

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną (teritorija CEN-9-1). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šiai funkcinėi zonai galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 1998 m. gruodžio 10 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 2338V „Dėl teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano keitimo projektu keičiami detaliojo plano sklypo Nr. 1 sprendiniai. Parengtu detaliojo plano keitimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija, paliekamas prioritetinis žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomas kitas galimas žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-02-22 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG212850:

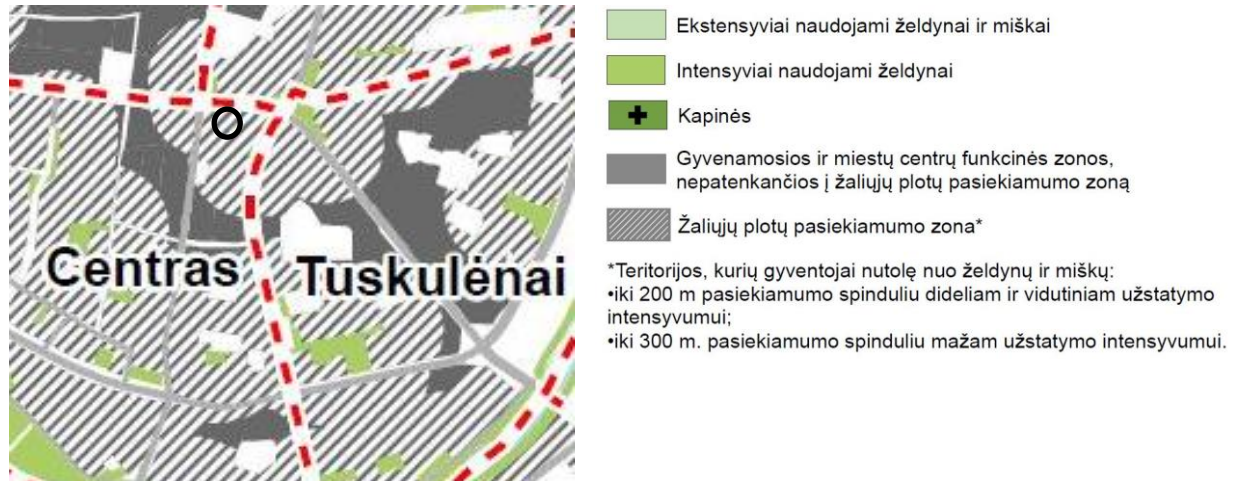
4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį „Žemėvaldos schema“). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto centro zonoje (planuojamame kvartale dominuoja gyvenamoji paskirtis (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), kurių pirmuosiuose aukštuose pagal gatves yra komercinės paskirties patalpų, yra likusių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų žemės naudojimo būdo sklypų, kurie nebenaudojami pagal paskirtį, arba yra neužstatyti pastatais. Planuojamos teritorijos vieta miesto struktūros atžvilgiu, sąlygoja numatyti didesnio intensyvumo perimetrinį užstatymą, integruotą su gatvės viešąja erdve.

4.1.2.1 Nagrinėjamame kvartale įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Į nagrinėjimo ribas įtraukiamas ir šalia esantis kvartalas, tokiu būdu detalčiau išanalizuojant šios miesto dalies susiformavusią ir formuojamą struktūrą. Esamos būklės įvertinimo brėžinyje „Želdynų ir žaliųjų jungčių schema“ išnagrinėti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai, nustatyti želdiniai, esantys gatvių zonose, bei privačiose teritorijose, bei savaiminiai nesuplanuoti želdiniai. Atlikus analizę, nustatyta, kad pagrindinė esama tarpkvartalinė žalioji jungtis yra palei Rinktinės gatvę, bei pastebimos kvartalinės (vietinės) žaliosios jungtys Žalgirio gatvėje (rytų – vakarų kryptimi) ir gretimame kvartale tarp esamų žemės sklypų šiaurės – pietų kryptimi. Vientisos aiškios želdynų sistemos šioje teritorijoje nėra, todėl rekomenduojama įrengti lokalius želdynus sklypų ribose. Taip pat

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

skatintina suplanuoti medžių ir /ar vejos juostas Trimitų gatvės atkarpoje iki Žalgirio gatvės. Tačiau šie siūlymai – rekomendacinio pobūdžio, nes į planuojamos teritorijos ribas nepatenka.

Įvertintas Bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl želdynų kiekis žemės sklypui neprivalo būti didinamas.

4.1.2.3 Planuojamame sklype medžių nėra.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Esamos būklės įvertinimo brėžinyje „Susisiekimo schema“ įvertinti planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti Bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai. Siekiant didesnio integralumo, nagrinėjami du kvartalai. Nustatyta, kad šią teritoriją riboja didesnės svarbos C kategorijos Kalvarių gatvė, B kategorijos Žalgirio gatvė, C kategorijos Rinktinės gatvė ir D kategorijos Trimitų gatvė. Kalvarių, Žalgirio ir Rinktinės gatvėse yra viešojo transporto maršrutų trasos. Kalvarių, Žalgirio ir Rinktinės gatvių (raudonųjų linijų) ribose įrengti arba teritorijų planavimo dokumentais suplanuoti dviračių takai. Šaligatviai yra įrengti gatvių raudonųjų linijų ribose. Taigi išorinė kvartalų susisiekimo infrastruktūra pilnai išvystyta, šiuo metu rengiamu statybos projektu numatyta Trimitų gatvės jungtis su Žalgirio gatve, todėl sprendiniai rengiami tik vietiniai (kvartaliniai), t.y – numatant įvažiavimus ir pėsčiųjų takus į atskirus sklypus, pagal galimybę numatant integruotą viešąją erdvę Žalgirio ir Trimitų gatvių perimetru (su įėjimais į planuojamus pastatus).

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamame sklype yra įvairios tipologijos pastatų, atitinkančių perimetrinio užstatymo, laisvo planavimo, miesto vilų (esamas pastatas Žalgirio g. 72), vienbučio ir dvibučio užstatymo tipologiją. Kalvarių gatvėje vyrauja perimetrinio užstatymo tipologija. Panašiai siekiama suformuoti ir Žalgirio gatvės perimetrą, kuriame būtų integruotos viešosios erdvės (pėsčiųjų, dviračių takai) ir patekimai į planuojamo užstatymo komercinės ar visuomeninės paskirties pirmuosius aukštus. Nagrinėjamoje teritorijoje formuojasi apie 5 aukštų aukščio pastatų aukštingumas. Nors palei Kalvarių – Žalgirio g. sankryžą yra išlikę ir vieno aukšto pastatų, tačiau juos rekomenduojama perstatyti, suformuojant kokybišką užstatymą. Užstatymo struktūra nagrinėjamoje teritorijoje vis dar keičiasi. Neseniai

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

pastatyta LIDL parduotuvė, palei Žalgirio gatvę nugriauti keli vienbučiai – dvibučiai, numatoma plėtra kol kas tuščiame Trimitų g. 14 sklype.

4.1.2.6 Siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai Esamos būklės įvertinimo brėžinyje „Erdvių schema“. Nustatyta, kad nagrinėjamame kvartale (tarp Kalvarių, Žalgirio ir Trimitų gatvių) dominuoja 5 aukštų aukščio užstatymas su suformuotomis privačiomis erdvėmis kvartalo viduje ir siauromis viešosiomis erdvėmis kvartalo išorėje palei esamas gatves. Šių erdvių formavimą siūloma skatinti, planuojant palei gatves perimetrinį užstatymą, su gyvybingomis ir patraukliomis viešosiomis erdvėmis, o sklypo viduje (gilumoje) formuoti privačias erdves.

4.1.2.7. Teritorijoje galima daugiafunkcinė veikla pagal prioritetinę komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą (kuriame galima viešbučių paskirties, administracinės paskirties, prekybos paskirties, paslaugų paskirties, maitinimo paskirties pastatų statyba), ir kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą (kuriame galima gydymo paskirties pastatų statyba).

4.1.2.8 Vilniaus gatvių standartas nevertinamas, nes yra įrengti ir atskiru statybos projektu rengiami visi transporto infrastruktūros elementai, naujų susisiekimo komunikacijų (gatvių) statyba ties planuojamu žemės sklypu neplanuojama, nes teritorijoje yra išvystyta esama inžinerinė infrastruktūra (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takai).

4.1.2.9 Planuojamas sklypas aprūpintas reikalinga inžinerine infrastruktūra, tačiau numatant būsimą plėtrą, yra gautos planavimo sąlygos ir parengta projekto inžinerinės infrastruktūros dalis, kurioje suplanuotas vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, elektros ir šilumos tiekimo prisijungimas prie centralizuotų miesto tinklų, t.y - numatytos inžinerinių tinklų trasos ir apsaugos zonos. Bei planuojamo sklypo pietinėje dalyje projektuojamas 312 kv. m ploto servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Susisiekimo komunikacijų atskira dalis šiuo projektu nerengiama, nes iš esamos B kategorijos Žalgirio gatvės įvažiavimas į planuojamą teritoriją nenumatomas. Įvažiavimas suplanuotas iš D kategorijos Trimitų gatvės, kurios techninis projektas šiuo metu rengiamas kitų projektuotojų, todėl detaliojo plano brėžiniuose yra numatyta tik galima įvažiavimo vieta, kurios tiksli vieta ir parametrai bus nustatomi vėlesniame projektavimo etape, t.y – statinių statybos projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės suplanuotos kitu – Trimitų gatvės atkarpos statybos projektu. Palei Žalgirio gatvę ties planuojama teritorija atskiru projektu yra įrengtas dviračių takas ir šaligatvis, vadovaujantis 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“.

4.1.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa, įgyvendinti programoje nustatyti papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis per esamas susisiekimo komunikacijas, viešųjų erdvių sistemas.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.3 Žemės sklypo performavimo sprendiniai ir Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 detaliojo plano keitimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį *teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai*), nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir konkretų prioritetinį žemės naudojimo būdą žemės sklypui, kuris žemės sklypui Nr. 1 nustatomas Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu, taip pat kitą galimą žemės naudojimo būdą, į kurį leidžiama savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeisti Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu formuojamam žemės sklypui nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 5 dalis).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. Kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo nuostatomis, Detaliojo plano keitimo grafiniai sprendiniai detalizuoti pagrindiniame brėžinyje ir papildomuose brėžiniuose:

1) Detaliojo plano keitimo brėžinyje „Pagrindinis brėžinys Nr. 1. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC), tik erdvinio objekto kodais pažymėti galimi žemės sklypų naudojimo būdai – prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas ir kitas galimas visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

pateikti kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą (tiek prioritetinį, tiek kitą galimą) atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

2) Brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą nustatomą detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu. M 1:500“, grafiškai Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdas, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

3) Brėžinyje „Privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą nustatomą savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu keičiant detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį naudojimo būdą Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę. M 1:500“ grafiškai Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva pažymėtas kitas galimas visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdas, kuris žemės sklypui Nr. 1 galės būti nustatytas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pakeičiant Detaliojo plano koregavimo projekto tvirtinimo metu nustatytą prioritetinį žemės naudojimo būdą, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę, o reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikti šį naudojimo būdą atitinkantys apribojimai - privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.3.2 Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 projektuojamas sujungimo būdu esamą žemės sklypą Žalgirio g. 72 (sklypas Nr. 1.1) sujungiant su Detaliuoju planu projektuojamu įsiterpusiu sklypu Nr. 1.2. Įsiterpęs žemės sklypas (Sklypas Nr. 1.2) projektuojamas tarp žemės sklypo Žalgirio g. 72 (Sklypas Nr. 1.1) ir Žalgirio gatvės raudonųjų linijų. Detaliojo plano keitimo projekte po sujungimo formuojamam Sklypui Nr. 1 nustatomi privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Įsiterpusio Sklypo Nr. 1.2 formavimas ir jo sujungimas su pagrindiniu besiribojančiu Sklypu Nr. 1.1, atitinka Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692, 2.15 papunktyje nurodytus kriterijus: Sklypas Nr. 1.2, įsiterpęs tarp formuojamo Sklypo Nr. 1.1, ir Žalgirio gatvės (Žalgirio gatvės raudonųjų linijų ribos); įsiterpęs Sklypas Nr. 1.2 pagal savo konfigūraciją faktiškai bus naudojamas patekimui į besiribojantį pagrindinį Sklypą Nr. 1.1, t.y. skirtas pagrindiniam Sklypui Nr. 1.1 aptarnauti, todėl įsiterpusiame žemės plote nėra galimybės suformuoti racionalių ribų ir dydžio žemės sklypą, kuriame būtų vykdoma atskira ūkinė veikla; įsiterpusio žemės ploto dydis 223 kv. m. neviršija teritorijai, kuriai nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas, maksimalaus leidžiamo įsiterpusio žemės ploto dydžio – 0,5 ha; įsiterpusio Sklypo Nr. 1.2 plotas (223 kv.m) mažesnis nei pagrindinio Sklypo Nr. 1.1 (1532 kv.m.).

4.1.3.3 Sklypo Nr. 1 Privalomieji naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą:

4.1.3.3.1 **Sklypo Nr. 1.2.** Privalomieji naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą:

- plotas 223 kv.m.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

4.1.3.3.2 **Sklypo Nr. 1.1.** Privalomieji naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą:

- plotas 1532 kv.m.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

4.1.3.3.3 Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 1 755 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą, kuris nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu:

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus prioritetinis žemės naudojimo būdas, nustatomas Detaliojo plano keitimo tvirtinimo metu – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 25 m, absoliuti aukščio altitudė 135,0 m;

Užstatymo tankis – 80 %;

Užstatymo intensyvumas – 2,5;

Užstatymo tipas – perimetrinis (pr) užstatymas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 10% pagal prioritetinį naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 5 aukštų, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, iki 20% pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto gali būti iki 7 aukštų. Pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antsoles;

Statinių paskirtys pagal prioritetinį naudojimo būdą – negyvenamieji pastatai: viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojamas servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas 133 kv.m, (tarnaujantis, kodas 222).

Projektuojamas servitutas S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas 99 kv.m, (tarnaujantis, kodas 222).

4.1.3.4 Sklypo Nr. 1 Privalomieji naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą:

4.1.3.4.1 **Sklypo Nr. 1.2.** Privalomieji naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą:

- plotas 223 kv.m.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V).

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

4.1.3.4.2 **Sklypo Nr. 1.1.** Privalomieji naudojimo reglamentai pagal prioritetinį naudojimo būdą:

- plotas 1532 kv.m.
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V).

Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 1 755 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal kitą galimą naudojimo būdą, į kurį savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu gali būti pakeistas Detaliojo plano keitimo projekto tvirtinimo metu žemės sklypui Nr. 1 nustatytas prioritetinis žemės naudojimo būdas.

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas, į kurį savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu galės būti keičiamas nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdas;

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 25 m, absoliuti aukščio altitudė 135,0 m;

Užstatymo tankis – 80 %;

Užstatymo intensyvumas – 2,5;

Užstatymo tipas – perimetrinis (pr) užstatymas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 15% - pagal kitą galimą naudojimo būdą.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 5 aukštų, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, iki 20% pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto gali būti iki 7aukštų. Pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antresoles ;

Statinių paskirtys pagal kitą galimą naudojimo būdą – negyvenamieji pastatai: gydymo paskirties pastatai (gydyklų pastatai);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtasis skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojamas servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas 133 kv.m, (tarnaujantis, kodas 222).

Projektuojamas servitutas S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas 99 kv.m, (tarnaujantis, kodas 222).

4.1.3.5. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai; 3. Atstumai nuo planuojamų automobilių

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų bus išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 3. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimų aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 4. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 5. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 6. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 7. Planuojama statybos riba sutampa su požeminio užstatymo riba. 8. Brėžinys parengtas ant parengtos ir suderintos toponuotraukos, Nr. TIIS1-20220829-062989, TIIS2-2022-08-01-037345 ir TIIS2-2022-08-28-041583.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Inžinerinių tinklų dalis rengiama vadovaujantis 2022-03-22 AB Vilniaus šilumos tinklai išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG216557, 2022-03-17 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG215906, 2022-03-17 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG215845 ir 2022-03-14 UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG215117.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti iš centralizuotų miesto tinklų.

Teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinių komunikacijų tinklų sistema, esami statiniai prijungti prie centralizuotų miesto tinklų.

4.1.4.1 Vandentiekis, nuotekos

Teritoriją aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama nuo esamo vandentiekio tinklo d 150 mm Žalgirio g., prisijungimas numatomas esamoje kameroje, prisijungimo vietoje, numatyti atjungimo armatūrą, esant poreikiui kamera turi būti rekonstruojama – padidinama. Nuotekų nuvedimas numatomas į esamus d 200 mm nuotekų tinklus Žalgirio g..

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas nuo esamų hidrantų, vidaus gaisrų gesinimas numatomas nuo esamo d 150 vandentiekio tinklo Žalgirio g.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 5.00 m³/dieną, 1.30 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 10 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 5.4 l/s. Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-07-20 Nr. REG233575.

4.1.4.2 Lietaus nuvedimas

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, planuojamos teritorijos, planuojama nuvesti į planuojamą infiltracinį/debito reguliavimo įrenginį, kuris įrengiamas užstatymo zonoje, iš kurio lietaus nuotekos nukreipiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus d 300 mm, Žalgirio g.. Infiltravimo/debito reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklausys nuo planuojamų pastatų išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalizuojama techninio projekto rengimo stadijoje.

Techninio projekto rengimo metu atlikus geologinius tyrimus ir nustačius, kad teritorijoje esamas gruntas tinkamas infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos gali būti infiltruojamos, numatant persipylimą į esamus lietaus nuotekų tinklus d300 mm Žalgirio g., suprojektavus debito reguliavimo/infiltracinį įrenginį, apribojantį į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą $\leq 10\%$, nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-03-14 Nr. REG215117.

4.1.4.3 Elektrotechnikos dalis. Lauko elektros tinklai.

Pagrindiniai rodikliai

Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis
Elektros energijos tiekimo kategorija		III
Elektros tinklo įtampa	V	400/230
Reikalingas papildomas galingumas II/III kategorijai:	kW	300
Galios koeficientas	cosf	0,9

Bendri reikalavimai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2022-03-17 Nr. REG215845. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa $400\pm 10\%$ / $230\text{ V}\pm 10\%$;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje esančius AB „Energijos skirstymo operatorius“ priklausančius tinklus planuojama naikinti (PP310, KL).

Energijos tiekimas

Pagal elektros energijos tiekimo patikimumą objektas priskiriamas III kategorijai.

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamos 10 kV elektros kabelių linijos TR2 – MT1668 įrengiant 10kV kabelines linijas iki planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės. Kabelių trasos ilgis 90m.

Planuojama integruota į pastatą 10/0,4 kV transformatorinė.

Prie pastato sienos numatoma kabelinės apskaitos spintos KS/KAS montavimo vieta.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos pagal poreikį išskiriamos apsaugos zonos bei nustatomas reikiamas servitutas naujai tiesiamiems elektros skirstomiejiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

Planuojamai transformatorinei, pagal techninio projekto sprendinius, bus nustatytas servitutas jo aptarnavimui.

4.1.4.4 Šildymas

Teritorijai šilumos tiekimas planuojamas nuo esamo šilumos tiekimo tinklo Žalgirio g.

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2022-03-22 Nr. REG216557 ir Nr. 22009D.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Sklypo Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimo projektu transporto dalis sprendžiama vadovaujantis 2022-02-22 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG212850.

Planuojamas sklypas yra kvartalo, ribojamo didesnės svarbos C kategorijos Kalvarijų gatvės, B kategorijos Žalgirio gatvės, C kategorijos Rinktinės gatvės ir D kategorijos Trimitų gatvės, šiaurinėje dalyje, palei Žalgirio gatvę. Kalvarijų, Žalgirio ir Trimitų gatvėse yra viešojo transporto maršrutų trasos. Viešojo transporto stotelės yra įrengtos šiose gatvėse, tačiau į Nagrinėjamos teritorijos ribas nepatenka. Kalvarijų, Žalgirio ir Rinktinės gatvių (raudonųjų linijų) ribose įrengti dviračių takai ir šaligatviai. Taigi išorinė kvartalų susisiekimo infrastruktūra pilnai išvystyta, šiuo metu rengiamu statybos projektu numatyta Trimitų gatvės jungtis su Žalgirio gatve, todėl sprendiniai rengiami tik vietiniai (kvartalo vidaus), t. y – numatant įvažiavimus ir pėsčiųjų takus į atskirus sklypus, pagal galimybę numatant integruotą viešąją erdvę Žalgirio ir Trimitų gatvių perimetru (su įėjimais į planuojamus pastatus).

Į sklypą planuojamas įvažiavimas – išvažiavimas iš Trimitų gatvės. Jis toje pat vietoje buvo suplanuotas ir ankstesniame teritorijų planavimo dokumente. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių parkavimo vietos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bus įrengtos planuojamame sklype.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2022-02-15 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG212069 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.6.2 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Šalia planuojamo sklypo pietinėje pusėje yra tik vienas pastatas, esantis už 16 m nuo planuojamos statybos zonos. Planuojamas užstatymas numatomas iki 7 aukštų aukščio, esamas pastatas yra 5 aukštų su 1 aukšto aukščio antstatu viduryje. Atlikti insoliacijos skaičiavimai, kuriuose išnagrinėta planuojamo pastato įtaka esamiems pastatams ir esamų pastatų įtaka planuojamam užstatymui. Nustatyta, kad natūralaus apšvietimo sąlygos tiek planuojamoje teritorijoje, tiek gretimybėse esantiems pastatams užtikrinamos.

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

4.1.6.3 Vandens tiekimo ir nuotekų tinklai teritorijoje yra įrengti ir prisijungti prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti rengiant konkrečių statinių statybos projektus.

4.1.6.4 Įvertintas planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija. 2022-06 mėn., atlikus transporto srautų skaičiavimą ir modeliavimą, atlikti triukšmo ir oro taršos skaičiavimai.

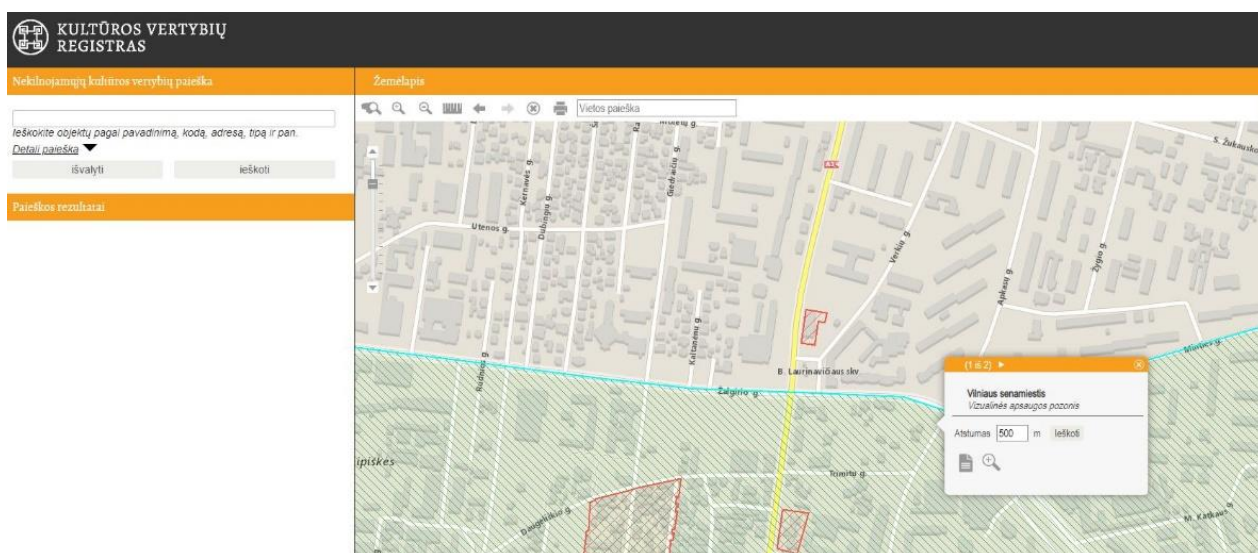
4.1.6.5 Automobilių stovėjimo vietas laikantis teisės aktų reikalavimų planuojama įrengti požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje, kitų infrastruktūros objektų planuojamame sklype įrengti nenumatoma.

4.1.6.6 Planuojamoje teritorijoje nenumatoma statyti objektų, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

4.1.7 Paveldosauginė dalis.

Istorinė planuojamos teritorijos raida: Vilniaus aktuose Šnipiškės minimos XVI a. 1536 m. karaliaus Žygimanto I patvarkymu, buvo pastatytas pirmasis tiltas per Nerį. XVI a. susiformavo pagrindinės Šnipiškių priemiesčio gatvės – Ukmergės ir Kalvarijų. Iki XIX a. II p. Šnipiškės vystėsi menkai. 1875 m. sudarytame Vilniaus miesto III-iajame perspektyviniame plane jau buvo plačiau suplanuotas Šnipiškių teritorijos gatvių tinklas, apimantis dabartinę Kalvarijų gatvės trasą ir gretimas teritorijas.

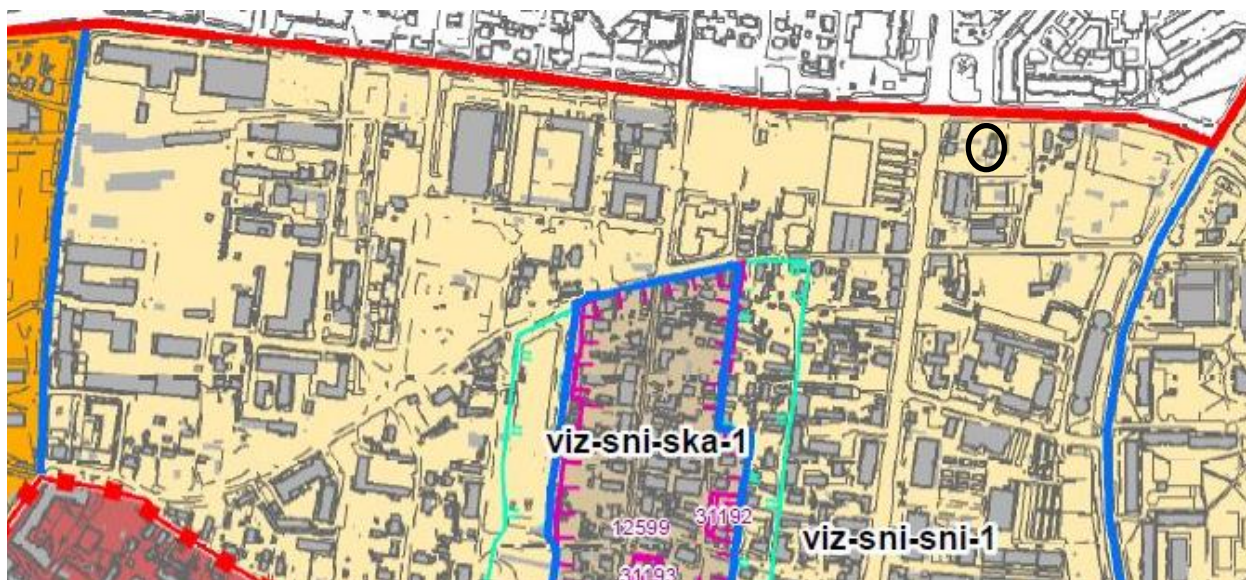
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – paveldotvarkos projekto (tvarkymo plano) koncepcijos sprendiniuose nustatytą Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos 21 reglamentinę zoną (Šnipiškės, Žirmūnai – apsaugos zonos dalis su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais), kurioje rekomenduojamas preliminarus aukštingumas iki 25 m., atskirose vietose iki 35 m., galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 18 nurodo, kad papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Planuojama teritorija

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

patenka į Šnipiškių priemiesčio zoną (kodas viz-sni-sni-1), kurios tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Morfortipas: perimetrinis užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrinis, perimetrinis miesto vilų, atskirai stovinčių pastatų. Užstatymo intensyvumas iki 2,5. Vyraujantis (“foninis“) pastatų aukštis 25 m. Didžiausias leistinas pastatų aukštis 35 m. Kaita: galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



Vadovaujantis 2022-02-21 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG212621, planuojamame žemės sklype nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, neviršijantys ir atitinkantys paveldosauginius reikalavimus: planuojamam sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, užstatymo intensyvumas iki 2,5, didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 7 aukštų, iki 25 m.

Sklypas tvarkomas pagal Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinąją apsaugos reglamentą, Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatas, Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas (V sk.), nepažeidžiant artimoje gretimybėje esančių kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių. Planuojamas užstatymas savo apimtimi dera supančioje aplinkoje, atitinka Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimus (Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005-04-19 įsakymas Nr. Į-167). Virtualus užstatymo modelis nagrinėtas aktualesiose kultūros paminklo u.k. 16073 apžvalgos panoramose iš įvairių pusių: nuo Gedimino kalno, nuo Subačiaus gatvės viršaus, nuo Šeškinės kalvos, nuo Tauro kalno. Planuojamas užstatymas matomas tik vienintelėje panoramoje – žvelgiant nuo Gedimino kalno, iš kitų apžvalgos taškų objektas nėra matomas, t.y – neišlenda virš aplink esančių pastatų. Todėl planuojamas užstatymas neįtakoja susiformavusių ir saugomų vietovių siluėtų ir panoramų, nenustelbia gamtinių vertybių – senamiestį supančių kalvų užstatymo santykio. Planuojamas užstatymas yra pakankamai nutolęs nuo senamiesčio, tūris savo aukščiu ir apimtimi nekonkuruoja su esamu kvartalo užstatymu, kurio aukštis pietinėje kvartalo dalyje yra 5 aukštai su antstatais ir /ar šlaitiniais stogais ir siekia 22-24 metrus, o šalia esančiuose kvartaluose, esančiuose tokiau pat atstumu nuo senamiesčio, yra 9 – 12 aukštų pastatų.

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

Konkretūs užstatymo sprendiniai detaliuoju planu nerengiami, todėl rengiant techninį projektą, užstatymą projektuoti taip, kad naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėtų su aplinka. Užstatymą projektuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinto Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais ir įvertinti konkrečių projektuojamų rodiklių įtaką aplinkiniam užstatymui.

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2022-02-21 Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymu išduoti planavimo sąlygas Nr. REG212550 nustatyta, kad planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją ir planuojamai teritorijai netaikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.



Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo p. 5 nurodyta, kad komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 10%, p.3 – Visuomeninės paskirties teritorijoms nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal žemės sklypo naudojimo būdą: 3.3 Žemės sklypai, skirti kitiems, nepaminėtiems 3.1 (žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams, bendrojo lavinimo mokykloms) ir 3.2 (žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams) papunkčiuose, pastatams visuomeninės paskirties teritorijose žemės sklypams mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 15% .

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliuoju plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją. Miško žemės planuojamoje teritorijoje nėra.

4.1.9 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2022-02-11 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG211750 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių šioje miesto dalyje yra įrengta pakankamai: t.y – ties Kalvarijų – Žalgirio g. sankryža, Kalvarijų gatvėje, Žalgirio gatvėje, Trimitų gatvėje, kurie nuo pastato perimetro tolimiausio taško nutolę ne didesniu, kaip 200 m. atstumu.



Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas ir įgyvendintas ankstesniais projektais.

4.1.9.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas 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. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.9.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose

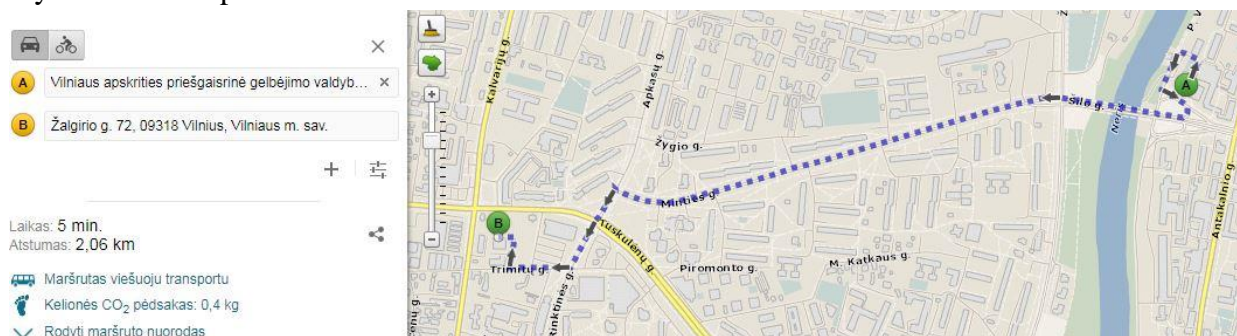
Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti. Privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobulinėms kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 2,06 km, atvykimo laikas apie 5 min.



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112

Vadovaujantis 2022-02-08 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG211200 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro. Planuojamoje teritorijoje numatomas iki 25 m. aukščio, iki 7 aukštų užstatymas, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 135,0 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

R D

Stadija	Teritorijos Žalgirio g. 72 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-22-112