

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos prie Kalvarijų ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano statybos zonos ir ribų koregavimas.

Tikslus adresas: Kalvarijų g. 85, Vilnius.

Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Rengėjas: UAB „Senamiesčio projektai“, Konstitucijos pr. 12-340, LT-09308 Vilnius.

Planavimo tikslai: žemės sklype adresu Kalvarijų g. 85, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0023:0117) tikslinti Teritorijos prie Kalvarijų ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 2000-06-08 sprendimu Nr. 1200V, nustatytą statybos zoną, statybos ribą.

1. ESAMOJI BŪKLĖ

Planuojama teritorija – sklypas, esantis adresu Kalvarijų g. 85, Žirmūnų seniūnijos vakarinėje dalyje, Vilniuje (toliau – Sklypas). Sklypas vakarine dalimi ribojasi su C kategorijos Kalvarijų gatve, rytine – su privačiu žemės sklypu, rytine ir šiaurine – su laisva valstybine žeme. Šiaurinėje dalyje yra įrengtas privažiavimas prie Sklypo nuo Verkių gatvės. Rytiniame besiribojančiame sklype yra įrengta modulinė transformatorinė, apleisti pamatai. Nuo Sklypo pietinėje dalyje esančioje laisvoje valstybinėje žemėje yra keli laikini pastatai – kioskai, viešojo maršrutinio transporto stotelė bei apsisukimo žiedas, bei Bronislovo Laurinavičiaus skveras. Sklype yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – Vilniaus buv. kino teatro „Tėvynė“ pastatas (unikalus objekto kodas 36717). Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto ribos sutampa su Sklypo ribomis. Sklypas į saugomas gamtines teritorijas nepatenka, Sklype nėra valstybinės reikšmės miškų.

2. TERITORIJŲ KALVARIJŲ IR ŽALGIRIO GATVIŲ SANKIRTOJE NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALUSIS PLANAS

Pagal Teritorijų Kalvarijų ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detalų planą (toliau – Detalusis planas) Sklypui nustatytas kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdas, nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis iki 9 aukštų, 60 proc. užstatymo tankis, nustatytas bendra statybos zona su rytinėje pusėje besiribojančiu sklypu. Sklype numatyta esamo pastato rekonstrukcija. Detaliuoju planu šiauriau Sklypo esantį akligatvį numatyta sujungti su Kalvarijų gatve, tuo pačiu naikinant piečiau esantį viešojo transporto apsisukimo jungtį. Leistino žemės sklypo užstatymo intensyvumo ir priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalių proc. reglamentas Sklypui nustatytas nebuvo.

3. SPRENDINIAI

Šiuo Detaliojo plano koregavimu Sklypui tikslinama nustatyta statybos zona, numatant ją Sklypo šiaurinėje dalyje, bei naikinant ją rytinėje ir vakarinėje esamo pastato pusėse. Užstatymo plotas nedidindamas. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimai nekeičiami. Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, Sklypui taikytinas 10 proc. mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

Šiuo detaliojo plano koregavimu tikslinama Sklypo nustatyta statybos zona siekiant nustatyti galimas esamo pastato rekonstrukcijos gaires. Šiuo metu rekonstrukcijos techninis projektas rengtas nebuvo, nėra žinoma pastato po rekonstrukcijos patalpų plotas, tūris, konkreti patalpų naudojimo paskirtis. Dėl šio priežasties nėra galimybės šioje detaliojo plano koregavimo stadijoje tiksliai įvardinti dėl po pastato rekonstrukcijos padidėjusių ar sumažėjusių motorizuoto transporto srautų. Nuo būsimos Sklype vykdomos veiklos ir su ja susijusios transporto srautų poveikio (triukšmo ir oro taršos) artimiausioms gyvenamajai ir visuomeninės paskirties teritorijoms, turės būti įvertinti techninio projekto rengimo metu, taip pat įvertinant motorizuoto transporto poreikio mažinančias priemones – tai greta Sklypo gerai išvystytą visuomeninio transporto tinklą – už apie 150 m greta Kalvarijų ir Žalgirio gatvių esančias visuomeninio transporto sustojimo vietas (Broniaus

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-03	1	5

Laurinavičiaus skvero st., Žalgirio st.), bei Žalgirio g. įrengtą dviračių taką, kas skatina rinktis patogų alternatyvų susisiekimą.

Į Sklypą numatomas patekimas iš šiaurinėje pusėje esančio privažiavimo nuo Verkių gatvės. Šiuo detaliojo plano koregavimo metu nėra žinoma galima būsima rekonstruoto pastato patalpų naudojimo paskirtis, jų plotas, tad šiuo metu nėra žinomas automobilių stovėjimo vietų poreikis. Techninio projekto rengimo metu, nustačius tikslią patalpų naudojimo paskirtį, bei vadovaujantis teisės aktais nustačius reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, bei įvertinus pastatų turį išdėstymą sklype, turės būti parinktas automobilių saugojimo būdas – požeminis ir/ar antžeminis. Techninio projekto rengimo metu nustačius automobilių stovėjimo vietas Sklype, privalu bus vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p. 123 reikalavimais išlaikant saugius atstumus iki gretimose aplinkoje esančių gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų varstomų langų. Pažymėtina, kad nuo šiuo detaliojo plano koregavimu naujai tikslinamos statybos zonos iki artimiausio gyvenamojo pastato yra apie 50 m, iki artimiausio visuomeninės paskirties pastato – apie 68 m.

Vertinant galiojančiu detalioju planu numatytą pastato rekonstrukciją dalyje jo vakarinės pusės, bei didžiąja dalimi jo rytinės pusės, taip pat nenumatant paties esamo pastato turio saugojimo, šiuo detaliojo plano koregavimu numatoma pastato rekonstrukcija Sklypo šiaurinėje dalyje, kur šiuo metu yra esami nevertingi priestatai. Tuo būdu esamas pastato turis bus išsaugotas, pabrėžtas ištraukiant jį į pirmą planą. Nauja statybos zona nustatoma neišlaikant norminio atstumo nuo šiaurinės Sklypo ribos vertinant šioje dalyje besiribojantį inžinerinės infrastruktūros koridorių (esama kieta danga, pakloti inžinerinės infrastruktūros tinklai), ne Sklype esančius artimiausius pastatus (už 50 m ir daugiau), dėl ko vietos ir turio išraiška neturės neigiamos įtakos vizualinei artimai aplinkai.

Statybos zonos ir ribų tikslinimas pats savaime negali pažeisti esamų kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių bei pakenkti ar kitaip paveikti sklype augančių medžių būklę, kadangi nesuteikia teisės vykdyti statybos darbus, o tik numato galimybę nustatytoje vietoje statyti ir/ar rekonstruoti pastatus vadovaujantis detaliojo plano reglamentais. Esamų medžių sklype būklės vertinimas sprendžiamas vėlesnėje projektavimo stadijoje vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 8 priedo 5.4.4.2, 7.1.1.3 papunkčiais, kuriuose nustatyta, kad medžių, krūmų kirtimo, dirvožemio augalinio sluoksnio nukasimo ir panaudojimo klausimai yra sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu.

3.1. Planuojamai teritorijai taikomos pastabos:

1. Šiuo brėžiniu tikslinama Teritorijos prie Kalvarijų ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 2000-06-08 sprendimu Nr. 1200V, nustatyta statybos zona, statybos riba.

2. Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimai nekeičiami.

3. Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, Sklypui taikytinas 10 proc. mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

4. Detalioju planu suplanuoti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami.

5. Saugomų esamų, kertamų, sodinamų naujų medžių analizė sprendžiama vėlesnėje projektavimo stadijoje vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

6. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti gaisrų gesinimo priemones sklypo viduje ar besiribojančiuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose.

7. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-03	2	5

3.2. Paveldosaugos dalis

Sklypo ribos sutampa su Kultūros vertybių registre registruotu nekilnojamojo kultūros paveldo objektu – Vilniaus buv. kino teatro „Tėvynė“ pastatu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 36717) (toliau – Nekilnojamoji kultūros vertybė) apibrėžtos teritorijos ribų planu.

Pastato teritorija į Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro teritorija ar apsaugos zonas nepatenka.

1 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo registro



Esamas pastatas statytas 1954 m. pagal tipinį projektą (Vilniuje tokių pastatų buvo trys, visoje Lietuvoje 6; buv. Sovietų sąjungos teritorijoje virš 300 vnt.) kaip kino teatras. Pastatas rekonstruotas 2002 m. pritaikant erdves kavinei – klubui. Nekilnojamosios kultūros vertybės vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-03	3	5

Vertingosios savybės:

7.1.1.1. tūris - **kompaktinis, stačiakampio plano, 1 ir 2 a. su mezoninu pastato P pusėje, rizalitais R ir V fasaduose, pastoge ir rūsiu po pastato Š dalimi** (dalyje pastogės įrengtos patalpos, prie R ir V fasadų yra naujų priestatų; -; TRP 1; BR Nr. 1-5; IKONOGR Nr. 1-7, 17-27; FF Nr. 1-11; 2012 m.); **stogo forma – šlaitinė** (stogo Š dalies buvusi valminė forma pakeista dvišlaite; -; IKONOGR Nr. 1-3, 19-27; FF Nr. 1-3, 5-7, 10; 2012 m.); **dangos medžiaga ar jos tipas - skardos**

▣ 7.1.1.2. aukštų išplanavimas - **kapitalinių sienų tinklas** (-; iš dalies pakeistas, vestibulio erdvėje naujai įrengta perdanga, kino salėje - II a. galerijos; BR Nr. 1-5; IKONOGR Nr. 1-15, 17-18, 23-27; FF Nr. 4-11, 27-32, 34; 2012 m.); **sienų angos, nišos - stačiakampės P fasado langų ir durų angos** (R ir V fasadų P dalyje buvusios langų angos paverstos nišomis, yra naujai įrengtų angų; būklė patenkinama; BR Nr. 2-3; IKONOGR Nr. 1, 3-8, 17-18, 20; FF Nr. 13, 15, 20-22; 2012 m.); **šoninių R ir V fasadų nišų ir buvusių angų angokraščiai** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, 17-18, 21; FF Nr. 16-17, 23; 2012 m.);

▣ 7.1.1.3. fasadų architektūros tūrinės detalės - **P fasado dvišlaitis mezoninas su trikampi frontonu ir arkine anga** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 3-7, 19-21; FF Nr. 12, 19; 2012 m.); **R ir V fasadų rizalitai** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1-3; IKONOGR Nr. 1-3, 6, 17-19, 21-22; FF Nr. 5-7, 10-11, 16, 18; 2012 m.); **P fasado tašytų akmenų blokų laiptai su aikšte** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 5-8; FF Nr. 4, 15; 2012 m.); **P fasado įėjimo įtrauka** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1-3; IKONOGR Nr. 1, 3-8, 17-18, 20; FF Nr. 4-5, 11, 13, 15; 2012 m.); **P fasado dvi apskrito skerspjūvio kolonos su bazėmis** (jonėniniai kolonų kapiteliai neišliko; būklė patenkinama; BR Nr. 2-3; IKONOGR Nr. 1, 3-8, 17-18, 20; FF Nr. 4-5, 11, 13, 15, 25; 2012 m.); **fasadų apdaila ir puošyba - P fasado, R ir V rizalitų puskolonės ir piliastrai su bazėmis** (jonėniniai puskolonų ir piliastrų kapiteliai neišliko; būklė patenkinama; BR Nr. 2-3; IKONOGR Nr. 1, 3-7; FF Nr. 4-7, 9-11, 13-16, 24-25; 2012 m.); **P įėjimo portalas, sudarytas iš profiliuoto tinko apvado ir virš jo esančio linijinio konsolėmis paremto sandriko** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 3-8; FF Nr. 22; 2012 m.); **tinko traukos po fasadų langais ir nišomis** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 5, 8, 20-22; FF Nr. 13, 16-17, 20, 21, 23; 2012 m.); **V, Š ir R fasadų angų ir nišų įgilinti pusapskričiai sandrikai ir konsolėmis paremtos tinko traukos** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2-3, 6; FF Nr. 17, 23; 2012 m.); **pastatą perimetru juosianti tinko juosta po karnizu** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1-7, 20-22; FF Nr. 4-18, 26; 2012 m.); **profiluotas pastogės karnizas, pastato P dalyje su dantukais** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1-7, 20-22; FF Nr. 4-18, 26; 2012 m.); **profiluotas tinkuoto plytų mūro mezonino frontono šlaitų karnizas** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1, 3-7, 20; FF Nr. 12, 19; 2012 m.); **tinko tipas** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 1-8; FF Nr. 4-26; 2012 m.);

▣ 7.1.1.4. konstrukcijos - **pamatas su tinkuoto plytų mūro cokoliu ir rūšio sienomis** (pamatas netyrinėtas, cokolio ir rūšio sienų būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2-3, 6-7; FF Nr. 4-11, 14, 16-17, 24, 34; 2012 m.); **plytų mūro sienos** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1-5; IKONOGR Nr. 1-8, 20-22; FF Nr. 4-11; 2012 m.);

▣ 7.1.1.5. patalpų architektūrinės detalės - **buv. vestibulio ir II a. patalpų architektūrinės detalės: 4 apskrito ir 2 kvadratinio skerspjūvio kolonos, 2 pusapskritės arkos** (korintiniai kolonų ir piliastrų kapiteliai neišliko; būklė bloga; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 9-13; FF Nr. 29-33; 2012 m.);

Kas apibendrintai reiškia, kad saugomas stačiakampis planas, šlaitiniai stogai ir architektūriniai elementai, bet ne tūrio ir fasadų visuma, išskyrus nevertingus priestatus

Poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Sprendiniai atitinka Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento (2005m. balandžio 19 d., Nr. Į-167) bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) V sk. 60 str. 1p. nuostatus.

Projektu „Teritorijos prie Kalvarių ir Žalgirio gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano statybos zonos ir ribų koregavimas“ atliekamas tik užstatymo zonos „tinklelio“ koregavimas nekeičiant nustatyto užstatymo ploto. Užstatymo zona koncentruojama vienoje vietoje patraukiant užstatymo zoną nuo esamo saugomo pastato į mažiausiai šio pastato apžvelgiamumui įtakos turinčią sklypo dalį. Tinkliuko jungimasis prie pastato numatomas tik viename kampe kur 2002 m. jau įvykdyta rekonstrukcija.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-03	4	5

Šiuo projektu priestato/naujo pastato aukštis, sklypo intensyvumas ir kiti tūrio bei architektūriniai parametrai nesprenžiami, todėl projekto sprendiniais „Vilniaus buv. kino teatro “Tėvynė” pastatas (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 36717) vertingosios savybės pažeistos nebus.

3.3. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvaryų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Greta planuojamos teritorijos esančiose Kalvarijų ir Verkių g. yra įrengti 4 gaisriniai hidrantai. Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu išnagrinėti galimybę įrengti gaisrų gesinimo priemonės sklypo teritorijoje ar greta jos. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 6-oji komanda, adresu P. Vileišio g. 20a, kuri yra apie 2.0 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu pilnai išvystytoje teritorijoje – planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti aukštos ir žemos įtampų požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai, vidutinio slėgio dujotiekis, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, šilumos tiekimo centralizuoti tinklai. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai ir apribojimai. Inžinerinės infrastruktūros tinklų rekonstrukcija, iškėlimas sprendžiamas pastato rekonstrukcijos techninio projekto rengimo metu ir tam tikslui gavus technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių institucijų.

Techninio projekto rengimo metu numatyti iškelti esamą atvės apšvietimo elektros tinklą už Sklypo ribų.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-03	5	5