



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, Vilnius
Tel. 261 11 15, faksas 212 27 53
e-mail: smartas@smartas.lt, diana@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113

INICIATORIUS: UAB " "

KOMPLEKSAS: SMA 22-23

ŽYMĖJIMAS: pastato u.k. 30645 vertybės teritorija
Vilniaus senamiesčio (u. kodas 16073) vizualinės apsaugos zona
Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (u.k. 25504)

Adresas: K.Vanagėlio g. 11, k/Nr. 0101/0058:266 (DP sklypas 2),
K.Vanagėlio g. 18, k/Nr. 0101/0058:267 (DP sklypas 3),
k/Nr. 0101/0058:265(DP sklypas 5) ir gretima teritorija

PROJEKTAS: TERITORIJOS PRIE SKLYPO K.VANAGĖLIO G. 11,
VILNIUJE DETALIOJO PLANO SUSISIEKIMO JUNGČIŲ,
PASTATŲ IR VIEŠŪJŲ ERDVIŲ IŠDĖSTYMO
KOREGAVIMAS

TPDR REGISTRACIJOS NR: T00086920



Projekto vadovė: D.S

PDV V.M B

PP rengėjai:

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

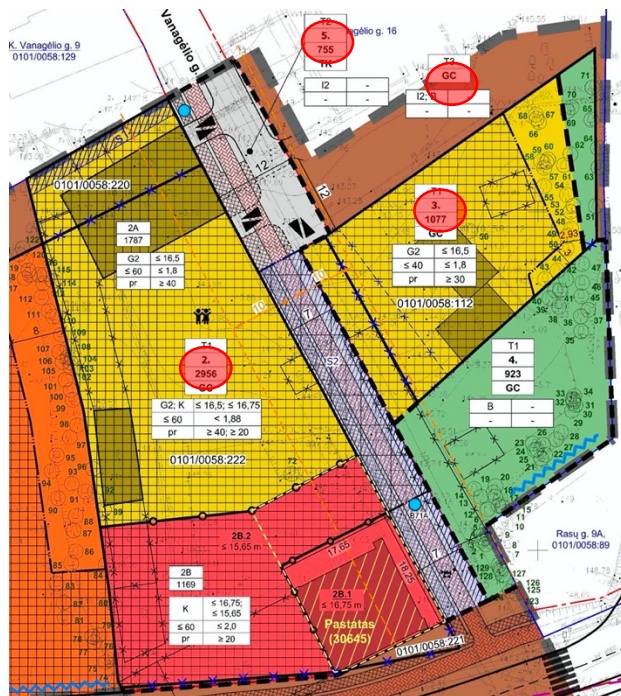
Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo (toliau -TPĮ) 28 str. 9 ir 10 d., nekeičiant Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorės pavadootojos 2021 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. A30-3394/21 „Dėl teritorijos prie sklypo K.Vanagėlio g. 11 detaliojo plano sprendinių keitimo tvirtinimo“ patvirtinto ir įregistruoto TPDR Nr. T00086920 nustatytų užstatymo reglamentų: <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/patvirtintas-teritorijos-prie-sklypo-k-vanagelio-g-11-detaliojo-plano-sprendiniu-keitimas/>

Koregavimo sprendiniai nereikalauja keisti/ atitinka galiojančiam detaliam planui TPDR Nr. T00086920 išduotas teritorijos planavimo sąlygas ir nepažeidžia teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.

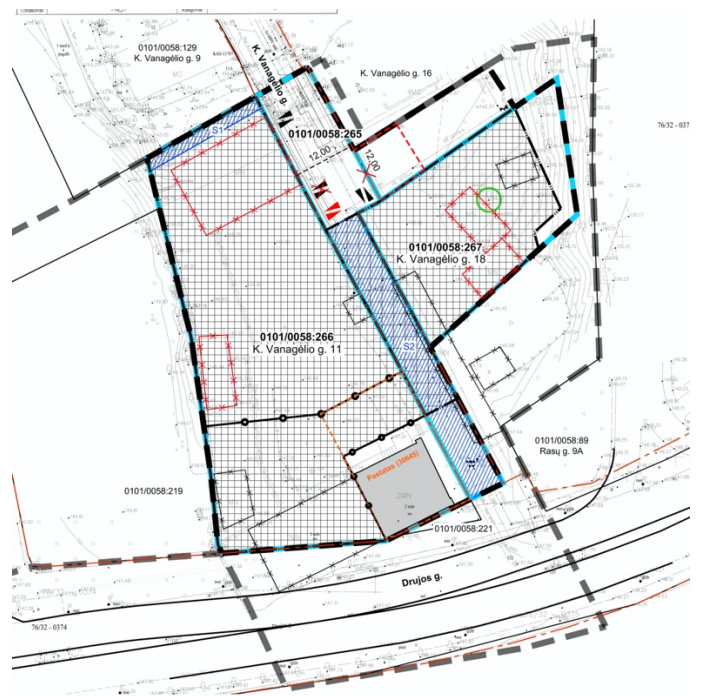
Pagal „Daugiabučio namo K.Vanagėlio g. 11 ir 18, Vilniuje statybos projekto“ projektinių pasiūlymų rengimo užduotį 2022-07-25 Nr. A659-284/22(3.3.2.26E-MPA) ir architektų studijos „DO ARCHITECTS“ parengtus projektinius pasiūlymus **koreguojama:**

- *pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, koreguojant pagrindiniame brėžinyje grafinių ir tekstinį reglamentą „Esami pastatai – rekonstruojami“, į „Esami pastatai – griaujami“ sklypuose Nr. 2 ir 3;*

- *inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir komunikacinių koridorių ribos/susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai: įvažiavimas iš K.Vanagėlio gatvės į sklypą Nr. 2 ir gatvės raudonosios linijos, formuojant papildomą aikštelę susisiekimo infrastruktūrai.*



T00086920 DP fragmentas



koreguojami sprendiniai

Nekeičiami įregistruoti servitutai sklypuose K.Vanagėlio g. 11 Nr. 2 ir sklype k.nr. 0101/0058:265 Nr.

Etapas	Iniциatorius: UAB “ ”	SMA 22-23	Lapas	Lapų
DP			AR-1	5

5 ir/ar kitos sklypų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, priklausomųjų želdynų reglamentai; saugoma liepa sklype K.Vanagėlio 18.

2. Esama būklė:

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami žemės sklypuose:

- K.Vanagėlio g. 11 k/Nr. 0101/0058:266 (DP sklypas Nr.2) žemės sklypo naudojimo būdai - *komercinės paskirties objektų teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*;
- K.Vanagėlio g. 18 k/Nr. 0101/0058:267 (DP sklypas Nr. 3) žemės sklypo naudojimo būdas - *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*;
- k/Nr. 0101/0058:265 (DP sklypas Nr. 5) žemės sklypo naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*;
- asfaltuota aikštelė prie K.Vanagėlio gatvės (DP T3 teritorija), laisva valstybinė žemė.

Planuojama teritorija patenka į saugomų vietovių - **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritoriją** ir **Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais u. k. 25504** archeologinės vietovės teritorijas. Sklype K.Vanagėlio g. 11 (DP NR. 2) pietinėje dalyje yra **u.o. k. 30645** vertybės teritorija.

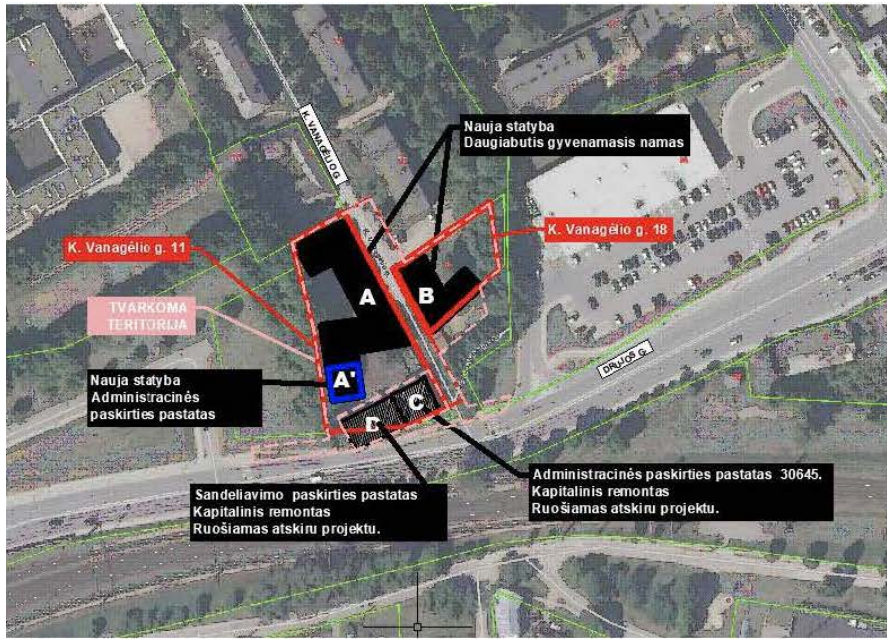


Vaizdas iš K.Vanagėlio g.

Šiuo metu teritorijoje vyksta moksliniai archeologiniai tyrinėjimai, demontuoti nevertingi garažų ir sandėlių pastatai, pašalinti nesaugotini medžiai (leidimas kirsti medžius K.Vanagėlio g. 11 2021-12-17 Nr. A320-1509/21(2.3.1.45E-MTA).

Etapas	Iniциatorius: UAB “ ”	SMA 22-23	Lapas	Lapų
DP			AR-2	5

Architektų studijos „DO ARCHITECTS“ projektinių pasiūlymų medžiaga pristatyta visuomenei: <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/administracines-paskirties-pastato-k-vanagelio-g-11-vilniuje-ir-daugiabucio-gyvenamojo-namo-k-vanagelio-g-11-ir-18-vilniuje-statybos-projekto-projektiniu-pasiulymu-pristatymas/> iliustruoja kuriamo naujo užstatymo papildymą buvusio istorinio priemiesčio teritorijoje.



„DO ARCHITECTS“ PP projektuojamo užstatymo schema su gretimybėmis

3. Inžineriniai tinklai

Koregavimo sprendiniai neįtakoja suderintų T00086920 inžinerinės infrastruktūros planavimo sprendinių. Teritorijoje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

4. Susisiekimo infrastruktūros sprendimai.

Koreguojami inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir komunikacinių koridorių ribos/susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai. K.Vanagėlio gatvėje: koreguojama įvažiavimo vieta į sklypą K.Vanagėlio g. 11 (DP Nr. 2) ir patęsimos raudonosios linijos akligatvyje automobilių ir specialiojo transporto apsisukimo aikštei, (neformuojant atskiro sklypo); kadangi infrastruktūros sklypu k/Nr. 0101/0058:265 (DP sklypas Nr. 5) nebus leistinas motorizuoto transporto judėjimas.

K.Vanagėlio gatvės atkarpa iki sklypo k/Nr. 0101/0058:265 - D kategorijos pagalbinė gatvė, (lokalinė funkcinė ir kompozicinė ašis, skirtos srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų). Sklypas k/Nr. 0101/0058:265 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija – galiojančiu detaliuoju planu nustatyta E kategorija (pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių eismo gatvės ir takai). Planuojama sklypuose planuojamus pėsčiųjų takus sujungti su esamais pėsčiųjų takais (šaligatviais).

Etapas	Iniciatorius: UAB “	”	SMA 22-23	Lapas	Lapų
DP				AR-3	5

Automobilių parkavimas planuojamas požeminėje saugykloje, kieme numatomos tik laikino sustojimo aikštelės ir specialiojo transporto privažiavimai prie pastatų. **Ivažiavimas į požeminę saugyklą bus konkretizuojamas PP, TP stadijose**, vadovaujantis infrastruktūros skyriaus prisijungimo sąlygomis; išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais ir užtikrinant eismo saugumą. Lengvųjų automobilių vietų skaičius bus užtikrinamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais ir taikant VMT 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr. 1-1083 patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą. <https://aktai.vilnius.lt/document/30358683>

5. Gaisrinė sauga

Koregavimo sprendiniai neįtakoja suderintų T00086920 gaisrinės saugos planavimo sprendinių. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, detaliojo plano sprendiniais sudaryta galimybė rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose" numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hidrantų. Planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I; planavimo sprendiniais išlaikomi normatyviniai atstumai nuo kaimyninių pastatų, ugniasienių poreikis ir jų parametrai nustatomi techninio projekto etape.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie sklypuose projektuojamų pastatų galimas iš K. Vanagėlio ir Drujos gatvių. K. Vanagėlio gatvėje suplanuota 12 x 12 m apsisukimo aikštelė; privažiavimai projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

6. Sveikatos apsauga.

Koregavimo sprendiniai neįtakoja suderintų T00086920 sveikatos apsaugos planavimo sprendinių. Pastatai bus prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų; šilumos, elektros, vandentiekio ir buitinės nuotekynės, lietaus kanalizacijos tinklų; užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Tiekiamas karštas ir šaltas vanduo atitiks geriamo vandens kokybės reikalavimus pagal HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“. Pastatų patalpų drėgmės ir temperatūros režimai atitiks statybos normų reikalavimus. Pastatuose ir teritorijoje neprojektuojama ūkinė komercinė veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos; gyvenamieji daugiabučiai pastatai, administraciniai pastatai ir juose vykdoma darbinė veikla, neturės neigiamos įtakos aplinkai. UAB „Nomine Consult“ atliktas triukšmo ir oro taršos modeliavimas su perspektyviniais užstatymo rodikliais, fiksuoja, kad esamų autotransporto srautų sukeltas triukšmo lygis planuojamos teritorijos pietinėje dalyje prie Drujos g. visą parą siekia ribines vertes, nustatytas HN 33:2011; planuojami papildomi transporto srautai tik iš K. Vanagėlio g. - dienos, vakaro ir nakties metu neprisidės prie esamų transporto srautų ribinių verčių viršijimo ir esama situacija gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje nepasikeis. Planuojamas komercinis užstatymo ekranas nuo Drujos g. sumažina triukšmo sklaidą į kvartalo gilumoje planuojamas ir esamas komercines teritorijas. Numatomos realizuoti **kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės** (pastatuose ir teritorijoje), siekiant užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos komfortą, triukšmo ribiniai dydžiai patalpose ir teritorijoje atitiks Lietuvos higienos normos HN

Etapas	Iniciatorius: UAB “ ”	SMA 22-23	Lapas	Lapų
DP			AR-4	5

33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Numatomi garsą slopinančių fasadų, stogų, ir kt. išorinių atitvarų sprendimai; padidintos garso izoliacijos langai ir durys; teritorijoje - augalų gyvasienės ir biokonstrukcijos arba senamiesčiui pritaikytos garsą slopinančios atitvaros; skatinamas elektromobilių naudojimas, dviračių ir kt. ekologiškų eismo priemonių naudojimas.

Vaikų žaidimų aikštelės vieta ir parametrai tikslinami techninio projekto metu užtikrinant STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimus.

Gyvenamųjų pastatų ir komercinės paskirties patalpų natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrinamos pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir HN 98:2014 reikalavimus. Pastatų ir statinių išdėstymas konkretizuojamas PP, TP stadijose nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėtų interesų; išlaikant gretimuose sklypuose esantiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams bei vaikų žaidimo aikštelėms nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimus.

7. Aplinkos apsauga.

Koregavimo sprendiniai neįtakoja suderintų T00086920 aplinkos apsaugos planavimo sprendinių. Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p.: „*Gamtiniame karkase esančios senamiesčių statusą turinčios teritorijos planuojamos ir tvarkomos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka*“.

Vykdam tolimesnius projektavimo ir statybos darbus sklype K.Vanagėlio g. 18 (DP Nr. 3) **saugomam medžiui (liepai – lot. *Tilia cordata*) būtina užtikrinti gyvybines augimo sąlygas, apsaugoti šaknų sistemą**. Atliktas arboristinis vertinimas ir reikalavimai šaknų apsaugai, rekomendacijos lajos priežiūrai ir redukciniam genėjimui. Mažalapė liepa (aukštis 22,5 m) dėl komplikuoto šaknyno išsidėstymo, vertinama kaip *vidutinės* būklės medis.

Sklypuose ir besiribojančioje teritorijoje planuojama kokybiška gyvenamoji aplinka su saugiais gyventojų naudojimui skirtais kiemais ir želdynais.

8. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga.

Koregavimo sprendiniai neįtakoja suderintų T00086920 nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos sprendinių. Vadovaujantis PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ teritorijoje vyksta archeologinių tyrimų darbai. **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijoje ir Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais u. k. 25504** archeologinės vietovės teritorijose saugomas kultūrinis sluoksnis, istoriškai susiformavęs reljefas. **Pastatui K.Vanagėlio 11 u.o.k. 30645** (statusas – valstybės saugomas, reikšmingumo lygmuo – regioninis) rengiamas tvarkybos darbų projektas ir atskiras tvarkomųjų statybos darbų projektas.

9. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

Detaliojo plano koregavimu pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį, nekeičiami teritorijai nustatyti galimi žemės naudojimo būdai (patvirtinti 2021 m. spalio 25 d. įsakymu Nr. A30-3394/21 „Dėl teritorijos prie sklypo K.Vanagėlio g. 11 detaliojo plano sprendinių keitimo tvirtinimo“; TPDR Nr. T00086920).

PV

D. S.

PDV

V. M. B.

Etapas	Iniciatorius: UAB “ ”	SMA 22-23	Lapas	Lapų
DP			AR-5	5