

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose Elnių g. 26 (kadastro Nr. 0101/0031:76), Elnių g. 28 (kadastro Nr. 0101/0031:294) ir sklype Elnių g. (kadastro nr. 0101/0031:299) aiškinamasis raštas

• **Aiškinamojo rašto sudėtis:**

1. Išėities duomenys

- 1.1. Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis
- 1.2. Teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (www.tpdri.lt)
- 1.3. Teisės aktų sąrašas

2. Esama situacija

- 2.1. Esami teritorijos reglamentai
- 2.2. Teritorijoje galiojantis planai ir reglamentai
- 2.3. Planuojamos teritorijos duomenys.
- 2.4. Reljefas, želdiniai. Esama situacija
- 2.5. Planuojamos teritorijos esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Inžinėrinė infrastruktūra
- 2.6. Paveldosauginė dalis. Esama situacija
- 2.7. Esamas teritorijos užstatymas
- 2.8. Gretimbės
- 2.9. Esami ryšiai su gretimybėmis

3. Planuojamos teritorijos sprendiniai

- 3.1. Pagrindiniai detaliojo plano koregavimo tikslai
- 3.2. Planuojamas tūrinis-erdvinis užstatymas. Užstatymo morfotipas
- 3.3. Reglamentų nustatymas
- 3.4. Formuojamame sklype planuojami nustatyti reglamentai
- 3.5. Eismo organizavimas
- 3.6. Reikalingų automobilių stovėjimo vietų poreikio (preliminarus) skaičiavimas
- 3.7. Sklypo plano sprendinių aprašymas. Želdinimas
- 3.8. Ryšys su susisiekimo komunikacijomis. Ryšiai nagrinėjamos teritorijos viduje
- 3.9. Specialiosios naudojimo sąlygos
- 3.10. Higieninių reikalavimų išpildymas
- 3.11. Autotransporto sukeliama triukšmo įtakos vertinimas gyvenamojoje teritorijoje

Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Elnių g. 26 (kadastro Nr. 0101/0031:76), Elnių g. 28 (kadastro Nr. 0101/0031:294) ir sklype Elnių g. (kadastro nr. 0101/0031:299)							
Iniciatorius:											
Rengėjas: UAB „ARCHICOM“ Ateities g. 31B, A įėjimas, 5a, Vilnius, l.m.k. 300636599 											
A 1398	PV. arch.	D. Č		2022 04	Aiškinamasis raštas		-				
	Arch	S. Ž		2022 04			-				
0841	PDV KPD	A. A		2022 04	Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dok. Nr.	Lapas	Lapų
					P-22-05	-	TPD	-	AR	1	7

- 3.12. Oro taršos rodiklių vertinimas
- 3.13. Natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimų pagrindas
- 3.14. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertinimas
- 3.15. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai
- 3.16. Priešgasirinė sauga
- 3.17. Paveldosauginė dalis

4. Inžineriniai tinklai

- **Išvardinti aiškinamajame rašte priedai:**
 - 1 priedas. Planavimo darbų programa su priedu
 - 2 priedas. Teritorijų planavimo sąlygos
 - 3 priedas. Objekto vizualizacijos
 - 4 priedas. Želdinių vertinimas
 - 5. priedas. Esamas Žvėrymo šiaurinės dalies detalusis planas

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	2	29	-

1. Išėities duomenys

1.1. Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti (**žiūrėti priedą Nr. 1**);
- Planavimo sąlygomis gautomis naudojantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (TPDRIS) (**žiūr. priedą Nr. 2**):
 - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. 2022-03-02 Nr. REG213937;
 - Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis 2022-03-03 Nr. REG214072;
 - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos planavimo sąlygomis 2022-03-14 Nr. REG215317;
 - Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos planavimo sąlygomis 2022-03-14 Nr. REG215202;
 - Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra planavimo sąlygomis 2022-03-03 Nr. REG214156

1.2. Teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (www.tpdris.lt)

Detaliojo plano koregavimas parengtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS). Informacinėje sistemoje įvykdyti parengiamasis, rengimo ir dalis baigiamojo etapo (iki sprendinių derinimo Teritorijų planavimo komisijoje). Vykdamas detaliojo plano sprendinių koregavimo procedūras, visi reikalingi procesai buvo inicijuojami www.tpdris.lt sistemoje, ten pat talpinami su šio proceso metu susiję dokumentai (prašymai, atsakymai į juos).

1.3. Teisės aktų sąrašas

Pateikiamas teisės aktų, kuriais vadovaujantis parengtas detaliojo plano koregavimas, sąrašas:

- LR teritorijų planavimo įstatymas (TAR 2016-05-25, Nr. XII-407);
- LR statybos įstatymas (TAR 2017-01-01, Nr. I-1240);
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (TAR 2014-10-02, 2014-13459);
- LR žemės įstatymas (TAR 2015-12-29, 2015-20862);
- LR aplinkos apsaugos įstatymas (TAR 2015-05-26, 2015-08063);
- LR atliekų tvarkymo įstatymas (TAR 2016-01-05, 2016-00088);
- LR želdynų įstatymas (Žin., 2013, Nr.79-3982);
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (TAR 2014-06-19, 2014-07784);
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (TAR 2015-1105, 2015-17683);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimams dėl teritorijų planavimo nuostatai (TAR 2013-12-31, i. k. 2013-00014), aktuli redakcija 2022-03-15;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR 2014-09-23 Nr.2014-12709);
- Teritorijų planavimo normos (TAR 2015-11-17, 2015-18267);
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija (TAR, 2014-01-22, Nr.2014-00398);
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas (TAR, 2015-04-16, Nr.2015-05835);
- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas (TAR, 2014-01-20, Nr.2014-00298);
- Gamtinio karkaso nuostatai (TAR 2015-11-09, 2015-17788);
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR 2014-02-10, Nr. 2014-01364);

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	3	29	-

- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (TAR 2014-04-03, 2014-04078);
- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės (TAR 2015-07-08, 2015- 11126);
- Atliekų tvarkymo taisyklės (TAR 2016-01-29, 2016-01855); Statybinių atliekų tvarkymo taisyklės (TAR 2014-08-29, 2014-11431);
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr.75-3638);
- HN 80:2011 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametru normuojamos vertės ir matavimų reikalavimai 10 kHz-300 GHz radijo dažnių juostoje“ (TAR 2015-10-30, 2015-17189);
- Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašas (Žin., 2008, Nr.70-2688);
- Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos (TAR 2015-04-07, Nr.2015-05317);
- STR 1.04.04:2017 " Statinio projektavimas, projekto ekspertizė" (TAR 2016-11-11, 2016-26687);
- STR 1.01.08: 2002 „Statinio statybos rūšys“ (Žin., 2013, Nr.94-4715);
- STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ (TAR 2014-10- 10, 2014-13962);
- STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ (TAR, 2016-1183);
- STR 1.01.06:2013 "Ypatingi statiniai" (TAR 2014-03-27, 2014-03552);
- STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" (TAR 2015-19582);
- STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (TAR 2015-19581)
- STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrine sauga" (Žin., 2002, Nr.96- 4233);
- STR 2.01.01(3):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata ir aplinkos apsauga" (Žin., 2002, Nr. 106-4776);
- STR 2.01.01(4):2008 "Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga" (Žin., 2008, Nr. 1-34);
- STR 2.01.01(5):2008 "Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo" (Žin., 2008., Nr. 35-1256);
- STR 2.01.01(6):2008 "Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas" (Žin., 2008., Nr. 35-1255);

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	4	29	-

2. Esama situacija

2.1. Esami teritorijos reglamentai

Esami nagrinėjamos teritorijos reglamentai

	skl. kad. nr. 0101/0031:299	Elnių g. 26 skl. kad. nr. 0101/0031:76	Elnių g. 28 skl. kad. nr. 0101/0031:294
pagrindinė naudojimo paskirtis:	kita	kita	kita
žemės sklypo naudojimo būdas:	Gyvenamosios teritorijos	Gyvenamosios teritorijos	Gyvenamosios teritorijos
žemės sklypo naudojimo pobūdis:	-	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

2.2. Teritorijoje galiojantis planai ir reglamentai

- Bendrasis planas**



Vilniaus miesto bendrojo plano ištrauka

BP numatyti reglamentai

Funkcinės zonos Nr.	SLT-3-1
Funkcinės zonos pavadinimas	Miesto dalies centro zona
Teritorijos galimi naudojimo tipai	Mišri centro teritorija (GC) Mišri gyvenamoji teritorija (GM) Paslaugų teritorija (PA) Socialinės infrastruktūros teritorija (SI)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Galimi žemės naudojimo būdai	Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) Komerinės paskirties objektų teritorijos (K) Visuomeninės paskirties teritorijos (V) Rekreacinės teritorijos (R) Bendro naudojimo teritorijos (B) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) Atskirųjų želdinų teritorijos (E)
Vyraujantis užstatymo aukštis	7 aukštai
Didžiausias leistinas užstatymo aukštis	35 mertai
Užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u) Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a) Miesto vilos (mv)

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	5	29	-

Didžiausias leistinas intensyvumas	1,6
Didžiausias leistinas tankis	80%
Didžiausias nelaidžių dangų ploto dalis sklype (kuriai netaikomos kompensacinės priemonės)	50%
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas	5000 m ²
Tekstinių reglamentų Nr.	01; 02; 03; 04; 05; 09; 18; 32; 33; 36; 39
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	2
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	1

Nagrinėjant aktualios teritorijos esamą būklę, įvertinti BP tekstinių reglamentų 32, 33, 36, 39 reikalavimai:

BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos ištrauka



- nagrinėjama teritorija:**
apie 1,05 ha teritorija tarp Stirnų g., Lūšių g. ir Elnių g. atitinkanti kvartalo apibrėžimą (pagal darbų programą)
- planuojama teritorija, 0,2817 ha:**
Elnių g. 26 (kadastro Nr. 0101/0031:76)
Elnių g. 28 (kadastro Nr. 0101/0031:294)
skl. Elnių g. (kadastro Nr. 0101/0031:299)
- Aktualūs sutartiniai žymėjimai:**
- Mikrorajonų ribos
 - Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
 - Intensyviai naudojami želdynai
 - Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
 - Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*
- *Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų; *iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;

Pagal Vilniaus m. BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą projektuojama teritorija yra Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinėje zonoje, kuri nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną patenka tik pusė viso nagrinėjamos teritorijos.

BP Gamtinio karkaso schemos štrauka



- nagrinėjama teritorija:**
apie 1,05 ha teritorija tarp Stirnų g., Lūšių g. ir Elnių g. atitinkanti kvartalo apibrėžimą (pagal darbų programą)
- planuojama teritorija, 0,2817 ha:**
Elnių g. 26 (kadastro Nr. 0101/0031:76)
Elnių g. 28 (kadastro Nr. 0101/0031:294)
skl. Elnių g. (kadastro Nr. 0101/0031:299)
- Aktualūs sutartiniai žymėjimai:**
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
 - Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
 - Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės
 - Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

Atsižvelgiant į 32 tekstinio reglamento reikalavimus sklypo padėtis vertinama pagal BP Gamtinio karkaso schema. Pagal šia schema planuojamoje teritorijoje ir visoje TPD apimtyje nagrinėjamoje teritorijoje nėra Gamtinio karkaso elementų teritorija priskiriama urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms.

BP Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos ištrauka

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	6	29	-



Atsižvelgiant į 33, 36 tekstinių reglamentų reikalavimus sklypo padėtis vertinama pagal BP Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schema. Pagal šią schemą planuojamoje teritorijoje ir visoje TPD apimtyje nagrinėjamoje teritorijoje nėra Gamtinio karkaso geomorfologinių elementų ar kitų saugomų teritorijų. Aktualūs sklypai priskiriami urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms.

• **Planuojamos teritorijos sklypuose (ir nagrinėjamoje teritorijoje) galiojantis detalusis planas**

* Sklypai patenka į teritoriją, kurioje galioja detalus planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“

Pagal **Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano** sprendinius planuojamai teritorijai priklausantiems sklypams numatyti rodikliai:

Žemės naudojimo tikslinė paskirtis:	gyvenamoji;
Maksimalus aukštų skaičius:	3 a.
Maksimalus užstatymo tankumas:	50% – skl. kad. nr. 0101/0031:299; normose numatytas – skl. Elnių g. 26 (0101/0031:76), skl. Elnių g. 28 (0101/0031:394)
Sklyp naudojimo būdas ir pobūdis:	– skl. kad. nr. 0101/0031:299; – skl. Elnių g. 26 (0101/0031:76), skl. Elnių g. 28 (0101/0031:394)



- Sklype galiojantis TP dokumentas:
- Detalusis planas: Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas projektas;
 - tvirtinančio dokumento data: 2/12/1998;
 - tvirtinančio dokumento Nr.: 246V

Aktualioje planuojamoje teritorijoje galiojančio detalusio plano ištrauka

• **Žemės sklypų formavimo, pertvarkymo projektai**

2021 vasario 19 dieną sklypuose Elnių g. 26 ir Elnių g. 28 buvo patvirtintas formavimo ir pertvarkymo projektas (Vilniaus miesto sav. administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas Nr. A30-676/21). Žemės sklypų pertvarkymo projekto tikslai – padalinti ir sujungti sklypus (pagal Formavimo pertvarkymo projekto aiškinamąjį raštą), t.y. pakeisti sklypo ribą tarp sklypų Elnių g. 26 ir Elnių g. 28.

Kadangi šiuo TPD dokumentu numatyta apjungti sklypus Elnių g. 26, Elnių g. 28 ir kitą gretimą sklypą Elnių g. kad. nr. 0101/0031:299, aprašomo Formavimo pertvarkymo projekto sprendiniai nėra aktualūs ir bus pakeisti atliekamo detaliojo plano koregavimo sprendinių apimtyje.

• **Teritorijoje galiojantys kiti planavimo dokumentai**

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

- Vilniaus APSKRITIES MIŠKŲ TVARKYMO SCHEMA Nr.: S-NC-00-22-195;
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas Nr.: S-RJ-13-21-793;
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas Nr.: S-RJ-13-21-790;
- PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMAS NR.: S-RJ-13-21-291;
- Projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	8	29	-

infrastruktūros vystymo planas Nr.: S-NC-00-19-10;

- Projekto „Rail Baltica“ geležinkelių infrastruktūros priežiūros depų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas Nr.: S-NC-00-19-12;
- PABRADĖS MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS NR. K-RJ-86-17-431.

* Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (žr. <https://kvr.kpd.lt>): planuojama teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypai taikomi paveldosaugos reikalavimai **(žiūrėti 7 punktą).**

2.3. Planuojamos teritorijos duomenys.

Planuojama teritorija susideda iš trijų atskirų sklypų, kuriuose detalaus plano korektūros apimtyje numatoma apjungti:

- Skl. kadastrinis Nr. 0101/0031:299, Vilnius

Unikalus daikto numeris: 0101-0031-0299;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0031:299;

Plotas: 0.0886 ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos;

Nuosavybės teisė:

Kitos daiktinės teisės:

Hipoteka

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0031-0076, aprašytas p 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2021-07-27

Įrašas galioja: Nuo 2022-01-01

- Elnių g. 26, Vilnius

Unikalus daikto numeris: 0101-0031-0076;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0031:76;

Plotas: 0.0973 ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Nuosavybės teisė:

Kitos daiktinės teisės:

Hipoteka

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0031-0076, aprašytas p 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2021-07-27

Įrašas galioja: Nuo 2022-01-01

- Elnių g. 28, Vilnius

Unikalus daikto numeris: 0101-0031-0294;

Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0031:294;

Plotas: 0.0958 ha.;

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Nuosavybės teisė:

Kitos daiktinės teisės:

Hipoteka

Daiktas: žemės sklypas Nr. 0101-0031-0076, aprašytas p 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2021-07-27

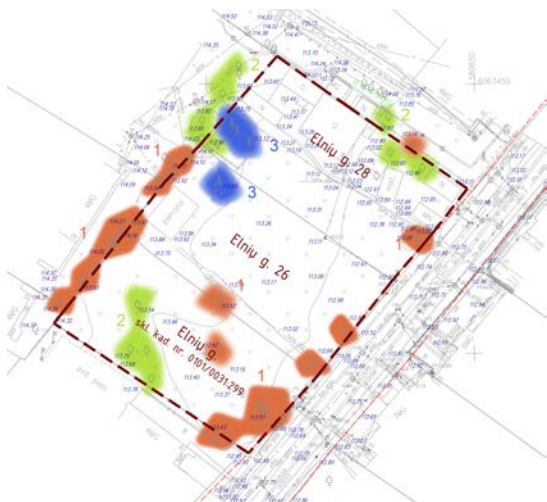
P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	9	29	-

Jrašas galioja: Nuo 2022-01-01

Jrašas galioja: Nuo 2020-11-20

2.4. Reljefas, želdiniai. Esama situacija

Žemės sklypų kad. Nr. 0101/0031:76 (Elnių g. 26), kad. Nr. 0101/0031:294 (Elnių g. 28), kad. Nr. 0101/0031:299 bendras reljefas yra pakankamai tolygus. Topografinės nuotraukos duomenimis altitudės (LKS-1994 sistemoje) TPD teritorijoje kinta nuo 112.99 iki 114.32 m. Reljefo lygis tolygiai aukštėje nuo Elnių g. šiaurės vakarų kryptimi.



Topografinis palnas su želdinių grupėmis

Planuojamoje teritorijoje yra augančių pavienių medžių ir smukių medžių grupių:

- 1 – lapuočių grupės;
- 2 – vaismedžių grupės;
- 3 – spygliuočių grupės;

Aktualiuose sklypuose ir artimiausiose jo priegose numatyta atlikti medžių taksaciją ir jų arboristinį vertinimą pagal Vilniaus m. savivaldybės Grafinio / inforamacinio medžių žymėjimo plane ir medžių inventorizacijos lentelės sudeties reikalavimus. Šito įvertinimo rezultatai atsispindės ruošiamo TPD sprendiniuose.

Gretimose, darbų programoje numatytoje nagrinėti teritorijoje yra analogiškas reljefo charakteris. Gretimybės yra pakankamai urbanizuotos, beveik visuose sklypuose yra išsidėstęs gyvenamasis užstatymas – daugiabučiai gyvenamieji namai. Todėl gretima teritorija nėra gausiai apželdinta, dominuoja atskiri vejų ruožai tarp pačių pastatų ir pastatų ir gatvių. Išvardintuose žaliuose ruožuose auga pavieniai medžiai, nedidelės krūmų grupės. Gausiau yra apželdinta tik sklypo Lušių g. 19 teritorija. Tačiau šitas sklypas šiuo metu yra apleistas, jo teritorijoje šiuo metu irgi ruošama detalaus plano korektūra, numatomas gyvenamasis užstatymas.

Siekiant tinkamai įvertinti esamą situaciją, esamos augalijos ir želdinių atžvilgiu, buvo atliktas esamų želdinių/ arboristinis vertinimas (4 priedas). Remiantis šiuo vertinimu, vėlesnėse sklypo teritorijoje būsamos infrastruktūros vystymo stadijose, kartu su detaliojo plano sprendiniais, bus vertinamos galimos užstatymo galimybės.

2.5. Planuojamos teritorijos esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Inžinerinė infrastruktūra

- Sklypas – kad. Nr.: 0101/0031:299, Vilnius.

Infrastruktūra:

Sklypo teritorijoje nėra inžinerinių tinklų, taip pat nėra įrengtų susisiekimo komunikacijų.

Teritoriją ribojais su Elnių gatve. Iš kurios galimas tiesioginis patekimas į sklypo teritoriją. Remiantis Vilniaus miesto bendroju planu numatyta kategorija: Elnių g. – Ds.

Į sklypo teritoriją patenka gretimuose sklypuose ir gatvėje esančių tinklų apsaigos zonos. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0299, aprašytas p. 2.1.

2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.

Jrašas galioja nuo: 2020-01-02.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	10	29	-

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0299, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo 2020-01-02.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0299, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo 2020-01-02
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0299, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo 2020-01-02.

- **Sklypas – Elnių g. 26, Vilnius.**

Infrastruktūra:

Sklype esantys inžineriniai tinklai (pagal topografinę nuotrauką):

- žemos įtampos elektros oro linijos, vedančios į gretimą Elnių g. 28, fragmentas;
- į sklypą atvesta ryšių linija;
- nuotekų tinklų išvadas D110;
- iki sklypo ribos ateina dūjų tinklų įvadas D67;

Teritoriją ribojais su Elnių gatve. Iš kurios galimas tiesioginis patekimas į sklypo teritoriją. Remiantis Vilniaus miesto bendruoju planu numatyta kategorija: Elnių g. – Ds.

Sklype nėra RC užregistruotų teritorijai taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

- **Sklypas – Elnių g. 28, Vilnius.**

Infrastruktūra:

Sklype esantys inžineriniai tinklai (pagal topografinę nuotrauką):

- žemos įtampos elektros oro liniją (ateinanti į sklypo teritoriją)
- į sklypą atvesta ryšių linija;

Teritoriją ribojais su Elnių gatve. Iš kurios galimas tiesioginis patekimas į sklypo teritoriją. Remiantis Vilniaus miesto bendruoju planu numatyta kategorija: Elnių g. – Ds.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

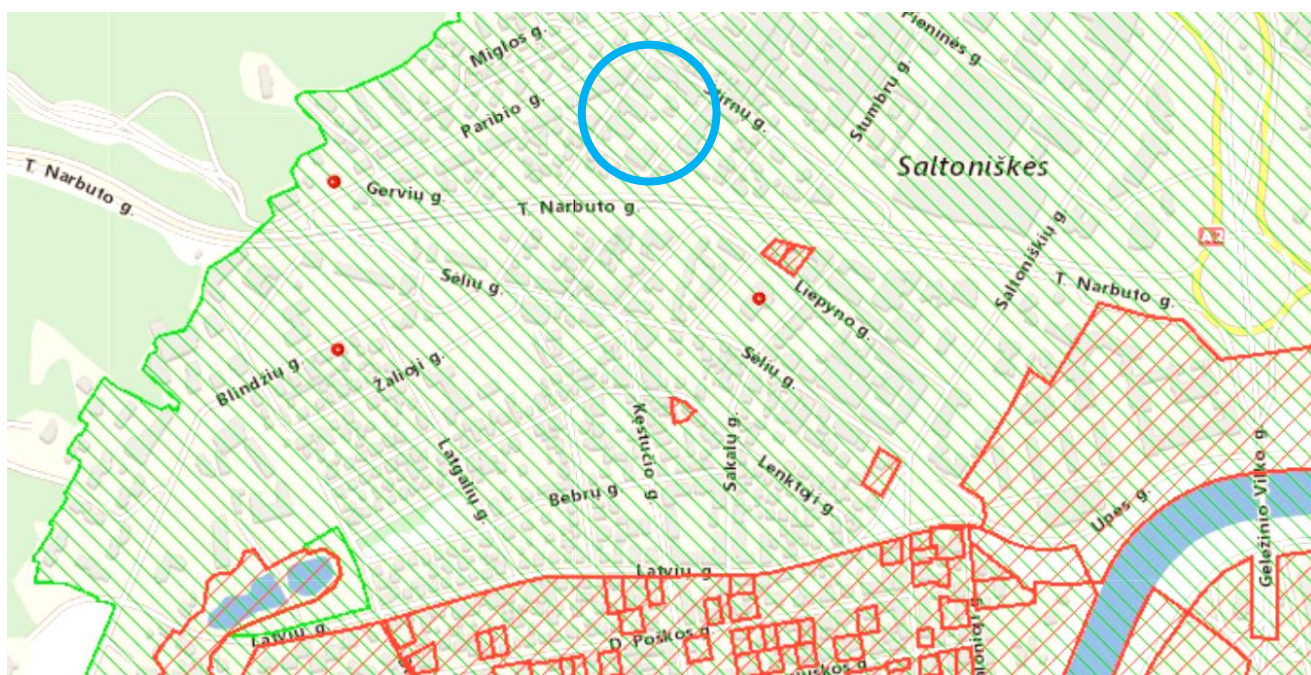
- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0294, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo: 2020-01-02.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0294, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo: 2020-01-02.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	11	29	-

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0294, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo: 2020-01-02.
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Žemės sklypas Nr. 0101-0031-0294, aprašytas p. 2.1.
2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.
Įrašas galioja nuo: 2020-01-02.

2.6. Paveldosauginė dalis. Esama situacija

Detaliojo plano korektūra Elnių G. 26, 28 ir sklype, kurio kad. nr. 0101/0031:299 (adresas nesuteiktas), Vilniuje, rengiama remiantis planavimo užduotimi; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis; Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu; Vilniaus savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir kitais LR galiojančiais, teritorijų planavimą reglamentuojančiais, teisės aktais. Sklypuose, Elnių G. 26, 28 ir sklype, kad. Nr. 0101/0031:299, Vilniuje, nėra kultūros paveldo ar saugotinių statinių. Sklypai nepatenka į kultūros paveldo teritoriją, tačiau patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) Vizualinės apsaugos pozonį.



Ištrauka iš kultūros paveldo registro žemėlapis

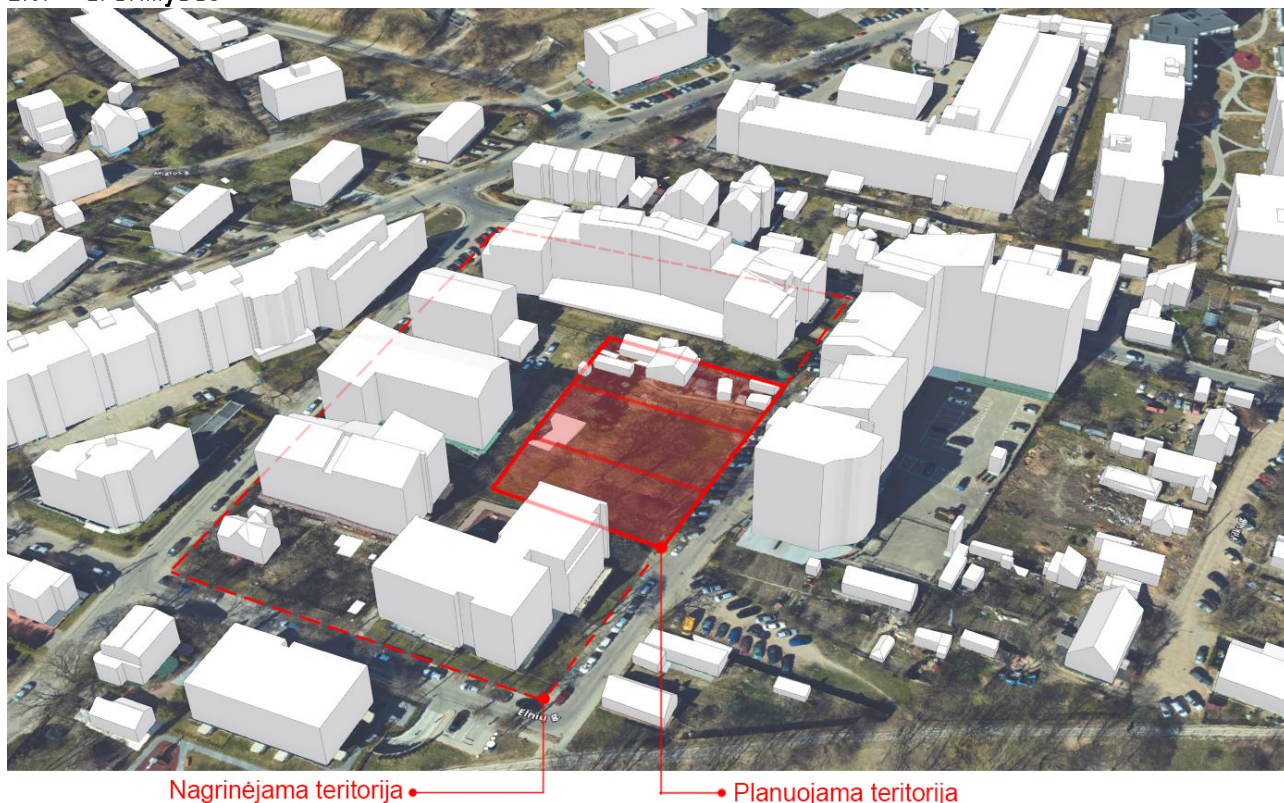
Numatomi detaliojo plano pakeitimai, neturi prieštarauti Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinajam apsaugos reglamentui. TPD rengimo bus atsižvelgta į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, kitas kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepciją. Planuojamoje teritorijoje urbanistinės struktūros vystymas nepažeis gamtos ir užstatymo silueto santykio ir rekomenduojamo aukštingumo iki 25 m.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	12	29	-

2.7. Esamas teritorijos užstatymas

- Sklypas kad. nr. 0101/0031:299 nėra užstatytas, jo teritorijoje nėra esamų statinių ar jų liekanų;
- Sklypo kad. nr. 0101/0031:76 (Elnių g. 26) yra čia buvusio mažaukščio statinio liekanos, tarp jų nėra jokių virš žemės lygio iškilančių konstrukcijų tik jo kontūrus apibrėžiantys pamato fragmentai, nedidelės požeminės dalės perdanga;
- Sklypo kad. nr. 0101/0031:294 yra nedidelių pastatų grupė – individualus gyvenamasis namas su jo priklausiniais. Rementis Vilniaus m. sav. admin. vyriausiojo miesto architekto skyriaus kultūros paveldo apsaugos poskyriaus raštu Dėl pastato Elnių g. 28, Vilniuje kultūrinės vertės minėtą statinių grupą nėra siūloma registruoti Kultūros vertubių registre. Šiems stainiams yra parengtas griovimo darbų aprašas.

2.8. Gretimbės



Vilniaus miesto 3D žemėlapis ištrauka su pažymėta aktualia teritorija

Planuojamus sklypus iš pietrytinės pusės riboja Elnių gatvė. Iš kitų pusių planuojamus sklypus supa aplinkinėse teritorijose dominuojantis daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas. Toks užstatymas būdingas visai, pagal programą, nagrinėjamai teritorijai. Nagrinėjamą kvartalą iš keturių pusių apriboja mažo eismo intensyvumo gatvių tinklas – Lūšių, Elnių, Stirnų. Visos gatvės Ds kategorijos. Kvartale dominuoja pakankamai tankus, vidutinio aukštingumo daugiabučių užstatymas. Aukštingumas siekia 3 a. su pastoge – 4 a. su pastoge (~13,5–18 m). Toks užstatymas būdingas ir gretimai, už kvartalo ribų esančiai teritorijai. Automobilių vietų įrengimas kvartale sprendžiamas numatant požemines automobilių aikšteles taip pat šiuo metu yra leistas automobilių statymas kvartalą supančiose gatvėse lygiagrečiai ar kampu.

Už nagrinėjamos teritorijos ribų, kitoje Elnių g. pusėje, priešais planuojama teritorija, irgi išsidėstę daugiabučių gyvenamųjų namų (su komercinėmis patalpomis 1 a.) užstatymas, šitų statinių aukštis kiek didesnis, siekia 6–8 a. (~24,5–30,5 m)

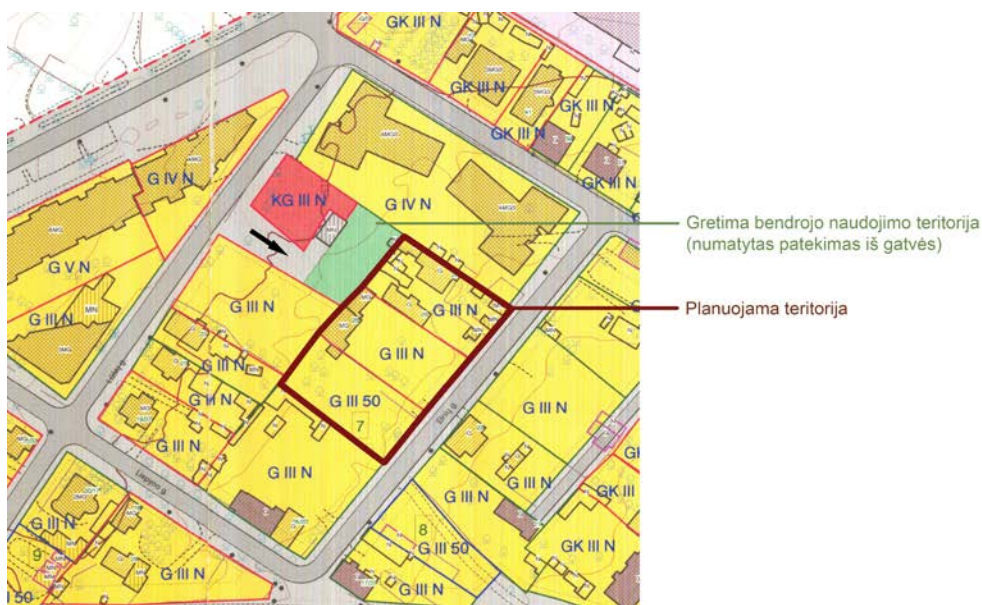
* Vertinant sklypų esamą būklę, buvo atlikta aplinkinėse teritorijose galiojančių patvirtintų detaliųjų

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	13	29	-

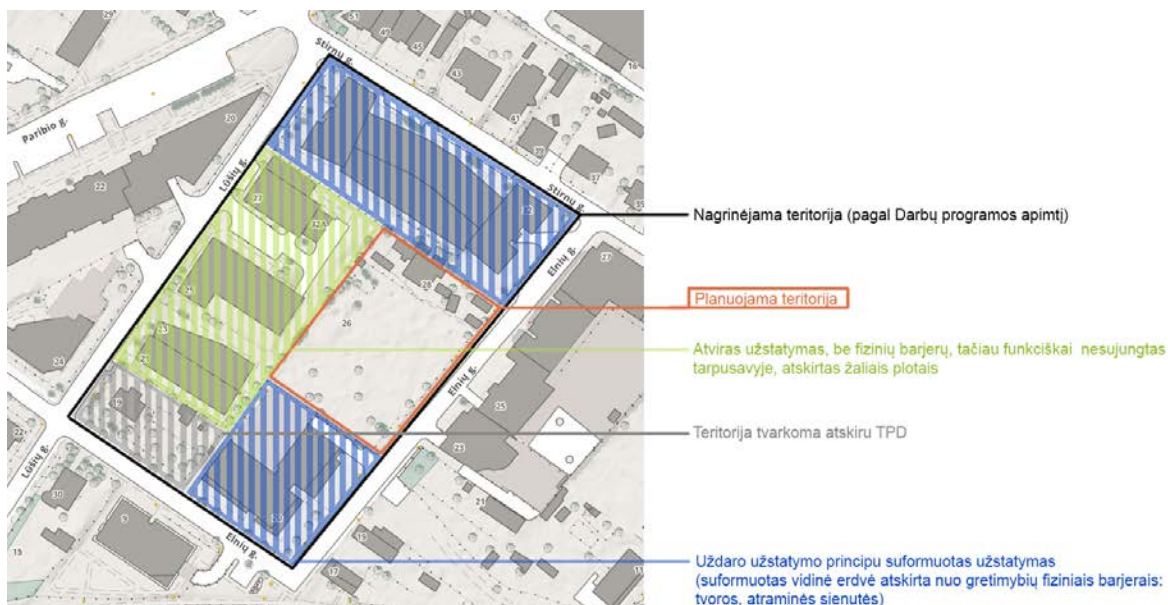
planų reglamentų analizė, siekiant detaliojo plano korektūra pasiekti norimą integruotumą jį supančiose teritorijose.

2.9. Esami ryšiai su gretimbėmis

Šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje funkcinių ryšių tarp atskirai funkcionuojančių sklypų nėra. Užstatymas kiekviename atskirame sklype funkcionuoja kaip atskiri elementai, nors pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus kvartalo vidinėje erdvėje yra suplanuota (intensyviai neeksploatuojama) bendrojo naudojimo pobūdžio zona. Priegoms prie sklypų naudojamos kvartalaž supančios gatvės.



Žvėrynošiaurinės dalies detaliojo plano ištrauka



Vilniaus žemėlpio ištrauka su nagrinėjama teritorija

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	14	29	-

3. Planuojamos teritorijos sprendiniai

3.1. Pagrindiniai detaliojo plano koregavimo tikslai

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai: koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054357) sprendinių koregavimą sklypuose Elnių g. 26 (kadastro Nr. 0101/0031:76), Elnių g. 28 (kadastro Nr. 0101/0031:294) ir sklype Elnių gatvėje (kadastro Nr. 0101/0031:299): sujungti sklypus, nustatyti sklypui daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą, užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką – **žiūr. priedą Nr. 1**).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų

3.2. Planuojamas tūrinis-erdvinis užstatymas. Užstatymo morfotipas

Rengiant teritorijos detaliojo plano pasiūlymus šiam sklypui ir atitinkamai jame planuojamam užstatymui nustatyti buvo parengta:

- esamo sklypo užstatymo galimybių studija;
- įvertinta gretimųjų ir besiribojančių sklypų parengtų/ galiojančių Detaliųjų planų informacija; (plėtros galimybės)

Numatytais Detaliojo plano sprendiniais, t.y. juo siūlomu formuoti užstatymu bandoma išlaikyti sklandžią jungtį su gretimais stainiais ir tolygiai užpildyti tarpą tarp gretimų pastatų Elnių g. 20 iš vienos pusės ir Stirnų g. 32 iš kitos pusės. Taip užbaigiamas formuoti Elnių g. šiaurės vakarų pusės perimetrinis užstatymas.

Planuojamoje teritorijoje išskiriama viena užstatymo zona. Užstatymo zonai nustatomi rodikliai nėra maksimalūs galimi pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą, tačiau parenkami mažesni atsižvelgiant į greta dominuojantį užstatymo charakterį, planuojamoje teritorijoje galiojantį Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) Vizualinės apsaugos pozonį.

Nors sklype nustatoma viena bendra užstatymo zona, sklype nesiūloma formuoti vieno didelio užstatymo turio. Bendrą užstatymo zoną nustatoma, siekiant numatyti patogesnę statinių išdėstymą sekančiose projektavimo etapuose – projektinių pasiūlymų ir techninio projekto stadijose. Preliminariuose priešprojektiniuose pasiūlymuose siūloma formuoti du pailgos formos tūrius išilgai Elnių g. – tokiu būdu suformuojant gatvės perimetrinį užstatymą, taip pat numatant pusiau uždara vidinį kiemą gyventojų reikmėms. Formuojami tūriai savo pločiu ar aukščiu nedominuotų esamo užstatymo fone. Naujai formuojamas užstatymas, savo išdėstymu, aukštingumu, neturi pažeisti trečiųjų asmenų interesų, pažeisti insoliacijos, higienos ar kitų reikalavimų.

Siūlomas perimetrinis užstatymas sklandžiai užpildo kvartalo urbanistinę struktūrą.

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja perimetrinis ir laisvo planavimo užstatymas. Tačiau laisvai stovintys pastatai išdėstyti tarpusavyje mažu atstumu, ir tokiu būdu irgi suformuoja gatvių perimetrą. Kitoje gatvės pusėje yra išsidėstę pastatai yra sublokuoti, sujungti į vieną ištisinę užstatymo liniją. Siūlomas perimetrinis užstatymas planuojamoje teritorijoje visiškai atitinka nagrinėjamo kvartalo ir jo gretimųjų charakterį.

3.3. Reglamentų nustatymas

Sklypui yra nustatyti visi privalomieji reglamentai. Privalomas automobilių saugojimas numatytas požeminėse saugyklose, antžeminėse lauko aikštelėse ir/ ar kitais STR 2.06.04:2014 „Gatvių ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus, 7 skirsnio, 112 punkte nurodytais būdais.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	15	29	-

Visam sklypui privalomas ne mažesnis kaip 30% padengimas želdiniais. Pagal STR nuostatas įrengiant apželdinimą ant požeminių ir/ ar cokolinio lygmens konstrukcijų, numatyti pakankama derlingos žemės sluoksni medžiams/ krūmams augti.

3.4. Formuojame sklype planuojami nustatyti reglamentai

- Paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- Maks. užstatymo tankis – 80%;
- Maks. užstatymo intensyvumas – 1,6;
- Min. priklausomųjų želdynų dalis nuo teritorijos ploto – 30%*.

* *Atsižvelgiant į Vilniaus m. bendrojo plano sprendinių nustatytą 39 tekstinį reglamentą, kuris galioja teritorijai į kurią patenka planuojami sklypai, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų*

Aukštingumo atžvilgiu teritorija sudalinama į dvi dalis – „A“ ir „B“. Dalis „A“ su aukštesniais rodikliais išdėstoma sklypo gylumoje, dalis „B“, su žemesniais rodikliais, išdėstoma prie Elnių g.:

Sklypo / teritorijos dalis „A“:

- Leidžiamas pastatų aukštis – metrais nuo žemės paviršiaus ≤ 35 m
- Leidžiamas pastatų aukštis – maks. aukščio altitudė 149,0 m
- Maks. statinių aukštų skaičius – 6 aukštai

Sklypo / teritorijos dalis „B“:

- Leidžiamas pastatų aukštis – metrais nuo žemės paviršiaus ≤ 30 m
- Leidžiamas pastatų aukštis – maks. aukščio altitudė 144,00 m
- Maks. statinių aukštų skaičius – 5 aukštai

3.5. Eismo organizavimas

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto Žvėryno rajone. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės Teritorijų planavimo sąlygomis („jvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal STR 2.06.04:2014 reikalavimus“), numatoma bendro formuojamo sklypo eismo (jvažiavimo–išvažiavimo) jungtis su Elnių gatve sklypo šiaurės rytų pusėje.

3.6. Reikalingų automobilių stovėjimo vietų poreikio (preliminaraus) skaičiavimas

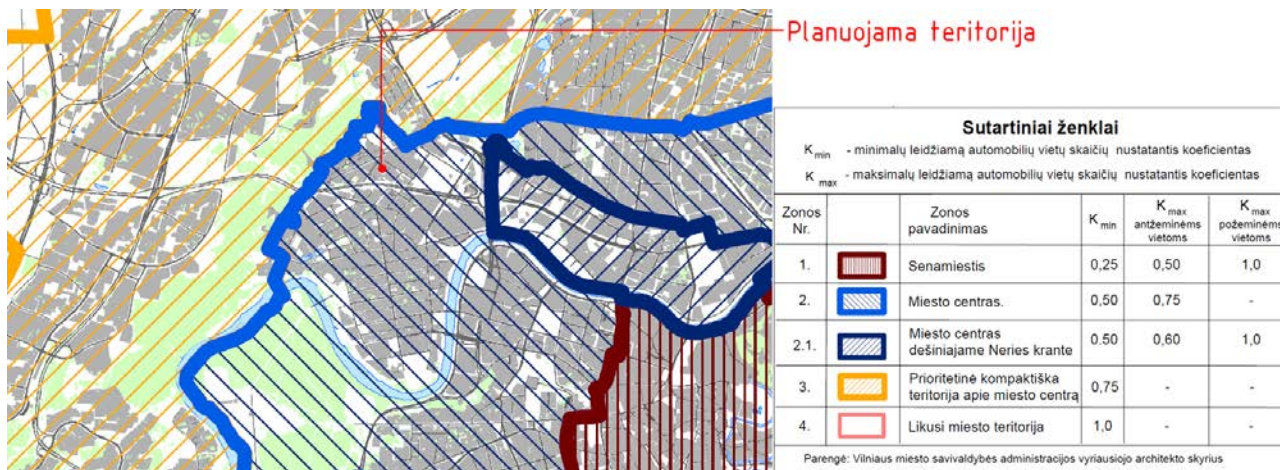
Visas galimas pagal maksimalų užstatymo rodiklį (maksimalus intensyvumas 1,6) galimo pastato bendras antžeminis plotas – apie – 4505 m², atitinkamai, šiame plote galėtų būti suformuota apie 90 butų (vidutinis buto dydis 50 m²), kuriems pagal STR nuostatas reiktų 90 parkavimo vietų. Pagal Vilniaus miesto tarybos sprendimą Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengiamas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“, patvirtinto 2017-12-11 (Suvestinė redakcija nuo 2020-09-22), sklypas patenka į Automobilių stovėjimo vietų 2-ąją zoną:

- minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 45 vnt;
- maksimalus galimas antžeminių vietų skaičius – 68 vnt;

Automobilių vietų išdėstymas detalajame plane nedetalizuojamas, tačiau pabrėžiama, kad visos automobilių stovėjimo vietos turi būti įrenginėjamos atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto reikalavimus.

* Preliminariai, PP stadijos sprendiniais, šioje teritorijoje numatoma įrenginėti tik požemines automobilių stovėjimo vietas. Tam tikslui detalajame plane nurodoma požeminio užstatymo riba. Detalajame plane nurodoma jvažiavimo vieta iš Elnių g, tačiau jvažiavimo vartų, į galimą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, padėtis detalizuojama vėlesnėse projektavimo stadijose – PP ir TP, tuo pačiu, ji turi atitikti STR 2.06.04:2014 123 p. keliems reikalavimams.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	16	29	-



Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientų schemos ištrauka

3.7. Sklypo plano sprendinių aprašymas. Želdinimas

Detalusis planas koreguojamas numatomai daugiabučių gyvenamosios paskirties pastatų statybai. Privalomas automobilių saugojimas numatytas antžeminėse ir/ ar požeminėse saugyklose arba antžeminėse lauko aikštelėse.

Sklypui privalomas ne mažesnis kaip 30% ploto padengimas želdiniais, tai yra – apie 845 m² ploto apželdinimas. Taip pat TPD sprendiniuose nurodyta, kad turi būti įvertinamas Vilniaus miesto bendrojo plano 39 tekstinis reglamentas numatantis priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamą ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų (nesant galimybei numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams)

Sklypo plane transporto patekimas į sklypą planuojamas iš Elnių g. šiaurės rytų sklypo dalyje. Užstatymo zonos atsitraukimas nuo sklypo ribų iš visų pusių, išskyrus kraštinę besiribojančią su Elnių g., yra 3 metrai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami tik gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

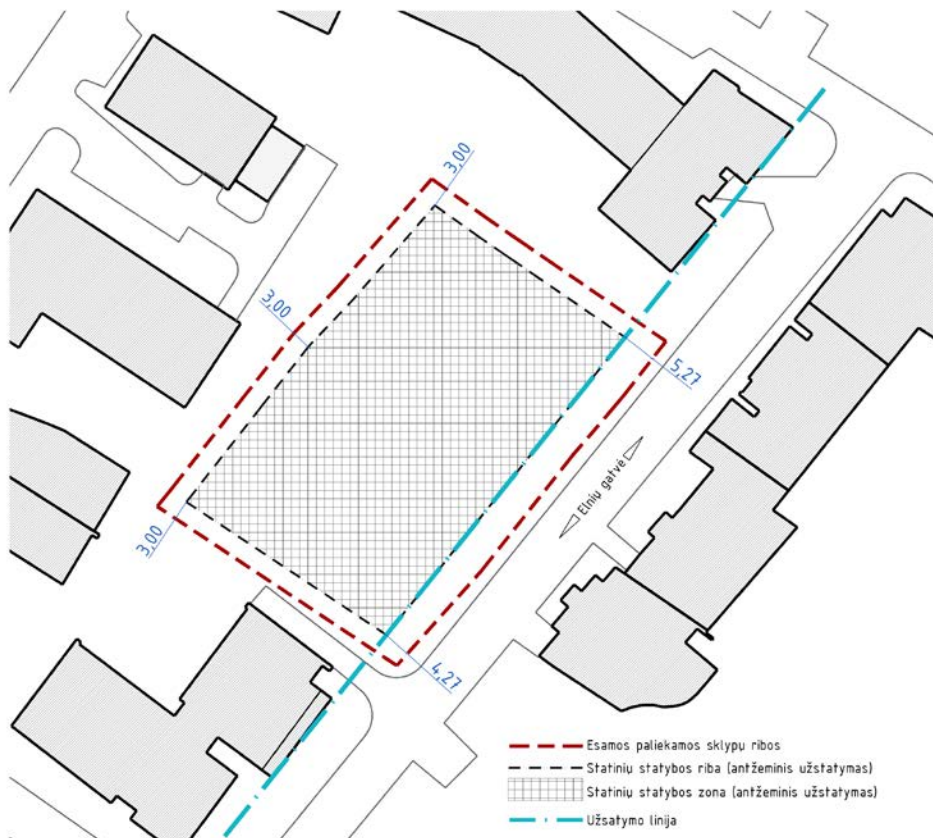
Statinių užstatymo zona ir riba iš Elnių g. pusės formuojama atsižvelgiant į esamų pastatų padėtį, Elnių gatvių išklotinę ir gretimą užstatymą, tam, kad nauji pastatai, kurie atsiras suformuotame Elnių g. sklype kurtų darniai sususungtu su esamais gatvėje esančiais pastatais ir suformuotų gatvės perimetrinį užstatymą.

Požeminio užstatymo riba nustatoma 1 m atstumu nuo sklypo ribos išskyrus kraštinę besiribojančią su Elnių g. Kraštinėje besiribojančioje su Elnių g. požeminį užstatymo riba numatoma kartu su sklypo riba (atsitraukimas nuo sklypo ribos nenumatomas).

Turint tikslą įgyvendinti statybas detaliojo plano nurodytoje statinių statybos zonoje, TP rengimo procese, derinant PP stadijos dokumentaciją, turi būti gauti visi reikalingi sutikimai iš besiribojančių sklypų ir/ar teritorijų savininkų/ valdytojų, jei statinių požeminė dalis bus statoma detaliojo plano nustatytoje statinių statybos zonoje, tačiau neišlaikant norminio (pagal STR) atstumo iki aktualių sklypo ribų iš Elnių gatvių pusės.

Tolimesniais, TP projekto, sprendiniais sklypo plane turi būti numatyti sporto aikštelė su ramaus poilsio zona bei vaikų žaidimų aikštele, atitinkančia statybos techniniame reglamente keliamus insoliacijos ir higienos reikalavimus.

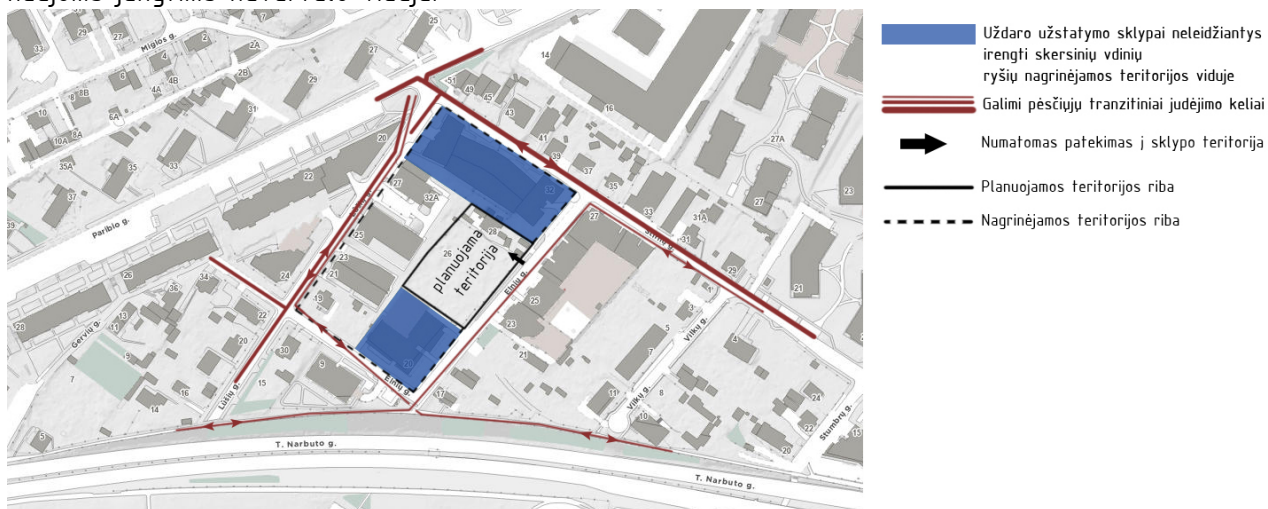
P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	17	29	-



Statinių užstatymo linijos formavimo schema

3.8. Ryšys su susisiekimo komunikacijomis. Ryšiai nagrinėjamos teritorijos viduje

Aiškinamojo rašto punkte Nr. 2.9 (esami ryšiai su gretimbėmis), buvo nurodyta, kad nagrinėjamoje teritorijoje funkcinį ryšių tarp atskirai funkcionuojančių sklypų nėra. Atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją detaliojo plano apimtyje nenumatoma planuoti naujų jungčių tarp atskirų, kvartalą sudarančių, sklypų. Nagrinėjamo kvartalas nėra didelių gabaritų, iš visų keturių pusių jis yra apjuostas gatvių tinklu (Lūšių, Stirnų, Elnių gatvės). Tokia struktūra garantuoja tranzitinio judėjimo galimybę išilgai kvartalo išorines kraštines, neliečiant sklypų vidinių erdvių skirtų gyventojų asmeninėms reikmėms. Dalies sklypų užstatymo struktūra yra uždara, neskatinanti atsirasti naujoms jungtims kvartalo viduje.



Pėsčiųjų judėjimo tranzitinių srautų kryptys

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	18	29	-

Planuojama teritorija turi tiesioginį ryšį su Elnių g. todėl papildomos jungtys su gretimomis teritorijomis jai nėra būtinos. Remiantys išdėstyta informacija, servitutai susisiekimo komunikacijoms TPD apimtyje nėra numatomi.

Gretima Elnių g., Lūšių g., Stirnų g. yra Ds kategorijos. Pagal Vilniaus gatvių standartą t.y. 5km/h bendro judėjimo gatvė. Bendro naudojimo zona – tai gatvės, kuriose eismo dalyviai juda bendrame sraute. Tokios gatvės pagrindiniai naudotojai – pestieji, dviratinkai ir automobiliai, kurių tikslas privažiuoti prie tam tikro sklypo (ne tranzitinis eismas). Todėl TPD apimtyje nenumatomi atskiri sprendiniai skirti dviračių judėjimui. Dviračių judėjimams turi būti vykdomas DS kategorijos gatvės bendrame sraute.

3.9. Specialiosios naudojimo sąlygos

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

Aerodromo apsaugos zona E (taikoma tik aerodromams, kurių KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis) – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (2019 m. Birželio 6 d. Nr. XIII-2166) – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Kadangi sklypas patenka zoną „E“, jai nustatomos tokios Specialiosios žemės naudojimo sąlygos karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonose:

4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;

6) apsaugos zonose A, B, C, D ir E – tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygose (2022-03-03 Nr. REG214156) nustatytas reikalavimas: Šioje teritorijoje (planuojamoje teritorijoje) naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Atsižvelgiant į visas išvardintas šitame skyriuje sąlygas, detaliojo plano sprendiniais, pastatų aukštingumas nebus nustatytas aukštesnis už galimą.

3.10. Higieninių reikalavimų išpildymas

Planuojamos teritorijos statinių užstatymo zona nepatenka į gretimai esančios transformatorinės sanitarinę apsaugos zoną. Kaimyniniuose sklypuose nėra pramoninių ir taršių objektų. Detaliojo plano keitimo projektu nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai. Teritorija yra aprūpinta / gali būti aprūpinta visais miesto inžineriniais tinklais, t.y.:

- vandentiekio;
- buitinių ir lietaus nuotekų surinkimo;
- elektros energijos tiekimo;
- šilumotiekio;
- elektroniniais ryšiais;

Šalia sklypo Elnių g. praeina visi išvardinti inžineriniai tinklai, didesnė jų dalis yra atvėsta planuojamą teritoriją. Kadangi sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje, projektuojami pastatai bus prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Šio detaliojo plano koregavimo procese, inžinerinių tinklų sprendiniai netikslinami, atitinkamai – nedetalizuojami.

3.11. Autotransporto sukeliama triukšmo įtakos vertinimas gyvenamojoje teritorijoje

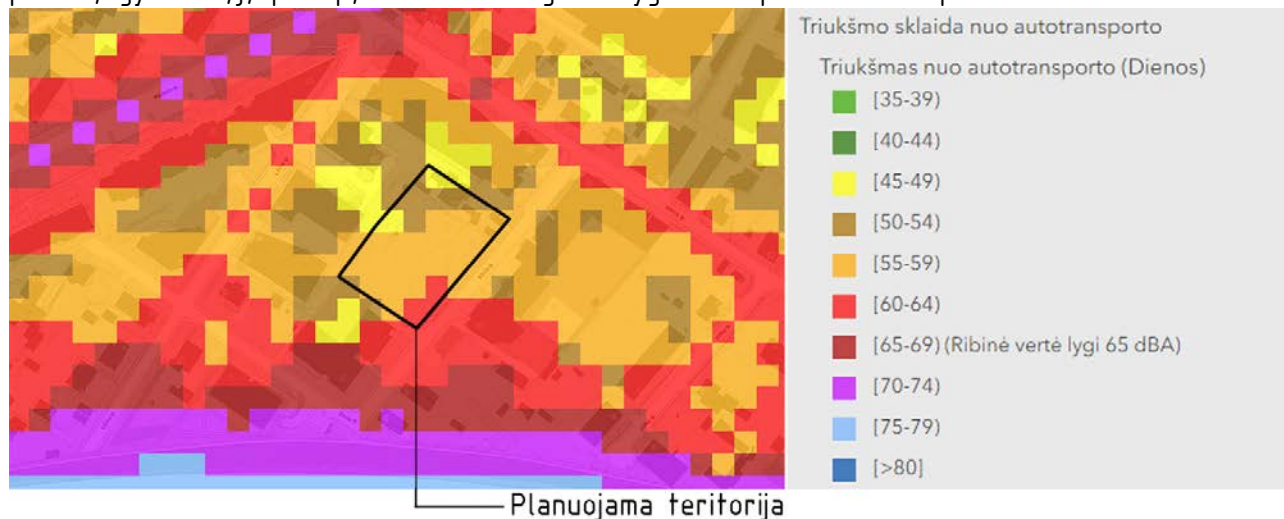
P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	19	29	-

Triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Pavadinimas	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	Paros laikas*
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65 60 55	70 65 60	7-19 (diena) 19-22 (vakara) 22-7 (naktis)
Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	45 40 35	55 50 45	7-19 (diena) 19-22 (vakara) 22-7 (naktis)

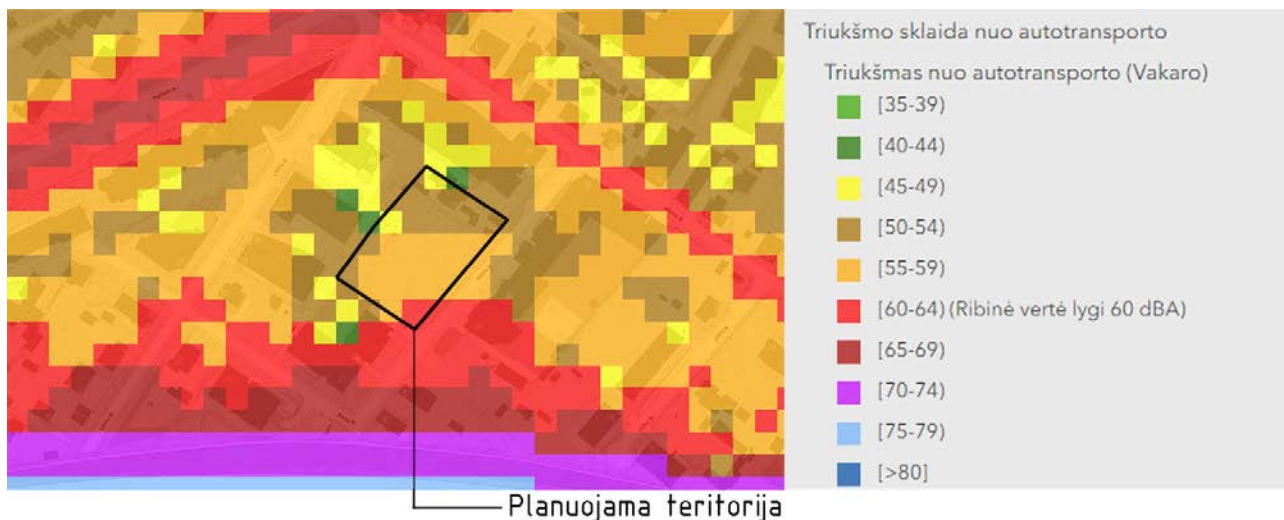
* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse

Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ dienos duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 60–64, 55–59, 50–54, 45–49 dbA lygio zonas, apskaičiuojamas zonų vidurkis – 54,5 dbA, toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei maksimalus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.

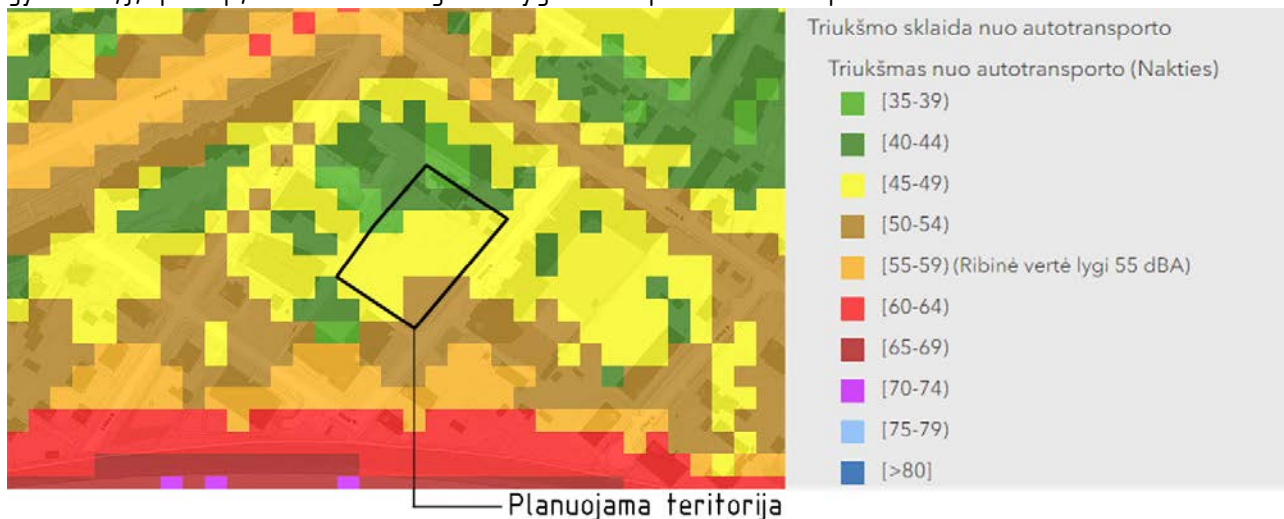


Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ vakaro duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 60–64, 55–59, 50–54, 45–49, 40–44 dbA lygio zonas, Nedidelė sklypo dalis (pietinis kampas, patenka į 60–64 dbA lygio zoną, tačiau šioje vietoje gyvenamųjų patalpų, pastato statyba nėra nuamtoma. Apskaičiuojamas zonų vidurkis (be 60–64 dbA zonos) – 49,5 dbA, toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei maksimalus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	20	29	-



Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ nakties duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 50–54, 45–49, 40–44, 35–39 dbA lygio zonas, apskaičiuojamas zonų vidurkis – 44,5 dbA, toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei maksimalus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.



Atsižvelgiant į analoginių situacijų sprendimo rezultatus, galima tvirtinti, jog teritorijoje užstatomi pastatai veiks kaip triukšmo ekranai ir tokiu būdu sumažins triukšmo poveikį likusiai neužstatytai, planuojamai užstatyti bei jau užstatytai teritorijai.

Atliktos aplinkos triukšmo analizės duomenimis, planuojamoje teritorijoje maksimalus triukšmo lygis yra neviršijamas nei vienu paros metu. Planuojama veikla neturės reikšmingos įtakos esamo transporto srauto padidėjimui, todėl į teritoriją atvykstantis/ išvykstantis transportas neigiamos įtakos planuojamai teritorijai ir jos aplinkai neturės. Numatytas įrengti užstatymas veiks kaip triukšmo ekranas (taip bus ženklai sumažintas triukšmo poveikis sklypo dalyje už pastato (žaliojoje zonoje, kur numatomas gyventojų poilsis gyvenamo pastato aplinkoje), HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytos ribinės triukšmo lygio vertės nebus viršijamos.)

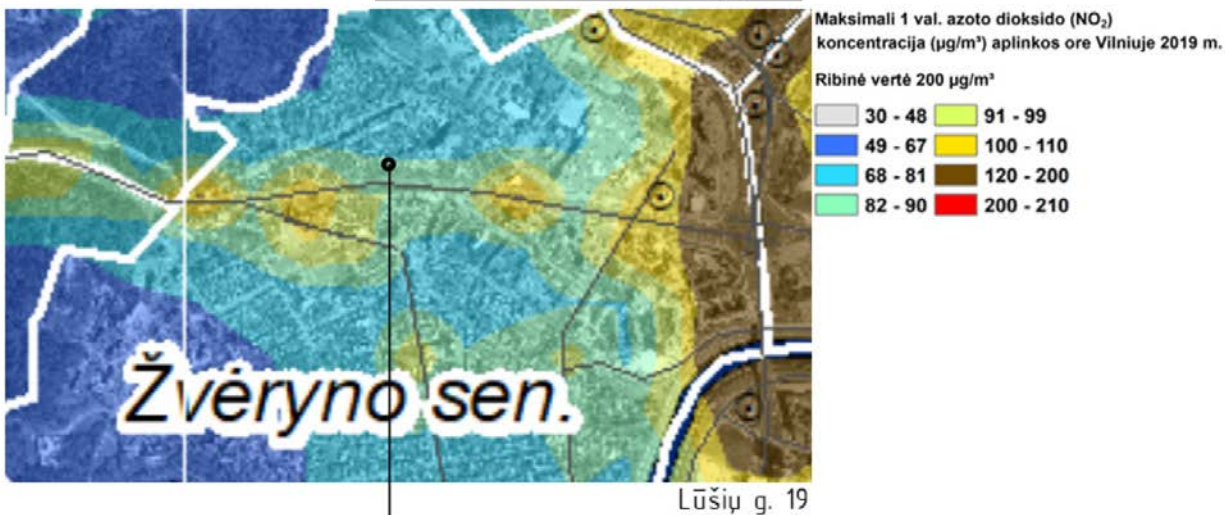
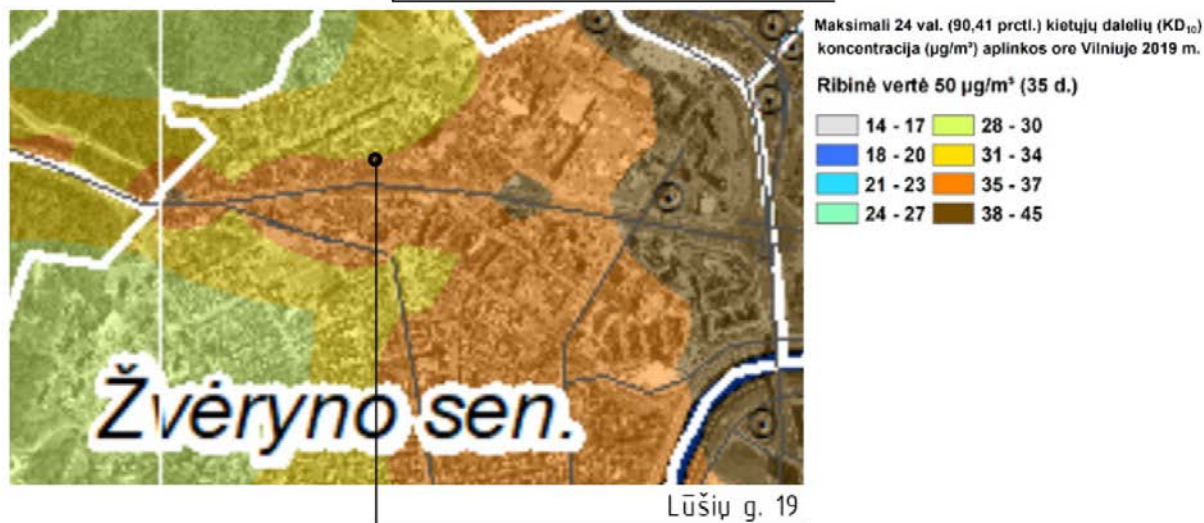
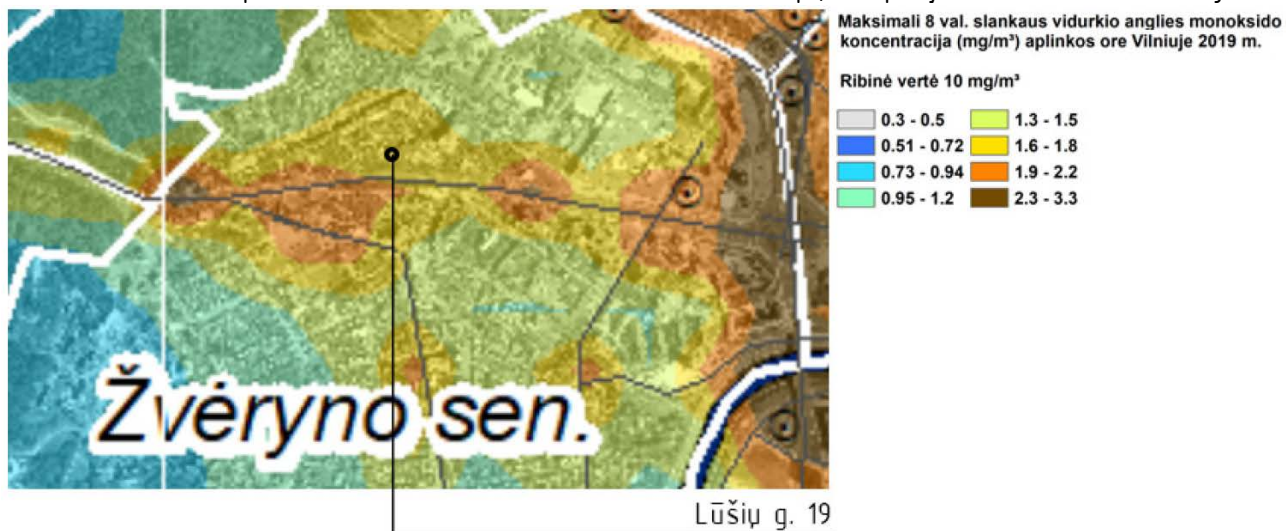
Atetyje numatomo planuojamoje teritorijoje statyti gyvenamojo pastato vidaus patalpose triukšmo tarša nenumatoma, kadangi nuo šitos taršos jas apsaugos izoliuojantys langai bei durys, esami ir projektuojami želdiniai.

Šitame punkte vertinama tik nuo autotransporto sukeliama triukšmo tarša. Pagal (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>) kitų triukšmo šaltinių (geležinkelio, pramonės, oro uosto) planuojamos teritorijos gretimybėse nėra.

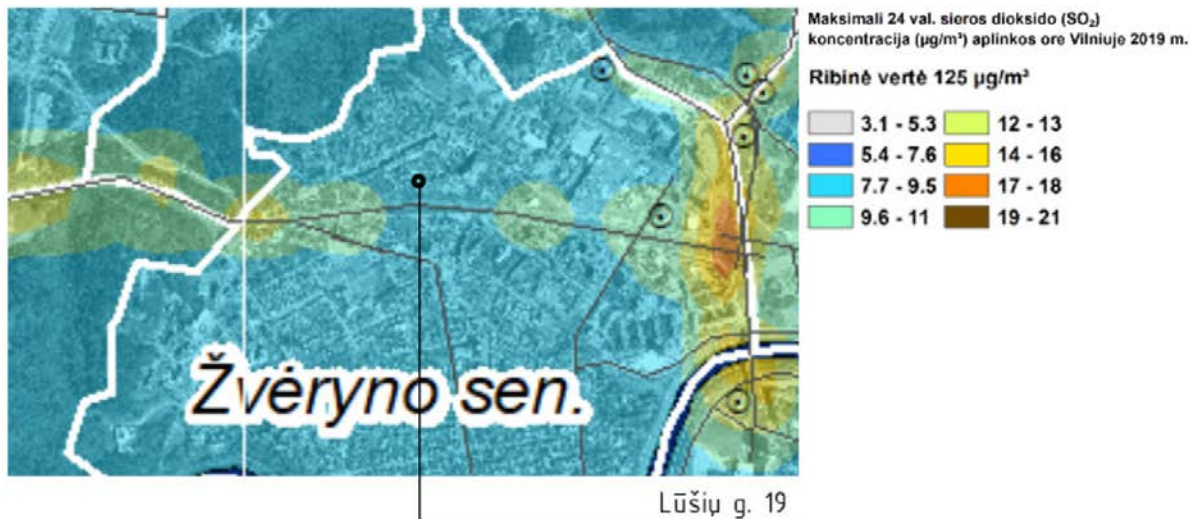
P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	21	29	-

3.12. Oro taršos rodiklių vertinimas

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais ("2015 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje"; atnaujinta 2016-06-22), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemiau pateikiamos ištraukos iš oro taršos žemėlapių su pažymėta aktualia teritorija.



P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	22	29	-



Planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje gretimybėje anglies monoksido, kietųjų dalelių KD₁₀, azoto dioksido ir sieros dioksido metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių. Į planuojamą teritoriją atvykstančio/ išvykstančio transporto keliami aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės. Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių.

3.13. Natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimų pagrindas

Užstatymo zonos ir jų aukštingumas planuojamoje teritorijoje komponuojami kintamo aukštingumo taip, kad nedarytų įtakos insoliacijos ir natūralaus apšviestumo sąlygoms greta planuojamos teritorijos esantiems pastatams Lūšių g. 23, 25, Stirnų g. 32, Elnių g. 23, 25, 27 sklype; išlaikomi normatyviniai atstumai nuo sklypo ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Natūralaus apšvietimo parametrų išpildymas numatytas įvertinus insoliacijos sprendinius.

3.14. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertinimas

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei Lietuvos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz–300 ghz radijo dažnių juostoje“ III skyriaus lentelėje nurodytas leidžiamosios vertės.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	23	29	-

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radio dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), μT	Energijos srauto tankis (S), W/m^2
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	87	5	6,25	–
0,15 MHz–1 MHz	87	$0,73/f$	$0,92/f$	–
1 MHz–10 MHz	$87/f^{0,5}$	$0,73/f$	$0,92/f$	–
10 MHz–400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz–2000 MHz	$1,375f^{0,5}$	$0,0037f^{0,5}$	$0,0046f^{0,5}$	$f/200$
2 GHz–300 GHz	61	0,16	0,20	10

1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais).
 2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radijo dažnių juostoje S, E^2 , H^2 ir B^2 vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį.
 3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį $68 \frac{1}{f^{1,05}}$ minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais).
 4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radijo dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų.
 5 pastaba. Į radijo dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radijo dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.“

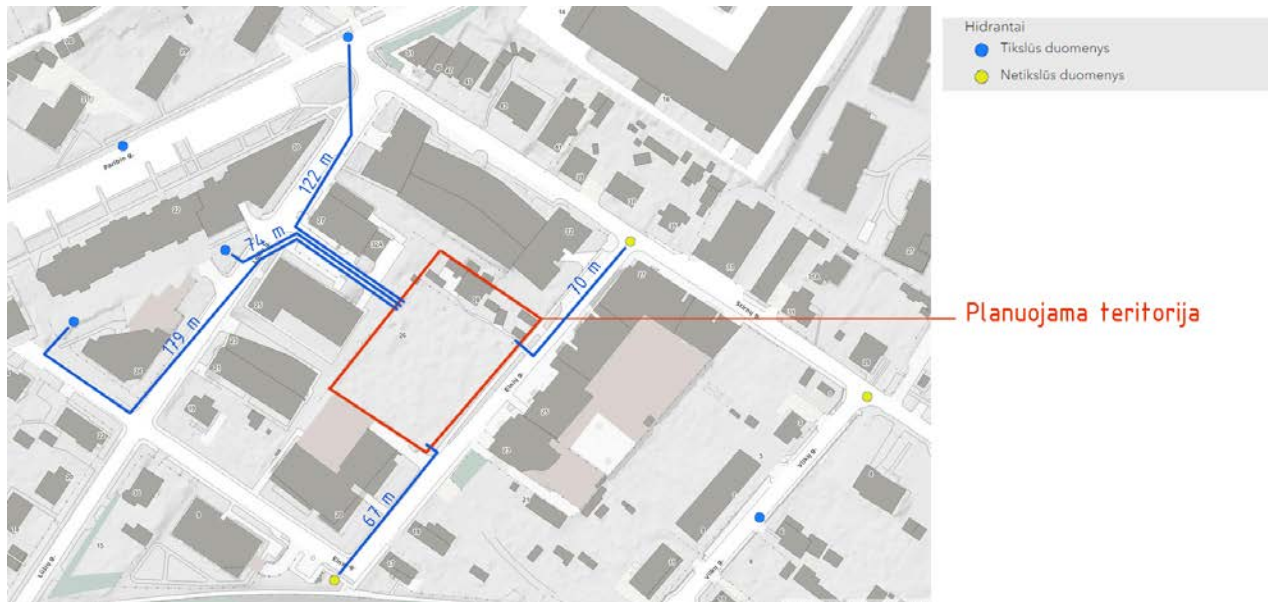
Pagal radiotechninių objektų registrą (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>), šalia teritorijos radiotechninių objektų nėra.

3.15. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai

Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“ ir „Minimaliais komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais“. Dėl nedidelio sklypo dydžio, antrinių žaliavų komunalinių konteinerių laikinas saugojimas numatomas statinių statybos zonoje (pastato tūryje), tam inžineriškai pritaikytose patalpose, kuriose vėdinimo įrenginiai, atitolina patalpos vėdinimui reikalingą oro srautą 10 m. (saugiu), nuo gyvenamosios aplinkos, atstumu. Šiai zonai atskira SAZ nenenustatoma.

3.16. Priešgaisrinė sauga

Detaliojo plano korektūros ir aplinkinė teritorija, pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius, yra pakankamai gerai aprūpinta vandentiekio tinklais. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą.



Hidrantų planuojamos teritorijos ribose išsidėstymo schema

Rengiant techninius projektus taip pat turi būti užtikrintas laikančių konstrukcijų tam tikrą laiką apkrovų išlaikymas, ribojamas ugnies ir dūmų plitimas statinyje ir į gretimus pastatus šiais būdais:

a) gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatytoje statybos zonoje, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus;

b) gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes;

Šalia detaliojo plano koreguojamo sklypo yra visi reikalingi tinkami motorizuoto transporto privažiavimai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Priklausomai nuo techninio projekto stadijoje projektuojamo pastato aukščio vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, bus nustatytas gaisrinių automobilių privažiavimo būdas:

a) kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12x12 m aikštele;

b) keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobiliais kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

Automobiliais kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobiliais kopėčių ir (arba) automobiliais keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16x16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16x16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato turi būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobiliais kopėčių ir (arba) automobiliais keltuvų technines galimybes.

Tiek a), tiek b) atvejais gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	25	29	-

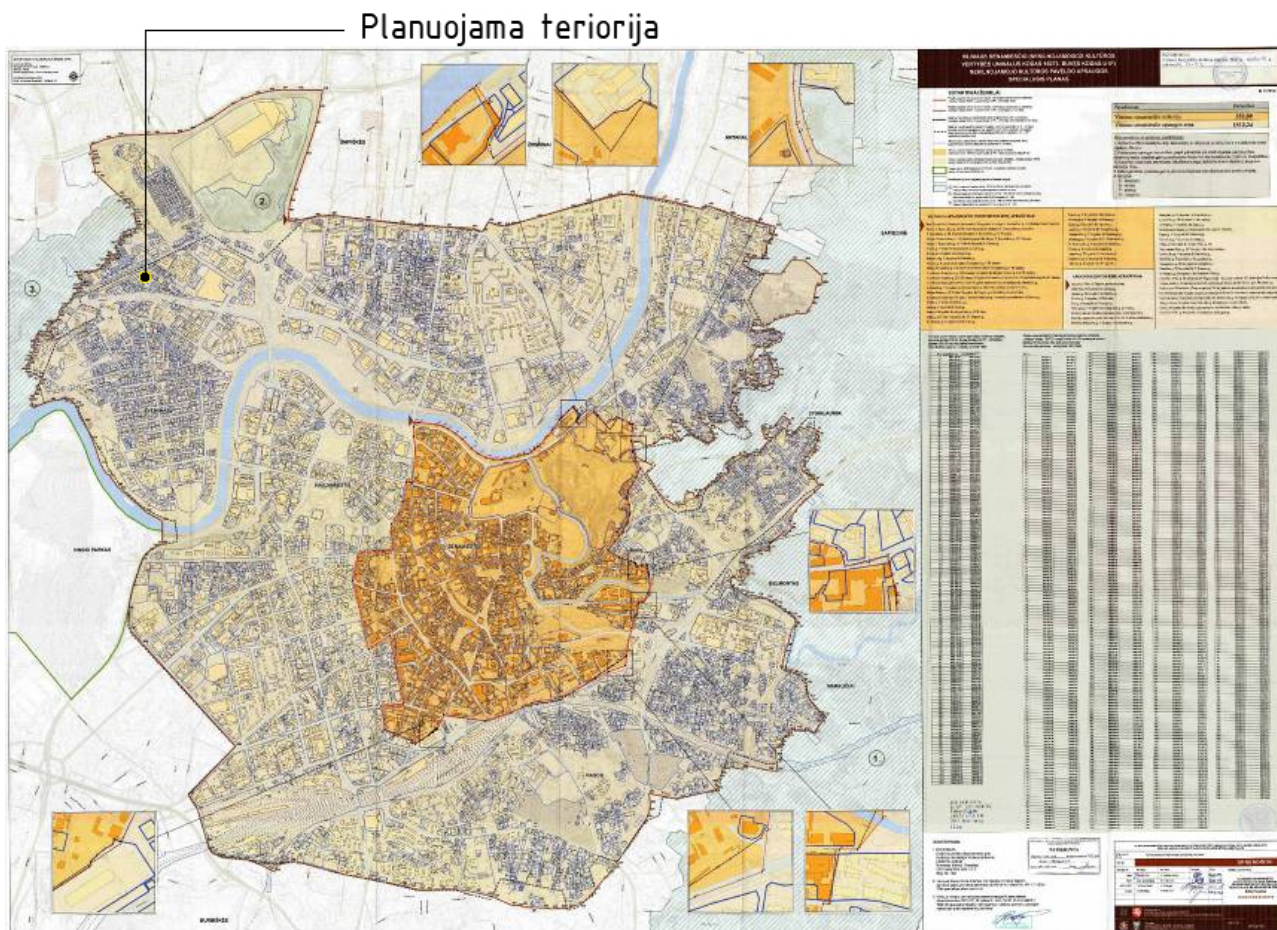
numatytos visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai (iki 20 cm aukščio), naudojamas specialus žymėjimas.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, 1-oji komanda (Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, VILNIUS).

3.17. Paveldosauginė dalis

Detaliojo plano korektūra Elnių G. 26, 28 ir sklype, kurio kad. nr. 0101/0031:299, Vilniuje, rengiama remiantis planavimo užduotimi; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis; Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu; Vilniaus savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir kitais LR galiojančiais, teritorijų planavimą reglamentuojančiais, teisės aktais.

Sklypuose, Elnių G. 26, 28 ir sklype, kad. Nr. 0101/0031:299, Vilniuje, **nėra kultūros paveldo ar saugotinių statinių**. Sklypai nepatenka į kultūros paveldo teritoriją, tačiau patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) Vizualinės apsaugos pozonį.



Numatomi detaliojo plano pakeitimai, neprieštarauja Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinajam apsaugos reglamentui. Atsižvelgiama į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, kitas kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepciją. Planuojamoje teritorijoje urbanistinės struktūros vystymas numatomas nepažeidžiant gamtos ir užstatymo silueto santykio ir rekomenduojamo aukštingumo **iki 25 m**.

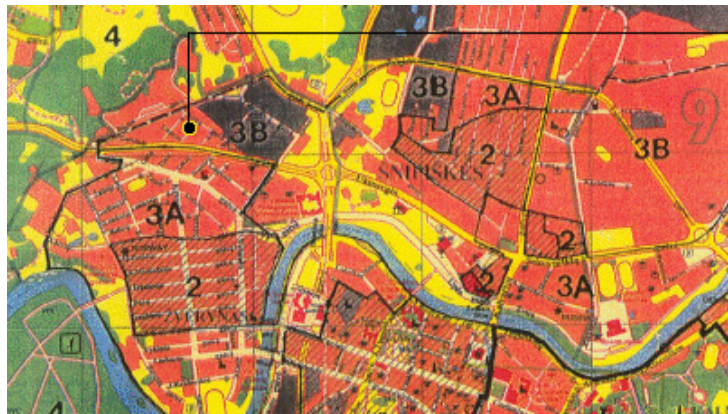
Naujas numatomas užstatymas teritorijoje, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nenustelbs

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	26	29	-

Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objektų ir gamtinės aplinkos, neturės neigiamo poveikio Vilniaus senamiestį supančių kalvų siluetai.

Numatomi reglamentai užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, apimtimi ar aukščiu nedominuos teritorijoje ir nebus didesni už aplinkinį užstatymą. Saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių artimoje aplinkoje nėra, todėl neigiamas poveikis saugomiems paveldo objektams nepasireikš.

Projektuojamai teritorijai galioja pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas. Žemės sklypas patenka į apsaugos zoną Nr. 3A – “Reguliuojamų statybų zona”



Planuojama teritorija

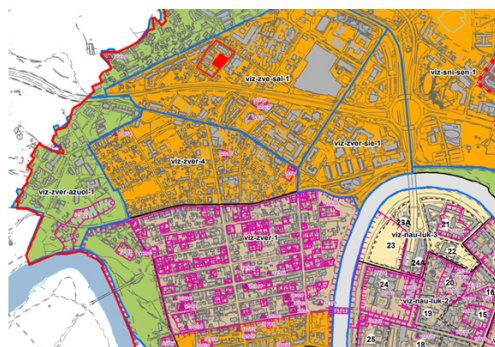
VILNIAUS CENTRINĖS DALIES ZONAVIMAS
 PAMINKLOSAUGOS POŽIŪRIU M 1:23000 (1994 m.):

1. Vilniaus senamiestis.
2. Kitos urbanistinės teritorijos.
- 3A. Reguliuojamų statybų zona.
- 3B. Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštumas).
4. Gamtos apsaugos zona.

KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS DEPARTAMENTO
 PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS KULTŪROS MINISTERIJOS
 2005-04-19 ĮSAKYMU NR. J-167 NUSTATYTA, KAD
 PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO U1P
 - VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONA
 APIMA 2, 3A, 3D, 4 TERITORIJAS.

Vilniaus centrinės dalies zonavimo paminklosaugos požiūriu ištrauka

Pagal Vilniaus m. BP 18 tekstinį reglamentą Papildomi reikalavimai numatyti BP Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje, pateikiami žemiau. Remiantis šiais dokumentais teritorijoje galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį ir galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemėsčio morfologinio tipo ribose. Tai pat BP priede 2-2 nustatyti užstatymo reglamentai:



- nagrinėjama teritorija:**
apie 1,05 ha teritorija tarp Stirnų g., Lūšių g. ir Elnių g. atitinkanti kvartalo apibrėžimą (pagal darbų programą)
- planuojama teritorija, 0,2817 ha:**
Elnių g. 26 (kadastro Nr. 0101/0031:76)
Elnių g. 28 (kadastro Nr. 0101/0031:294)
skl. Elnių g. (kadastro Nr. 0101/0031:299)
- Aktualūs sutartiniai žymėjimai:**
 - Priemiesčių ribos
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
 - Priemiesčių zonavimas**
 - Autentiška arba artima autentiškai struktūra
 - Turi urbanistinių naujadarų
 - Dominuojantys gamtiniai elementai

Vilniaus m. BP Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio Vizualinės apsaugos pozonio zonavimo ir reglamentų schema

Vilniaus miesto BP priedo 2-2. Nekilnojamojo kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendiniai aktualiai teritorijai

Teritorijos dalies žymėjimai	viz-zver-sal-1		
Istorinio priemėsčio pavadinimas	Saltoniškės		
Teritorijos tvarkymo prioritetai	Urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemėsčio morfologinio tipo ribose		
Užstatymo tipas / morfologinis tipas	perimetrinis užstatymas, laisvo planavimo statiniai	galimi atskirai stovintys ir miesto vilų	perimetrinis užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	≤1,6	≤0,8	≤3

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) (F)	25	14	30
Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	30	18	35
Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (m) (EV/ID/PV)	-		
Vertybės teritorijos kodas Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre (VT)	-		
Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas	* / Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį		

Skiryje 3.4 nustatyti sklypo naudojimo reglamentai neprieštarauja BP priede 2-2 nustatytiems užstatymo reglamentams.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	28	29	-

4. Inžineriniai tinklai

Bendra situacija – sklypas yra aprūpintas visais reikalingais inžineriniais tinklais. Šiuo metu galiojančio detaliojo plano „Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas“ lauko inžinerinių tinklų sprendiniuose nurodoma, kad gatvių raudonosios linijos turėtų būti pakankamos inžinerinėms komunikacijoms, visos aiškinamajame rašte pateikiamos išvados dėl konkrečių tinklų pralaidumo turėtų būti detalizuojamos tolesnėse projektavimo stadijose, konkretizuojant objektus, jų inžinerinius poreikius, o reikalui esant, atliekant ir hidraulinius bei apkrovimo skaičiavimus. Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniais, keičiant naudojimo būdą, inžinerinė infrastruktūra išlieka pagal galiojančio detaliojo plano tekstinius sprendinius (**žiūr. priedą Nr. 5**), t. y. netikslinami, atitinkamai detaliau neaprašomi.

P-22-05 - TPD - AR	Lapas	Lapų	-
	29	29	-