

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ĮVADAS

1.1. Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Vilniaus miesto valdybos 1999 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. 2095V „Dėl sklypo Džiaugsmo g. 40 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas Sklypo Džiaugsmo g. 40 nedidelių veiklos mastų detalusis planas (TPD reg. Nr. T00056182).

1.2. Planavimo pagrindas

Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

Normatyviniais aktais:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (aktuali redakcija); Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (aktuali redakcija); Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis.

Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (aktuali redakcija); Vilniaus miesto valdybos 1999 m. gruodžio 2 d. sprendimu Nr. 2095V patvirtintu Sklypo Džiaugsmo g. 40 nedidelių veiklos mastų detaliuoju planu (toliau – Detalusis planas).

1.3. 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.

1.4. Planavimo iniciatoriai

Fiziniai asmenys – žemės sklypo, esančio adresu Džiaugsmo g. 40, Vilnius, bendraturčiai.

1.5. Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas

MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p.: andrius@archus.lt.

1.6. Planavimo tikslai

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti statybos zoną ir statybos ribą bei panaikinti griaunamų pastatų žymėjimą.

1.7. Koreguojama teritorija

Žemės sklypas, esantis adresu Džiaugsmo g. 40, Vilnius. Kadastro Nr. 0101/0074:0680, plotas – 0,2508 ha.

2. ESAMA PADĖTIS

2.1. Urbanistinis kontekstas



Planuojamos teritorijos vieta (šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/lt>)

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus miesto rytinėje dalyje tarp Vilniaus centrinės dalies ir Naujosios Vilnios, Naujosios Vilnios seniūnijoje, mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijoje. Artimiausia aplinka pasižymi vyraujančiu mažaaukščių individualios statybos užstatymu – vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai, sodybinio užstatymo morfotipu, būdingu Vilniaus priemiesčio kvartalams, susiformavusiems XX a. pirmojoje pusėje.

Teritorija priskiriama prie susiformavusios gyvenamosios aplinkos su išlaikytu tradicinės mažaaukštės statybos pobūdžiu. Džiaugsmo gatvė yra vietinės reikšmės gyvenamoji gatvė, aptarnaujanti prie jos esančius gyvenamuosius sklypus. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą gatvė priskiriama C kategorijai.

Artimiausioje aplinkoje vyrauja 1–2 aukštų gyvenamieji pastatai.

Analizuojamą teritoriją supa Džiaugsmo ir gretimos gatvės. Platesnė susisiekimo infrastruktūra pasiekama per artimiausias C kategorijos gatves, kurios jungiasi su pagrindinėmis miesto magistralėmis. Viešojo transporto stotelės pasiekiamos pėsčiomis per 5–10 minučių, kelionė iki miesto centro viešuoju transportu trunka apie 20–25 minučių.

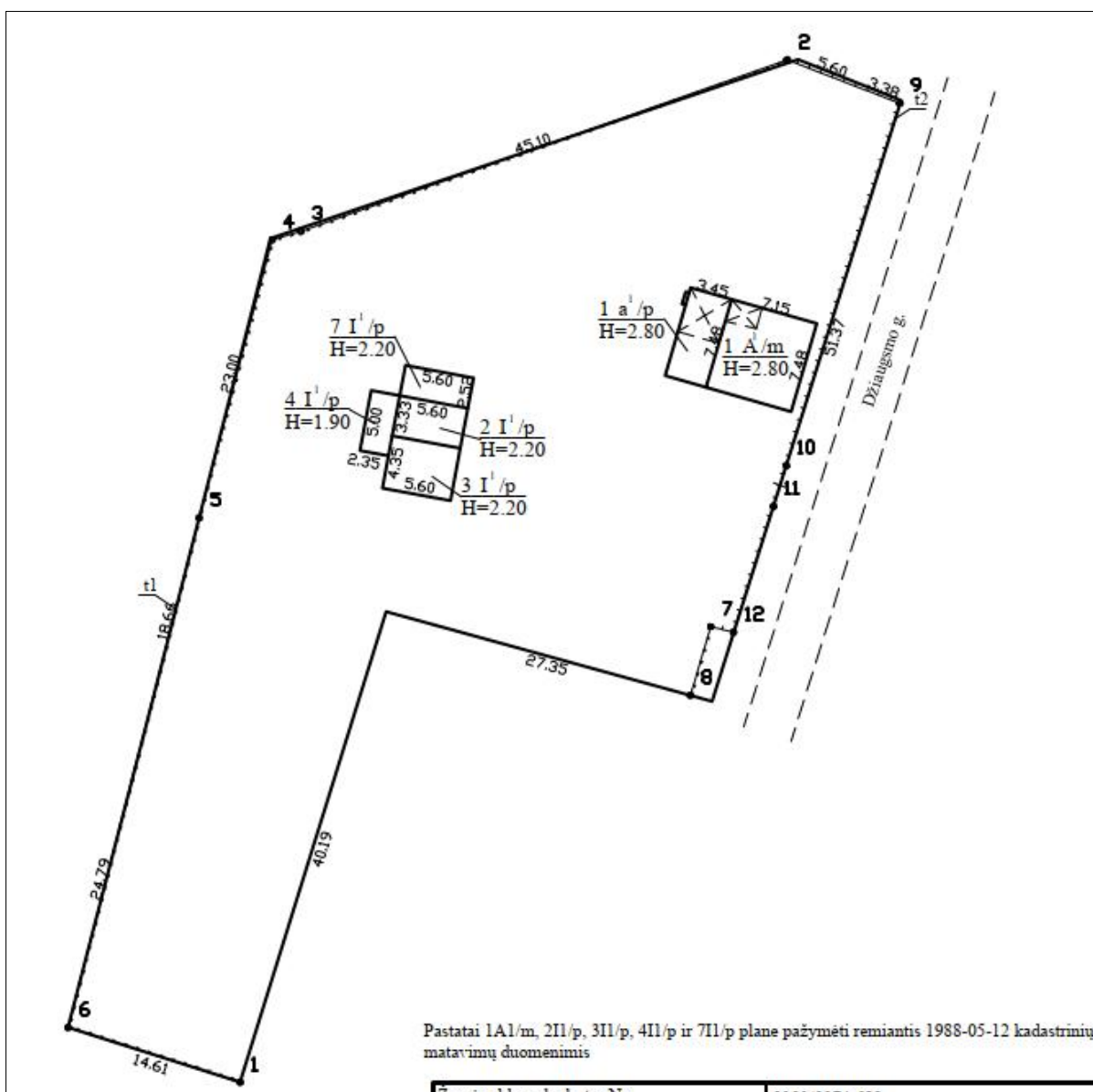
Socialinė infrastruktūra teritorijoje prieinama. Artimiausi švietimo, prekybos ir paslaugų objektai pasiekiami per kelias minutes automobiliu arba pėsčiomis.

2.2. Žemės sklypo charakteristikos

Planuojamas žemės sklypas (unikalus Nr. 0101-0074-0680, kadastro Nr. 0101/0074:0680) yra 0,2508 ha (2 508 kv. m) bendro ploto. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims (bendraturčiams).

2.3. Esamas užstatymas ir statiniai



Žemės sklypo plano ištrauka

Žemės sklype pagal Nekilnojamojo turto registro ir žemės sklypo kadastro duomenų bylos duomenis įregistruoti šie statiniai:

Gyvenamasis namas (žymėjimas 1A, unikalus Nr. 1094-0066-6019) – vienbučio paskirties pastatas, vieno aukšto, 61,39 kv. m bendro ploto, statybos metai – 1940 m. Pastato sienos – rąstai, stogo danga – asbestcementis, šildymas – vietinis centrinis, dujos – gamtinės, vandentiekis – komunalinis, nuotekų šalinimas – komunalinis. Energinio naudingumo klasė – F.

Ūkiniai pastatai – sklype įregistruoti keturi pagalbinio ūkio paskirties pastatai: žymėjimas 2I (unikalus Nr. 1094-0066-6030), žymėjimas 3I (unikalus Nr. 1094-0066-6040), žymėjimas 4I (unikalus Nr. 1094-0066-6051) ir žymėjimas 7I (unikalus Nr. 1094-0066-6026), statybos metai – 1940 m. Pastatai yra vieno aukšto, medinės konstrukcijos, aukštis nuo 1,90 m iki 2,20 m. Galiojančiame detaliojame plane šie pastatai pažymėti kaip griauunami, tačiau faktiškai nebuvo nugriauti, yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir naudojami iki šiol.

Kiemo statiniai (unikalus Nr. 1094-0066-6084) – tvora ir lauko tualetas, statybos metai 1940 m. (lauko tualetas išregistruotas). Sklype taip pat įregistruota rekonstruota tvora (unikalus Nr. 4400-6126-0646).

Išregistruoti statiniai: du ūkiniai pastatai (žymėjimai 5I1/m ir 6I1/m, unikalūs Nr. 1094-0066-6062 ir 1094-0066-6073) bei lauko tualetas (unikalus Nr. 4400-6126-0613) – sunaikinti ir išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.

2.4. Servitutai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apsaugos zonos

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, žemės sklypui servitutai nenustatyti. Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą: elektros tinklų apsaugos zonos, požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (visas sklypo plotas), vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. Nedidelė sklypo dalis (69 kv. m) patenka į Pavilnių regioninio parko, Tuputiškių geomorfologinio draustinio ir gamtinių bei kompleksinių draustinių teritoriją. Šiuo koregavimo projektu SŽNS teritorijose jokie sprendiniai nekeičiami, nauja statyba neplanuojama.

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra iš dalies išvystyta. Planuojamoje teritorijoje esamas gyvenamasis pastatas prijungtas prie centralizuoto vandentiekio tinklo, aprūpintas gamtinėmis dujomis ir elektros energija. Pastatas nėra prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų – šiuo metu naudojamas vietinis nuotekų tvarkymo sprendimas. Buitinių nuotekų tinklo tiesimui yra parengtas techninis projektas ir išduotas statybos leidimas (MPD registracijos Nr. E353-291-26, 2026-02-23).

2.6. Detaliojo plano sprendinių realizacijos apžvalga

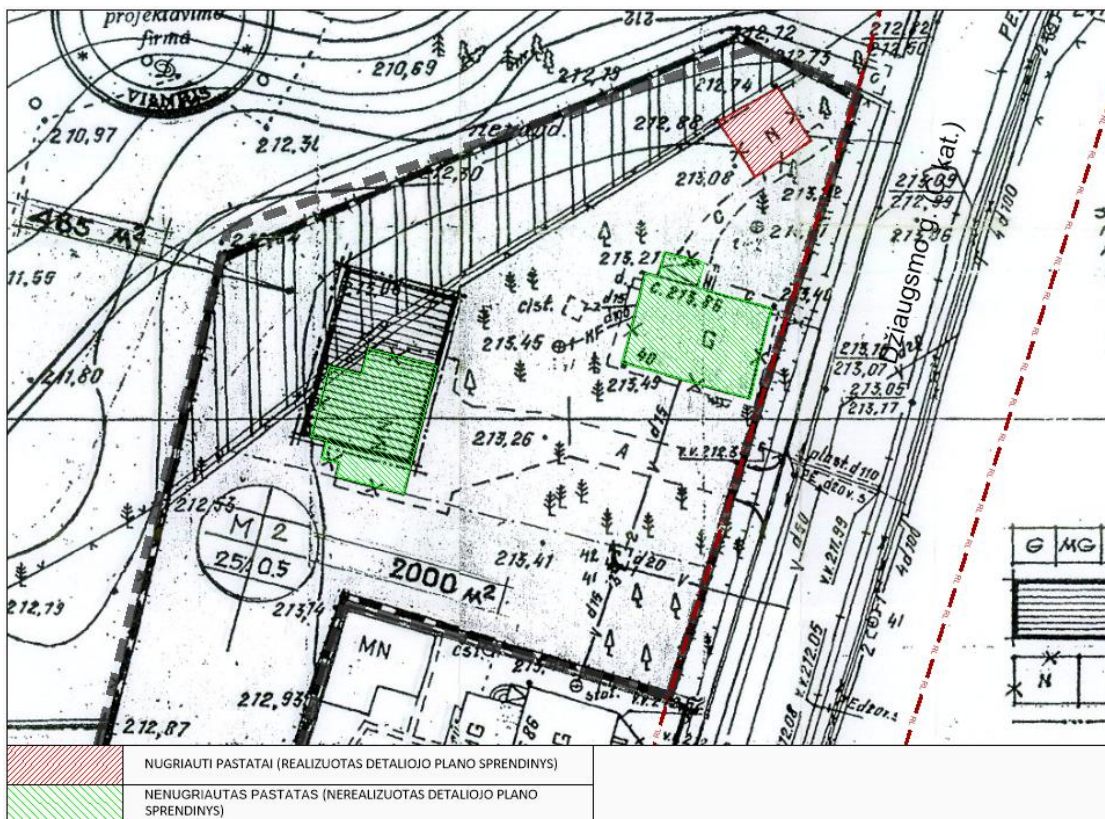
Sklypo Džiaugsmo g. 40 detaliojo planu, patvirtintu 1999 m., buvo numatyta griauti esamus pastatus ir statyti naują pastatą. Tačiau šie sprendiniai buvo įgyvendinti tik iš dalies –

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

3.1. Koreguojami Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje yra numatyta, kad detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto, naujai nustatomi ar keičiami 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 nekeičiamas nustatytas poveikis aplinkai.

Nagrinėjamu atveju koreguojama statybos zona ir riba, kadangi galiojančiu detaliuoju planu esami pastatai – gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai – pažymėti kaip griaujami, nors jie nebuvo nugriauti, yra teisėtai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir naudojami. Tokie sprendiniai trukdo bet kokių pastatų atnaujinimo ar remonto darbų atlikimui – Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalyje yra numatyta, kad statinio projektas privalo atitikti teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Todėl tikslinga koreguoti detaliojo plano sprendinius supaprastinta tvarka, vadovaujantis TPI 28 straipsnio 9 dalies nuostatomis.



Faktinės padėties ir detaliojo plano sprendinių palyginimas

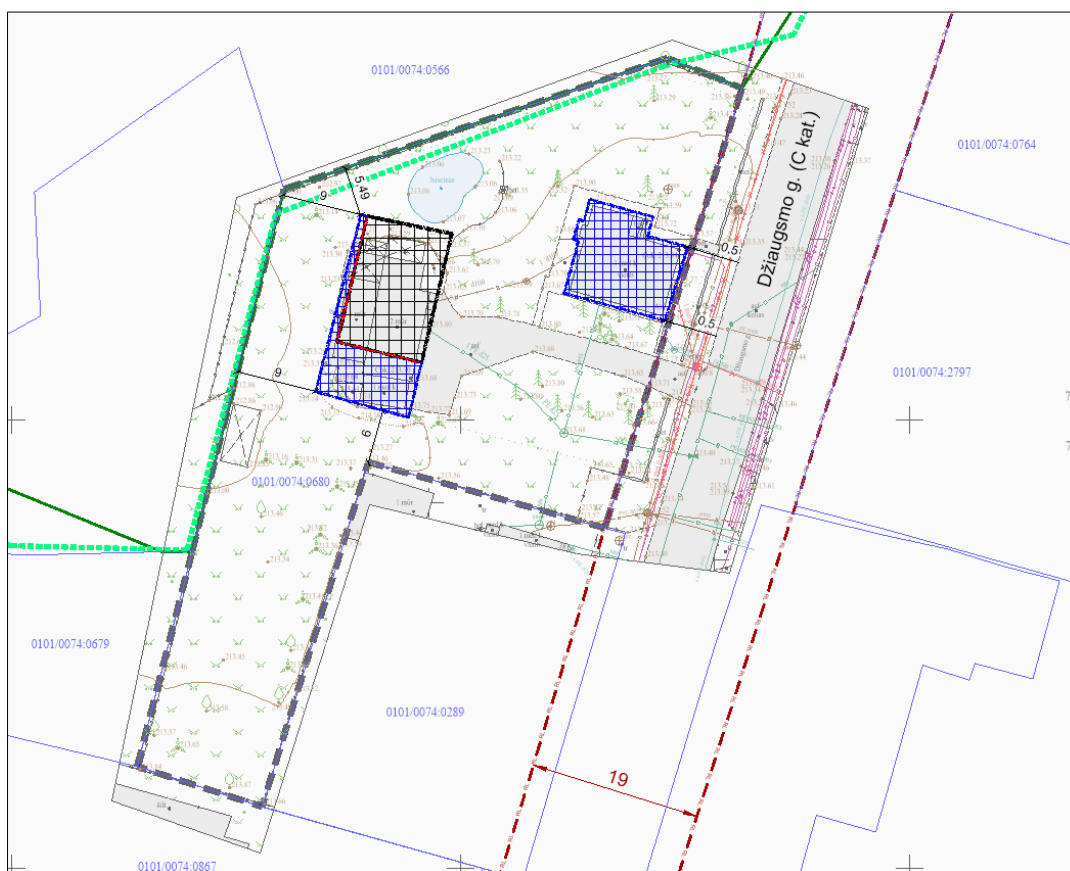
Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma:

- koreguoti statybos zoną ir statybos ribą, pritaikant jas prie esamų pastatų – gyvenamojo namo (žymėjimas 1A) ir ūkinių pastatų (žymėjimai 2I, 3I, 4I, 7I) – faktinių ribų;
- panaikinti griaunamų pastatų žymėjimą, kadangi gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai nebuvo nugriauti, yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir naudojami iki šiol.

Detaliajame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai – žemės sklypo naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (2 aukštai), užstatymo tankumas (25 %), užstatymo intensyvumas (0,5) – nekeičiami.

Pažymėtina, kad šiuo koregavimo projektu nauja statyba nėra planuojama – atliekami tik esamo detaliojo plano sprendinių tikslinimo darbai, siekiant suderinti statybos zoną ir ribą su faktine, teisėtai įregistruota gyvenamojo namo ir ūkinių pastatų užstatymo padėtimi.

3.2. Statybos zona ir riba



Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Šiuo detaliojo plano koregavimu statybos zona ir riba koreguojamos pagal esamą faktinį užstatymą, kuris yra įteisintas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Statybos zona ir riba atkartoja esamų pastatų – gyvenamojo namo (1A) ir ūkinių pastatų (2I, 3I, 4I, 7I) – kontūrus, praplečiant juos per ~0,5 m remontui ar rekonstrukcijai atlikti. Statybos zona ir riba nustatoma pagal Dariaus Čirklio (toliau – D. Č.) parengto ir VĮ „Registru centras“ Topografijų ir inžinerinės infrastruktūros informacinėje sistemoje (TIIS) suderinto topografinio plano (Nr. TIIS1-20251121-080618) duomenis.

Anksčiau nustatytos statybos ribos, kurios nesutampa su esamų pastatų kontūrais, naikinamos. Griaunamų pastatų žymėjimas, nustatytas galiojančiu detaliuoju planu, taip pat naikinamas, kadangi pastatai nebuvo nugriauti ir yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. nuostatomis. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 320.1 punktu, trečiųjų asmenų sutikimai reikalingi tik tais atvejais, kai koreguojami sprendiniai sukuria naujas sąlygas, galinčias pažeisti trečiųjų asmenų interesus. Šiuo atveju koregavimo sprendiniai tik fiksuoja esamą faktinę padėtį – pastatai jau yra pastatyti, įteisinti ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, todėl koregavimas nesudaro prielaidų naujų statinių statybai arčiau gretimų sklypų ribų nei esami pastatai. Atsižvelgiant į tai, kaimyninių sklypų valdytojų sutikimai nėra reikalingi.

4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra iš dalies išvystyta. Esamas gyvenamasis pastatas prijungtas prie centralizuoto vandentiekio, dujotiekio ir elektros tinklų. Pastatas šiuo metu nėra prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų – buitinių nuotekų tinklo tiesimui yra parengtas techninis projektas ir išduotas statybos leidimas (MPD registracijos Nr. E353-291-26, 2026-02-23). Šiuo koregavimo projektu inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami.

Susisiekimo infrastruktūra taip pat nekeičiama – esamo įvažiavimo į sklypą vietoje yra išduotos prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos (2025 m. lapkričio 19 d. Nr. 25/748) įvažiavimui iš Džiaugsmo gatvės, numatant naudotis esama eismo jungtimi.

5. SVEIKATOS APSAUGA

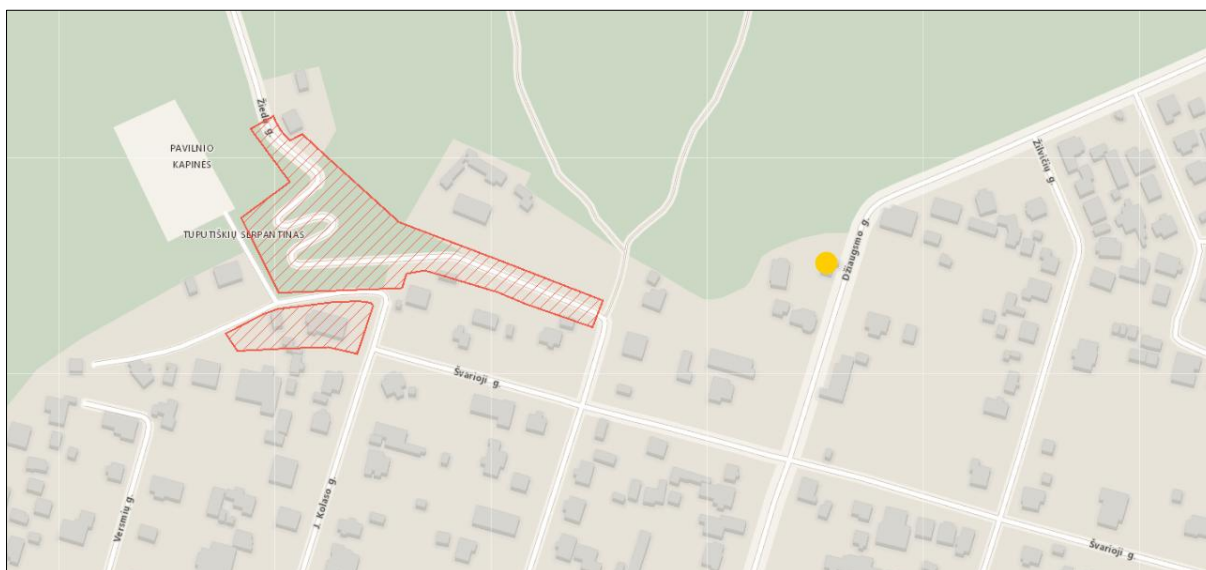
5.1. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamos teritorijos vieta (šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, nedidelė žemės sklypo dalis (69 kv. m) patenka į Pavilnių regioninio parko (teritorijos unikalus numeris 100635144) ir Tuputiškių geomorfologinio draustinio (teritorijos unikalus numeris 100634290) bei gamtinių ir kompleksinių draustinių (teritorijos unikalus numeris 100631995) teritoriją. Šių teritorijų apsaugos režimas nustatytas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gegužės 27 d. nutarimu Nr. 518. Į saugomą teritoriją patenkanti sklypo dalis yra periferinė, joje esami ir planuojami statiniai neišsidėstę, nauja statyba neplanuojama. Šiuo koregavimo projektu saugomų teritorijų zonose jokie sprendiniai nekeičiami.

Likusi sklypo teritorija nepatenka į valstybės saugomų gamtinių teritorijų ribas ar jų buferines apsaugos zonas.

7. KULTŪROS PAVELDAS



Kultūros paveldo objektai (šaltinis: <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>)

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ar apsaugos zonų. Žemės sklype esantis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1094-0066-6019, statybos metai – 1940 m.) ir ūkiniai pastatai nėra įtraukti į Kultūros vertybių registrą ir neturi nustatytų kultūrinės vertės požymių.

Artimiausioje aplinkoje (500 m spinduliu nuo planuojamos teritorijos) pagal Kultūros vertybių registro duomenis yra registruoti du nekilnojamojo kultūros paveldo objektai: Pavilnio Kristaus Karaliaus ir Šv. Kūdikėlio Jėzaus Teresės bažnyčia (unikalus objekto kodas 32785, adresas J. Koloso g. 34 / Švarioji g. 3, registrinis objektas, regioninio reikšmingumo, įregistruotas 2009-03-26) ir Tuputiškių serpantinas (unikalus objekto kodas 2339, adresas

Žiedų g., valstybės saugomas objektas, regioninio reikšmingumo, įregistruotas 1992-08-14). Planuojamas žemės sklypas nepatenka į šių kultūros paveldo objektų teritorijas ar nustatytas apsaugos zonas.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės poveikio kultūros paveldo objektų ar vietovių vertingosioms savybėms – koregavimu tik fiksuojama esama faktinė pastatų padėtis, nauja statyba neplanuojama.

8. GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

8.1. Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Šiuo detaliojo plano koregavimu statybos zona ir riba koreguojamos pagal esamą faktinį užstatymą, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre.

Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338, galiojanti suvestinė redakcija), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų.

8.2. Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbų sąlygos planuojamoje teritorijoje turi būti užtikrinamos vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XV skyriaus nuostatomis. Privažiavimo keliai prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinių ir gaisrinių hidrantų turi atitikti Taisyklių 148 punkto reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje privažiavimas gaisrinei technikai užtikrinamas per esamą įvažiavimą iš Džiaugsmo gatvės. Detalūs privažiavimo kelių parametrai turi būti nustatomi ir užtikrinami statinių statybos projektų stadijoje.

8.3. Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų bendro naudojimo vandentiekio tinklų ir gaisrinių hidrantų. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.

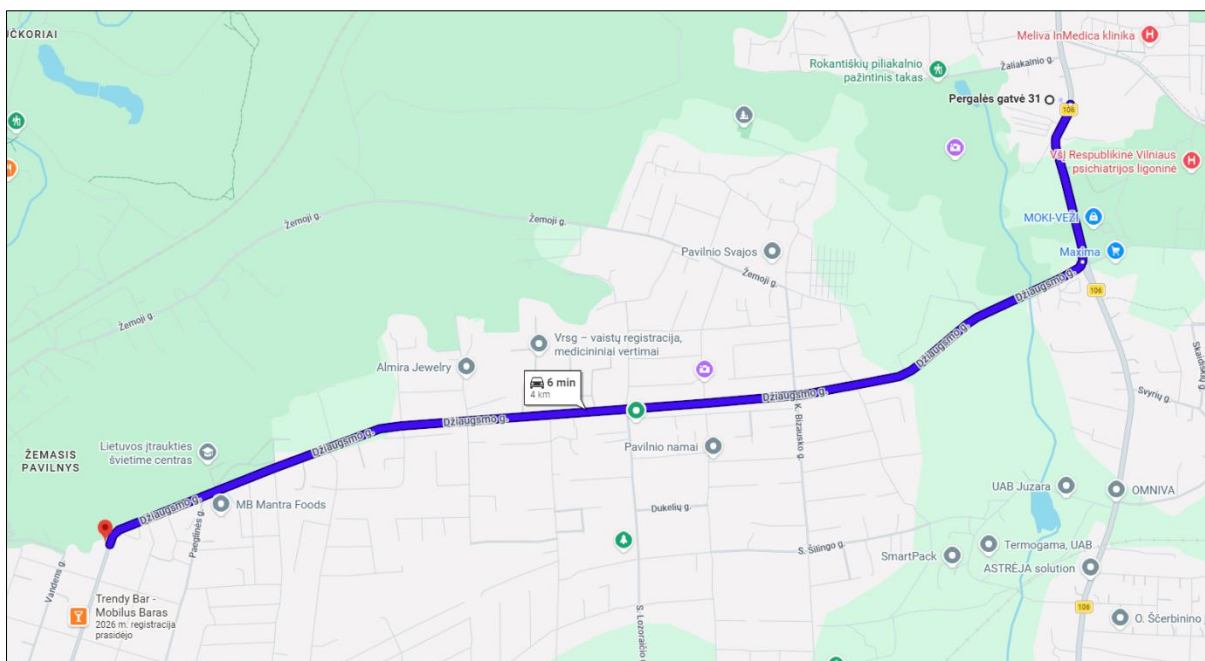
8.4. Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 4-oji komanda, esanti adresu Pergalės g. 31, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos – apie 4 km). Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$$t(\text{laisvo}) = t(\text{apt}) + t(\text{pr}) + t(\text{reg}) + t(\text{išd}) + t(\text{atv}) = \sim 11 \text{ min}$$

Čia:

$t(\text{apt})$ – gaisro aptikimo laikas – 1 min; $t(\text{pr})$ – pranešimo apie gaisrą laikas – 2 min; $t(\text{reg})$ – reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas – 1 min; $t(\text{išd})$ – gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas – 6 min; $t(\text{atv})$ – normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas – 1 min.



Atstumas iki artimiausios PGT (šaltinis: Google Maps)