

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	1/12

PRIVALOMIEJI PROJEKTO RENGIMO DOKUMENTAI

Rengiant Teritorijos tarp Aguonų, Kauno, Mindaugo ir Šaltinių g. (apie 4,5 ha) detaliojo plano sklypo Nr.1, Aguonų g. 17, (kad. Nr. 0101/0056:67) servituto ribų koregavimą vadovautasi:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“;
- Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu iki 2030 metų;
- Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl teritorijos tarp Aguonų, Kauno, Mindaugo ir Šaltinių gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ 2009 m. sausio 21 d., Nr. 1-832, patvirtintu detaliuoju planu;
- „Teritorijos tarp Aguonų, Kauno, Mindaugo ir Šaltinių g. (apie 4,5 ha) detaliojo plano sklypo Nr. 1, Aguonų g. 17 (kad. Nr. 0101/0056:67) statinių statybos zonos ir ribų koregavimas“, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. A30-1889/18(2.1.22E-TD2).

DETALIOJO PLANAVIMO TIKSLAS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 dalimi, tikslinami Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 21 d., Nr. 1-832 „Dėl teritorijos tarp Aguonų, Kauno, Mindaugo ir Šaltinių gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ bei „Teritorijos tarp Aguonų, Kauno, Mindaugo ir Šaltinių g. (apie 4,5 ha) detaliojo plano sklypo Nr. 1, Aguonų g. 17 (kad. Nr. 0101/0056:67) statinių statybos zonos ir ribų koregavimas“, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. A30-1889/18(2.1.22E-TD2), esami sprendiniai - pakoreguotas detaliojo plano servitutas (servitutas - a’).

Pakeitimai atliekami atsižvelgiant į šiuo metu galiojančias Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas ir rengiamo techninio projekto „Daugiabutis gyvenamasis pastatas ir administracinės paskirties pastatas Aguonų g. 17, Vilniaus m. Rekonstravimo projektas“ sprendinius. Vadovaujantis projekto sprendiniais keičiamos esamo servituto ribos.

STATINIO STATYBOS VIETA

Pastatai rekonstruojami sklype, kurio kad. Nr. 0101/0056:67, unikalus numeris – 0101/0056-0067, adresas Aguonų g. 17, Vilnius. Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Upės lašas“, a. k. 303351947, (12562/12574 dalis) ir Lietuvos respublikai (12/12574 dalis).

Sklypas yra nekilnojamojų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Sklypo (kad. Nr. 0101/0056:0067) plotas 12574 m². Sklypas iš vakarų ribojamas Mindaugo, iš šiaurės – Šaltinių, iš rytų – Aguonų gatvių. Pietinėje dalyje sklypas atsiremia į esantį užstatymą. Iš pietų pusės į sklypą įsiremia J. Jablonskio gatvė. Sklypas yra miesto centre, Vilniaus miesto istorinėje dalyje, vadinamoje Naujamiesčiu (un. kodas 33653), istoriškai tai yra Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (un. kodas 25504).

Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklype esantys nekilnojamojo turto objektai (pastatai, statiniai):

1) Pastatas - Unikalus daikto numeris: 4400-5494-5910; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); Statusas - formuojamas;

2) Pastatas - Unikalus daikto numeris: 4400-5612-6717; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); Statusas - formuojamas;

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAŽŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	2/12

- 3) Pastatas - Unikalus daikto numeris: 4400-5612-6728; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų; Statusas - formuojamas;
- 4) Pastatas – Daugiabutis gyvenamasis namas; Adresas: Vilnius, Mindaugo g. 30; Unikalus daikto numeris: 4400-5088-4834; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); Žymėjimas plane: 39A7/b; Būklė: nebaigtas statyti; Bendras plotas: 12563,34 kv. m.;
- 5) Kiti inžineriniai statiniai – Tvora; Unikalus daikto numeris: 4400-1609-2210; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai; Žymėjimas plane: t9;
- 6) Kiti inžineriniai statiniai – Tvora; Unikalus daikto numeris: 4400-1610-2406; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai; Žymėjimas plane: t10;
- 7) Vandentiekio tinklai – Vandentiekio vamzdynas; Unikalus daikto numeris: 4400-2072-7871; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklų; Žymėjimas plane: V;
- 8) Vandentiekio tinklai – Vandentiekio vamzdynas; Unikalus daikto numeris: 4400-2072-7906; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklų; Žymėjimas plane: V1;
- 9) Šilumos tinklai – Šilumos tiekimo vamzdynas; Unikalus daikto numeris: 4400-2073-4265; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Šilumos tinklų; Žymėjimas plane: š;
- 10) Nuotekų šalinimo tinklai – Fekalinės kanalizacijos vamzdynas; Unikalus daikto numeris: 4400-2072-7850; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Nuotekų šalinimo tinklų; Žymėjimas plane: KF;
- 11) Nuotekų šalinimo tinklai – Lietaus kanalizacija; Unikalus daikto numeris: 4400-2073-4232; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Nuotekų šalinimo tinklų; Žymėjimas plane: KL.
- 12) Pastatas-klubas, Unikalus daikto numeris: 1094-0006-9027; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita; Žymėjimas plane: 2C2p; Fizinio nusidėvėjimo proc. 70%; Bendras plotas: 247,27 kv. m.;
- 13) Pastatas-gamybinis pastatas, Unikalus daikto numeris: 1094-0006-9038; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: gamybos, pramonės; Žymėjimas plane: 3P1p; Fizinio nusidėvėjimo proc. 68%; Bendras plotas: 71,51 kv. m.;
- 14) Pastatas-gamybinis pastatas, Unikalus daikto numeris: 1094-0006-9049; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: gamybos, pramonės; Žymėjimas plane: 4P3p; Fizinio nusidėvėjimo proc. 68%; Bendras plotas: 1155.56 kv. m.;
- 15) Pastatas – Gyvenamas namas; Unikalus daikto numeris: 1094-0006-9016; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); Žymėjimas plane: 1A3/p; Fizinio nusidėvėjimo proc. 43%; Bendras plotas: 786,12 kv. m.;
- 16) Pastatas – daugiabutis gyvenamasis namas; Adresas Šaltinių g. 5, Vilnius; Unikalus daikto numeris: 1094-0006-9170; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai); Žymėjimas plane: 19A5/t; Fizinio nusidėvėjimo proc. 0%; Bendras plotas: 9635,37 kv. m.;
- 17) Pastatas-sandėlis; Unikalus daikto numeris: 1094-0006-9327; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio; Žymėjimas plane: 35I1p; Fizinio nusidėvėjimo proc. 70%;
- 18) Kiti inžineriniai statiniai-aikštelė; Unikalus daikto numeris: 4400-2303-7042; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai; Žymėjimas plane: b6;
- 19) Kiti inžineriniai statiniai-tvora; Unikalus daikto numeris: 4400-2298-6843; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai; Žymėjimas plane: 1t;
- 20) Kiti inžineriniai statiniai-tvora; Unikalus daikto numeris: 4400-2298-6921; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai; Žymėjimas plane: t14;
- 21) Kiti inžineriniai statiniai-tvora; Unikalus daikto numeris: 4400-2298-6810; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai; Žymėjimas plane: t15;

Kvartalo (sklypo) vystymas numatytas keturiais etapais:

- I-as etapas: požeminė automobilių saugykla P1, gyvenamieji korpusai A, B' ir C;

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAZŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	3/12

- II as etapas: požeminė automobilių saugykla P2, gyvenamieji korpusai B'', D ir E;
- III-as etapas: požeminė automobilių saugykla P3, gyvenamieji korpusai F ir G;
- IV-as etapas: esančių pastatų, Aguonų g. 17 (buvusio fabriko „Zefyras“ 3 aukštų administracinis pastatas, statytas apie 1920 m. ir klubo pastatas, rekonstruotas XX a. Antroje pusėje), kurie yra kultūros vertybė, rekonstravimas. IV etapo riba sutampa su Naujamiesčio vertybinėje inventorizacijoje numatyta kultūros vertybės teritorija.

I ir II vystymo etapui 2018-09-14 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-180914-01139, vyksta statybos darbai. 2020-07-30 buvo išduotas naujas statybos leidimas LSNS-01-200730-00909, I-ojo etapo A laidai. I-ojo etapo pastatai (P1, korpusai A, B' ir C) jau yra pastatyti ir priduoti eksploatacijai; II-ojo etapo pastatai (P2, korpusai B'', D ir E) yra pastatyti ir priduoti eksploatacijai. III etapo pastatams (korpusai P3, F ir G) 2021-02-09 yra gautas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-210209-00251, 2021-02-09, pastatai šiuo metu statomi. IV etapo pastatai (korpusai H ir J) bus rekonstruojami (jiems numatomi tvarkomieji statybos darbai). Šiuo metu rengiamas IV etapo techninis projektas.

Sniego apkrovos rajonas II – 1,6 kN/m², vėjo apkrovos rajonas I, vėjo greičio atskaitinė reikšmė $v_{ref0} \leq 24$ m/s. Sklypo paviršiaus altitudės svyruoja nuo 137,77 šiaurėje iki 134,40 absoliučių altitudžių pietuose. Didžiausias aukščių perkritis susidaro ties Mindaugo gatve – 2,70 m, Šaltinių ir Aguonų gatvėse peraukštėjimai sklypo ribose neženklūs. Sklypas yra netaisyklingos formos, jame yra gamybinės paskirties pastatų, kurie šiuo metu nenaudojami. Sklypo paviršiaus reljefas neišraiškingas, žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 137,77 šiaurėje iki 134,40 absoliučių altitudžių pietuose. Didžiausias aukščių perkritis susidaro ties Mindaugo gatve – 2,70 m, Šaltinių ir Aguonų gatvėse peraukštėjimai sklypo ribose neženklūs.

PAGRINDINIAI DETALIOJO PLANO REIKALAVIMAI

Detaliajame plane nustatyti sklypo Aguonų g. 17 (kad. Nr. 0101/0056:67, Vilniaus m. k. v.) naudojimo reglamentai:

- paskirtis – kita;
- naudojimo būdas ir pobūdis – daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijos (indeksas G2/K1);
- statinių aukštis – nuo 2 iki 8 aukštų;
- užstatymo tankis – iki 80 %;
- užstatymo intensyvumas – iki 2,6;
- statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – nuo 20 iki 27 m;
- statinių aukščio absoliutinė altitudė – iki 165 m;
- 992 m² servitutas *a'* pirmo aukšto lygyje - teisė naudotis pėsčiųjų taku bet kuriuo paros metu (tarnaujantis daiktas, kodas 202); servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

Rengiamo techninio projekto „Daugiabutis gyvenamasis pastatas ir administracinės paskirties pastatas Aguonų g. 17, Vilniaus m. Rekonstravimo projektas“ sprendiniai neviršys galiojančiame detaliajame plane nurodytų reikalavimų. Projekte siūloma pakoreguoti esančio servituto, kuris skirtas naudoti pėsčiųjų taku bet kuriuo paros metu (tarnaujantis daiktas, kodas 202); servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222), ribas.

Atliekant detaliojo plano koregavimą nekeičiamas sklypų plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis bei žemės sklypo naudojimo reglamentai.

Projektuojamų pastatų sklypo užstatymo intensyvumas ~1,49; sklypo užstatymo tankis ~45%; želdynams priskiriamas plotas ~3859,39 m² (30%).

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAZŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	4/12

SKLYPO PLANAS

Į sklypą patenkama iš Mindaugo, Šaltinių, Aguonų ir J. Jablonskio gatvių. Įvažiavimai į požeminę automobilių saugojimo aikštelę (korpusą P3) numatyti iš Mindaugo ir Šaltinių gatvių.

Patekimas iš Šaltinių g. į sklypą numatomas pro I etape, A korpusė suprojektuotą liftą, kuriuo galima pakilti ir patekti į vidinį sklypo kiemą. Tarp korpusų A ir B' yra numatyta nuožula, skirta gyventojams patogiai užsivežti kelioninius lagaminus (kitą bagažą), dviračius ir kt. smulkias transporto priemones iš Aguonų g. į vidinį sklypo kiemą bei korpusų A, B', C, B'', D ir E laiptines. Patekimui prie III (korpusai F ir G) ir IV (korpusai H ir J) etapų korpusų numatomi laiptai ir žmonėms su negalia pandusas, kurie bus įrengti užbaigus II etapo statybas. Tiesioginis patekimas prie IV (korpusai H ir J) – numatomas iš Aguonų g. laiptais, lauko neįgalųjų keltuvu.

Sklypo suplanavimo koncepcija: pėsčiųjų jungtys, uždari kiemai, vidinės gatvelės, įėjimai į pastatus ir įvažiavimai į požemines automobilių saugyklas – parengta 2017 m. viso kvartalo vystymui ir skirtinguose projekte rengimo etapuose tos koncepcijos yra nuosekliai laikomasi.

Sklypo viduje suformuojamos naujos gatvelės ir bendramiestiniai pėsčiųjų pasažai, įrengiamos vaikų žaidimo aikštelės ir kita gyvenamajai statybai reikalinga infrastruktūra. Po naujai statomais pastatais numatoma 1 aukšto požeminė automobilių saugykla, užimanti didžiąją dalį sklypo. Dalis požeminės automobilių saugyklos bus ir po III etapo korpusu F, bet atskiro įvažiavimo šiai daliai nenumatoma. Po korpusu G, H ir J požeminis aukštas neprojektuojamas. Viso požeminėje automobilių saugojimo aikštelėje suprojektuota 260 vietų automobiliams.

Pačiame sklype numatoma tik viena atvira parkavimo vieta – neįgaliesiems asmenims skirta B tipo padidinta vieta. Į sklypą bus galima įvažiuoti tik gelbėjimo tarnybų (ugniagesių, greitosios medicininės pagalbos) automobiliams bei aptarnaujančiam transportui, pvz. atliekų išvežimui, baldams ar kitiems stambiagabaričiams kroviniams atvežti.

Įvažiavimai į sklypą suprojektuoti jau rengiant I ir II statybos etapo projektą, jie numatyti iš Aguonų ir iš J. Jablonskio gatvių. Privažiavimas prie III etapo korpusų F ir G bus galimas iš tų pačių – Aguonų ir J. Jablonskio gatvių. Vykstant IV etapo statyboms patekimas prie pastatų bus tik iš J. Jablonskio gatvės. Pravažiavimas per sklypą aptarnaujančiam transportui statybos metu nenumatomas, automobiliai turės apsisukti sklype ir išvažiuoti tuo pačiu keliu, kaip ir atvažiuo. Užbaigus kvartalo vystymą per sklypą galės pravažiuoti tiek ugniagesių automobiliai, tiek aptarnaujantis transportas. Kasdienio transporto eismo – nei lengvųjų, nei krovinių automobilių – nenumatoma.

Įvažiavimas į III etapo požeminę automobilių saugyklą P3 numatomas per II etapo požeminę automobilių saugyklą P2. Atskiro įvažiavimo III etapo automobilių saugykla neturės.

Pėstieji į III vystymo etapo dalį patenka svarbiausių pėsčiųjų srautų vietose, kurios parinktos pratęsiant buvusių istorinių gatvelių trasas, taip pat nuo miesto reikšmės gatvių sankryžų pusės. Pagal projekto koncepciją kvartale suformuotos tiek visuomeninės erdvės, į kurias galėtų patekti visi miesto gyventojai, kirsti kvartalą keliaudami link miesto centro, tiek privatūs, uždari kiemai, skirti tik šio kvartalo gyventojams. Uždaruose kiemuose būtų dėstomos zonos ramiam poilsiui ir vaikų žaidimo aikštelės. Patekimai į III etapo pastatus numatyti iš vidinės gatvelės, o į IV etapo pastatus bus galima patekti iš Aguonų g. bei iš vidinio sklypo kiemo.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAZŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aišklinamasis raštas	5/12



Pav. 1. Projektuojamo komplekso sklypo planas

Vidiniuose sklypo korpusų kiemuose numatomi šie statiniai:

- Gaisrinis privažiavimas prie pastatų;
- Vaikų žaidimų aikštelės;
- Paauglių žaidimų aikštelės;
- Pagyvenusių žmonių poilsio vietos;
- Takai;
- Priklausomieji želdynai – 3859,39 m² (30% nuo viso sklypo ploto).

ARCHITEKTŪRINIAI URBANISTINIAI SPRENDIMAI

Sklype projektuojamas kvartalas, kuris sudarys vieną gyvenamąjį kompleksą, apjungtą tapačia architektūrine kalba, stilistine išraiška ir apdailos sprendiniais. Sklype projektuojama ir bus pastatyta 11 ir užregistruota atskirais turiniais vienetais 9 daugiabučių gyvenamieji pastatai bei 2 po (korpusai A, B1, B2, C, D, E, F, G, J ir požeminės saugyklos P1, P2 bei P3) ir įvairios paskirties inžinerinių statinių: vaikų žaidimo aikštelės, atraminės sienutės, aptvėrimai ir kt. Korpusai rekonstruojami ir/ar statomi keturiais statybos etapais. I, II ir III etapų (išskyrus IV) daugiabučiai pastatai bus apjungti požeminėmis automobilių saugyklomis.

Kompleksas projektuojamas, statomas ir registruojamas atskirais turiniais vienetais. Korpusai A, B, H ir J formuoja komplekso perimetrą, jie dėstomi palei Mindaugo, Šaltinių ir Aguonų gatves. Korpusai C, D, E, G ir F talpinami kvartalo viduje laisvo planavimo principu. Teritorijoje numatytos kelios vietos vaikų žaidimų

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAZŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	6/12

aikštelėms įrengti, numatytos vietos aktyviam ir ramiam poilsiui. Visi pastatai sujungti tarpusavyje vidinių kvartalinių takų sistema.

Įėjimai į perimetrinio užstatymo pastatus (korpusai A, B, H ir J) numatyti iš Mindaugo, Šaltinių ir Aguonų gatvių. Į korpusą A taip pat numatyti patekimai iš kiemo. Įėjimai į korpusus C, D, E, F, G numatyti iš kvartalo vidaus.

Visos laiptinės, išskyrus korpusų H ir J, jungiamos su požemine automobilių saugykla (korpusai P1, P2 ir P3). Į požeminę automobilių saugyklą galima nusileisti ir liftais, numatytais šalia laiptinių.

Sklype buvusių gamybinių pastatų dalis yra nugriauta, o likę pastatai - rekonstruojami. Pastatai, esantys palei Aguonų g., Šaltinių g., rekonstruoti/rekonstruojami. Naujai pastatyti/statomi pastatai sklype išdėstyti mišriai: remiantis Vilniaus senamiesčio užstatymo urbanistinių struktūrų tipologijoje numatytu perimetrinio-reguliaraus užstatymo principu, pastatus perimetru dėlioiant pagal Mindaugo ir Šaltinių gatves bei laisvai išdėstant pastatus palei naujai formuojamas kvartalines gatves, sujungiant jas su J. Jablonskio gatvele. Urbanistinis sprendimas numato pratęsti ir toliau formuoti šiai miesto daliai būdingą perimetrinį užstatymą, kvartalo viduje pagal formuojamą gatvių tinklą išdėstytais pastatais formuojant atskiras erdves bei vidinius kiemus. Numatoma išsaugoti pastatą Aguonų g. 17, jį rekonstruojant ir pratęsiant perimetrinį Aguonų g. užstatymą. Numatoma rekonstruoti antrą pastato Aguonų g. 17 dalį, išsaugant autentišką 2 aukštų fasadą, tvoros ir vartų fragmentus.

Palei Šaltinių ir Mindaugo gatves suformuotas skirtingo aukščio perimetrinis užstatymas, iki esančio užstatymo Mindaugo g. 32.

J. Jablonskio g. trasa pratęsiama, „įleidžiant“ ją į kvartalo vidų ir užbaigiama suformuojant visuomeninę erdvę, skirtą bendruomenės susirinkimams, poilsiui. Aikštę uždaro esantys pastatai adresu Šaltinių g. 7A ir 9A.

Perimetrinio užstatymo aukštingumas parinktas atsižvelgiant į esančius pastatus, bei insoliacijos reikalavimus, kvartalo viduje aukštingumas didinamas formuojant urbanistinę kalvą, bet neviršijant galiojančių teritorijos planavimo dokumentų reikalavimų.



Pav. 2. Projektuojamo komplekso sklype maketas

Korpusų aukščiai: A – 5 a., B' – 3 a., C – 1-5 a., B'' – 3-5 a., D – 4-7 a., E – 7 a., F – 5-6 a., G – 4-5 a., H – 4 a., J – 6 a. Korpusas G statomas rekonstruojant esamą gamybinės paskirties statinį, todėl jis blokuojamas vienu fasadu šiaurinėje sklypo pusėje prie esamo namo. Rekonstruojamo pastato plotas bus gerokai mažesnis nei buvusio, tūris taip pat, todėl kaimyniniai pastatai gaus daugiau dienos šviesos, nei prieš rekonstravimą.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAŽŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	7/12

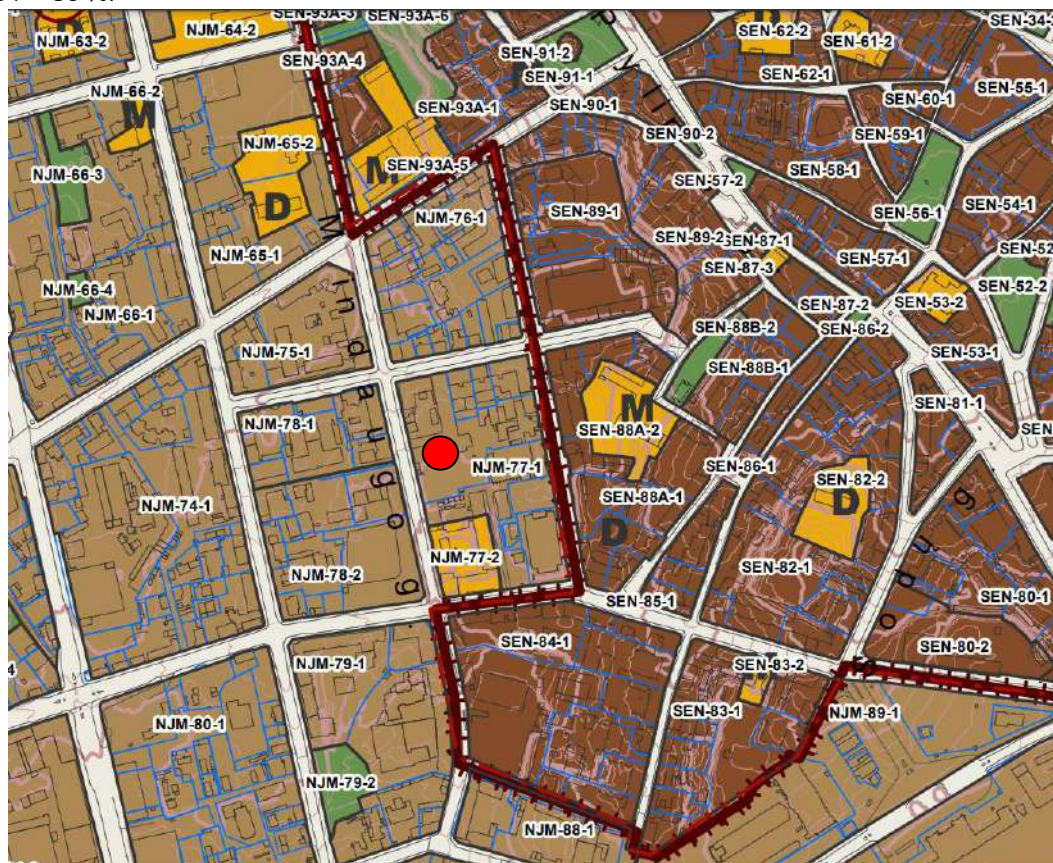
STATINIŲ PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS

Statinių pagrindinė naudojimo paskirtis yra gyvenamoji, išskyrus požeminę automobilių parkavimo aikštelę. Korpusų A, C, G ir J pirmuosiuose aukštuose, dalyse, kurios turi tiesioginius jėgumus iš lauko, numatoma galimybė įrengti Komercinės – administracinės patalpas. Šioms patalpoms būtų įrengiamos atskiros vėdinimo ir kitos inžinerinės sistemos. Korpuse H numatomos administracinės paskirties patalpos su dviem butais šiame korpuse.

ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI

Pagal kadastro pažymą žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Pagal galiojantį Vilniaus m. sav. teritorijos bendrąjį planą iki 2030 metų teritorija priskirta NJM-77-1 funkcinėi zonai, t.y. miesto dalies centro zonai, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) -nereglamentuojamas, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 30 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI – 2,5, didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis UT – 80 %.



Pav. 3. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2030 m. pagrindinio brėžini. Senamiesčio, Naujamiesčio, Šnipiškių, Žvėryno seniūnijos.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl teritorijos tarp Aguonų, Kauno, Mindaugo ir Šaltinių gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ 2009 m. sausio 21 d., Nr. 1-832, patvirtintą detalų planą–sklypo naudojimo būdas: daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorijos (indeksas G2/K1); UI – iki 2,6, UT-80%.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAŽŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	8/12

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. A30-1889/18(2.1.22E-TD2) pakoreguotas detaliojo plano servitutas (servitutas - a').

PASTATŲ TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI

Pateikiami projektuojamų pastatų (korpusų) rodikliai viso sklypo užstatymo kontekste:

RODIKLIS	I IR II ETAPAI	III ETAPAS	IV ETAPAS		BENDRAS (VISŲ ETAPŲ – I, II, III IR IV)
			Korpusas H	Korpusas J	
SKLYPAS	Išduotas SLD	Išduotas SLD	Korpusas H	Korpusas J	
Sklypo plotas, m ²					12574,00
Sklypo užstatymo plotas, m ²	3911,35	1011,26	278,90	409,75	5611,26
Sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	1,08	0,26	0,15		1,49 (leistinas <2,6)
Sklypo užstatymo tankis (UT), %	31 (I ir II etapų)	39 (I, II ir III etapų)	45 (visų etapų)		3859,39
Želdynų plotas sklype, m ²	2940,45	787,30	131,64		4048,46
Priklausomųjų želdynų plotas, %					30
PASTATAI					
Pastatų bendrasis plotas, m ²	13602,82	3398,28	658,83	1511,41	19170,63
Pastatų naudingasis plotas, m ²	12896,43	3280,53	170,25 (naudingas) 322,75 (pagrindinis)	1511,41 (naudingas) 200,92 (pagrindinis)	17858,62
Požeminės automobilių saugyklos plotas, m ²	7623	975,37	-		8598,37
Turtinių vienetų skaičius (butai/negyvenamos paskirties patalpos), vnt.	242/19	50/1	2/7	29/4	Viso – 323/32
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	230 vnt.	30 vnt.	-	-	Viso – 260 vnt.

STATINIO STATYBOS RŪŠIS

Statinio statybos rūšis - naujų statinių statyba bei rekonstravimas. Kategorija – ypatingieji statiniai.

LAIKANČIŲJŲ KONSTRUKCIJŲ IR IŠORINIŲ ATITVARŲ PARINKIMAS

Pastatų antžeminė dalis – monolitinė g/b konstrukcija, pamatai – gręžtiniai poliniai, apjungti gelžbetoniniu rostverku. Alternatyvūs statybos variantai nenagrinėjami.

VANDENS TIEKIMAS IR NUOTEKŲ TVARKYMAS

Bus jungiamasi prie centralizuotų miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų pagal išduotas UAB „Vilniaus vandenys“ ir UAB „Grinda“ technines pasijungimo sąlygas.

ATLIEKŲ TVARKYMO PASIŪLYMAI

Įrengti pusiau požeminiai atliekų konteineriai sklypo pietinėje dalyje. Bus pasirašoma sutartis su Vilniaus m. savivaldybės administratoriaus įgaliotą atliekų tvarkytoju dėl atliekų išvežimo.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAZŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	9/12

ORIENTACINIS ENERGINIŲ IŠTEKLIŲ (ELEKTROS ENERGIJOS, ŠILUMOS, GERIAMOJO VANDENS, DUJŲ IR KITŲ IŠTEKLIŲ) KIEKIS IR APSIRŪPINIMO ŠALTINIAI

Pastatams eksploatuoti reikalinga:

- Elektros energija – 3052 kW III kat., 424 kW II kat. (I ir II etapams); 866 kW III kat. (III etapui);
- Šilumos – 1,612 MW (I ir II etapams); 0,427 MW (III etapui); 0,326 MW (IV etapui);
- Tame tarpe šilumos – ruošti karštą vandenį – 0,971 MW (I ir II etapams); 0,250 MW (III etapui);
- Geriamojo vandens – 195,5 m³/d; 19,34 m³/h_{max} (I ir II etapams); 195,5 m³/d; 19,34 m³/h_{max} (III etapui); 65,0 m³/d.; 6,0 m³/h_{max} (IV etapo korpusas H); 55,0 m³/d.; 5,0 m³/h_{max} (IV etapo korpusas J);
- Vandens gaisrų gesinimui – 24,9 l/s vidaus, 20 l/s lauko (I ir II etapams); 24,9 l/s vidaus, 20 l/s lauko (III etapui); 15 l/s lauko (IV etapo korpusas H); 15 l/s lauko (IV etapo korpusas J).

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

Normatyviniai, kiti dokumentai, duomenys, kuriais vadovaujantis parengti projekciniai sprendiniai

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364);
- Priešgaisrinės saugos užtikrinimo standartas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 354 (Valstybės žinios, 2013-04-30, Nr. 44-2180);
- „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (TAR, 2016-03-03, Nr. 4108);
- „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ (Žin., 2011, Nr. 23-1138);
- „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (Žin., 2011, 48-2343).

Pagrindinės funkcijos

- Gaisrinės saugos dalies pagrindinės funkcijos įrodyti, kad, rengiant teritorijų planavimo dokumentus, būtų išnagrinėtos gaisrinės saugos normos, kurios nustato:
 - numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
 - numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
 - gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
 - teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

Sklypo aprašymas

Nagrinėjamas sklypas (kad. Nr. 0101/0056:67) yra Vilniaus mieste, Naujamiesčio seniūnijoje. Sklypo plotas yra 0,7515 ha. Į sklypą patenkama iš Mindaugo, Šaltinių, Aguonų ir J. Jablonskio gatvių. Įvažiavimai į požeminę automobilių saugojimo aikštelę (korpusai P1, P2) numatyti iš Mindaugo ir Šaltinių gatvių.

Pačiame sklype atvirų automobilių stovėjimo vietų nenumatoma, numatoma tik viena atvira parkavimo vieta – neįgaliesiems asmenims skirta B tipo padidinta vieta. Į sklypą bus galima įvažiuoti tik gelbėjimo tarnybų (ugniagesių, greitosios medicininės pagalbos) automobiliams bei aptarnaujančiam transportui, pvz. atliekų išvežimui, baldams ar kitiems stambiagabaričiams kroviniams atvežti.

Įvažiavimai į sklypą suprojektuoti jau rengiant I ir II statybos etapo projektą, jie numatyti iš Aguonų ir iš J. Jablonskio gatvių. Privažiavimas prie III etapo korpusų F ir G bus galimas iš tų pačių – Aguonų ir J. Jablonskio gatvių. Vykstant IV etapo statyboms patekimas prie pastatų bus tik iš J. Jablonskio gatvės. Pravažiavimas per sklypą aptarnaujančiam transportui statybos metu nenumatomas, automobiliai turės apsisukti sklype ir išvažiuoti tuo pačiu keliu, kaip ir atvažiuo. Užbaigus kvartalo vystymą per sklypą galės pravažiuoti tiek ugniagesių automobiliai, tiek aptarnaujantis transportas. Kasdienio transporto eismo – nei lengvųjų, nei krovininių automobilių – nenumatoma.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAŽŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	10/12

Bendras reikalingas vandens debitas lauko gesinimui yra 70 l/s. Reikalingas kiekis – 756 m³. Gesinimo trukmė – 3 val. Gesinimas numatomas iš ne mažiau kaip dviejų (esamo ir projektuojamo) priešgaisrinių hidrantų kiekvienam pastato perimetro taškui. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinių hidrantų iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo projektuojamų statinių ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas, m, iki pastato, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10

Mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato kitų pastatų nenumatoma (reikalaujamas maksimalus atstumas).

Projektuojami pastatai numatomi I atsparumo ugniai. Tarp projektuojamų ir esančių už sklypo ribų pastatų išlaikomas nuo 8 iki 10 m atstumas.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojami tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai.

Automobilinėms kopėčioms privažiuoti prie gyvenamosios paskirties gaisrinio skyriaus, kai alt. >15 m. projektuojami taip, kad ugniagesiai, atsižvelgiant į gaisrinių kopėčių technines galimybes patektų į kiekvieną pastato patalpą ir jo avarinį išėjimą. Kelių plotis ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių kopėčių/keltuvų pastatymui prie pastato numatoma 6 m pločio važiuojamoji dalis ir 16x16 m dydžio apsisukimo aikštelė aklakelyje.

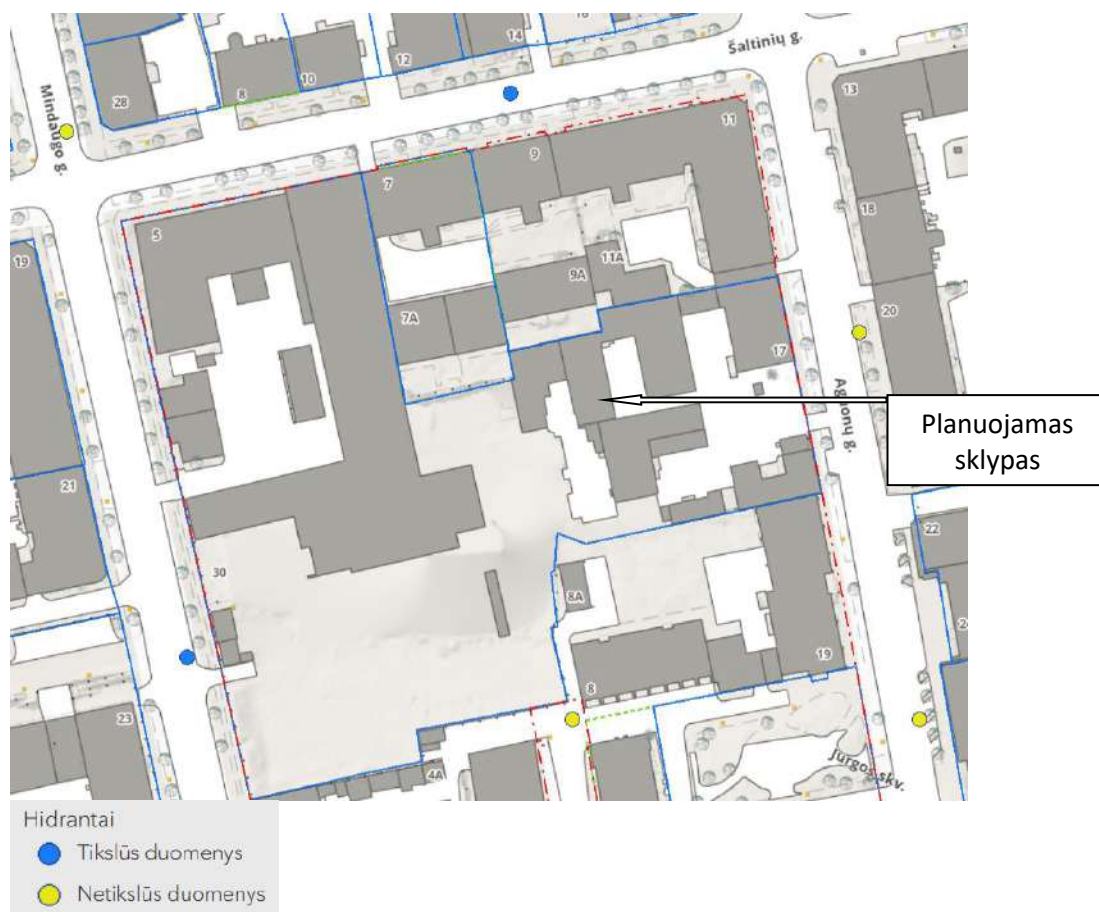
Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai

Gaisrų gesinimui numatoma naudoti esamus gaisrinius hidrantus. Gesinimas numatomas iš ne mažiau kaip keturių priešgaisrinių hidrantų, esančių Mindaugo, Šaltinių, Aguonų ir J. Jablonskio gatvių kiekvienam pastato perimetro taškui, esančių žiediniame I kategorijos patikimumo vandentiekio tinkle. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinių hidrantų iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis 200 m. Naudojant esamus hidrantus turi būti gautos vandentiekio įmonės sąlygos dėl vandens debito užtikrinimo. Kiekvienas hidrantas turi užtikrinti 30 l/s vandens tiekimą gaisro metu, gesinimo trukmė 3 valandos. Hidrantai projektuojami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies ir ne arčiau kaip 5 m. iki pastato.

Esant poreikiui projektuoti naujus gaisrinius hidrantus, jie numatomi nauji tušti antžeminiai, su atskiriamaisiais įtaisais (C tipas). Šių gaisrinių hidrantų vandens srauto koeficientas Kv turi būti lygus 140. Gaisriniam hidrantui sujungti su gaisrine technika turi būti naudojamos 77 mm skersmens jungiamosios movos, o jų tipas parenkamas pagal priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos naudojamas movas. Tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai turi būti nudažyti raudona spalva. Hidrantai įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto ir ne arčiau kaip 5 m iki pastatų sienų. Hidrantai turi būti įrengti žiediniame, I patikimumo kategorijos vandentiekio tinkle ir užtikrinti reikiamą debitą. Neužtikrinant šių reikalavimų, turi būti projektuojami vandens rezervuarai.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAŽŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	11/12



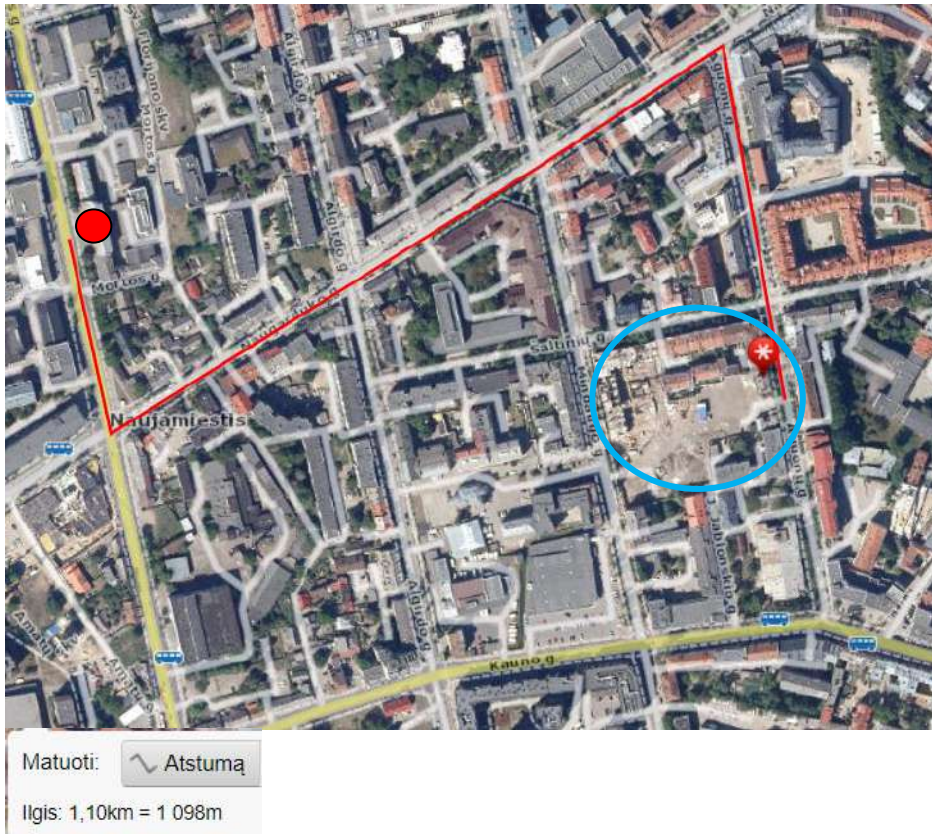
Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Rengiant savivaldybių ar jų dalių bendruosius planus, teritorijos, skiriamos priešgaisrinėms gelbėjimo pajėgoms (gaisrinėms komandoms), arba susisiekimo komunikacijos išdėstomos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimiausią įvykio vietą miesto gyvenamosiose vietovėse būtų ne didesnis kaip 5 km, atvykimo į vietą kaimo gyvenamosiose vietovėse – ne didesnis kaip 12 km.

Artimiausia valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba - Vilniaus APGV II-oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilnius, yra nutolusi ~1100 m atstumu nuo nagrinėjamo sklypo (projektuojamų pastatų). Valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba turi pakankamai technikos ir įrangos bei personalo ir yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems incidentams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti bei gelbėjimo darbams atlikti).

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAŽŪRAS		2021-08-09

Kompl. Nr.	TERITORIJOS TARP AGUONŲ, KAUNO, MINDAUGO IR ŠALTINIŲ G. (APIE 4,5 HA) DETALIOJO PLANO SKLYPO NR.1, AGUONŲ G. 17, (KAD. NR. 0101/0056:67) SERVITUTO RIBŲ KOREGAVIMAS	Lapas
UT-267/20	Aiškinamasis raštas	12/12



Atvykimo kelias į objektą nuo artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos ~1,10 km.

Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių greitis (~40 (km/val.) – (1,10 km / 40 km/val.) x 60 min = 1,65 min (1 min. 65 s). Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3 min. 40 s), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), pirmosios gesinimo priemonės į gaisravietę gali būti patiektos ~ 7 min bėgyje.

Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
PV	A 837	T. MAZŪRAS		2021-08-09