

## **Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Mickevičiaus g. 8 inicijavimo sutarties pagrindu**

### **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Bendrieji duomenys:

Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Mickevičiaus g. 8 inicijavimo sutarties pagrindu rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
2. Žvėryno rajono planu, patvirtintu 1995-01-12 Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 82V;
3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2022 m. gegužės mėn. 17 d. sutartimi Nr. A615-93/22;
4. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2022 m. gegužės mėn. 17 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A615-93/22.
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG225552;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-06-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG227933;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2022-06-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228691;
8. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-06-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228291;
9. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-06-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228271;
10. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-02-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG265135.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: privatus asmuo.

**PLANAVIMO UŽDAVINIAI:** koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. potvarkiu Nr. 82V "Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo" patvirtinto detaliojo plano sprendinius žemės sklype A. Mickevičiaus g. 8 inicijavimo sutarties pagrindu: suformuoti žemės sklypą ties pastatu A. Mickevičiaus g. 8 atsižvelgiant į esamą pastato paskirtį, suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo tipą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

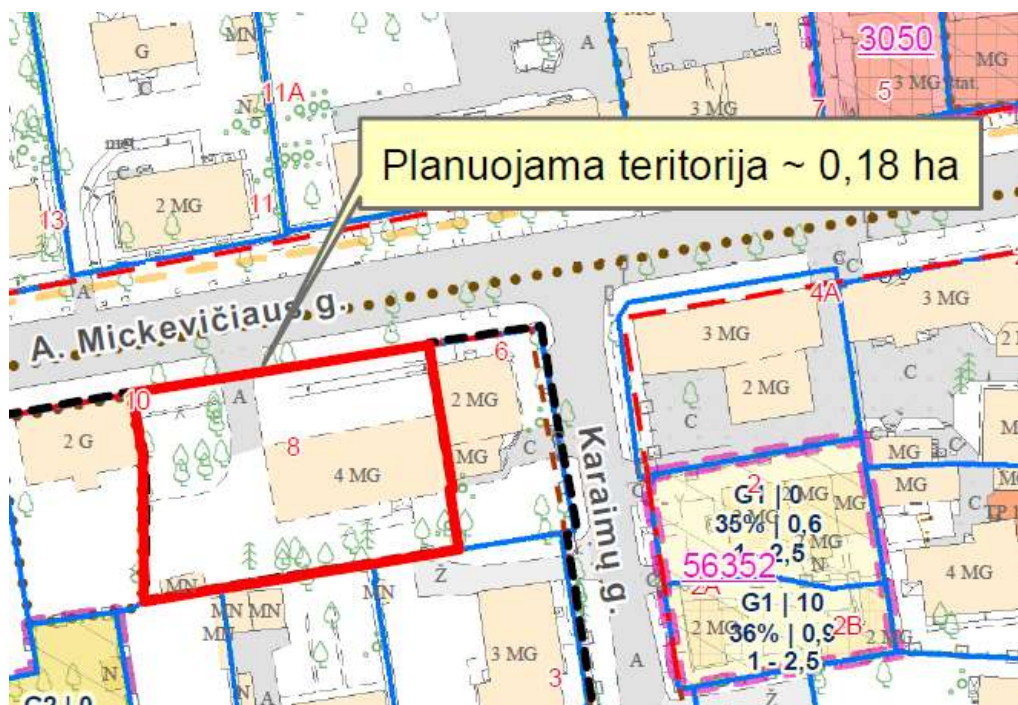
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į ŽVĖ-12-1 funkcinę zoną. Taip pat pagal Vilniaus miesto

savivaldybės teritorijos bendrąjį planą teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio Žvėryno priemiestį, kurio teritorijos dalies kodas viz-zver-2.

**PAPILDOMI PLANAVIMO UŽDAVINIAI:** išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

**NAGRINĖJAMA TERITORIJA:** gatvėmis apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija.

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www.vilnius.lt)

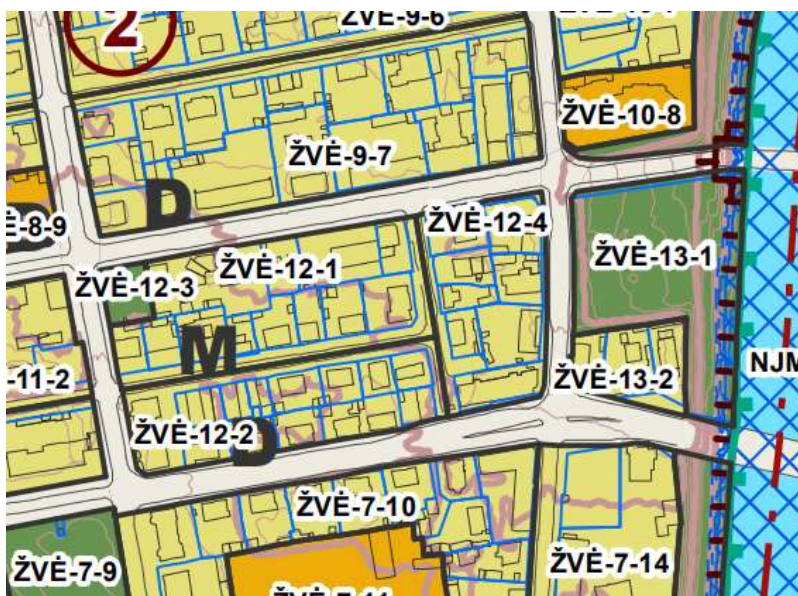
Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, Žvėryno seniūnijoje, šalia A. Mickevičiaus gatvės.

Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,18 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su A. Mickevičiaus gatve, vakarinėje pusėje – su mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu A. Mickevičiaus g. 10, sklypo kad. Nr. 0101/0053:49, rytinėje pusėje ribojasi su mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbutis gyv. namas) žemės sklypu A. Mickevičiaus g. 6 (kad. Nr. 0101/0053:16), pietinėje pusėje su vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo (stovi daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu Karaimų g. 3 (kad. Nr. 0101/0053:41), mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu Vykinto g. 3 (kad. Nr. 0101/0053:26, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu Vykinto g. 5 (kad. Nr. 0101/0053:2).

Planuojamoje teritorijoje stovi 1290,96 kv.m bendro ploto daugiabutis gyvenamasis pastatas su rūsiu.

Pagal galiojantį Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 planuojamas žemės sklypas A. Mickevičiaus g. 8 priklauso vidutinio užstatymo gyvenamosioms teritorijoms, pažymėtoms ŽVĖ-12-1.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano iki 2030 m.

Tai teritorija, visas gyvenamąsias teritorijos apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
- atskirųjų želdynų teritorijos.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,6$ ;

Maksimalus užstatymo tankumas  $\leq 80\%$ ;

Maksimalus pastatų aukštingumas  $h_{max} \leq 4 \text{ a.}, 21 \text{ m}$ ;  
Užstatymo tipas: mv (miesto vilos), vd (vienbutis/dvibutis).

Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%.

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).

04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas  $> 5\,000 \text{ kv. m}$ , privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

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.

10 - Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus

18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)

32 – teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Kadangi planuojama teritorija patenka į stipriai pažeistą gamtinį karkasą, jai taikomas priklausomųjų želdynų mažiausias priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą – prie daugiabučio gyvenamojo namo formuojamame sklype - 40%.

## **UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ**

A.Mickevičiaus gatvės užstatymas, pratęsiantis Gedimino prospekto užstatymą, jau yra susiformavęs, nauji pastatai joje nėra statomi, abiejose gatvės pusėse dominuoja 3-4 aukštų daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai.

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

Detaliojo plano sprendiniuose yra planuojami du žemės sklypai:

## Žemės sklypas Nr. 1

| <b>Bendri reikalavimai</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i> | Gyvenamoji teritorija ( <b>GG</b> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Sklypo plotas ir ribos</i>                                 | 1558 kv. m.<br>Sklypo ribos ir plotas formuojasmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>                   | Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Galimi naudojimo būdai</i>                                 | Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ( <b>G2</b> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Privalomi reikalavimai</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>                  | ≤17 m/117,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Leistinas užstatymo tankumas</i>                           | ≤30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>                       | ≤0,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Užstatymo tipas</i>                                        | Laisvo planavimo (Ip)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Servitutas</i>                                             | S1- kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 202, plotas 49 kv.m, skirtas prieiti prie A. Mickevičiaus g. 10 fasado iš rytų pusės                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Papildomi reikalavimai</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>                            | 1-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Statinių paskirtys</i>                                     | Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų( daugiabučiai )) pastatai (6.3.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>                     | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Žemės naudojimo apribojimai</i>                            | <p>-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>-šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);</p> <p>-vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);</p> <p>-aerodromo apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsnis);</p> <p>- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</p> <p>- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).</p> <p>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%</p> |

## Žemės sklypas Nr. 2

| <b>Bendri reikalavimai</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i> | Inžinerinės infrastruktūros koridorius <b>(TK)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Sklypo plotas ir ribos</i>                                 | 192 kv. m.<br>Sklypo ribos ir plotas formuojami.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>                   | Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Galimi naudojimo būdai</i>                                 | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos <b>(I2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Privalomi reikalavimai</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Leistinas užstatymo tankumas</i>                           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>                       | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Užstatymo tipas</i>                                        | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Servitutas</i>                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Papildomi reikalavimai</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>                            | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Statinių paskirtys</i>                                     | Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>                     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Žemės naudojimo apribojimai</i>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>-viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</li> <li>-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li> <li>-šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);</li> <li>-vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).</li> <li>-aerodromo apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsnis)</li> <li>- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</li> <li>- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).</li> </ul> |

Vadovaujantis Planavimo darbų programos koreguojamo detaliojo planavimo dokumentui rengti 5 punktu „Planavimo uždaviniai“ 192 kv. m ploto žemės sklypas Nr. 2, kaip inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorijos naudojimo tipo (TK) sklypas

formuojamas prie A. Mickevičiaus gatvės teritorijai, kurioje yra įrengti Vilniaus miesto savivaldybei priklausantys požeminiai atliekų surinkimo konteineriai.

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.
2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus.
3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose.
4. Privažiavimas į žemės sklypą nekeičiamas. Automobilių parkavimas yra numatomas esamoje antžeminėje aikštelėje.
5. Visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai išsaugomi.
6. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.
7. Esamo pastato aukštis, kartu su visais ant jo sumontuotais įrenginiais neviršija 281 m altitudės.

## **GAISRINĖ SAUGA**

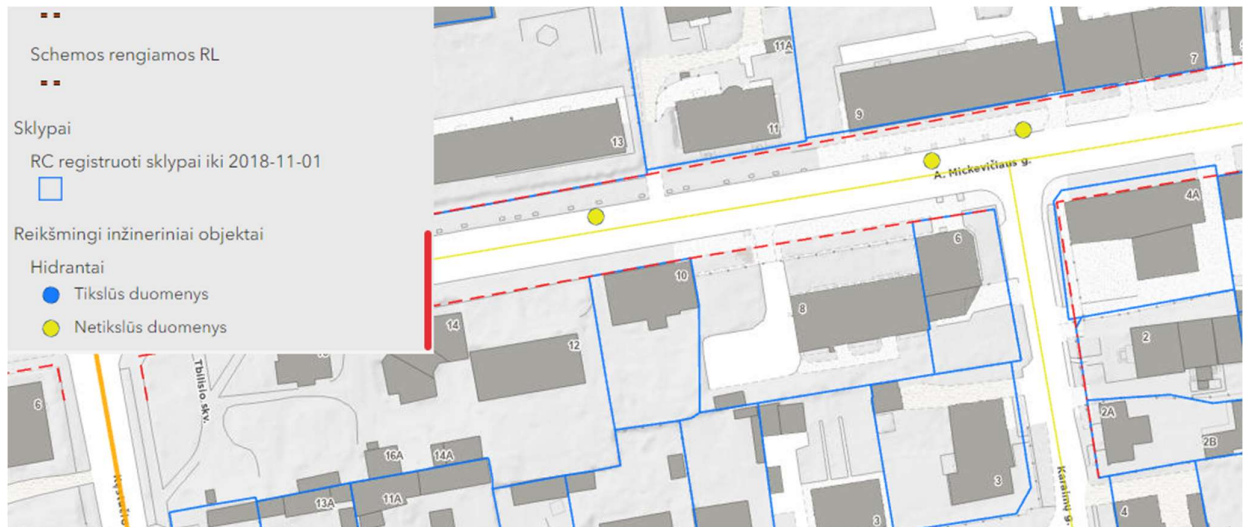
Rengiant teritorijų planavimo dokumentą yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-06-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG227933. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas



ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

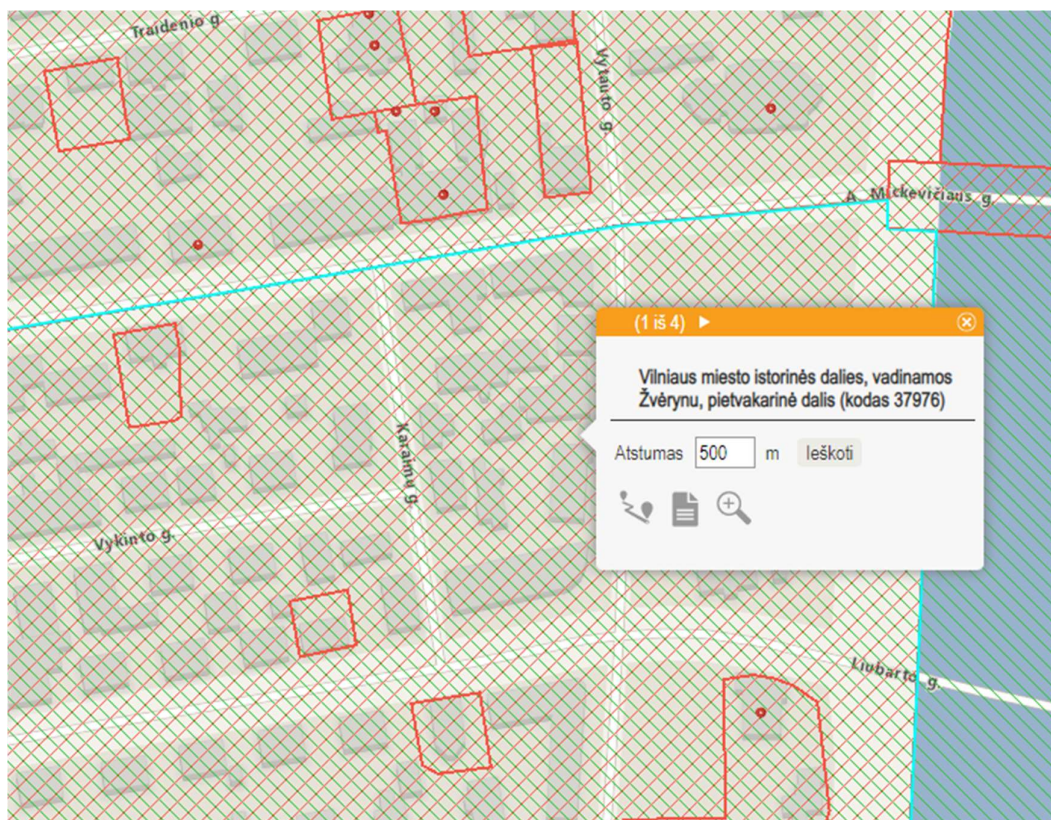


*Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapiu su hidrantų išdėstymu*

Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių A. Mickevičiaus gatvėje. Atstumas nuo artimiausių hidrantų iki pastato tolimiausio perimetro taško yra 38,8 m ir 81,8 m.







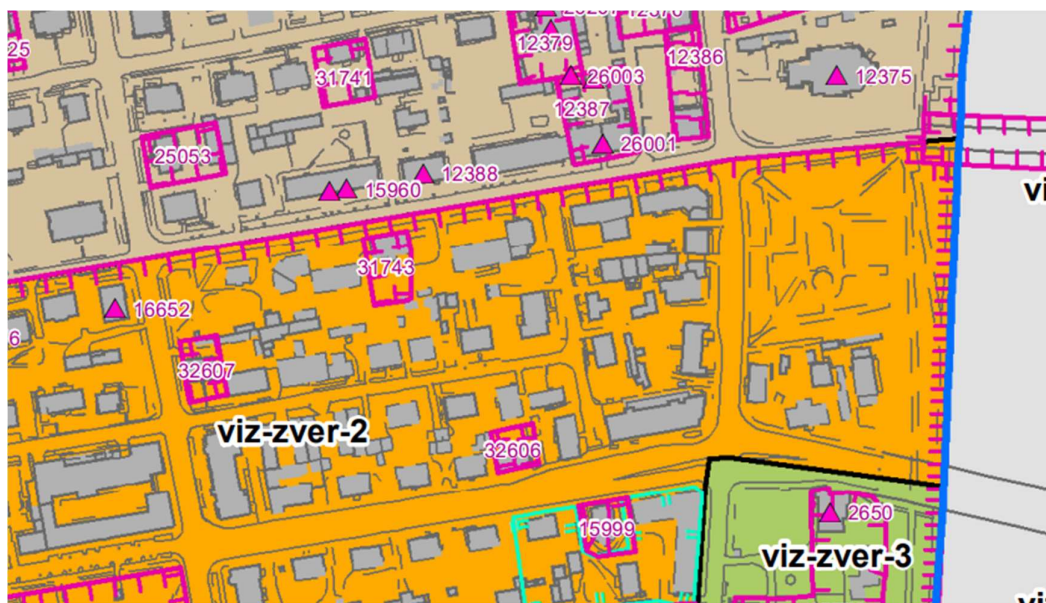
5 pav. Ištrauka iš kultūros vertybių registro žemėlapiu ( kvr.kpd.lt/#!/static-heritage)

Pastatas A. Mickevičiaus g. 8 neturi vertingųjų savybių, yra statytas 1961 m. ir įsiterpęs tarp urbanistinės struktūros statinio, adresu A. Mickevičiaus g. 6 ir kultūros paveldo objekto – Namo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31743), adresu A. Mickevičiaus g. 10. Šie kaimyniniai pastatai formuoja kultūros paveldo vietai būdingą užstatymą, atitinka urbanistinės vietovės konkretų miesto vilų užstatymo morfotipą. Tarybiniais metais kultūros paveldo vietovės urbanistinė struktūra buvo pažeista ir A. Mickevičiaus gatvėje pastatyta eilė nebūdingų miesto vilų užstatymo morfotipui 4 ir daugiau aukštų daugiabučių pastatų.

A. Mickevičiaus g. 8 pastatas yra atitrauktas nuo gatvės, atskirtas nuo jos gausiai apželdinta želdynų juosta.

Pagal Vilniaus miesto Nekilnojamojo kultūros paveldo, Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą A. Mickevičiaus g. 8 pastatas patenka į priemiesčių zoną, kurios dalies kodas viz-zver-2





6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano iki 2030 m. Nekilnojamojo kultūros paveldo, Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema

| <b>Priemiesčių zonavimas</b>                                                        |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Autentiška arba artima autentiškai struktūra |
|  | Turi urbanistinių naujadarų                  |
|  | Dominuojantys naujadarai                     |
|  | Dominuojantys gamtiniai elementai            |
|  | Dominuojantys aukštybiniai pastatai          |

Vilniaus senamiesčio vizualinio poveikio pozonio reglamentai nustatyti BP priede 2 „Nekilnojamojo kultūros paveldas“ ir Vilniaus senamiesčio (16073 vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemeje. Reglamentai parengti integruojant galiojančių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiųjų planų, detaliųjų planų, Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento bei Vilniaus senamiesčio specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcijos (2012-06-29 Kultūros ministerijos raštas Nr. S2-1673) nuostatas.

Pastatas A. Mickevičiaus g. 8 ir eilė kitų daugiabučių gyvenamųjų pastatų A. Mickevičiaus gatvėje yra urbanistiniai naujadarai, kuriems taikyti senamiesčio vizualinio poveikio pozonio reglamentus yra sudėtinga, tačiau suformavus žemės sklypą prie pastato A. Mickevičiaus g. 8 jokia nauja statyba nėra planuojama, todėl vizualinio poveikio senamiesčiui nepakeis.

## **STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS**

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo" nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta gyvenamosios paskirties statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

### **APLINKOS APSAUGA, HIGIENA, SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka pagrindinius gaisrinės saugos, higienos, aplinkos apsaugos, apsaugos nuo triukšmo ir oro taršos reikalavimus. Komunalinėms atliekoms yra įrengta pusiau požeminių konteinerių aikštelė sklype Nr. 2.

Visi želdynai bus išsaugomi (medžių vertinimo duomenys pateikti esamos būklės įvertinimo stadijoje).

Sanitarinių apsaugos zonų sklype nėra ir nebus. Komunalinių atliekų pusiau požeminiai konteineriai jau yra įrengti sklype Nr. 2. Jais naudojasi pastato A. Mickevičiaus g. 8 gyventojai.

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse nėra radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus, jie nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas

**Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-05-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG225552 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- 1) Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija*

Detaliojo plano esamos būklės vertinimo eigoje įvertinta planuojama teritorija ir jos gretimbės esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 5 psl. Planuojamas sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, šiaurėje ribojasi su A. Mickevičiaus gatve, rytinėje pusėje pastatas A. Mickevičiaus g. 8 yra sublokuotas su pastatu A. Mickevičiaus g. 6, pietinėje pusėje su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo (stovi daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu Karaimų g. 3 (kad. Nr. 0101/0053:41), mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu Vykinto g. 3 (kad. Nr. 0101/0053:26, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (daugiabutis gyv. namas) žemės sklypu Vykinto g. 5 (kad. Nr. 0101/0053:2).

Vakarinėje pusėje planuojamas žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu A. Mickevičiaus g. 10, sklypo kad. Nr. 0101/0053:49, kuriame stovi daugiabutis

gyvenamasis pastatas, įtrauktas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą (unikalus kodas 31743).

*2) Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes*

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 prie daugiabučio gyvenamojo namo želdynai jau susiformavę, medžių įvertinimo brėžinys pateiktas esamos būklės įvertinimo medžiagoje. Visi sklype augantys medžiai išsaugojami. Tolimesnio formavimo poreikio nėra. Žemės sklype Nr. 2, patenkančiame į A. Mickevičiaus gatvės raudonųjų linijų teritoriją, esami želdynai, tame tarpe visi augantys medžiai, išsaugojami.

*3) Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.*

Planuojamoje teritorijoje auga 21 medis. Pietinėje sklypo dalyje suformuoti gėlynai, pieva. Sklypo vakarinėje pusėje suformuotas želdinių masyvas išsaugojamas. Medžių inventorizavimo ataskaita yra atlikta 2022 m. rudenį. Medžių inventorizacijos medžiaga pateikta Esamos būklės įvertinimo grafinėje dalyje. Visi planuojamame sklype augantys medžiai yra išsaugomi. Jei žemės sklype ateityje bus keičiami sprendiniai įrengiant naujas dangas, bus privaloma atlikti želdynų arboristinį vertinimą.

*4) Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių.*

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius A. Mickevičiaus gatvėje ir gretimose teritorijose yra numatyta dviračių takų plėtra – trasa Nr. 1e – Trakų Vokė-Europos parkas, kurios maršruto ilgis 40,8 km (detalesnė informacija Esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 7- 8 lape).. Kadangi žemės sklypas Nr. 1 ribojasi su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus sklypu Nr. 2, pėsčiųjų ryšius su gretimomis teritorijomis planuoti sklypo viduje netikslinga, pagrindiniai ryšiai sprendžiami A. Mickevičiaus gatvėje.

*5) Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas*

Planuojamoje ir gretimose teritorijose vyrauja keli užstatymo morfotipai (užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija). Pietinėje planuojamo sklypo pusėje vyrauja sodybinio užstatymo, miesto vilų morfotipai, šiaurinėje dalyje, kitoje A. Mickevičiaus gatvės pusėje yra atskirai stovintys pastatai, miesto vilos o vakarinėje pusėje – miesto vila (namas, unik. kodas 31743)

.Vertinant tai, kad užstatymo tipologija kiekviename žemės sklype yra skirtinga, tai ir užstatymo linija nėra būdinga perimetriniam užstatymui. Planuojamame sklype numatoma statybos zona yra planuojama jau esamam daugiabučiam gyvenamajam pastatui. Yra įvertinti visi reikalavimai sklypo sutvarkymui (vaikų žaidimų, sporto, poilsio aikštelių išdėstymui, automobilių parkavimo vietų išdėstymui).

- 6) *Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus*

Detaliojo plano sprendiniuose nėra keičiamos susiformavusios erdvės, sklypas formuojamas prie gyvenamojo namo su priklausomaisiais želdynais ir kitomis erdvėmis.

- 7) *Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;*

Planuojamas žemės sklypas yra formuojamas prie esamo daugiabučio gyvenamojo pastato. Žemės sklypo daugiafunkciškumas nėra planuojamas. Sanitarinių apsaugos zonų sklype nebus.

- 8) *Rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje [gatviustandartas.vilnius.lt](http://gatviustandartas.vilnius.lt), reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai;*

Rengiant detaliojo plano koregavimą yra planuojamas žemės sklypas Nr. 2 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai. A. Mickevičiaus gatvės sprendiniai nėra detaliojo plano uždavinys, todėl Vilniaus gatvių standarto reikalavimai nėra nagrinėtini.

- 9) *Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;*

Planuojamame žemės sklype jau yra visi reikalingi inžineriniai tinklai: elektra, šilumos trasa, ryšių, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų centralizuoti inžineriniai tinklai.

Susisiekimo komunikacijos išvystytos, įvažiavimas į sklypą yra suformuotas ir įrengtas.

- 10) *Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimus;*

Susisiekimo komunikacijos išvystytos, įvažiavimas į sklypą yra suformuotas ir įrengtas.

- 11) *Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 "Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas", "Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 "Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo" bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) "Dėl*

*susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo”;*

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės nėra planuojamos.

*12) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje,*

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. gegužės mėn. 4 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1884/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

*13) Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;*

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

*14) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;*

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

*15) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų viešumą;*

Detaliojo plano koregavimas atliekamas bendrąja tvarka, atliekant visas viešinimo procedūras.

*16) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvią energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;*

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. saulės jėgaines ant stogo.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-06-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228691 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

*1) Įvertinti esamiems ir planuojamiems objektams nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;*



Detaliojo plano koregavimo sprendinių Pagrindiniame brėžinyje kitų reikalavimų skiltyje yra įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

Vadovaujantis Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2022-06-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228291 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- Naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitude) turi neviršyti 281 metro. Leistina absoliutinė altitude sklype yra 117,80 m.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo taikomi apribojimai žemės sklypui A. Mickevičiaus g. 8:

1. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
  2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
  6. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
  7. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės -40%.

**Detalusis planas neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.**