

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ

### 8. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtintu 2022-12-05 įsakymu ir planavimo darbų programa Nr. A30-4629/22, 2022-12-12 šalių pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-251/22, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

#### Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

1. pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, pakeisti ir nustatyti žemės sklypui privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (registro Nr. T00086338).

2. numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendimų įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

#### Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

**Sklypo plotas** – 4229 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas** – mišri gyvenamoji teritorija;

**Žemės naudojimo paskirtis** – kita;

**Žemės naudojimo būdas** – G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

**Užstatymo reglamentai:**

**Pastatų aukštis:**

**Sklypo:** 19,90 nuo žemės paviršiaus; 4a; maks. abs. alt. 129,40;

**A zonoje** – 18,00 m/18,10 / 19,90 m\* nuo žemės paviršiaus;  $\leq 3a / \leq 4a^* / \leq 4a^*$  ;  
maks. abs. alt. 124,70 / 127,60 / 129,40;

\* planuojamo užstatymo 4 (keturių) aukštų aukštis išskaičiuojamas proporcingai pagal esamo pastato stogo aukščius ir plotus, pagal faktinių duomenų tyrimą ir vertinimą, aiškinamojo rašto 23-25 psl..

**B zonoje** –6,15 m nuo žemės paviršiaus, 1 a.; abs.alt. 116,81;

**Užstatymo tankis** – 40%

**Užstatymo intensyvumas** – 1.2

**Užstatymo tipas** – laisvo planavimo;

**Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto**  $\geq 30\%$ ;

**Papildomi reglamentai:**

**Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype** – 40%;

**Automobilių statymo reglamentas** – požeminis ir /ar antžeminis parkavimas;

**Servitutai:**

S1 - servitutas (projektuojamas) teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

S2 - kelio servitutas (projektuojamas), teise naudotis pėsčiųjų taku tikslu patekti į už žemės sklypo ribų esančias bendro naudojimo teritorijas – gatves, takus, šaligatvius (tarnaujantis), (viešpataujantis daiktas - bendro naudojimo infrastruktūros objektai, už žemės sklypo ribų esančios gatvės, takai, šaligatviai).

S3 - servitutas (projektuojamas) teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

#### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Sklypas tvarkomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu :

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	1	31

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

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

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Žemės sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

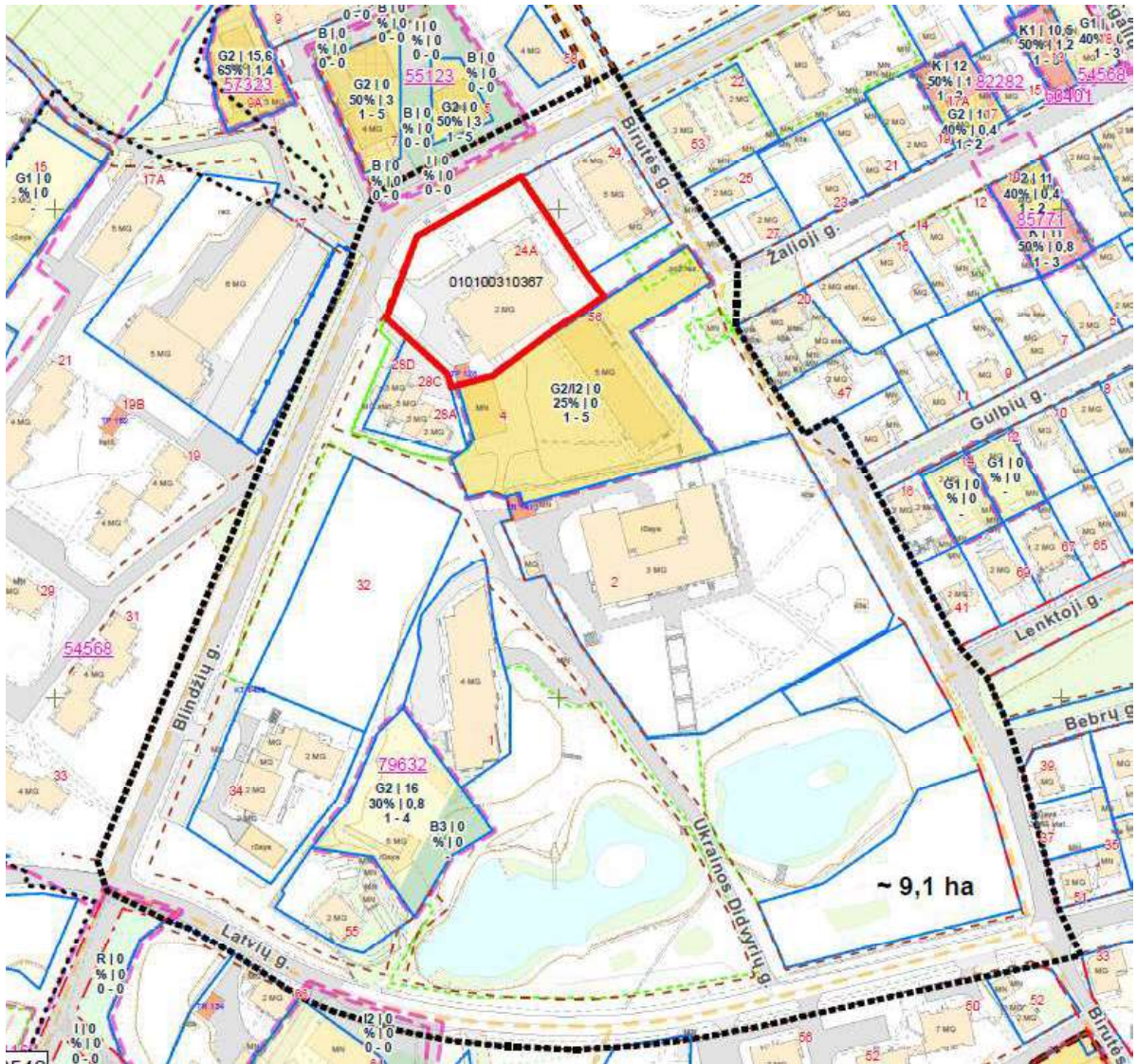
#### **Kiti papildomi reikalavimai:**

1. Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principus nustatantys reikalavimai:
  - Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
  - Pastatai statomi palei gatves ir/ar viešą erdvę formuojančias užstatymo linijas; taip statant pastatus, jeigu statymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka, įvertinusi esamą ir/ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos.
  - Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 - 2x1.
2. Atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir/ar įvažiavimų į požeminę automobilių saugyklą iki aplinkinių ir projektuojamų pastatų privalo išlaikyti pagal galiojančiu reikalavimus ir normas.
3. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".
4. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto ar valdomo žemės sklypo. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių vietos konkretizuojamos techninio projekto metu.
5. Vaikų žaidimų aikštelės konkretizuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.01.2004 "Gyvenamieji pastatai" XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 "Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos apsaugos reikalavimai" IV skyriaus reikalavimais.
6. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prisijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos, nustatytos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo.
7. Statiniai sklype išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais. LR Aplinkos ministro ir priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti".
8. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik str2.02.01:2004 "gyvenamieji pastatai" p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 "statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" 7 priede numatytais atvejais.
9. Užtikrinant privalomųjų želdynų normą, statinio statybos projekto metu gali būti dalies privalomųjų želdynų išdėstymas ant stogų, terasų, vertikalojo apželdinimo sprendiniai.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	2	31

10. Atsižvelgiant į kvartalui būdingą laisvo planavimo užstatymo morfotipą, sklypui taip pat nustatomas šis laisvo planavimo užstatymo morfotipas.
11. Brėžinyje sąlyginu sutartiniu ženklų pažymėti privalomi išsaugoti medžiai (34 vnt.), konkretizuota aiškinamajame rašte (AR 16 psl.). Dėl kitų saugotinių medžių išsaugojimo ar šalinimo, sprendžiama statybos projekto metu (PP ir TP stadijose).

## 9. URBANISTINIO KONTEKSTO ANALIZĖ



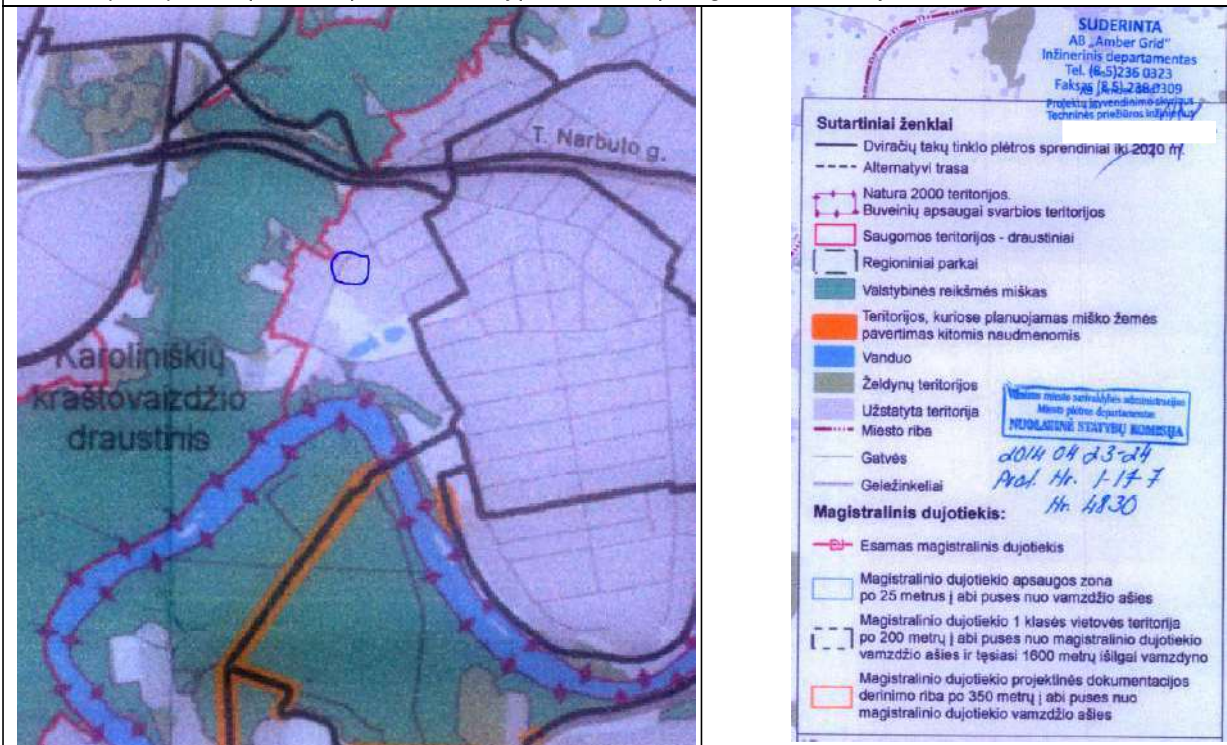
Vertinant nagrinėjamą kvartalo apimtį, pagal VĮ “Registų centras” duomenis, kvartale yra 24 esami pastatai (100%). Iš jų – 5 esami pastatai kvartale yra > negu 3 aukštų, kas sudaro (21%) – skaičiuojant vienetais. Skaičiuojant esamų pastatų kvartale, kurie viršija 3 aukštus, užstatytą faktinį plotą (5145,00 kv.m) santykiu su visu pagal Bendrąjį planą galimu užstatyti plotu, pagal UT rodiklį (18685,15 kv.m), gaunama, kad faktiškai aukštesniais pastatais užstatyta 27,5% kvartale.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	3	31

	Sklypo plotas	UT pagal BP	UT max kv.m pagal BP	Adresas	Pastatų nėra	Esami pastatai	Unikalus Nr.	Aukštai	Užstatytas plotas duomenys iš RC	Projektuojami pastatai
1	0101/0031:160	1890	40	756,00	Blindžių g. 24	Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas	4400-2396-0829	5	729,00	
2						Pastatas - Garažas	1097-1003-8089	1	42,00	
3	0101/0031:476	5703	25	1425,75	Birutės g. 56	Pastatas - Gyvenamasis namas	1097-1003-8012	5	912,00	
4						Pastatas - Garažas	1097-1003-8056	1	311,00	
5						Pastatas - Administracinis	1094-0187-3012	3	1658,00	
6						Pastatas - Kontrolinis postas	4400-0064-6151		43,00	
7	0101/0031:440	11813	60	7087,80	Ukrainos Didvyrių g. 2	Pastatas - Paštas	4400-0064-6426	1	13,00	
8						Pastatas - Transformatorinė	4400-0064-6462		45,00	
9						Pastatas - Dizelinė elektrinė	4400-0064-7949		18,00	
10	0101/0031:374	1500	0	0,00	Pastatų nėra					
11	0101/0031:375	4190	0	0,00	Pastatų nėra					
12	0101/0031:138	1476	40	590,40	Latvių g. 55	Pastatas - Gyvenamasis namas	1095-1001-3015	1	202,00	
13						Pastatas - Siltnamis	1095-1001-3037	1	24,00	
14						Pastatas - Ūkio pastatas	1095-1001-3026	1	37,00	
15	0101/0031:373	2704	30	811,20	Latvių g. 55A	Pastatas - Garažas	4400-1678-0531	1	35,00	
16	0101/0031:156	2600	40	1040,00	Ukrainos Didvyrių g. 1	Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas	4400-5395-6095	4	1207,00	
17	0101/0031:111	3200	60	1920,00	Blindžių g. 34	Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas	4400-0673-2907	5	949,00	
18						Pastatas - Administracinis	1099-6014-7004	2	692,77	
19						Pastatas - Garažas	1099-6014-7026	1	132,43	
20						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-6014-7015	2	347,98	
21	0101/0031:436	4882	60	2929,20	Blindžių g. 32	Pastatų nėra				
22						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-4045-8019	3	110,46	
23	0101/0031:25	1083	40	433,20	Blindžių g. 28A	Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-4045-9016	3	111,00	
24						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-7019-6015	3	108,03	
25						Pastatas - Gyvenamasis namas	1099-7018-1010	3	90,77	
26	0101/0031:367	4229	40	1691,60	Blindžių g. 24A	Pastatas - Transformatorinė	1095-4010-5011	1	47,00	
27						Pastatas - Mokymo centras	1097-1003-8023	4	1348,00	MAKS UT 40% = 1692 kv.m
									18685,15	9218,44

### 10. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS SPECIALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

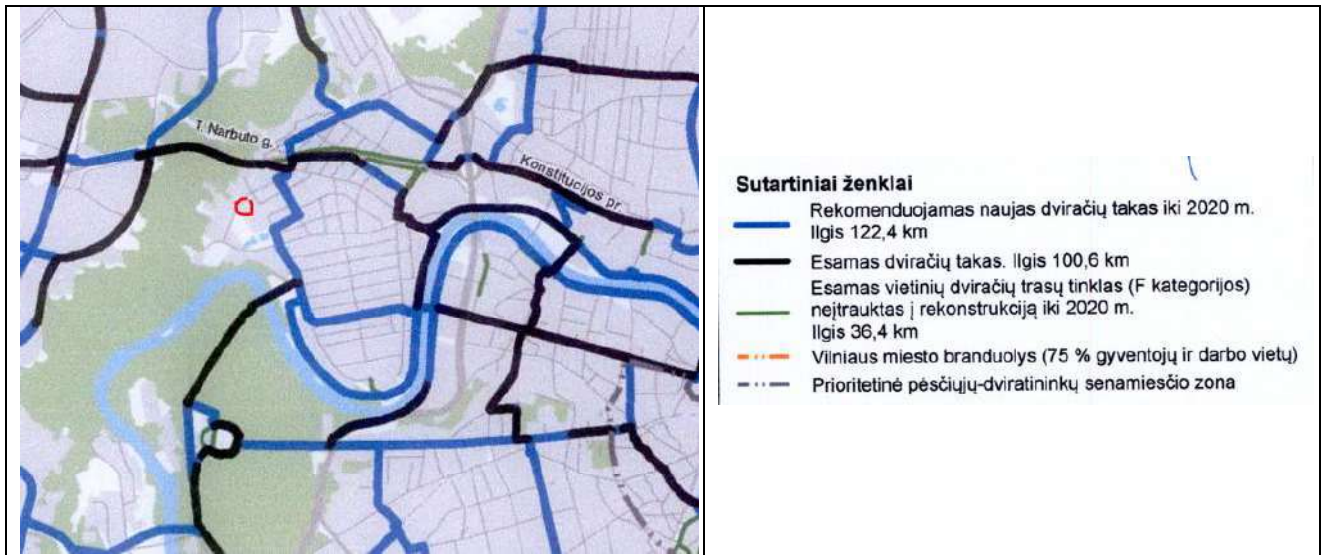
Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą, T00072197, 2014-07-11. Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai sklypo ribose ir priegose nenumatyti.



Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies sprendinius, 1-1572, 2013-12-11.

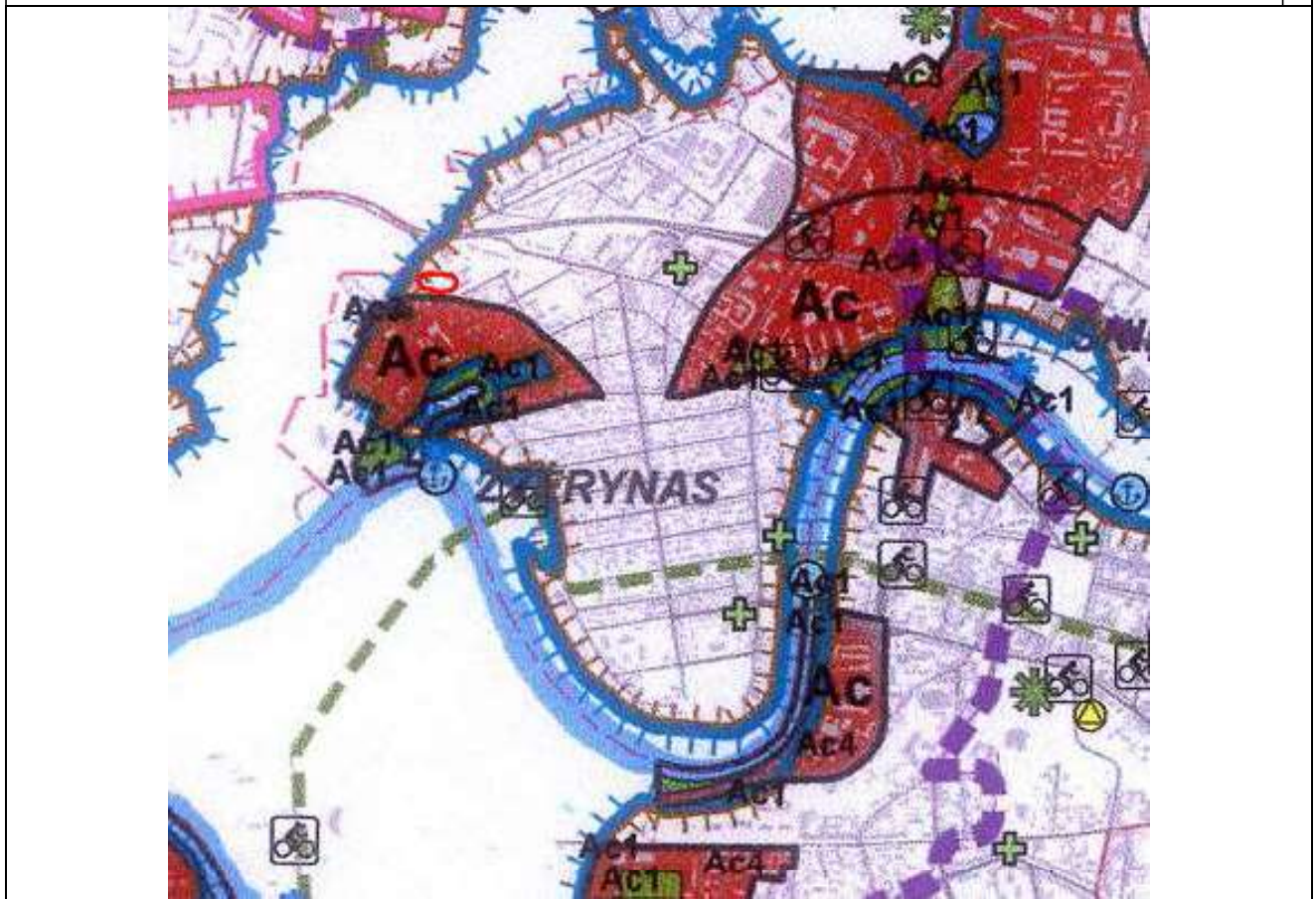
Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai sklypo ribose ir priegose nenumatyti.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	4	31



Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją Nr. 1-1898, 2014-06-18.

Sklype suplanuota neužstatyti dalies sklypo, išsaugant esamą želdinių grupę, kurioje galima vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius (želdiniai yra), skverus, vaikų žaidimo aikšteles.

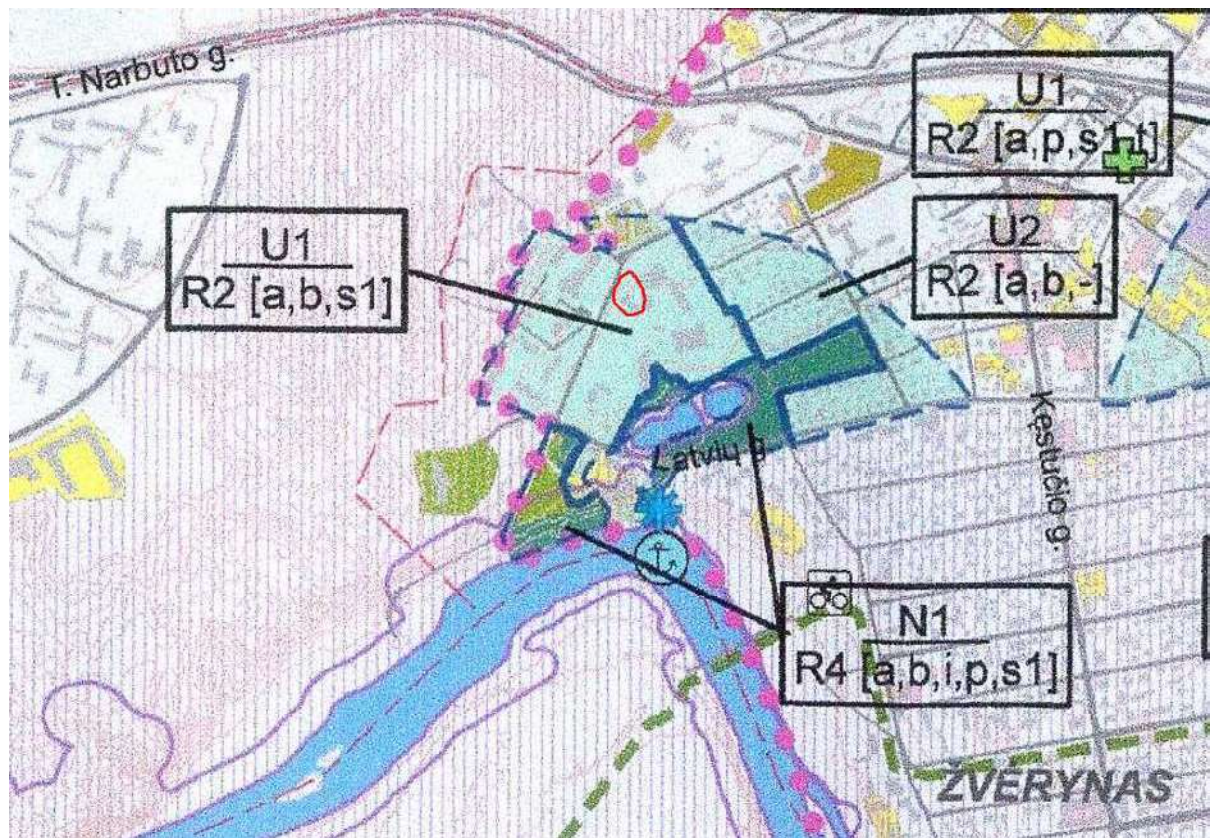


Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	5	31

NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS		
Žymėjimas	Reikšmė	Siūlomas rekreacijos teritorijų naudojimas pagal veiklos pobūdį ir intensyvumą
<b>Ac</b>	Centrinė esama intensyviai urbanizuota teritorija	Gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.
<b>Ac1</b>	intensyviai naudojimui įrengiami želdynai	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos
<b>Ac2</b>	ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštėlėms)
<b>Ac3</b>	miškai ir miškingos teritorijos	
<b>Ac4</b>	urbanizuotos teritorijos	
<b>Au</b>	Kitos esamos intensyviai urbanizuotos teritorijos, nutolusios nuo miesto centro	Gali būti pritaikoma intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.
<b>Au1</b>	intensyviai naudojimui įrengiami želdynai	Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos
<b>Au2</b>	ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštėlėms)
<b>Au3</b>	miškai ir miškingos teritorijos	
<b>Au4</b>	urbanizuotos teritorijos	
<b>An</b>	Neurbanizuotos teritorijos, su galimybe numatyti rekreacines paskirties objektus teritorijose numatytose BP sprendiniuose (ypač skatinama konversijos iš taršios veiklos į netaršią atvejų)	Gali būti pritaikoma ekstensyviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos
<b>An1</b>	mišrios didelio ir vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos	(teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto ir vaikų žaidimo aikštėlėms)

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą T00075982, 2015-05-27.


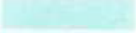
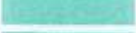

Sklype suplanuota neužstatyti dalies sklypo, išsaugant esamą želdinių grupę, kurioje galima vystyti trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius (želdiniai yra), skverus, vaikų žaidimo aikšteles.



Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	6	31

Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos	<b>Intensyviai urbanizuotos teritorijos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miškų ūkio paskirties;</li> <li>• Kitos paskirties;</li> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės paskirties teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos.</li> </ul>	U1	Vystoma trumpalaikės ir artimos aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikštes. Esamų sporto stadionų pritaikymas sportinei rekreacijai. Pramonės zonose siūloma vystyti trumpalaikę rekreaciją, ateityje numatant pramoninės zonos konversiją iš taršios veiklos srities į netaršią.	b, a, t, s, k
-------------------------------------	---	----	---	---------------

Rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas)

-  R1 - Žemas rekreacinis potencialas
-  R2 - Vidutinis rekreacinis potencialas
-  R3 - Aukštas rekreacinis potencialas
-  R4 - Labai aukštas rekreacinis potencialas

Atsižvelgiant įvertintą teritorijų rekreacinį potencialą bei realias rekreacinio panaudojimo perspektyvas bei galimybes, buvos nustatytos ir rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys:

**a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiojimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos;**

**b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje);**

**s – sportinė rekreacija, tai aktyvus poilsis gamtinėje arba dirbtinėje aplinkoje, siekiant fizinės kultūros tikslų, o ne profesionalių sportinių rezultatų;**

**s1 – sportinė rekreacija – mėgėjiški sportiniai žaidimai, užsiėmimai treniruoklių aikštelėse, važiavimas dviračiais;**

**PASTABOS**

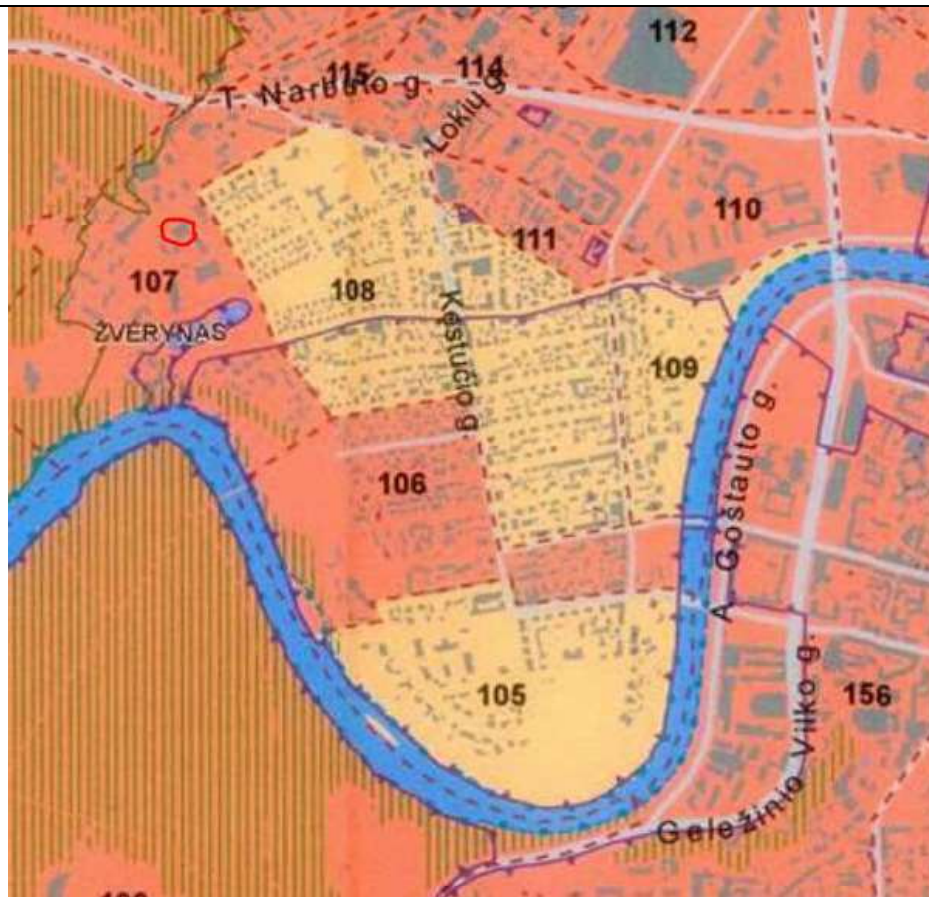
1. Rengiant *Vilniaus miesto vandens telkinių stėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą* šalia paviršinių vandens telkinių buvo nustatytos nagrinėjamos teritorijos ribos. Upėms – Neriai, Vilniai ir Vokei bei ežerams, kurių plotas didesnis kaip 10 ha nagrinėjamas teritorijos plotis yra 500 m nuo kranto linijos, kitoms upėms ir ežerams (10 – 0,1 ha) nagrinėjamas plotis yra 250 m nuo kranto linijos.
2. Rengiant specialiojo plano koncepciją, nagrinėjama teritorija Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių kontekste pagal urbanizacijos laipsnį, tinkamumą pritaikyti rekreacijai bei geografinį pasiskirstymą miesto teritorijoje buvo suskirstyta arealais į 16 grupių, kurios sprendinių konkretizavimo stadijoje buvo sujungtos į 8 galimo rekreacinio naudojimo grupes. Šioms teritorijoms naudojimo būdas bei turinys numatytas remiantis rekreacinių išteklių ir kultūros paveldo turtingumu, atsižvelgiant į aplinkos ekologinį atsparumą ir sveikumą.
3. Sprendinių konkretizavimo stadijoje detalizuojami konceptualūs sprendiniai ir nustatytas teritorijų pritaikymo rekreacijai poreikis ir vystymo galimybės. Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, žemės vaidos projektus ir/arba techninius projektus, sprendiniai turės būti tikslinami.
4. Specialiajame plane šilumos teritorijų naudojimas rekreacijai nenustato žemes naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, bet nustato rekreacinį potencialą ir rekreacinės veiklos turinį.
5. Specialiajame plane nustatytos vandens telkinių apsaugos juostos/zonos yra rekomendacinio pobūdžio ir turės būti tikslinamos, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir techninius projektus. Vandens apsaugos juostų/zonų nustatymo tikslas apsaugoti vandens telkinus nuo pavojingų medžiagų patekimo, vandens telkinių krantus nuo erozijos, apsaugoti pakrančių gamtinį kraštovaizdį ir sudaryti palankias sąlygas rekreacijai.

6. Dėl smulkaus specialiojo plano mastelio, nenurodomos konkrečios rekreacinių objektų (turistinių trasų, takų, poilsio ir sustojimo aikštelių, stovyklaviečių, poilsioviečių, paplūdimių, sporto ir žaidimų aikštelių) vietos, nenurmatomos konkrečios teisinės priemonės, užtikrinančios laisvą priėjimą prie vandens telkinių ir laisvą judėjimą pakrantėmis (servituta, susisiekimo sistemų organizavimas). Šie aspektai turi būti sprendžiami rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, žemės vaidos projektus ir/arba techninius projektus.
7. Brėžinyje (dėl smulkaus mastelio 1:25000) nurodyti tvarkymo zonos, kurioms nustatyti specialaus naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai, ribos yra sąlyginės. Kiekvieni atveju rengiant planavimo užduotis žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ar vykdant jų darinimo ir tikrinimo procedūras, siekiant nustatyti pastarųjų dokumentų atitikimą bendrojo plano sprendiniams, ribos turi būti tikslinamos, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, žemės vaidos projektus ir/arba techninius projektus.
8. Privatačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos, tačiau žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkai, valdytojai ir naudotojai privalo užtikrinti visuomenei laisvą priėjimą prie vandens telkinio servitutiniais keliais ir pakrantės apsaugos juosta.
9. Parengto SP sprendiniai nepanaikina galiojančių BP, kitų SP ir DP sprendinių. Rengiant naujus TDP privaloma vadovautis galiojančio Bendrojo plano ir kitų parengtų teritorijų planavimo dokumentų (TDP) sprendiniais. Specialusis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus TDP tokiems sklypams gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla nustatyta žemės nuosavybės dokumentuose).
10. Specialiajame plane rodomas esamas ir Bendrajame plane numatytas gatvių tinklas (A, B ir C kategorijos gatvės). Gatvių RL (raudonosios linijos) yra rekomendacinio pobūdžio ir privalo būti tikslinamos, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus.
11. Teritorijoms pateiktas žemės naudojimo planavimas, tiksliai/Gamtinio karkaso nuostatai.

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, T00082128, 2018-06-28 sprendinius; Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijos, Nr. 30-2314, 2017-09-14 sprendinius

Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš centralizuotų šilumos tinklų.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	7	31



### Aprūpinimo šiluma zonų reglamentai

#### I. CENTRALIZUOTO ŠILUMOS TIEKIMO ZONA



1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.

1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šilumą\*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujų ir kuro deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus.

\*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.

1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujintą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:

1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas magrinėjamam objektui nuostolingas.

1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.

1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų.

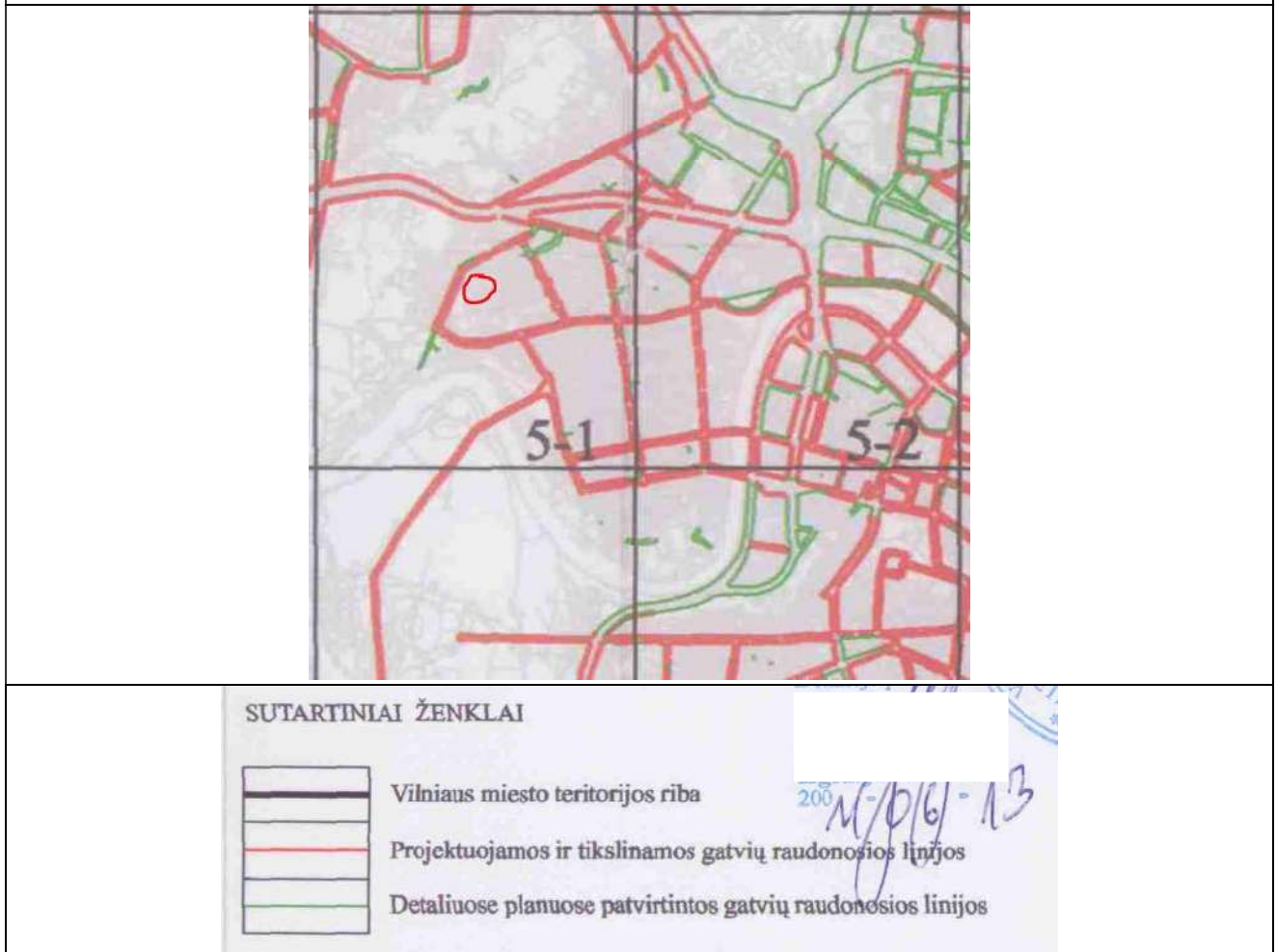
1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įrengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.

1.4. Statytojas, pradėdamas projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.

1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtus 1.3.1.–1.3.3. punktuose atvejais) turi būti nurodoma, kad gamtinės dujos negali būti naudojamos šildymui ir karšto vandens ruošimui.

Stadija	Žveryno detaliajo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	8	31

Planuojami sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a,b,c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemos, T00060113, 2011-07-19 sprendinius. Į sklypo ribas gatvių raudonosios linijos nepatenka. Atstumas tarp gatvių raudonųjų linijų prie sklypo ribų nuo 20 m.



## 11. PĒSČIŪJŲ, DVIRATININKŲ, AUTOTRANSPORTO RYŠIŲ SPRENDINIAI

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Pagrindiniame brėžinyje planuojama pėsčiųjų jungtis – suformuotas pėsčiųjų tako servitutas S2, sujungiantis Birutės g. 56 (teritorijos planavimo dokumento registracijos data 2019-01-11, Nr. A30-78/19) sklype esantį taką su Blindžių gatve, siekiant išlaikyti susiformavusį pėsčiųjų ryšį. Servituto S2 plotis 2,20 m, ilgis – 60 m;

Pėsčiųjų ir transporto eismo jungtis susietos su planuojamą sklypą ribojančiomis gatvėmis, automobilių patekimo į sklypą vieta nekeičiama – įvažiuojama/ išvažiuojama iš / į D kategorijos Blindžių g. Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos ir techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto etape, gavus prisijungimo sąlygas bei vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Išlaikomos nustatytos gatvių raudonosios ribos.

Automobilių stovėjimas planuojamas sklypo ribose, požeminėse saugyklose, paliekant galimybę įrengti laikino sustojimo antžemines automobilių vietas/ aikšteles, laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų. Įvažiavimų į požemines saugyklas, antžeminių automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Specializuotų takų, kelių dviratininkams sklype nenumatyta, susisiekimui dviračiai naudotini pėsčiųjų takai. Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis,

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	9	31

rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių – mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10% darbuotojų.

## 12. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. Inžinerinių tinklų rekonstravimas, nauja statyba, planuojamo rekonstruojamo užstatymo prijungimas/ perjungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esant poreikiui esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

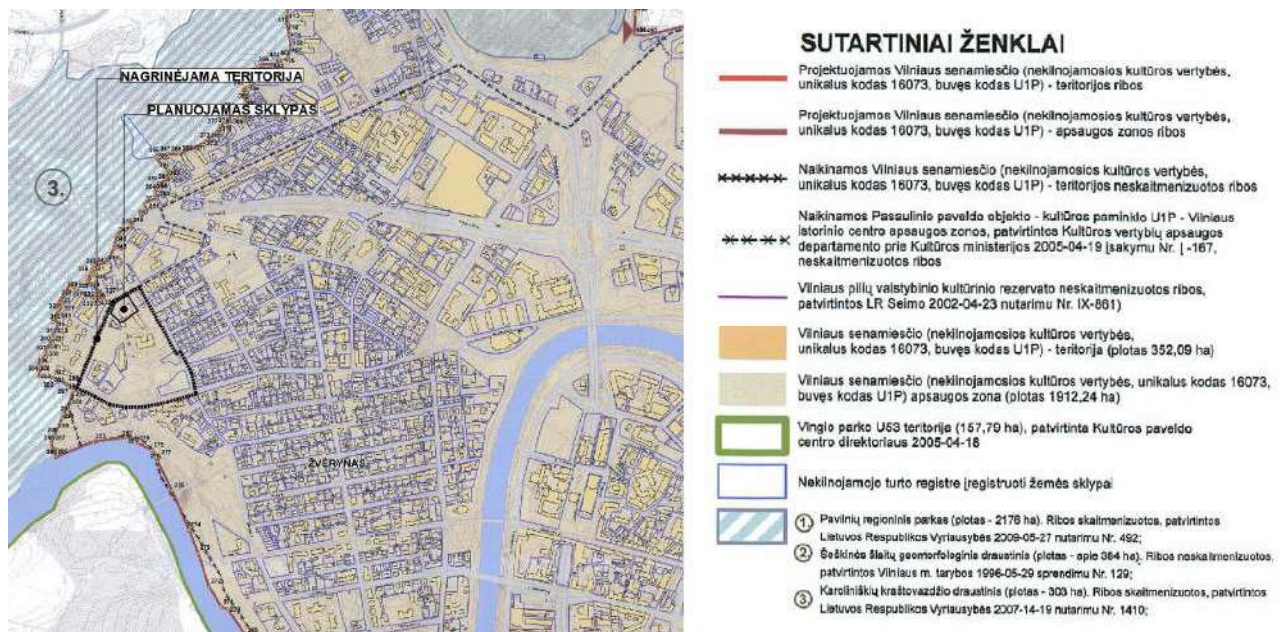
Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiriu, sklype Blindžių g. 24A bei teritoriją ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai.

## 13. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

### Esama situacija.

Projektas rengiamas vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus skyriaus 2023-01-22 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260376.

Planuojamas sklypas yra šiaurinėje miesto dalyje, Žvėryno seniūnijoje ir yra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (u.k. 16073) vizualinės apsaugos zonoje. Žvėrynas – tai vizualinės apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių naujadarų. Čia yra galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; rekomenduojamas preliminarus aukštingumas iki 25 metrų. Esami pastatai planuojamoje teritorijoje nėra registriniai.



Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas.

Pagal „Nekilnojamosios kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą“, planuojama teritorija patenka į viz-zver-azuol-1 priemiesčio teritoriją, kurioje dominuoja gamtiniai elementai ir į kurią tuo pačiu patenka Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros vertybių teritorijos ribos.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	10	31



*Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonij (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema.*

Nagrinėjamos teritorijos pietinėje pusėje randasi Boriso Nemcovo skveras - viešo naudojimo parkas su dviem tvenkiniais. Parkas gausiai apželdintas, dominuoja brandūs lapuočiai medžiai, augantis natūraliai susiformavusiomis grupėmis. Parke yra vaikų žaidimo aikštelė, poilsio vietos, pasivaikščiavimo takai. Kvartalui būdingas laisvo planavimo užstatymo morfotipas, vyrauja visuomeninės – administracinės bei daugiabutės gyvenamosios paskirties, 2-9 aukštų pastatai. Pietinėje kvartalo dalyje yra bendro naudojimo teritorija su vandens malūno tvenkiniais.

**500 m atstumu nuo planuojamo sklypo yra sekantys Kultūros vertybių registro objektai:**

- Namas (kodas 10654);
- Namas (kodas 10639);
- Namas (kodas 31731);
- Namas (kodas 31726);
- Namas (kodas 17366);
- Namas (kodas 12393);
- Namų kompleksas (kodas 32612);
- Pastatas (kodas 12385);
- Žvėryno vandens malūno pastatas (kodas 12382);
- Vingio parkas (kodas 30663);
- Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (kodas 33652)

Iš aukščiau paminėtų kultūros vertybių į detaliuoju planu nagrinėjamą teritoriją patenka Žvėryno vandens malūno pastato kompleksui priklausantys tvenkiniai.

**Projektiniai sprendiniai**

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (žr. <https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonij. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis, LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu.

Sklypo reglamentai nustatomi taip, kad naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų ir užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	11	31

Įvertinus Vilniaus miesto bendruoju planų nustatytus panorامينius apžvalgos taškus ir jų atstumus nuo nagrinėjamo objekto, buvo atrinkti du artimiausiai esantys apžvalgos taškai, žvelgiant iš kurių esamo pastato fragmentas dalinai matomas panoramose.

Žvelgiant iš artimiausiai esančio apžvalgos taško – Nr. 7 Šeškinės kalvų šlaitai, matomas esamo pastato tūrio fragmentas, tačiau pažymėtina, kad esamo gretimybėse pastato Blindžių g. 24 tūris yra aukštesnis (esama stogo Abs. Alt. 130.57) ir dengia rekonstruojamą pastatą:



*Panorama nuo Šeškinės kalvos šlaitų.*

Žvelgiant nuo papildomo apžvalgos taško Nr. 5 Prekybos centro VCUP terasos, rekonstruojamo pastato tūris sunkiai įžiūrimas.

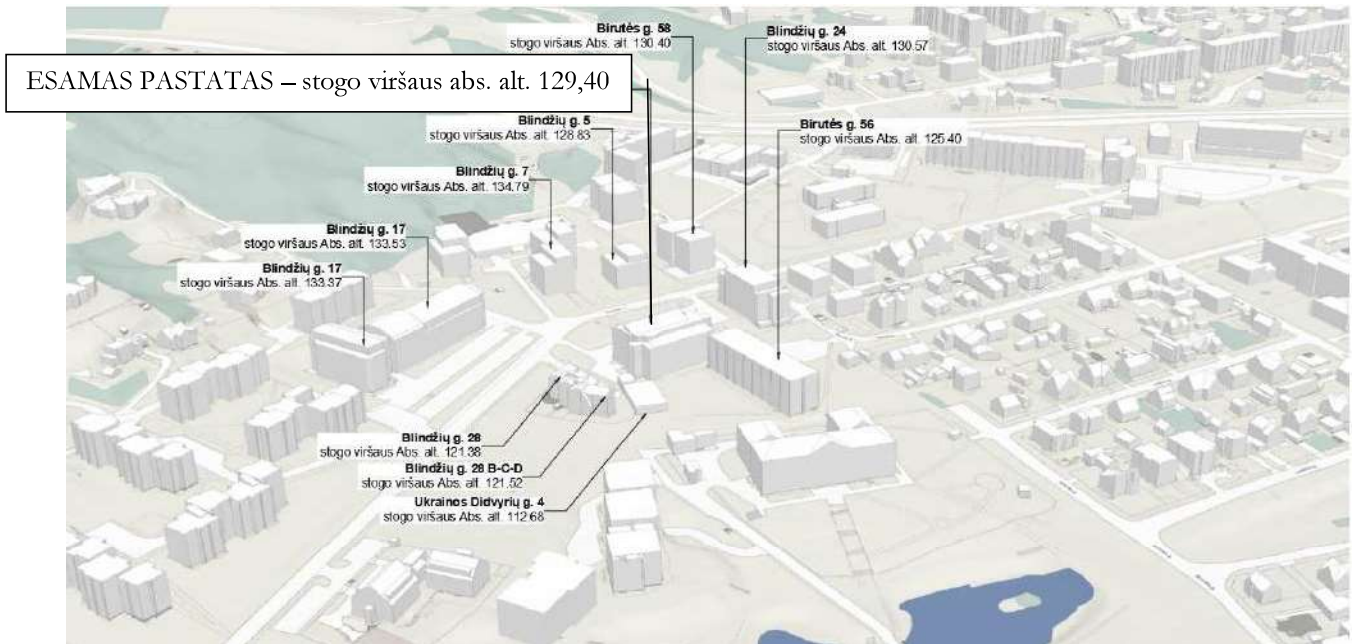


*Panorama nuo Prekybos centro VCUP terasos.*

Nagrinėjant esamą užstatymą planuojamo sklypo gretimybėse, pažymėtina, kad dauguma kaimyniniuose sklypuose esančių pastatų yra aukštesni arba pastatyti aukštesnėse grunto terasose. Vizualiai aukščių skirtumas ypač jaučiamas Blindžių g. išklotinėse. Žemiau pateiktose nuotraukose, matoma, kad rekonstruojamas pastatas yra dauboje aplinkinių statinių ir gatvės atžvilgiu. Nepaisant nedidelio faktinio aukščio skirtumo tarp Blindžių g. 5-7, Birutės g. 28 ir planuojamo pastato, gretimi pastatai nustelbia

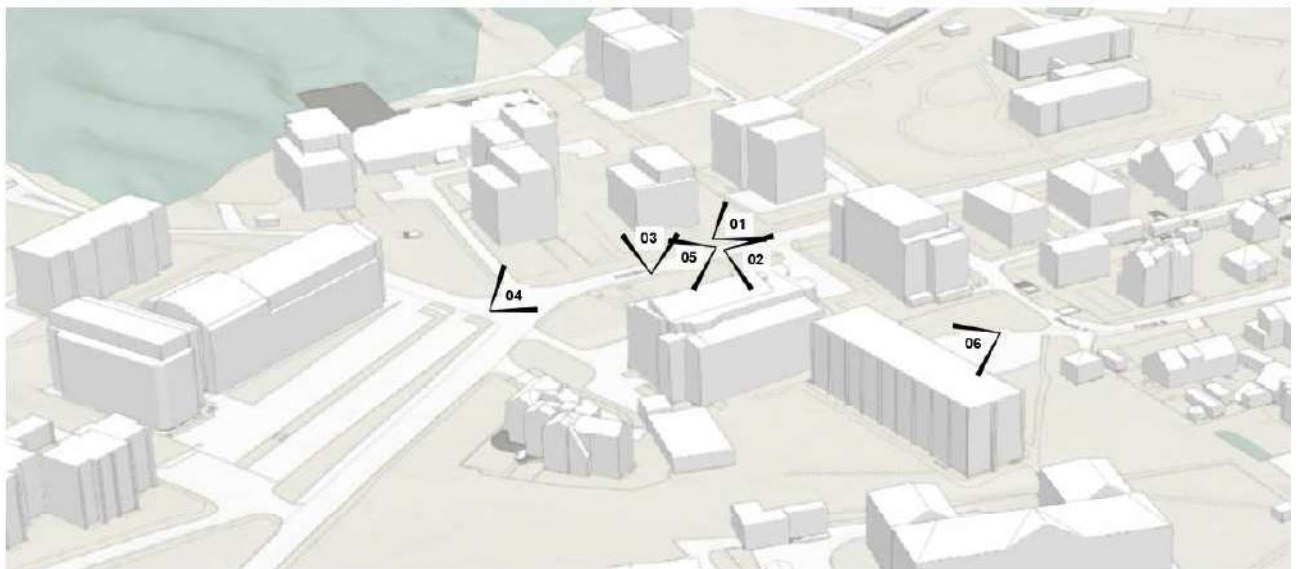
Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	12	31

rekonstruojamą pastatą. Esamo pastato Blindžių g. 24A susikirtimo su žemes paviršiumi vidutinė altitudė yra 110,37 m, kuri apskaičiuota kaip visų pastato kampų altitudžių aritmetinis vidurkis (skaičiavimai detalizuoti aiškinamojo rašto 23 lape). Rytinėje pusėje esantis Blindžių g. 24 daugiabutis, žvelgiant iš aktualių miesto panoramų, dalinai arba pilnai uždengia rekonstruojamą pastatą



Gretimybėse esančių statinių stogo viršaus altitudės

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	13	31



Gretimybėse esančių pastatų fotofiksacijos iš <https://www.google.com/maps/> ir jų vietos žemėlapyje

Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, neiškils virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, nebus matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiui nekonkuruos ir nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, nes detaliojo plano koregavimo sprendiniai numato galimą maksimalų aukštingumą (18,00 m, dalinai 19,90 m) nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 129,40), tuo tarpu, planuojamame sklype esamas statinys faktiniu metu yra 19,90 m aukščio nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 129,40), o aplinkiniai esantys pastatai siekia abs. alt. ribose nuo 125.40 iki 134.79.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindzių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	14	31

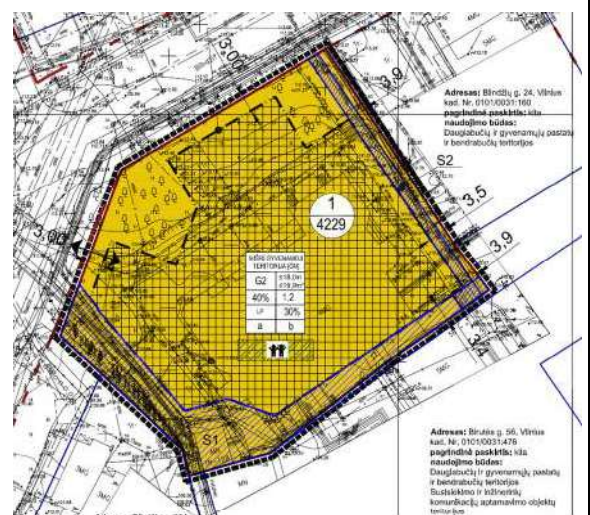
Atsižvelgiant į kvartalui būdingą laisvo planavimo užstatymo morfotipą, sklypai taip pat nustatomas šis laisvo planavimo užstatymo morfotipas.

#### 14. ŽELDYNAI, ŽALIOSIOS JUNGTYS, VIEŠŪJŲ ERDVIŲ STRUKTŪROS

Pagal vilnius.lt „žalioji Vilnius“ duomenis faktiniu metu yra numatyti intensyviai naudojami želdynai. Jų pasiekiamumas nuo planuojamo sklypo 300 m spinduliu.



Planuojamame sklype numatytos neužstatomos teritorijos dalys, į kurias patenka esamų želdinių grupės. Želdinių grupės esančios šiaurinėje sklypo dalyje yra prie sklypo ribos, todėl organiškai susilies tvarkant Blindžių gatvės elementus, remiantis Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje, reikalavimais, praplės viešosios erdvės – gatvės – žaliąsias jungtis ir papildys kvartalo viešųjų erdvių struktūrą.



Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	15	31

Pagal LR Vyriausybės nutarimą Nr.206, 2008-03-12 "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams" **išsaugotini želdiniai**:

Eil. Nr.	Medžio Nr. arboristiniame plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras 1,3 m aukštyje (cm)
1	<b>L1</b>	Mažalapė liepa	Tilia cordata	17
2	<b>B2</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	36,5
3	<b>B4</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	16
4	<b>B6</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	27
5	<b>K7</b>	Paprastasis klevas	Acer platanoides	19,5
6	<b>B8</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	31
7	<b>L10</b>	Mažalapė liepa	Tilia cordata	28
8	<b>K12</b>	Paprastasis klevas	Acer platanoides	25
9	<b>B14</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	24,5
10	<b>B16</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	22,5
11	<b>B17</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	22
12	<b>B18</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	34
13	<b>K19</b>	Paprastasis klevas	Acer platanoides	34
14	<b>B20</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	28,5
15	<b>B21</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	15
16	<b>B22</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	24,5
17	<b>L25</b>	Mažalapė liepa	Tilia cordata	31;19;21;14,5
18	<b>L26</b>	Mažalapė liepa	Tilia cordata	23; 21
19	<b>L27</b>	Mažalapė liepa	Tilia cordata	21; 21
20	<b>B31</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	32
21	<b>B32</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	25
22	<b>B33</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	34
23	<b>B35</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	44
24	<b>B37</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	21,5
25	<b>B41</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	27
26	<b>B49</b>	Karpotasis beržas	Betula pendula	52,5
27	<b>P55</b>	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	17
28	<b>P60</b>	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	21
29	<b>P63</b>	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	22
30	<b>P77</b>	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	21
31	<b>P81</b>	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	17
32	<b>P85</b>	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	18
33	<b>KP89</b>	Kalninė pušis	Pinus mugo	10; 15
34	<b>K90</b>	Paprastasis klevas	Acer platanoides	29

Dėl kitų saugotinių medžių išsaugojimo ar šalinimo bus sprendžiama statybos projekto metu (PP ir TP stadijose).

## 15. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG258809, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- Punkto Nr. 1 reikalavimas: planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto 1 skyriuje. rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje projektuojamas gyvenamasis pastatas nepateks į sanitarinės apsaugos zonas, apibrėžtas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	16	31

- Punkto Nr. 2 reikalavimas: Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams išnagrinėjus pastato poreikius ir atliekų tvarkymo galimybes, buitinės atliekos bus tvarkomos Vilniaus miesto įrengtoje atliekų tvarkymo aikštelėje Nr. 525 adresu Žalioji g. 27.

- Punkto Nr. 3 reikalavimas: Detaliojo plano koregavimo projektu numatoma nustatyti G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

Artimiausi gyvenamosios paskirties pastatai, kuriems detaliojo plano koregavimo sprendiniai galėtų turėti įtakos, stovi planuojamo sklypo:

- rytinėje pusėje - daugiabutis gyvenamasis namas Blindžių g. 24, apie 25,6 m nuo planuojamos statybos zonos ribų;
- pietryčių – bendrabučio paskirties pastatas Birutės g. 56, apie 5 m. atstumu nuo planuojamos statybos zonos ribų, tačiau pažymėtina, kad užstatymo aukštis ir atstumas nuo esamo statinio atlikus rekonstravimą, nekeičiami;
- pietvakarių – Blindžių g. 28 A-B-C-D, minimaliai apie 16 m nuo planuojamos statybos zonos ribų.

Rengiant Projektinius pasiūlymus bus atliekamas papildomas grafinis insoliacinis tikrinimas. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai ir konfigūracija nustatomi techninio projekto metu, užtikrinant natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamiems ir nepabloginant insoliacijos sąlygų esamiems gyvenamosios paskirties pastatams. Techninio projekto sprendiniuose pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius, privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant esamų gyvenamųjų namų butų ir teritorijos insoliaciją pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

- Punkto Nr. 4 reikalavimas: planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis, paliekant galimybę įrengti laikino sustojimo antžemines automobilių vietas/ aikšteles, laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų. Įvažiavimų į požemines saugyklas, antžeminių automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

- Punkto Nr. 5 reikalavimas: triukšmo ir oro taršos esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija sklypams vertinimas bus atliekamas ir pridėtas prie Aiškinamojo rašto kaip Priedas.

- Punkto Nr. 6 reikalavimas: vadovaujantis Lietuvos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz 300 GHz dažnių juostose“ reikalinga įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje nėra radiotechninių objektų, todėl planuojamoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamos vertės nebus viršijamos. Radiotechninio objekto skleidžiama elektromagnetinės spinduliuotės galia atvirkščiai proporcinga atstumui nuo objekto, atsižvelgiant į tai kad, tarp artimiausių radiotechninių objektų ir detalioju planu planuojamos teritorijos yra egzistuojančios gyvenamosios teritorijos arba iki tokių teritorijų nuo esamų radiotechninių objektų yra mažesnis atstumas nei iki detalioju planu planuojamo žemės sklypo, o šiose gyvenamosios teritorijose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl ir detalioju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastr. Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	17	31

nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis atitinka norminius reikalavimus. Tikslus elektromagnetinio lauko verčių nustatymas galėtų būti atliekamas statinių projektų rengimo stadijoje, tuo atveju jei būtų realizuoti detaliojo plano sprendiniai.

## 16. ŽEMĖTVARKA

Planuojama teritorija – žemės sklypas Blindžių g. 24A, nuosavybės teise priklausantis (2455/4229 dalies) UAB „Didlaukio namai“ ir (1774/4229 dalies) Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Detaliojo plano sprendiniais planuojama esamo 4 aukštų administracinės paskirties pastato rekonstravimas ir paskirties keitimas į gyvenamąją paskirtį.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos žemės sklypo Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) ribos ir plotas. Planuojama reglamentinė riba tarp sklypo zonų Nr. A1 ir A2, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (registro Nr. T00086338) nustatomi žemės sklypui privalomi ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

- detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;

- detaliojo plano sprendinių keitimo tikslai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatas;

- žemės sklype projektuojami 595 m<sup>2</sup> ir 141 m<sup>2</sup> ploto servitutai (tarnaujantys), pažymėti S1 ir S2, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines komunikacijas, teisę naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo dalimis;

- planuojama teritorija yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklype ir jį ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliojo plano sprendiniais eismo jungtis numatoma esamo įvažiavimo į sklypo vietoje, įvažiavimo vieta bus tikslinama techniniam projekte išlaikant norminius atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

## 17. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG258726 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra už ~4 km ir ~5,3 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda (Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28) ir 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Greta planuojamos teritorijos yra keli gaisriniai hidrantai, artimiausias hidrantas Nr. 42 įrengtas prie parkavimo aikštelės greta Blindžių g. 17 namo, ant d150 vandentiekio linijos, už ~ 25 m nuo planuojamos teritorijos šiaurinės ribos.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	18	31



Esamų gaisrinių hidrantų vietos, netoli sklypo Blindžių g. 24A

Techninio projekto etape, konkretizavus planuojamo užstatymo parametrus, bus nustatytas lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo ir kiti techniniai gaisrinės saugos sprendiniai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie teritorijoje planuojamo užstatymo galimas iš šiaurėje ribojančios Blindžių gatvės, vakarų pusėje esančiu 4,0 m pločio privažiavimu prie esamos elektros transformatorinės pastotės ir iš pietinės pusės esančio vidinio Birutės g. 56 kiemo. Priešgaisriniai privažiavimai projektuojami techniniu projektu, 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.

Numatomų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitute neviršys 15 m, todėl gaisriniai privažiavimai bus įrengti ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Gaisrinės technikos sustojimo vietos numatomos Blindžių g., įvažiavimas į sklypą neprojektuojamas.

Pastatų išdėstymas sklype, užtikrinant gaisro plitimo ribojimą į gretimus pastatus ir sudarant tinkamas sąlygas ugniagesių darbui, bus atliktas rengiant techninį projektą ir vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr. 1-338, patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

Numatomų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitute neviršys 15 m, todėl gaisriniai privažiavimai bus įrengti ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Gaisrinės technikos sustojimo vietos numatomos Blindžių g., įvažiavimas į sklypą neprojektuojamas.

Pastatų išdėstymas sklype, užtikrinant gaisro plitimo ribojimą į gretimus pastatus ir sudarant tinkamas sąlygas ugniagesių darbui, bus atliktas rengiant techninį projektą ir vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr. 1-338, patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

## 18. GEOLOGINĖS SĄLYGOS

Techninių projektų rengimo metu turi būti įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	19	31

## 19. ANALIZĖ KAIP ESAMO PASTATO REGLAMENTAI, KURIE VIRŠIJA BP GALIMUS, BUS NUSTATOMI RENGIANŲ PASTATŲ PROJEKTUS

Vilniaus miesto bendrasis planas (toliau – BP) planuojamoje teritorijoje numato didžiausią leistiną pastatų aukštį (metrais) nuo žemės paviršiaus – 21 m.

Pagal BP, vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3.

Nagrinėjant tik esamus, sklype registruotus statinius, konkrečiai Pastatas – Mokymo centras, unik. Nr. 1097-1003-8023, nustatyta, kad esamas pastatas viršija Vilniaus miesto bendrąjį planą (BP) tik dėl vyraujančio („foninio“) pastatų aukštų skaičiaus.

BP rodiklis	Esamo pastato rodiklis
3	4

Vadovaujantis BP aiškinamojo rašto 17 p., Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius.

Pagal kadastro duomenis (pridedamos Nekilnojamojo daikto kadastro matavimo bylos) esamame pastate yra:

Rūsys  
Pirmas aukštas  
Antras aukštas  
Trečias aukštas  
Pastogė  
Antresolė

Vadovaujantis RC išrašu Pastatas – Mokymo centras unik. Nr. 1097-1003-8023 yra 4 aukštų.

2.3.

### Pastatas - Mokymo centras

Unikalus daikto numeris: **1097-1003-8023**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**  
Žymėjimas plane: **7C4p**  
Statybos pradžios metai: **1982**

<https://www.registrucentras.lt/ntr/paieska/r.php?nocache=1656669669&tnr=44&nr=655200&ntr=&doktipas=0>

2022-07-01 13:02

NT Registras 44/655200

Statybos pabaigos metai: **1982**  
Rekonstravimo pradžios metai: **2008**  
Rekonstravimo pabaigos metai: **2008**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Plytos**  
Stogo danga: **Metalas**  
Aukštų skaičius: **4**  
Bendras plotas: **4511.94 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **2575.31 kv. m**  
Turis: **20245 kub. m**  
Užstatytas plotas: **1348.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6062954**  
Koordinatė Y: **579980**  
Vidutinė rinkos vertė: **1870076 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-11-21**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2008-10-10**

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	20	31

Vadovaujantis esamo Pastato – Mokymo centras unik. Nr. 1097-1003-8023 konstrukcijų auščių plano informacija (toliau – matavimais) (PRIEDAS Nr. 1), įvertinus esamo stogo konstrukcijų charakteringų taškų aukštį metrais ir altitudes, nustatyta, kad:



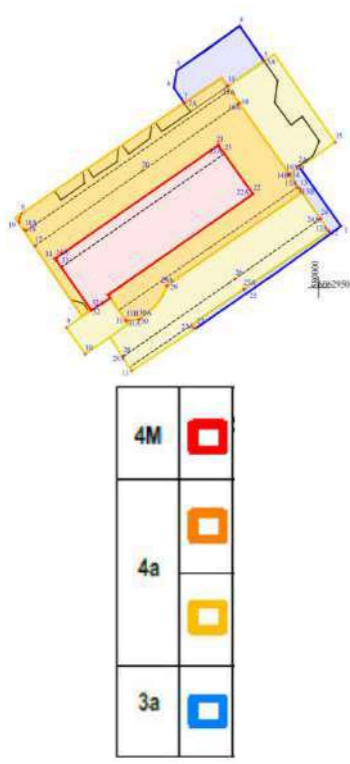
Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastru Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	21	31



Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	22	31



**VERTINIMAS NR. 2 – esamo pastato stogo plotai ir aukščiai**

Grafinis žymėjimas	Esamo pastato stogų plotas, kv. m	Pastatų aukštis metrais nuo vidutinės žemės altitudės (110,37) prie pastato	Vidutinė zonos altitudė m, su skaičiavimu	Aukščiausia zonos altitudė m																																																																																																		
 <table border="1" data-bbox="222 1302 460 1722"> <thead> <tr> <th colspan="2">Stogo aukščiai lentelė</th> </tr> <tr> <th>Taško nr.</th> <th>Stogo erbo parapečio alt. m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>122,22</td></tr> <tr><td>2</td><td>122,22</td></tr> <tr><td>2A</td><td>125,73</td></tr> <tr><td>3</td><td>122,05</td></tr> <tr><td>3A</td><td>125,82</td></tr> <tr><td>4</td><td>122,15</td></tr> <tr><td>5</td><td>122,13</td></tr> <tr><td>6</td><td>122,14</td></tr> <tr><td>7</td><td>122,10</td></tr> <tr><td>7A</td><td>126,05</td></tr> <tr><td>8</td><td>125,91</td></tr> <tr><td>9</td><td>125,03</td></tr> <tr><td>10</td><td>125,03</td></tr> <tr><td>11</td><td>125,09</td></tr> <tr><td>12</td><td>121,58</td></tr> <tr><td>12A</td><td>124,68</td></tr> <tr><td>13</td><td>121,58</td></tr> <tr><td>13A</td><td>124,41</td></tr> <tr><td>13B</td><td>127,20</td></tr> <tr><td>14</td><td>121,56</td></tr> <tr><td>14A</td><td>125,75</td></tr> <tr><td>14B</td><td>127,11</td></tr> <tr><td>15</td><td>121,47</td></tr> <tr><td>15A</td><td>125,94</td></tr> <tr><td>16</td><td>125,65</td></tr> <tr><td>16A</td><td>126,91</td></tr> <tr><td>17</td><td>127,03</td></tr> <tr><td>18</td><td>125,91</td></tr> <tr><td>18A</td><td>125,95</td></tr> <tr><td>19</td><td>126,110</td></tr> <tr><td>20</td><td>126,93</td></tr> <tr><td>21</td><td>127,15</td></tr> <tr><td>22</td><td>129,12</td></tr> <tr><td>22A</td><td>127,07</td></tr> <tr><td>22B</td><td>127,22</td></tr> <tr><td>23</td><td>129,40</td></tr> <tr><td>24</td><td>121,56</td></tr> <tr><td>24A</td><td>124,53</td></tr> <tr><td>25</td><td>122,20</td></tr> <tr><td>25A</td><td>124,72</td></tr> <tr><td>26</td><td>124,48</td></tr> <tr><td>27</td><td>122,15</td></tr> <tr><td>27A</td><td>125,11</td></tr> <tr><td>28</td><td>124,54</td></tr> <tr><td>28A</td><td>125,07</td></tr> <tr><td>29</td><td>125,41</td></tr> <tr><td>29A</td><td>127,21</td></tr> </tbody> </table>	Stogo aukščiai lentelė		Taško nr.	Stogo erbo parapečio alt. m	1	122,22	2	122,22	2A	125,73	3	122,05	3A	125,82	4	122,15	5	122,13	6	122,14	7	122,10	7A	126,05	8	125,91	9	125,03	10	125,03	11	125,09	12	121,58	12A	124,68	13	121,58	13A	124,41	13B	127,20	14	121,56	14A	125,75	14B	127,11	15	121,47	15A	125,94	16	125,65	16A	126,91	17	127,03	18	125,91	18A	125,95	19	126,110	20	126,93	21	127,15	22	129,12	22A	127,07	22B	127,22	23	129,40	24	121,56	24A	124,53	25	122,20	25A	124,72	26	124,48	27	122,15	27A	125,11	28	124,54	28A	125,07	29	125,41	29A	127,21	<p><b>260 kv.m (4M)</b> (225 + 35 = 260 kv.m.)</p>	<p>128,56 - 110,37 = <b>18,19</b></p>	<p>Taškai: 21A+22A+23+32A+33+34 (129,12+127,22+129,4+127,05+129,4+129,18) / 6 = 771,37 / 6 = <b>128,56</b></p>	129,40
	Stogo aukščiai lentelė																																																																																																					
	Taško nr.	Stogo erbo parapečio alt. m																																																																																																				
	1	122,22																																																																																																				
2	122,22																																																																																																					
2A	125,73																																																																																																					
3	122,05																																																																																																					
3A	125,82																																																																																																					
4	122,15																																																																																																					
5	122,13																																																																																																					
6	122,14																																																																																																					
7	122,10																																																																																																					
7A	126,05																																																																																																					
8	125,91																																																																																																					
9	125,03																																																																																																					
10	125,03																																																																																																					
11	125,09																																																																																																					
12	121,58																																																																																																					
12A	124,68																																																																																																					
13	121,58																																																																																																					
13A	124,41																																																																																																					
13B	127,20																																																																																																					
14	121,56																																																																																																					
14A	125,75																																																																																																					
14B	127,11																																																																																																					
15	121,47																																																																																																					
15A	125,94																																																																																																					
16	125,65																																																																																																					
16A	126,91																																																																																																					
17	127,03																																																																																																					
18	125,91																																																																																																					
18A	125,95																																																																																																					
19	126,110																																																																																																					
20	126,93																																																																																																					
21	127,15																																																																																																					
22	129,12																																																																																																					
22A	127,07																																																																																																					
22B	127,22																																																																																																					
23	129,40																																																																																																					
24	121,56																																																																																																					
24A	124,53																																																																																																					
25	122,20																																																																																																					
25A	124,72																																																																																																					
26	124,48																																																																																																					
27	122,15																																																																																																					
27A	125,11																																																																																																					
28	124,54																																																																																																					
28A	125,07																																																																																																					
29	125,41																																																																																																					
29A	127,21																																																																																																					
	<p><b>493 kv.m (4A)</b> (85 + 95 + 278 + 35 = 493 kv.m.)</p>	<p>126,74 - 110,37 = <b>16,37</b></p>	<p>Taškai: 7A+8+13B+14B+15A+16A+17+18+18A+19+20+21+22+29A+30A+31B+34 (126,06+125,91+127,2+127,11+125,94+126,91+127,03+125,91+125,95+126,11+126,93+127,15+127,07+127,21+127,58+127,37+127,17) / 17 = 2154,61 / 17 = <b>126,74</b></p>	127,58																																																																																																		
	<p><b>405 kv.m (4A)</b> (37 + 159 + 71 + 8 + 130 = 405 kv.m.)</p>	<p>125,10 - 110,37 = <b>14,73</b></p>	<p>Taškai: 2A+3A+9+10+11+12A+13A+14A+16+24A+25A+26+27A+28+28A+29+30+31+31A+32+35 (125,73+125,82+125,03+125,03+125,09+124,68+125,41+125,75+125,65+124,53+124,72+124,48+125,11+124,54+125,07+125,41+124,99+124,69+125,11+124,69+125,83) / 21 = 2627,18 / 21 = <b>125,10</b></p>	125,83																																																																																																		
	<p><b>105 kv.m (3A)</b> (69+20+16 = 105 kv.m.)</p>	<p>121,94 - 110,37 = <b>11,57</b></p>	<p>Taškai: 1+2+3+4+5+6+7+12+13+14+15+24+25+27 (122,22+122,22+122,05+122,15+122,13+122,14+122,10+121,58+121,58+121,56+121,47+121,56+122,20+122,15) / 14 = 1707,11 / 14 = <b>121,94</b></p>	122,22																																																																																																		

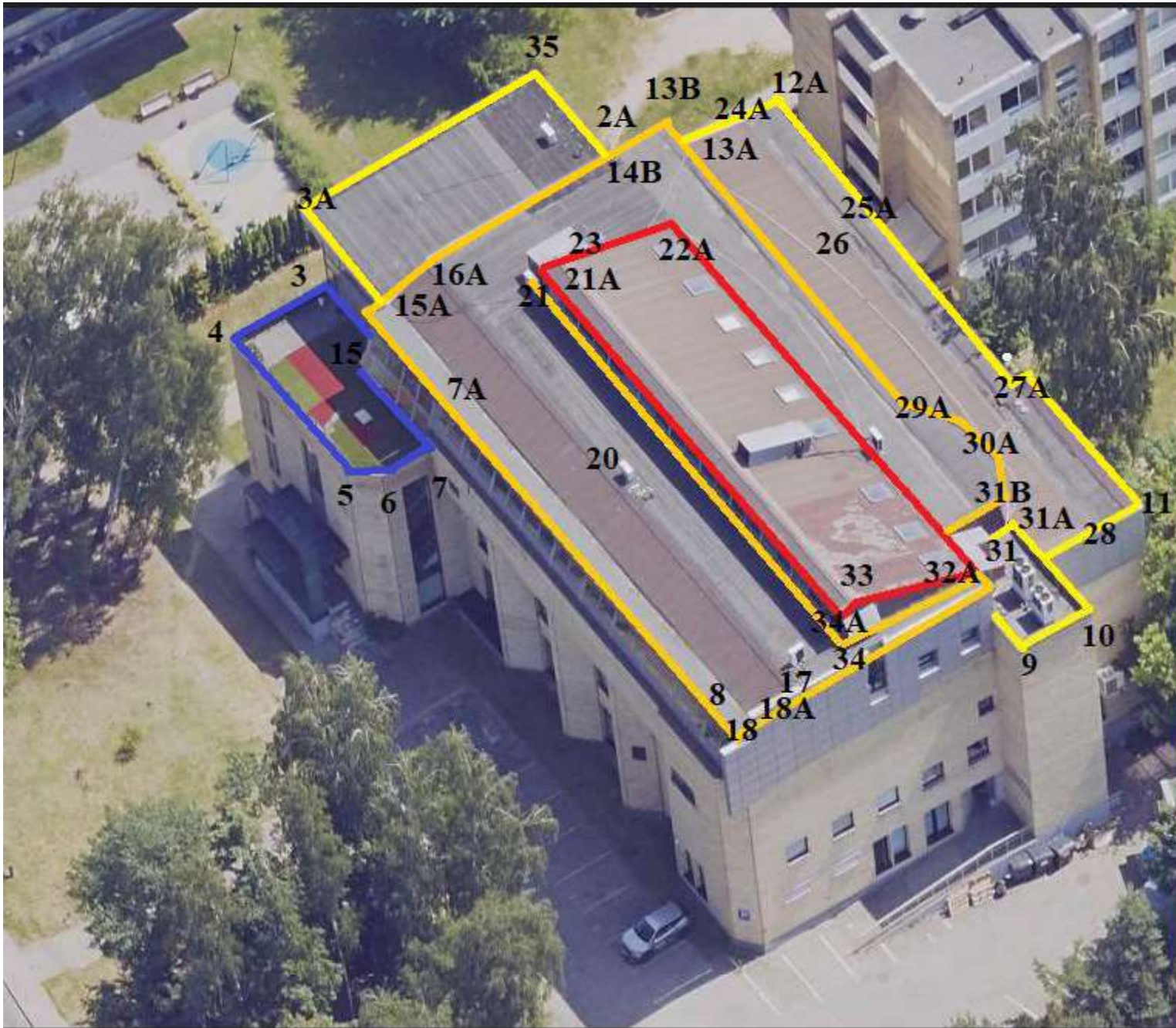
30	124.99
30A	127.58
31	124.69
31A	125.11
31B	127.37
32	124.69
32A	127.05
33	129.40
34	127.17
34A	129.18
35	125.83

Ištrauka iš UAB „Geoksis“ 2024-03-29 parengto Pastato stogo aukščių plano M 1:500, žr. Aiškinamojo rašto priedą Nr. 2.

Stogo plotų planą žr. Aiškinamojo rašto priede Nr. 3, UAB „Geoksis“ 2024-03-29 parengto Pastato stogų ploto ir aukščių planas M 1:500

**Pastato stogo nuotraukos su aukščiais, pateikiamos aiškinamojo rašto prieduose Nr. 4-7:**

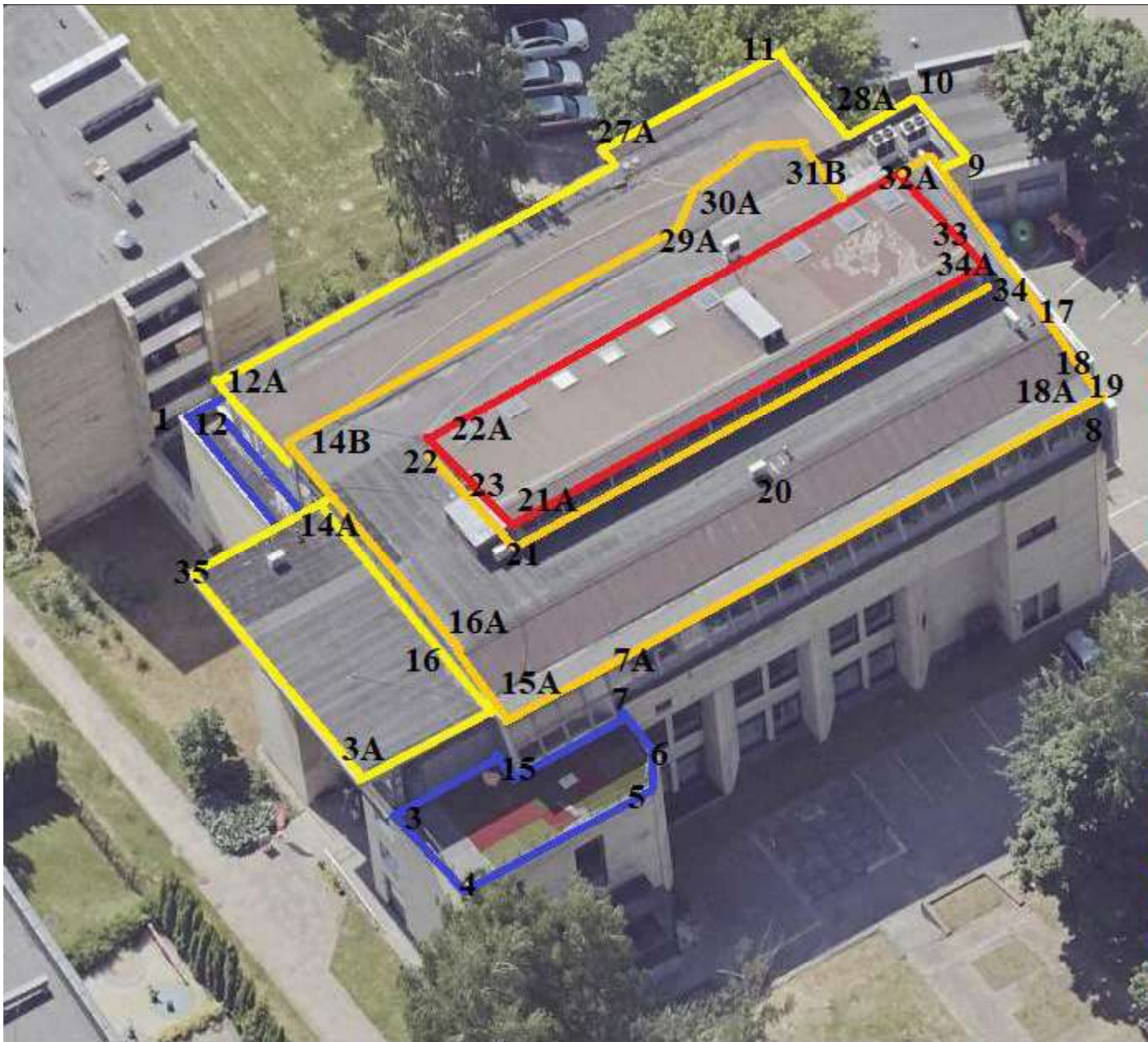
Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapy
DPK		K-VT-13-22-1125	25	31



Stogo aukščių lentelė

Taško nr.	Stogo arba Parapeto alt .m.
1	122.22
2	122.22
2A	125.73
3	122.05
3A	125.82
4	122.15
5	122.13
6	122.14
7	122.10
7A	126.06
8	125.91
9	125.03
10	125.03
11	125.09
12	121.58
12A	124.68
13	121.58
13A	125.41
13B	127.20
14	121.56
14A	125.75
14B	127.11
15	121.47
15A	125.94
16	125.65
16A	126.91

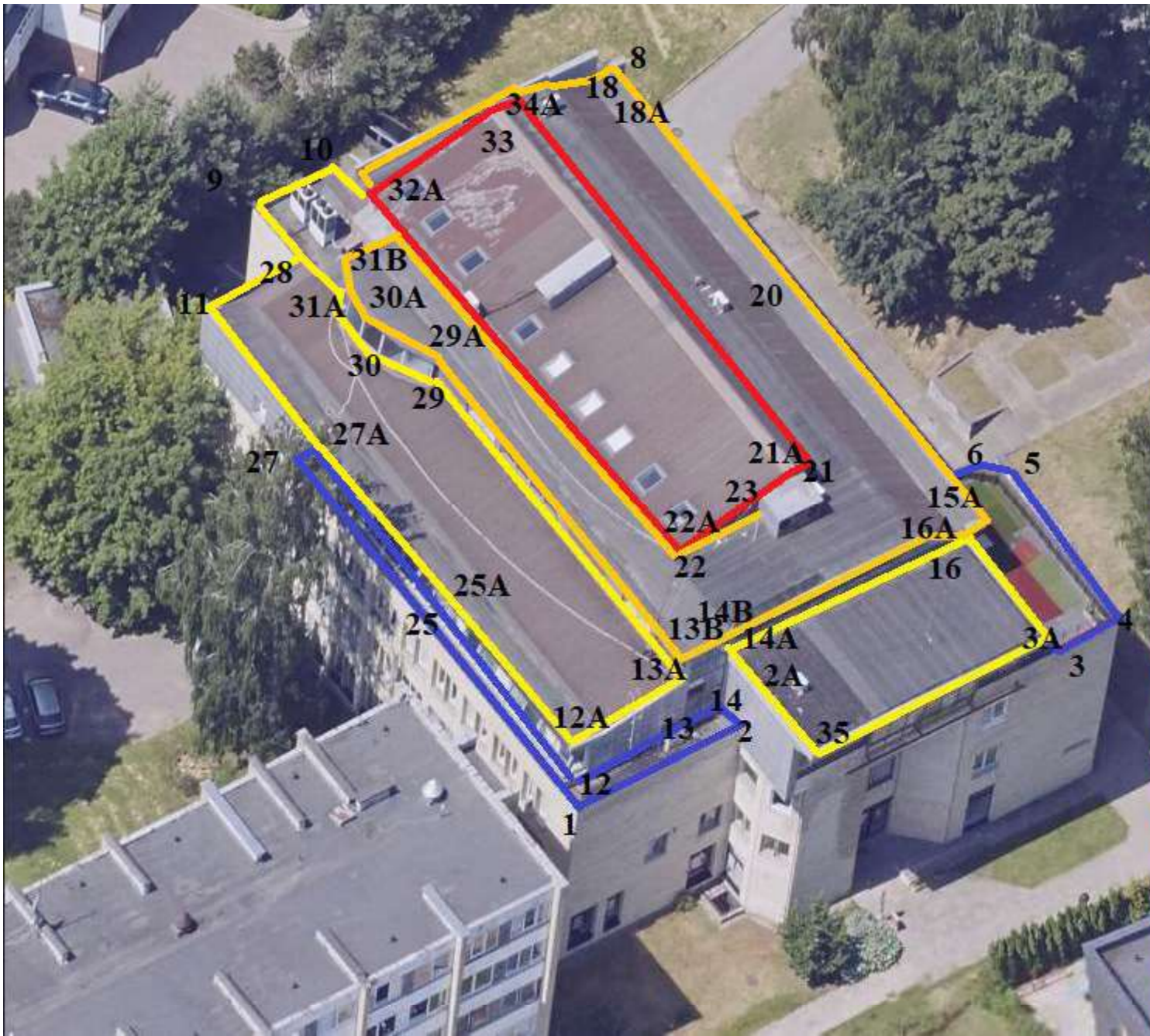
17	127.03
18	125.91
18A	125.95
19	126,110
20	126.93
21	127,15
21A	129.12
22	127.07
22A	127.22
23	129.40
24	121.56
24A	124.53
25	122.20
25A	124.72
26	124.48
27	122.15
27A	125.11
28	124.54
28A	125.07
29	125.41
29A	127.21
30	124.99
30A	127.58
31	124.69
31A	125.11
31B	127.37
32	124.69
32A	127.05
33	129.40
34	127.17
34A	129.18
35	125.83



Stogo aukščių lentelė

Taško nr.	Stogo arba Parapeto alt. m.
1	122.22
2	122.22
2A	125.73
3	122.05
3A	125.82
4	122.15
5	122.13
6	122.14
7	122.10
7A	126.06
8	125.91
9	125.03
10	125.03
11	125.09
12	121.58
12A	124.68
13	121.58
13A	125.41
13B	127.20
14	121.56
14A	125.75
14B	127.11
15	121.47
15A	125.94
16	125.65
16A	126.91

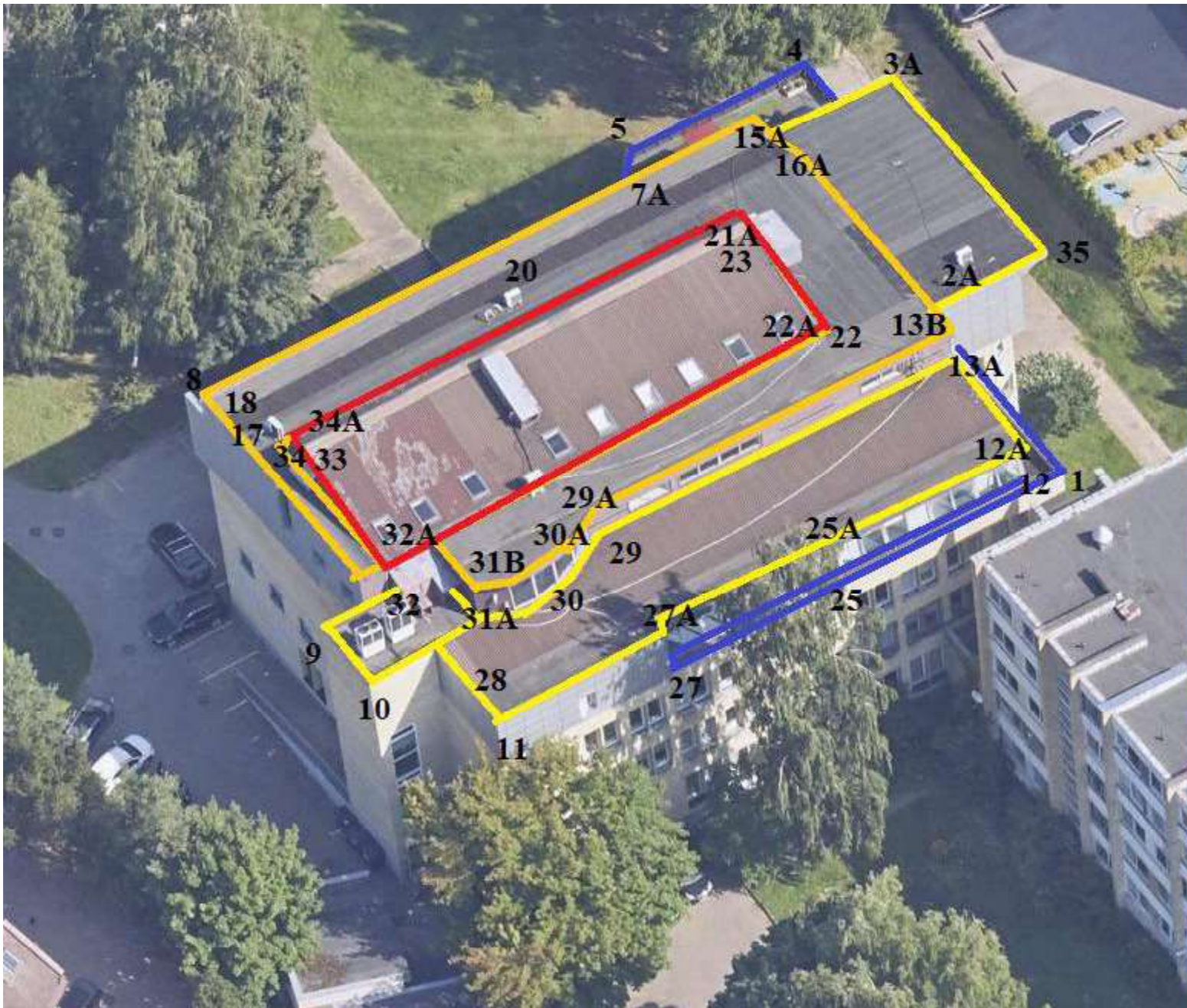
17	127.03
18	125.91
18A	125.95
19	126.110
20	126.93
21	127.15
21A	129.12
22	127.07
22A	127.22
23	129.40
24	121.56
24A	124.53
25	122.20
25A	124.72
26	124.48
27	122.15
27A	125.11
28	124.54
28A	125.07
29	125.41
29A	127.21
30	124.99
30A	127.58
31	124.69
31A	125.11
31B	127.37
32	124.69
32A	127.05
33	129.40
34	127.17
34A	129.18
35	125.83



**Stogo aukščių lentelė**

Taško nr.	Stogo arba Parapeto alt. m.
1	122.22
2	122.22
2A	125.73
3	122.05
3A	125.82
4	122.15
5	122.13
6	122.14
7	122.10
7A	126.06
8	125.91
9	125.03
10	125.03
11	125.09
12	121.58
12A	124.68
13	121.58
13A	125.41
13B	127.20
14	121.56
14A	125.75
14B	127.11
15	121.47
15A	125.94
16	125.65
16A	126.91

17	127.03
18	125.91
18A	125.95
19	126.110
20	126.93
21	127.15
21A	129.12
22	127.07
22A	127.22
23	129.40
24	121.56
24A	124.53
25	122.20
25A	124.72
26	124.48
27	122.15
27A	125.11
28	124.54
28A	125.07
29	125.41
29A	127.21
30	124.99
30A	127.58
31	124.69
31A	125.11
31B	127.37
32	124.69
32A	127.05
33	129.40
34	127.17
34A	129.18
35	125.83



**Stogo aukščių lentelė**

Taško nr.	Stogo arba Parapeto alt. m.
1	122.22
2	122.22
2A	125.73
3	122.05
3A	125.82
4	122.15
5	122.13
6	122.14
7	122.10
7A	126.06
8	125.91
9	125.03
10	125.03
11	125.09
12	121.58
12A	124.68
13	121.58
13A	125.41
13B	127.20
14	121.56
14A	125.75
14B	127.11
15	121.47
15A	125.94
16	125.65
16A	126.91

17	127.03
18	125.91
18A	125.95
19	126.110
20	126.93
21	127.15
21A	129.12
22	127.07
22A	127.22
23	129.40
24	121.56
24A	124.53
25	122.20
25A	124.72
26	124.48
27	122.15
27A	125.11
28	124.54
28A	125.07
29	125.41
29A	127.21
30	124.99
30A	127.58
31	124.69
31A	125.11
31B	127.37
32	124.69
32A	127.05
33	129.40
34	127.17
34A	129.18
35	125.83

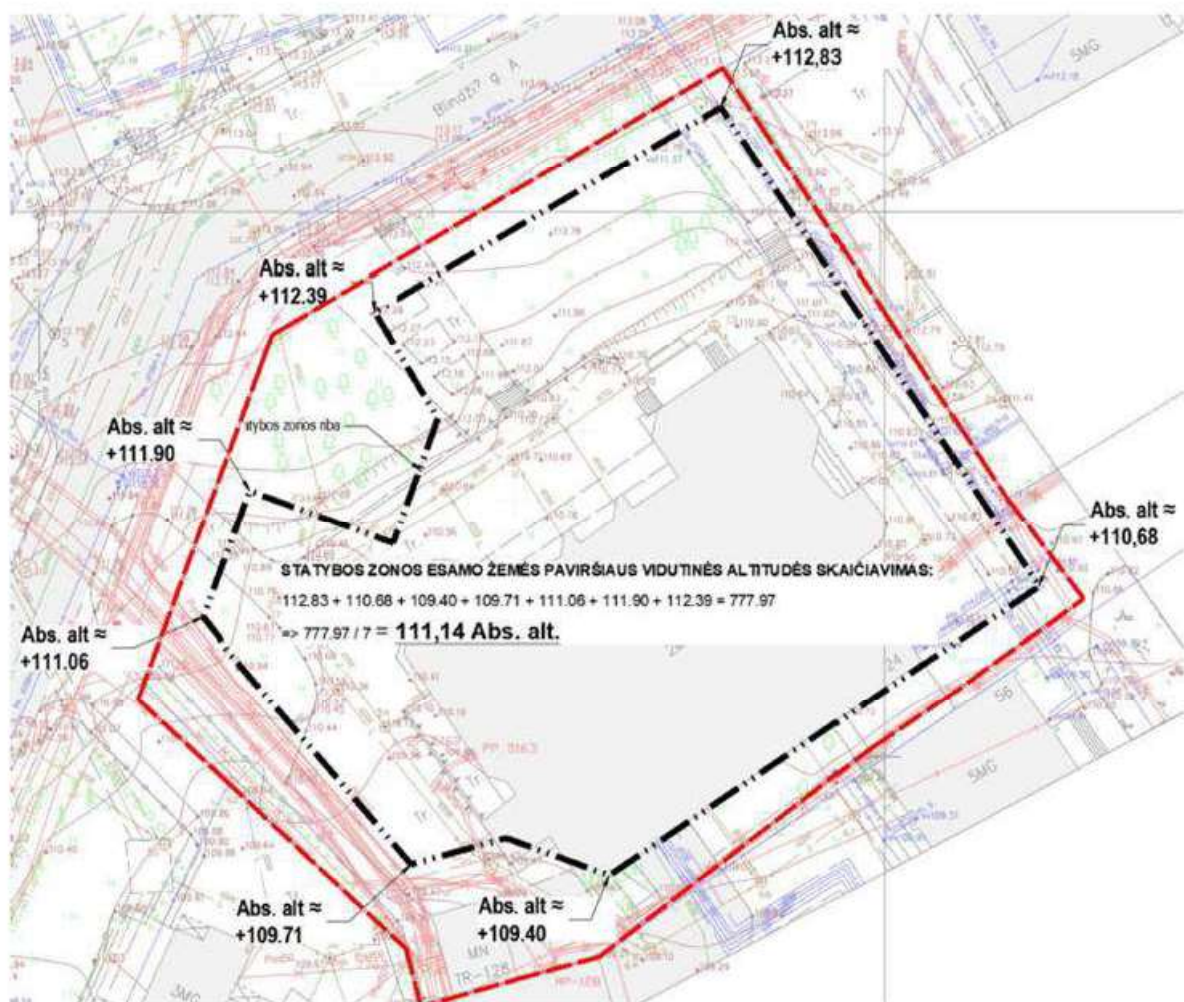
Atsižvelgiant į faktinę situaciją, planuojamame sklype Blindžių g. 24A, Vilniuje nustatomas:

**A. vyraujantis 18,00 m, 3a. aukštingumo, abs. alt. 124,70 reglamentas – neviršijantis BP, naujai projektuojamas atsižvelgiant į aplinkinį kontekstą.**

**B. maksimalus galimas 19,90 m, 4 aukštų, 129,40 abs. alt. aukštingumo reglamentas, pagal kurį 260 kv.m užstatomo ploto gali pasiekti 129,40 abs. alt. ir 19,90 m pastatų aukštį, o 898 kv. m užstatomo ploto gali pasiekti 127,58 abs. alt. ir 18,19 m pastatų aukštį.** Šį reglamentą nustatoma įgyvendinti sklype konkrečią vietą nustatant rengiant pastatų statybos projektus, tačiau neviršijant esamo 4 aukštų (įskaitant mansardą) stogo projekcijos ploto, kuris bendrai sudaro (260 + 493 + 405 = 1158 kv.m.).

**Pagal Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių 85 p. Pastato aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo pastato ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato ar jo dalies stogo kraigo ar pastato ar jo dalies konstrukcijos (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibosaugos stiebų) aukščiausio taško.**

Statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinė altitudė – 111,14



Apibendrinant, pagal Vilniaus miesto BP AR 17 p. jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, **pastatų aukštis**) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius. Vadovaujantis šia nuostata DP sprendiniai atitinka BP nustatytus reikalavimus.

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK	g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	K-VT-13-22-1125	30	31

**20. AIŠKINAMOJO RAŠTO PRIEDAI**

- 2024-03-28 AR PRIEDAS Nr. 1 Blindžių g.24A – Žemės aukščių prie pastato kampų planas
- 2024-03-29 AR PRIEDAS Nr. 2 Blindžių g.24A – Pastato stogo aukščių planas
- 2024-03-29 AR PRIEDAS Nr. 3 Blindžių g.24A – Pastato stogų plotų ir aukščių planas
- PRIEDAS Nr. 4 - Pastato stogo nuotrauka su aukščiais
- PRIEDAS Nr. 5 - Pastato stogo nuotrauka su aukščiais
- PRIEDAS Nr. 6 - Pastato stogo nuotrauka su aukščiais
- PRIEDAS Nr. 7 - Pastato stogo nuotrauka su aukščiais
- 2024 02 23 AR PRIEDAS Nr. 8 Blindžių g.24A\_kad. byla (994,33 m2) – Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla; Patalpa (butas) reg. Nr. 10/347635
- 2024 02 23 AR PRIEDAS Nr. 9 Blindžių g.24A\_kad. byla (898,94 m2) - Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla; Patalpa (butas) reg. Nr. 10/347633
- 2024 02 23 AR PRIEDAS Nr. 10 Blindžių g.24A\_kad. byla (2617,97 m2) - Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla; Patalpa (butas) reg. Nr. 10/303268

Stadija	Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Blindžių g. 24A (kadastro Nr. 0101/0031:367) inicijavimo pagrindu	TPDRIS Nr.	Lapas	Lapų
DPK		K-VT-13-22-1125	31	31