

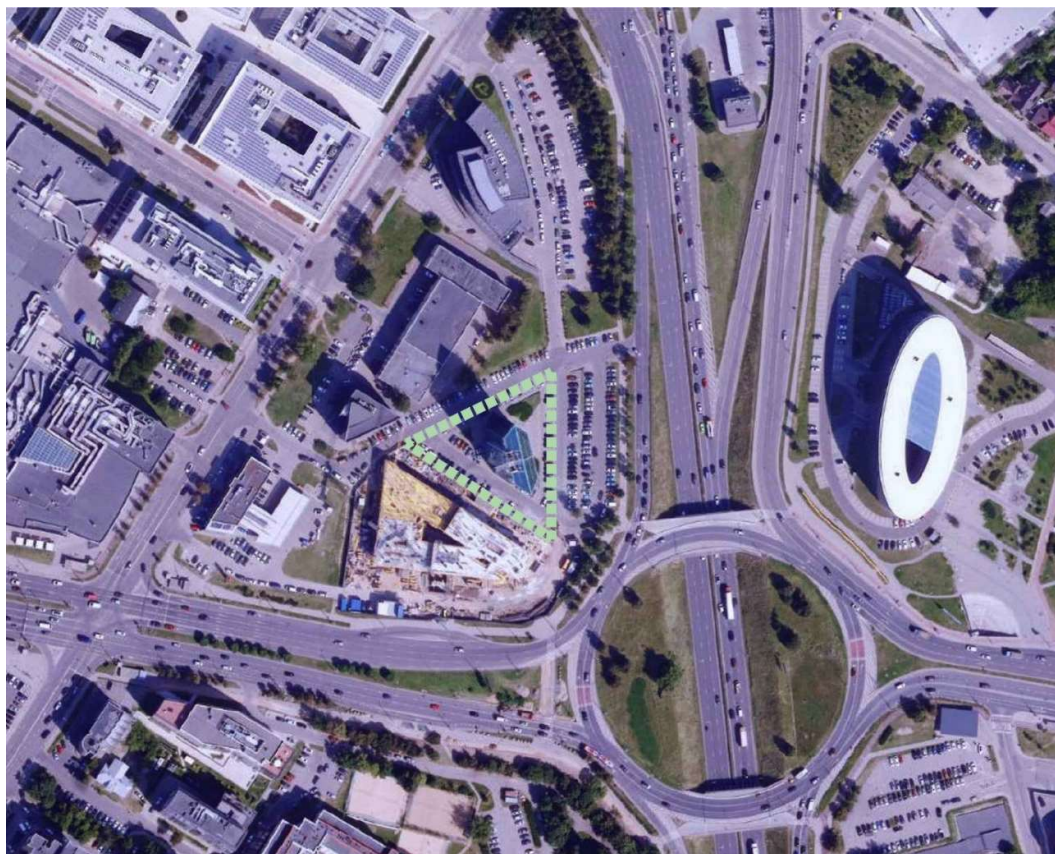
Organizatorius **VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA**

Iniciatorius: **UAB „PRIME LOCATION PROPERTY FUND“**

TPD Nr. **K-VT-13-24-421**

Pavadinimas: **ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE
GELEŽINIO VILKO G. 18A (KADASTRO NR. 0101/0031:264)**

Planuojamos teritorijos
adresas **GELEŽINIO VILKO G. 18A (KADASTRO NR. 0101/0031:264)**



DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto vadovė

GIEDRĖ DAMIJONAITIENĖ Atestato Nr. A2011

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Nagrinėjama teritorija – T. Narbuto, Saltoniškių ir Geležinio Vilko gatvėmis apribotas kvartalas, į kurį patenka planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje).

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 30-1276/24 „Dėl leidimo koreguoti Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinius sklype Geležinio Vilko g. 18A (kadastro Nr. 0101/0031:264) inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2024 m. gegužės 23 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-41/24.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, kontaktinis tel. (85) 211 2616, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Prime Location Property Fund“ Konstitucijos pr. 7, Vilnius, kontaktinis tel. Nr. +370 620 14935 el. p. info@hanner.lt.

TPD rengėjas: Giedrės Damijonaitienės individuali veikla (reg. Nr. 877353), Pilies g. 4-19, Kaunas, PV A2011 Giedrė Damijonaitienė.

Planavimo uždaviniai: planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) : **K-VT-13-24-421**.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis išduotomis sąlygomis:

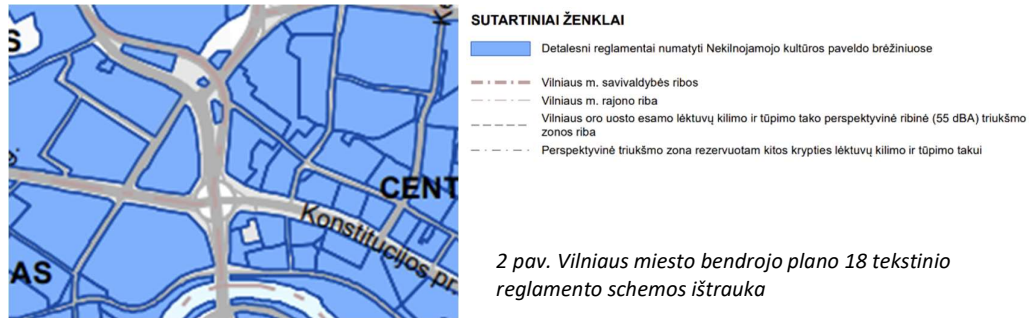
1. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-06-07 sąlygos Nr. REG333853;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-06-07 sąlygos Nr. REG333868;
3. Valstybinės miškų tarnybos 2024-02-09 sąlygos Nr. V-31, Atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą;
4. UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2024-06-07 sąlygos Nr. REG333960;
5. Telia Lietuva, AB, 2024-06-10 sąlygos Nr. REG3334241;
6. UAB „Grinda“ 2024-02-10 sąlygos Nr. REG3334357;
7. VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-06-10 sąlygos Nr. REG334365;
8. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-06-20 sąlygos Nr. REG20404282;
9. Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymą nagrinėti klaidingą prašymą 2024-06-20 sąlygos Nr. REG20419212;
10. AB „Vilniaus vandenys“ 2024-06-27 sąlygos Nr. REG20591191;
11. AB Vilniaus šilumos tinklai 2024-07-01 sąlygos Nr. REG20673008;
12. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2024-07-03 sąlygos Nr. REG20787408;
13. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos pateikė Atsisakymą nagrinėti klaidingą prašymą, Nr. REG20789134.
14. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-06-05 sąlygos Nr. REG333501/ 2024-05-30 Nr. A676-52/24(2.15.1.21E-TPS);

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		2	21

Bendrojo plano 18 tekstinis reglamentas, kuris nurodo, kad objektui privalomi detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose.



2 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano 18 tekstinio reglamento schemos ištrauka

Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose – Priede Nr.2 ir Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemoje.



3 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano kultūros paveldo 03 brėžinio ištraukos fragmentas

REGLAMENTAI									
Teritorijos dalies žymėjimai (Kodas)	istorinio priemiesčio pavadinimas (Pavadinimas)	Teritorijos tvarkymo prioritetai (Tvarkymo prioritetai)	Užstatymo tipas / morfologinis tipas (Morfortipas)	Didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre (VT)	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) (F)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D) (D)	Esamos vertikalės/istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)		
viz-zver-sie-1	Siellai	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinga viešoji erdvė - Neries upės pakrantė. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešiejų urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai	perimetris užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai, perimetris kvartalinis	≤ 3	25	30 įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35	EV- 57	*/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.	

4 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano. Priedas Nr. 2 NKP. Reglamentų lentelės fragmentas

Nagrinėjamas sklypas yra istorinio priemiesčio Siellai teritorijos dalyje viz-zver-sie-1. Šie reglamentai numato, kad vyraujantis pastatų foninis aukštis 25m, o didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos) 30 m., įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35 m.

Atsižvelgiant į tai, kad naujo užstatymo siluetas atsiras žaliųjų kalvų fone, būtų tikslinga numatyti kintamą naujo pastato aukštį – nuo 23 m iki 27 m nuo vidutinės statybos zonos žemės paviršiaus altitudės. DP sprendiniuose numatytas maksimalus aukštis nuo žemės paviršiaus 28 m. Šiuo metu esamas aukštis (pagal

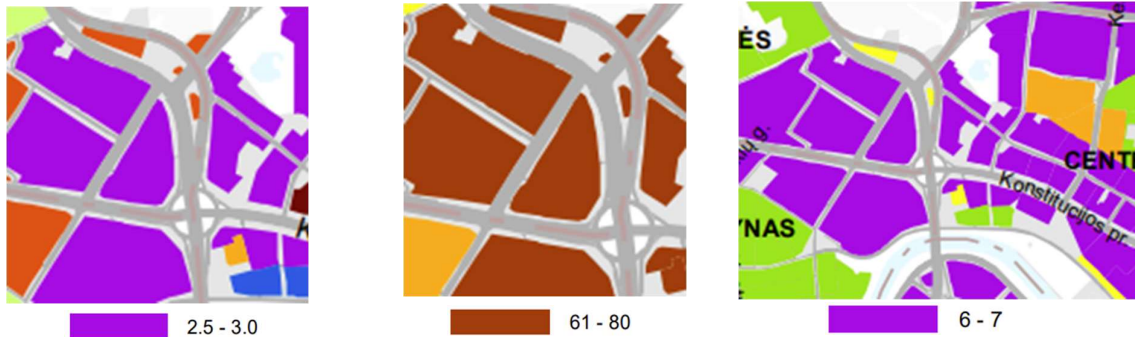
STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		4	21

naujausia pastato kadastrinių matavimų byla) – 52,68 m.

VMS Bendrojo plano sprendiniuose numatyta, kad nagrinėjamoje teritorijoje didžiausias leidžiamas užstatymo intensyvumas 2,5-3,0. Koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose numatytas užstatymo intensyvumas iki 2,5. Nepažeidžia VMS bendrojo plano sprendinių. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja toks pats leidžiamas užstatymo intensyvumas, vadinami projektuojamas pastatas derės esamame kontekste.

Sklypo ir nagrinėjamos teritorijos didžiausias leistinas užstatymo tankumas atitinka BP sprendinius. Numatytas iki 60%. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja panašus užstatymo tankis.

Nagrinėjamoje teritorijoje, kaip ir didesnėje Vilniaus miesto centro dalyje vyrauja 6-7 aukštų pastatai. Esamas pastato vertikalė ryškiai išsiskiria ir gretimos teritorijos konteksto. Siūlomas naujo pastato aukštis 6 aukštų pastatas darniau prisitaikytų prie šiuo metu esančio teritorijos aukštingumo.



5 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano didžiausio užstatymo intensyvumo, tankumo ir aukščio schemų ištraukos

Vadovaujantis BD sprendiniais nagrinėjamos teritorijos užstatymo tipas nurodomas kaip *perimetrinis reguliarus*. Perimetrinis reguliarus užstatymas Vilniaus mieste yra specifinis būdas, kuriam būdina tanki, uždara statyba, kai pastatai išsidėstę perimetru aplink kvartalą arba gatvę. Šis užstatymo tipas formuoja aiškiai apibrėžtas gatvės linijas ir vidinius kiemus, kurie nėra matomi iš gatvės.

Perimetrinio užstatymo ypatybės:

- Pastatai išdėstyti palei sklypo ribas;
- Aiški gatvių ir pastatų linija;
- Vidiniai kiemai;
- Fasada nukreipti į gatvę.

Toks planavimas principas yra efektyvus, nes taupo vietą, sukuria urbanistinę darną ir išlaiko miesto istorinių kvartalų charakterį.

Parengti detaliojo plano sprendiniai efektyviai išpildys



7 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas

planuojamo sklypo galimybes darniai prisitaikant prie esamo nagrinėjamos teritorijos konteksto.

Žaliųjų zonų pasiekiamumo problema Vilniuje kaip ir daugelyje didmiesčių dažnai kyla dėl netolygaus žaliosios infrastruktūros išdėstymo ir urbanizacijos. Nagrinėjama teritorija patenka į nepatenkančių į žaliųjų plotų pasiekiamumo zona.

Pagal „Dėl Atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarko aprašą“ komercinės paskirties objektų teritorijose numatoma 10% želdynų plotų. Kadangi nagrinėjama teritorija patenka į nepatenkančiųjų žaliųjų plotų pasiekiamumo zona DP sprendiniuose numatoma

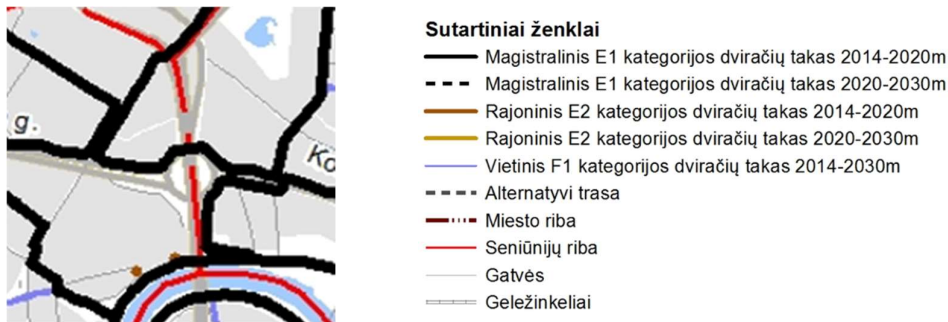


6 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano užstatymo tipų funkcinių zonų schemų ištraukos

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		5	21

padidinti žaliųjų plotų iki 20% (sklypo dalyje), kitoje dalyje numatoma 10% žaliųjų plotų (sklypo dalyje, žr. Želdynų skaičiavimo schema) ir taip pat numatyti pėsčiųjų jungtį per sklypą.

2.2. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas T00072197, 2014-07-11



8 pav. VILNIAUS MIESTO DVIRAČIŲ TAKŲ SPECIALIOJO PLANO FRAGMENTAS Nr. 4

Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane nurodoma, kad šalia planuojamos teritorijos esamas magistralinis dviračių takas (E1), planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Detaliojo plano sprendiniais eismo jungtys susietos su teritoriją ribojančiomis gatvėmis. Išlaikomos esamos Saltoniškių, Geležinio Vilko g., ir T. Narbuto gatvių raudonosios linijos. Visose teritoriją ribojančiose gatvėse įrengti pėsčiųjų šaligatviai, T. Narbuto nutiesti dviračių takai.

Plačiau galiojančių teritorijų planavimo dokumentų įtaką nagrinėjamai teritorijai aprašoma „Esamos būklės“ aiškinamajame rašte.

3. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas –3327 m².

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC) - atitinkanti Bendrajame plane (reg. Nr. T00086338) nustatytą „miesto dalies centro zona“ reglamentavimą;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Užstatymo reglamentai: pastatų aukštis: nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ≤ 28,00 m*, ≤ 6 a, absol. alt. ≤133.00 m (pastato);

*Didžiausias liestinas aukštis (28m) vyraujantį aukštį (25 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 proc. pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype.

Užstatymo tankis - ≤ 60 %;

Užstatymo intensyvumas: ≤ 2,5;

Užstatymo tipas: pr_u (perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai), pr_a (perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai));

* Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) pr_u savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas

* Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) pr_a savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas

Statinių paskirtys: administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo;

*Statinių paskirtys nustatomos vadovaujantis STR Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „STATINIŲ IR PATALPŲ KLASIFIKAVIMAS“ patvirtinimo įsakymo aktualia redakcija;

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥ 18,5 %*;

* Detaliajame plane apskaičiuota proporcinga dalis visam sklypui. Detalioju planu planuojamame sklype privaloma užtikrinti ne mažiau kaip 617 kv.m. želdynų;

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		6	21

Automobilių statymo reglamentas – požeminė automobilių saugykla. Rengiant techninį projektą automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 321 lentelę.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, 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 savivaldybėse rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Servitutai detaliuoju planu nenustatomi. Viešas praėjimas (pėsčiųjų takas) numatomas prie sklypo ribos tarp planuojamo pastato Geležinio Vilko 18A ir esamo pastato Saltoniškių g. 14. Konkreti vieta bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo ir infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

DP nustatomos esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, parengus techninį projektą ir gavus techninio projekto inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas inžinerinių tinklų apsaugos zonos bus keičiamos.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

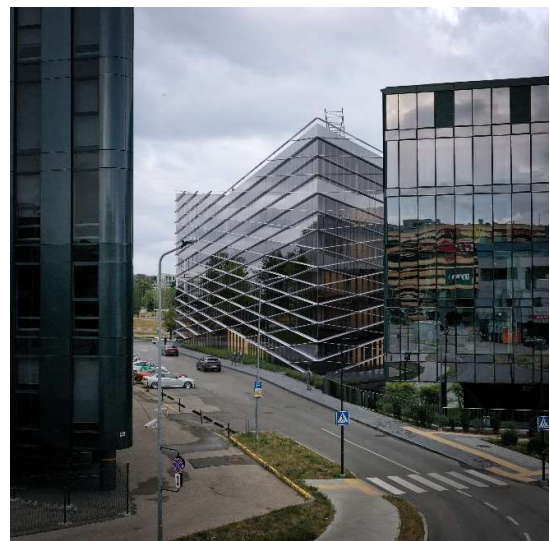
Pagal planavimo darbų programos reikalavimus aprašomi tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

Tūrinės kompozicijos reikalavimai:

1 .Proporcija ir mastelis: planuojamo objektų dydis yra harmoningas su nagrinėjama aplinka. Objektas atrodo tinkamas savo kontekste ir funkcijoje.



9 pav. Planuojamo pastato vaizdai. Arch. A. Ambrasas



STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		7	21

2. Simetrija ir asimetrija: Tūris (planuojamas užstatymas) kompoziciškai dera prie sklypo ribų, simetriškai atkartoja formą. Darniai įsilieja į esamų gatvių ir sankryžos kontekstą taip ir esamų pastatų struktūros. Tūris išlaiko vizualinį balansą ir žymiai pagerina esamos teritorijos vizualinį vaizdą;

3. Tūrių hierarchija: esamos dominantės nebebūtų. Tačiau parenkamas tūris nekontrastuotų su esamais, vizualinis svoris būtų paskirstomas;

4. Kontrastas: Planuojamas tūris nekontrastuotų su aplinka taip kaip esamas pastatas. Tekstūros ir medžiagos parenkamas techninio projekto rengimo metu;

5. Harmonija: Visos kompozicijos elementai suderinti taip kad nagrinėjama teritorija atrodytų vientisos ir subalansuotos struktūros;

6. Funkcionalumas: Tūris atitinka savo paskirtį – pastatas atrodo kur kas funkcionalesnis. Administracinis pastatas ne tik vizualiai dera, bet yra kur kas funkcionalesnis.

Erdvinės kompozicijos reikalavimai:

1. Erdvės organizavimas. Patapos ir lauko erdvės aiškiai apibrėžtos, sukurtas patogus judėjimo srautas ir funkcionalumas;

2. Vizualinis balansas: erdvės subalansuotos išdėstymas nėra perkrautas ar pernelyg tuščias;

3. Perspektyva ir mastelis: Erdvės suvokimas keičiasi priklausomai nuo žiūrėjimo taško. Vertinant iš skirtingų miesto perspektyvų. Erdvės suvokimas pagerėja.

4. Šviesos ir šešėlių žaismas: naujai kuriami erdvės kompoziciniai elementai, sukuriama naujas gylio, dramos ir kontrasto efektas.

5. Aplinkos ir funkcijos dermė: erdvinė kompozicija yra funkcionali, šiuolaikiška, atitinka paskirtį.

6. Atvirumas ir uždaramas: kuriamas atvirumo ir uždaramo balansas. Esamos per daug atviros erdvės kuria neįdomų įspūdį.

7. Erdvės tėkmė: Perėjimai tarp skirtingų erdvių zonų yra sklandūs ir logiški, taip sukuriama harmoninga aplinka.

Apibendrinant tiek tūrinės, tiek erdvinės kompozicijos užtikrina gerų proporcijų, mastelio, balanso ir funkcionalumo supratimą. Planuojamos teritorijos erdvinės ir tūrinės kompozicijos elementai gerokai pagerėja.

Planuojamoje teritorijoje vyraujantis užstatymo aukštis ≤ 28 m, absol. alt. ≤ 133 m (pastato).

Pastatų ir statinių išdėstymas sklypuose projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ reikalavimais arba turi būti gautas kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimas ir laisvos valstybinės žemės patikėtinio sutikimas (VMS savivaldybės), vadovaujantis 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 priedo reikalavimais.

Planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje, ties kaimyniniu sklypu Saltoniškių g. 14, kadastro Nr. 0101/0003:191 ir prie esamo pravažiavimo -laisvoje valstybinėje žemėje - statybos zona planuojama ant sklypo ribos; šioje zonoje projektuojant naujus statinius, turi būti išlaikyti STR 2.02.02:2004 reglamentuoti atstumai nuo kaimyninio sklypo Saltoniškių g. 14 ribų ir nuo laisvos valstybinės žemės arba gautas jo savininkų / patikėtinio sutikimas raštu, vadovaujantis STR 1.05.01:2017. Požeminis užstatymas planuojamoje teritorijoje galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 1.05.01:2017 7 priedo, STR 2.02.02:2004 3 priedo reikalavimais.

Planavimo sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-06-05 išduotas planavimo sąlygas Nr. REG333501 ir neprieštarauja teritorijoje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, bendrojo plano ir saugomų kultūros paveldo vietovės ir apsaugos zonos reglamentams. Detalusis planas parengtas įgyvendinant VMSA planavimo sąlygų ir planavimo darbų programos reikalavimus: sprendiniai parengti vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis. Apie detaliojo plano sprendinius laiškais informuoti kaimyninių žemės sklypų valdytojai ir naudotojai, surengtas detalaus plano sprendinių viešas svarstymas, užtikrinant visuomenės informavimą ir dalyvavimą teritorijų planavimo procese.

Planuojama teritorija vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais yra lokalus miesto centras, todėl detaliojo plano reglamentai nustatyti siekiant suformuoti optimalią kvartalo urbanistinę struktūrą, atitinkančią centro

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		8	21

sąvoką, apjungiančią verslo ir visuomenės poreikius.

Planuojama erdvinė struktūra/ urbanistinė analizė

Žvėryno rajono detaliojo plano sprendiniais koreguojamas esamas **Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas** (T00055236).

Geležinio Vilko 18A sklype šiuo metu stovi 15 aukštų ir 60 metrų aukščio administracinis pastatas. Jis buvo suprojektuotas ir pastatytas vadovaujantis 2000 metais parengtu ir patvirtintu sklypo detaliojuoju planu. Tik apie 350 m² ploto viename aukšte talpinantis pastatas buvo suprojektuotas pagal tuo metu aktualius administracinių patalpų poreikius.

Praėjus daugiau kaip 20 metų nuo statybos, pastato būklė reikalauja atnaujinimo – susidėvėjo ir nebeatitinka šiuolaikinių reikalavimų vidaus inžinerinės sistemos, fasadai tapo nebesandarūs ir energetiškai labai neefektyvūs. Mažas aukšto plotas taip pat nebeatitinka šiuolaikinių biurų poreikių. Atsižvelgiant į tai pastato savininkai sumanė daryti radikalius pokyčius – esamą pastatą demontuoti ir sklype statyti naują, su požeminiu parkingu, gerokai didesnio aukšto ploto bet žemesnį.

Planuojamoje teritorijoje numatomas perimetrinis centro užstatymas su požemine automobilių saugykla. Geležinio Vilko g. perimetras formuojamas palei dubliuojantį pravažiamą valstybinėje žemėje, numatomą Geležinio Vilko g. raudonųjų linijų ribose.

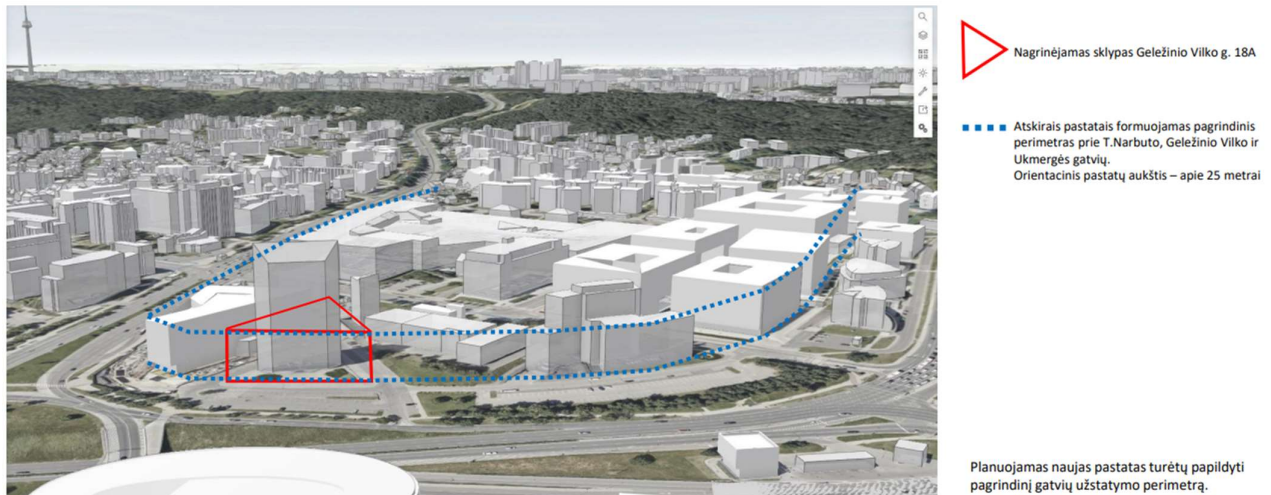
Planuojamai teritorijai parengta architekto A. Ambraso Urbanistinė analizė. Detaliojo plano sprendiniai parengti išanalizavus nagrinėjamą teritoriją, įvertinus kvartalo tūrinis ir erdvinis reikalavimus, atsižvelgiant į statytojo pageidavimą, pateiktas urbanistinės analizės išvadas ir rekomendacijas (pateikiama detaliojo plano prieduose). Pateikta išvada: **Esamo aukštybinio pastato panaikinimas ir naujo, gerokai žemesnio, bet didesnio užstatymo ploto pastato atsiradimas šiame sklype pagerintų vietos urbanistinę aplinką ir bendrą miestovaizdį, atsiveriantį iš svarbių apžvalgos taškų.**



10 pav.. Planuojamo pastato užstatymo fragmentas (ištrauka iš Urbanistinės analizės). Palyginamoji fikscija

Detaliojo plano prieduose pateikiami planuojamo ir gretimo užstatymo pjūviai bei esamos situacijos ir planuojamos tūrinės vizijos palyginamieji vaizdai. Minėtuose prieduose pateikiama detaliojo plano užstatymo zonų tūrinė vizija – konkretus pastato tūris ir architektūrinė išraiška, kompozicija ir santykis su gretimybėmis bus nustatytas rengiant projektinius pasiūlymus.

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		9	21



11 paveikslas. Planuojamo pastato užstatymo fragmentas (ištrauka iš Urbanistinės analizės)

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linijos planuojamos. Teritorijos naudojimo reglamentai grafiškai pavaizduoti Pagrindiniame brėžinyje, aprašyti Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje. 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 nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai, pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-02-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316398/ 2024-02-20 Nr. A676-13/24(2.15.1.21E-TPS) detaliuoju planu įgyvendinti išdėstyti reikalavimai:

1) įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS esamos būklės įvertinimo dokumentus); įvertintos gretimybės: šiaurėje planuojama teritorija ribojasi su esamu valstybiniu pravažiuoju, pietvakariuose - su suformuotu įregistruotu sklypu Saltoniškių g. 14, rytinėje dalyje su Geležinio Vilko (B kategorijos) gatve.

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

Planuojamam komerciniam sklypui numatytas ne mažesnis kaip 18,5%* želdynų plotas visam sklypui, proporcingai išskaičiuotas remiantis VMS Želdynų pasiekiamumo schema. Želdynų skaičiavimą žr. Želdynų skaičiavimo schema. Saugotinių medžių sklype nėra.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją;

Planuojamoje teritorijoje saugomų augančių medžių nėra. Taksacija nereikalinga.

4) pateikti urbanistinę koncepciją nagrinėjamai teritorijai, įvertinus gretimų. Į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį

Urbanistinė koncepcija parengta, pridedama prieduose, užstatymo tūris įkeltas.

5) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akliatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akliatvių ir gatvių;

Nagrinėjamoje teritorijoje išvystyta susisiekimo infrastruktūra: į planuojamą teritoriją galimas privažiavimas motorizuotomis priemonėmis iš Geležinio Vilko (B kategorijos) gatvės.

DP sprendiniuose planuojamas įvažiavimas/išvažiavimas iš Geležinio Vilko g. Privažiavimo sprendiniai, įvažos vieta į požeminį parkingą sprendžiama techninio projekto rengimo metu.

Esamai takai, pėsčiųjų jungtis formuojamos prie naujo pastato. Rengiamos ir konkretizuojamos techninio

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		10	21

projekto rengimo metu.

Ivažiuojant į planuojamą sklypą iš Geležinio Vilko g. dešiniuoju posūkiu, išvažiuojant tik dešiniuoju.

6) 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 teritorijoje ir aplinkinėse galimas tik esamo užstatymo tvarkymas ir naudojimas. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentus. Bendrajame plane numatytas teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC). Planuojamo sklypo sprendiniai neprieštaruja bendrojo plano sprendiniams.

7) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybinius ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;

Detaliojo plano sprendiniais formuojami nuosaikus perimetrai.

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

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 servitūtų poreikį;

Teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: planuojamoje teritorijoje ir gretimoje teritorijoje nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, paviršinių nuotekų surinkimo, dujotiekio, šilumos tiekimo tinklai, elektros energijos ir elektroninių ryšių kabeliai. Plačiau žr. aiškinamojo rašto inžinerinės infrastruktūros skyrių, parengtą pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas planavimo sąlygas.

10) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;

Planuojama teritorija pasiekama iš Geležinio Vilko gatvės. Vadovaujantis faktine situacija ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, suplanuotas įvažiavimas į sklypą. Detalesni sprendiniai sprendžiami techninio projekto rengimo stadijoje.

11) teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudongšias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės akty nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

12) eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektu 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 projektu Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

Detaliojo plano sprendiniais neplanuojami kelio ženklai ir papildomos eismo saugumo priemonės, kurios bus įrengtos kitoje - techninio projekto stadijoje.

13) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Planavimo darbų programa.

14) renqiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių.

15) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

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

16) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą. Atlikti papildomus viešinimą užtikrinančių procedūrų veiksmus: surengti papildomą viešą konsultaciją informuojant žvėryno seniūnaičius, žvėryno rajone veikiančias bendruomenes ir kitą suinteresuotą visuomenę prieš pateikiant pritarimui Sprendinių konkretizavimo stadijos sprendinius, kuriems raštu turi pritariti savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		11	21

savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas;

Teritorijų planavimo dokumento viešumas atliktas įstatymų numatyta tvarka.

17) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

4. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais eismo jungtys susietos su teritoriją ribojančiomis gatvėmis.

Sklypo transportinis aptarnavimas numatomas iš rytinės pusės, esančio įvažiavimo Geležinio Vilko g. asfaltuoto įvažiavimo. Įvažiavimo į sklypą vieta bei įvažos parametrai gali būti tikslinami techninio projekto stadijoje.

Pagrindines automobilių stovėjimo aikšteles numatoma įrengti požeminiuose pastato aukštuose. Techninio projekto stadijoje, priklausomai nuo pastato paskirties ir jo ploto, automobilių stovėjimo vietų skaičius turės būti tikslinamas pagal reglamentuojančius teisės aktus.



12 paveikslas. Planuojamo pastato užstatymo fragmentas

Eismo organizavimas ir sauga

Siekiant užtikrinti eismo dalyvių saugą, funkcionalų bei ekonomišką susisiekimą gatvėse turi būti įdiegtos eismo organizavimo priemonės (kelio ženklai ir dangos horizontalusis ženklavimas) bei inžinerinės priemonės (iškiliosios sankryžos, pėsčiųjų perėjos ir pan.). Šių priemonių įgyvendinimas turi būti sprendžiamas rengiant gatvės sutvarkymo projektą.

Pritaikymas negalią turintiems asmenims

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ nuostatomis susisiekimo komunikacijos (gatvės) yra įtraukti į statinių, kurie turi būti pritaikomi specialiesiems neįgalųjų poreikiams, sąrašą.

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		12	21

Rengiant techninį projektą sprendiniai turi būti parengti siekiant užtikrinti, kad visi elementai nesukeltų kliūčių negalią turintiems žmonėms (ŽN) ir nebūtų ribojamas jų laisvas gyvenimas, judėjimas ir veikla:

- gatvės važiuojamoji dalis turi būti apribota 10-15 cm aukščio betoniniais bortais; prie sankryžų važiuojamoji dalis ir šaligatvis įrengiami viename lygyje - suformuojamos iškiliosios pėsčiųjų perėjos ir dviračių pervažos; per visą pėsčiųjų perėjimo plotį, įrengiama 60 cm pločio taktinė dėmesį atkreipianti struktūra;
- šaligatviai ir takai turi būti suprojektuoti su nuolatinio dvikrypčiu eismu, o tako plotis yra ne siauresnis, kaip 1,80 m, kad nebūtų sudarytos kliūtys prasilenkti ir/ar apsisukti;
- įspėjamieji paviršiai pėsčiųjų takuose turi būti numatyti prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi bei kitomis kliūtimis;
- vietose, kur projektuojamų pėsčiųjų maršrutų nuolydis viršija 5% vadovaujantis ISO 21542:2011 8 skyriumi turi būti įrengiamos nuožulnos. Nuožulnų išilginiai nuolydžiai, didžiausias pakilimo aukštis ir kiti parametrai atitinka ISO 21542:2011 8 skyriaus 2 lentelėje pateiktus reikalavimus;
- ŽN pritaikyto panduso pradžioje bei pabaigoje ir ten, kur panduso juosta keičia kryptį, įrengtos poilsio aikštelės (ne mažesnės kaip 1 500 x 1 500 mm). Panduso viršuje bei apačioje projektuojamas įspėjamasis paviršius;
- pėsčiųjų trasose reglamentuojamu atstumu turi būti įrengiamos poilsio aikštelės;
- pėsčiųjų eismo zona skirta tik pėsčiųjų eismui, todėl joje neprojektuojama ir negali būti jokių kliūčių ar įrenginių, išskyrus pėstiesiems reikalingus. Gatvės apšvietimo ir kelio ženklų atramos turi būti suprojektuotos gatvės įrenginių ir/ar želdinių juostose ir nepatekti į pėsčiųjų takus;
- pėsčiųjų judėjimo erdvėse turi būti užtikrintas pėsčiųjų eismui reikalingas aukščio gabaritai, t.y. ne mažiau kaip 2,25 m, kuriame neturi būti jokių kliūčių (kelio ženklų, reklaminių iškabų, medžių šakų ir pan.);
- šaligatviai turi būti projektuojami betoninių plytelių/trinkelių dangos bei išsiskirti iš kitų zonų (šoninės skiriamosios juostos) lytėjimu ir vizualiai;

žmonėms su negalia pritaikytos automobilių stovėjimo vietos turi būti numatytos kuo arčiau įėjimo į pastatus.

Aplinka, pritaikyta žmonėms su negalia, tinka ir asmenims, kurie dėl senyvo amžiaus ar ligos vaikšto pasiremdami lazda ar ramentais, nėščioms moterims ir moterims, vežančioms vaiką vežimėliu, žmonėms, laikinai sunkiai vaikstantiems po ligos, operacijos, traumų ir pan.

Susisiekimo sprendinių poveikis aplinkai.

Gatvės juostoje nenumatomi ryškūs reljefo pakeitimai (pažeminimas, paaukštinimas, lyginimas). Dėl numatomų teritorijos tvarkymo darbų tiesioginio poveikio hidrologiniam režimui ir apsaugos zonoms nenumatoma. Paviršines lietaus nuotekas planuojama nuvesti į centralizuota miesto nuotekyną, bei apvalyti valymo įrenginiuose, todėl paviršinio vandens kokybės pablogėjimas nenumatomas. Tinkamas nuotekų surinkimas apsaugos vandenį nuo galimos taršos. Prieš vykdant žemės darbus, augalinis gruntas, dengiantis statybvietę, turi būti pašalintas, esant poreikiui išvalytas, o vėliau panaudotas vejos atstatymui. Padidinta dirvožemio tarša nenumatoma: paviršines nuotekas numatoma pajungti į miesto nuotekų tinklus per nuotekų surinkimo ir valymo šulinius, todėl vanduo nuo gatvės į dirvožemį nepateks. Atliekant statybos darbus, kurių metu susidaro dulkės, būtina naudoti drėkinimo įrenginius, o vežant statybos, griovimo ar teritorijų tvarkymo atliekas, jas uždengti ir sudrėkinti paviršius. Esant galimybei nutraukti ar apriboti dulketumą didinančius darbus iki palankių teršalams išsisklaidyti meteorologinių oro sąlygų ir nustatytų ribinių verčių viršijimo galutinio stabilizavimosi iki leistinų verčių. Statybos ir griovimo atliekos, susidaranti statant, rekonstruojant, remontuojant ar griauinant statinius, kai tokiems darbams reikalingas statybą leidžiantis dokumentas, sutartiniais pagrindais perduodamos tvarkyti atliekų tvarkytojams teisės aktų nustatyta tvarka. Griauiant statinius, betono gaminių ir asfaltbetonio laužas išvežamas į gelžbetoninių atliekų sąvartas, kurias nurodo Inžinerinių tinklų poskyris, išduodamas leidimą kasinėjimo darbams arba leidimą aptverti teritoriją. Esamos gatvės/privažiavimai statybos darbų metu turi būti išsaugojami neribojant eismo. Gatvės tiesimas taikant nustatytos kategorijos techninius parametrus ir saugaus eismo priemones, kurios atitinka numatomą gatvėse eismo lygį ir projektinį automobilių važiavimo greitį (eismo juostų pločiai, pėsčiųjų ir dviračių takai, inžineriniai greičio mažinimo įrenginiai, apšvietimas ir pan.) leistų pagerinti eismo sąlygas planuojamoje teritorijoje: užtikrinti eismo laidumą, apsaugoti nuo tranzitinio autotransporto, sumažinti neigiamą poveikį aplinkai bei gyventojams, gatvių eksploatacines sąnaudas ir autoįvykių galimybes.

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP			13

Detaliojo plano sprendiniai transportinis aptarnavimas keičiamas nežymiai. Pagrindinė pastato automobilių aikštelė numatoma požeminė.

5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Gatvės inžinerinės sistemos

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamos teritorijos ribose esančių inžinerinių tinklų ir sklypų nekilnojamojo turto registro išrašuose registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo iš užstatymo zonos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, esamame sklype Geležinio Vilko g. 18A bei kvartalą ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: *elektros, gatvių apšvietimo ir ryšių kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai*. Greta planuojamos teritorijos yra gaisriniai hidrantai, įrengti teritoriją ribojančių gatvių - T. Narbuto g., Geležinio Vilko g.. - koridoriuose, ant d150, d200 ir d400 mm vandentiekio linijų. Visi esami artimiausi gaisriniai hidrantai pažymėti „Sprendinių brėžinyje“. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- *Jvertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-06-07 sąlygos Nr. REG333853 reikalavimus*, planuojamoje teritorijoje dėl esamų inžinerinių tinklų galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių požeminių elektros kabelių ir įvadų į sklypus. Techninio projekto rengimo metu, naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai negali patekti po gatvės važiuojamąją dalimi. Techniniu projektu, konkretizuojant remontuojamų/ rekonstruojamų statinių parametrus ir poreikius, bus sprendžiama dėl esamų tinklų rekonstravimo ar naujų tinklų projektavimo poreikio, tinklų įrengimo vietos bei jų eksploatacijai reikalingų servitutų, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi.

Techninio projekto etape būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų pagal LR energetikos ministro 2021-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų „Elektros apsaugos taisyklių“ reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančia organizacija.

- *Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2024-06-27 sąlygos Nr. REG20591191* planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų ir įvadų.

- Vandens tiekimą numatytas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Saltoniškių g.

- Nuotekų nuleidimas numatytas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Saltoniškių g.

- Pagrindiniame brėžinyje pažymėta inžinerinių tinklų apsaugos zona.

- Lauko gaisrų gesinimui vandens poreikis, hidrantų kiekis ir vieta parenkami techninio projekto etape.

Techninio projekto etape bus gautos prisijungimo sąlygos esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui, kolektorių įrengimui ar iškėlimui, naujų įvadų įrengimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka. Darbų metu užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimą esamiems vartotojams.

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		14	21

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2024-026-10 sąlygos Nr. REG3334357 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų ir įvadų. Statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Konkretūs paviršinių nuotekų ir drenažo vandens nuleidimo sprendiniai bus numatyti techniniame projekte, gavus prisijungimo sąlygas esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui, kolektorių įrengimui ar iškėlimui, naujų įvadų įrengimui. Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento" ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB, 2024-06-10 sąlygos Nr. REG3334241, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenumatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“. Techninio projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB Vilniaus šilumos tinklai 2024-07-01 sąlygos Nr. REG20673008, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų šilumos perdavimo tinklų ir įvadų.

Techninio projekto etape, realizuojant detaliojo plano sprendinius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo ar pereinamojo kanalo (kolektoriaus) įrengimo poreikio, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su AB „Vilniaus šilumos tinklai“.

- Vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-06-20 sąlygos Nr. REG20404282. Rengiant statinio techninį projektą vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. DP pagrindiniame brėžinyje pažymėtas artimiausias gaisrinis hidrantas, esantis Saltoniškių g. Plačiau žr. AR 20psl. „Priešgaisrinės saugos reikalavimai“

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2024-02-05 sąlygomis Nr. REG314524. Planuojamoje teritorijoje esančius gatvės apšvietimo tinklus pagal poreikį iškelti, išsaugoti, prijungiant prie esamo / naujo apšvietimo elektros maitinimo punkto arba artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas. Gatvės apšvietimo tinklo neprojektuoti privačiose žemės sklypų ribose ir šaligatvių/pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB "Vilniaus apšvietimas" prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui / rekonstravimui / perkėlimui.

- Vadovaujantis VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-06-10 sąlygos Nr. REG334365.

Planuojamas sklypas patenka į patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		15	21

6. APLINKOS APSAUGA

Detaliojo plano sprendiniai atitinka LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų reikalavimus, formuojamiems sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizacijos laipsnį bei vadovaujantis „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ sklype numatytas ne mažesnis kaip 18,5% želdynų plotas. Žr. Želdynų skaičiavimo schemą.

Atliekant statybos darbus, kurių metu susidaro dulės, būtina naudoti drėkinimo įrenginius, o vežant statybos, griovimo ar teritorijų tvarkymo atliekas, jas uždengti ir sudrėkinti paviršių. Esant galimybei nutraukti ar apriboti dulketumą didinančius darbus iki palankių teršalams išsisklaidyti meteorologinių oro sąlygų ir nustatytų ribinių verčių viršijimo galutinio stabilizavimosi iki leistinų verčių.

Statybos ir griovimo atliekos, susidarančios statant, rekonstruojant, remontuojant ar griaunant statinius, kai tokiems darbams reikalingas statybą leidžiantis dokumentas, sutartiniais pagrindais perduodamos tvarkyti atliekų tvarkytojams teisės aktų nustatyta tvarka. Griaunant statinius, betono gaminių ir asfaltbetonio laužas išvežamas į gelžbetoninių atliekų sąvartas, kurias nurodo Inžinerinių tinklų poskyris, išduodamas leidimą kasinėjimo darbams arba leidimą aptverti teritoriją.

Esamos gatvės/privažiavimai statybos darbų metu turi būti išsaugojami neribojant eismo.

7. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos pateikė Atsisakymą nagrinėti klaidingą prašymą, Nr. REG20789134, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami administracinės, pratybos ir paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai nepateks į sanitarinės apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

- tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikalavimais. Konkretizuojant pastatų išdėstymą ir aukštį, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos reikalavimai. Užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir nepabloginamos insoliacijos sąlygos esamiems komercinės paskirties (administraciniams, paslaugų, prekybos ir k.t.) objektams, vadovaujantis higienos norma HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai

- planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas. Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, kuriems skirtos patalpos bus integruotos į planuojamą užstatymą, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarančios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

- planuojamoje situacijoje esančių ūkinės veiklos triukšmo šaltinių sukeliamas triukšmo lygis nei vienu paros laikotarpiu nei ties sklypo ribomis, nei gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių, pateikiamų HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, neviršys. Planuojama situacija, lyginant su esama, daugumoje atvejų

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		16	21

pagerės dėl antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių perkėlimo į požemį ar jų panaikinimo - detaliojo plano sprendiniais automobilių parkavimas numatomas požeminėse automobilių saugyklose.

Triukšmo prevencijos zonosose ūkio subjektams draudžiama planuoti ir vykdyti ūkinę veiklą, kuriai naudojami nauji triukšmo šaltiniai, kol bus gautas leidimas-higienos pasas. Triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys savo ūkinėje veikloje naudoti stacionarius triukšmo šaltinius, privalo įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka atlikti triukšmo poveikio visuomenės sveikatai ir aplinkai vertinimą, išduodant leidimą statyti, statinių projektų sprendiniuose būtų numatytos teisės aktų nustatytos apsaugos nuo triukšmo priemonės, o užbaigtuose statiniuose būtų atliktos ekspertizės ir nustatyta, ar įgyvendinti visi triukšmo mažinimo reikalavimai.

Vadovaujantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos ir paslaugų, sporto paskirties pastatų aplinkai, todėl autotransporto srautų keliamas triukšmas planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų aplinkos kokybei įtakos neturi., triukšmo ribiniai dydžiai nustatyti visuomeninės paskirties pastatams, atitinkantiems pateiktą apibrėžimą: visuomeninės paskirties pastatas – pastatas, skirtas visuomenės poreikiams tenkinti ir atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ nuostatas, priklausantis viešbučių, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio ar specialiosios paskirties pastatų, susijusių su apgyvendinimu, pogrupiui.

Vis dėlto, techninio projekto metu būtina numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“), sudaryti sąlygas netriukšmingų transporto priemonių naudojimui. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas statybos laikotarpiu, numatoma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas. Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, triukšmo mažinimą planuojama spręsti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1- 1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planas 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296).

8. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Planuojama teritorija yra šiaurės rytinėje Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonos dalyje, buvusiame Saltoniškių priemiestyje, šiuo metu vadinamu šiaurės rytiniu Žvėrynu; kuris po 1976 m. nutiesus T.

Narbuto gatvę, šiaurinės Žvėryno dalies užstatymas prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi. Po Antrojo Pasaulinio karo teritorija tarp dab. T. Narbuto, Stirnų, Paribio ir Ukmergės gatvių buvo skirta gamybinei - ūkinei veiklai, užstatyta stambių tūrių 1-4 aukštų pastatais, o XXI a. pradžioje, iškeliant gamybą į miesto pramonines zonas ir priemiesčius, pradėta teritorijos konversija - nugriauti buvusio „Vilniaus pieno“ kombinato ir saldainių fabriko „Pergalė“ pastatai; realizuojant Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius, pradėtas kurti naujas lokalus miesto centras: kurio akcentas aukštybinis pastatas Geležinio vilko g. 18 a, sklype Saltoniškių g. 9 pastatytas prekybos centras "Panorama", vykdomi administracinių polifunkcinių pastatų komplekso užstatymas sklype Saltoniškių g. 7.

Pramoninių teritorijų planavimas buvo apspręstas „Vilniaus miesto išplanavimo ir užstatymo generaliniame plane“ 1949-1965 m., kurio vienas iš brėžinių publikuotas V. Mikučiano knygoje „Norėjau dirbti Lietuvoje“, 2001 m. VDA leidykla. „Šiaurinis pramonės rajonas buvo skirtas naujoms įmonėms, kurioms buvo nebūtinai

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		17	21

prisijungimas prie geležinkelio ir sanitarinis atotrūkis nuo gyvenamųjų teritorijų“:



13 paveikslas. Saltoniškių priemiesčio urbanizacija 1925 m. ir 1926 m. Vilniaus m. žemėlapiuose

Planuojama teritorija yra susijusi funkciniais ir vizualiniais ryšiais su Dešiniojo Neries kranto naujuoju verslo centru. Vykstant planingai urbanizacijai XX ir XXI amžių sandūroje atsirado socialinės ir ekonominės sąlygos vystyti „architektūrinių kalvų“ teoriją ir įgyvendinti ją praktikoje. Formuojant dešiniojo kranto kalvos metodologiją dalyvauja ne tik architektai praktikai, bet ir mokslininkai. Metodologija transformuojama priklausomai nuo mūsų socialinių poreikių, ekonominio galingumo bei įvairių pasaulio metodologijų pažinimo bei nuolatinės jų kaitos; konstatuotina, jog šiai teorijai vystantis išlieka pagrindinis principas, jog vizualinio identiteto plėtra glaudžiai susijusi su vizualinio identiteto išsaugojimu; ir tik šių veiksmų balansas garantuos teigiamus Vilniaus miesto įvaizdžio kūrimo rezultatus

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsniu apibrėžtas vizualinės apsaugos pozonis: *„už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčių trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą“*.

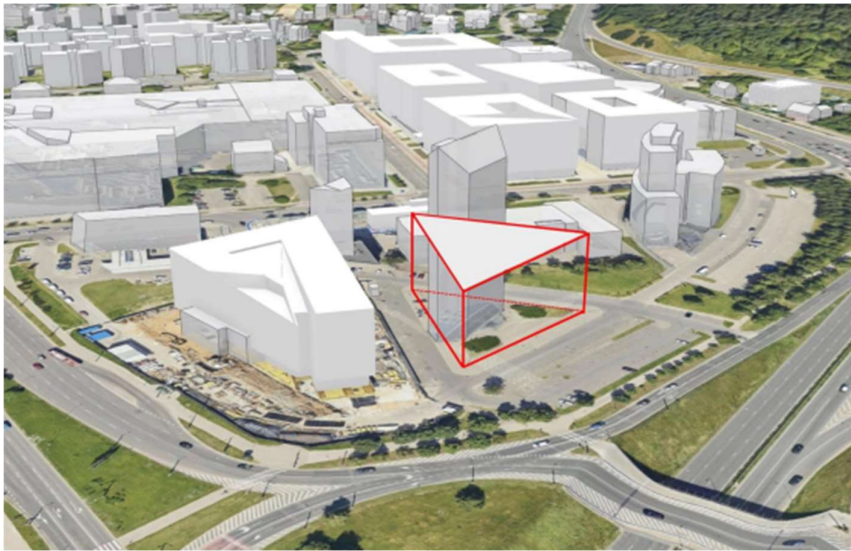
Senamiesčio apsaugos zona apibrėžta Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354) sprendiniais.

Planuojamai teritorijai taip pat galioja pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo **U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos** laikinasis apsaugos reglamentas. Žemės sklypas patenka į apsaugos zoną Nr. 3B - "Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas)". Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonoje ribojimo tikslas – saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.

Pačioje teritorijoje ir artimiausioje gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, kuriems būtų nustatytas apsaugos statusas, teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų. **Planuojama teritorija nesiriboja su kultūros paveldo objektų teritorijomis, todėl papildomų tūrių atsiradimas, esamo tūrio sužeminimas neturės neigiamos įtakos artimiausioje aplinkoje esantiems pavieniams kultūros objektams ir jų apžvalgai.**

Parengtoje urbanistinėje analizėje, kurioje išsamiai išnagrinėtas planuojamo užstatymo poveikis Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) saugomoms panoramoms. Aukštingumo parametru studijoje išnagrinėtas planuojamo užstatymo poveikis Vilniaus miesto panoramoms iš nustatytų tolimos ir artimos apžvalgos taškų. Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgus į urbanistinio vertinimo išvadas ir rekomendacijas (žr. prieduose) – atsisakyta ~56 m tūrinio akcento, o planuojamas perimetrinis užstatymas, priderinant prie esamo aukštingumo. Planuojamas užstatymas nedaro neigiamo poveikio vizualiniams ryšiams, gamtos ir užstatymo santykiui iš nustatytų aktualiausių miesto apžvalgos taškų nuo Gedimino kalno, Baltojo tilto ir prie pastato Konstitucijos pr. 21.

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		18	21



14 pav. Planuojama tūrio koncepcija. Arch. A. Ambrasas

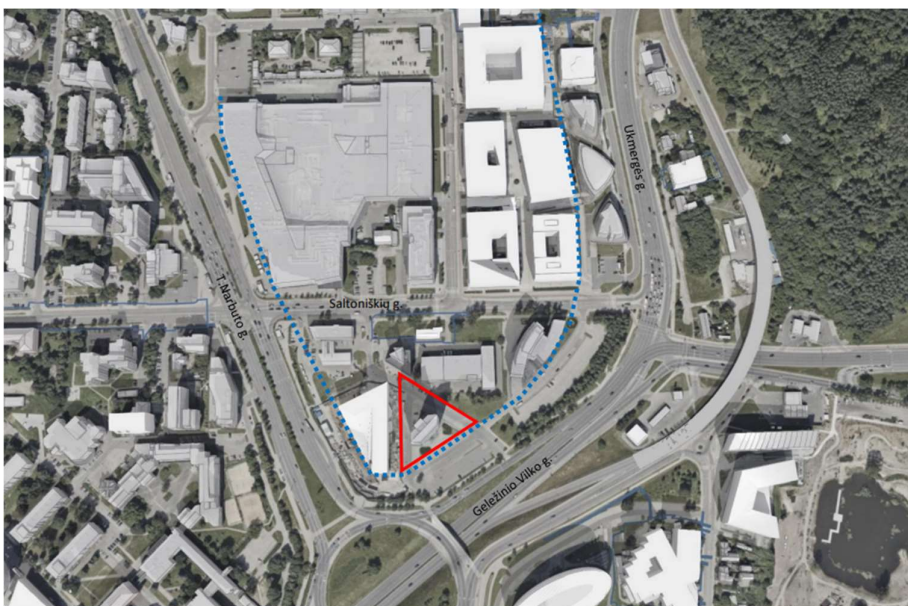
Planuojama teritorija yra pakankamai nutolusi nuo atskirų saugomų kultūros paveldo objektų ir jų vertingi elementai dažnu atveju dėl atstumo virsta fonu, todėl užstatymo



tūrinis papildymas vertingiems kultūros paveldo objektams įtakos neturi ir miesto panoramose nekonkuruos su istorinėmis vertikalomis.

Konkretizuojant užstatymo architektūrinius sprendimus rekomenduojama naudoti ramesnių, tamsesnių tonų, neblizgių fasadų apdailą,

apželdintus eksploatuojamus stogus; tvarius, modernius, aplinką tausojančius sprendimus. Tūrių kompozicija ir architektūrinė išraiška bus sprendžiama techninio projekto rengimo stadijoje ir projektinių pasiūlymų metu. Konkrečių architektūros sprendinių vertinimas bus atliktas iš aktualių Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonos panoramų apžvalgos taškų ir artimųjų perspektyvų.

Detaliojo plano reglamentai neprieštarauja Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams ir patęsia kvartalo urbanistinės struktūros raidą ir kokybinę teritorijos genezę. Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 straipsnyje "Architektūros kokybės kriterijai" apibrėžtais architektūros kokybei taikomais reikalavimais: 1) urbanistinis integralumas; 2) atitiktis darnaus vystymosi principui; 3) statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas; 4) inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas).



-  Nagrinėjamas sklypas Geležinio Vilko g. 18A
-  Atskirais pastatais formuojamas pagrindinis perimetras prie T.Narbuto, Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių

Apie 2000 metus pastatas Geležinio Vilko 18A buvo vienintelis naujas objektas šioje vietoje. Per dvidešimt metų aplinka pasikeitė ir gretimuose sklypuose beveik susiformavo perimetris užstatymas.

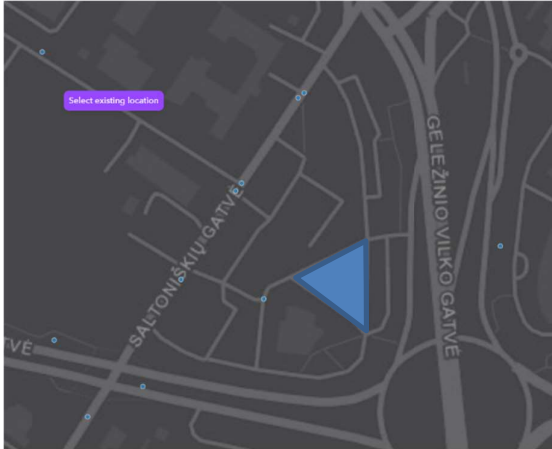
15 pav. Planuojama kvartalo užstatymo koncepcija

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		19	21

9. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-06-20 sąlygos Nr. REG20404282 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~3,60 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).



16 pav. Priešgaisrinių hidrantų schema

Greta planuojamos teritorijos hidrantas yra ~50m nuo planuojamos teritorijos.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs pastatų parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti techninio projekto stadijoje, užtikrinant reglamentuojamus atstumus iki

aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo "Statinių išdėstymo sklype reikalavimai", reikalavimais, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

Techniniu projektu turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų. Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinių priešgaisrinių atstumų iki esamų kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinėmis sienomis (ugniasienės), kurios projektuojamos vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XI skyriaus „Gaisrinio plitimo iš gaisrinio skyriaus ribojimas“ reikalavimais. Gaisrinės technikos privažiavimas prie teritorijoje esamų ir planuojamų pastatų galimas iš teritoriją ribojančių T. Narbuto, Stirnų, Stumbrų, Pieninės ir Saltoniškių gatvių.

Numatant užstatymo plėtrą, privažiavimai prie esamų ir planuojamų pastatų išsaugomi/ įrengiami vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XV skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ privalomaisiais reikalavimais:

148.5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

148.8. automobilinems kopėčioms ir (arba) automobilinems keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinems kopėčių ir (arba) automobilinems keltuvams technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė.

Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinems kopėčių ir (arba)

STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		20	21

automobilinių keltuvų technines galimybes; Projektuojant privažiavimo kelius, turi būti numatyta danga, pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiuojimas prie priešgaisrinio rezervuaro, vandens paėmimo vieta, atstumas nuo priešgaisrinio rezervuaro iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

PV Giedrė Damijonaitienė



STADIJA	SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ
DP		21	21