

PAKEISTI ŽVĖRYNO ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE VILKŲ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0031:475) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIAI
TPD Nr. K-VT-13-21-782

Atlikti pakeitimai viešinami visuomenei, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 37 straipsnio 3 dalimi.

1. Atsižvelgus į Teritorijų planavimo komisijos raštu gautas pastabas 2022.11.30 Nr. **REG252424**. 2022-11-29 Nr. A682E-54/22(2.15.1.42E-TPP) pakeisti detaliojo plano koregavimo sprendiniai

2. Teritorijų planavimo komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas: Vilniaus miesto savivaldybės administracija

4. Teritorijų planavimo komisijos nario sprendimas dėl nepritarimo derinti teritorijų planavimo dokumentą: Vilniaus miesto savivaldybės administracija išnagrinėjo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS), pranešimą apie pateiktą derinti teritorijų planavimo dokumentą – Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vilkų g. 5 (kad. Nr. 0101/0031:475), TPD NR. K-VT-13-21-782. Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi, nederiname Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vilkų g. 5 (kad. Nr. 0101/0031:475) inicijavimo pagrindu. **Nederinimo motyvai ir atsakymai į juos :**

	pastaba	vertinimas																																																												
1.	<p>Pakartotina pastaba - Koregavimas papildytinas išsamesne, brėžinyje ar schemoje atvaizduota, užstatymo tipologijos (morfortipų) analize, pateikiant gretimą užstatymą, kad pagal Bendrojo plano kultūros paveldo priemiesčių reglamentų taikymą viz-zver-sal-1 zonoje taikoma šios zonos reglamentų dalis, pagal nustatytą kvartale, kuriame yra planuojamas sklypas, vyraujančius morfortipus. Analizė pateikta aiškinamajame rašte nevientisa, dalis iškarpų sunkiai įskaitomos. Schema, brėžinys su analize nepateikta</p>	<p>Jau įvertinta teikiant į TPDRIS 2022 11 09 planuojamos teritorijos (sklypo) užstatymo morfortipas esamas, ir jo neplanuojama kurti- keisti. Bendrojo plano kultūros paveldo priemiesčių zonos viz-zver-sal reglamentuose, tvarkymo prioritetai įtvirtinta: <..>urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose.<..> Kas suponuoja, kad esamas konkretaus sklypo morfortipas kurio neplanuojama keisti nebūtinai turi užduotį kryptį viso kvartalo vizijai. Kvartalas galimai vystysis perimetriniu užstatymo tipu su laisvo planavimo statiniais.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="10">REGLAMENTAI</th> </tr> <tr> <th>Kodas</th> <th>Pavadinimas</th> <th>Tvarkymo prioritetai</th> <th>Morfortipas</th> <th>UI</th> <th>F</th> <th>D</th> <th>EV/ID/PV</th> <th>VT</th> <th>Tyrimai/ kaita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>viz-zver-sal-1</td> <td>Saltoniškiės</td> <td>urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose</td> <td>perimetris užstatymas, laisvo planavimo statiniai</td> <td>≤ 1,6</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>EV-Su, Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)- 26</td> <td></td> <td>*/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>galimi atskirai stovintys, soodybinis, miesto vilų</td> <td>≤ 0,8</td> <td>14</td> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>perimetris užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai</td> <td>≤ 3</td> <td>30</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35</td> </tr> </tbody> </table> <p>Esamos būklės vertinimo brėžinyje pateikiama viena iš galimų nagrinėjamos teritorijos morfortipo vystymosi schemų.</p>	REGLAMENTAI										Kodas	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfortipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita	viz-zver-sal-1	Saltoniškiės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetris užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-Su, Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)- 26		*/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.				galimi atskirai stovintys, soodybinis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18							perimetris užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30													įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35
REGLAMENTAI																																																														
Kodas	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfortipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita																																																					
viz-zver-sal-1	Saltoniškiės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetris užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-Su, Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)- 26		*/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.																																																					
			galimi atskirai stovintys, soodybinis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18																																																								
			perimetris užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30																																																								
									įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35																																																					

MORFOTIPO PAGRINDIMAS



	Esamas perimetrisis užstatymas
	Galimas- perspektyvinis perimetrisis užstatymas

ĮVADAS

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

SPRENDINIAI

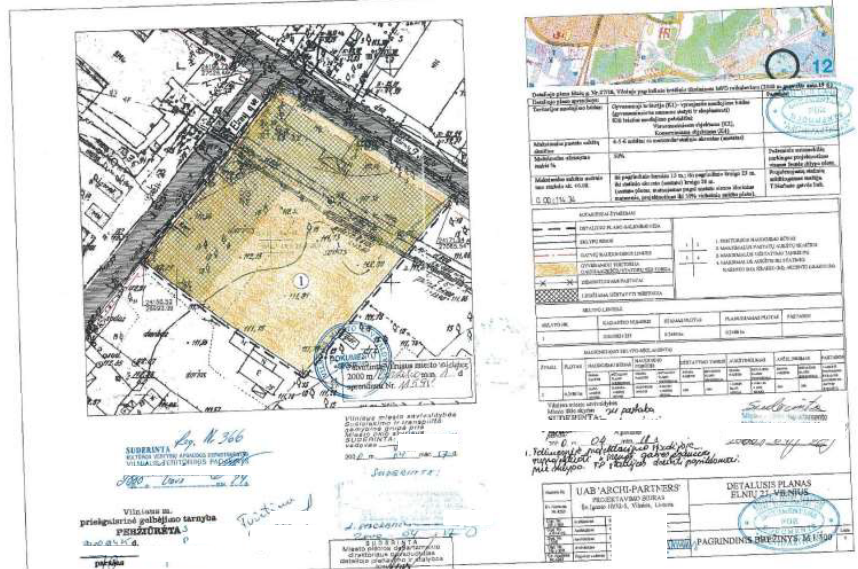
SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

Esamos padėties analizės dalyje aprašyti nagrinėjamoje teritorijoje galiojantys DP (prie DP schemų pateikti TPDR registracijos numeriai, jeigu schemų raiška nepakankama žiūrėti į TPDR)


Pateikta medžiaga **esamos būklės vertinime** gretimų sklypų detaliųjų planu pagrindiniai brėžiniai pateikti su nuoroda su nuorodom į TPDR

2.4.Nagrinėjamoje teritorijoje yra patvirtinti detalieji planai

Sklypo Elnių g. 27/28 nedidelių veiklos mastų detalusis planas TPD registracijos Nr.T00057216 (57216)



Sklypo Elnių g. 25 nedidelių veiklos mastų detalusis planas TPD registracijos Nr.T00057215(57215)

<p>3.</p>	<p>Pakartotina pastaba – Brėžinyje pateikiama informacija dėl „foninio“ aukštų skaičiaus padidinimo galimybių nėra aktuali, ir brėžinyje prie „kiti reikalavimai“ neįtrauktina. Bendrojo plano bendrojo pobūdžio sąvokos ir reglamentai pateiktini sprendinių aprašymo ir pagrindimo dalyje. Kaip jau esame pasisakę nagrinėjamu atveju aukštų skaičius nustatomas mažesnis nei bendrajame plane numatytas „foninis“, tad pateikiant informaciją sprendinių dalyje apie tai, kaip galima viršyti šį „foninį“ aukštų skaičių, tampa perteklinė ir neaktuali. Prašome peržiūrėti visus dokumentus ir palikti tik aktualią informaciją</p>	<p>Jau įvertinta teikiant į TPDRIS 2022 11 09 brėžinyje prie „kiti reikalavimai“ pateiktas foninio aukščio apibrėžimas reikalaujant VTPSĮ TPDRIS raštu 2022-08-08 Nr. 2D-14289</p> <p><i>poreikiu.</i></p> <p>Manome, kad tikslinga būtų, detaliojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės „papildomuose reglamentuose stulpelyje“ pastatų aukštų skaičius įvesti * ir stulpelyje „kiti reglamentai“ pateikti paaiškinimą apie papildomo reglamento „pastatų aukštų skaičius“ turinį/skaičiavimą: „Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendimais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – „X“ aukštai – skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles“.</p> <p>Papildomai pažymime, kad sprendinių brėžinio reglamentų lentelėje nėra įrašytos statinių paskirtys.</p> <p>4. Pažymėtina, kad planuojamoje teritorijoje esančiam sklypui (kad. Nr. 0101/0031:475) remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 6 punktu, yra atliktas įrašas apie hipotekos įregistravimą. Prašome pateikti hipotekos davėjo (juridinio/fizinio asmens) sutikimus/neprieštaravimą dėl rengiamo DP.</p> 
<p>4..</p>	<p>Pakartotina pastaba – Atsižvelgiant, jog 2019-07-29 patvirtintuose projektiniuose pasiūlyimuose virš 4 aukšto buvo suplanuota antresolė, o techninio projekto pjūviuose antresolėje nurodomos papildomos perdangos, manytina, jog išduodant statybą leidžiantį dokumentą vietoj antresolės buvo suplanuotas normalus pastato aukštas. Vertinant pateiktame detalajame plane Elektroninio dokumento nuorašas pateiktą preliminarų pastato pjūvį, manome kad didėjantys užstatymo</p>	<p>Pastaba vertinama sekančiai: BP nustatyti (leistini) reglamentai yra didesni nei nustatomi detaliojo planu, kas suponuoja tokią plėtros galimybę. Anksčiau atliktas statybos techninis projektas kurio pagrindu buvo gautas statybai leidimas buvo suderintas galiojant ankstesniam BP, kuris nustatė mažesnes plėtros galimybes. Lyginant ankstesnį DP ir šiuo DP nustatytus reglamentus jie skiriasi nedaug ir esminio poveikio pastato tūriui ir proporcijoms neturės. Techninio projekto stadijoje galės būti atliktas projekto A laidos ekspertinis vertinimas.</p> <p>Taip pat detaliojo plano rengimo programos planavimo uždaviniuose, įtvirtinta :</p> <p>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) sprendinius, koreguotus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokių g. 22 (dabartinis Vilky g. 9), Lokių g. 24 (dabartinis Vilky g. 7) ir Lokių g. 26 (dabartinis Vilky g. 5) koregavimo tvirtinimo“, sklype Vilky g. 5 (kadastro Nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, nustatyti užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytų reglamentų,</p>

<p>rodikliai (aukštų skaičius, užstatymo intensyvumas) darys neigiamą įtaką pastato tūriui ir proporcijoms, kurios buvo teigiamai įvertintos Lietuvos architektų sąjungos Vilniaus skyriaus Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos tvirtinant projektinius pasiūlymus</p>	kas supponuoja nustatyti reglamentus neviršijančius BP		
	Reglamentas	Planuojamas detaliojo plano koregavimo apimtyje	Suplanuotas anksčiau parengtu detaliuoju planu (registro Nr. T00054357)
	leistinas pastatų aukštis	25 m (1-6 aukštų) Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Vyraujanti aukštį galima viršyti iki didžiausio leistino pastatų aukščio ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale	20 m; (1-4 aukštų)
	leistinas užstatymo tankis	iki 60 %	(nekinta 60%)
	leistinas užstatymo intensyvumas:	iki 1,6	(anksčiau nustatytas 1,5)
	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija	ne mažiau 40 % (pasiekiamas fasadų apželdinimu)	ne mažiau 25 %
	Nelaidžių dangų plotas	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%, (techninio projekto stadijoje jeigu bus viršytas nelaidžių dangų plotas privaloma gauti Paviršinio vandens operatoriaus sąlygas	-

			komensacinems priemonems.)		
5..	5. Pagrindinio brėžinio pastabose aprašomas ir aiškinamajame rašte nustatomas bei aprašomas automobilių stovėjimo būdas nesutampa.	Pataisyta aiškinamajame rašte			
6.	6. Versijos pagrindimo medžiagoje pateikiama klaidinanti informacija dėl komisijos nario pastabų. Pažymime, kad pastabos teikiamos pagal visų Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo komisijos narių pastabas ir pateikiamos sistemoje TPDRIS.	<p style="text-align: center;">Teritorijų planavimo komisijos nario nepritarimo teritorijų planavimo dokumento derinimui forma</p> <p style="text-align: center;">2022.10.28 Nr. REG247904</p> <p>1. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: <u>ŽVĖRYNO ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE VILKU G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0031-475) (K-VT-13-21-782)</u></p> <p>2. Teritorijų planavimo komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas: <u>Vilniaus miesto savivaldybės administracija</u></p> <p>3. Teritorijų planavimo komisijos narys (teritorijų planavimo sąlygas nustačiusių institucijų atstovas): <u>Vyriausiasis specialistas K B</u></p> <p>4. Teritorijų planavimo komisijos nario sprendimas dėl nepritarimo derinti teritorijų planavimo dokumentą: Vilniaus miesto savivaldybės administracija išnagrinėjo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybės priežiūros informacinę sistemą (TPDRIS), pranešimą apie pateiktą derinti teritorijų planavimo dokumentą – Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vilku g. 5 (kad. Nr. 0101/0031-475), TPD NR. K-VT-13-21-782. <u>Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi, nederiname Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Vilku g. 5 (kad. Nr. 0101/0031-475) inicijavimo pagrindu. Nederinimo motyvai:</u> <u>1. Sklypo techniniame projekte, kuriam išduotas statyba leidžiantis dokumentas, numatytas 25 proc. priklausomųjų želdynų dalis, o pagal topografinę nuotrauką matyti, kad statyba įgyvendinta įgyvendinama. Prašome pagrįsti, kokiais sprendimais bus įgyvendintas numatomas 40 proc. apželdinimas vietoj 25 proc. Esamos būklės analizėje prašome įvertinti esamą užstatymą bei statyba leidžiančio dokumento sprendimus. Sprendinių dalyje pagrįsti numatomų sprendinių realizavimo galimybes tame tarpe ir priklausomųjų želdynų.</u> <u>2. Koregavimas papildytas išsamesne brėžinyje ar schemoje atvaizduota, užstatymo tipologijos (morfolo) analize, pateikiant geriausia užstatymą, kad pagal Bendrojo plano kultūros paveldo priemonesčių reglamentu taikymą viz-zver-sal-1 zonoje taikoma šios zonos reglamentu dalis, pagal nustatytą kvartale, kuriame yra planuojamas sklypas, vyraujančius morfolo tipus. Analizė pateikta aiškinamajame rašte neįvertinta.</u></p> <p style="text-align: right;">ištrauka iš TPDRIS</p>			

Dokumento rengimo pagrindas: Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. spalio 11 d. įsakymas Nr. A30-3164/21 su darbų programa. Papildymas 2022-09-07 Nr. A30-3307/22. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis; 2021-11-22 Nr. A615-108/21

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tinklalapis www.vilnius.lt, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, interneto svetainė: www.vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „

Projekto rengėjas: UAB „Geri projektai“, įmonės kodas 125308583, buveinės adresas Pamėnkalnio g. 25-12, Vilnius, informacija teikiama tel.: 868672572 arba el. paštu: geriprojektai@gmail.com bei raštu adresu: Pamėnkalnio g. 25-12 Vilnius projekto vadovė S. K T. B

Planavimo 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) sprendinius, koreguotus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18

d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokių g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokių g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokių g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimo tvirtinimo“, sklype Vilkų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, nustatyti užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytų reglamentų.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, pastatų pirmuose aukštuose numatyti komercinės paskirties patalpų paskirtis.

Susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu tvarka: Susipažinti su pakeistais detaliojo plano koregavimo sprendiniais galima nuo **2022 m. gruodžio 14 d.** Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (www.tpdri.lt, TPD Nr. K-VT-13-21-782) ir Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje, skiltyje Savivaldybė>Miesto plėtra>Teritorijų planavimo viešumas: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/teritoriju-planavimo-viesumas/>.

Nuoroda:

Esamos būklės aiškinamasis raštas

Bendros dalies aiškinamasis raštas

Esamos būklės brėžinys

Pagrindinis brėžinys

Teiktos pastabos