

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Stirnų g. 29 (kadastro Nr. 0101/0031:361) ir Stirnų g. 31 (kadastro Nr. 0101/0031:153) inicijavimo sutarties pagrindu

Atlikti pakeitimai po suinteresuotos visuomenės pasiūlymų, vykusių trišalių susitikimų, planavimo organizatoriaus pateiktų motyvuotų atsakymų į pateiktus pasiūlymus:

Eil. Nr.	Pastaba	Komentaras
1.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 suinteresuotas asmuo mini tankio ir intensyvumo proporcingumą ir prašo sumažinti užstatymo intensyvumą. 2023-12-05 rašte Nr. A50-45734/23 prašo mažinti užstatymo intensyvumą atsižvelgiant į insoliacijos trukmę.	<p>Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Vilniaus BP) sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną SLT-3-1, kurioje didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra 1,6. Detalioju planu nustatomas 1,6 užstatymo intensyvumas. Pažymėtina, kad teritorijų planavimo dokumento rengimo metu turi būti nagrinėjami specifiniai teritorijos požymiai, urbanistinis kontekstas, susisiekimo infrastruktūra ir pan. ir pagal nustatytus požymius ir urbanistiniu kriterijus nustatomi reglamentai, nepažeidžiant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų, taip pat ir Vilniaus BP, reglamentų. Taigi vertinant visa tai sistemiškai, atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami. Pats planavimo procesas nesukuria pareigos nustatyti planuojamoje teritorijoje pagal šiai teritorijai galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius galimus didžiausius ribinius rodiklius, tačiau numato pareigą būtent rengiamu teritorijų planavimo dokumentu identifikuoti ir nustatyti planuojamai teritorijai galimus didžiausius rodiklius atlikus urbanistinę analizę, vadovaujantis TPĮ 16 straipsnio 1 dalies 1 punkto reikalavimais, nustatančiais, kad savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrųjų planų sprendiniai įgyvendinami detalizuojant sprendinius žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, detaliuosiuose planuose ar žemėtvarkos planavimo dokumentuose – žemės valdos projektuose, kurių rengimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.</p> <p>Detaliojo plano rengėjas yra atlikęs urbanistinę analizę (TPDRIS Nr. REG277902) ir 2024- 02-27 vykusio trišalio pasitarimo (toliau – Trišalis pasitarimas), kurio protokolas Nr. A17-114/24(3.1.16E-AD), metu pristatytą papildomą analizę, kuriose, be visų kitų gretimų sklypų užstatymo rodiklių, yra analizuojami šių sklypų užstatymo intensyvumai.</p> <p>Pažymėtina, kad sklypuose, kuriuose yra daugiabučiai gyvenamieji namai, užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 1,4-iki 1,9. Įvertinę Detaliojo plano rengėjo parengtos urbanistinės</p>

		<p>analizės rezultatus, manytina, kad planuojamoje teritorijoje nustatomas užstatymo intensyvumas 1,6 atitinka kontekstą ir neprieštaruoja Vilniaus BP sprendiniams.</p> <p>Tai pat Trišaliame pasitarime buvo pristatyta insoliacijos skaičiavimo ataskaita. Šių skaičiavimo rezultatai parodė, kad „Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų daugiabučio) pastato, Vilniuje, Stirnų g. 29 statybos projekto įtaka aplinkinių gyv. pastatų insoliacijai atitinka STR reikalavimus“.</p> <p>Užstatymo tankumas sumažintas iki 50%.</p>
2.	<p>2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 buvo prašoma sumažinti pastatų aukštų skaičių iki 3 ir pastatų aukštį iki 10,5 m. 2023-12-05 rašte Nr. A50-45734/23 prašoma nustatyti aukštingumą be šlaitinio stogo.</p>	<p>Pagal Vilniaus BP sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną SLT-3-1, kurioje vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) yra 7, o didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus yra 35 m. Detalioju planu nustatoma, kad pastatų aukštis yra 20 m, o aukštų skaičius 5, t. y. mažiau nei numatyta Vilniaus BP.</p> <p>Atkreipiame dėmesį, kad Detaliojo plano rengėjas papildomai atliko aplinkinėse teritorijoje (ribojamoje Paribio, Pieninės, Stumbrų, T. Narbuto, Elnių g.) esančių pastatų aukščių analizę, įvertinant ir reljefo perkritį. Ši papildoma analizė buvo pristatyta Trišaliame pasitarime ir parodė, kad teritorijoje vyrauja 6 aukštus turintys pastatai. Teritorijos reljefas aukštėja šiaurės, šiaurės-rytų pusės link. Kadangi minėtos teritorijos reljefo perkritis yra apie 6,5 metro, Detalioju planu numatomas iki 5 aukštų užstatymas nekontrastuoja su esamu kontekstu.</p> <p>Atkreipiame dėmesį, kad Trišalio pasitarimo metu nutarta, jog „Mažinti pastatų aukštų skaičių iki 4 aukštų detaliojo plano aiškinamajame rašte ir pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės Kitų reglamentų skiltyje paaiškinant, kad antstatas, arba mansarda, arba antresolė galima tik detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje atskiru žymėjimu pažymėtoje zonoje, kurią planuoti pietinėje sklypo pusėje (ties Stirnų g.)“</p> <p>Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodytos dvi reglamentinės zonos. Pietinėje sklypo pusėje planuojamoje reglamentinėje zonoje „1a“ planuojami 4 aukštai su antstatu, mansarda arba antresole. Planuojamas aukštis 20 m, altitudė – 132,25 m, aukštų skaičius – 4 aukštai.</p> <p>Reglamentinėje zonoje „1b“, planuojamoje šiaurinėje sklypo pusėje, planuojami 4 aukštai, pastato aukštis iki 14 metrų, altitudė – 126,25 m.</p>
3.	<p>2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 prašoma, kad neužstatoma zona tilptų į sklypą apeliuojant į 10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių</p>	<p>Trišalio pasitarimo metu buvo parodytas patikslintas atstumas iki esamo daugiabučio namo Stirnų g. 27 – 11,20 m. pažymima, kad 10-ies Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių</p>

		reikalavimai reglamentuoja ne pastato atstumą iki jo sklypo ribos, o atstumus tarp pastatų, t. y. neužstatomos zonos plotį. Įvertinus Stirnų g. 29 ir 31 planuojamo pastato aukštį, Trišalio pasitarimo metu buvo paskaičiuota, kad atstumas nuo jo iki gretimo daugiabučio namo Stirnų g. 27 atitinka 10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių nuostatas.
4.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 prašoma, kad būtų taikomas perimetrinis užstatymas ne L, o U formos	Pagal Vilniaus BP sprendinius planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną SLT-3-1, kurioje galimas užstatymo tipas yra pr_u (perimetrinis uždaras); pr_a (perimetrinis atviras); mv (miestų vilų). Detaliuoju planu nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, kuris atitinka Vilniaus BP sprendinius. Atkreipiame dėmesį, kad konkretus pastato išdėstymas, t. y. jo konfigūracija sklypo atžvilgiu, bus sprendžiamas techninio projekto metu.
5.	2023-11-27 rašte Nr. A50-44474/23 prašote atitraukti užstatymo ribą nuo šiaurinės sklypo pusės, kad būtų išsaugoti Stirnų g. 27 sklype augantys medžiai.	Informuojame, kad į analogišką pasiūlymą yra atsakyta 2023-10-12 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus raštu Nr. A51-163349/23(3.3.16.1E-PAS). Detaliojo plano rengėjas atsižvelgė į ankstesnį pasiūlymą, inventorizavo sklype Stirnų g. 27 augančius medžius ir įvertinęs šių medžių šaknų bei lajų parametrus atitinkamai atitraukė Detaliuoju planu planuojamą statybos zoną. Atnaujintas brėžinys buvo pristatytas Trišalio pasitarimo metu.
6.	Siūlymas Stirnų gatvę planuoti D kategorijos	Stirnų gatvė planuojama D kategorijos. Nustatomas atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 metrų. Žemės sklypus ar jų dalis, patenkančias į gatvės raudonąsias, linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisė aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimis.
7.		Pateikti papildomi duomenys urbanistinėje analizėje.