti prie sklype šalia sklypo esančių elektros tinklų.

- **Šildymas:**

Planuojamus statinius numatoma prijungti prie centralizuotų šilumos tinklų esančių šalia sklypo.

- **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 specializuotom įmonėm. Buitinių atliekų rūšiavimo konteineriai numatomi planuojamo sklypo ribose išlaikant norminius atstumus nuo planuojamų ir esamų pastatų.

## 8. Gaisrinė sauga

Konkretūs sprendiniai bus parenkami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausių esamų trijų priešgaisrinių hidrantų (1 sklype ir 2 A.Gedkanto gatvėje, schema pateikta brėžinyje), kurie tenkina norminius atstumus. Priešgaisrinių automobilių privažiavimo prie planuojamų pastatų schema pateikta brėžinyje. Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Sprendiniai bus konkretizuojami rengiant pastatų 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. Gaisrinė sauga".

## 9. Poveikis aplinkai:

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas 6	Lapų 7	Laida 0
-------	----	-------------------------	------------------------------------	------------	-----------	------------

Pastačius naujus pastatus ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu darniai įsikomponuos į 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 formuojamų / esamų sklypų 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 visuomeninės 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 techninių projektų metu. Pastatų 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 vaizdai. Planuojant pastatus siūloma išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai 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 gyvensenos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

PV A1477

P. D

A1477	PV	Vardas Pavardė: P. D	Dokumento žymuo: 2023-07-20-DPK	Lapas	Lapų	Laida
				7	7	0