

PAKEISTI ŽVĖRYNO ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE VILKŲ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0031:475) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIAI  
TPD Nr. K-VT-13-21-782

**Atlikti pakeitimai viešinami visuomenei, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 37 straipsnio 3 dalimi.**

1. Atsižvelgus į Teritorijų planavimo komisijos raštu gautas pastabas 2022.10.28 Nr. REG247904 pakeisti detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

2. Teritorijų planavimo komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas: Vilniaus miesto savivaldybės administracija

3. Teritorijų planavimo komisijos narys (teritorijų planavimo sąlygas nustačiusių institucijų atstovas): Vyriausiasis specialistas Karolis Buivydas

4. Teritorijų planavimo komisijos nario sprendimas dėl nepritarimo derinti teritorijų planavimo dokumentą: Vilniaus miesto savivaldybės administracija išnagrinėjo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS), pranešimą apie pateiktą derinti teritorijų planavimo dokumentą – Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vilkų g. 5 (kad. Nr. 0101/0031:475), TPD NR. K-VT-13-21-782. Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi, nederiname Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vilkų g. 5 (kad. Nr. 0101/0031:475) inicijavimo pagrindu. **Nederinimo motyvai:**

**1.) Sklypo techniniame projekte, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas, numatytas 25 proc. priklausomųjų želdynų dalis, o pagal topografinę nuotrauką matyti, kad statyba įgyvendinta/įgyvendinama. Prašome pagrįsti, kokiais sprendiniais bus įgyvendintas numatomas 40 proc. apželdinimas vietoj 25 proc. Esamos būklės analizėje prašome įvertinti esamą užstatymą bei statybą leidžiančio dokumento sprendinius. Sprendinių dalyje pagrįsti numatomų sprendinių realizavimo galimybes tame tarpe ir priklausomųjų želdynų.**

**Į pastabą atsižvelgta:** detaliojo plano sprendiniuose planuojamas priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis nei 40 proc. Tai jau buvo aprašyta pateiktoje versijoje aiškinamojo rašto dalyje „SPRENDINIAI“ 27pusl. <...> **6- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija: -ne mažiau 40 % (pasiekiamas fasadų apželdinimu) <..>**

Priklausomieji želdynai planuojami pagal sąlygų išdavimo metu veikianti teisinį reguliavimą. (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas suvestinė (2017-05-30), BP reglamentavimas ir želdynų įstatymas)

Esamos būklės brėžinyje pateikiama esamo užstatymo bei statybą leidžiančio dokumento rodikliai. Aiškinamojo rašto dalyje „SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS“ pateikiama sprendinių realizavimo galimybės tame tarpe ir priklausomųjų želdynų.

**2) Koregavimas papildytinas išsamesne, brėžinyje ar schemeje atvaizduota, užstatymo tipologijos (morfortipų) analize, pateikiant gretimą užstatymą, kad pagal Bendrojo plano kultūros paveldo priemiesčių reglamentų taikymą viz-zver-sal-1 zonoje taikoma šios zonos reglamentų dalis, pagal nustatytą kvartale, kuriame yra planuojamas sklypas, vyraujančius morfortipus. Analizė pateikta aiškinamajame rašte nevientisa, dalis iškarpu sunkiai įskaitomos.**

Pastaba vertinama sekančiai: planuojamos teritorijos ( sklypo) užstatymo morfo tipas esamas, ir jo neplanuojama kurti- keisti. Bendrojo plano kultūros paveldo priemiesčių zonos viz-zver-sal reglamentuose, tvarkymo prioritetai įtvirtinta: <..>urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto

užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose.<...> Kas suponuoja, kad esamas konkretaus sklypo morfotipas kurio neplanuojama keisti nebūtinai turi užduotį kryptį viso kvartalo vizijai. Kvartalas galimai vystysis perimetriniu užstatymo tipu su laisvo planavimo statiniais. Esamos būklės vertinimo brėžinyje pateikiama viena iš galimų nagrinėjamos teritorijos morfotipo vystymosi schemų.

ĮVADAS

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

SPRENDINIAI

SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

*Esamos padėties analizės dalyje aprašyti nagrinėjamoje teritorijoje galiojantys DP (prie DP schemų pateikti TPDR registracijos numeriai, jeigu schemų raiška nepakankama žiūrėti į TPDR)*

**3.1. Detalaus plano brėžinyje ir aiškinamajame rašte įrašyti pastabą – planuojami įvažiavimai/išvažiavimai atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis.**

Į pastabą atsižvelgta: papildyta įrašu: „planuojami įvažiavimai/išvažiavimai atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis“.

**3.2. Pagrindiniame detaliojo brėžinyje rodyti teisingą ribojančios gatvės pavadinimą.**

Į pastabą atsižvelgta: toponuotraukoje gatvės pavadinimas pakeistas iš Lokių g. į Vilkų g.

**4.1. Ištrauka iš GIS nėra ištrauka iš galiojančio detaliojo plano (aiškinamasis raštas 4 psl.)**

Į pastabą atsižvelgta: GIS ištrauka pavadinta GIS ištrauka su DP reglamentai (anksčiau galiojusio DP Pagrindinis brėžinys jau buvo pateiktas esamos būklės brėžinio apimtyje

**4.2. Aiškinamajame rašte sunku suprasti sprendinių pagrindimą, nes informacija kartojama kelis kartus nenurodant tam motyvo pvz. bendrojo plano sprendiniai pateikiami ir 4 psl. ir 27 psl. ir 30-31 psl. Pateikiama informacija kuri nėra aktuali, tačiau įtraukiama brėžinyje prie „kiti reikalavimai“. Aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei bendrajame plane „foninis“, tad pateikiant informaciją apie tai kaip galima viršyti šį aukštų skaičių, tampa perteklinė ir neaktuali, nes aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei foninis ir t.t. Siūlytina peržiūrėti visus dokumentus ir palikti tik aktualią informaciją, aiškiai pagrindžiant sprendinius.**

**Pastaba vertinama sekančiai:** DP aiškinamasis raštas susideda ir šių struktūrinių dalių (įvado, esamos būklės vertinimo, sprendinių ir sprendinių- reglamentų pagrindimo) 4 psl. BP sprendiniai aprašomi bendriniais bruožais galiojantys visoje funkcinėje zonoje kaip sudėtinė esamos būklės vertinimo dalis . 27 psl. Dalyje „3. SPRENDINIAI“ aprašomas reglamentas -aukštų skaičius pagrindžiant , kaip tai reglamentuoja BP sprendiniuose . 30-31 psl. BP reglamentai panaikinti (techninė klaida) (Šios versijos apimtyje įvedus pakeitimus puslapių Nr. pasikeičia)

į pastabos dalį: **Aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei bendrajame plane „foninis“, tad pateikiant informaciją apie tai kaip galima viršyti šį aukštų skaičių, tampa perteklinė ir neaktuali, nes aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei foninis ir t.t. Siūlytina peržiūrėti visus dokumentus ir palikti tik aktualią informaciją, aiškiai pagrindžiant sprendinius.** atsakome:

Informacija buvo pateikta pagal Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo valstybinės priežiūros departamento antrojo teritorijų planavimo priežiūros skyriaus pastaba: <...> *Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 (toliau – BP), aiškinamojo rašto įvade nurodytos šios sąvokos: Pastatų aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų*

konstrukcijos aukščiausio taško. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – reglamentas, nurodantis didžiausią leistingų pastatų aukštų skaičių. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytoje zonoje aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti vyraujantį užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietovei būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu. Manome, kad tikslinga būtų, detaliojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės „papildomuose reglamentuose stulpelyje“ pastatų aukštų skaičius” įvesti \* ir stulpelyje „kiti reglamentai” pateikti paaiškinimą apie papildomo reglamento „pastatų aukštų skaičius” turinį/skaičiavimą: „Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – „X” aukštai – skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles”. Papildomai pažymime, kad sprendinių brėžinio reglamentų lentelėje nėra įrašytos statinių paskirtys.

Šiame etape įrašas pakoreguotas. (žiūr. pagrindinį brėžinį)

**4.3. Atsižvelgiant, jog 2019-07-29 patvirtintuose projektiniuose pasiūlymuose virš 4 aukšto buvo suplanuota antresolė, o techninio projekto pjūviuose antresolėje nurodomos papildomos perdangos, manytina, jog išduodant statybą leidžiantį dokumentą vietoj antresolės buvo suplanuotas normalus pastato aukštas. Vertinant pateiktame detalajame plane pateiktą preliminarų pastato pjūvį, manome kad didėjantys užstatymo rodikliai (aukštų skaičius, užstatymo intensyvumas) darys neigiamą įtaką pastato tūriui ir proporcijoms, kurios buvo teigiamai įvertintos Lietuvos architektų sąjungos Vilniaus skyriaus Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos tvirtinant projektinius pasiūlymus. Papildomas pastebėjimas: Išspręsti laidžių/nelaidžių dangų aritmetinę dilemą. Pagal BP šioje teritorijoje yra leidžiama 50% nelaidžių dangų (kompensacija netaikoma). Reiškia sklype turi būti 50% laidžių dangų. DP numatomas 40% želdyno plotas, kuris dalį kritulių sugers. DP reikėtų aiškiau aptarti, kaip bus įgyvendinami likusieji 10%, kai sklype yra planuojamas 60% užstatymas.**

**Pastaba vertinama sekanti:** BP nustatyti (leistini) reglamentai yra didesni nei nustatomi detaliojo plano, kas suponuoja tokią plėtros galimybę. Anksčiau atliktas statybos techninis projektas kurio pagrindu buvo gautas statybai leidimas buvo suderintas galiojant ankstesniam BP, kuris nustatė mažesnes plėtros galimybes. Lyginant ankstesnį DP ir šiuo DP nustatytus reglamentus jie skiriasi nedaug ir esminio poveikio pastato tūriui ir proporcijoms neturės. Techninio projekto stadijoje galės būti atliktas projekto A laidos ekspertinis vertinimas.

Reglamentas	Planuojamas detaliojo plano koregavimo apimtyje	Suplanuotas anksčiau parengtu detaliojo plano (registro Nr. T00054357)
leistinas pastatų aukštis	25 m ( 1-6 aukštų) Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Vyraujanti aukštį galima viršyti iki didžiausio leistino pastatų aukščio ne daugiau kaip 20	20 m; (1-4 aukštų)

	procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale	
leistinas užstatymo tankis	iki 60 %	(nekinta 60%)
leistinas užstatymo intensyvumas:	iki 1,6	( anksčiau nustatytas 1,5)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija	ne mažiau 40 % (pasiekiamas fasadų apželdinimu)	ne mažiau 25 %
Nelaidžių dangų plotas	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%, (techninio projekto stadijoje jeigu bus viršytas nelaidžių dangų plotas privaloma gauti Paviršinio vandens operatoriaus sąlygas kompensacinėms priemonėms.)	-

Dėl pastabos: <..>pagal BP šioje teritorijoje yra leidžiama 50% nelaidžių dangų (kompensacija netaikoma). Reikia sklype turi būti 50% laidžių dangų. DP numatomas 40% želdyno plotas, kuris dalį kritulių sugers. DP reikėtų aiškiau aptarti, kaip bus įgyvendinami likusieji 10%, kai sklype yra planuojamas 60% užstatymas.

Vertinama sekančiai: Sklypo užstatymas iki 60%, kas reiškia, ne didesnis nei 60% (tai yra gali būti ir 59% ir 50% ir 40%...). Jeigu techniniame projekte bus pasiektas 60% užstatymo tankumas ir/ar dėl kokių nors kitų sprendinių, nelaidžių dangų plotas viršyt 50%, tuomet bus taikomos kompensacinės priemonės pagal UAB Grinda išduotas sąlygas.

*Papildomas reglamentas:*

e-Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%, (techninio projekto stadijoje jeigu bus viršytas nelaidžių dangų plotas privaloma gauti Paviršinio vandens operatoriaus sąlygas kompensacinėms priemonėms.)

**Dokumento rengimo pagrindas:** Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. spalio 11 d. įsakymas Nr. A30-3164/21 su darbų programa. Papildymas 2022-09-07 Nr. A30-3307/22. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis; 2021-11-22 Nr. A615-108/21

**Planavimo organizatorius\***Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tinklalapis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt), tel. (8 5) 211 2000, el. p. [savivaldybe@vilnius.lt](mailto:savivaldybe@vilnius.lt), interneto svetainė: [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt).

**Planavimo iniciatorius:** UAB „

Projekto rengėjas: UAB „Geri projektai“, įmonės kodas 125308583, buveinės adresas Pamėnkalnio g. 25-12, Vilnius, informacija teikiama tel.: 868672572 arba el. paštu: [geriprojektai@gmail.com](mailto:geriprojektai@gmail.com) bei raštu adresu: Pamėnkalnio g. 25-12 Vilnius projekto vadovė S. K , T. B

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054357) sprendinius, koreguotus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18

d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokių g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokių g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokių g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimo tvirtinimo“, sklype Vilkų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, nustatyti užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytų reglamentų.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, pastatų pirmuose aukštuose numatyti komercinės paskirties patalpų paskirtis.

**Susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu tvarka:** Susipažinti su pakeistais detaliojo plano koregavimo sprendiniais galima nuo **2022 m. lapkričio 11 d.** Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ([www.tpdri.lt](http://www.tpdri.lt), TPD Nr. K-VT-13-21-782) ir Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje, skiltyje Savivaldybė>Miesto plėtra>Teritorijų planavimo viešumas: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/teritoriju-planavimo-viesumas/>.

**Nuoroda:**

**Esamos būklės aiškinamasis raštas**

**Bendros dalies aiškinamasis raštas**

**Esamos būklės brėžinys**

**Pagrindinis brėžinys**

**Teiktos pastabos**