

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## IVADAS

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. vasario 13 d. sprendimu Nr.1-389 “Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detalusis planas (toliau – **Detalusis planas**).

**Planavimo pagrindas:** Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

### 1. Normatyviniais aktais:

- LR teritorijų planavimo įstatymu (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (redakcija galiojanti nuo 2023-06-02);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);

### 2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. vasario 13 d. sprendimu Nr.1-389 “Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliuoju planu ir visomis jo vėlesnėmis korekcijomis.

### 3. Atsižvelgiant ir įvertinant greta rengiamų statybos projektų sprendinius:

- Prekybos paskirties (7.3) pastato Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos projektas;
- Geležinio Vilko gatvės dalies nuo Savanorių pr. žiedinės sankryžos iki Geležinio Vilko g. 25, M. K. Čiurlionio gatvės dalies ties žemės sklypu (Kad. Nr. 4400-0727-5845) ir Gerosios Vilties gatvės dalies nuo Geležinio Vilko g. iki Savanorių pr. rekonstravimo projektas;
- Egulių gatvės atkarpos tarp Tūkstantmečio g., Geležinio Vilko g. ir Savanorių pr. žiedinės sankryžos rekonstravimo projektas;
- Susisiekimo komunikacijų Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje statybos projektas.

**Planavimo iniciatorius:** UAB

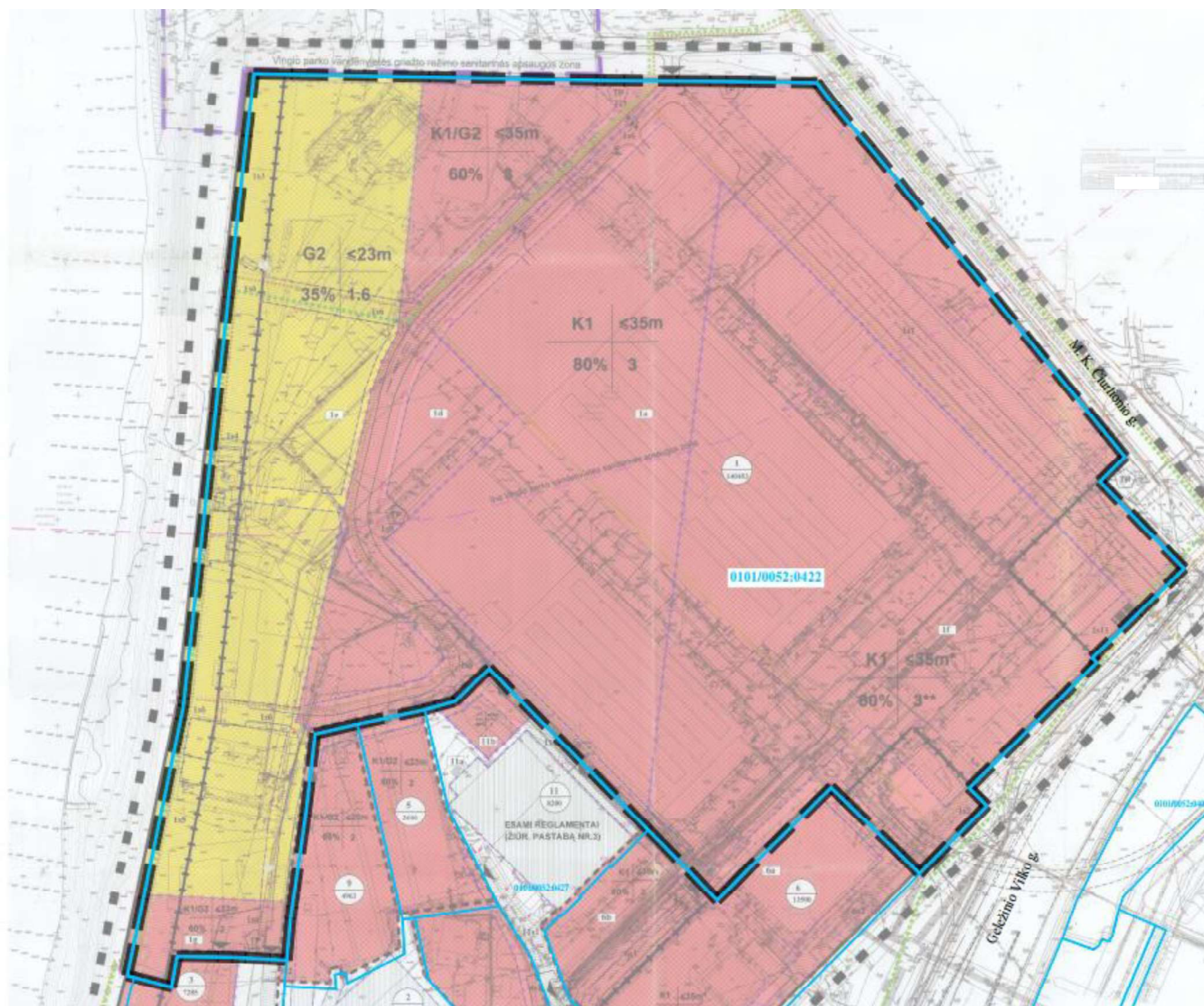
**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas:** MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas A B , tel. +370 615 28588, el.p.: andrius@archus.lt

**Planavimo tikslai:**

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Psl. 1 iš 18</p>
---	--

- Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 žemės sklype, kadastro Nr. 0101/0052:422, Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, pakoreguoti Detalioju planu nustatytą statybos zoną, statybos ribą, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribas, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (įvažiavimus į žemės sklypą Geležinio Vilko g. 2, gatvių raudonąsias linijas), ir joms reikalingų servitutų ribas ir plotą.

**Koreguojama teritorija:** žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0052:422, Geležinio Vilko g. 2, Vilnius, ir gretima teritorija.

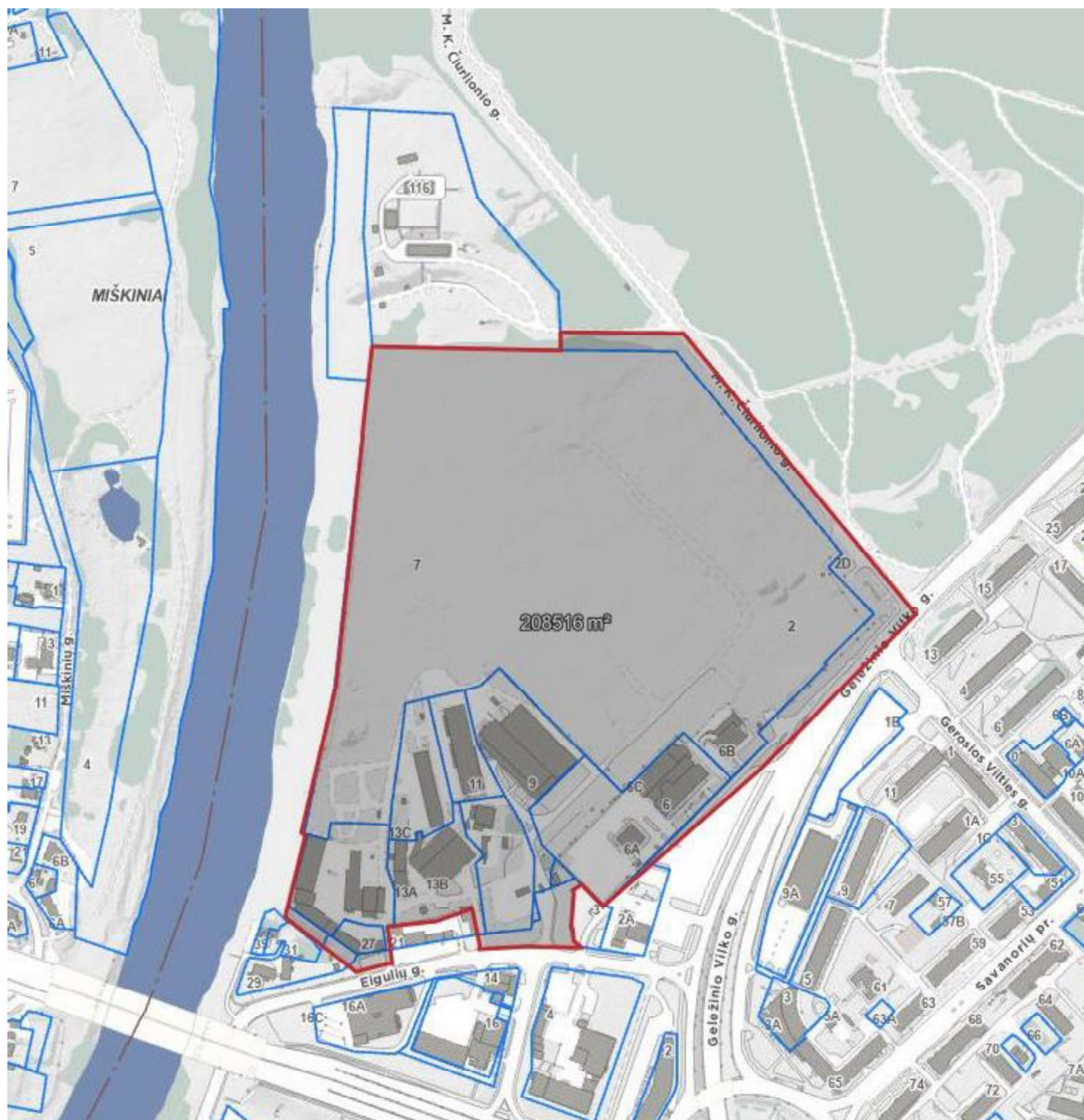


**1 pav.** Koreguojamas detalusis planas su pažymėta koreguojamos teritorijos riba.

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Psl. 2 iš 18</p>
---	--

## ESAMA PADĖTIS

Anksčiau detaliuoju planu suplanuota teritorija yra centrinėje Vilniaus miesto dalyje, šiaurinėje Vilkpėdės seniūnijos, teritorijos plotas – apie 20 ha. Šiaurėje teritorija ribojasi su Vilniaus Vingio parko vandenvietės teritorija, šiaurės rytų pusėje – su Vingio parku ir M.K.Čiurlionio gatve, pietryčių pusėje – su Geležinio Vilko gatve, pietuose – su Eigulių gatve, vakaruose – su Neries upės prieigomis. Sklype, kuriame buvo įsikūrusi VELGOS gamykla – pastatai nugriauti, pietinė teritorijos dalis palei Geležinio Vilko g. ir Eigulių g. – užstatyti pastatais. Šioje teritorijoje saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų nėra.



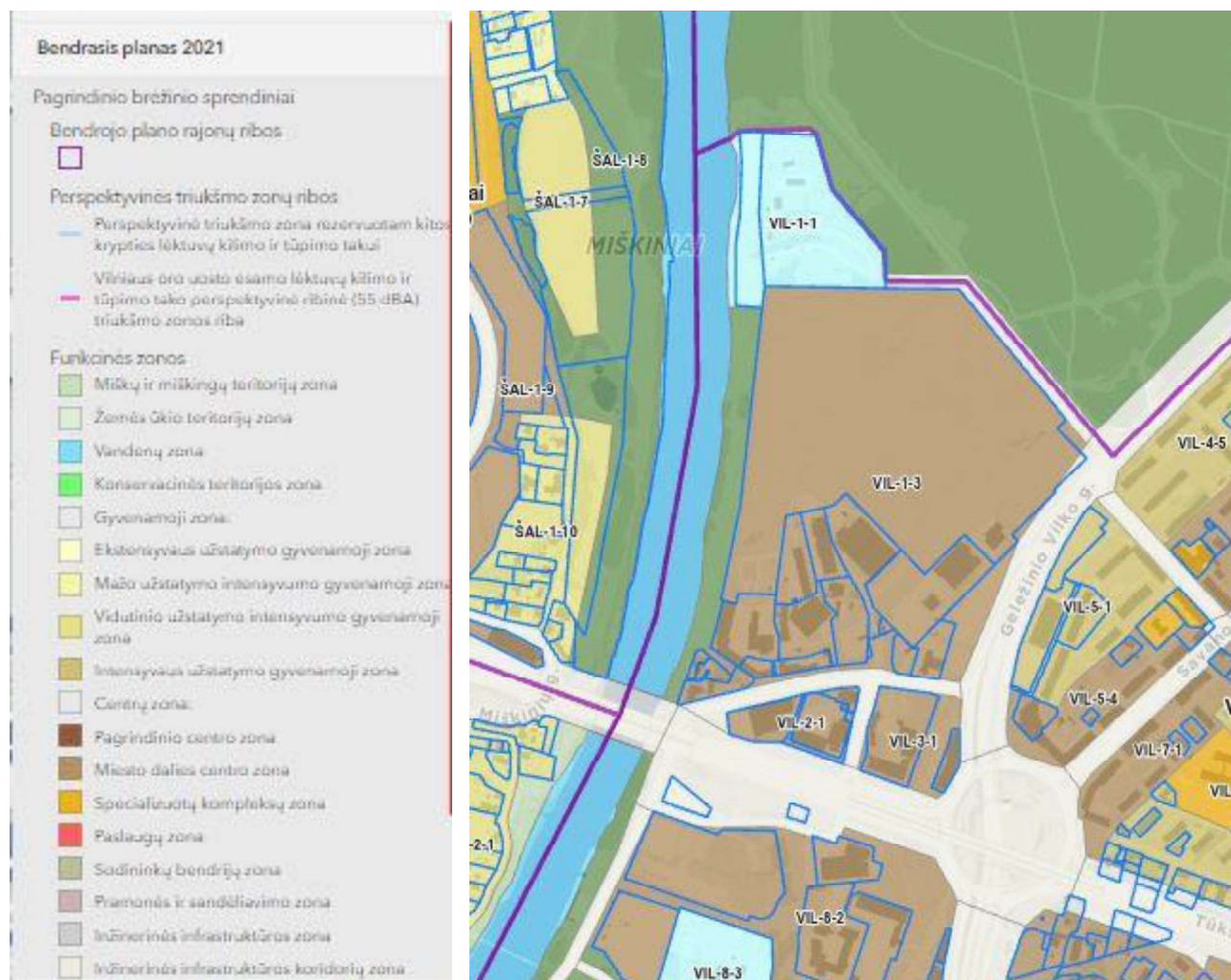
2 pav. Nagrinėjama teritorija. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliuoju plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 3 iš 18

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Psl. 4 iš 18</p>
---	--

## TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI

Teritorijos reglamentai pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą 2021 m.



3 pav. Bendrojo plano ištrauka. Šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)

Teritorijos funkcinė zona: Miesto dalies centro zona VIL-1-3

Vyraujantys teritorijos požymiai: Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliantios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Maksimalus užstatymo intensyvumas: 2,5

Užstatymo tankis: 80

Maksimalus aukštis: 35 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis aukštais: 9

Užstatymo tipas:

Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 5 iš 18

perimetrinis reguliarus- uždaro plano kvartalai (pr\_u);  
perimetrinis reguliarus- nepilnai uždari kvartalai (pr\_a);

Teritorijos panaudojimo tipas:

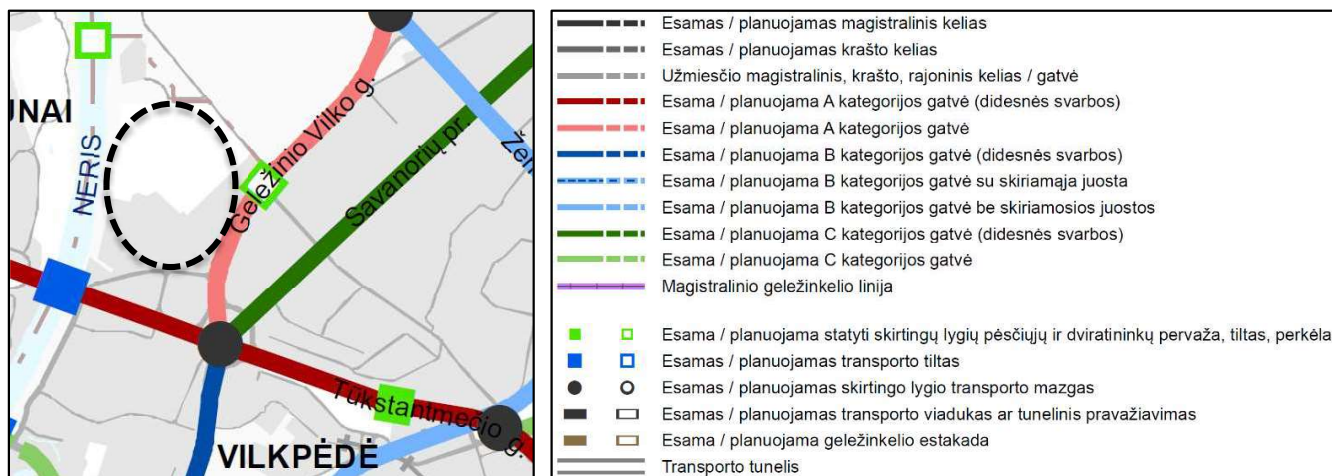
GC (mišri centro teritorija),  
GM (mišri gyvenamoji teritorija),  
PA (paslaugų teritorija),  
SI (socialinės infrastruktūros teritorija).

Galimi žemės naudojimo būdai:

G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos),  
K (komercinės paskirties),  
V (visuomeninės paskirties),  
R (rekreacinės teritorijos),  
B (bendro naudojimo),  
I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos),  
E (atskirųjų želdynų teritorijos).

Apsaugos zonos: teritorija patenka į Vandenvietės 2-ąją apsaugos juostą.

Vilniaus m. bendrajame plane nustatyta, kad Geležinio Vilko gatvė yra A kategorijos, o Eigulių gatvė D kategorijos (žr. 4 pav.).



4 pav. Gatvių kategorijų schema, Vilniaus m. BP

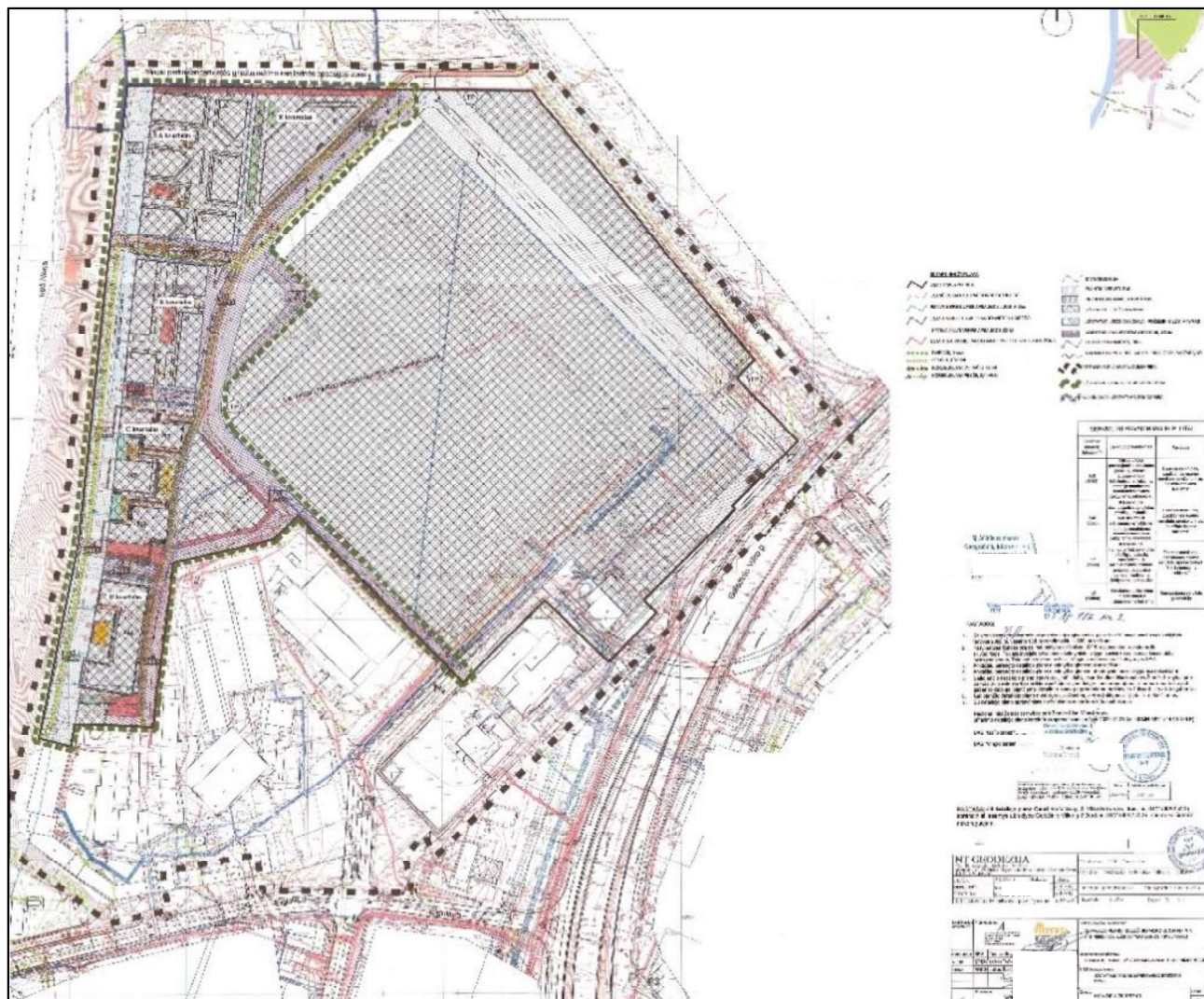
**Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detalusis planas**

Teritorijai galioja Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2008-02-13 sprendimu Nr. 1-389 “Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano tvirtinimo” patvirtintas sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detalusis planas, kuriuo suformuoti 11 žemės sklypų ir nustatyti jų naudojimosi reglamentai (žr. pav.1).

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Psl. 6 iš 18</p>
---	--

2021 metais buvo parengti ir patvirtinti du Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano (kad. Nr. 0101/0052:422) servitutų, statinių statybos ribų ir statybos zonos koregavimo projektai:

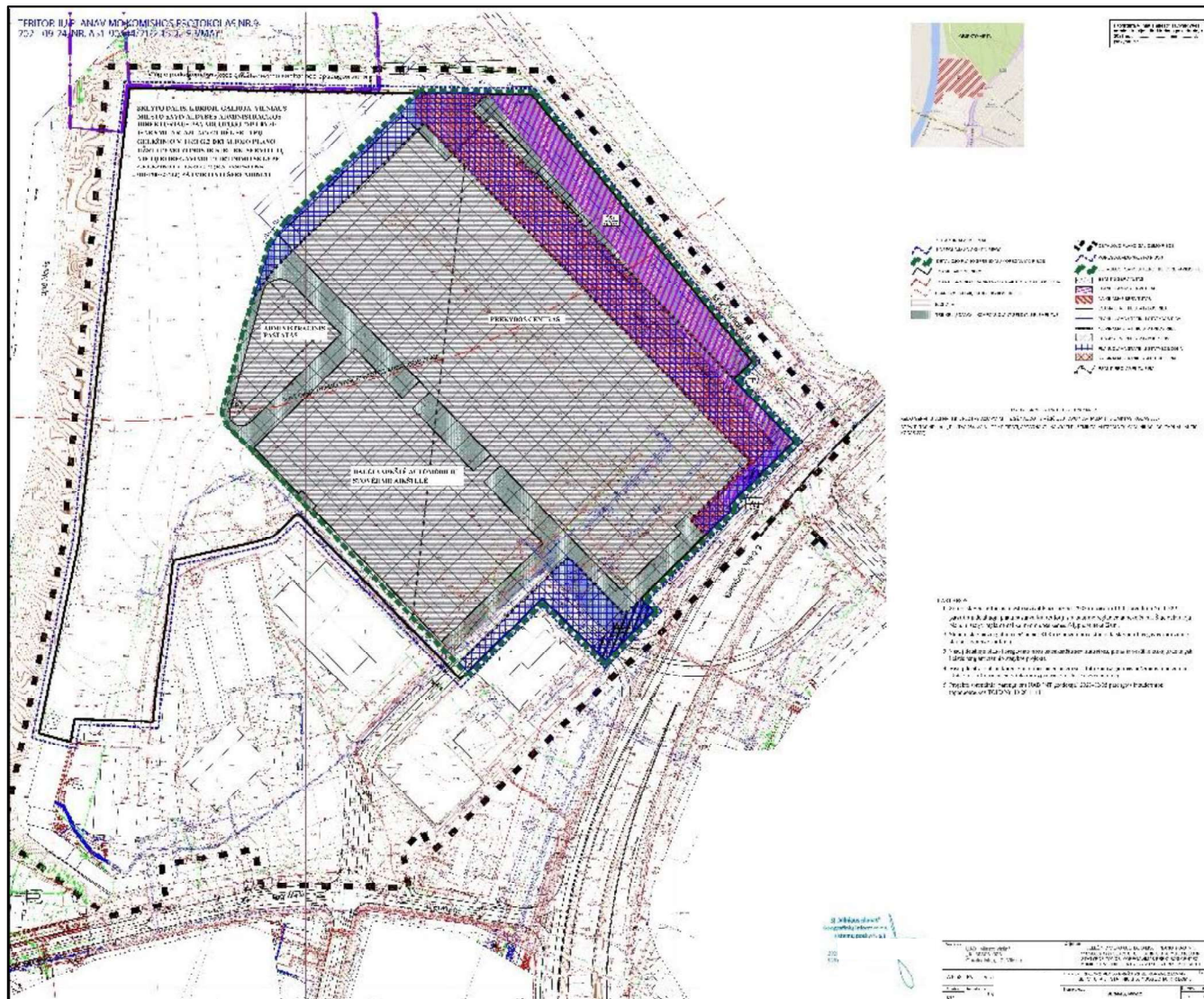
- 2021-06-30 18 priimtas įsakymas Nr. Nr. A30- 2346/21 Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano užstatymo zonos ir ribų bei servitutų vietų koregavimo tvirtinimo sklype Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr.0101/0052:422), (žr. 5 pav.);



5 pav. Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano koregavimo projektas

- 2021-10-18 priimtas įsakymas Nr. A30-3283/21 Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Geležinio Vilko g. 2 tvirtinimo, (žr. 6 pav.).

Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 7 iš 18



6 pav. Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano koregavimo projektas

### DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu numatoma koreguoti:

- statybos zoną ir statybos ribą;
- inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribas ir teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (jvažiavimus į žemės sklypą Geležinio Vilko g. 2, gatvių raudonąsias linijas), ir joms reikalingų servitutų ribas ir plotą.

Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojame plane ir jo vėlesnėse korekcijose nustatyti privalomieji ir kiti

Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 8 iš 18

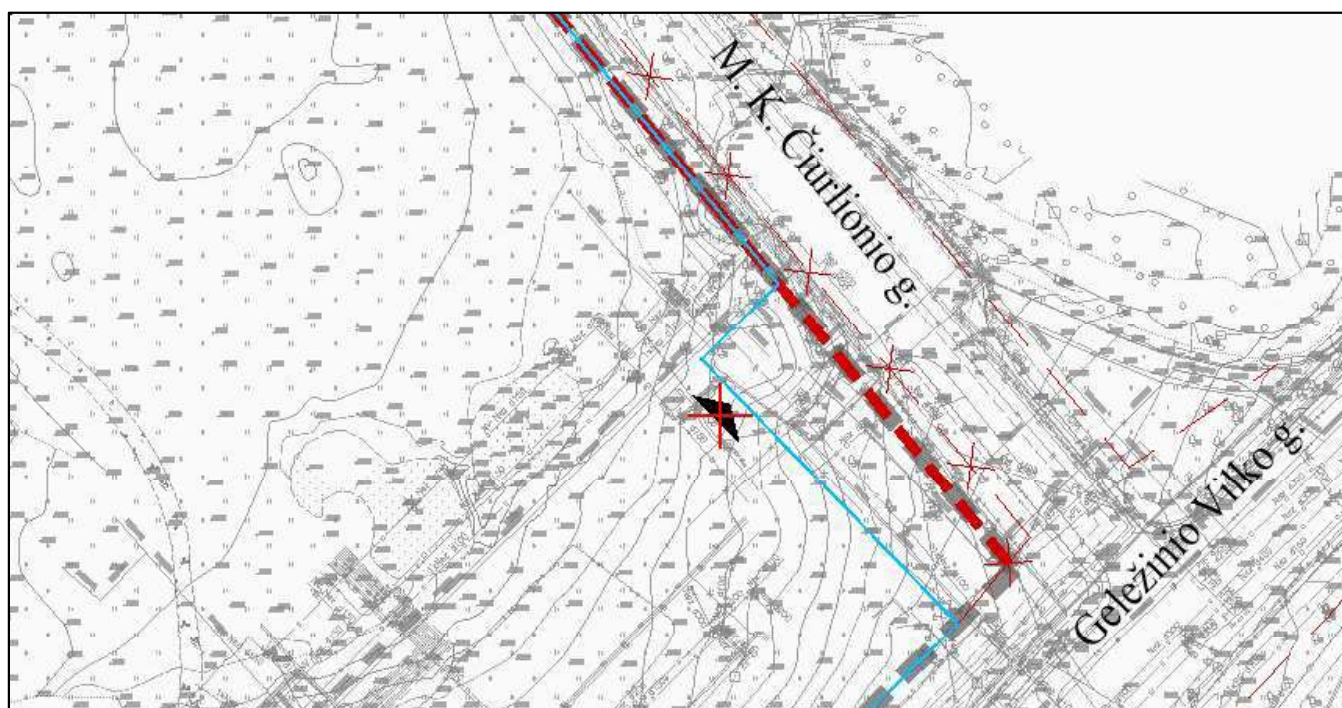
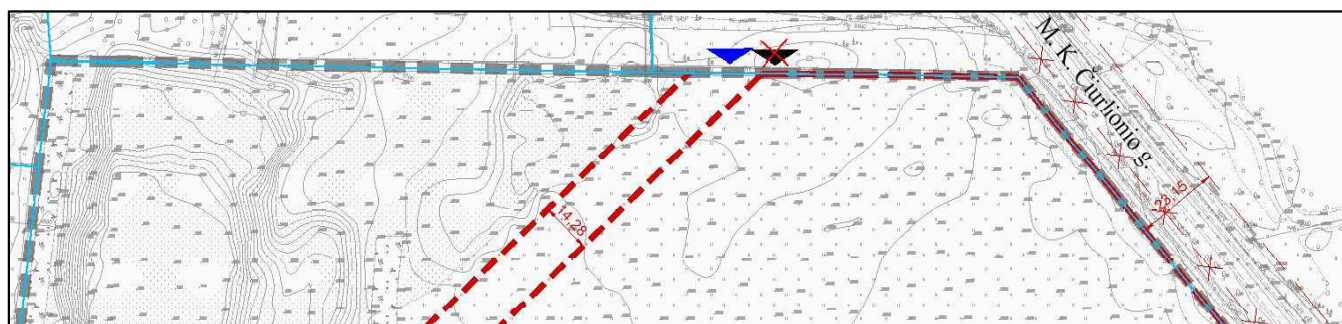
teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (sklypų naudojimo būdai, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypų užstatymo tankis, intensyvumas bei kiti privalomieji reglamentai) nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 p. nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

**Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (jvažiavimai į žemės sklypą Geležinio Vilko g. 2, gatvių raudonosios linijos)**

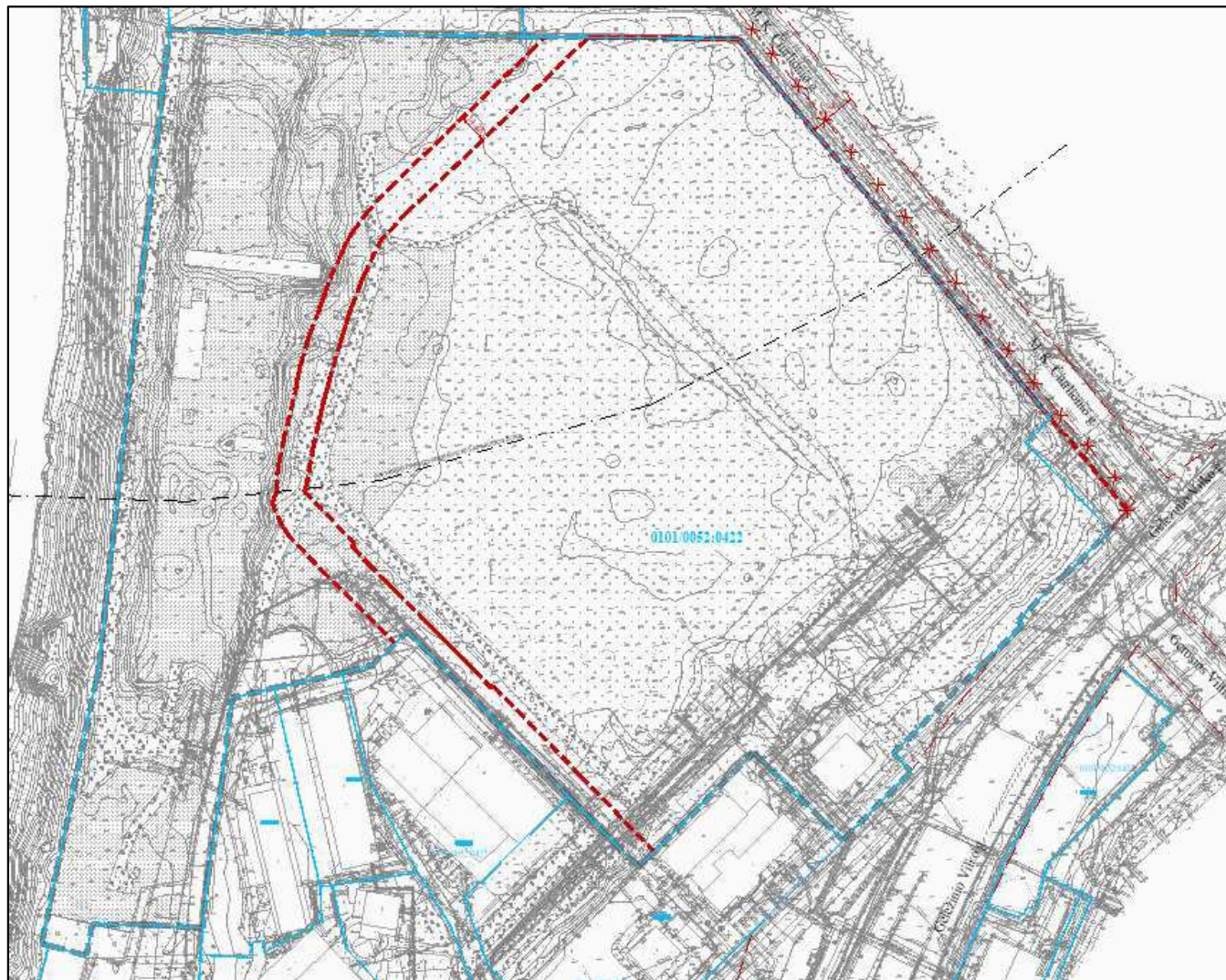
Naikinami ir koreguojami jvažiavimai į žemės sklypą Geležinio Vilko g. 2 iš/į M.K. Čiurlionio g.:



7 pav. Koreguojamos jvažiavimų vietos

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Psl. 9 iš 18</p>
---	--



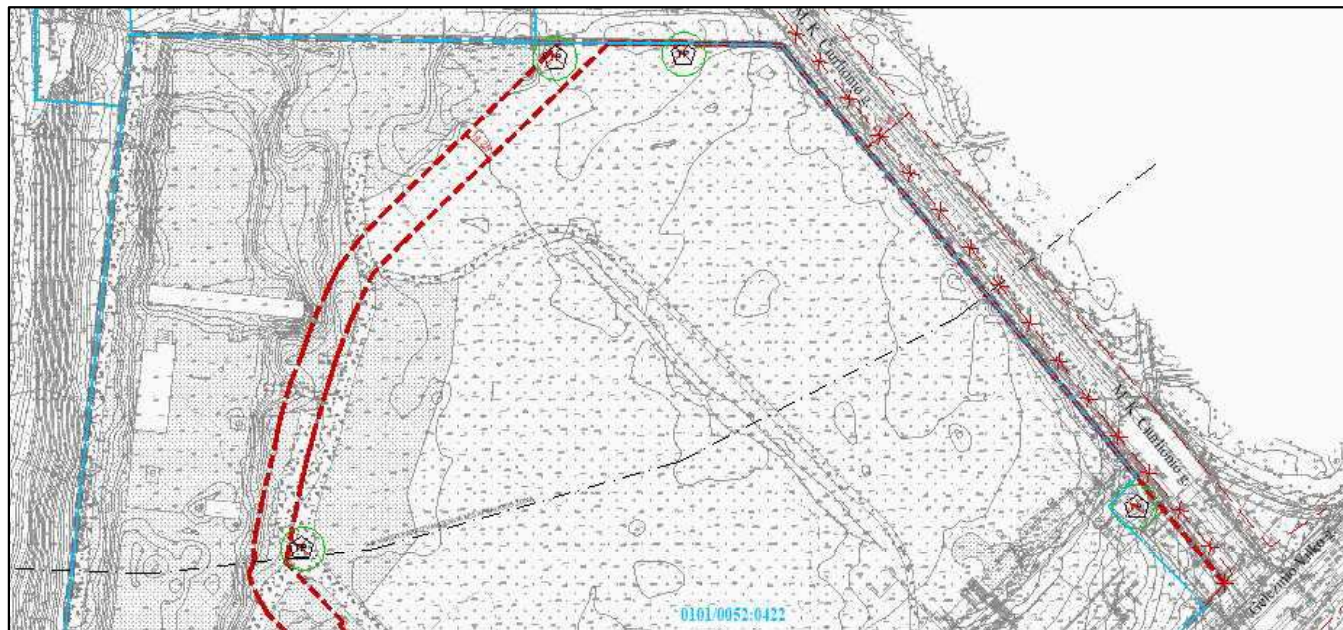


8 pav. Koreguojamos gatvių raudonosios linijos

**Inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribos ir teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai:**

Naikinamos ankščiau detaliuoju planu numatytos el. transformatorių vietos (žemiau apibrėžtos žaliais apskritimais).

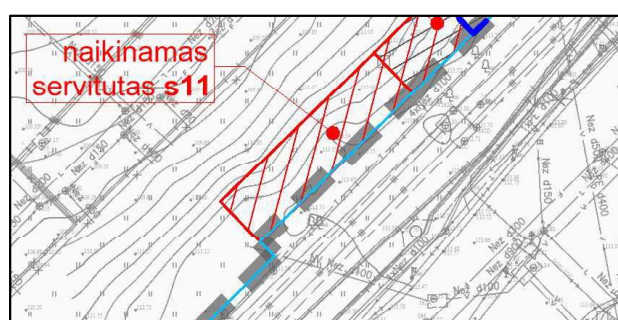
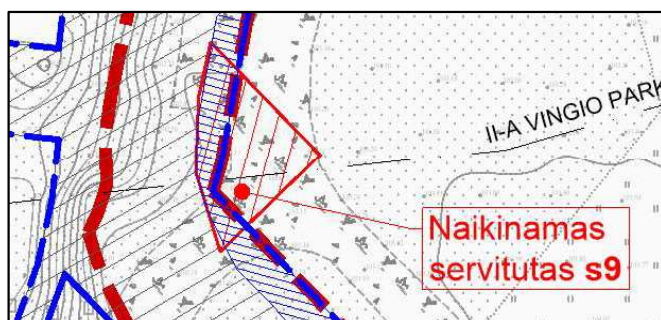
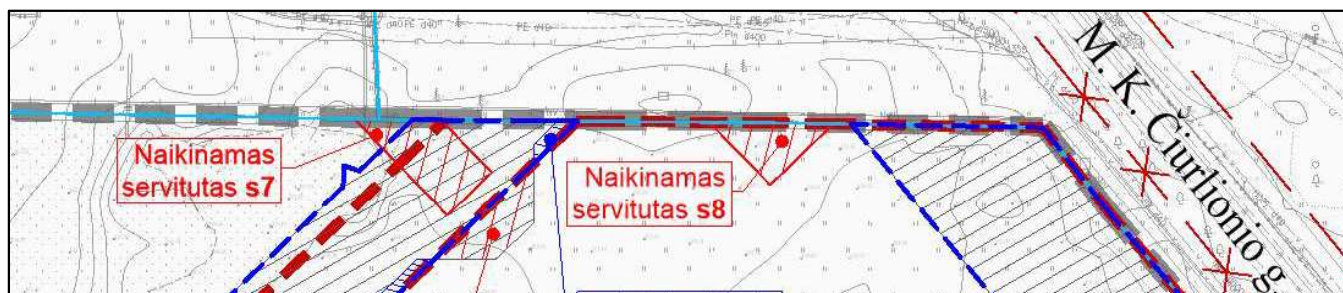
Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliuoju plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 11 iš 18



9 pav. Naikinamos transformatorinių vietos

### Servitutai

Naikinami servitutai 1s7 (plotas – 151 m<sup>2</sup>) , 1s8 (plotas - 92 m<sup>2</sup>) , 1s9 (plotas – 205 m<sup>2</sup>) , 1s11 (plotas – 254 m<sup>2</sup>) , - inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti (žr. 10 pav.)

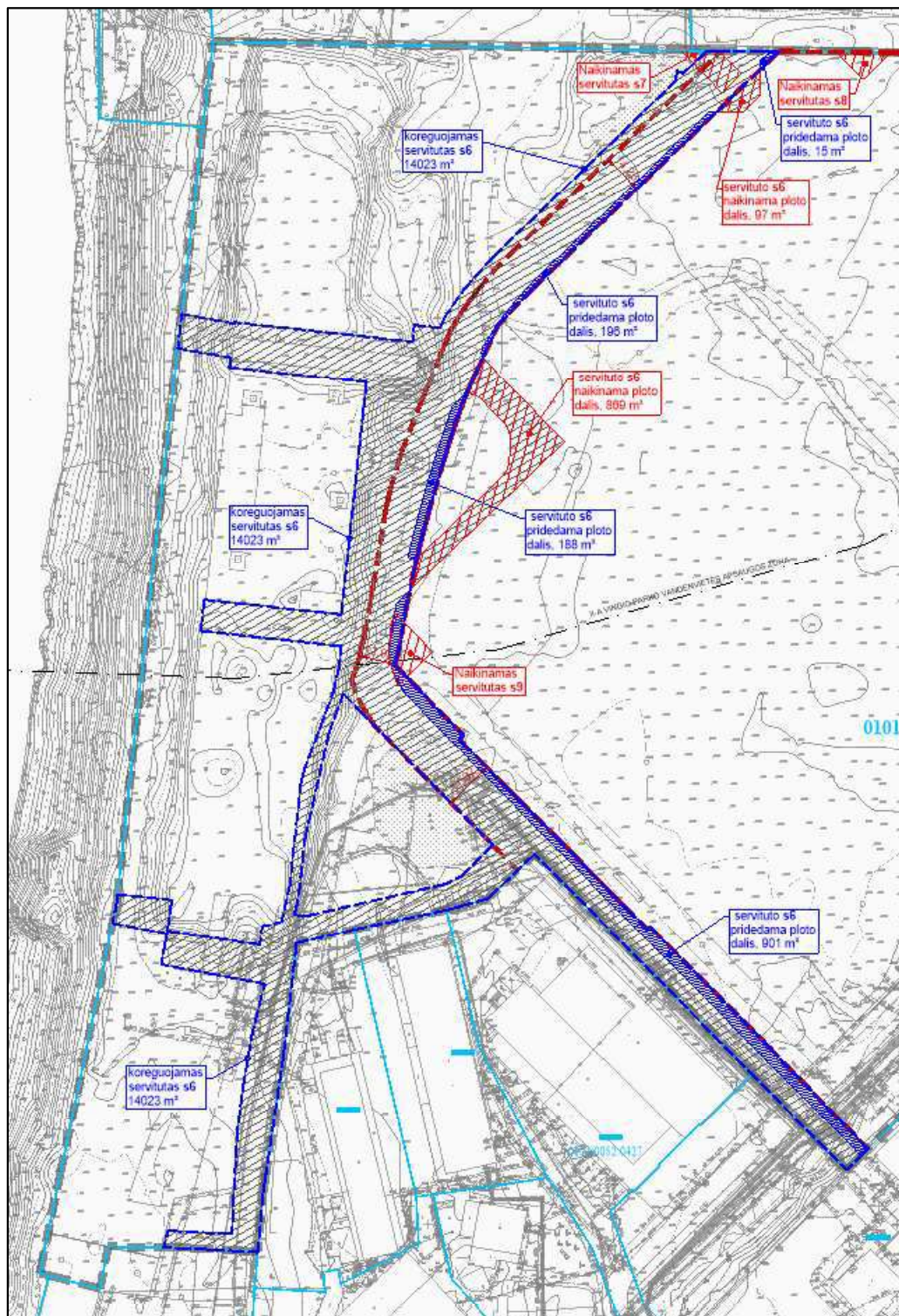


10 pav. Naikinami servitutai

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aišklinamasis raštas</p> <hr/> <p>Psl. 12 iš 18</p>
---	--

Atsižvelgiant į nustatomas raudonąsias linijas žemės sklype, koreguojamos servituto 1s6 ribos ir plotas (esamas plotas – 13688 m<sup>2</sup>, numatomas plotas – 14023 m<sup>2</sup>) - važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Objektas:  Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Aiškinamasis raštas  Psl. 13 iš 18
--	--

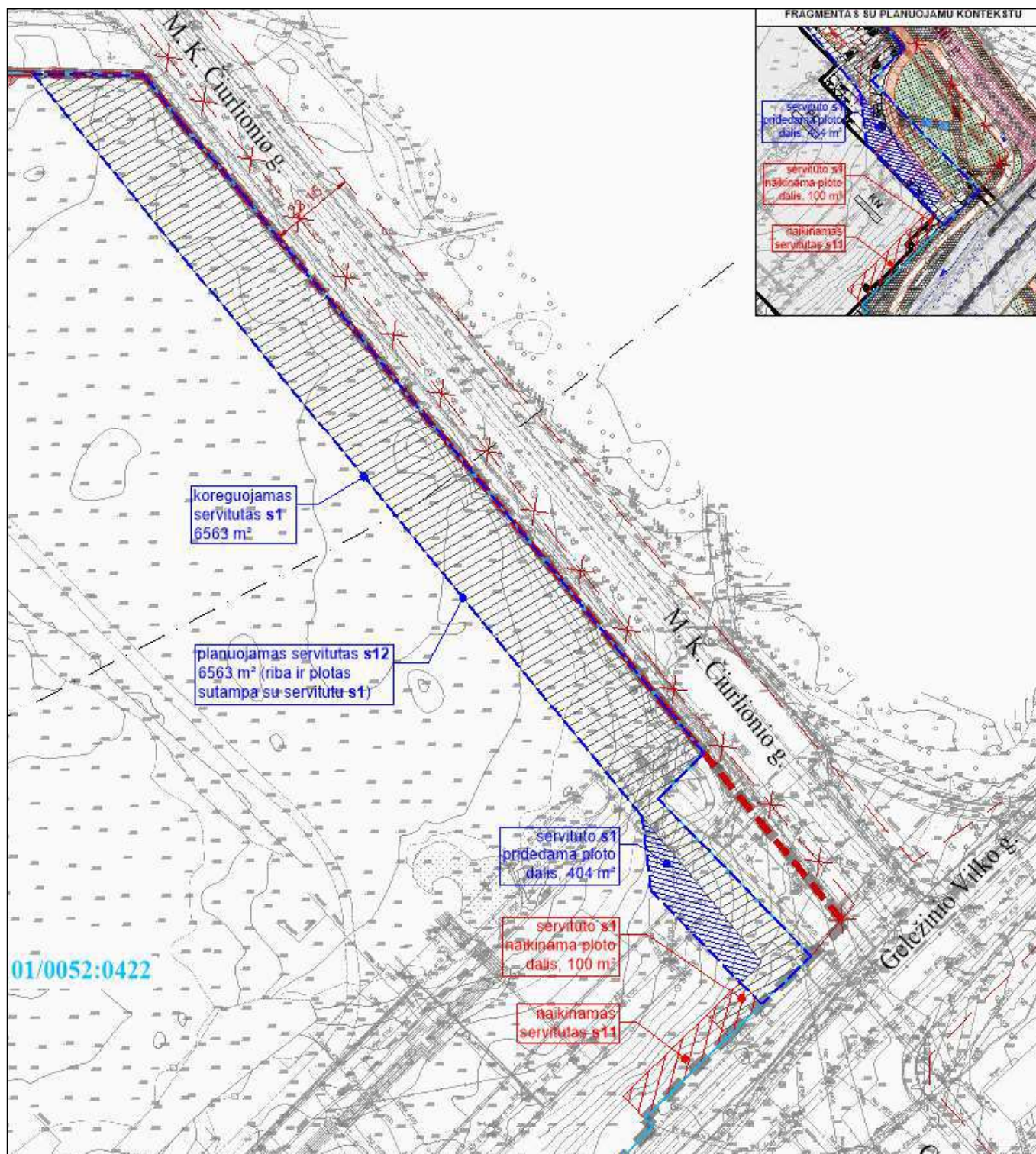


11 pav. Koreguojamos servitutas 1s6

Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 14 iš 18

Atsižvelgiant į Prekybos paskirties (7.3) pastato Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos projekte suprojektuotą požeminės perėjos vietą, patikslintos servituto 1s1 ribos ir plotas (esamas plotas – 6267 kv., numatomas plotas – 6563 kv.m) - teisė naudotis pėsčiųjų taku.

<p>Objektas:</p> <p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p> <p>Psl. 15 iš 18</p>
---	---



12 pav. Koreguojamos servitutas 1s1 bei planuojamas servitutas S12

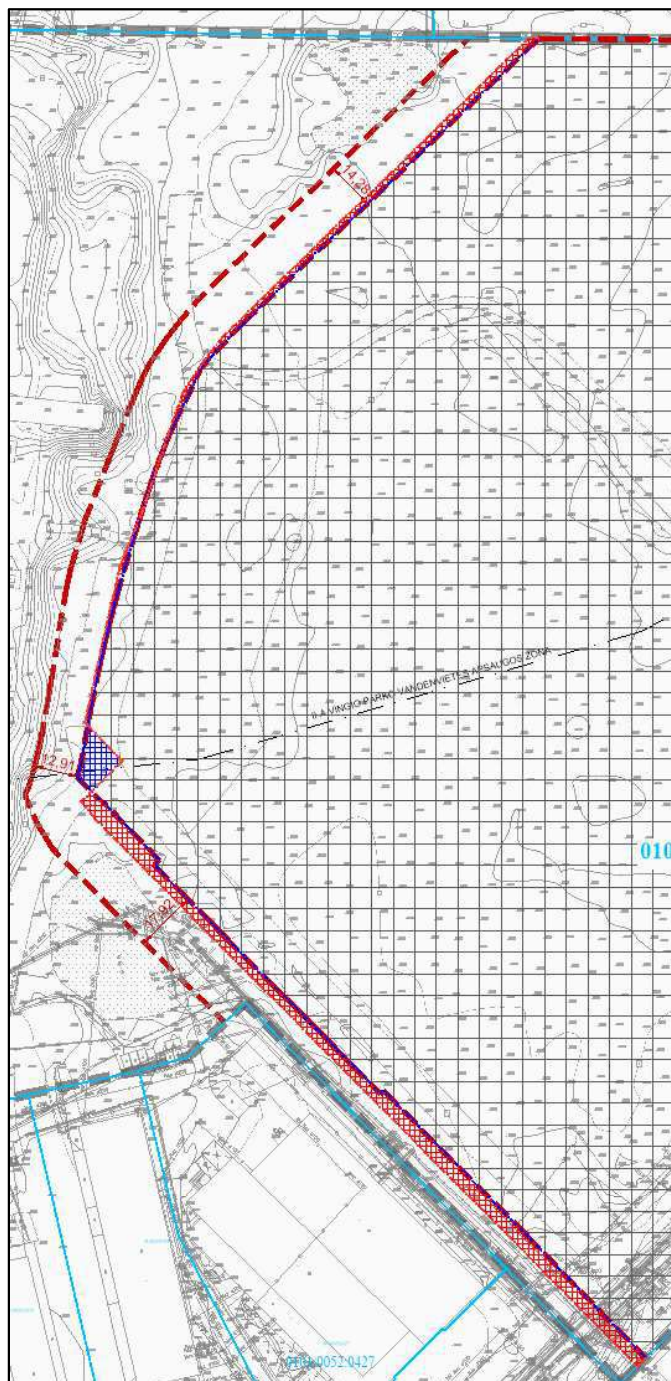
Objektas:	Aiškinamasis raštas
Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Psl. 16 iš 18

Projektuojamas servitutas S12, 6563 kv. m ploto – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Servituto S12 ribos ir plotas sutampa su servitutu 1s1.

### **Statybos zona ir riba**

Atsižvelgiant į suplanuotas gatvės raudonąsias linijas bei naikinamą transformatorinės vietą, koreguojama statybos zona ir riba.

Objektas:  Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2	Aiškinamasis raštas  Psl. 17 iš 18
--	--



**13 pav.** Koreguojama statybos zona ir statybos riba

<p>Objektas:</p>	<p>Aiškinamasis raštas</p>
<p>Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastrų Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ribų, teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų ir joms reikalingų servitutų sprendinių koregavimas sklype Geležinio Vilko g. 2</p>	<p>Psl. 18 iš 18</p>