



SOSTINĖS
ARCHITEKTAI

MB "SOSTINĖS ARCHITEKTAI"
GEDIMINO PR. 28-601, VILNIUS
MOB. TEL. +370 655 42432
sigiskast@gmail.com

**DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE,
NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ – KŪRYBINIŲ DIRBTUVIŲ NR. 15,
PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPERASTOJO REMONTO
PROJEKTAS**

Statybos vieta	Aukštaičių g. 4A-15, Vilnius
Projekto stadija	Projektiniai pasiūlymai (PP)
Statinio kategorija	Ypatingasis statinys
Statybos rūšis	paprastasis remontas
Kompleksas	PP-21/09-A4A15
Vietovė	Vilniaus senamiestis (u.o.k. 16073) Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (u.o.k. 25504)
Statytojas	J. B.

.....
(pritariu projekto sprendiniams)

Projektuotojas	MB „Sostinės architektai“ Gedimino pr. 28-601, Vilnius Im. k. 304129006 sigiskast@gmail.com +37065542432 Direktorius Sigitas Kasteckas
----------------	---

PV	I. KRASNICKIENĖ (atest. Nr.: A1694; 0621)
----	--

Arch.	S. KASTECKAS (atest. Nr.: 0473)
-------	------------------------------------



DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE,
NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ – KŪRYBINIŲ DIRBTUVIŲ NR. 15,
PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS

Eil. Nr.	PROJEKINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIS	Lapų sk.	Lapo Nr.
00.	Titulinis lapas	1	1
0.	Dokumentų sudėties žiniaraštis	1	2
1.	Bendrasis aiškinamasis raštas	5	3-7
2.	Brėžiniai:		
2.1.	Sklypo planas (M1:500)	1	8
2.2.	Fotofiksacija	1	9
2.3.	Patalpų planas – esama situacija (M1:100)	1	10
2.4.	Funkcinis patalpų planas – projektuojama (M1:100)	1	11
2.5.	Statybinis patalpų planas – projektuojama (M1:100)	1	12
3.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	4	13-16
4.	Teritorijų planavimo dokumentai – detalusis planas (sprendinių brėžinys, aiškinamasis raštas ir patvirtinimas)	99	17-115

Stadija	PP-21/09-A4A15	lapas	lapų	Psł.
PP		1	1	

DOKUMENTŲ SĄRAŠAS, KURIAIS VADOVAUTASI RENGIANT PROJEKTĄ

LR ĮSTATYMAI:

1. LR Statybos įstatymas.
2. LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas.

STATYBOS TECHNINIAI REGLAMENTAI:

4. STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas
5. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
6. 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. STR1.01.01:2005 Kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentai
8. STR1.02.04:2002 Statybos produktai. Atitikties įvertinimas ir „CE“ ženklavimas
9. STR1.01.05:2002 Normatyviniai statybos techniniai dokumentai
10. STR1.01.08:2002 Statinio statybos rūšys
11. STR1.02.07:2004 Statinio projektuotojo, projekto vadovo ir proj. dalies vadovo veikla
12. STR1.03.01:2000 Statybos produktų sertifikavimas
13. STR1.03.02:2002 Statybos produktų atitikties deklaravimas
14. STR1.03.03:2002 Techniniai liudijimai, rengimas ir tvirtinimas
15. STR1.05.08:2003 Statinio projekto architektūrinės ir konstrukcinės dalies brėžinių braižymo taisyklės ir grafiniai žymėjimai
16. STR1.08.02:2002 Statybos darbai
17. STR2.01.01(1):1999 Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas
18. STR2.05.04:2003 Poveikiai ir apkrovos
19. STR2.05.03:2003 Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai
20. STR2.05.07:2995 Medinių konstrukcijų projektavimas
21. STR2.05.08:2005 Plieninių konstrukcijų projektavimas. Pagrindinės nuostatos
22. STR2.09.02:2005 Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas
- 23.

HIGIENOS NORMOS IR APLINKOS APSAUGOS NORMATYVINIAI DOKUMENTAI:

24. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
25. HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“
26. HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“
27. HN 69:2003 "Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametru norminės vertės ir matavimo reikalavimai"
28. HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“
29. HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“;

PAVELDO TVARKYBOS REGLAMENTAI

1. PTR 1.01.01:2005 “Paveldo tvarkybos reglamentų rengimo taisyklės“ ir paveldo tvarkybos reglamentų sąrašas;
2. PTR 3.08.01:2013 “Tvarkybos darbų rūšys”;
3. PTR 3.06.01:2014 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;

Stadija	PP-21/09-A4A15-AR	lapas	lapų	Psi.
PP		1	5	

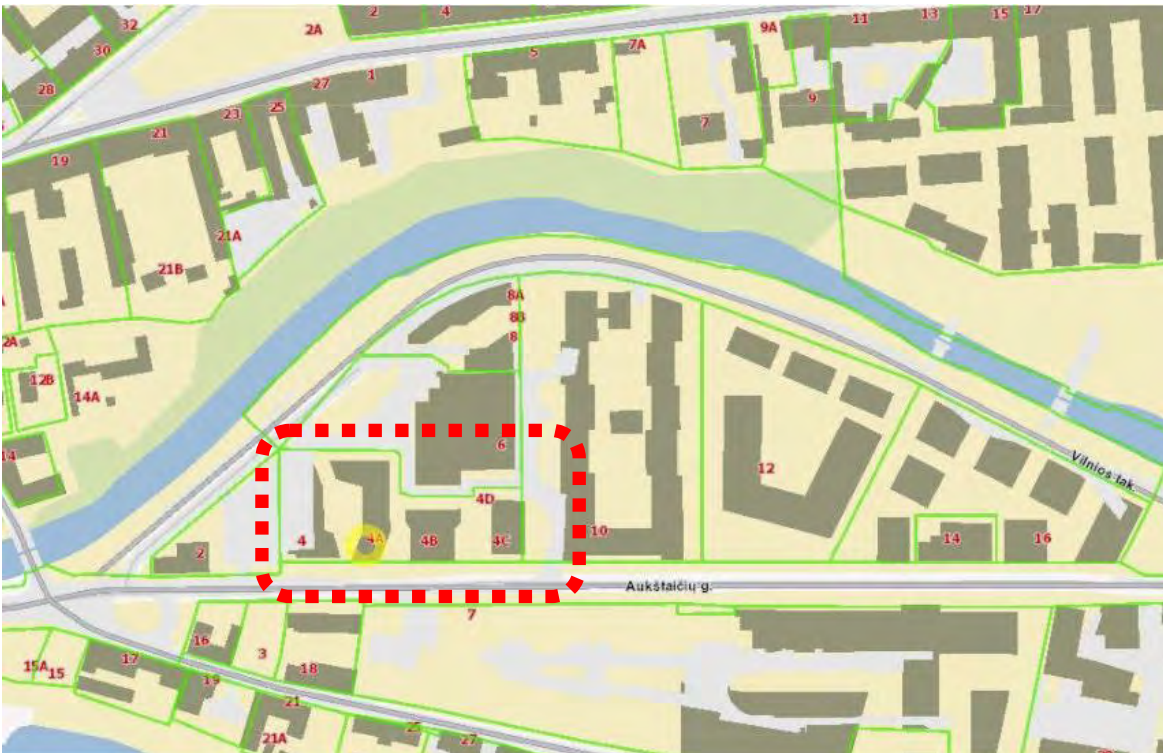
AIŠKINAMAS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Adresas: Aukštaičių g. 4A-15, Vilnius
 Statinio unikalus Nr.: 4400-5045-0741, 4A3/b
 Patalpų unikalus Nr.: 4400-5329-2576:6692
 Statinio kategorija: ypatingasis
 Statybos rūšis: paprastas remontas
 Statytojas: J. B.
 Stadija: projektiniai pasiūlymai (PP)

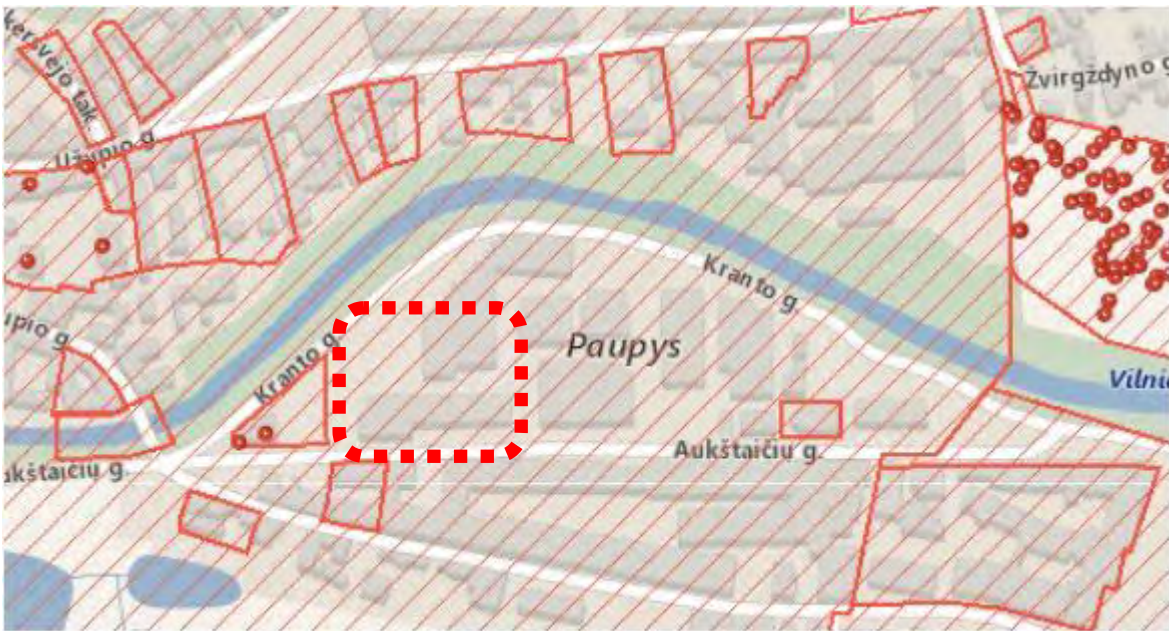
2. DUOMENYS APIE PROJEKTUOJAMĄ PASTATĄ IR VIETĄ

Keičiama patalpų paskirtis iš kūrybinių dirbtuvių į gyvenamąją yra daugiabučio gyvenamojo namo Aukštaičių g. 4A-15, Vilniuje. Pastatas stovi 0.4063 ha žemės sklype adresu Aukštaičių g. 4, Vilnius (Un. Nr. 4400-2733-5714). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita; naudojimo būdai - Komerinės paskirties objektų teritorijos; gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklype stovi 4 naujos statybos (pastatai pastatyti 2018-2020 m.) daugiabučiai gyvenamieji namai. Pastatas Aukštaičių g. 4A, Vilniuje nėra įtrauktas į Kultūros vertybių registrą, tačiau yra kultūros paveldo vietovėse: Vilniaus senamiestis (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 16073) ir Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 33653). Pastatas 3 aukštų su rūsiu ir mansarda. Pastato bendrasis plotas 1622,97 m²; naudingas plotas 1038.53 m²; užstatytas plotas 614.00 m². Pastato statybos metai iki 2018-2020 m. Patalpų Nr. 15, kurių keičiama paskirtis bendrasis plotas – 75,02 m².



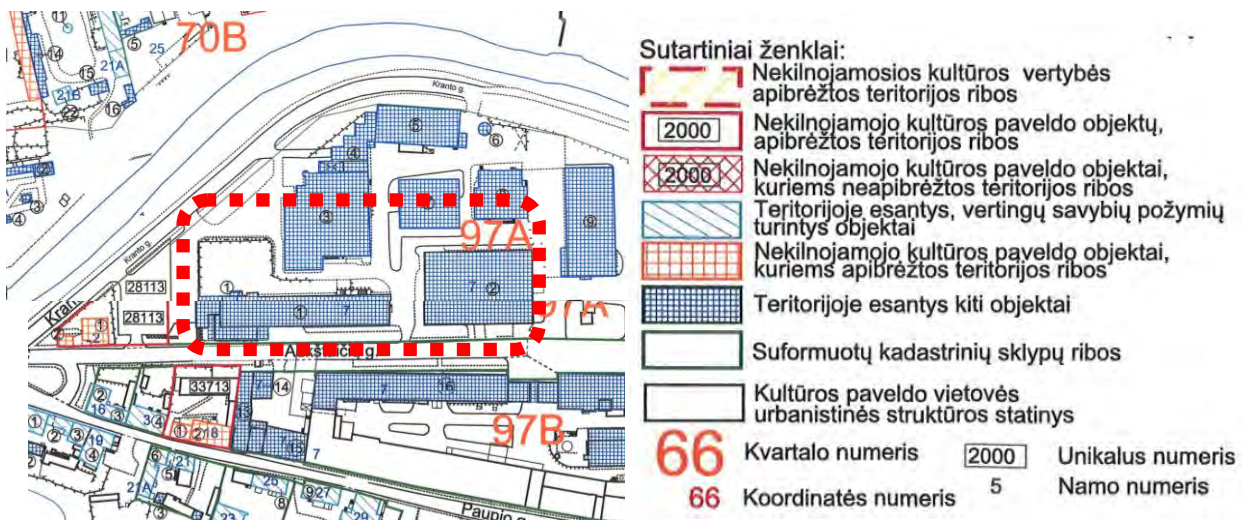
Situacijos schema (www.regia.lt ištrauka)

Stadija	PP-21/09-A4A15-AR	lapas	lapų	Psl.
PP		2	5	



Ištrauka iš KVR (<https://kvr.kpd.lt/>)

Vilniaus senamiesčio (16073) apibrėžtų teritorijos ribų plane pastatas pavaizduoti pastatai jau nugriauti ir pastatyti nauji.



Ištraukos iš Vilniaus senamiesčio (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 16073) apibrėžtų teritorijos ribų plano.



Teritorijos vaizdas prieš statybas

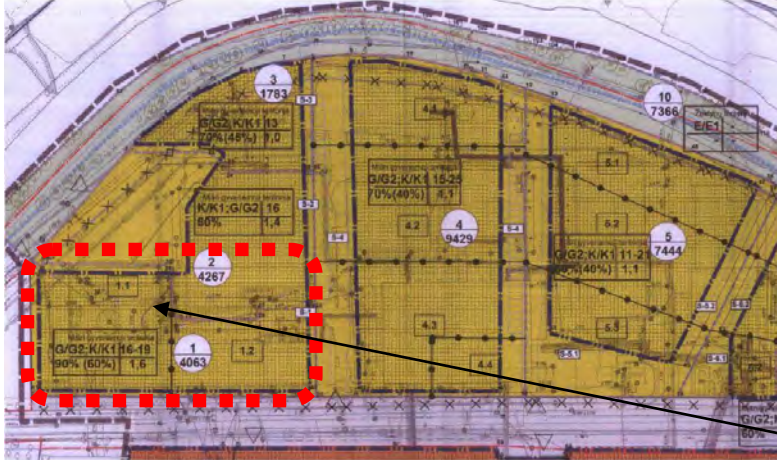


Teritorijos vaizdas statybos metu

Stadija	PP-21/09-A4A15-AR	lapas	lapų	Psł.
PP		3	5	

ATITIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Teritorijojai, kurioje stovi daugiabutis gyvenamasis namas, parengtas detalusis planas:



objeto vieta

Sklypui, kuriame yra daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 4A, Vilniuje nustatyti reglamentai:

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas	Privalomieji reikalavimai									
		y	x		Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	statinių aukštis (metrais)			Antžeminio užstatymo intensyvumas	užstatymo tankumas	užstatymo tipas	servitutas	
1,1					GM	G/G2:K	16	117	13,5				perimetris, miesto vilų	
1,2					GM	G/G2:K	19	121	15,5				perimetris, miesto vilų	
1 (bendri rodikliai)	1	503807,96	8061136,43	4063 kv.m	GM	G/G2:K	16-19	117-121	13,5-15,5	90%	1,6		perimetris, miesto vilų	

Kiti reikalavimai			
Pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) M-mansardiniai	statinių paskirtys	Antžeminio užstatymo tankis	Papildomi reikalavimai
3-4 (iš jų 1M)			Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
4-5 (iš jų 1M)			Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
3-5 (iš jų 1M)		60%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.

Projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka detaliojo plano reglamentų reikalavimus.

3. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

Projekto tikslas pakeisti patalpų esamą kurybinių dirbtuvių paskirtį į gyvenamąją. Projekte numatyti paprastojo remonto darbai, kuriems statybos leidimas nereikalingas (darbai bus atliekami tik patalpų viduje). Statybos darbų metu grianama dalis pertvarų ir įrengiama naujos (nelaikančiosios konstrukcijos). Esamoms patalpoms priklauso 1 automobilių stovėjimo vieta požeminėje automobilių saugykloje – atitinka STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" automobilių stovėjimo vietų poreikį – 1 vieta vienam butui. Kieme įrengta vaikų žaidimų aikštelė – visa infrastruktūra pritaikyta daugiabučio gyvenamojo namo poreikiams. Pakeitus patalpų paskirtį į gyvenamąją vaikų žaidimo aikštelės ploto poreikis nesikeičia, nes po paskirties pakeitimo bendras butų skaičius pastate bus 17 (prieš paskirties pakeitimą – 16 butų). Pagal STR "Gyvenamieji pastatai" reikalavimus: „...aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$.“ – reikalavimas tenkinamas.

Tikslus patalpų paskirties pakeitimo ir paprastojo remonto sprendinius žiūrėti grafinėje dalyje.

Pakeitus patalpų paskirtį statinio bendrieji rodikliai (užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, aukštingumas ir aukštis) nesikeičia.

Stadija	PP-21/09-A4A15-AR	lapas	lapų	Psł.
PP		4	5	



DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE,
NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ – KŪRYBINIŲ DIRBTUVIŲ NR. 15,
PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPRAŠTOJO REMONTO PROJEKTAS

Projekto plano buto patalpų klasifikacija:

Pat. Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas, m ²
15-1	Gyvenamasis kambarys	44,71
15-2	Vonia	5,72
15-3	Kambarys	10,48
15-4	Drabužinė	4,43
15-5	Kambarys	9,40
	Bendras plotas bute Nr. 15:	74,74
B-1	Balkonas	3,72

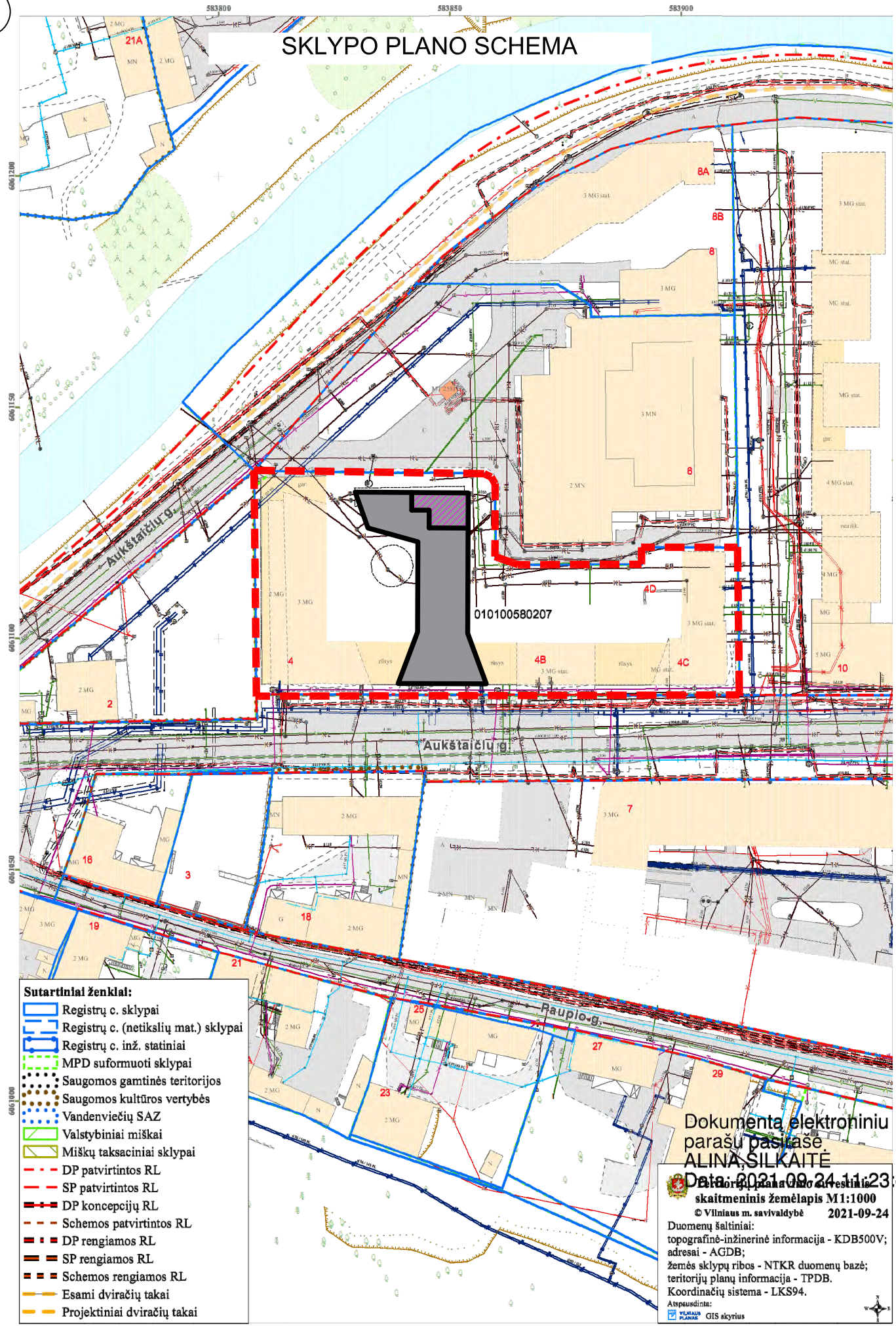
Projektinių pasiūlymų sprendiniai nemenkina ir nepažeidžia kultūros paveldo vietovių vertingųjų savybių. Projektiniai sprendiniai atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus, bei teritorijų planavimo dokumentus. Projektą pakeisti leidžiama tik gavus raštišką projekto autoriaus sutikimą, projekto pakeitimus suderinus su projektą derinusiomis tarnybomis.

PV I. Krasnickienė

Stadija	PP-21/09-A4A15-AR	lapas	lapų	Psł.
PP		5	5	



SKLYPO PLANO SCHEMA



- Sutartiniai ženklai:**
- Registrų c. sklypai
 - Registrų c. (netikslių mat.) sklypai
 - Registrų c. inž. statiniai
 - MPD suformuoti sklypai
 - Saugomos gamtinės teritorijos
 - Saugomos kultūros vertybės
 - Vandenviečių SAZ
 - Vaistyniniai miškai
 - Miškų taksaciniai sklypai
 - DP patvirtintos RL
 - SP patvirtintos RL
 - DP koncepcijų RL
 - Schemos patvirtintos RL
 - DP rengiamos RL
 - SP rengiamos RL
 - Schemos rengiamos RL
 - Esami dviračių takai
 - Projektiniai dviračių takai

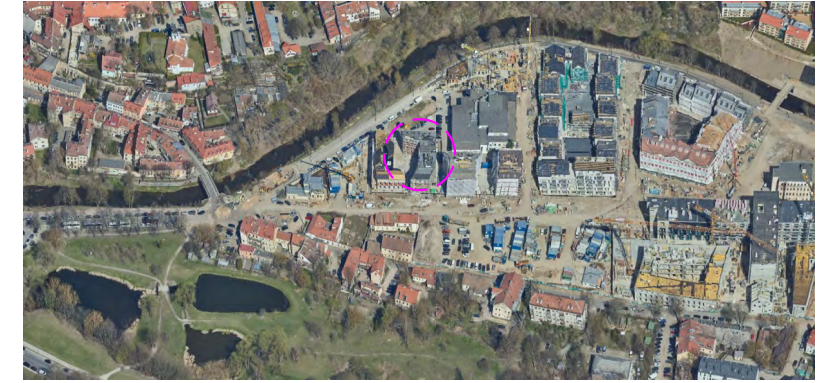
Dokumentas elektroniniu parašu pasirašė **ALINA SILKAITĖ**
 Data: 2021-09-24 11:23:49
 Elektroninis skaitmeninis žemėlapis M1:1000
 © Vilniaus m. savivaldybė 2021-09-24
 Duomenų šaltiniai:
 topografinė-inžinerinė informacija - KDB500V;
 adresai - AGDB;
 žemės sklypų ribos - NTKR duomenų bazė;
 teritorijų planų informacija - TPDB.
 Koordinacinių sistema - LKS94.
 Atspausdinta:
 GIS skyrius

SITUACIJOS SCHEMA



OBJEKTO VIETA

FOTOFIKSACIJA



SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

- Žemės sklypo ribos
- Remontuojamas pastatas
- Remontuojamos patalpos

Atestato Nr.		MB "SOSTINĖS ARCHITEKTAI" Paločko g. 4-101, Vilnius, +370 655 42432 sigiskast@gmail.com	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE, NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ - KŪRYBINIŲ DIBTUVIŲ NR. 15, PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS	
A1694	PV	I. Krasnickienė	2021 09	Laida
0473	Arch.	S. Kasteckas	2021 09	0
Etapas	J. B.			Lapo nr. Lapų
PP	TP-21/09-A4A15			1 1



1. Vaizdas nuo Aukštaičių g.





2. Vaizdas iš rytų pusės

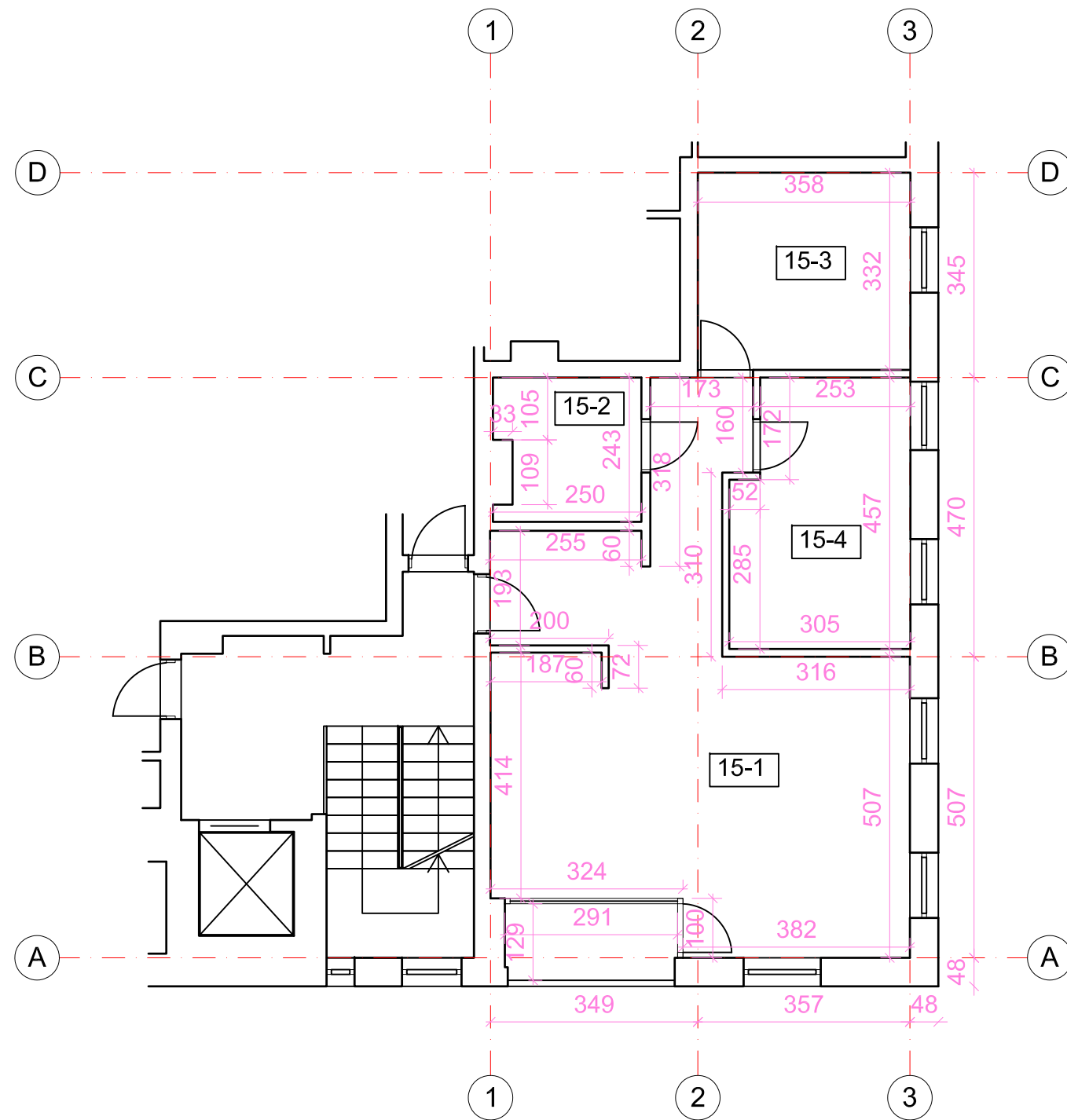


3. Vaizdas iš šiaurės rytų pusės


SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

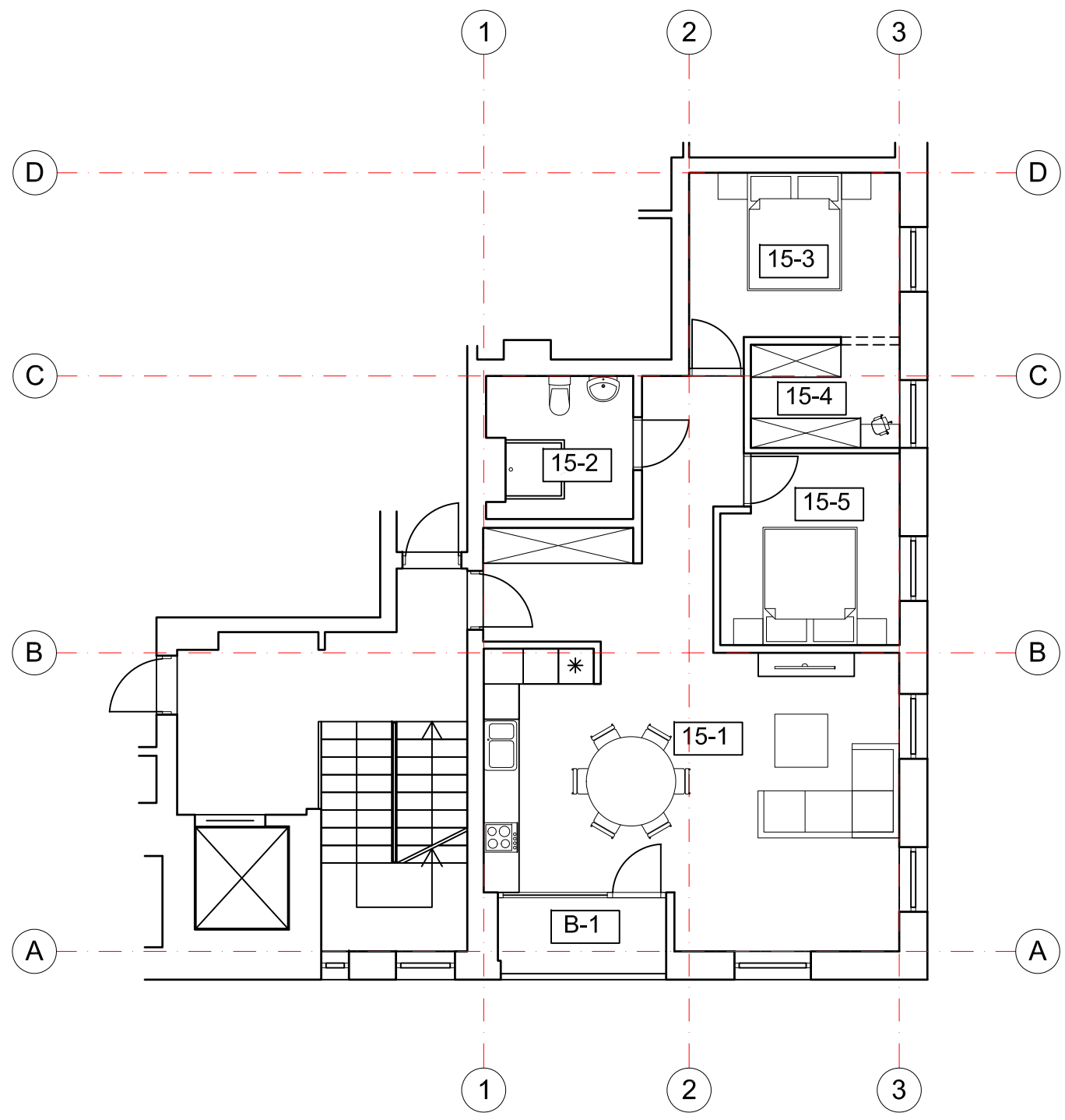
 - keičiama patalpų paskirtis

Atestato Nr.	 MB "SOSTINĖS ARCHITEKTAI" Polocko g. 4-101, Vilnius, +370 655 42432 sigiskast@gmail.com			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE, NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ - KŪRYBINIŲ DIBTUVIŲ NR. 15, PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAGRASOJO REMONTO PROJEKTAS		
A1694	PV	I. Krasnickienė	2021 09	FOTOFIKSACIJA	Laida	
0473	Arch.	S. Kasteckas	2021 09		0	
Etapas	J. B.			TP-21/09-A4A15	Lapo nr.	
PP	J. B.			TP-21/09-A4A15	1	
					Lapų	
					1	



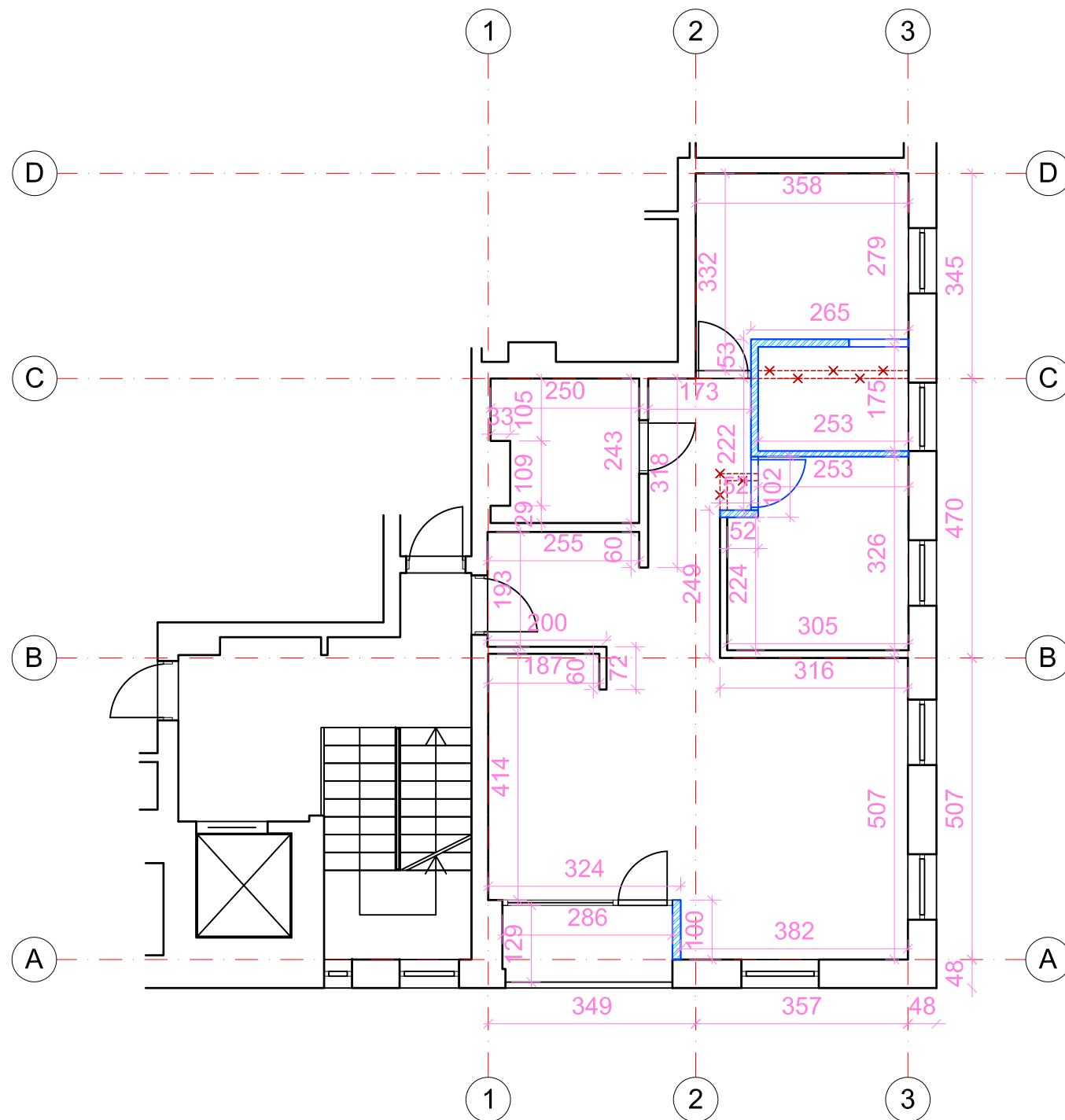
PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas, m ²
15-1	Poilsio patalpa	44,34
15-2	San. mazgas	5,72
15-3	Kabinetas	11,89
15-4	Kabinetas	13,07
Bendras plotas patalpose Nr. 15:		75,02


Atestato Nr.	 MB "SOSTINĖS ARCHITEKTAI" Polocko g. 4-101, Vilnius, +370 655 42432 sigiskast@gmail.com			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE, NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ - KŪRYBINIŲ DIBTUVIŲ NR. 15, PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS		
A1694	PV	I. Krasnickienė	2021 09	ESAMA PATALPŲ SITUACIJA		Laida
0473	Arch.	S. Kasteckas	2021 09	M 1:100		0
Etapas	J. B.			PP-21/09-A4A15	Lapo nr.	Lapų
PP	J. B.			PP-21/09-A4A15	1	1



PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas, m ²
15-1	Gyvenamasis kambarys	44,71
15-2	Vonia	5,72
15-3	Kambarys	10,48
15-4	Drabužinė	4,43
15-5	Kambarys	9,40
Bendras plotas bute Nr. 15:		74,74
B-1	Balkonas	3,72

Atestato Nr.	 MB "SOSTINĖS ARCHITEKTAI" Polocko g. 4-101, Vilnius, +370 655 42432 sigiskast@gmail.com			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE, NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ - KŪRYBINIŲ DIBTUVIŲ NR. 15, PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS		
A1694	PV	I. Krasnickienė	2021 09	BUTO FUNKCINIS PLANAS		Laida
0473	Arch.	S. Kasteckas	2021 09			0
				M 1:100		
Etapas	J. B.			PP-21/09-A4A15		Lapo nr.
PP						1



Atestato Nr.	 MB "SOSTINĖS ARCHITEKTAI" Polocko g. 4-101, Vilnius, +370 655 42432 sigiskast@gmail.com			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO AUKŠTAIČIŲ G. 4A, VILNIUJE, NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ - KŪRYBINIŲ DIBTUVIŲ NR. 15, PASKIRTIES PAKEITIMO Į GYVENAMĄJĄ IR PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS		
A1694	PV	I. Krasnickienė		2021 09	ARDOMŲ IR NAUJAI ĮRENGIAMŲ SIENŲ PLANAS	Laida
0473	Arch.	S. Kasteckas		2021 09		0
Etapas					M 1:100	Lapo nr.
PP	J. B.				PP-21/09-A4A15	Lapų
					1	1



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)
2021 m. _____ d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2021 m.
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Daugiabučio gyvenamojo namo Aukštaičių g. 4A, Vilniuje, kitos paskirties patalpų Nr. 15 (un. Nr. 4400-5329-2576:6692), paskirties keitimo į gyvenamąją, paprastojo remonto projektas
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių (T4 kvartalo) detaliuoju planu (TPDR reg. Nr. T00059078).
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomųjų želdynų plotas	
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Užtikrinti norminį automobilių ir dviračių stovėjimo vietų skaičių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas tvirtinimo“. Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte pateikti automobilių ir dviračių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimą, nurodyti, kaip ir kur bus užtikrinamas butui reikalingas parkavimas.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Medžių taksacija reikalinga, numatant medžių kirtimą.

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Keičiant statinio išvaizdą: vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais; išlaikyti fasadų architektūrinio, spalvinio, medžiaginio sprendimo vientisumą; užtikrinti naudojamų medžiagų kokybę.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	Numatant sprendinius sklype įvertinti, kad viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų, dviračių takuose, automobilių pravažiavimuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklavimo įrenginių ir pan.
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia (STR „Statinių prieinamumas“). Nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 61 punktu, Projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis. Vadovautis 2020-10-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2419/20 patvirtintomis „Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkybos gairėmis“. Vadovautis STR „Gyvenamieji pastatai“, STR „Statinių klasifikavimas“ reikalavimais.</p> <p>Jeigu keičiant patalpų paskirtį nėra galimybės sklype įrengti reikiamo želdynų ploto, jis įrengiamas ant perdangų stogų – jame natūraliame grunte turi galėti augti medžiai ir krūmai; o nesant tokios galimybės, kompensuojama už 15 kv. m naujai sukuriama būsto ploto 1 naujai sodinamu medžiu (ne mažesnio nei 8 cm kamieno diametro) gatvių alėjose ar viešuosiuose želdynuose (vietas numato Miestovaizdžio skyrius). Kreipiantis dėl statybą leidžiančio dokumento išdavimo pateikti pasirašytą sutartį su želdynų sodintojais dėl medžių sodinimo.</p>
3.4.	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Jei reikalinga – pagal institucijų, eksploatuojančių tinklus, sąlygas.
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Plocko gatvių (T4 kvartalo) (T00059078) detaliuoju planu. Įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338), Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, Lietuvos Respublikos Kultūros paminklo U1P Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamento sprendinius.
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Įvertinti poreikį.
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus (pastato vizualizacija ir fasadų brėžiniai neprivalomi, jei nekeičiama pastato išvaizda – tokiu atveju pateikiamos pastato fotofiksacijos, jose išryškinant patalpos(-ų) vietą. Vietoje žemės sklypo plano gali būti

		pateikiama sklypo schema, parengta ant www.vilnius.lt svetainėje pasiekiamo žemėlapiu su reikšmingais inžineriniais objektais ir sklypų ribomis. Sklypo schemoje pažymimas įėjimas į pastatą/patalpas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas (jei jos įrengiamos sklype) ir kt.) Projektiniai pasiūlymai viešunami STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka.
--	--	---

Aurelija Paškauskienė, (8 5 211 2877), aurelija.paskauskiene@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	PRAŠYMAS PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOČIAI PATVIRTINTI, AUKŠTAIČIŲ G. 4A-15
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-26 Nr. A659-832/21(3.3.2.26E-MPA)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	MINDAUGAS,PAKALNIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-26 15:01:17 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-26 15:01:31 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k.188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 14:17:37 iki 2021-12-26 14:17:37
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.51
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2021-11-26 15:11:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2021-11-26 15:11:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

Tekstiniai reglamentai

- Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti reikalingi gaisrinės technikos privažiuojami, įrengtas reikiamas gesinimo hidrantų skaičius.
- Renngiant techninius projektus privalo būti užtikrinta norminė insoliacija arba nebologinama esama situacija (pagal STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai p. 213 reikalavimus) greitusiose teritorijose esančiuose ir planuojamoje teritorijoje projektuojamuose gyvenamuosiuose pastatuose.
- Renngiant techninius projektus privalo būti įrengtas pagal LR Apieškos ministro įsakymu Nr.D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas privalomis priklausomųjų želdynų plotas, pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimus įrengtos reikalingos vaikų žaidimo aikštelės, atliekų tvarkymo vietos ir kita reikalinga teritorijos įranga.
- Užstatymo ribą ar liniją iki 1,6m gali peržengti atskiri pastatų elementai - erkeriai, konsolės ir pan.
- Renngiant techninius projektus privalama išlaikyti norminius atstumus tarp esamų ir projektuojamų automobilių stovėjimo vietų ir esamo bei planuojamo užstatymo.
- Planuojama teritorija yra Vilniaus senamiestio - kultūros paminklo (unik. kodas 16073, buvęs kodas U1P) teritorijoje. Naujai projektuojami pastatai turi nekonkuruoti su aplinkine urbanistine struktūra ir užstatymo architektūrinii įvaizdžiu, privalo išlikti foninio senamiestio struktūros elementu, nekonkuruojanti su istorine struktūra.
- Pagrindiniai reikalavimai naujai statomų pastatų architektūrinei išraiškai bei apdailos medžiagoms: pagrindinėse planuojamos teritorijos apžvalgos panoramos (nuo Bokšto g., Bernardinų kapinių, Subačiaus apžvalgos aikštelės) turi dominuoti statinių stogai, dengti keraminėmis čerpėmis ar skarda, tinkuoti, plytų mūro ar medžio fasadai.
- Įrengiant želdynus virš požeminių automobilių stovėjimo aikštelių techniniai sprendimai užtikrinti želdynų įrengimo galimybę.
- Projektuojant pastatus Aukštųjų ir Paupio gatvėse taikyti specialias triukšmo mažinimo priemones: triukšmą sulaukantis langai ir fasadai, kokybiškas balkonų įstiklinimas, lodžijų įrengimas, atitinkamas vidaus patalpų planavimas.
- Rekonstruojant planuojamos ir gretimų teritorijų viešąsias erdves ir gatvių dangas, numatyti priemones, užtikrinančias triukšmo lygio nedidėjimą, naujų ir rekonstruojamų gatvių dangoms numatyti specialią, triukšmą mažinančią dangą, numatyti eisimo ribojimo priemones.
- Teritorijos valymui, remiantis tyrimų rezultatais, turi būti parengtas pastatų ir grunto valymo projektas. Esama, normatyvuose nustatytas ribas viršijanti, grunto ir statinių tarša privalo būti pašalinta. Nepavykus išvalyti statinių ar jų dalių, juos privalama demontuoti.

Teritorijos naudojimo reglamentai

- Teritorijos naudojimo būdas
K1 - komercinė - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos; G2 - daugiakaušė gyvenamoji; R - rekreacinė; E - atskirųjų želdynai
- Užstatymo aukštumas (maks. aukštis metrais)
- Maksimalus sklypo užstatymo tankis procentais ir (antžeminio užstatymo tankis) - skliaustuose
- Maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas (užstatymo intensyvumas neskaičiuojant automobilių stovėjimo vietų) - skliaustuose

a	b
1.1	S-1

a - sklypo (teritorijos) numeris; b - sklypo (teritorijos) plotas (ha)

1.1 - Sklypo dalies (reglamentinės zonos) numeris

S-1 - Servituto numeris

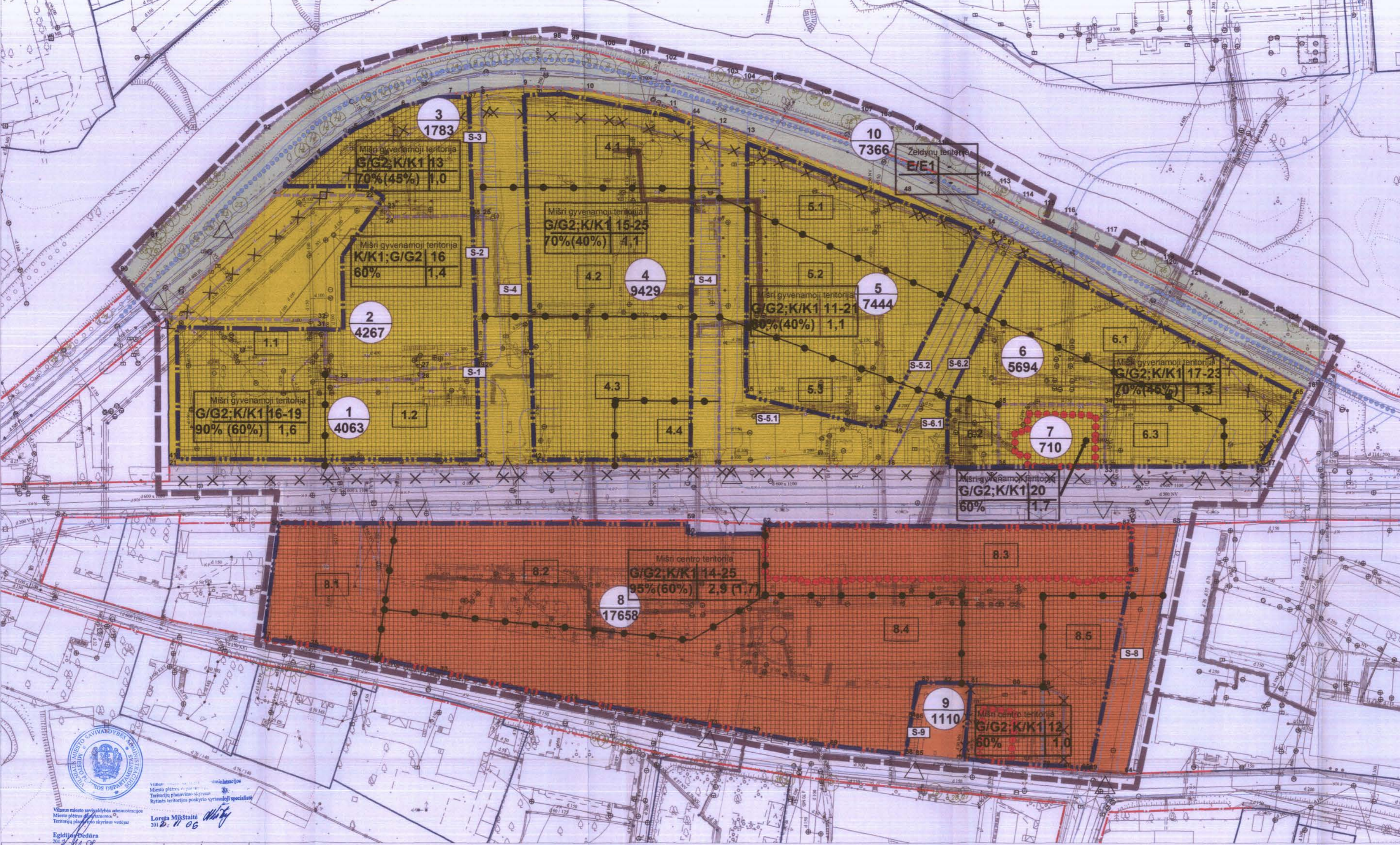
Sutartiniai ženklai

- Planuojamų sklypų kampai
- Detaliojo plano galiojimo riba
- Reglamentų ribos
- Užstatymo linija
- Užstatymo riba
- Išsaugomi arba atkuriami pastatai ar jų dalys
- Servitutai
- Užstatymo zona
- Planuojamos sklypų ribos
- Naikinas sklypų ribos
- Planuojamos gatvės, takai
- Gatvių raudonosios linijos
- Vilnios upės apsaugos juostos riba
- Esamų sklypų ribos
- Teritorijos naudojimo tipas
- Atskirieji želdynai
- Mišri gyvenamoji
- Mišri centro
- Susisiekimo infrastruktūros koridoriai
- Saugomi medžiai (specifikacija pagal V.14 skaidriniam raštelį)
- Izvaizdinamieji - išvaizdinamieji sklypų

Organizatorius: Miesto plėtros departamentas
Renngėjas: SĮ "Vilnius planas"
A120 Proj. vadovas: A. Alčiūnas
A830 Architektas: M. Pakalniškis

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Direktoriaus pavaduotojas
Aurelijus Stapulionis
2007.07.09

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Miesto planavimo valdybinės priemonės poskyrio vyriausioji specialistė
Margarita Butautė



Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės	Sklypo plotas	Privalomieji reikalavimai						Kiti reikalavimai							
				Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai (publ. būdai)	Nuo žemės paviršiaus	Ats. aukštis	Iki kamieno	Užstatymo tankumas	Antžeminio užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Servitutai	Statinių aukštis skaičius (nuo-iki) M - mansardinis	Statinių pasiskirys	Antžeminio užstatymo tankis	Minimalus priklausomųjų sklypų plotas nuo sklypo ploto (%)	
1 (bendr. rodikliai)	1:32;31:30;29:28;27:26;20:21	nurodyti atskiroje teritorijoje	4063 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	16	117	13,5	90%	1,6	perimetris, miesto vilių	S-1. Servitutas tarp taškų 1,2 tarp taškų 41;40;39;28;20;21 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 291 kv.m.	3-4 (iš jų 1M)		60%	25%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
2 (bendr. rodikliai)	1:22;23;24;25;26;27;28;29;30;31;32		4267 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	16	117	12	60%	1,4	perimetris, miesto vilių	S-2. Servitutas tarp taškų 39;38;25;28 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 157 kv.m.	3-5 (iš jų 1M)		60%	25%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
3 (bendr. rodikliai)	2:3;4;5;6;7;8;25;24;23;22		1783 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	13	114	11	70%	1,0	miesto vilių	S-3. Servitutas tarp taškų 38;37;8;25 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 155 kv.m.	3		45%	25%	Ne mažiau kaip 20% išsklaidė palei Vilnios upę turi likti neužstatyta. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
4 (bendr. rodikliai)	8;9;10;11;12;19;20;28;25		9429 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	15-25	116-127	10-25	70%	1,1	perimetris, miesto vilių	S-4. Servitutas tarp taškų 8;9;42;43;44;12;18;20;28;25 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 2883 kv.m.	2-3 (iš jų 1M)		40%	25%	Ne mažiau kaip 20% išsklaidė palei Vilnios upę turi likti neužstatyta. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
5 (bendr. rodikliai)	12;13;14;15;18;19		7444 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	11-21	112-123	7-21	60%	1,1	perimetris, miesto vilių	S-5. Servitutas tarp taškų 12;13;45;48;49;50;15;18;19 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 2074 kv.m.	3-5 (iš jų 1M)		40%	25%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
6 (bendr. rodikliai)	15;16;17;33;34;35;36;18		5694 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	17-23	119-125	9-18	70%	1,3	perimetris, miesto vilių	S-6. Servitutas tarp taškų 46;47;48;14;50;49 inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 422 kv.m.	4-5 (iš jų 1M)		60%	25%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
7 (bendr. rodikliai)	33;34;35;38		710 kv.m.	GM	G/G2;K/K1	20	122	12	60%	1,7	perimetris, miesto vilių	S-7. Servitutas tarp taškų 18;15;51;52;53;57 sklypo dalyse 6.1 ir 6.2 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 497 kv.m.	5 (iš jų 1M)		60%	20%	Saugomi pažymėto pastato fasadai: pirmieji trys aukštai. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
8 (bendr. rodikliai)	58;59;60;61;62;63;64;65;66;78;79;81;83;84;88;89;70;71;72;73;74;75;76;77;78;79;81;83;84;88;89		17658 kv.m.	GC	K/K1;G/G2	14	117	14			perimetris, miesto vilių	S-8. Servitutas tarp taškų 87;83;84;89;88;87 sklypo dalyse 8.3 ir 8.5 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 1031 kv.m.	3-5 (iš jų 1M)		60%	20%	Saugomi pažymėto pastato fasadai: pirmieji trys aukštai. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
9 (bendr. rodikliai)	1:30;91;92;93;94;95;96;97;98;99;100;101;102;103;104;105;106;107;108;109;110;111;112;113;114;115;116;117;118;119;120;121;122;123;124;125;126;16;14;13;12;11;10;9;8;7;6;5;4;3;2		7366 kv.m.	GC	G/G2;K/K1	14-25	117-128	10-25	95%	2,9 (1,7)	perimetris, miesto vilių	S-9. Servitutas tarp taškų 85;86;84;88 eili ir važiuoti, inžineriniams tinklams įrengti. Plotas 43 kv.m.	3-4 (iš jų 1M)		60%	20%	Užstatymo intensyvumas: 2-9 - įskaitant daugiaaukštį aut. stovėjimo aikštelių, 1,7 - be jos. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.
10 (bendr. rodikliai)											atskiri pastatai		3 (iš jų 1M)		60%	20%	Vandens talpinių apsaugos juostos ir zonos. Saugomi želdynai. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinuose reglamentuose.



Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas	Privilegijojamieji reikalavimai										Kiti reikalavimai			
		y	x		Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Nuo žemės paviršiaus	Abi-lytine aukštis	Užstatymo tankumas	Antžeminio užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	servitutas	Pastatų aukštis (nuo žemės)	stambiųjų pastatų	Antžeminio užstatymo tankis	Papildomi reikalavimai		
1.1					GM	G/G2K	16	117	13.5					perimetris, miesto vilų		3-4 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose
1.2					GM	G/G2K	19	121	15.5					perimetris, miesto vilų		3-5 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose
1 (bendri rodikliai)				4063 kv.m.	GM	G/G2K	16-19	117-121	13.5-15.5	90%	1.6			perimetris, miesto vilų		3-5 (iš jų 1M)	60%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose
32	583857.40	6061135.73																
31	583859.76	6061133.98																
30	583859.80	6061117.84																
29	583864.77	6061116.14																
28	583891.51	6061116.18																
27	583891.47	6061119.82																
26	583912.21	6061119.86																
20	583912.62	6061087.87																
21	583808.12	6061088.01																
41	583808.10	6061090.07																
40	583910.26	6061089.93																
39	583809.44	6061119.85																
26	583912.21	6061119.86																
20	583912.62	6061087.87																
21	583808.12	6061088.01																
1	583807.56	6061136.43																
2	583842.74	6061176.96																
22	583873.34	6061176.73																
23	583880.41	6061172.18																
24	583880.44	6061169.68																
25	583911.56	6061170.08																
26	583912.21	6061119.86																
27	583891.47	6061119.82																
28	583891.51	6061116.18																
29	583864.77	6061116.14																
30	583859.80	6061117.84																
31	583859.76	6061133.98																
32	583857.40	6061135.73																
39	583809.44	6061119.85																
38	583912.21	6061119.86																
25	583911.56	6061170.08																
26	583912.21	6061119.86																
3	583848.43	6061182.64																
4	583857.90	6061190.07																
5	583809.31	6061196.90																
6	583885.01	6061205.96																
7	583900.37	6061210.03																
8	583911.02	6061211.23																
9	583924.89	6061212.80																
10	583935.64	6061211.61																
11	583973.76	6061205.91																
12	583989.61	6061202.23																
19	583989.61	6061087.77																
20	583912.62	6061087.87																
26	583912.21	6061119.86																
25	583911.56	6061170.08																
8	583911.02	6061211.23																
9	583924.89	6061212.80																
42	583928.37	6061089.84																
43	583980.24	6061089.84																
44	583980.78	6061203.20																
12	583989.61	6061202.23																
19	583989.61	6061087.77																
20	583912.62	6061087.87																
26	583912.21	6061119.86																
25	583911.56	6061170.08																
5.1					GM	G/G2K	13-14	112-115	7-10					miesto vilų		3-4 (iš jų 1M)		Ne mažiau kaip 20% (išskaitant palei Vilnos upę turi likti neuzstatyta. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
5.2					GM	G/G2K	19	120	16					perimetris		4-5 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
5.3					GM	G/G2K	20	122	11					perimetris, miesto vilų		4-5 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
4.4					GM	G/G2K	25	127	25					perimetris		5-6 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
4 (bendri rodikliai)				9429 kv.m.	GM	G/G2K	15-25	116-127	10-25	70%	1.1			perimetris, miesto vilų		2-6 (iš jų 1M)	40%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
8	583911.02	6061211.23																
9	583924.89	6061212.80																
10	583935.64	6061211.61																
11	583973.76	6061205.91																
12	583989.61	6061202.23																
19	583989.61	6061087.77																
20	583912.62	6061087.87																
26	583912.21	6061119.86																
25	583911.56	6061170.08																
8	583911.02	6061211.23																
9	583924.89	6061212.80																
42	583928.37	6061089.84																
43	583980.24	6061089.84																
44	583980.78	6061203.20																
12	583989.61	6061202.23																
19	583989.61	6061087.77																
20	583912.62	6061087.87																
26	583912.21	6061119.86																
25	583911.56	6061170.08																
5.1					GM	G/G2K	13-14	112-115	7-10					miesto vilų		3-4 (iš jų 1M)		Ne mažiau kaip 20% (išskaitant palei Vilnos upę turi likti neuzstatyta. Ne mažiau nei 50% užstatomos teritorijos negali viršyti 11m nuo žemės paviršiaus ir 7m iki kamieno aukšto. Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
5.2					GM	G/G2K	19	120	16					perimetris		4-5 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
5.3					GM	G/G2K	20	122	11					perimetris, miesto vilų		4-5 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
4.4					GM	G/G2K	25	127	25					perimetris		5-6 (iš jų 1M)		Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
5 (bendri rodikliai)				7444 kv.m.	GM	G/G2K	11-21	112-123	7-21	60%	1.1			perimetris, miesto vilų		3-5 (iš jų 1M)	40%	Kiti papildomi reikalavimai nurodyti tekstinioje reglamentuose.
12	583989.61	6061202.23																
13	583998.75	6061107.04																
14	584008.15	6061127.08																

1. ĮVADAS

TERITORIJOS TARP MAIRONIO, AUKŠTAIČIŲ, PAUPIO, ZARASŲ IR POLOCKO GATVIŲ T- 4 KVARTALO DETALUSIS PLANAS rengiamas vadovaujantis Vilniaus m. administracijos direktoriaus įsakymu Nr.30-2280 (2010-12-31), planavimo užduotimi ir planavimo sąlygomis.

Planavimo organizatorius: Vilniaus m. savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas.

Planavimo tikslai: Naujų sklypų formavimas ir esamų sklypų ribų tikslinimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas, Vilnelės šlaitų tvarkymas, inžinerinės infrastruktūros vystymas, žemės naudojimo būdo keitimas iš pramonės į gyvenamąjį ir komercinį.

Projekto rengėjas: Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“

Sąlygos detaliam planui rengti. Sąlygas išdavė: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Aplinkos apsaugos skyrius, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio departamentas, Kultūros paveldo departamento Vilniaus teritorinis padalinys, Vilniaus visuomenės sveikatos centras, AB LESTO Vilniaus regionas, AB „TEO LT“, AB „Lietuvos dujos“ Vilniaus filialas, UAB „Vilniaus energija“, UAB „Vilniaus vandenys“, UAB „Grinda“, Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrius.

Planuojama teritorija

Pav. 1 Architektūros parkas, ir jo I-asis etapas – šiame detaliajame plane planuojama buv. Skaitekso gamyklos konversija



Rengiant detalųjį planą, vadovautasi teisės aktais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2004, Nr. 21–617; Nr. 152–5532);
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733), Nauja įstatymo redakcija (keistas įstatymo pavadinimas) nuo 2005 m. balandžio 19 d.: Nr. [IX-2452](#), 2004-09-28, Žin., 2004, Nr. 153-5571 (2004-10-19)
- LR Saugomų teritorijų įstatymu (Žin., 1993, Nr. 63–1188; 2001 Nr. 108–1128);
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 2005, Nr. 84–3105);
- Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu (Žin., 2000, Nr. 91–2832);
- LR Vandens įstatymu (Žin., 2003, Nr. 36–1544);
- Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis (Žin., 1992, Nr. 22–652; 1996 Nr. 2–43);

- LR kultūros paminklo UIP Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu (Žin.,2004, 25-774);
- Gamtinio karkaso nuostatais (Žin., 2007, Nr. 22-858);
- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis (Žin.,2004, Nr. 134–4878);
- Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (Žin.,2004, Nr. 136–4971);
- Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (Žin.,2004, Nr. 130–4650);
- LR valstybinės kultūros paveldo komisijos sprendimu - Dėl projekto „Architektūros parkas“ Vilniaus senamiestyje ir jo apsaugos zonoje (2008 m gruodžio 12 d. Nr. S-14(142);
- LR valstybinės kultūros paveldo komisijos sprendimu - Dėl pasaulio paveldo vietovės – Vilniaus istorinio centro (senamiesčio) esamos būklės bei autentiškumo (2010 m vasario 26 d. Nr. S-2(156);
- Planuojamos ūkinės veiklos atrankos metodiniais nurodymais, patvirtintais aplinkos ministro 2000–06–30 įsakymu Nr. 263 (Žin.,2000, Nr. 57–1648);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis aplinkos ministro 2001–07–07 įsakymu Nr. 540 (Žin.,2001, Nr. 95–3372, 2002 Nr. 105–4732);
- Statybos techniniais reglamentais ir kitais norminiais, įstatyminiais aktais;
- Analizuojamoje teritorijoje (toliau An) galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

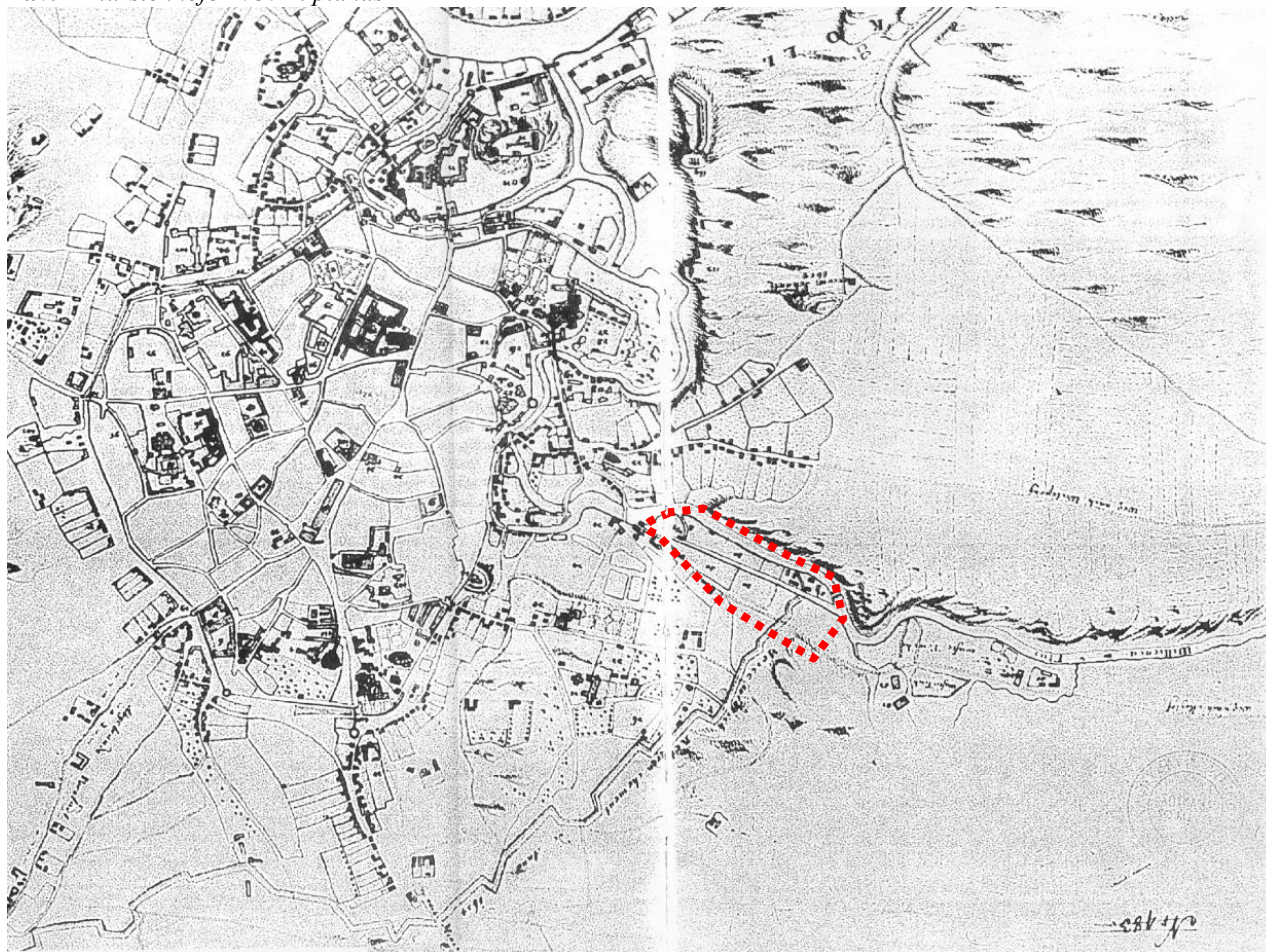
3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ISTORINĖ RAIDA

Planuojama teritorija išsidėsčiusi Vilnios upės slėnyje ir yra išskirtinė Vilniaus gamtinėje struktūroje dėl savo sudėtingo reljefo, eroduojančių šlaitų. Šios reljefo ypatybės leido jau XV amžiuje sukurti sudėtingą Perkasos (Kopanicos) kanalų sistemą, formuojant salą, kurioje jau XV amžiuje stovėjo malūnai ir dirbtuvės, į kurią patekimas buvo įmanomas tik per medinius tiltelius. Šiuo kanalu nukreiptas upės vanduo užtikrino Vaivados malūno (stovėjusio prie dabartinio Paupio gatvės tilto) ir kitų dirbtuvių darbą. Prie urbanistinės miesto struktūros teritorija buvo prijungta XVIII amžiaus pabaigoje.

Nagrinėjama teritorija patenka į rytinę Vilniaus senamiesčio U1P kultūros paminklo dalį, kur abipus Vilnelės upės krantų XIX – XX a. pradžioje kūrėsi istorinės pramonės įmonės ir gyveno amatininkai, odų išdirbėjai, buvo žuvų turgus.

Planuojamos teritorijos naudojimo ir užstatymo raidą geriausiai atskleidžia miesto istoriniai planai. Pirmą kartą planuojama teritorija parodyta **Fiurstenhofo plane (1737 m.)**. tuo metu teritorija buvo menkai užstatyta - matomos tik užstatymo užuomazgos, dabartinės Aukštaičių gatvės trasoje dar buvo išlikęs kanalas

Pav. 2 Fiurstenhofo 1737 m planas



1840 m. plane užstatymas dar būdingas priemiesčiui – vyrauja pavieniai pastatai, sodai, daržai, dar nėra perimetrinio užstatymo struktūrų, jau susiformavusios Užupio, Paupio gatvių tramos. Kanalas Aukštaičių gatvės trasoje dar išlikęs, tačiau kartu su juo jau yra gatvės užuomazga.

Pav. 31840 m planas



Pirmosios teritorijos nuotraukos padarytos XIXa viduryje (1861-66 metais), rodo kad apylinkėse užstatymo struktūros tuo metu tik pradėjo formuotis, turėjo aiškiai priemiestinį charakterį. Šiose nuotraukose dar matomas kanalas dabartinės Aukštaičių gatvės vietoje, piečiau kanalo susiformavęs užstatymas, kuriame matomi ir mūriniai pastatai.

Pav. 4 Planuojamos teritorijos apylinkių vaizdai (1866 fotonuotrauka (W. Zakharchik), 1831 litografija (K. Račinskas))



Pav. 5 A.Swieykowski fotografija 1861-66 Vaizdas į planuojamą teritoriją iš rytų



Pav. 6 A.Swieykowski fotografija 1861-66 (matoma Vilnios vaga, kanalas, užstatymas piečiau dab. Aukštaičių gatvės)



Pav. 7 A.Swieykowski fotografija 1861-66 (matoma Vilnios vaga, kanalas, užstatymas piečiau dab. Aukštaičių gatvės)



1898m plane nagrinėjama teritorija nurodyta kaip užstatyta miesto dalis (nebe kaip priemiestinė), planuojamoje teritorijoje jau sunaikinta kanalų sistema.

Pav. 8 1898m planas



Tai atsispindi ir vėlesnėse nuotraukose. Jose aiškia matomas pakankamai intensyvus užstatymas tarp dabartinių Aukštaičių ir Paupio gatvių.

Pav. 9 S.F. Fleury 1896m. fotografiją Misionierių sodą su aiškiai matomu intensyviu užstatymu piečiau sodo.

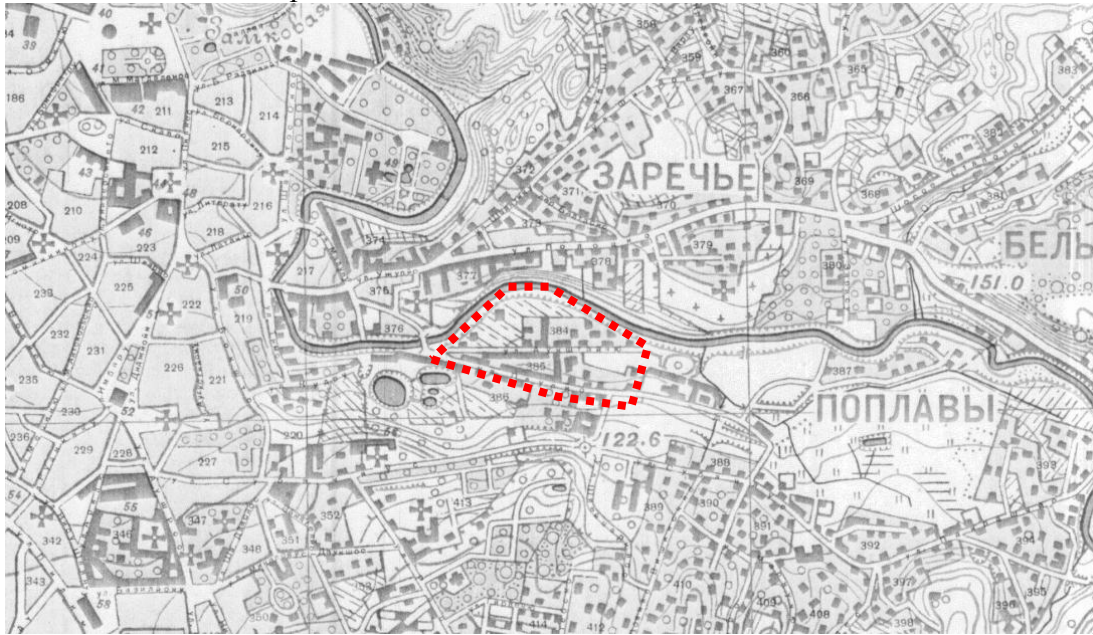


Teritorija piečiau dabartinės Aukštaičių gatvės tuo metu dar buvo menkai užstatyta, Vilnios šlaitai apžėlę krūmais ir savaiminiais medžiais.

Pav. 10 S.F. Fleury 1896m. fotografija. Vaizdas į Vilnios upę. Teritorija šiauriau dab. Aukštaičių gatvės neužstatyta, apžėlusia krūmais.

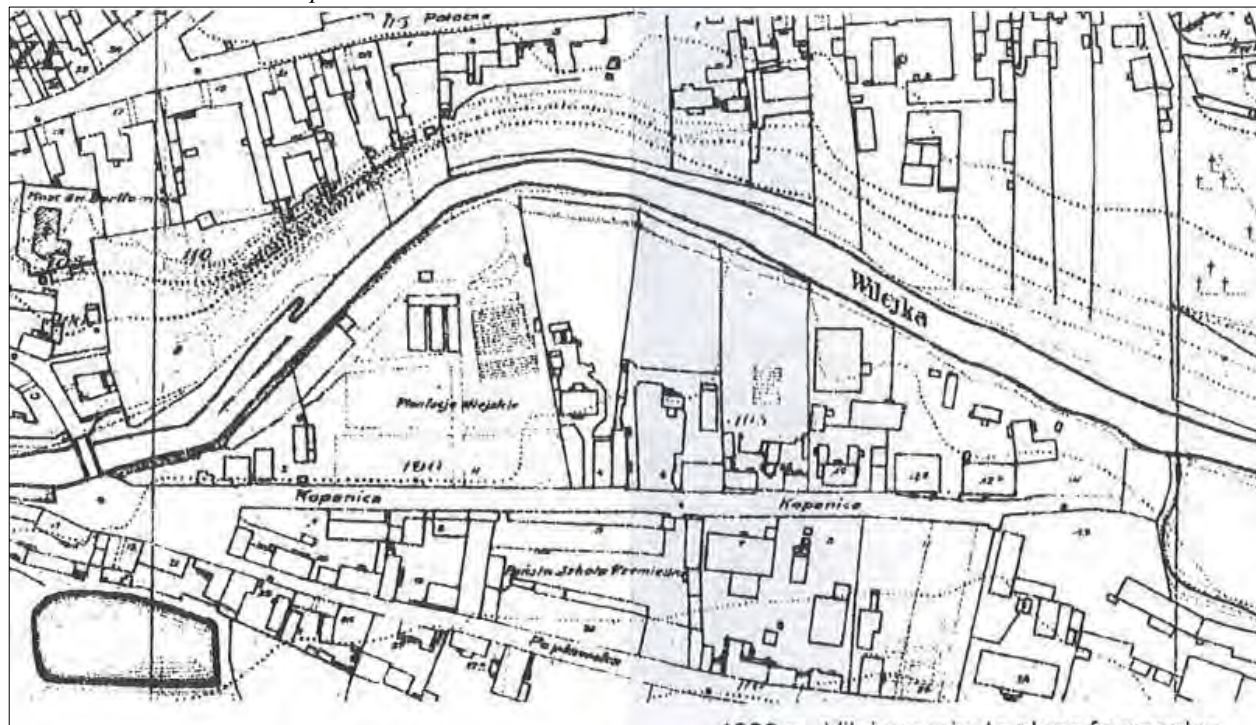


1944 m. kariniame žemėlapyje, parengtame pagal 1941 duomenis matoma, kad didžiąją planuojamos teritorijos dalį jau sudaro gamybinės teritorijos, jau aiškiai susiformavęs perimetrinis kvartalas piečiau Aukštaičių gatvės ir pastebimas “vilų” principu besiformuojantis kvartalas šiauriau Aukštaičių gatvės.
Pav. 11 1944m žemėlapis



1938m sklypų planas rodo teritorijos žemėnaudą buvus žymiai smulkesnę nei dabartinė. Tuo būdu nuosekliai vystantis tradiciniams užstatymo principams teritorijos urbanistinės struktūros mastelis būtų buvęs ženkliai smulkesnis.

Pav. 12 1938m žemėnaudos planas



Po Antrojo Pasaulinio karo gyvenamieji amatininkų namai prie Maironio gatvės buvo nugriauti, pastatyti pramoniniai fabrikų „Skaitek“ ir kiti statiniai. Pirmasis iš jų – masyvus tūrio „stalinistinio neoklasicizmo stiliaus pastatas palei Aukščių gatvę. Vėliau iki tol buvusios laisvos teritorijos buvo užstatytos stambiaplokščiais pramoniniais pastatais, disonuojančiais su gretimybėje esančiais mažesnio mastelio bei tūrio pastatais. Į rytus nuo planuojamos teritorijos įsikūrė kailių išdirbimo įmonė „Vilniaus kailiai“. Gretimose teritorijose jau anksčiau veikė Vilniaus baldų kombinatas, kurio statiniai šiuo metu dalinai demontuoti. Arčiau Zarasų gatvės stovėjo Miesto apželdinimo tresto šiltnamiai ir oranžerijos.

Tuo laikotarpiu buvo menkai paisoma technologinių ir ypač aplinkosauginių reikalavimų, todėl tiek įmonių teritorija, tiek pastatai ženkliai užteršti technologijoje naudotais naftos produktais – tepalais.

Žlugus sovietų santvarkai gamyba merdėjo, vėliau įmonė bankrutavo. Įmonės pastatai buvo parduoti aukcione ir iki šiol stovi nenaudojami. Pastatų būklė vis labiau blogėja.

Pav. 13 Dabartinė užstatymo būklė (šaltinis www.bing.com)



4. ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

4.1 Pagrindiniai esami teritorijos rodikliai

Bendras sklypų plotas	50.168 kv.m., iš jo:
nuomojama žemė	49 640 kv.m.
valstybinė žemė	528 kv.m.
Bendras pastatų plotas	54 626 kv.m.
Užstatytas plotas	24 266 kv.m.
Esamas užstatymo tankumas	50 proc.
Esamas užstatymo intensyvumas	1,1
Esamas aukštingumas	1-4 aukštai

Lentelė 1 Duomenys apie esamus pastatus planuojamoje teritorijoje

Eil. Nr.	Unikalus Nr.	Paskirtis	Pažymėjimas plane	Aukštų skaičius	Bendras plotas, m2	Užstatytas plotas, m2
1	1094-0509-2020	Gamybos, pramonės	1P2p	2	3.854,60	1.673,00
2	1094-0509-2040	Gamybos, pramonės	2P4p	4	7.749,21	2.141,00
3	1094-0509-2051	Gamybos, pramonės	3P2p	2	3.536,12	2.277,00
4	1094-0509-2062	Gamybos, pramonės	4P2p	2	1.069,98	737,76
5	1094-0509-2073	Gamybos, pramonės	5P2p	2	617,86	418,12
6	1094-0509-2084	Gamybos, pramonės	6P1p	1	1.710,05	1.289,96
7	1094-0509-2095	Gamybos, pramonės, pagalbinio ūkio	7P3p	3	7.621,93	2.574,00
8	1094-0509-2108	Gamybos, pramonės	8P1p	1	405,89	430,99
9	1094-0509-2119	Gamybos, pramonės	9P2p	2	2.252,77	1.329,00
10	1094-0509-2122	Gamybos, pramonės	10P2p	2	3.043,59	1.579,00
11	1094-0509-2019	Gamybos, pramonės	11P2p	2	2.516,68	1.349,00
12	1094-0509-2136	Gamybos, pramonės	12P4b	4	6.670,21	2.215,00
13	1094-0509-2140	Administracinė	13B4b	4	6.108,41	1.869,00
14	1094-0509-2151	Kultūros	14C2p	2	1.199,46	685,52
15	1094-0509-2034	Kita	15H2p	2	3.572,65	1.847,00
16	1094-0509-2162	Gamybos, pramonės	16P4p	4	1.179,57	413,04
17	1094-0509-2173	Sandėliavimo	17F1g	1	718,85	744,68
18	1094-0509-2184	Sandėliavimo	18F1p	1	587,30	630,00
19	1094-0509-2340	Pagalbinio ūkio	4211g	1	0,00	63,41
20	1094-0274-0016	Kultūros	1C1m	-	211,19	-
					54.626,32	24.266,48

4.2 Bendras esamos būklės apibūdinimas

Šiuo metu didžioji teritorijos dalis devastuota, jokia žymesnė veikla joje nevyksta. Užstatymo struktūra neraiški, nesuformuota, disonuojanti su aplinka. Dabartinio teritorijos užstatymo architektūra - įvairaus istorinio laikotarpio pramoninis paveldas. Viešųjų erdvių nėra. Želdiniai daugiausia savaiminiai, nesistemiški. Kvartalo tarp Paupio ir Aukštaičių gatvių užstatymo struktūra pakankamai susiformavusi – aiškiai išreikštas perimetrinis užstatymas su susiformavusiomis gerų proporcijų kiemų erdvėmis. Kvartalo tarp Aukštaičių gatvės ir Vilnios upės užstatymo ir erdvių struktūra neišraiškina, užstatymas formuotas vien gamybos technologiniams poreikiams tenkinti.

Pav. 14 Esama situacija teritorijoje – vaizdas iš pietų (šaltinis www.bing.com)



Šiuo metu jokių stambesnių transporto traukas generuojančių objektų planuojama teritorija neturi. Nėra ir gerai išvystyto gatvių ar kelių tinklo. Jungtis su Zarasų gatve yra iki galo neįrengta, sunkiai pravažiuojama. Bendras šios teritorijos gatvių tinklas lieka pakankamai retas ir mažo laidumo, daugumoje atveju - dviejų eismo juostų (Maironio, Paupio, Aukštaičių, Polocko, Kūdrų gatvės).

Planuojama teritorija šiuo metu gerai aptarnaujama visuomeninio transporto - pilnai aptarnaujama autobusų maršrutais iš Subačiaus ir Zarasų gatvių stotelių – Subačiaus, Zarasų, Paplaujos, Audėjas. Autobusų maršrutai Nr. 10, 13, 4, 44, 11, 34, 74 jungia su miesto centru, Senamiesčiu, Šnipiškėmis, Baltupiais, Fabijoniškėmis, Santariškėmis, Žvėrynu, N.Vilnia, Liepkalniu, Geležinkelio ir Autobusų stotimis.

Dviračių takų bei pėsčiųjų takų sistema neišvystyta.

Teritorija pakankamai aprūpinta inžinerine infrastruktūra, tačiau didelė dalis inžinerinių tinklų susidėvėję ir neatitinka naujų poreikių. Parengus techninį projektą, bus galima pasijungti į esamus miesto inžinerinius tinklus pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Vilniaus miesto savivaldybė, inicijuodama buvusių pramoninių teritorijų atgaivinimą bei skatindama devastuotų teritorijų atnaujinimą inicijavo projektą „Architektūros parkas“, apimančią šiuo detaliuoju planu planuojamą buvusios „Skaitek“ gamyklos, taip pat „Vilniaus kailių“, buv. „Audėjo“ ir „Markučių“ gamyklų teritorijas. Savivaldybė numato pati investuoti į šių teritorijų viešosios infrastruktūros (socialinės ir inžinerinės) plėtrą, koordinuoja projektus ES fondų lėšoms teritorijų valymui gauti.

Pav. 15 Esama situacija teritorijoje – vaizdas iš šiaurės (šaltinis www.bing.com)

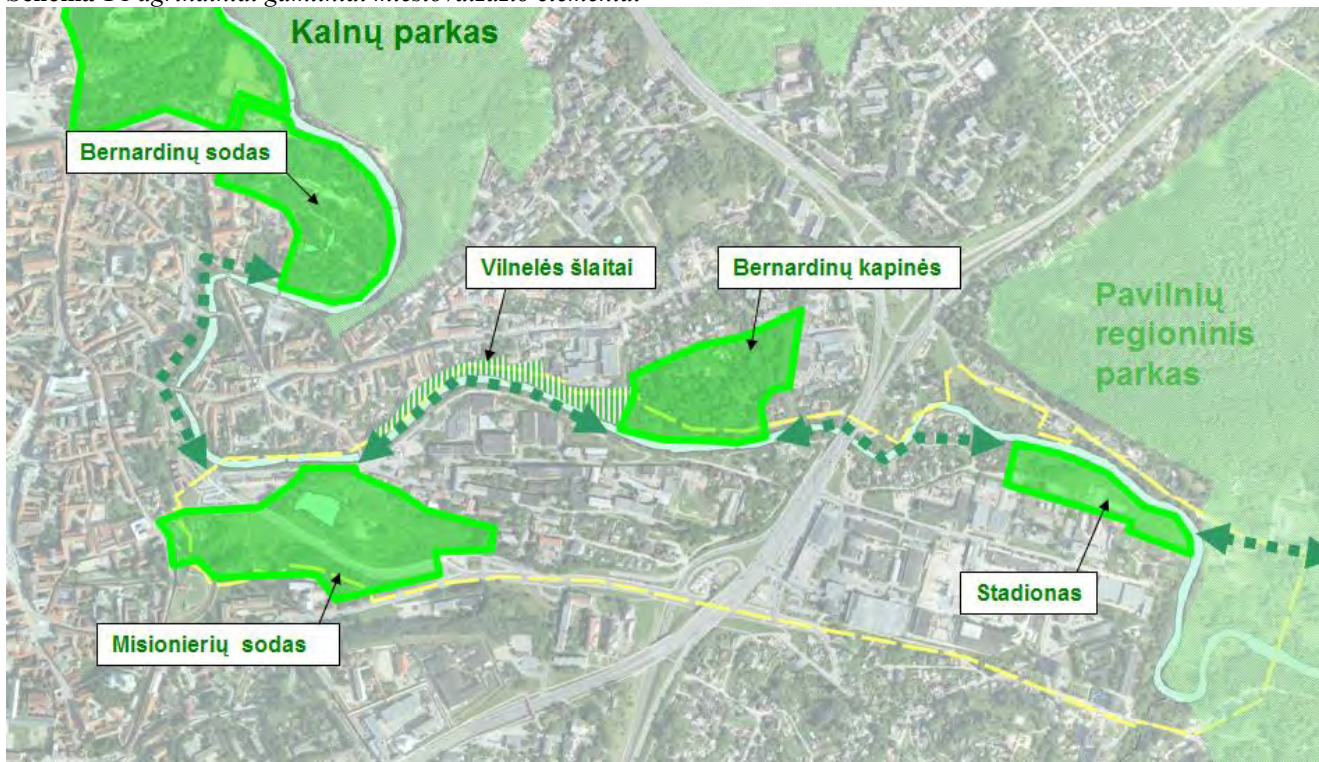


4.3 Planuojamos teritorijos miestovaizdis

Aplinkinių teritorijų (ypač Užupio) vertingų miestovaizdžių savitumą sudaro išraiškingos struktūros gamtinių elementų – Vilnios slėnio šlaitų ir nedidelio mastelio urbanistinių elementų - užstatymo, netaisyklingų parametru viešųjų erdvių dermė. Ypatingai didelę teritorijos savitumui ir suvokimui turi viešųjų erdvių sistema. Apie planuojamą teritoriją yra tiek urbanizuotoms teritorijoms būdingų viešųjų erdvių - aikščių ir skverų, tiek ir didesnių gamtinių elementų dominuojamų teritorijų – parkų, kapinių, atvirų erdvių.

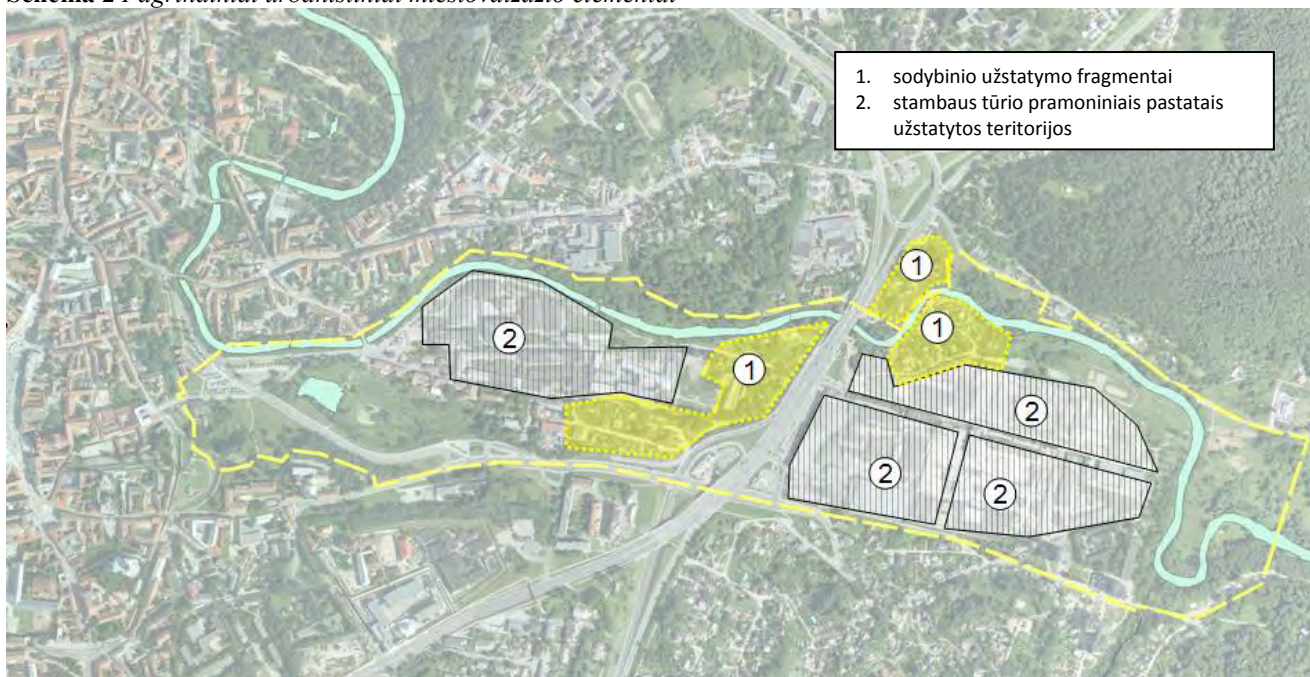
Miestovaizdį formuojančių gamtinių erdvių sistemą (žiūrėti schemą Nr.1) sudaro palei Vilnelės tėkmę susiformavę šlaitai – daug kur net sunkiai prieinami dėl ypač didelio nuolydžio ir tebevykstančios erozijos, Kalnų parkas, Pavilnių regioninis parkas, Sereikiškių parkas, Misionierių sodas, Bernardinų kapinės.

Schema 1 Pagrindiniai gamtiniai miestovaizdžio elementai



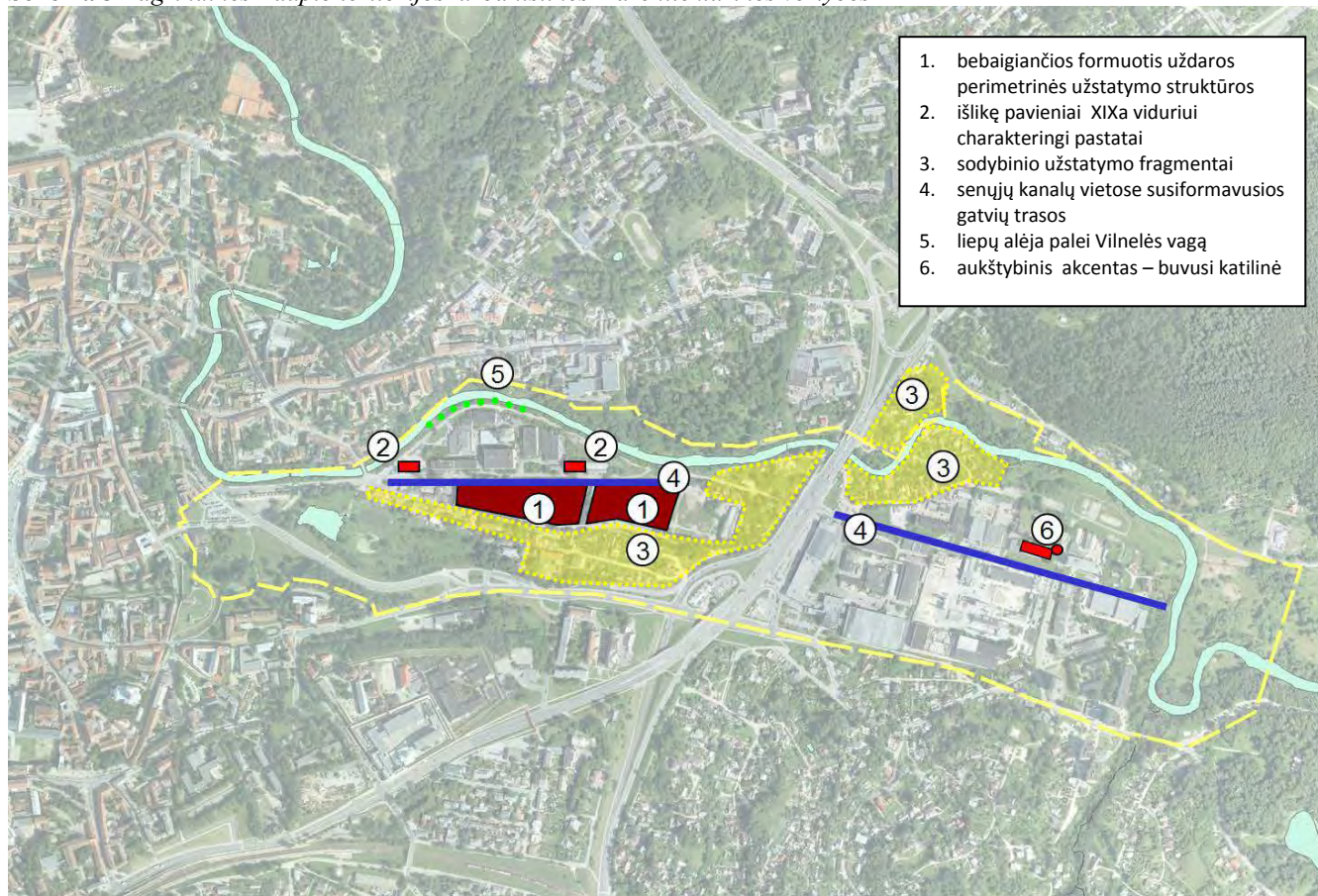
Planuojamos teritorijos miestovaizdį esmingai įtakoja ir urbanistiniai elementai (žiūrėti schema Nr.2). Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse išskiriami keli miestovaizdžio tipai. Pirmiausia tai išlikę sodybinio užstatymo fragmentai palei Zarasų gatvę ir Vilnelės upę (Nr.1). Planuojamoje teritorijoje ir į rytus nuo Zarasų gatvės dominuoja uždaroje gamybinėse teritorijose daugiausia pagal technologinius reikalavimus išdėstyti stambaus tūrio pramoniniai pastatai (Nr. 2). Daugelis iš jų, ypač vėlyvesni surenkamo karkaso pastatai yra pernelyg didelio tūrio, disonuoja tiek su gamtine tiek ir su smulkesnio mastelio urbanistine aplinka. Planuojamoje teritorijoje piečiau Aukštaičių gatvės, kur išlikęs ikikarinis bei stalinistinio periodo užstatymas, yra akivaizdūs bebaigiančio susiformuoti perimetrinio užstatymo fragmentai. Planuojamos teritorijos miestovaizdį esmingai pakeitė Zarasų gatvė, ženkliai iškylanti virš esamo mažaukščio užstatymo ir skaidanti Vilnelės slėnio erdvę.

Schema 2 Pagrindiniai urbanistiniai miestovaizdžio elementai



Planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje esančios ir jos planavimą įtakančios urbanistinės vertybės pateiktos schemoje Nr. 3. Tai bebaigiančios formuotis uždaros perimetrinės užstatymo struktūros tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių su išlikusiais vertingo tūrio ir išraiškingos architektūros tarpukario ir pokario laikotarpių pastatais (Nr.1), išlikę pavieniai XIXa viduriui charakteringi pastatai (Nr.2), išlikę sodybinio užstatymo fragmentai palei Vilnelės vagą ir Paupio gatvės išklotinėje pradedantys virsti perimetriniu užstatymu (Nr.3), senųjų kanalų vietose susiformavusios gatvių trasos (Nr.4), iš sovietinio laikotarpio išlikusi liepų alėja palei Vilnelės vagą buvusios Skaitekso gamyklos teritorijoje (Nr.5).

Schema 3 Pagrindinės Paupio teritorijos urbanistinės – architektūrinės vertybės



4.4 Atlikti tyrimai teritorijoje Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 26

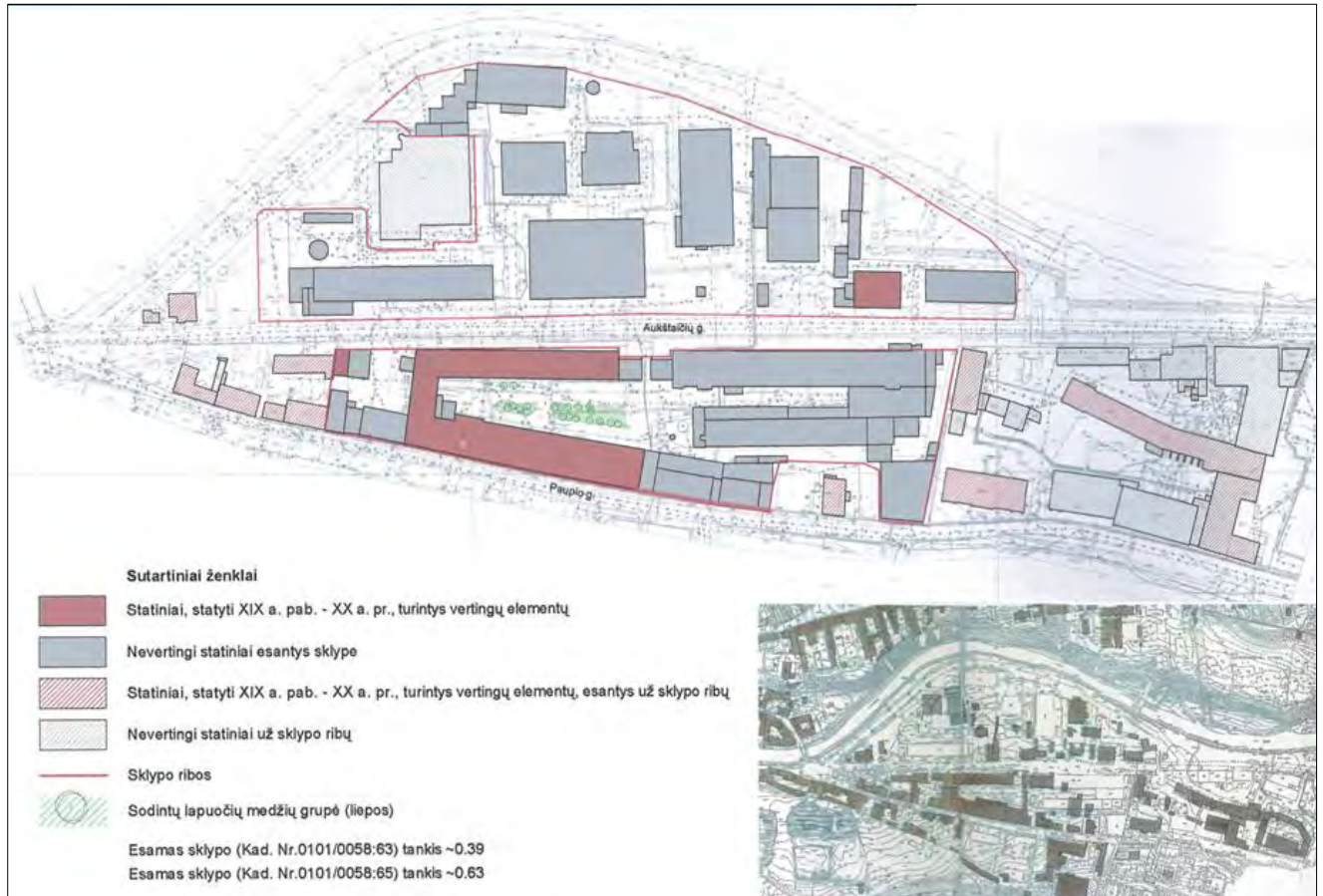
- 1981 m. Vilniaus m. Paupio g., Užupio, Vilnelės kvartale vykdytų mechanizuotų žemės kasimo darbų archeologinės priežiūros ir fiksacijos ataskaita (Lietuvos TSR Kultūros ministerija, Paminklų konservavimo institutas, 1982 m.);
- Žvalgomųjų archeologinių tyrinėjimų, atliktų 2005 m. Aukštaičių g. 7, Vilniuje, ataskaita (Linas Girlevičius, Kultūros paveldo centras, Kultūros paveldo tyrimų institutas, Archeologų grupė “Antiqua”, Vilnius, 2005 m.);
- Sklypų Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 26 – k/Nr. 0101/0058:63 ir 0101/0058:65 paminklosauginė ekspertizė (UAB “Senojo miesto architektai, 2005 m.);
- Pastatų kompleksas Vilniuje, Aukštaičių g. 7, Žvalgomieji geologiniai tyrimai (Vidmanto Vaitiekūno IĮ, 2005 m.);
- Teritorija tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių. Istorinės urbanistinės raidos analizė (Aušrelė Racevičienė, Nekilnojamojo paveldo apsaugos specialistė, 2006 m.);
- Teritorija tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių. Inžinerinių geologinių sąlygų apžvalga (Vidmanto Vaitiekūno IĮ, 2006 m.);

- Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių detalaus plano dendrologinė studija (doc. dr. Evaldas Vylius Navys, 2007 m.);
- Sklypo Polocko g. 13 ir Vilnelės upės pakrantės – T9 teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko g. triukšmo modeliavimo taškai (UAB “Senojo miesto architektai”, 2008 m.);
- Pastatų Nr. 1P2p, 2P4p ir 7P3p Aukštaičių g. 7, Vilniuje, užterštumo tyrimo rezultatai ir pagrindinių konstrukcijų žvalgomieji tyrimai (esama padėtis) (UAB “Ramboll Lietuva”, 2010 m.);
- Vilniaus m. sav. Aukštaičių g. 7 buvusios pramoninės teritorijos preliminarus ekogeologinis tyrimas (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2011 m);
- Vilniaus m. sav. Aukštaičių g. 7 buvusios pramoninės teritorijos detalus ekogeologinis tyrimas (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2011 m);
- Vilniaus m. sav. Aukštaičių g. 7 buvusios pramoninės teritorijos tvarkymo planas (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“ ir UAB „COWI Lietuva“, 2011 m);
- Želdinių biologinės vertės nustatymas Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 26 ribose Vilniuje (Gamtos tyrimų centro botanikos institutas, 2011 m.).
- Statinių aukščio absoliutinių altitudžių matavimai – taškų koordinavimas ir niveliavimas (UAB „Geoidas“, 2012)
- Detaliojo plano ir projektinių pasiūlymų vertinimas (prof. A. Miškinis, 2012)

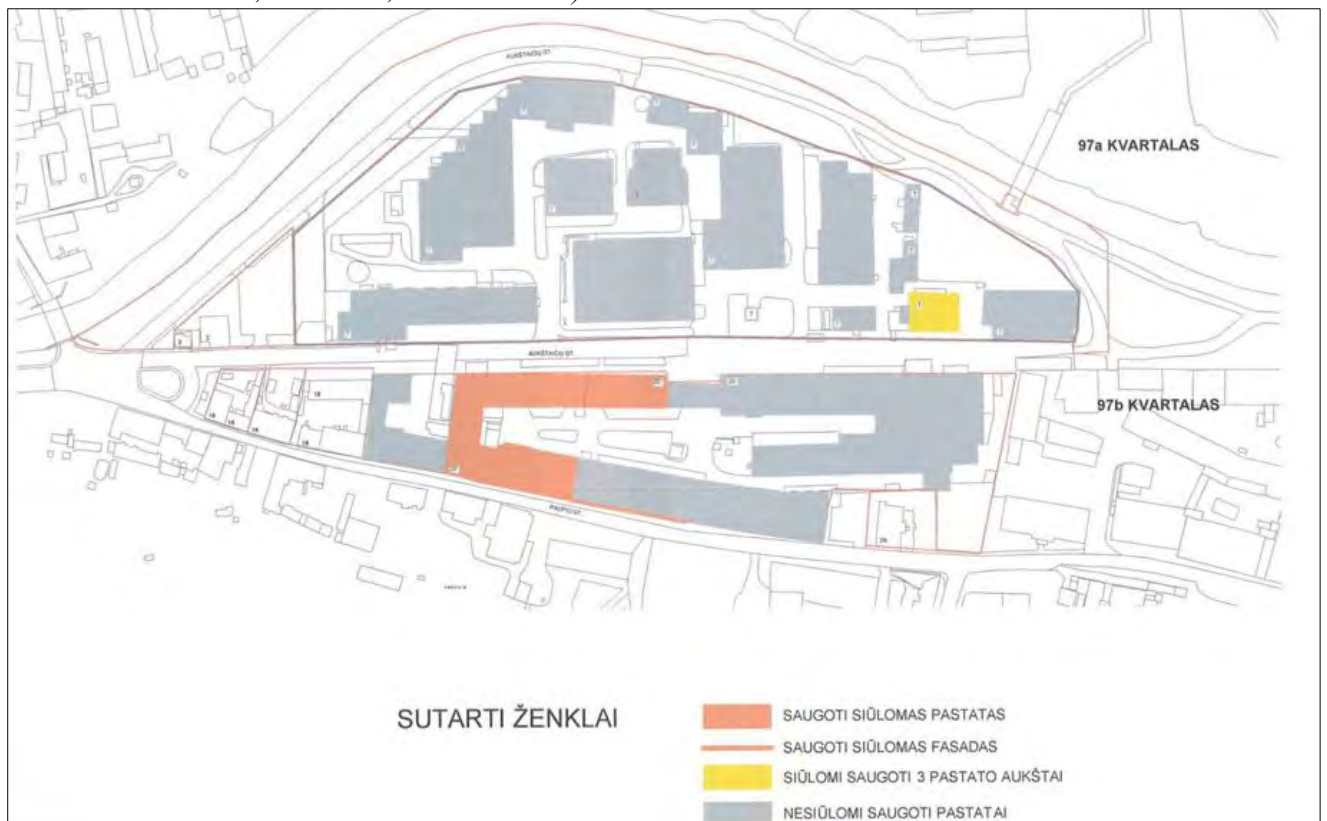
4.5 Pastatų paveldosauginė ekspertizė

Siekiant nustatyti pastatų išliekamąją vertę buvo atlikta „Sklypų Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 26 paminklosauginė ekspertizė“, 2005 m., autoriai I.Kliobavičiūtė, R.Zilinskas, J.Mendelevičius. Joje nustatyti statiniai, turintys vertingų elementų, pateikiamos jų tvarkymo rekomendacijos. Šios ekspertizės išvadinės schemos pateikiamos schemose Nr.4 ir Nr.5.

Schema 4 Statinių vertės schema (Sklypų Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 20 paminklosauginė ekspertizė“, 2005 m., autoriai I.Kliobavičiūtė, R.Zilinskas, J.Mendelevičius).



Schema 5 Pastatų tvarkymo rekomendacijos (Sklypų Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 20 paminklosauginė ekspertizė“, 2005 m., autoriai I.Kliobavičiūtė, R.Zilinskas, J.Mendelevičius).



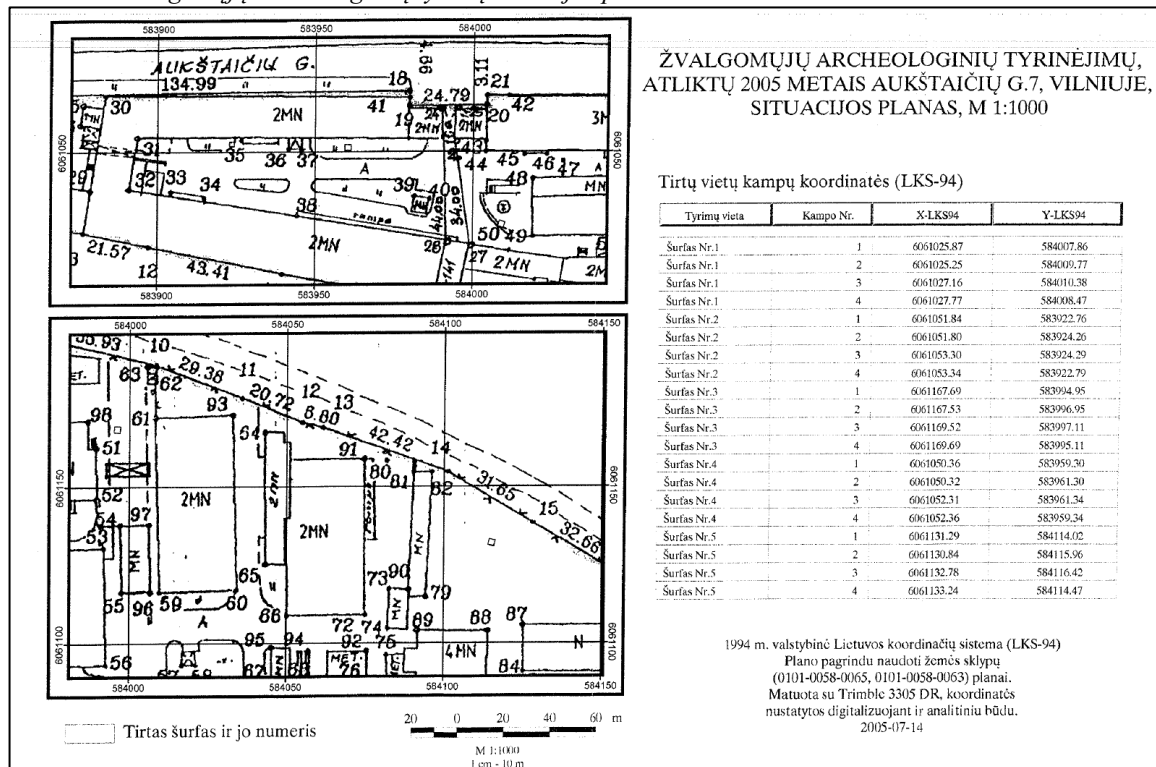
4.6 Archeologinių tyrimų išvados

1. 2005 m. liepos mėn. atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrinėjimai sklypuose Aukštaičių g. 7, Vilniuje (sklypų unikalūs Nr. 0101-0058-0063 ir 0101-0058-0063)
2. Žvalgomųjų tyrimų metu iširtas 18,25 m² plotas, fiksuotas iki 2,7 (2,95) m storio kultūrinis sluoksnis, datuojamas XVI a. pabaiga – XIX a. pradžia. Kultūrinis sluoksnis stipriai apardytas sovietmečiu. Ankstyvi kultūrinio sluoksnio horizontai struktūra primena smėlingą daržo žemę. Ankstyvi sluoksniai menkai intensyvūs – juose aptiktas nedidelis kiekis XVI a. pab. – XVIIIa. datuotinių archeologinių radinių.
3. Atliekant parengiamuosius darbus peržiūrėta ankstesnė kartografinė medžiaga, ji GIS pagalba derinta su XX a. II pusės – pabaigos planais, toponuotaukomis. Nustatyta, kad sovietmečiu daugelio ankstesnių statinių vietose sklypuose 0101-0058-0063 ir 0101-0058-0063 pastatyta įvairios paskirties statinių – šie bus stipriai apardę ankstesnių statinių likučius. Manytume, kad geriausiai išlikęs yra dabar užpiltas kanalas, kurio konstrukciją (krantines, tiltą) bei plotį būtina nustatyti tolimesnių darbų metu.
4. Vykdam žemės kasimo darbus ateityje archeologo dalyvavimas būtinas. Pradiniame didelės apimties darbų etape pakankamas tyrimų pobūdis - archeologiniai žvalgymai. Žvalgymų metu aptikus ankstyvų pastatų likučių arba vertingų kultūrinio sluoksnio horizontų tyrimų pobūdis turi būti keičiamas į pilnus archeologinius tyrinėjimus.
5. Žvalgomųjų archeologinių tyrinėjimų metu surinkta negausi radinių kolekcija bus perduota Lietuvos nacionaliniam muziejui.

Vilnius, 2005-08-01

Linas Girlevičius, archeologas

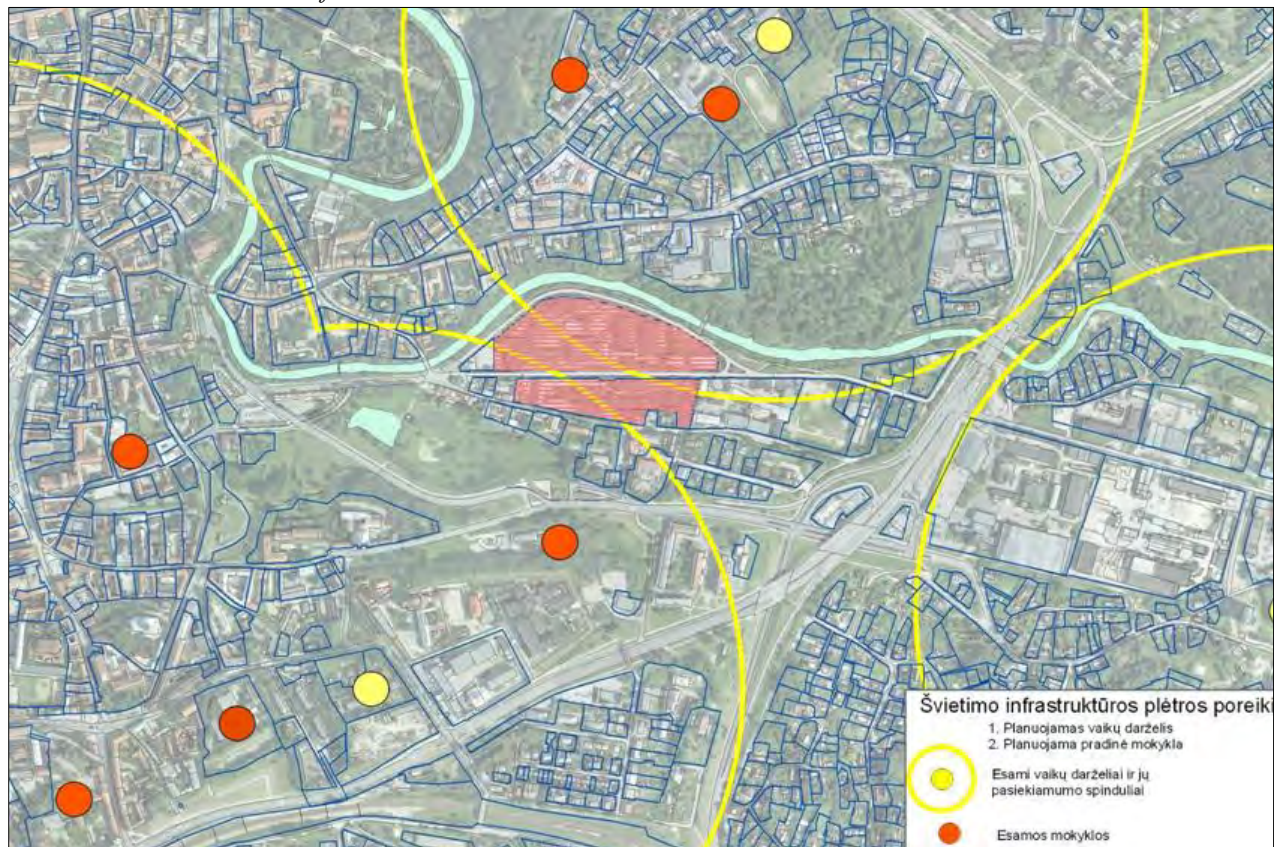
Schema 6 Žvalgomųjų archeologinių tyrimų situacijos planas



4.7 Esama socialinė infrastruktūra

Planuojamos teritorijos aplinkoje pakankamai gerai išvystyta socialinė infrastruktūra – 600 metrų spinduliu yra pakankamai mokyklų ir vaikų darželių potencialiems teritorijos gyventojams aptarnauti. Šios esamos infrastruktūros atnaujinimas ir panaudojimas kvartalo gyventojų poreikiams yra efektyvesnis būdas nei naujos kūrimas.

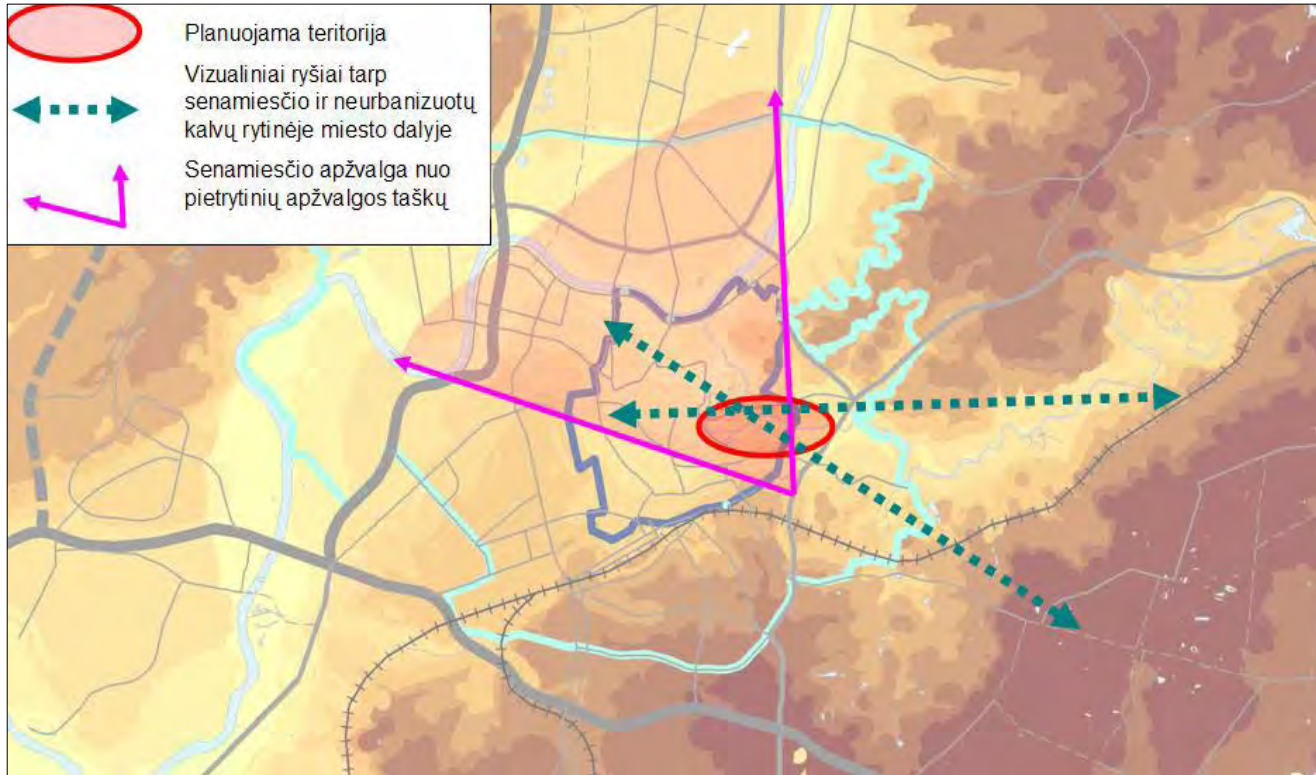
Schema 7 Esama socialinė infrastruktūra



4.8 Esamas užstatymo aukštingumas

Didžioji planuojamos dalis yra plokščioje žemiausioje Vilnelės vagos terasoje, kur vyrauja +99 – +101 absoliutinė žemės paviršiaus altitudė. Tik teritorijos dalis tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių kyla aukštyn rytų kryptimi iki +112 absoliutinės altitudės. Teritorija labai svarbi vizualinių ryšių tarp senamiesčio ir į rytus esančių miškais apžėlusių kalvų išsaugojimui.

Schema 8 Planuojamos teritorijos poveikis vizualiniams ryšiams tarp senamiesčio ir aplinkinių teritorijų



Esami pastatai stambaus tūrio, pakankamai didelio aukštingumo – iki 27 metrų aukščio nuo žemės paviršiaus. Tačiau net tokių gabaritų pastatai žvelgiant nuo senamiesčio apžvalgos taškų, Gedimino pilies nedominuoja senamiesčio panoramose, nenutraukia vizualinių ryšių tarp senamiesčio ir aplinkinių miškais apžėlusių kalvų. Žvelgiant nuo Gedimino pilies ir Subačiaus kalvų panoramoje dominuoja stambiausio tūrio aukščiausias pramoninio karkaso pastatas. Šis tūris yra mažintinas ir skaidytinas.

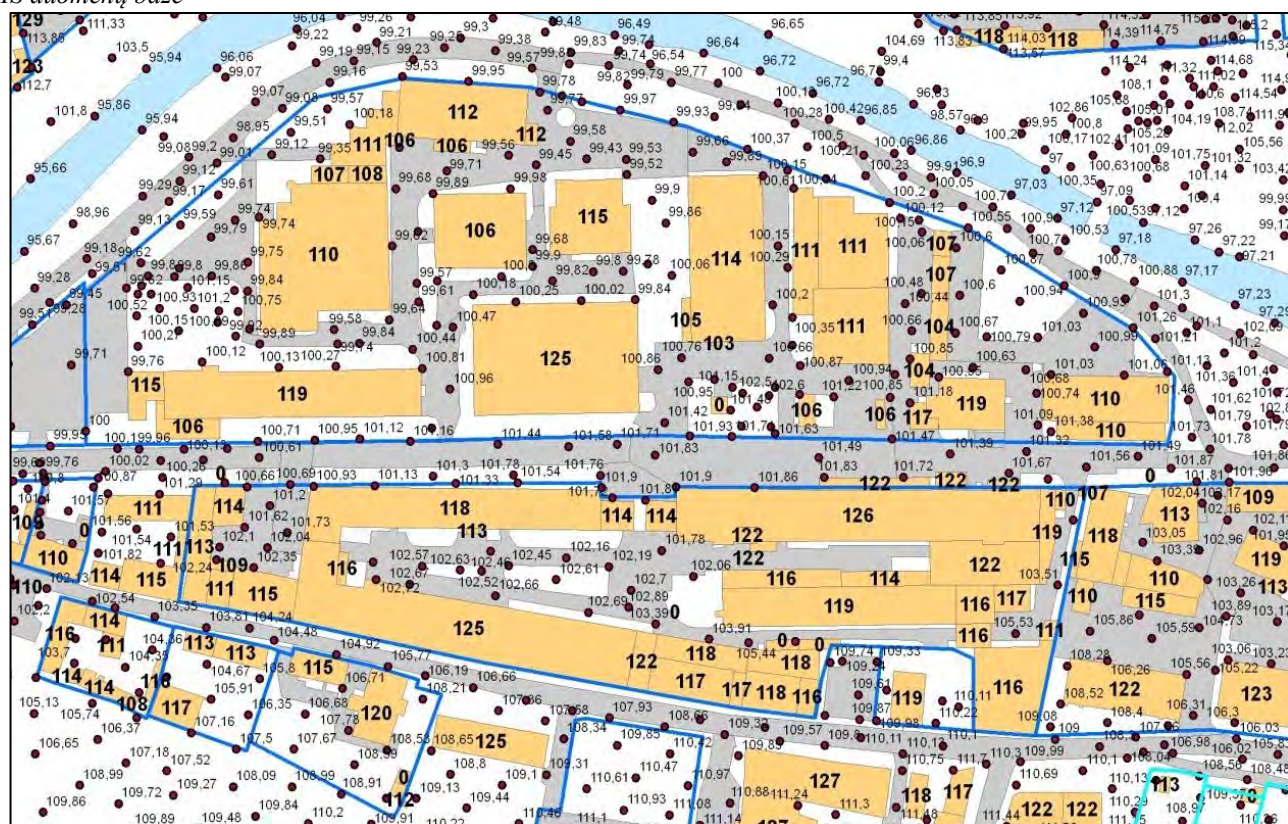
Pav. 16 Esamų pastatų poveikis panoramoms nuo Subačiaus ir Gedimino kalnų



Pav. 17 Esamų pastatų aukštingumas planuojamoje teritorijoje (absoliutinės altitudės) - natūriniai matavimai,



Schema 9 Esamų pastatų aukštingumas planuojamoje teritorijoje (absoliutinės altitudės) - Vilniaus miesto savivaldybės GIS duomenų bazė



4.9 Teritorijos ir užstatymo fizinė būklė, užterštumas

Užstatymo būklė planuojamoje teritorijoje prasta, dauguma pastatų susidėvėję. Geriausias būklės pastatus numatoma išsaugoti.

Teritorijoje Aukštaičių g.7 ir Paupio g. 26, Vilnius, 2011 metais atlikti ekogeologiniai tyrimai:

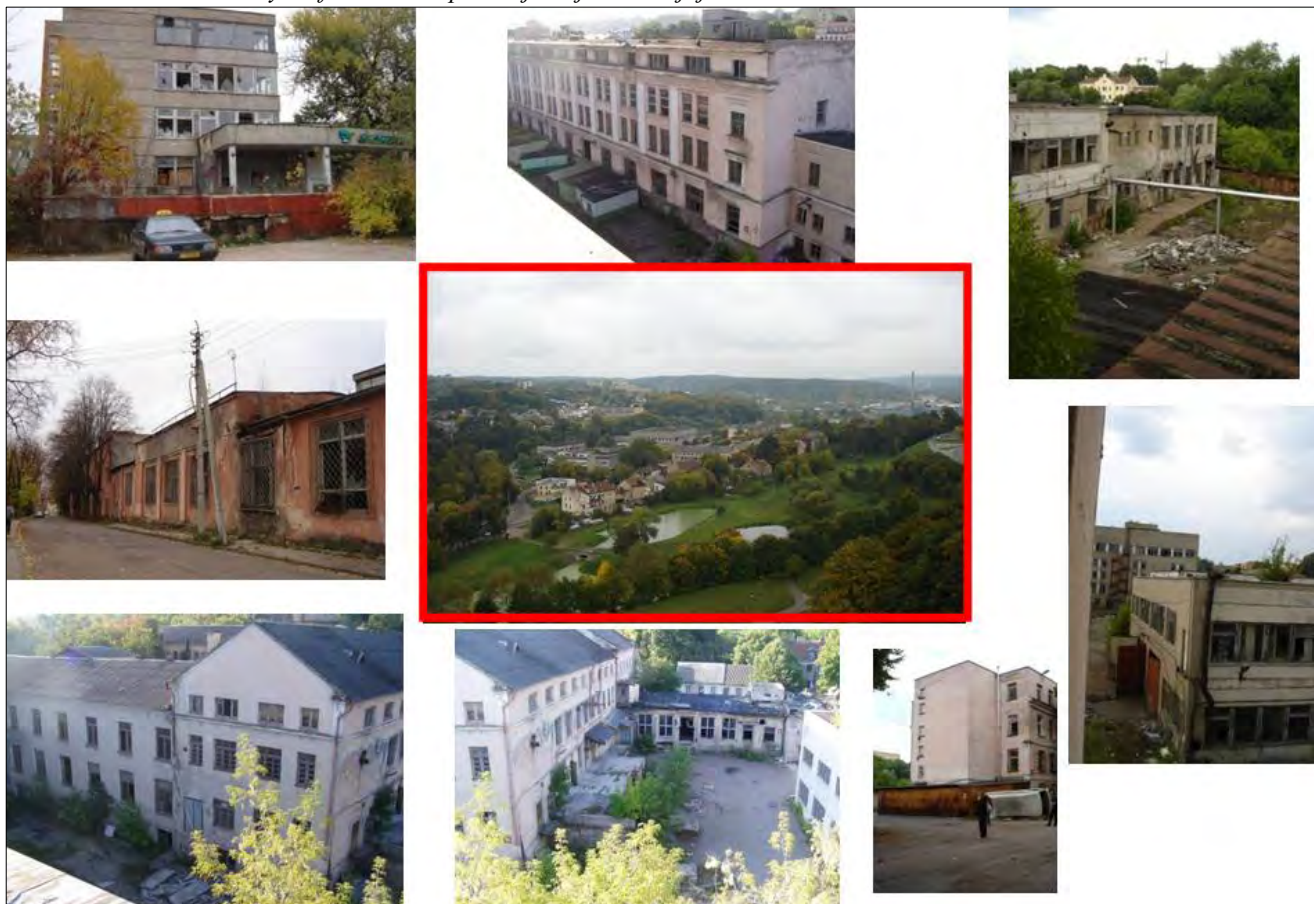
- Vilniaus m. sav. Aukštaičių g. 7 buvusios pramoninės teritorijos preliminarus ekogeologinis tyrimas (UAB „DGE Baltic Soil and Enviroment“, 2011 m);
- Vilniaus m. sav. Aukštaičių g. 7 buvusios pramoninės teritorijos detalus ekogeologinis tyrimas (UAB „DGE Baltic Soil and Enviroment“, 2011 m);
- Vilniaus m. sav. Aukštaičių g. 7 buvusios pramoninės teritorijos tvarkymo planas (UAB „DGE Baltic Soil and Enviroment“ ir UAB „COWI Lietuva“, 2011 m);

Vilniaus elektros skaitliukų gamykla tiriamoje teritorijoje pradėjo 1949 m. ir egzistavo iki 2003 m., kai buvo iškelta bankroto byla. Pagrindinė veiklos sritis buvo skaitliukų gamyba. Įvairių gamybos procesų (metalo apdirbimo, galvanizacijos, plastmasės liejimo, kt.) metu buvo naudojami naftos produktai, sunkieji metalai, ko pasakoje teritorija buvo užteršta.

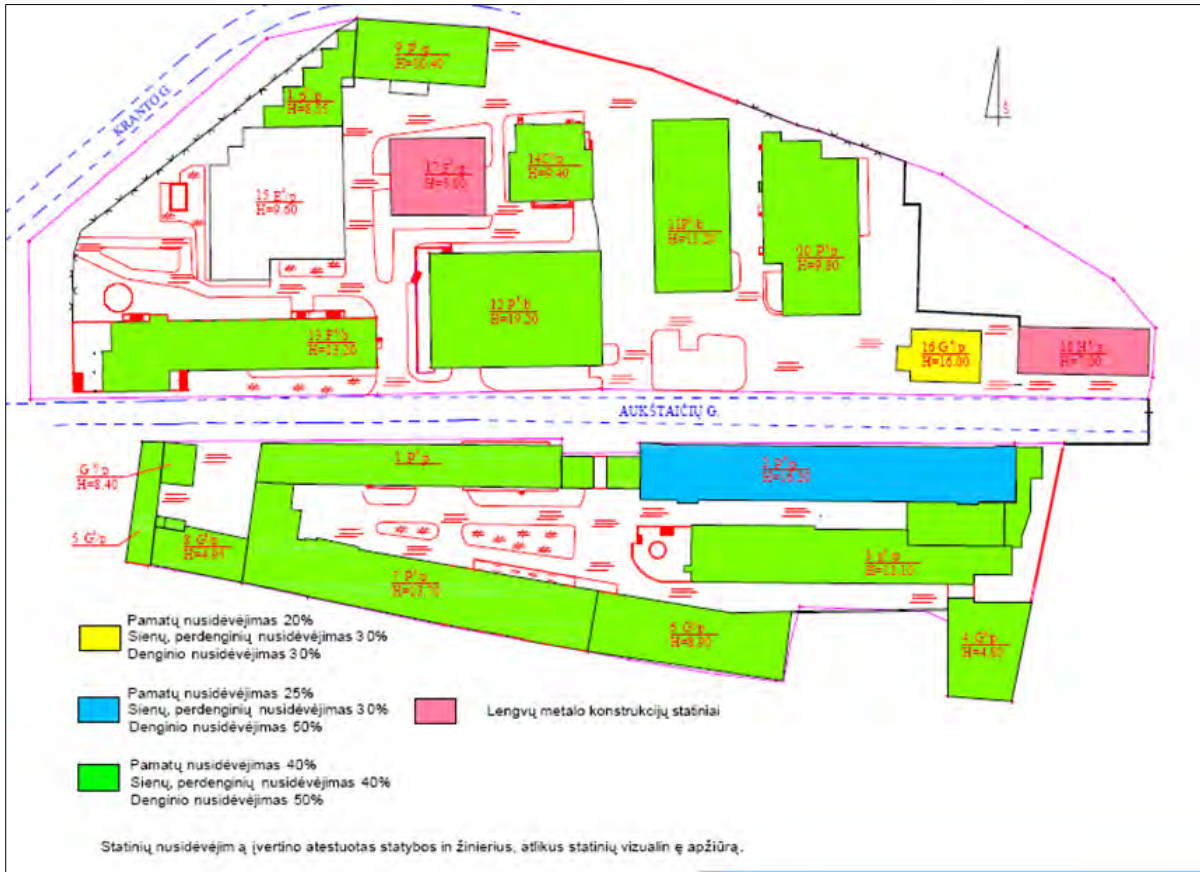
2011 m. buvo atlikti preliminarūs ir detalūs teritorijos ekogeologiniai tyrimai. Grunto bei vandens bandinių paėmimui mechaniniu būdu buvo išgręžtas dvidešimt vienas gręžinys. Gręžinių gyliai 1,5-6,0 m. Siekiant įvertinti užterštumą po pastatais mechaniniu būdu papildomai buvo išgręžti septyni gręžiniai. Gręžinių gyliai 1,7-6,0 m. Rankiniu būdu gręžiniai išgręžti ten, kur buvo neįmanoma įvažiuoti mechaninio gręžimo aparatui. Iš viso rankiniu būdu išgręžta dešimt gręžinių. Gręžinių gyliai 0,6-3,5 m. Mechaninio gręžimo metu buvo paimtas 81 grunto bandinys.

Planuojamoje teritorijoje atlikti ekogeologiniai tyrimai parodė, kad dalis pastatų ir grunto yra užteršti dėl ankščiau vykdytos pramoninės veiklos, todėl didelė dalis esamo užstatymo turės būti perstatyta, rekonstruota ar nugriauta, dalis grunto išvežta iš teritorijos utilizavimui.

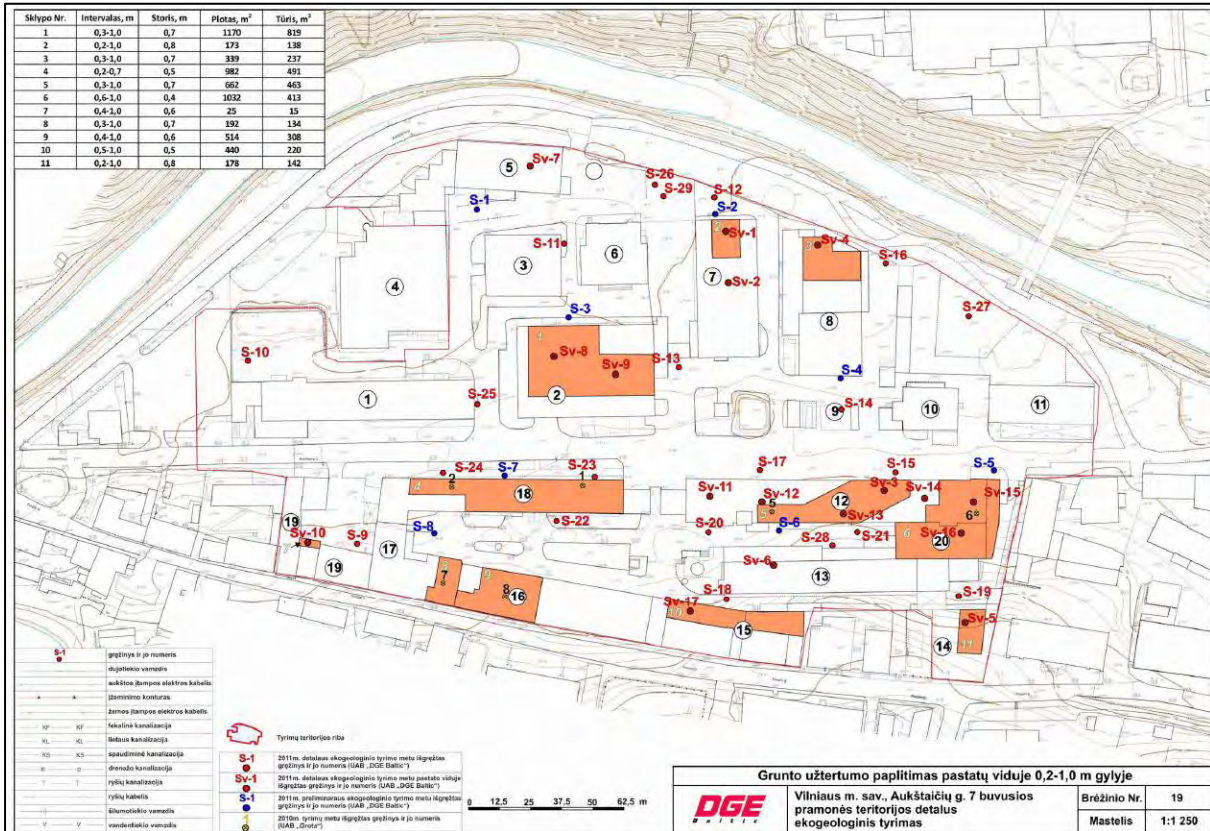
Pav. 18 Dabartinė užstatymo fizinė būklė planuojamoje teritorijoje



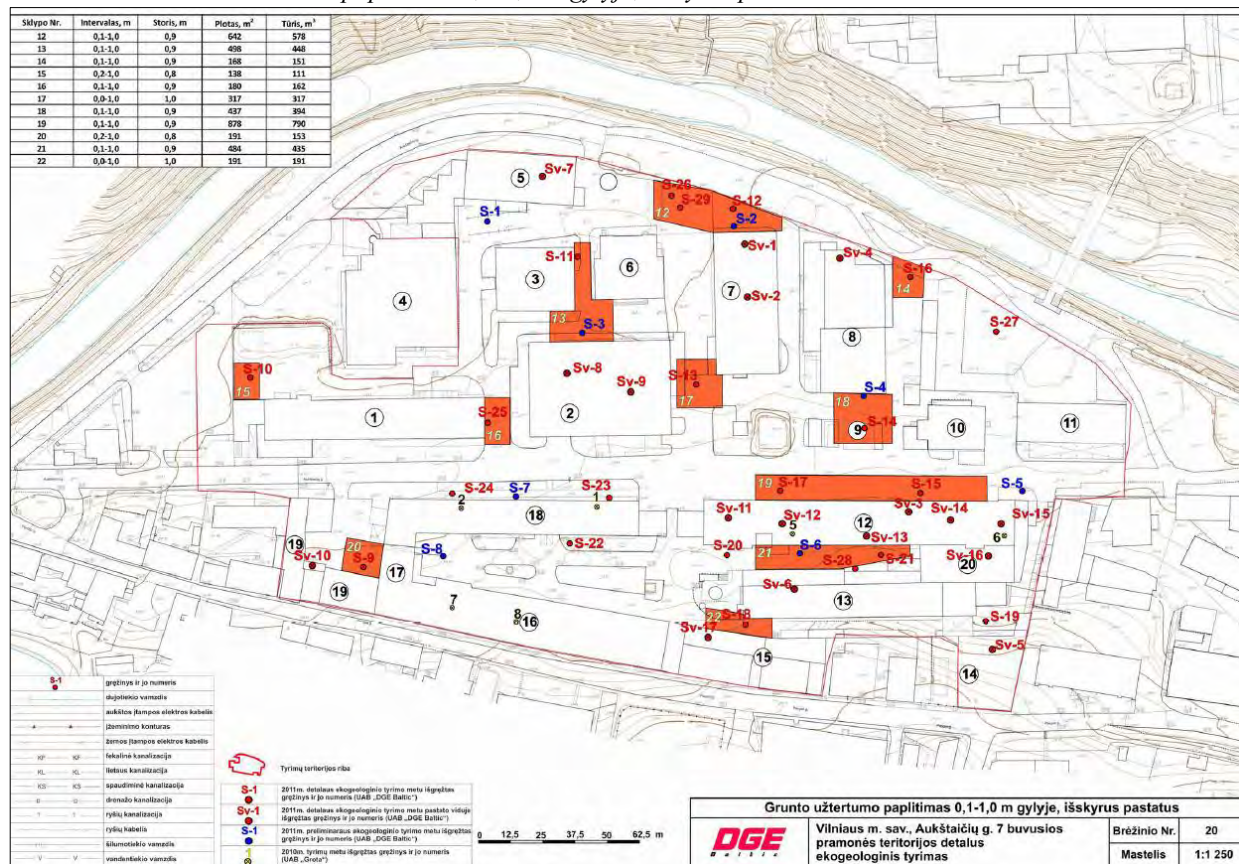
Schema 10 Esamų pastatų nusidėvėjimas



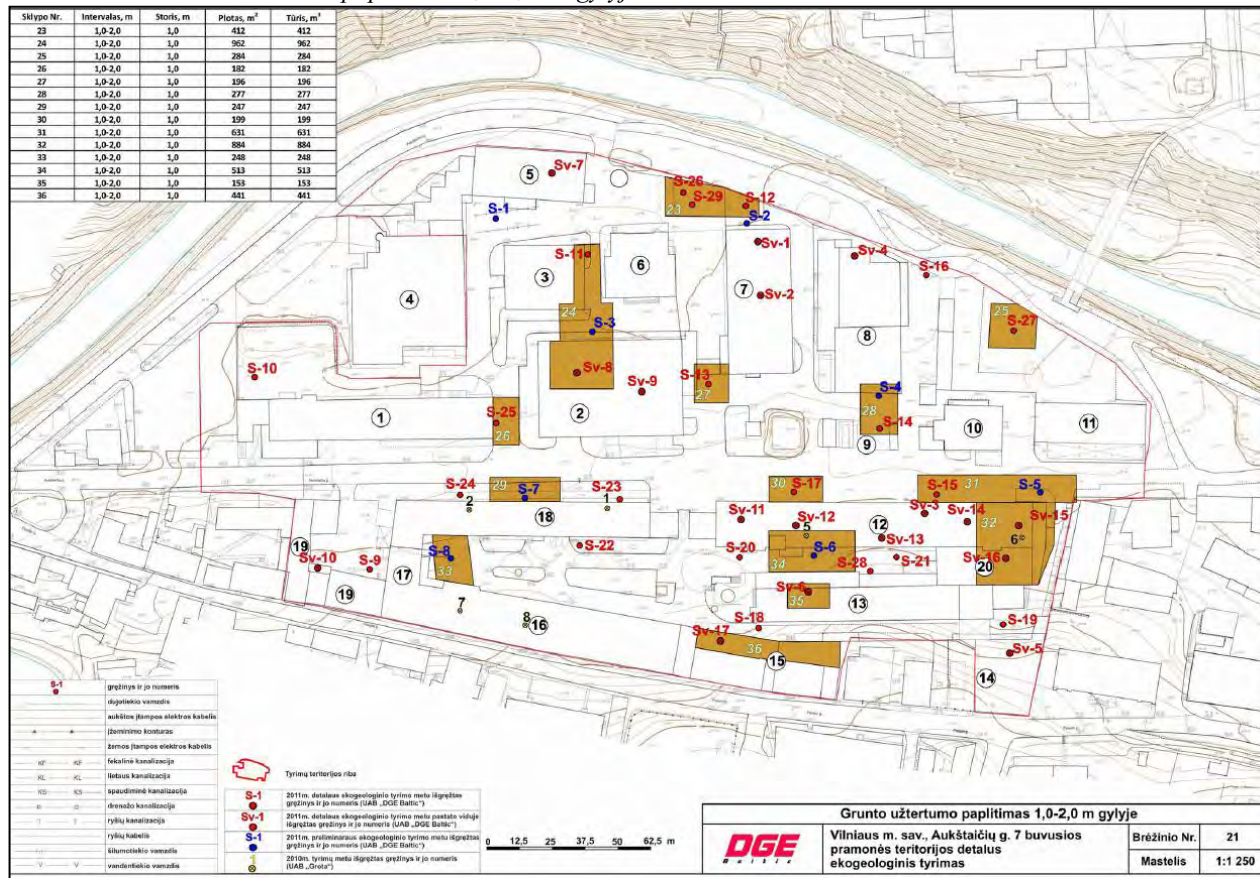
Schema 11 Grunto užterštumo paplitimas pastatų viduje 0,2-1,0 m gylyje.



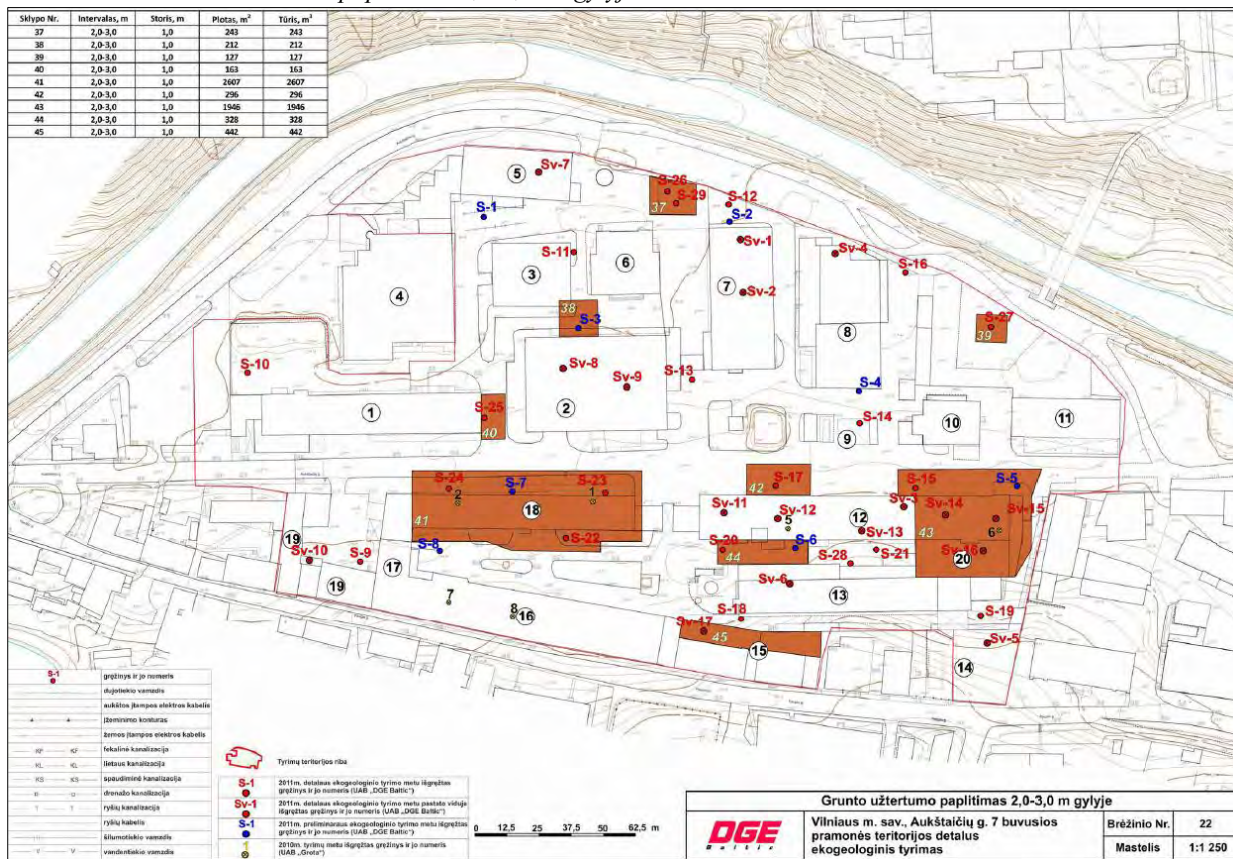
Schema 12 Grunto užterštumo paplitimas 0,1-1,0 m gilyje, išskyrus pastatus



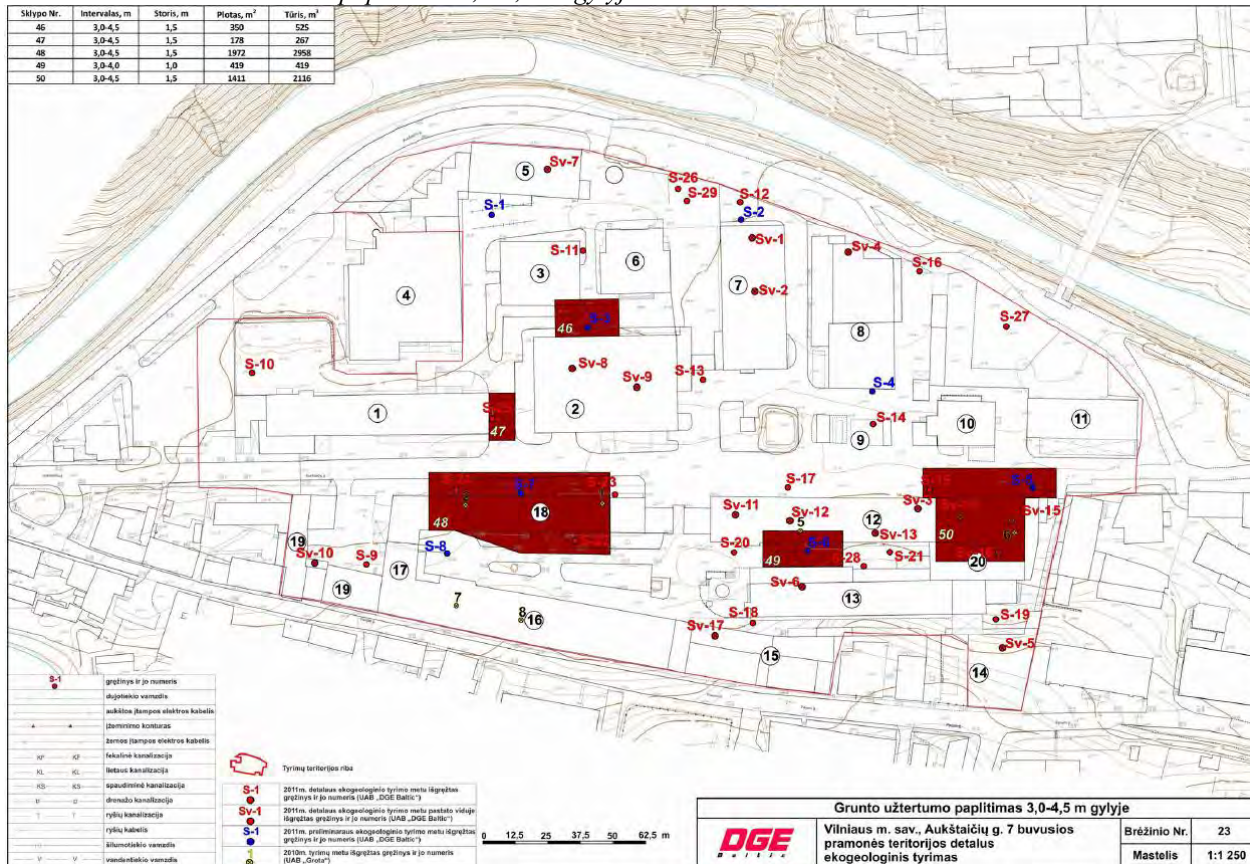
Schema 13 Grunto užterštumo paplitimas 1,0-2,0 m gilyje.



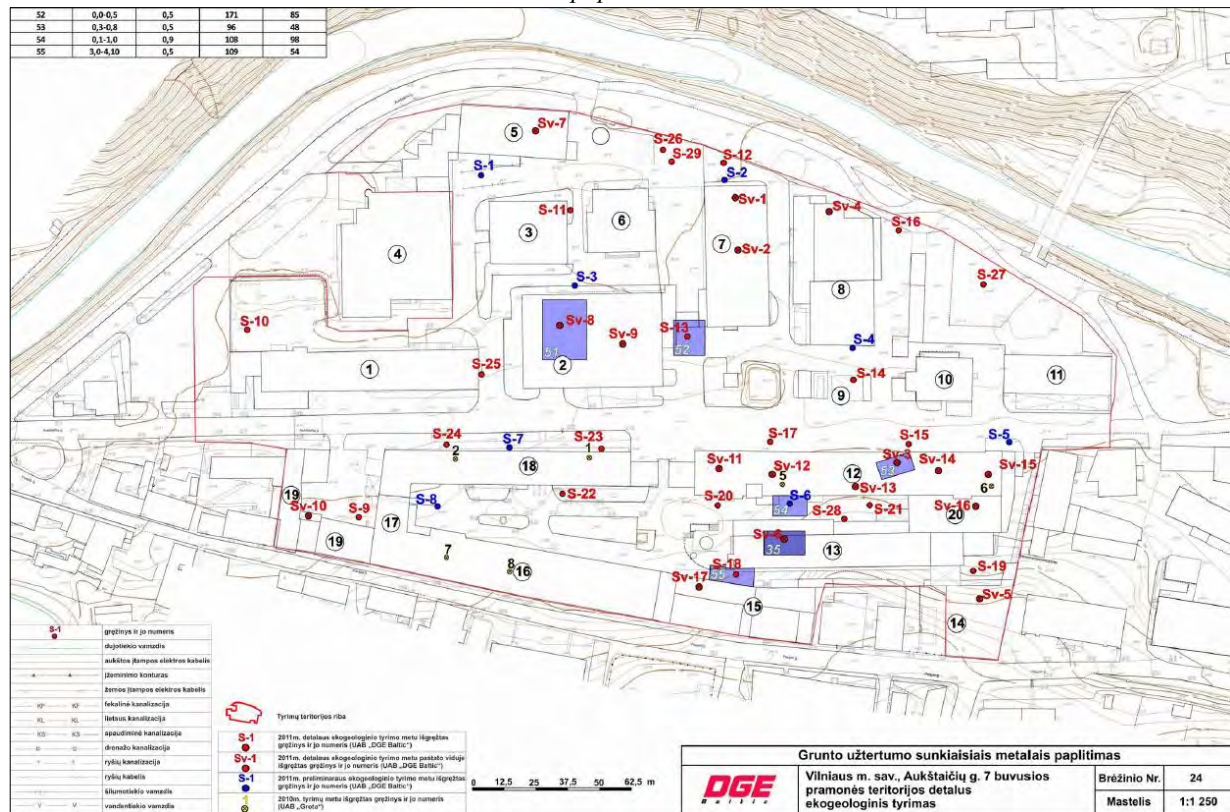
Schema 14 Grunto užterštumo paplitimas 2,0-3,0 m. gilyje.



Schema 15 Grunto užterštumo paplitimas 3,0-4,5 m. gilyje



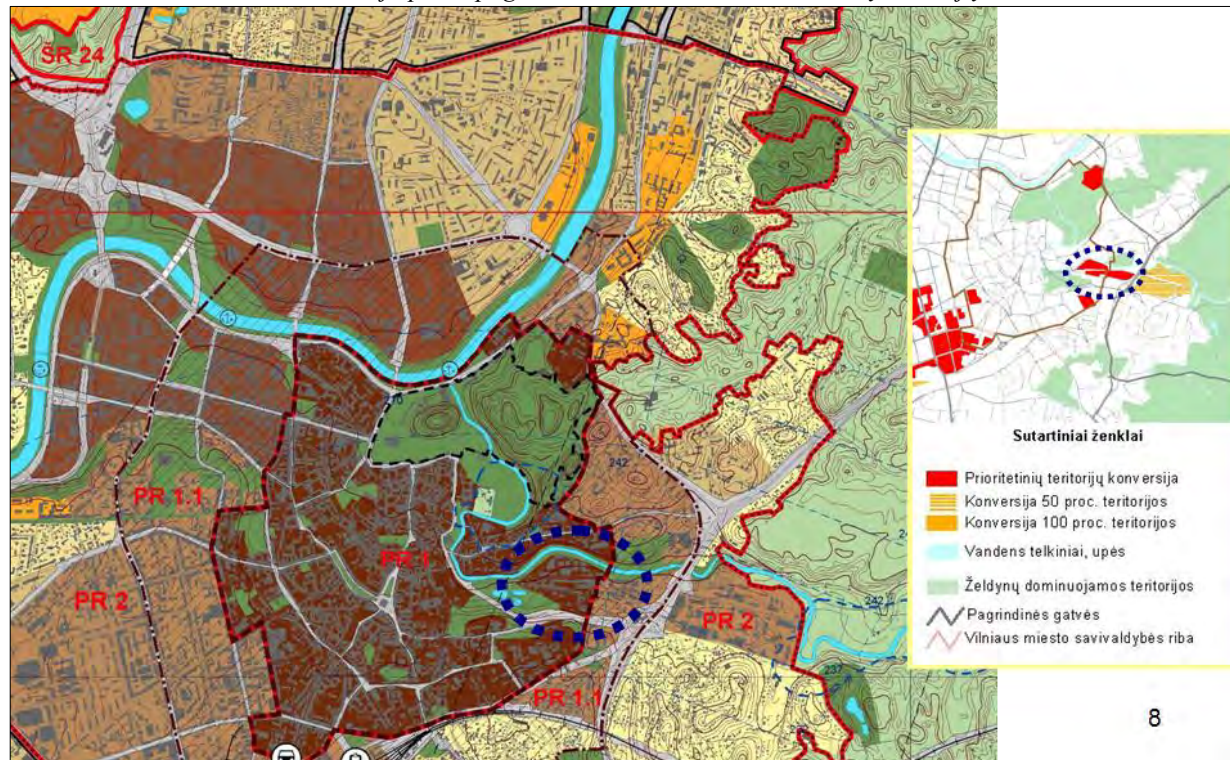
Schema 16 Grunto užterštumo sunkiaisiais metalais paplitimas.



4.10 Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai Vilniaus miesto bendrasis planas

Vilniaus miesto bendrajame plane iki 2015 metų planuojama teritorija nurodyta kaip Vilniaus senamiesčio dalis, kuriai galioja specialūs senamiesčio teritorijų planavimo dokumentai. Bendrojo plano sprendiniai taip pat numato teritorijos pilną konversiją kaip prioritetinį jos tvarkymo būdą.

Schema 17 Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ir konvertuotinių teritorijų schemos ištraukos



Pagal patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius detalajame plane nagrinėjamos teritorijos vyraujantys požymiai - Mišrios senamiesčio

teritorijos, kurioms keliami ypatingi apsaugos reikalavimai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai :

- Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose);
- Kitos paskirties:
- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties teritorijos;
- inžinerinės paskirties teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.

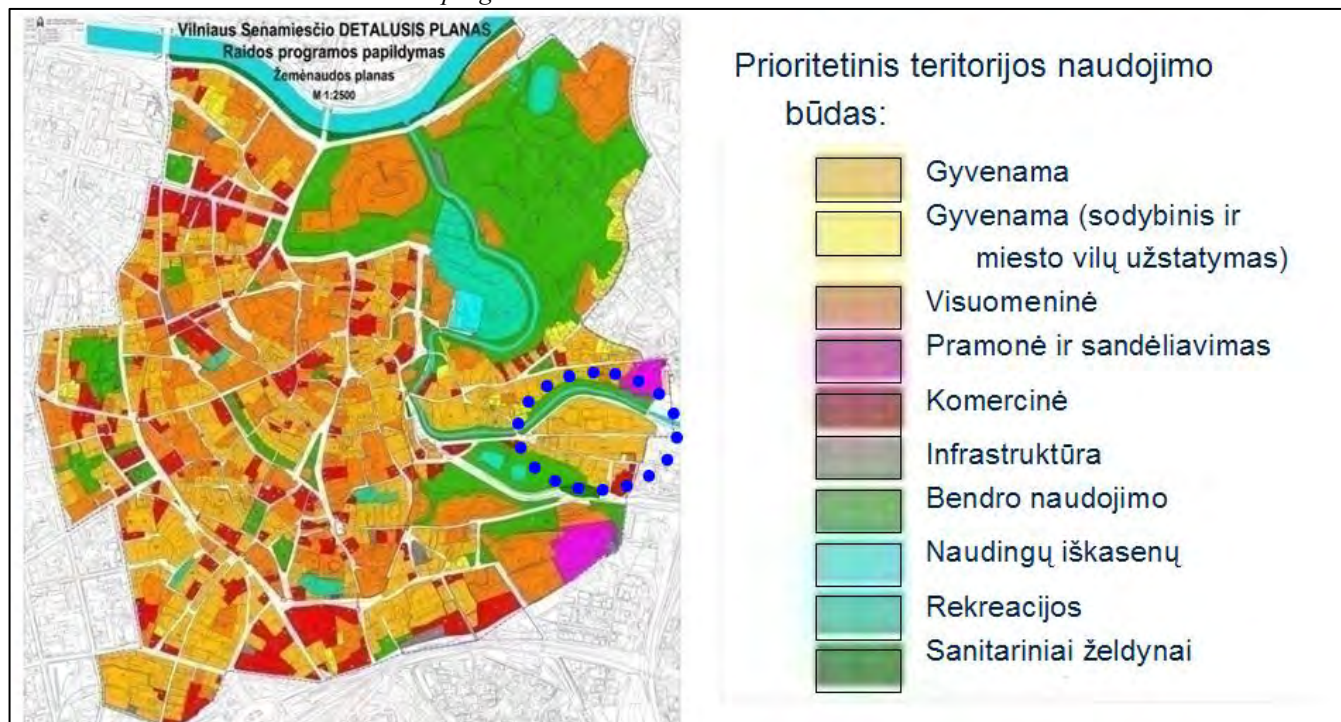
Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programa

Vilniaus senamiesčio detaliojo plano suvestiniame vertybių plane nurodyta, kad planuojamoje teritorijoje vertybių nėra, detaliojo plano raidos programos žemėnaudų brėžinyje nurodyta teritorijos konversija į gyvenamąją.

Schema 18 Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programos suvestinio vertybių plano ištrauka



Schema 19 Vilniaus senamiesčio raidos programos žemėnaudos brėžinio ištrauka

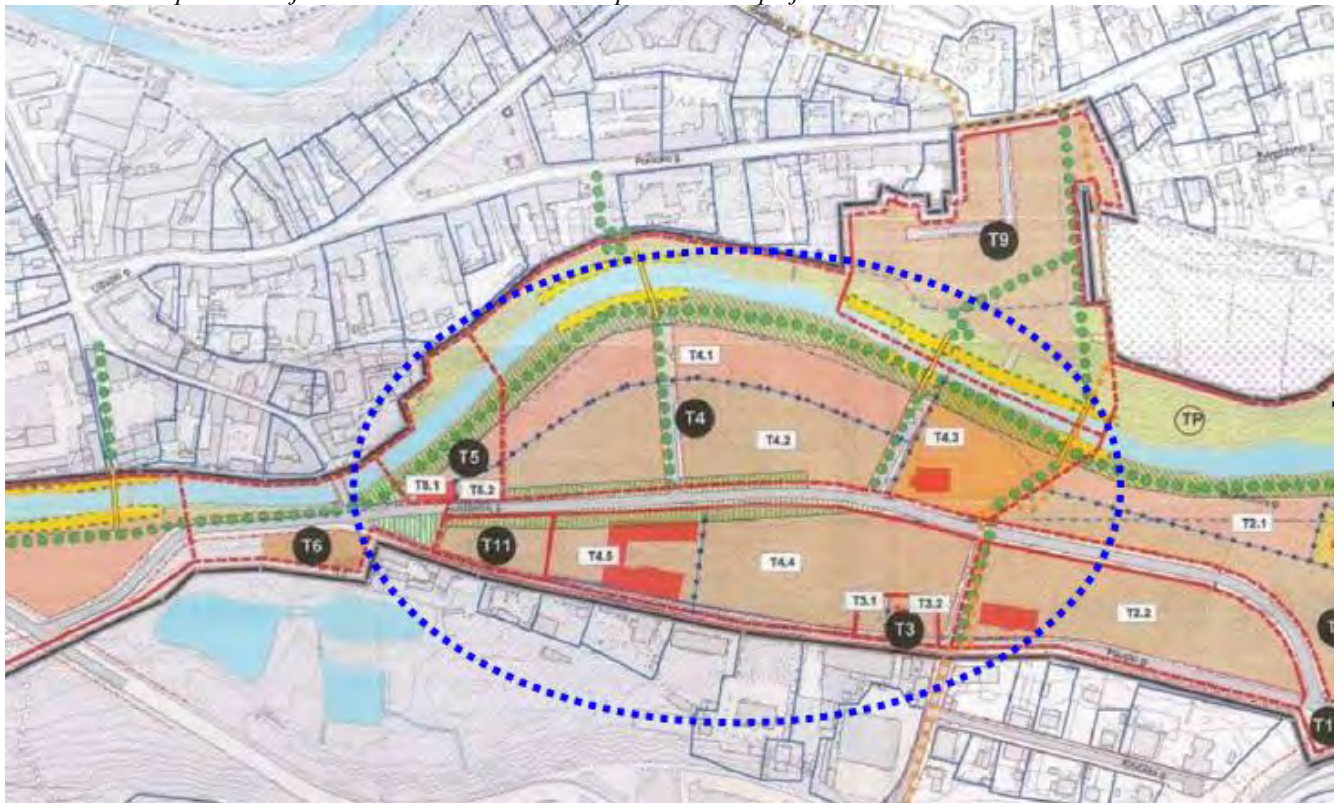


Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekte (teisinis statusas atitinka detaliojo plano) planuojama teritorija įvardinta kaip su senamiesčiu disonuojančios pramoninės statybos koregavimo teritorija. Joje numatyta saugoti esamą vertingą užstatymą (remontas, restauracija); koreguoti esamo užstatymo architektūrinę išraišką, siluetą, planą; projektuoti naują užstatymą, griauti esamą nevertingą užstatymą; išsaugoti ir atkurti posesijų želdynus - sodus, daržus.

Vilniaus senamiesčio seniūnijos želdynų plėtojimo schemoje numatoma Vilnelės pakrančių-parkinės jungties - regeneracija.

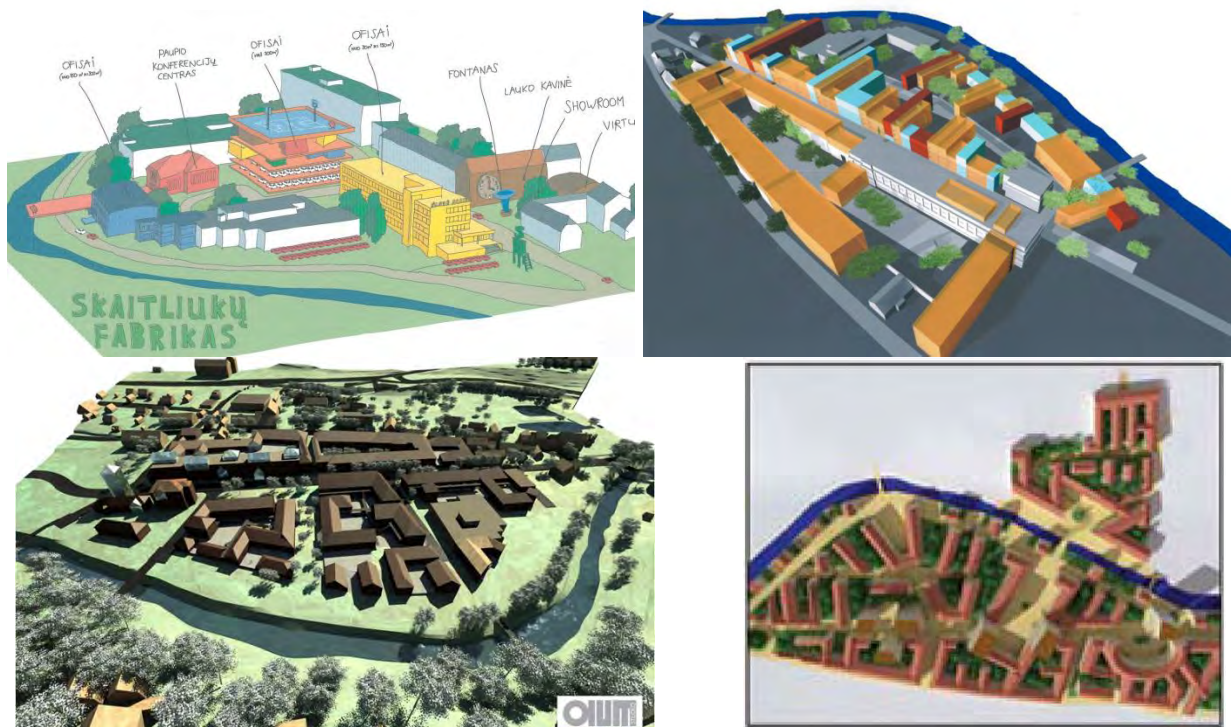
Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių architektūrinės, urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijoje, patvirtintoje 2007-01-04 d. Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr.1-1498 numatoma teritoriją skaidyti atskirais kvartalais, įrengiant viešąsias erdves. Planuojamas mišrus užstatymo morfotipas, būdingas senamiesčio priemiesčiams (prie pagrindinių gatvių – perimetrinis, prie Vilnios upės krantų – taškinis, laisvo planavimo, sodybinis). Numatomas daugiafunkcinis teritorijos naudojimas. Planuojamas užstatymo aukštingumas 2-6 aukštai centrinėje dalyje, 2-4 aukštai šiaurinėje dalyje, 2 aukštai – Vilnios pakrantėje. Planuojamas užstatymo intensyvumas 1,6-1,8 centrinėje dalyje, 1,4-1,6 šiaurinėje dalyje, 1-1,2 Vilnios pakrantėje.

Schema 20 Paupio teritorijos urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos ištrauka



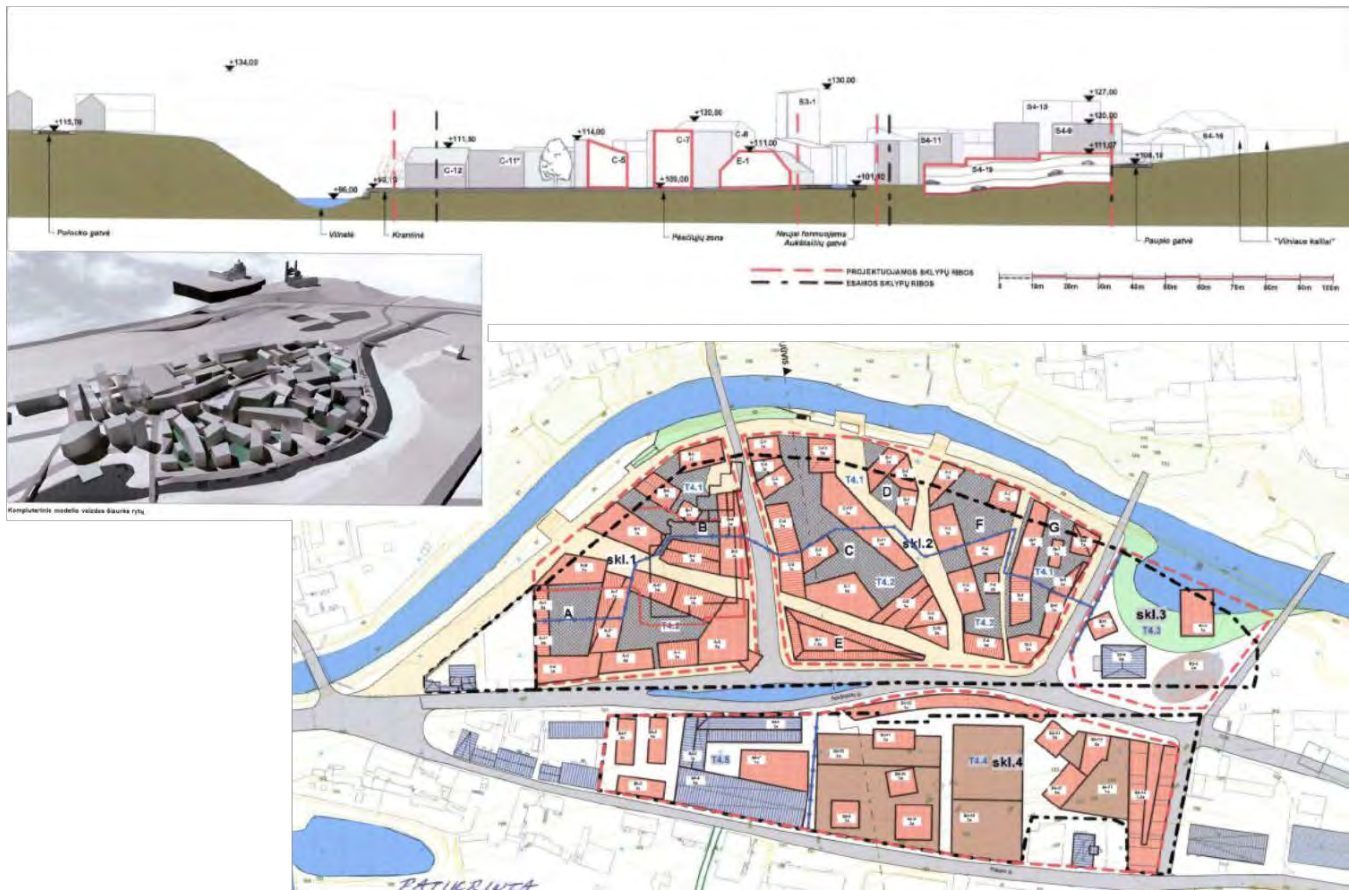
4.11 Parengtos planuojamos teritorijos galimybių studijos.

Planuojamai teritorijai rengta daug projektinių pasiūlymų, jos rekonstrukcijos ir konversijos principai ne kartą aptarti įvairiose tarybose bei pasitarimuose. Teritorijos užstatymo koncepcijas rengė: "A2AM architektai", A.Ambraso firma, UAB "Renova", architektai T.Balčiūnas, V.Biekša, A.Skiezgeldas, "OIUM studio" - V.Kormilcevas, A.Kormilceva, architektai A.Ambrasas, R.Palekas, S.Pamerneckis, H.Štaudė, A.Songaila, "ESP", SĮ „Vilniaus planas“. Pasiūlymuose nagrinėti įvairiausi teritorijos konversijos scenarijai - nuo esamų pastatų išsaugojimo keičiant funkciją iki teritorijos pilno perplanavimo bei visiškai naujos užstatymo struktūros suformavimo vietoje esamo užstatymo.



Pav. 19 Charakteringi įvairių autorių rengtų galimybių studijų sprendiniai

Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių T-4 kvartalo detalusis planas



Pav. 20. Architektų A.Ambraso, R.Paleko, S.Pamerneckio, H.Štaudės, A.Songailos parengti pasiūlymai 2008

Architektų A.Ambraso, R.Paleko, S.Pamerneckio, H.Štaudės, A.Songailos parengti pasiūlymai 2008 metais buvo plačiai pristatyti visuomenei, paveldosaugos ekspertams. Juos išnagrinėjusi valstybinė paveldo komisija 2008 m. gruodžio 12 d. sprendime Nr. S-14(142) pritarė „*Vilniaus miesto savivaldybės siekiamas sutvarkyti bei humanizuoti šią istoriškai vertingą ir gamtiniu požiūriu itin išraiškingą Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonos teritoriją.*“ Tačiau kartu komisija pažymėjo, „*kad „Architektūros parko“ teritorijoje planuojant esamos pramonės teritorijos konversiją bei didelės apimties plėtrą ir pokyčius pirmenybė teikiama naujų pastatų, statinių ir jų kompleksų statybai. Nepakankamai atsižvelgiama į šios vietovės istorinę vertę, susiklosčiusias kraštovaizdines, urbanistines, hidrotechnines, architektūrines, istorinių želdynų, archeologines vertingąsias savybes. Planuojamas pastatų aukštis, užstatymo intensyvumas ir netgi urbanistinės struktūros planavimo principas iš dalies neatitinka galiojančių paveldosaugos reikalavimų. Komisijos nuomone, būtina išsaugoti ir atskleisti Vilnios upę bei jos slėnio savitą istorinę aplinką ir visoje šioje teritorijoje planuoti pastatus pagal Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento reikalavimus.*“ Komisija atkreipė autorių dėmesį į tai, kad

„*Senamiesčio apsaugos zonoje būtina laikytis „Kultūros paveldo objekto – Kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo reglamento“ reikalavimų ir naujus pastatus bei statinius numatyti tik tokiais atvejais, kai siekiama atkurti sunaikintą istorinę planinę ir erdvinę struktūrą arba kai siekiama pratęsti ir vystyti tradicinius teritorijų sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus;*

atsižvelgiant į tyrimų išvadas būtina tęsti istorinę urbanistinę tradiciją išlaikant vietai būdingus užstatymo tankį, silueto charakterį, vidaus erdvių parametrus bei mišrų morfologinį tipą. Siekiant didesnės darnos su vizualine apsuptimi, reikėtų panaudoti išlikusias kultūros paveldo dalis ir elementus.“

Šiomis rekomendacijomis vadovautasi toliau rengiant šio detaliojo plano sprendinius bei juos lydinčius projektinius siūlymus.

5 DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

5.1 Teritorijos probleminės zonos

Planuojamą teritoriją galima suskirstyti į keletą probleminių zonų:

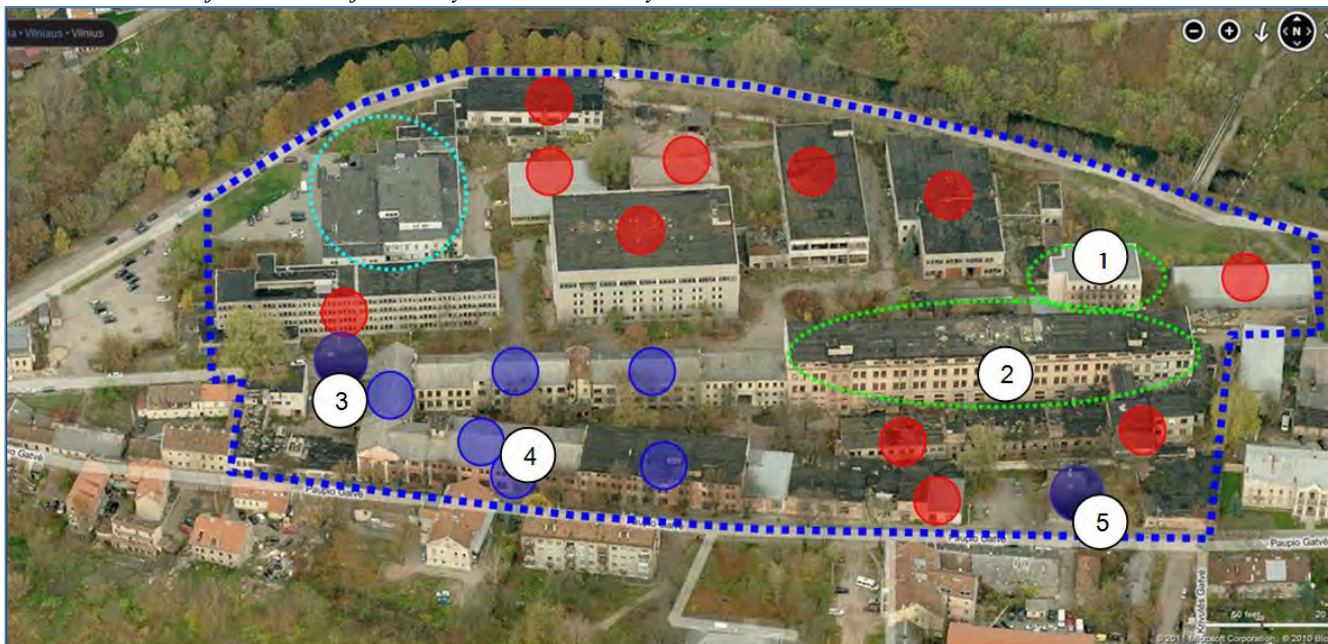
- Buvusios pramoninės (numatomos konvertuoti) teritorijos: buvę gamyklos, išsidėstę vaizdingame slėnyje šalia Vilnios upės. Pramoninės funkcijos iškėlimas ir teritorijos panaudojimas naujai paskirčiai yra prioritetas tiek ryšium su nuo Vilniaus senamiesčio paskelbimu paminklu bei įrašymu į Pasaulio paveldo objektų sąrašą, tiek ir siekiant išlaikyti senamiesčio teritorijos gyvybingumą, funkcinę įvairovę. Pramoninių teritorijų konversija atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano nuostatas ir neprieštaruoja Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentui.





- Infrastruktūros objektų plėtra ir renovacija – pilnaverčio rišlaus susisiekimo tinklo sukūrimas pratęsiant Aukštaičių gatvės trasą iki Zarasų gatvės ir sudarant galimybę planuojamą teritoriją pasiekti iš dviejų pusių; esamos inžinerinės infrastruktūros renovacija ir plėtra.

- Vilnelės upės pakrančių sutvarkymas – formuojant bendramiestines rekreacines erdves, pėsčiųjų takus, įvertinant vertingus vizualinius ryšius, numatant eroduotų šlaitų tvarkymą bei želdinių tvarkymą ir atnaujinimą.

Įvertinus urbanistinę bei gamtinę aplinką, nustacius esamų urbanistinės struktūros vertę, planuojamoje teritorijoje esančių pastatų išliekamąją vertę, susidėvėjimą, užterštumą, nustatyti planuojamoje teritorijoje esančių pastatų tvarkymo principai - žiūrėti schemą Nr. 21

Schema 21 Planuojamos teritorijos užstatymo tolesnis tvarkymas



-  Saugojami pastatai, nežymi rekonstrukcija
-  Rekonstruojami pastatai saugant užstatymo tūrį, vertingas detales
-  Kitų savininkų valdomi pastatai
-  Griovimas ir nauja statyba

1. Saugomi pastato fasadai, pirmieji trys aukštai.
2. Statant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus saugomi ar atkuriami istorizmo stiliaus pastato tūris, fasado elementai ir jų komponavimo principai
3. Statant naujus pastatus atkuriami pastato Paupio gatvėje 18. modernistinio stiliaus Aukštaičių gatvės fasado elementai bei jų komponavimo principai.
4. Statant naujus pastatus atkuriami buvusios Amatų mokyklos Paupio gatvės fasado elementai bei jų komponavimo principai.
5. Saugomas būdingo istorinių priemiesčių pastato - medinio namo Paupio g.26 užstatymo tipas, fasadų medžiagiškumas

5.2 Pagrindinės DP sprendinių rengimo nuostatos

Teritorijos užstatymo koncepcija buvo kuriama vadovaujantis darnios plėtros principais, išryškinant istoriškai susiformavusias vertybes, kurios pritaikomos naujam gyvenimo etapui:

- saugojama susiformavusi istorinę gatvių struktūra;
- saugojamos vertingos užstatymo struktūros ir elementai;
- mažinami aplinkinių teritorijų užstatymui nebūdingi užstatymo tūriai;
- pritraukiant naujas funkcijas – gyvenamąją, komercinę, visuomeninę - formuojama funkcinis požiūriu savarankiška miesto dalis ir taip siekiama kuo mažesnio transporto srautų į/iš planuojamos teritorijos generavimo;
- išsaugojami ir išryškinami susiformavę gamtiniai elementai, panaudojant juos naujos urbanistinės struktūros formavimui;
- teritorijos vystymo ašimi tampa tradiciniais principais formuojama viešųjų erdvių sistema;

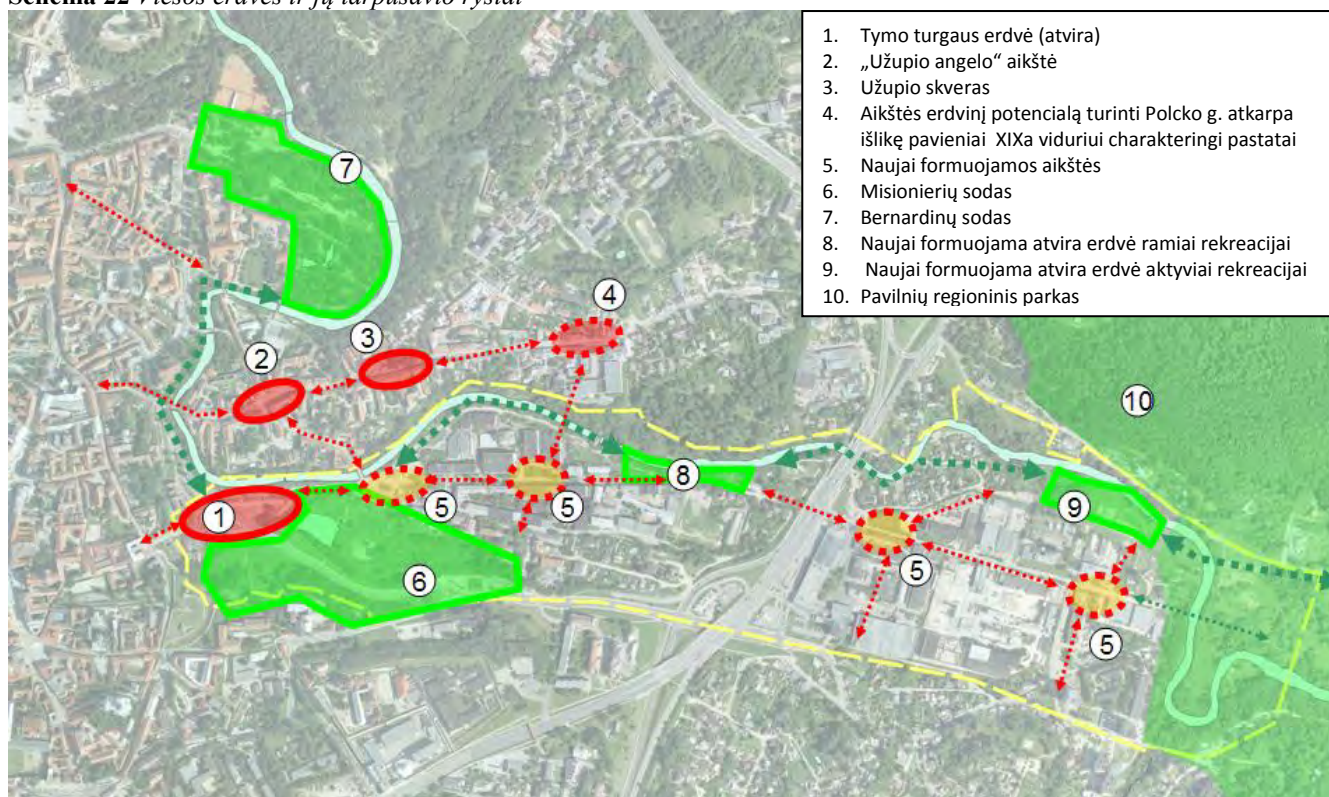
- saugojamos ir puoselėjamos pagrindinės vertybės - pramoninės teritorijos paveldas – saugant vertingas užstatymo struktūras ir elementus, saugoma ir išryškinama supanti gamta, papildomai kuriamos žalios erdvės, užstatymas integruojamas į gamtą.

5.3 Planuojamos teritorijos urbanistinė kompozicija

Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros formavimo principai pateikti schemeje Nr. 22. Greta planuojamos teritorijos esančio Užupio rajono viešųjų erdvių sistemą formuoja „Užupio angelo“ aikštė Užupio ir Malūnų gatvių sankirtoje (Nr.2), nedidelis skveras Užupio ir Polocko gatvių sankirtoje (Nr. 3). Sėkmingos greta esančios buvusios pramoninės teritorijos konversijos atveju viešąja erdve (nedidele aikšte) gali tapti ir Polocko gatvės atkarpa tarp Baltojo skersgatvio ir Žvirgždyno gatvių, kur, lengvai užsisukant Polocko gatvei ir atitolstant užstatymo linijai, susiformuoja pakankamo dydžio aikštės tipo erdvė. Tuo būdu kas 200-300 metrų – pėsčiųjų eismui patraukliais atstumais susiformuoja smulkaus mastelio viešųjų erdvių sistema. Kiekviena iš šių erdvių turi savitą funkciją ir įvaizdį – simbolinė Užupio angelo aikštė, žalias skveras, labiau komercinė aikštė.

Kitoje Vilnios pusėje (Paupyje) šiuo metu viešųjų erdvių sistemą formuoja atvira Tymo turgaus erdvė (Nr1). Esamų gatvių trasose toliau vystant naujas viešąsias erdves (Nr.5), formuojant jų ryšius su jau esančiomis viešosiomis erdvėmis bei naujai formuojamomis ramios rekreacijos (Nr.8), aktyvios rekreacijos (Nr.9) gamtinėmis erdvėmis, parkais (Nr.6 ir 7), suformuojamas viešųjų erdvių karkasas – planuojamos teritorijos erdvinės struktūros pagrindas. Vilnelės pakrante formuojami rekreaciniai, neintensyvūs pėsčiųjų ir dviračių ryšiai tiek tarp atskirų planuojamos ir aplinkinių teritorijų dalių tiek ir tarp atskirų rajonų – nuo senamiesčio iki regioninio Pavilnių parko (Nr.10). Esamų gatvių (Aukštaičių ir Paplaujos) trasomis, tarp intensyviai naudojamų viešųjų erdvių formuojami intensyvūs ryšiai, kuriami traukos taškai.

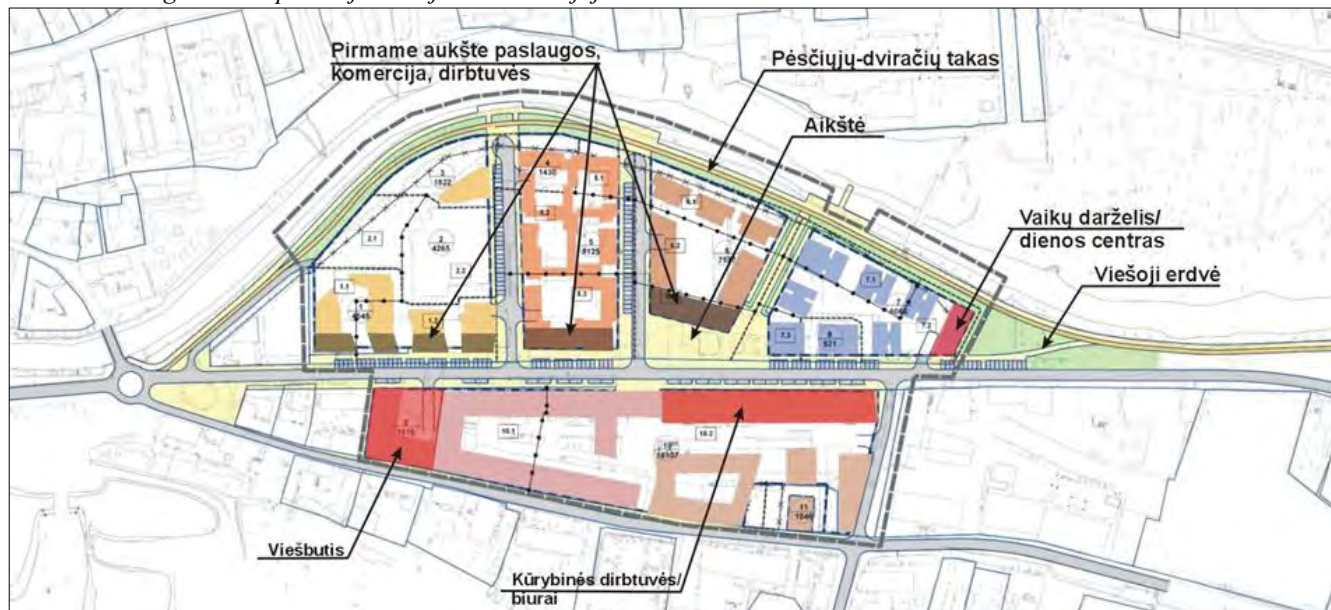
Schema 22 Viešos erdvės ir jų tarpusavio ryšiai



Planuojamoje teritorijoje pagrindinė viešoji erdvė - aikštė formuojama planuojamos teritorijos centre. Čia sukonzentruojami pagrindiniai planuojamos teritorijos aptarnavimui skirti objektai, paslaugos. Teritorijos dalis aukščiau Aukštaičių gatvės numatoma daugiau gyvenamoji (išskyrus išsaugojamą daug savininkų turintį pastatą), čia paslaugos numatomos pirmuosiuose aukštuose

Aukštaičių gatvės namuose. Greta rekreacinės erdvės numatomas dienos centras – vaikų darželis. Teritorijos dalis piečiau Aukštaičių gatvės daugiau daigafunkcinė. Čia numatomi ofisai, kūrybinės dirbtuvės, viešbutis. Planuojamoje teritorijoje numatomų objektų schema pateikiama schemoje Nr 23.

Schema 23 Pagrindiniai planuojami objektai teritorijoje

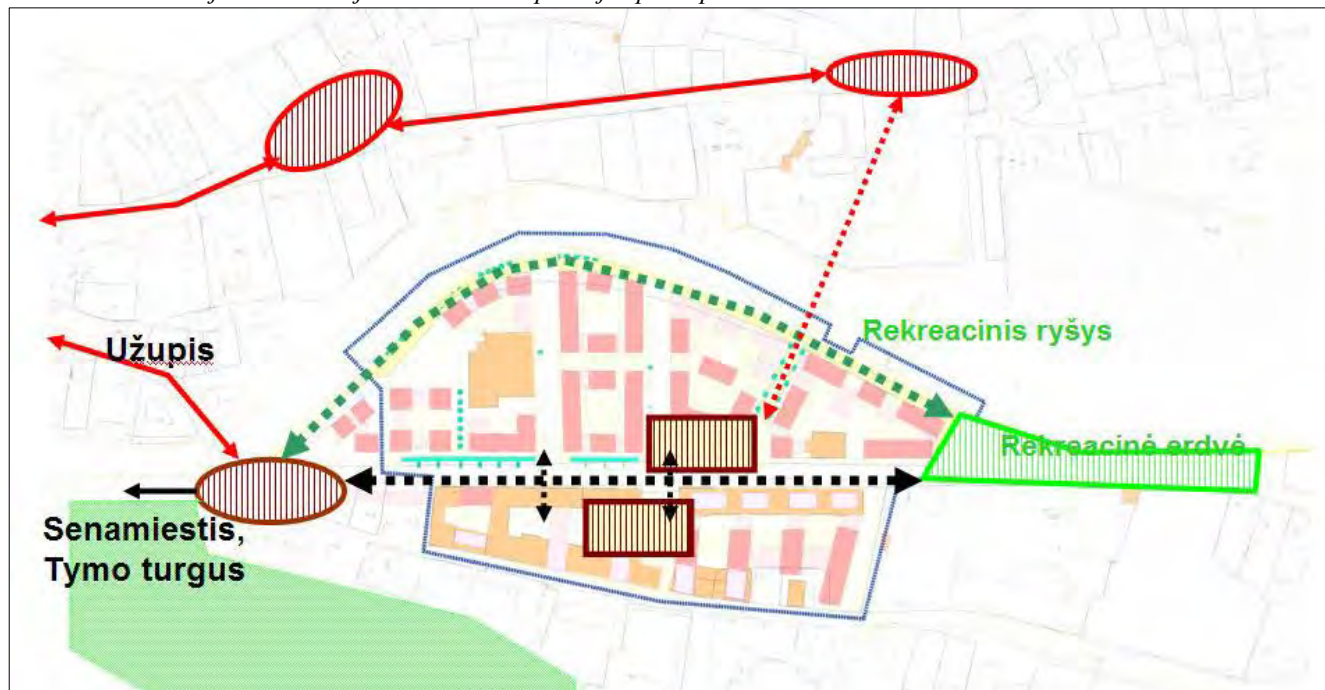


Planuojamos teritorijos aikštė – pagrindinis funkcinis ir kompozicinis planuojamos teritorijos mazgas. Ji susisiečia su pusiau uždara erdve piečiau Aukštaičių gatvės esančiame kvartale. Ši erdvė labiau tinkama kameriniams renginiams bei rekreacijai. Per šią erdvę taip pat numatoma galimybė pėsčiųjų ryšiui tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių.

Teritorija tarp Aukštaičių gatvės ir Vilnelės skersgatviais, jungiančiais Aukštaičių gatvę bei aikštę su Vilnia, skaidoma į keletą kvartalų, kiekvienas iš jų turėtų turėti individualų charakterį.

Į rytus nuo planuojamos teritorijos esanti erdvė formuojama kaip rekreacinė, apželdinta, skirta trumpalaikiam kvartalo gyventojų ir darbuotojų poilsiui. Pali Vilnelę numatomas rekreacinis, pasivaikščiavimo skirtas pėsčiųjų ryšys bei dviračių takas. Numatomas planuojamos aikštės ryšys su Užupio teritorija panaudojant esamą (numatytas rekonstruoti perkeliančią į kitą vietą) pėsčiųjų tiltelį.

Schema 24 Planuojamos teritorijos erdvinės kompozicijos principai



5.4 Užstatymo struktūros formavimo principai

Planuojamoje teritorijoje formuojamos perimetriniam užstatymui artimos užstatymo struktūros, pereinančios smulkesnį užstatymą Vilnios krantinėje, kuriamos aiškiai skaitomos viešos erdvės – gatvės, aikštė, krantinė, skveras. Suformuojamos uždaros ir pusiau uždaros kiemų erdvės, būdingos istoriniams užstatymo principams, uždari ir pusiau uždari vidiniai kiemai, formuojantys senamiesčiui būdingų kiemų struktūrą.

Artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje palei Vilnios upę susiformavo dvi skirtingos perimetrinio užstatymo atmainos. Žemutinėje Užupio rajono terasoje, kur užstatymas priartėja prie upės tėkmės, akivaizdžios bebaigiančios susiformuoti perimetrinės užstatymo struktūros palei upės vagą.

Pav. 21 Besiformuojanti užstatymo struktūra palei Vilnios upę žemutinėje Užupio terasoje.



Aukštutinėje Užupio terasoje, toliau nuo miesto centro buvusio priemiesčio teritorijoje, susiformavo į upės pusę atviros perimetrinės struktūros, palei gatvę išsidėstant pagrindiniams posesijų korpusams, į upės ardumą šlaitą atgręžiant atvirus kiemus.

Pav. 22 Į upės pusę atvira perimetrinė užstatymo struktūra Užupio aukštutinėje terasoje.



Planuojamoje teritorijoje tarp Paupio ir Aukštaičių gatvių, bei abipus Aukštaičių gatvės formuojamos perimetrinės užstatymo struktūros. Link Vilnios upės šis užstatymas smulkėja, pereidamas į miesto vilų tipo užstatymą palei upę. Atsižvelgiant į tai, kad tarp planuojamų sklypų ir upės vagos yra esama Kranto gatvė, kuri bus panaudojama pėsčiųjų ir dviračių eismui, kuriama rekreacijai skirta teritorija, esama urbanistinė situacija artimesnė žemutinei nei aukštutinei Užupio terasai, Vilnios upės prieigoms siūlomas labiau uždaras, atskiromis „miesto vilomis“ formuojamas perimetrinis užstatymas, o ne viršutinei Užupio terasai būdingi į upę atviri kiemai.

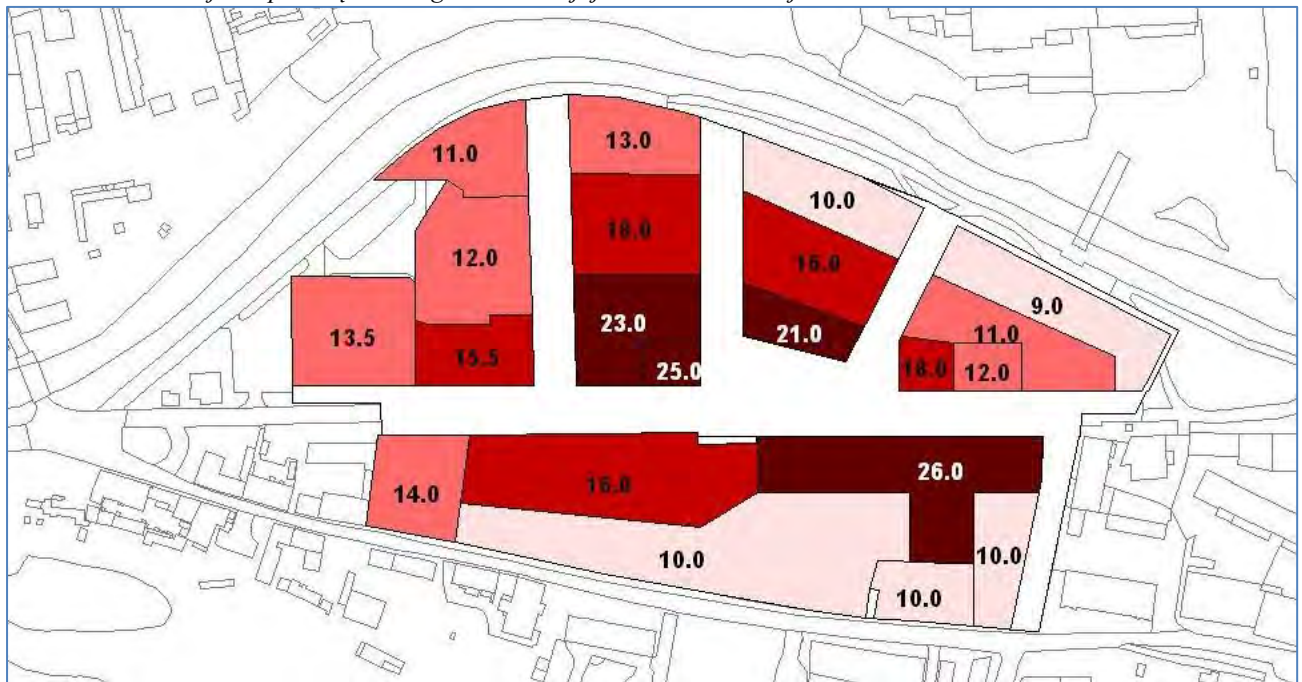
5.5 Užstatymo aukštingumas

Užstatymo aukštis numatoma neaukštesnis nei dabar teritorijoje esančių pastatų. Šiuo metu esantys per stambūs didelio aukštingumo tūriai numatyti skaidyti, mažinamas aukštingumas rytinėje, arčiausia senamiesčio esančioje teritorijos dalyje.

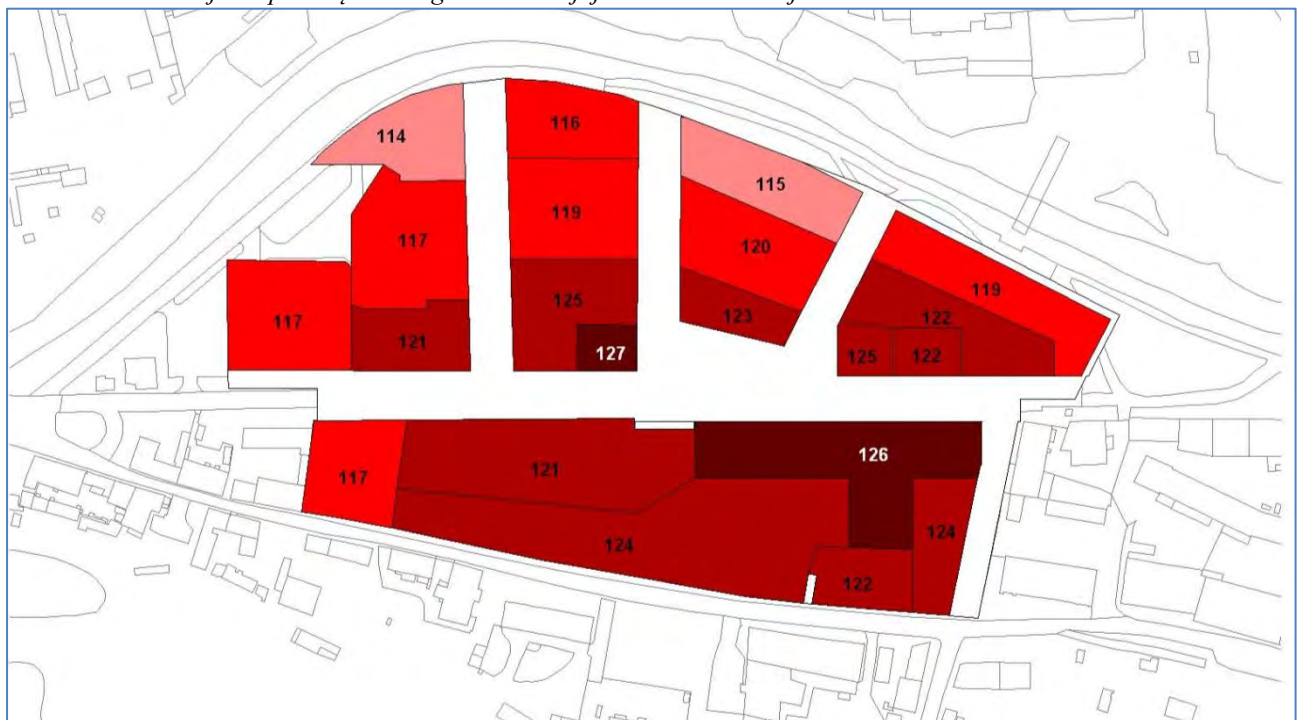
Aukščiausi pastatai, intensyviausias užstatymas numatytas palei Aukštaičių gatvę ir aikštę. Užstatymas formuojamas laipsniškai žemėjantis ir retėjantis link Vilnios upės bei Paupio gatvės. Kadangi teritorija ženkliai kyla pietų kryptimi, pietinėje teritorijos dalyje planuojamo užstatymo aukštingumas yra adekvatus esamam Paupio gatvės užstatymo aukštingumui.

Esamų pramoninių pastatų maksimalus aukštis virš žemės paviršiaus yra 27 metrai. Detaliajame plane numatytas vertikalus akcentas planuojamos aikštės vakarinėje dalyje, kurio aukštis siekia 27 metrus. Dar vienas numatomas vertikalus akcentas – planuojamas antstatas ant esamo pseudoklasicistinio pastato ties Aukštaičių gatve. Šių akcentų tikslas – sustiprinti planuojamos aikštės bei visos urbanistinės struktūros raiškumą, istoriniais principais akcentuoti viešųjų erdvių sistemos elementus.

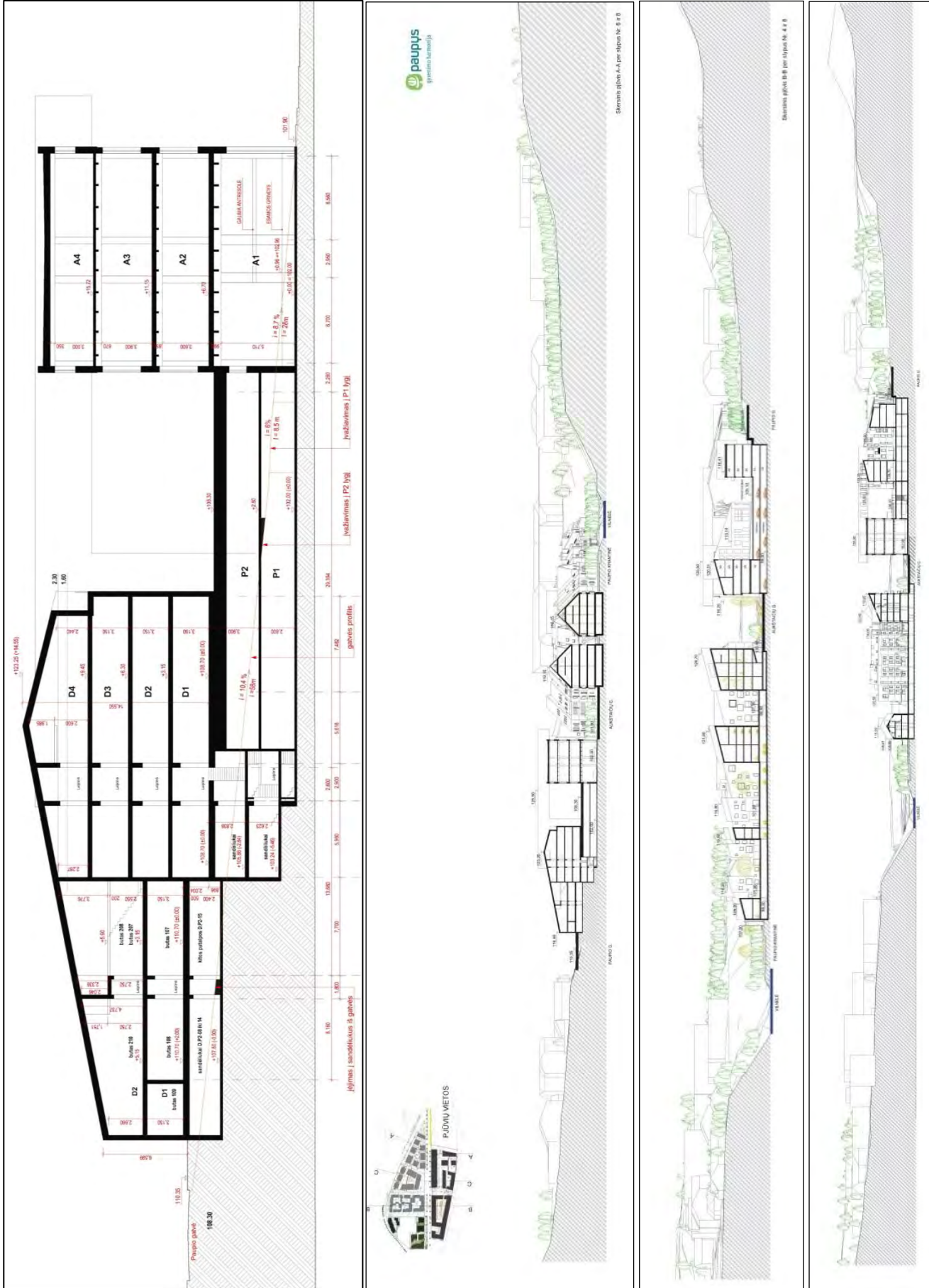
Schema 25 Planuojamo pastatų aukštingumo teritorijoje schema. Planuojami aukščiai iki karnizo.



Schema 26 Planuojamo pastatų aukštingumo teritorijoje schema. Planuojama maksimali absoliutinė atitidė



Pav. 23 Pjūviai per planuojamą teritoriją



5.6 Žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai, užstatymo rodikliai

Nustatyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

5.7 Socialinės infrastruktūros objektai.

Planuojamoje teritorijoje numatyta galimybė statyti tiek gyvenamuosius namus, tiek komercinius objektus (biurų, kontorų pastatus), tiek visuomeninius objektus. Dėl konkrečių objektų paskirties bus apsispręsta rengiant statinių techninius projektus. Skaičiuojant poreikius orientuotasi į sąlyginius skaičius, kad planuojamoje teritorijoje bus apie 2000 gyventojų. Remiantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių rengimo metu atlikta miesto esamos socialinės infrastruktūros analize, tokiam gyventojų skaičiui nėra reikalinga nauja socialinė infrastruktūra – nauji vaikų darželiai ar mokyklos, pirminės sveikatos apsaugos įstaigos. Remiantis bendrojo plano sprendiniais 2000 gyventojų reikalinga 280 vietų vidurinėje mokykloje ir 130-140 vietų ikimokyklinio ugdymo įstaigose. Esant tokiam mokinių skaičiui nėra tikslinga naujų socialinės infrastruktūros objektų statyba – efektyvesnis yra esamų objektų artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje plėtimas. Pakankami ir planuojamos teritorijos gretimybėse esančių socialinės infrastruktūros objektų pasiekiamumo spinduliai (1000 m mokykloms ir 500 m vaikų darželiams). Tuo būdu naujų socialinių objektų statyba nėra būtina – pagal poreikį siūloma naudotis, o esant reikalui, plėsti esamus objektus. Papildomas naujas vaikų darželis ir vaikų dienos centras numatomas planuojamo rajono rytinėje dalyje šalia Vilnios upės ir žalios teritorijos.

Vystytojo dalyvavimas plečiant ir palaikant esamą socialinę infrastruktūrą bus sprendžiamas rengiant infrastruktūros plėtros sutartį, kuri bus tvirtinama kartu su detaliuoju planu. Tokia sutartis numato socialines įmokas, kurios panaudojamos miesto socialinės infrastruktūros plėtrai.

Pagal galiojančius teisės aktus reikalinga sklypo įranga – vaikų aidimo aikštelės, atliekų rūšiavimo aikštelės, želdiniai bus išdėstyti techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų būstų, gyventojų ir darbo vietų skaičių bei teisės aktuose nustatytus reikalavimus.

5.8 Aplinkosauginiai reikalavimai

Šiuo metu Vilnios pakrantė nėra sutvarkyta ir tinkamai naudojama – pakrantė yra apleista, nėra saugi, traukia asocialius asmenis, t. y. didžiąjai visuomenės daliai tai užmiršta ir nežinoma miesto dalis.

Teritorijos apželdinimas. Buvo atlikti dendrologiniai tyrimai: Želdinių biologinės vertės nustatymas Aukštaičių g. 7 ir Paupio g. 26 ribose Vilniuje (Gamtos tyrimų centro botanikos institutas, 2011 m.). Atliekant tyrimą buvo inventorizuoti 228 augantys sumedėję augalai (ar jų grupės), iš kurių saugotinais (nekirstiniais) pripažinti 78 medžiai (paprastosios liepos – 26, paprastieji klevai – 25, trapieji gluosniai – 18, paprastieji uosiai – 3 ir kt.), saugotinais, jei netrukdo įgyvendinti svarbias statybų projekte numatytas priemones – 55 medžiai (mažalapės liepos – 35, paprastieji klevai – 7, dygiosios eglės – 6 ir kt.), kirstiniais (nesaugomais ir neperspektyviais) – 95 medžiai ir krūmai (uosialapiai klevai – 48, mažalapės liepos – 14, paprastieji uosiai ir paprastieji klevai – po 4 ir kt.). Dėl konkrečių medžių tvarkymo priemonių bus apsispręsta rengiant atskirų kvartalų techninius projektus.

Ataskaitoje atkreiptas dėmesys, kad planuojamoje teritorijoje nėra ypatingos vertės medžių ir krūmų, kurie dabar arba ateityje tirtai teritorijai galėtų suteikti savitą, tik šiai Senamiesčio daliai būdingą, želdynų koloritą.

Ataskaitoje rekomenduojama planuojant būsimuosius želdinius atsižvelgti ir į Vilniaus senamiesčio dabartinių želdinių išsidėstymą, jų būklę ir funkcijas:

- Vilnios kairiajame krante (upės apsaugos juostoje) augantys įvairių rūšių savaiminės kilmės medžiai (paprastieji klevai, trapieji gluosniai ir kt.) yra svarbūs krantų apsaugai nuo erozijos, todėl šios juostos želdiniai turi būti formuojami iš dabar augančių ir išsaugotinių vietinių medžių rūšių. Šioje juostoje būtina iškirsti visus istoriniams Lietuvos želdiniams

nebūdingus ir pasižyminčius ryškiomis invazinėmis savybėmis uosialapio klevo medžius ir medelius.

- Kranto gatvės šiauriniame pakraštyje auga dirbtinai įveisti paprastosios liepos medžiai, kurių dauguma yra priskirtina saugotinių kategorijai, nes yra pakankamai geros būklės ir gali būti pagrindu planuojant šios gatvės apželdinimą.
- Paupio gatvės šiauriniame šaligatvyje augančios mažalapių liepų lajos dėl neprofesionalaus genėjimo yra sužalotos, daugelio jų kamienai pažeisti puvinio. Šiuos medžius rekomenduojama palikti (būtinąs genėjimas) arba juos iškirsti, jei kliudytų įgyvendinti rekonstrukciją, o iškirstųjų vietoje – formuoti naujus gatvės želdinius.

Atsižvelgiant į tai, kad Aukštaičių gatvės trasoje numatoma įrengti naujus magistralinius, tranzitinius inžinerinius tinklus, rekonstruoti esamą infrastruktūrą, pašalinti užterštą gruntą, teritorijoje augančių medžių išsaugojimo galimybės sietinos su techninių darbų vykdymo sąlygomis. Todėl dauguma sumedėjusių augalų yra priskirti saugotiniams, jei netrukdo įgyvendinti svarbias statybų projekte numatytas priemones.

Savaiminės kilmės uosialapio klevo medžiai ir jaunuolynai, augantys atskirose sklypo dalyse ir prie apleistų pastatų pripažinti nesaugotiniais ir kirštinių želdinių kontūrais pažymėti sklypo brėžiniuose.

Didžiausią vertę turi atskiros sodintų želdynų grupės tarp esamo užstatymo bei palei Vilnios upę pakankamai gerai išlikusi liepų alėja. Ją numatoma tvarkyti ir šalinant savaiminius želdinius Vilnelės šlaite (daugiausia uosialapius klevus) bei atsodinti nunykusias liepas. Vertingais želdiniais apaugusiose teritorijos dalyse numatoma formuoti pagrindines bei lokalias viešąsias erdves, todėl bus išsaugoti visi planuojamoje teritorijoje esantys vertingi želdiniai. Želdynų plotai šalia Vilnios upės didinami, iškeliant esamą šiluminę trasą ir naikinant esamą Kranto gatvę. Teritorijai prie Vilnios upės suformuotas sklypas Nr. 10, kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos, pobūdis – rekreacinės paskirties želdynai (indeksas E/E1). Tai rekreacijai, trumpalaikiam poilsiui bei pasivaikščiavimui numatoma teritorijos dalis. Vilnios pakrante formuojamais pėsčiųjų bei dviračių takais planuojamas kvartalas jungiasi su Kūdrų parku, o perspektyvoje ir su Belmontu.

Numatomas papildomas planuojamos teritorijos apželdinimas formuojant pagrindines bei lokalias viešąsias erdves, kiemus, pėsčiųjų takus. Numatomas dalinis planuojamų pastatų stogų apželdinimas, sudarantis papildomą komfortą viršutiniuose aukštuose numatomiems butams bei pajvairinantis panoramą žvelgiant nuo Subačiaus kalno.

Teritorijos apželdinimo pasiūlymus žiūrėti papildomame brėžinyje.

Saugotinių medžių specifikacija pateikiama lentelėje žemiau.

Lentelė 2. Saugotinių (nekirstinųjų) želdinių suvestinė

Eil. Nr.	Inventorinis Nr.	Pažymėtas brėžinyje	Aukštis, m	Apimtis, cm	Skersmuo, cm	Amžius, metais	Būklė	Vertinimas	Rekomendacijos	Pastabos
1.	Lp1	lc	14	110	35	30	vid	v	s	
2.	Lp2	lc	15	89	28	30	vid	v	s	netinkamai nugenėta
3.	Lp3	lc	16	99	31	30	vid	v	s	
4.	Lp4	lc	15	99	31	30	vid	v	s	daug atžalų
5.	Lp5	lc	14	100	31	30	vid	v	s	
6.	Lp6	lc	15	98	31	30	vid	v	s	
7.	Lp7	lc	15	98	31	30	vid	v	s	
8.	Lp8	lc	15	120	38	35	vid	v	s	
9.	Lp9	lc	13	99	31	30	vid	v	s	
10.	Lp10	lc	12	90	28	30	vid	v	s	
11.	Lp11	lc	16	152	48	40	vid	v	s	daug atžalų
12.	Lp12	lc	15	78	24	30	vid	v	s	daug atžalų
13.	Lp13	lc	16	106	33	35	vid	v	s	daug atžalų
14.	Lp14	lc	17	133	42	40	vid	v	s	daug atžalų
15.	Lp15	lc	15	125	39	40	vid	v	s	
16.	Lp16	lc	14	125	39	35	vid	v	s	
17.	Lp17	lc	16	125	39	40	vid	v	s	
18.	Lp18	lc	15	107	34	35	vid	v	s	
19.	Lp19	lc	14	86	27	30	vid	v	s	daug atžalų
20.	Lp20	lc	15	98	31	30	g	v	s	daug atžalų
21.	Lp21	lc	16	108	34	35	g	v	s	
22.	Lp22	lc	15	88	28	30	g	v	s	
23.	Lp23	lc	16	115	36	35	g	v	s	
24.	Lp24	lc	17	88	28	30	g	v	s	
25.	Lp25	lc	17	94	29	30	g	v	s	
26.	Lp26	lc	16	97	30	30	g	v	s	
27.	K6a**	lg	24	130	41	45	g	v	s	
28.	K7a**	lg	24	136	43	45	g	v	s	
29.	K8a**	lg	22	130	41	45	g	v	s	
30.	K9a**	lg	25	142	45	45	g	v	s	
31.	K10a	lf	22	90	28	45	vid	Vid	s	
32.	K11a**	lf	24	80	25	45	vid	Vid	s	
33.	K12a**	lf	22	78	24	40	vid	Vid	s	
34.	K14a**	lf	18	170	54	55	g	v	s	apgenėtas
35.	K42a**	ld	12	55	17	20	g	v	s	
36.	K43a**	ld	12-18	37-58	11-18	15-18	g	Vid	s	5 medeliai
37.	K44a**	ld	15	40	12	15	g	Vid	s	
38.	K45a**	ld	10-18	30-50	9-15	10-15	g	Vid	s	12 medelių
39.	K46a**	ld	10-15	30-40	9-12	10-15	g	Vid	s	15 medelių
40.	K47a**	ld	14	40-50	12-15	20	g	Vid	s	18 medelių
41.	K48	ld	10-15	27-55	8-17	15-20	g	Vid	s	5 medeliai
42.	K48a**	ld	13-15	36-40	11-12	15-17	g	Vid	s	7 medeliai
43.	K49	ld	12	54	17	15	g	Vid	s	
44.	K49a**	ld	8-18	15-63	4-20	10-20	g	Vid	s	3 medeliai
45.	K50	ld	18	56	17	15	g	Vid	s	
46.	K51	ld	18	62	19	20	g	Vid	s	
47.	K51a**	lc	14	47	14	10	g	v	s	

Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių T-4 kvartalo detalusis planas

Eil. Nr.	Inventorinis Nr.	Pažymėtas brėžinyje	Aukštis, m	Apimtis, cm	Skersmuo, cm	Amžius, metais	Būklė	Vertingumas	Rekomendacijos	Pastabos
48.	K52	lc	15	58	18	20	vid	Vid	s	
49.	K52a**	lc	18	61	19	20	g	Vid	s	
50.	K53a**	lc	6	85	27	20	g	v	s	
51.	K54a**	lc	12	27	8	20	g	v	s	
52.	Ku10 (U10*)	ld	18	140	44	45	vid	v	s	dekoratyvus, palinkęs virš upės
53.	A1	lg	19	184	58	85	g	v	s	yra sausų šakų
54.	A2	lg	20	138	43	70	g	v	s	yra sausų šakų
55.	U22a**	lc	18	49	15	17	g	v	s	
56.	U50a**	lf	14	87	27	20	vid	v	s	apgenėtas
57.	U51a**	lf	15	94	29	25	vid	v	s	apgenėtas, pažeista žievė
58.	Gk5	ld	17	40/37/39	12/11/12	25	g	v	s	3 kamienai
59.	Gt6	ld	18	58/59/54	18/18/16	15	vid	Vid	s	
60.	Gt6a**	ld	15	32	10	15	g	Vid	s	
61.	Gt7	ld	18	90/61	28/19	20	g	Vid	s	2 kamienai
62.	Gt7a	ld	17	68/66	21/21	10	vid	Vid	s	1 kamienas nulūžęs (pašalinti)
63.	Gt14 (Gt8-Gt14*)	lc	28	78/56/140/124/102/128/126/130	24/17/44/39/32/40/40/41	30	g	v	s	8 kamienai
64.	Gt15	lc	15	60/10	19/3	20	vid	Vid	s	2 kamienai
65.	Gt16	lc	15	77/80	24/25	50	g	v	s	2 kamienai
66.	Gt16a*	lc	14	77	24	15	g	v	s	
67.	Gt17	lc	16	56/96	17/30	50	g	v	s	2 kamienai
68.	Gt20	lc	25	76	24	15	vid	Vid	s	
69.	Gt21	lc	27	117/81/164/120/90	37/25/52/38/28	30	vid	Vid	s	5 kamienai
70.	Gt22	lc	30	115	36	20	vid	Vid	s	
71.	Gt23	lc	28	140/100	44/31	20	vid	Vid	s	2 kamienai
72.	Gt28	lc	28	113/106	35/33	40	vid	Vid	s	2 kamienai
73.	Gt29	lc	28	180	57	30	vid	Vid	s	
74.	Gt30	lc	18	70	22	15	vid	Vid	s	
75.	Gt31	lc	25	134	42	38	vid	Vid	s	
76.	Gt33	lc	32	200/45/77/144	63/14/24/45	30	vid	Vid	s	4 kamienai, yra sausų šakų
77.	Ip6a**	lg	35	354	112	70	vid	Vid	s	apgenėtas
78.	K51a**	lg	20	177	56	40	vid	v	s	

* – atitinka E. V. Navio (2007 m.) dendrologinėje studijoje pateiktą medžių inventorizacijos numerį

** – E. V. Navio (2007 m.) dendrologinėje studijoje neinventorizuotas medis

Būklė: g – gera vid – vidutinė b – bloga
 Vertingumas: v – vertingas Vid – vidutiniškas n – nevertingas
 Rekomendacijos: s – saugotinas

Vilnios upės apsaugos juosta

Detaliojo plano sprendiniuose suformuotas sklypas Nr. 10 (atskiriems želdynams įrengti) patenka į Vilnios upės apsaugos zoną, kuri sutapdinta su apsaugos juosta (remiantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo III skyriaus 11 punktu: *.....miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui.*)

Planuojamoje teritorijoje pakrantės šlaito vidutinis nuolydis/polinkio kampas yra apie 22°. Toliau žemės paviršius praktiškai plokščias, horizontalus. Remiantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo p. 6.2., pakrantės apsaugos juosta ir zona yra nustatytos kintamo apie 5 m pločio nuo pakrantės šlaito viršutinės ribos. Apsaugos juostoje, vietoje ten šiuo metu esančios Kranto gatvės numatoma įrengti pėsčiųjų ir dviračių taką, bei želdinius. Šie objektai, kartu su apsaugos zona ir juosta patenka į tarp upės kranto ir gyvenamosios paskirties teritorijų suformuojamą sklypą Nr.10. Jam nustatytas pagrindinės žemės naudojimo paskirties būdas – atskirųjų želdynų teritorijos ir pobūdis – rekreacinės paskirties želdynų : „žemės sklypai, kuriuose yra arba numatomi įrengti parkai, miesto ir miestelio sodai, skverai, žaliosios jungtys, kiti poilsiui skirti želdynai.“ Šiame sklype taip pat numatoma sutvarkyti ir įrengti Vilnios upės bendro naudojimo krantinę ir kitą viešą rekreacinę įrangą (prieplaukos mažiems laiveliams, mažosios architektūros formos, galimybė prieiti prie upės).

Detaliojo plano sprendiniuose (pagrindiniame brėžinyje) Sklypui Nr. 10 nustatytas apribojimas (29(XXIX) Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos).

Privalomo minimalaus priklausomųjų želdynų kiekio nustatymas.

Pagrindiniame brėžinyje yra Tekstinis reglamentas Nr.3 – *Rengiant techninius projektus privalo būti įrengtas pagal LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas privalomas priklausomųjų želdynų plotas, pagal STR 2.02.01.:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus įrengtos reikalingos vaikų žaidimo aikštelės, atliekų tvarkymo vietos ir kita reikalinga teritorijos įranga.*

Detaliajame plane sklypuose Nr.1-9 nustatytas pagrindinės žemės naudojimo paskirties būdas G/G2;K/K1. Pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2007-12-21 Nr.D1-694 daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypuose želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau nei 30%, komercinės paskirties objektų teritorijose – 15%. Kadangi detaliojo plano sprendiniuose numatomas mišrios paskirties užstatymas (gyvenamoji ir komercinė paskirtys) sklypuose 1-6, kur komercinė paskirtis sudarys iki 20 proc. pastatų ploto minimalus priklausomųjų želdynų plotas nustatytas 25% nuo sklypo ploto, o sklypams Nr.7-9, kur komercinės paskirties patalpos sudarys iki 40 proc. - 20%.

Atliekų tvarkymas.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatytas tekstinis reglamentas Nr.3, kuris reikalauja įrengti privalomą atliekų tvarkymo vietų skaičių. Konkretūs atliekų tvarkymo technologiniai sprendimai ir su jais susijęs atliekų tvarkymo aikštelių išdėstymas bus nustatytas techniniame atskirų kvartalų užstatymo projekte. Projekte numatoma taikyti pačias pažangiausias ir aplinkai draugiškiausias atliekų tvarkymo technologijas. Tai deklaruojama ir projekto „Architektūros parkas“, bendrai įgyvendinamo savivaldybės ir privačių investuotojų, projekte.

Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas.

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą gamtinio karkaso (tarptautinės svarbos geoeologinės takoskyros) teritoriją, o Vilnios upė su pakrante į regioninį migracijos koridorių. Numatant šių teritorijų tvarkymą vadovautasi Gamtinio karkaso nuostatų 8 punktu, kuris numato: *perstatant, pertvarkant užstatytas (pažeistas) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, turi būti vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo darbai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas.*

Atsižvelgiant į šios teritorijos svarbą miesto gamtiniam karkasui Architektūros parko teritorijoje formuojama gamtinių erdvių sistema (žiūrėti schemą Nr.1), kurią sudaro palei Vilnelės tėkmę susiformavę šlaitai – daug kur net sunkiai prieinami dėl ypač didelio nuolydžio ir tebevykstančios erozijos, Kalnų parkas, Pavilnių regioninis parkas, Sereikiškių parkas, Misionierių sodas, Bernardinų kapinės. Greta planuojamos teritorijos, priešais Bernardinų kapines formuojama ramiai rekreacijai

skirta, atskirųjų želdynų teritorija. Detaliojo plano sprendiniuose regioninio migracinio koridoriaus palei Vilnios upę teritorija įteisinama kaip atskirasis želdynas, upės šlaituose numatomas natūraliems artimų želdynų sukūrimas. Planuojamuose kvartaluose suformuotuose sklypuose numatomas norminis priklausomųjų želdynų kiekis. Planuojamą teritoriją numatoma išvalyti nuo buvusios pramoninės veiklos paliktos taršos, numatyta Kadangi teritorija yra UNESCO pasaulio paveldo sąraše esančio Vilniaus senamiesčio teritorijoje ją būtina tvarkyti derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus – formuojant tiek su istorine senamiesčio urbanistine struktūra nedisponuojančią, istorinio priemiesčio charakterį atitinkančią urbanistinę struktūrą, tiek saugant, puoselėjant ir miestiečių poreikiams pritaikant gamtines erdves.

5.9 Sklypų formavimo principai

Šiais detaliojo plano sprendiniais sklypas kadastro Nr. 010100580063 skaidomas į 7 sklypus. Dalis šiuo metu nuomojamo sklypo perduodama Vilniaus miesto savivaldybei Aukštaičių gatvei plėsti ir inžinerinių tinklų koridoriui įrengti. Kartu esami sklypai praplečiami valstybinės žemės sąskaita plotais, kuriuose neįmanoma suformuoti atskirų sklypų.

Šiais detaliojo plano sprendiniais nustatomi šie servitutai planuojamoje teritorijoje esančiuose sklypuose (pažymėti numeriais detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje):

- transporto jungčiai tarp Aukštaičių ir Paupio g. įrengti bei inžineriniams tinklams pakloti;
- transporto ir pėsčiųjų jungtims tarp Aukštaičių g. ir Vilnelės upės įrengti ir inžineriniams tinklams pakloti.
- pėsčiųjų takui tarp planuojamos aikštės ir Vilnelės įrengti bei inžineriniams tinklams pakloti;
- inžineriniams tinklams įrengti – pėsčiųjų tako zonoje tarp aikštės ir Vilnelės galimos privačios terasos ir skersgatvio įvaizdį turinčioje jungtyje, todėl čia servitutas praėjimui nustatytas tik per šios erdvės vidurinę dalį.

Planuojama teritorija skaidoma į atskiras reglamentines zonas, pagal ten numatytų statyti pastatų užstatymo charakteristikas – pirmiausia aukštingumą. Užstatymo reglamentai nustatyti pagal aukščiau aprašytas kompozicines užstatymo formavimo nuostatas bei užtikrinant teritorijos naudojimo daugiafunkciškumą. Aukščiausi pastatai, intensyviausias užstatymas numatytas palei Aukštaičių gatvę ir aikštę. Užstatymas formuojamas laipsniškai žemėjantis ir retėjantis link Vilnelės upės bei Paupio gatvės. Kadangi teritorija ženkliai kyla pietų kryptimi, planuojamas užstatymas adekvatus esamam Paupio gatvės užstatymui. Išsaugoma ir baigiama formuoti palei Vilnelės upę esanti liepų alėja

Projektuojamos teritorijos statybiniai reglamentai pateikti detaliojo plano statybinių reglamentų brėžinyje. Teritorijos naudojimo tipas nurodytas spalva ir aprašymu reglamentų lentelėje. Teritorijos naudojimo būdai nurodyti raide reglamentų lentelėje. Reglamente nurodytas maksimalios leidžiamos pastatų aukštų skaičiaus, maksimalaus užstatymo tankio (procentais) (sklypo statinių užstatymo ploto santykis su sklypo plotu), maksimalaus užstatymo intensyvumo, išreikšto bendrojo ploto tankiu (visų sklypo statinių suminio bendrojo ploto santykis su sklypo plotu) reikšmės. Užstatymo ribos nurodo liniją, kurios statiniai negali peržengti (atskiros statinių dalys – balkonai, erkeriai ir pan. - gali peržengti iki 1,6 metro). Tarp užstatymo ribų papildomai nurodyta užstatyti leidžiama teritorija.

Tarp atskirų užstatyti leidžiamoje teritorijoje išdėstomų pastatų būtina išlaikyti reikiamus priešgaisrinius atstumus, įrengti reikiamus gaisrinės technikos privažiavimus.

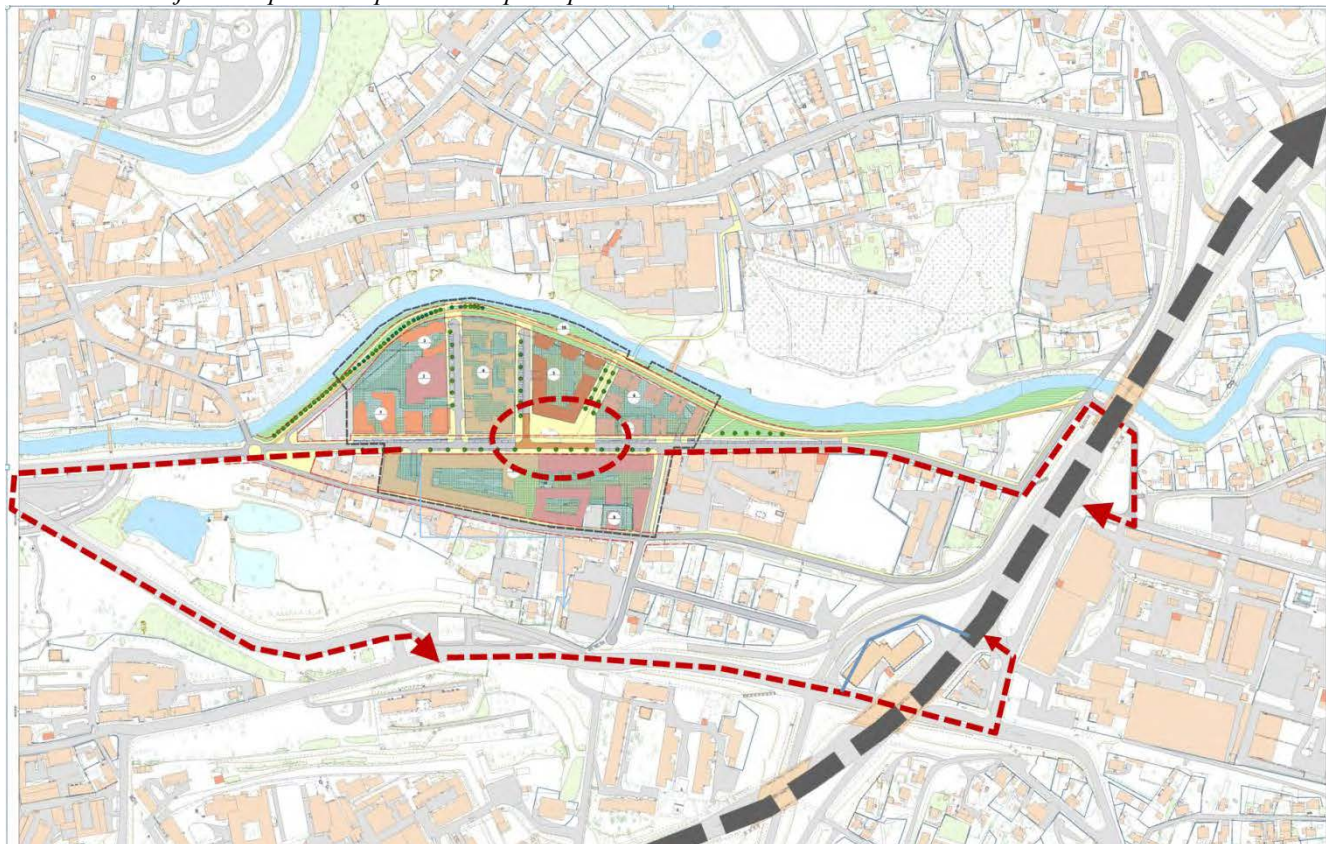
Rengiant pastatų techninius projektus būtina išlaikyti reikiamus sanitarinius atstumus iki esamo užstatymo, užtikrinti teritorijos aeraciją ir insoliaciją.

5.10 Transporto infrastruktūra

Transportinės dalies aiškinamasis raštas

Objektas: teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko g. T4 kvartalo detalusis planas

Pav. 24 Teritorijos transportinio aptarnavimo principas



Esama teritorija. Planuojama teritorija yra Paupio rajone, kuri iš šiaurinės pusės riboja Vilnelės upė, iš pietinės ir rytinės pusės magistralinės Drujos ir Subačiaus gatvės. Šis rajonas yra viena iš nedaugelio buvusių senamiesčio ir centrinės dalies pramonės teritorijų, kurioje pagal patvirtintą Vilniaus miesto bendrąjį planą numatoma konversija. Kadangi tai nėra naujai formuojamas rajonas, tai transportinis jo aptarnavimas iš dalies jau yra išspręstas. Esama gatvių tinklo struktūra ir geometrija analizuojamoje teritorijoje praktiškai jau yra susiformavusi. Pagrindinė esama ir perspektyvinė transporto ašis planuojamoje teritorijoje yra Aukštaičių gatvė, kurioje transporto eismas iki šiol yra ribojamas (įvažiavimas į buvusią gamyklos teritoriją yra uždarytas. Veikiant gamyklai keleiviai būdavo aptarnaujami iš galinio žiedo Aukštaičių – Paupio sankryžos zonoje. Buvęs troleibusų eismas ir galinis Vt žiedinis punktas yra panaikintas. Transporto eismas iki planuojamos teritorijos, dėl mažo esamo gyventojų skaičiaus ir uždarytos Aukštaičių gatvės yra minimalus ir susijęs su galimybe nemokamai pastatyti automobilį (įvedus mokamą parkavimą Maironio g. zonoje) ir pasinaudoti esamais šiukšlių konteneriais. **Atsižvelgus į gyventojų ir bendruomenės pageidavimus, papildomai buvo išnagrinėti transporto srautai 2012m vasario 21 d. rytinio piko valandomis. Srautų stebėjimo rezultatai panaudoti perspektyvinių srautų ir taršos skaičiavimams.**

Aplinkinių gatvių tinklą formuoja rytinis senamiesčio aplinkkelis – Drujos gatvė, Maironio gatvė bei istorinė Subačiaus gatvė. Drujos gatvė yra aukštos B1 kategorijos, kuri nutiesta pagal nepertraukiamo eismo kategorijos parametrus ir atlieka senamiesčio rytinio aplinkkelio funkciją. Ši gatvė ties planuojama teritorija jau turi nutiestą ir seniai funkcionuojantį dviejų lygių transporto mazgą susikirtime su Subačiaus gatve. Kitas dviejų lygių transporto mazgas yra susikirtime su Stepono Batoro ir Polocko gatvėmis kitoje Vilnelės upės pusėje. Esamas transporto mazgas su Paplaujos gatve yra reguliuojamas šviesoforais. Transporto eismo intensyvumas šioje gatvėje ties planuojama teritorija siekia iki 3594-3708 transporto priemonių per val. abiem kryptimis (buvo 3600-3755). Tokios svarbios

transporto jungties buvimas šalia planuojamos teritorijos turi dvejopą reikšmę: susisiekimo požiūriu sudaro palankias sąlygas įsijungti į pagrindinį miesto gatvių tinklą; ekologiniu požiūriu – tai vienas iš didesnių taršos šaltinių neigiamai veikiančių aplinką.

Kita struktūriškai svarbi gatvė rytų-vakarų kryptimi yra istoriškai susiklosčiusi Subačiaus gatvė. Transporto eismo intensyvumas nutiesus senamiesčio aplinkkelį iki Aušros Vartų gatvės gerokai sumažėjo ir šiuo metu siekia iki 1325-1445 transporto priemonių/val. Analizuojamą teritoriją iš vakarinės dalies riboja esama Maironio gatvė, kuri tiesiogiai jungia su miesto centrine dalimi. Esamas transporto eismo intensyvumas šioje gatvėje siekia 970 transporto priemonių per val. abiem kryptimis. Šioje gatvėje buvo parkuojamas didelis kiekis automobilių, kuris sudarė dideles eismo saugumo problemas, tačiau įvedus mokamą automobilių stovėjimą ši problema išsprendė.

Vidinių kvartalo gatvių tinklą formuoja Paupio ir Aukštaičių gatvės. Pagal paskutinius transporto eismo stebėjimo duomenis transporto eismo intensyvumas Aukštaičių g. atkarpoje tarp Maironio ir Paupio g. siekia 180 automobilių/val. abiem kryptimis. Vyrauja važiavimas iš Užupio Paupio gatve. Aukštaičių gatvė buvusio fabriko teritorijoje yra uždaryta ir transporto eismas praktiškai nevyksta (5-10 aut./val). Paupio g. atkarpoje tarp Užupio ir Aukštaičių g. bei tolimesnėje Paupio g. atkarpoje valandinis transporto eismas siekia 65-60 automobilių.

1 lentelė. Pagrindinės analizuojamos teritorijos gatvių techninės charakteristikos

Gatvė	Kategorija	Gatvės važiuojam . dalies plotis - m	Atstumas tarp raudon. linijų - m	Gatvės ilgis-m	Valandinis transporto srautas 2012-02	Visuomeninis transportas
Drujos	B1	24-35	40,0	360	3710	autobusas
Subačiaus	C2	15,0	10-12	-	1445	autobusas
Maironio	C2	11,0-13	20,0-27	500	970	autobusas
Aukštaičių	D1	4,6-8,0	20,0	1050	180/ 10	-
Paupio	D2	4,0-7,0	12-15	670	60-65	-
Kranto	E1	-	15,0	450	15	-

* įvertinant visos Paupio teritorijos gyventojų ir lankytojų skaičių

2 lentelė. Transporto srauto sudėtis analizuojamos teritorijos gatvėse, %. 2012m.

Gatvė	Lengvieji automobiliai	Mikroautobusai	Autobusai	Sunkvežimiai	Motociklai/ dviračiai
Subačiaus	95,0	2,0	2,9	0,1	
Aukštaičių	100,0	-	-	-	-
Drujos	95,2	2,4	0,5	1,9	-
Maironio	95,0	3,0	1,5	0,5	-
Paupio g.	100,0	-	-	-	-

Planuojama teritorija šiuo metu pilnai aptarnaujama autobusų maršrutais iš Subačiaus ir Zarasų gatvių stotelių – Subačiaus, Zarasų, Paplaujos, Audėjas. Autobusų maršrutai Nr. 10, 13, 4, 44, 11, 34, 74 jungia su miesto centru, Senamiesčiu, Šnipiškėmis, Baltupiais, Fabijoniškėmis, Santariškėmis, Žvėrynu, N.Vilnia, Liepkalniu, Geležinkelio ir Autobusų stotimis. Stotelės yra įrengtos Zarasų-Paplaujos (sankryža reguliuojama šviesoforais), Subačiaus-Zarasų (dviejų lygių sankryža) gatvių sankryžose.

Teritorija taip pat patenka į visuomeninio transporto aptarnavimo zoną iš Maironio ir Polocko gatvių stotelių: Užupio, Užupis, Vilija, Bernardinų.

Projektiniai sprendiniai.

Vykstant pramonės rajono konversijai numatomas esminis planuojamos teritorijos užstatymas gyvenamaisiais namais su komercinės funkcijos intarpais prie Aukštaičių gatvės. Laukiama, kad planuojama teritorija transportiniu požiūriu taps patrauklesnė ir numatomas vidutinis transporto srautų augimas.

Šalia Vilnelės numatomas magistralinis pėsčiųjų-dviračių takas, kuris leis patogiai susisiekti su Vilniaus miesto centrine dalimi ir Belmonto poilsio zona. Todėl dviračių takas šalia Aukštaičių gatvės planuojamoje teritorijoje nėra numatomas.

Pagrindinė perspektyvinė aptarnaujanti bendramiestinė transporto arterija išlieka B1 kategorijos Drujos gatvė. Iš šios gatvės perspektyvoje numatoma galimybė pasiekti Aukštaičių gatvę per esamą Paplaujos gatvę įrengiant lengvųjų automobilių pravažiamą po esamu Vilnelės tiltu. Planuojamai I-os eilės teritorijai, kurią apima detalusis planas, susisiekimas automobiliais numatomas tik per Aukštaičių gatvę, kuri tiesiogiai jungia su Maironio ir Subačiaus gatvėmis. Tam tikslui Maironio-Aukštaičių g. sankryžoje numatomas šviesoforinis reguliavimas, kuris užtikrins ne tik didesnę sankryžos laidumą, bet ir pėsčiųjų-dviratininkų eismo saugumą per Maironio gatvę. Esama Subačiaus gatvė tiesioginės transportinės jungties su planuojama teritorija neturi, tačiau jinais mums svarbi kaip visuomeninio transporto ir transporto srautų persikirstymo arterija.

Esama Paupio gatvė ties planuojama teritorija, vengiant esamų statinių griovimo ir nevystant urbanistinės plėtros, išlieka esamų techninių parametru. Kadangi planuojamai teritorijai ši gatvė jokios įtakos nedaro (tam tikslui nerengiami išvažiavimai iš požeminių automobilių saugyklų), todėl perspektyvinė transporto eismo organizacija išlieka pakankamai laisva. Šiuo detaliuoju planu, realizavus jame numatytą gatvių tinklą ir skersinę jungtį su Paupio gatve (jinais reikalinga ir tiesioginiam pėsčiųjų patekimui iki visuomeninio transporto stotelės Subačiaus gatvėje) ir iki minimumo mažinant šios gatvės ruožo transportinį apkrovimą ties planuojama teritorija, siūlome transporto eismą riboti kelio ženklais Nr.303, 305 „Motorinio transporto eismas, motociklų eismas draudžiamas“ bei Nr.503, įvedant vienus eismą. Tokiu atveju perspektyvinis transporto eismas šioje Paupio gatvės atkarpoje turėtų net sumažėti, lyginant su esama būkle.

Likusios gatvės ar akligatviai planuojamoje teritorijoje yra skirtos tik privažiavimui prie sklypų. Susisiekimui su Užupio rajonu numatomas pėsčiųjų tiltas.

3 lentelė. Pagrindinės planuojamos teritorijos gatvių techninės charakteristikos 2015m.

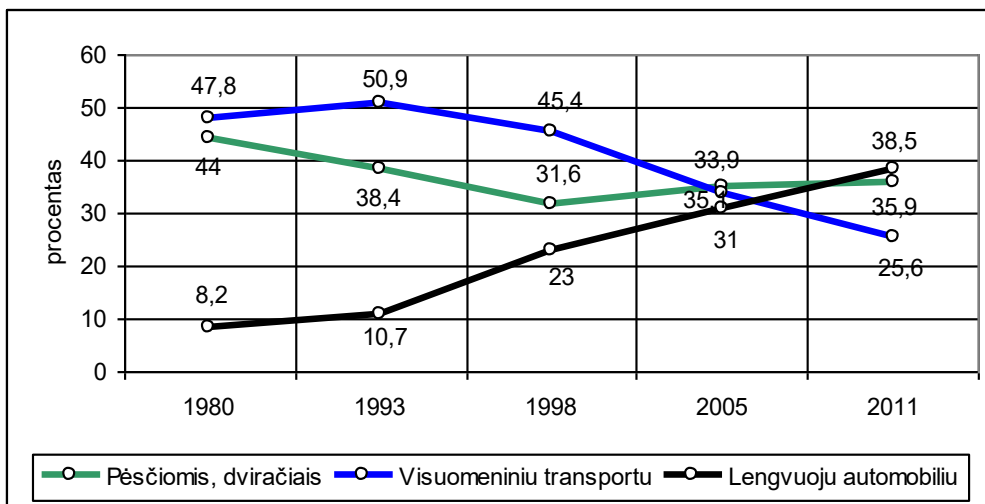
Gatvė	Kategorija	Gatvės plotis - m	Atstumas tarp raudonųjų linijų - m	Gatvės ilgis-m	Automobilių parkavimo juostos
Aukštaičių	D1	6,0	19-23,0*	370	numatoma
Paupio	D2	5,5-6,0	8,5-11,0	300	-
Skersgatvis	D2	6,0	12,0-13,0	100	-
Privažiavimai	servitutas	6,0-7,0	-	310	numatoma
Kranto	E1	2,5+3,0	15,0	450	-

* gatvės raudonosios linijos kinta dėl inžinerinių tinklų

Papildomai transporto brėžiniuose pateikiami visų rekonstruojamų ir naujų gatvių skersiniai profiliai, kurie suderinti su urbanistinės dalies autoriais. Visi sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio.

Perspektyvinis transporto srautas planuojamoje teritorijoje tiesiogiai priklauso nuo numatomo gyventojų (apie 2000) ir darbo vietų (200) skaičiaus. Pagal nustatytą Vilniaus miesto kelionių struktūros modelį kelionių skaičius pagal realizavimo būdą sudarytų:

Pav. 25 Kelionių skaičius pagal būdą



- pėsčiomis, dviračiais $0,359 \times 2,9 \times 2200 = 2290$ kelionių/ parą
- visuomeniniu transportu $0,258 \times 2,9 \times 2200 = 1646$ kelionių/ parą
- lengvaisiais automobiliais $0,385 \times 2,9 \times 2200 = 2456$ kelionių/ parą

Orientacinis perspektyvinis privačių lengvųjų automobilių srautas planuojamoje teritorijoje formuotų per parą apie 2456 : 1,45 (salono užpildymas) = 1700 lengvųjų automobilių. Bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius, įvertinant Vilniaus miesto perspektyvinę automobilizacijos lygį ir parkavimo reglamentą turėtų siekti apie 1220 (pritaikius Vilniaus miesto Tarybos sprendimu Nr.1-258 nustatytą mažinantį koeficientą - 610 vietų). Aukštaičių gatvėje papildomai numatomos automobilių stovėjimo juostos lankytojams – 113 vietų, kurios perduodamos eksploatuoti savivaldybei. Detaliajame plane nurodytas automobilių vietų skaičius atskiruose sklypuose tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti koreguojamas atsižvelgiant į patikslintus statinių parametrus ir planuojamą funkciją, tačiau turi atitikti STR reikalavimus.

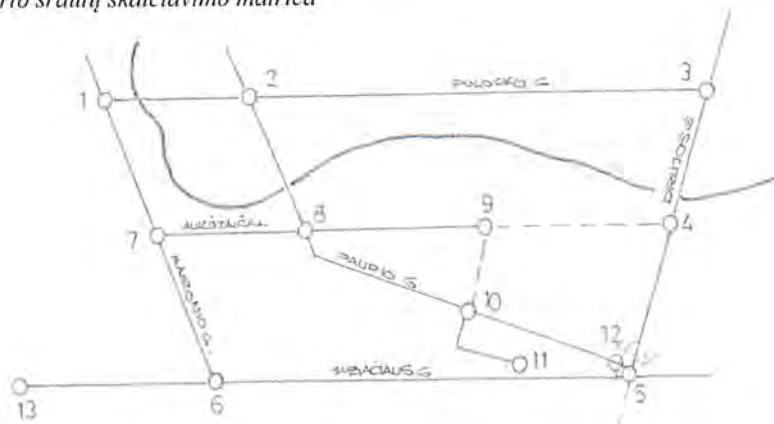
Transporto eismo intensyvumas 2020 metams priimtas taikant esamas augimo tendencijas su 3 procentų metiniu augimu magistralinėse gatvėse.

4 lentelė. Transporto eismo intensyvumas rytinio piko valandomis

Gatvė	2012m.-7:30-8:30val.			2020 m. (be jungties su Drujos g.)			tame
	aut/h	kr.aut./h*	V- km/h	aut/h	kr.aut./h*	V-km/h	
Užupio 1-2	700	0	35,0	880	0	32,0	
Polocko 2-3	750	0	37,0	950	0	35,0	
Drujos 3-4	3710	80	39,5	4650	100	40,0	
4-5	3595	85	40,0	4500	110	40,0	
Subačiaus 5-6	1445	6	21,5	1900	10	25,0	
6-13	1325	0	29,5	1750	10	30,0	
Maironio 6-7	970	6	38,5	1500	5	40,0	
1-7	990	6	35,0	1600	0	32,0	
Aukštaičių 7-8	180	0	40,0	800	0	35,0	
8-9	0**	0	40,0	550	0	40,0	
9-4	-	-	-	-	-	-	
Paupio 2-8	65	0	28,0	120	0	22,0	
8-10	60	0	35,0	60	0	30,0	
10-12	40	0	30,0	50	0	30,0	
10-11	15	0	30,0	30	0	30,0	
nauja gatvė 9-10	-	-	-	120	0	30,0	

skaičiuje krovinių automobiliai
 ** esamoje fabriko teritorijoje (iki jos srautas 65)

Schema 27 Transporto srautų skaičiavimo matrica



Papildomai transporto brėžiniuose pateikiami visų rekonstruojamų ir naujų gatvių skersiniai profiliai, kurie suderinti su urbanistinės dalies autoriais. Visi sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio.

Numatomas bendras gyventojų skaičius planuojamoje teritorijoje apie 2200. Automobilių stovėjimo vietų poreikis atskiruose sklypuose paskaičiuotas įvertinant STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus.

Zona/Sklypo Nr.	Butų naudingas plotas/skaičius	Plotas komerciniuose plotuose	Parkavimo normatyvas (1vieta/butui)+ (30 kv.m K ploto/1vieta)	Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius
I/1;2*;3;	7030/93+1	541	94+53	147
II/4;	9024/153	559	153+19	172
III/5;	6320/91	702	91+24	115
IV/6;7;	6390/93	1272	93+42	135
V/8;	12832/196	13438	196+448	644
VI/9;	390/7	0	7	7
Viso:	41986/633	16512	634+586	1220

*- sklype Nr.2 išskirta pastatais neužstatoma teritorija esamai antžeminei automobilių stovėjimo aikštei.

Detalajame plane nurodytas automobilių vietų skaičius atskiruose sklypuose tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti koreguojamas atsižvelgiant į patikslintus statinių parametrus ir planuojamą funkciją, tačiau atitikti STR reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011-10-12 dienos sprendimo Nr.1-258 "Dėl pritarimo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinių įgyvendinimo stebėsenos (monitoringo) ataskaitai" punktu Nr.7.4.8 šioje teritorijoje nustatant minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių galima taikyti 0,5 mažinantį koeficientą.

Projekto dalies vadovas, atestato Nr.3534
 2012 m. vasario 22 d.

Vidualdas Valeika



5.11 INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto Senamiestyje tarp Vilnelės upės ir esamų Aukštaičių ir Paupio gatvių.

Šiame detalaus plano skyriuje nagrinėjamas urbanistinėje dalyje nurodytos teritorijos, kurią numatoma užstatyti, inžinerinis aprūpinimas. Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai paruošti vadovaujantis eksploatuojančių organizacijų pateiktomis techninėmis sąlygomis ir rekomendacijomis:

geriamojo vandens tiekimui ir nutekamųjų vandenų nuleidimui - UAB "Vilniaus vandenys" Nr.10/972, 2010-10-22;

lietaus nuotekų šalinimui - UAB "Grinda" Nr.10/093, 2010-10-27;

šilumos tiekimui - UAB „Vilniaus energija“ Nr.10063D, 2010-10-25;

elektros tiekimui - AB „Rytų skirstomųjų tinklų Vilniaus regionas“ Nr.10000-10-00119K, 2011-02-23;

ryšių tiekimui - AB „TEO LT“ Nr.1-1418/2010, 2010-10-25;

dujų tiekimui - AB „Lietuvos dujos“ Nr.1003, 2010-11-30

Detalioju planu skaidomi ir suformuojami mažesni žemės sklypai:

- pietinėje dalyje daugiavfunkcinė zona G/G2;K – mišri centro teritorija. Sklypas Nr.8 ir sklypas Nr.9. Numatomos gyvenamosios ir komercinės paskirties objektų teritorijos.

- šiaurinėje dalyje daugiavfunkcinė zona G/G2;K – mišri gyvenamoji teritorija. Sklypai: Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7 gyvenamosios paskirties teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos.

- visuomenės reikmėms suformuotas sklypas Nr.10 E - želdynų teritorija (rekreacijai, trumpalaikiam poilsiui) numatoma teritorijos dalis prie Vilnios upės, pasižyminti išraiškingu reljefu, kurą numatoma sujungti pėsčiųjų bei dviračių takais su Kūdrų parku. Šioje teritorijoje numatyta „Eurovelo“ trasa, įrengiami pėsčiųjų takai.

Orientaciniai teritorijos energetinių resursų poreikiai sudaro:

Geriamas vanduo	243.0 tūkst.m3/metus;	676.0 m3/d;
92.86 m3/hmax;		
Vandens poreikis gaisrų gesinimui:		lauko - 20 l/s;
Buitinės nuotekos	243.0 tūkst.m3/metus;	676.0 m3/d;
92.86 m3/hmax;		
Lietaus nuotekos	413.0 l/s;	
Šilumos energija	11.056 MW (bendra: šildymas+vėdinimas+karštas vanduo);	
Elektros energija	leistinoji galia - 5200.0 kW;	II kategorija;
Dujos	nenaudojamos	

Pagal specialiojo plano - „Energijos rūšies (centrinio šildymo, dujų, elektros) naudojimo šildymui specialusis planas Vilniaus mieste“, 2002m. - patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2002m. lapkričio mėn. 20d. sprendimu Nr.723 - sprendinius nagrinėjamojoje teritorijoje numatyta CŠTb zona. Specialiajame plane nurodyta sekanti šios teritorijos charakteristika: tankiai užstatyta teritorija, kurioje vyrauja daugiaaukštė statyba, išvystyti CŠT tinklai ir pastatų pajungimui prie CŠT reikia pastatyti tik įvadus.



Detaliajame plane įvertinti šių anksčiau suplanuotų objektų inžineriniai tinklai:

- „Sklypo Vilniuje, Polocko g.13 (T9 teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Polocko ir Zarasų g.) detalusis planas. UAB „Senojo miesto architektai“, Vilnius, 2008m.

Kiekvienos atskiros inžinerinės sistemos esama situacija ir numatomi sprendiniai yra pateikiami žemiau, atskiruose šios dalies skyriuose bei grafinėje dalyje.

2. Vandentiekis

Kvartalo aprūpinimui vandeniu planuojamas žiedinis vandentiekio tinklas. Vandens tiekimas numatomas nuo šių esamų vandentiekio tinklų: vandentiekio d200mm Aukštaičių g. (netoli sankryžos su Maironio gatve), vandentiekio d150mm Aukštaičių g. (planuojamo kvartalo ribose), vandentiekio d150mm Paupio g. Nuo esamo vandentiekio d200mm iki susijungimo su kvartale esančiu vandentiekio d150mm planuojama nauja d300mm vandentiekio magistralė (magistralės skersmuo parinktas atsižvelgiant į perspektyvinį gretutinių teritorijų vystymą). Jos paklojimui bus panaudotas neveikiantis vandentiekio d500mm vamzdis, esantis Aukštaičių gatvėje, į kurį bus įtraukiamas naujas vandentiekio vamzdis neatsikasant.

Kvartalo viduje planuojami atskiri žiediniai vandentiekio tinklai, kurie bus prijungiami prie naujai planuojamos magistralės. Šiuo metu šalia upės esantis vandentiekis d200mm dalinai bus panaudojamas (jį renovuojant - į esamą vamzdį įtraukiamas naujas vamzdis), o dalinai išmontuojamas. Prieš tai turi būti atliktas esamo vandentiekio vamzdyno būklės įvertinimas.

Taip pat numatomas esamo vandentiekio d150mm Paupio gatvėje sujungimas su naujai planuojama magistrale Aukštaičių gatvėje (rytinėje planuojamos teritorijos dalyje).

Visi naujai planuojamos teritorijos pastatai bus prijungiami prie žiedinio kvartalinio vandentiekio tinklo.

Teritorijos objektų išorės ir vidaus gaisrų gesinimui numatomi šie vandens debitai:

- lauko gaisro gesinimui - 20 l/s;
- vidaus gaisro gesinimui - 40 l/s;

Išorės gaisrų gesinimas bus atliekamas iš esamų hidrantų Paupio gatvėje ir iš naujai planuojamų ant projektuojamo vandentiekio tinklo požeminių gaisrinių hidrantų, kurie turi būti išdėstomi ne didesniu kaip 150-200 m atstumu.

Vidaus gaisrų gesinimas bus numatomas iš vietinių požeminių rezervuarų (tose teritorijos dalyse kur bus reikalingas stacionarus gaisrų gesinimas).

Nagrinėjamoje teritorijoje yra esamų pastatų, kurie šiuo metu yra aprūpinami vandeniu iš esamų vandentiekio tinklų, numatomų išmontuoti. Tokiems abonentams (**sklypo Nr.2 esamo pastato vartotojai, Aukštaičių g.2, Paupio g.16,18**) numatytas vandentiekio įvadų perjungimas prie naujai planuojamo vandentiekio tinklo.

Planuojami vandentiekio tinklai trasuojami gatvių raudonųjų linijų ribose, valstybine žeme arba specialiai numatytuose servitutuose inžinerinių tinklų paklojimui. Jų išdėstymas pateiktas pridedamuose skersiniuose gatvių pjūviuose su inžineriniais tinklais.

3. Buitinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje buitines nuotekas numatoma savitaka išleisti į esamą buitines nuotekynės kolektorių d600x1100mm Aukštaičių gatvėje. Skersinėse planuojamos teritorijos gatvėse numatomi buitines nuotekynės tinklai, į kuriuos bus surenkamos projektuojamų pastatų



nuotekos. Iš pietinėje teritorijos dalyje esančių pastatų (sklypai Nr.8 ir Nr.9) būtines nuotekas bus nuvedamos tiesiai į esamą kolektorių Aukštaičių gatvėje.

Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ pateiktą informaciją, šiuo metu esamas kolektorius d600x1100mm Aukštaičių gatvėje yra avarinio stovio. Todėl sprendiniuose numatoma jo renovacija detaliojo plano galiojimo ribose.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra esamų pastatų (**sklypo Nr.2 esamo pastato vartotojai**), kurių būtines nuotekas šiuo metu nuvedamos per planuojamą užstatyti teritoriją. Tokiems abonentams numatytas esamų buitines nuotekynės tinklų perjungimas prie naujai planuojamų tinklų. Tam tikslui yra planuojama buitines nuotekynės linija vakarinėje teritorijos dalyje (šalia Vilnelės upės), kuria būtines nuotekas iš sklypo Nr.2 bus nuvedamos į esamą kolektorių d1100x600mm. Išleidėjai iš rytinės esamo pastato pusės bus perjungti į skersinėje gatvėje planuojamą buitinę nuotekynę.

Planuojami buitinių nuotekų tinklai trasuojami raudonųjų linijų ribose, valstybine žeme arba specialiai numatytuose servitutuose inžinerinių tinklų paklojimui. Jų išdėstymas pateiktas pridedamuose skersiniuose gatvių pjūviuose su inžineriniais tinklais.

4. Lietaus nuotekynė

Nagrinėjamoje teritorijoje susidariusias lietaus nuotekas (nuo gatvių, šaligatvių ir pastatų stogų) numatoma išleisti į savitakius kvartalinius lietaus nuotekynės tinklus. Esamas lietaus kolektorius d1000 mm šalia Vilnelės upės nuotekų surinkimui nebus naudojamas. Vietoje jo Aukštaičių gatvėje planuojamas naujas lietaus nuotekų kolektorius, į kurį bus surenkamos pietinės dalies pastatų ir dalies šiaurinės teritorijos dalies lietaus nuotekos. Kitos pietinės teritorijos dalies pastatų lietaus nuotekos bus surenkamos į savitakius lietaus nuotekų tinklus, išdėstyti skersinėse teritorijos gatvėse, ir išleidžiamos į Vilnelės upę. Visos lietaus nuotekos išleidžiamos į Vilnelės upę per esamus lietaus išleidėjus, kuriuos numatoma renovuoti. Prieš išleidimą lietaus nuotekos bus išvalomos vietiniuose valymo įrenginiuose. Numatomi dveji lietaus nuotekų valymo įrenginiai teritorijoje. Kiti esami lietaus nuotekų išleistuvai į Vilnelės upę (apie 11 vnt.) bus išmontuoti. Rytinėje teritorijos dalyje esamas lietaus nuotekų kolektorius d800 mm, patenkantis po planuojamą užstatymu, numatytas perkloti naujoje trasoje, pasijungiant į esamą išleidėją. Visi esami ir nenaudojami lietaus nuotekų tinklai, patenkantys po planuojamą užstatymu, bus išmontuoti.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra esamų pastatų (**sklypo Nr.2 esamo pastato vartotojai**), kurių lietaus nuotekos šiuo metu nuvedamos per planuojamą užstatyti teritoriją. Tokiems abonentams numatytas esamų lietaus nuotekynės tinklų perjungimas prie naujai planuojamų tinklų. Tam tikslui yra planuojama lietaus nuotekynės linija vakarinėje teritorijos dalyje (šalia Vilnelės upės), kuria lietaus nuotekos iš sklypo Nr.2 bus nuvedamos į planuojamus lietaus nuotekų valymo įrenginius ir lietaus išleistuvą Nr.1. Išleidėjai iš rytinės esamo pastato pusės bus perjungti į skersinėje gatvėje planuojamą lietaus nuotekynę.

Planuojami lietaus nuotekų tinklai trasuojami raudonųjų linijų ribose, valstybine žeme arba specialiai numatytuose servitutuose inžinerinių tinklų paklojimui. Jų išdėstymas pateiktas pridedamuose skersiniuose gatvių pjūviuose su inžineriniais tinklais.



5. Šilumos tiekimas

Visiems planuojamos teritorijos sklypams numatytas centralizuotas šilumos tiekimas pastatų šildymui, vėdinimui ir karšto vandens ruošimui.

Šiuo metu į planuojamos teritorijos ribas patenka esama kanalinė šilumos magistralė 2d500mm, kuri apriboja teritorijos vystymą šiaurinėje jos pusėje (prie Vilnelės upės). Atsižvelgiant į nepakankamai gerą esamos šilumos techninę būklę bei į didelę avarijų tikimybę, numatoma perkloti šią trasą naujoje vietoje.

Tam tikslui planuojama bekanalė šiluminė trasa 2d300mm nuo kameros MŠK 06109 iki naujai numatomos kameros ŠK-1 (ties pastatu Aukštaičių g.2). Nauja bekanalė trasa planuojama šalia Vilnelės upės, skersine kvartalo gatve ir Aukštaičių gatve. Nuo planuojamos šiluminės trastos yra išlaikoma 5 m apsauginė zona iki planuojamo užstatymo.

Skersinėse teritorijos gatvėse numatomos bekanalės šilumos trastos atšakos, prie kurių bus prijungiami planuojami pastatai. Prijungimo prie tinklų vietos turi būti nustatomos sekančiose projektavimo stadijose.

Planuojami šilumos tinklai trasuojami raudonųjų linijų ribose, valstybine žeme arba specialiai numatytuose servitutuose inžinerinių tinklų paklojimui. Jų išdėstymas pateiktas pridedamuose skersiniuose gatvių pjūviuose su inžineriniais tinklais.

6. Elektros tiekimas

Teritorijos elektros energijos poreikiai paskaičiuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2007-12-27 d įsakymu Nr.4-542 patvirtintos "Skaičiuojamųjų elektros apkrovų nustatymo metodikos" rekomenduojamomis normomis.

Teritorijos aprūpinimui elektros energija numatytos 5 (penkios) transformatorinės pastotės, kurios integruojamos į planuojamą užstatymą.

Visos planuojamos transformatorinės prijungiamos prie esamo skirstomojo punkto SP-115 žiedine schema reikiamo skerspjūvio 10 kV kabeliais. Planuojami pastatai prijungiami nuo numatytų transformatorinių 0.4 kV kabelinėmis linijomis

Nagrinėjamoje teritorijoje yra esamų pastatų (sklypo Nr.2 esamo pastato vartotojai), kurie prijungti prie numatomų išmontuoti elektros tinklų. Šiems abonentams numatytas esamų elektros tinklų perjungimas nuo naujai planuojamos transformatorinės TR-1, užtikrinant šiuo metu turimus abonto galingumus.

Planuojami elektros tinklai trasuojami raudonųjų linijų ribose, valstybine žeme arba specialiai numatytuose servitutuose inžinerinių tinklų paklojimui. Jų išdėstymas pateiktas pridedamuose skersiniuose gatvių pjūviuose su inžineriniais tinklais.



7. Ryšiai

Nagrinėjamos teritorijos objektų telefonizavimui numatyta įrengti telefono kanalizaciją, prijungiant ją prie esamos sistemos Aukštaičių gatvėje. Esama telefono kanalizacija, patenkanti į atnaujinamą Aukštaičių gatvę ir naujai įrengiamas parkavimo vietas, perkeliama į naują trasą (už važiuojamosios gatvės dalies). Nuo šios tramos projektuojamos telefono tinklo atšakos skersinės teritorijos gatvėse.

Planuojami telekomunikacijų tinklai trasuojami raudonųjų linijų ribose, valstybine žeme arba specialiai numatytuose servitutuose inžinerinių tinklų paklojimui. Jų išdėstymas pateiktas pridedamuose skersiniuose gatvių pjūviuose su inžineriniais tinklais.

8. Dujotiekis

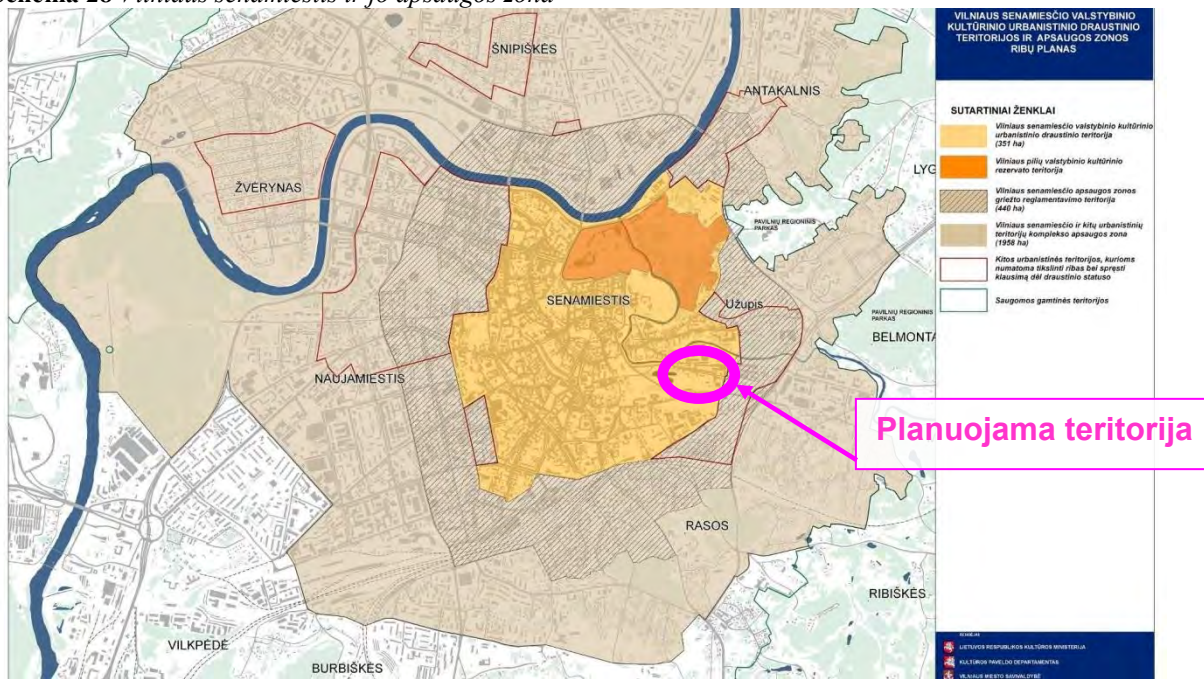
Naujas dujų poreikis teritorijoje planuojamiems objektams nenumatomas. Šiuo metu Aukštaičių gatvėje yra nutiestas vidutinio slėgio dujotiekis d200 mm., kurį numatyta išsaugoti, paliekant jį toje pačioje vietoje. Esami ir šiuo metu neveikiantys dujotiekio įvadai į pastatus, kurie bus nugriaunami, turės būti išmontuoti. Tam tolesnėse projektavimo stadijose būtina gauti technines sąlygas iš AB „Lietuvos dujos“ Vilniaus filialo. Esamas veikiantis dujotiekio įvadas į pastatą Aukštaičių g. 7 numatytas išsaugoti.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Direktorius	Gintaras Staišiūnas	27188		2011-11
VN PDV	Eglė Budukevičienė	12700		2011-11
E PDV	Juozas Karpėjus	612		2011-11
ER PDV	Antanas Pruckus	19910		2011-11

6 PLANUOJAMOS VEIKLOS POVEIKIO NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO VERTYBĖMS VERTINIMAS

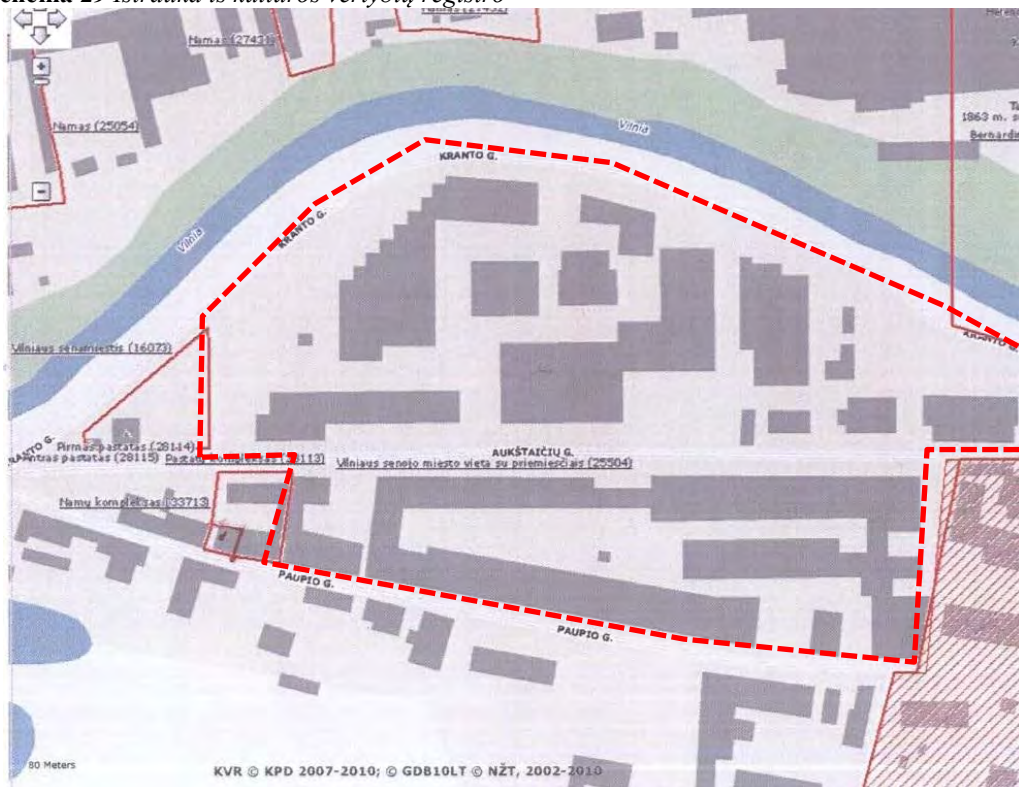
Planuojama teritorija patenka į Pasaulio paveldo objekto – Vilniaus senamiesčio – urbanistikos paminklo UIP teritoriją. Planuojama teritorija yra miesto istorinio branduolio ir priemiestinės zonos kontakto zonoje. Būdamą pakankamai siaurame Vilnios slėnyje planuojama teritorija vaidina svarbų vaidmenį vizualiniams ryšiams tarp senamiesčio ir pietrytinėje pusėje esančių kalvų.

Schema 28 Vilniaus senamiestis ir jo apsaugos zona



Planuojamoje teritorijoje nėra į Kultūros vertybių registrą įtrauktų objektų.

Schema 29 Ištrauka iš kultūros vertybių registro



6.1 Esminiai planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai bei reglamentų reikalavimai bei sprendinių atitikimas jiems.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas patvirtintas Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. IV-490 (Žin., 2004, 25-774).

Vilniaus m. bendrasis planas iki 2015 m. (patvirtintas Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2007-02-14 sprendimu Nr. 1-1519)

Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programa

Vilniaus senamiesčio regeneravimo koncepcija ir sklypų planas (detalusis planas Nr. 1, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 1995 03 23 sprendimu Nr. 775V)

Vilniaus senamiesčio seniūnijos želdynų plėtojimo schema (1997)

6.1.1 Planavimo sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento reikalavimams.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento bendrieji reikalavimai.

Pagrindinius reikalavimus planuojamai teritorijai nustato Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas. Šio reglamento bendrojoje dalyje nustatyti aikščių ir gatvių, želdynų tvarkymo režimai, sklypų naudojimo režimai, sklypų tvarkymo režimai. Senamiesčio teritorija zonuojama pagal tvarkymo režimus atsižvelgiant į jos kultūrinę vertę bei visuomeninę reikšmę (žr. Vilniaus senamiesčio sudėtis ir apimtis - dosje, papildymas, V. 2001). Tvarkymo režimai nustatyti kiekvienam senamiesčio sklypui, bei aikščių ir gatvių erdvių bei želdynų tvarkymui.

Planuojama teritorija senamiesčio apsaugos reglamente įvardinta kaip kvartalai 97a ir 97 b. Jų ir aplinkinių viešųjų erdvių tvarkymui nustatyti *restauravimo ir restauravimo – atkūrimo režimai*.

Restauravimo režimo tikslas - išsaugoti visus autentiškumo ir kiekybės požymius, gražinti prarastas fizines-technines savybes, išryškinti bei atskleisti kultūrinę vertę ir pritaikyti nūdienos poreikiams, nesiekiant visumos atkūrimo. Režimas numato nevertingų intarpų, iš esmės keičiančių autentiškumo ir kiekybės požymius, pašalinimą ir pagrindinių prarastų dalių bei elementų, kurie lemia užstatymo struktūros kultūrinę vertę, atkūrimą. Leistini tvarkymo darbai:

1. Visų rūšių tyrimo (tyrinėjimai) darbai.
2. Priešavariniai darbai (avarijos grėsmės pašalinimo darbai) tik tais atvejais, kai kiti tvarkymo darbai neatliekami, o nekilnojamoji kultūros vertybė yra avarinės būklės.
3. Visų rūšių restauravimo darbai.
4. Visos atkūrimo darbų rūšys (išskyrus nekilnojamosios kultūros vertybės visumos atstatymą).
5. Visų rūšių remonto darbai.
6. Visų rūšių pritaikymo darbai (išskyrus reglamentuotą naują statybą - atsižvelgiant į leistinus pritaikymo darbus nurodytus Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente).

Atkūrimo darbai atliekami tik remiantis išlikusiais autentiškumo ir kiekybės požymiais, neginčijamais mokslo faktais ir dokumentais, tiksliai fiksuojančiais tokių vertybių prarastąsias dalis. Atliekant darbus nevertinguose intarpuose, visi sprendimai ir taikomos priemonės turi būti harmoningai suderintos su autentiška visuma.

Draudžiama: naujų pastatų statyba ir disonuojančių elementų rekonstrukcija (leistina nevertingų elementų rekonstrukcija, nepažeidžiant užstatymo struktūros vientisumo, mažųjų architektūros formų įrengimas ir susisiekimo bei inžinerinės įrangos atskirų elementų statyba pagal nustatyta tvarka parengtus ir suderintus projektus); bet kokių medžiaginių elementų įrengimas, naikinantis teritorijos vientisumą.

Restauravimo atkūrimo režimo tikslas – išlikusių autentiškumo ir kiekybės požymių restauravimas, buvusios visumos kultūrinės vertės atkūrimas ir pritaikymas nūdienos poreikiams. Šis režimas numato (išsaugant restauravimo reikalavimų prioritetą) visų autentiškų ir atkuriamų dalių bei elementų, o taip pat paliekamų nevertingų intarpų ir naujadarų apjungimą į vieną visumą. Atskirai išskiriamos zonos, kuriose galima užstatymo rekonstrukcija, papildymas (zona I), sunaikinto užstatymo atkūrimas (zona II), **reglamentuota nauja statyba (zona III)**, želdynų rekuperavimas, aikščių rekonstravimas ir sunaikintų elementų atkūrimas (IV). Leistini tvarkymo darbai:

1. Visų rūšių tyrimo darbai.
2. Priešvariniai darbai (avarijos grėsmės pašalinimo darbai) galimi tik tais atvejais, kai kiti tvarkymo darbai neatliekami, o nekilnojamoji kultūros vertybė yra avarinės būklės.
3. Visų rūšių restauravimo darbai.
4. Visos atkūrimo darbų rūšys.
5. Visų rūšių remonto darbai.
6. Visų rūšių pritaikymo darbai (atsižvelgiant į leistinus pritaikymo darbus nurodytus Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente).

Atskirai išskirtose zonose galima reglamentuota nauja statyba (žr. brėž. – schemoje PRI.204-69.00 - SP - TRS, zona III). Tvarkymo darbų pobūdis bei metodologija gali būti tikslinama, atlikus tyrimus (tyrinėjimus). Vykdamas darbus nevertinguose intarpuose, visi sprendimai ir taikomos priemonės turi būti harmoningai suderintos su autentiška visuma. Konkretūs reikalavimai atkūrimo darbams, rekonstrukcijai (tvarkymo statybos darbams) nurodomi specialiose projektavimo sąlygose bei kultūros vertybės apsaugos reglamente. Reikalavimai reglamentuoti naujai statybai (tvarkymo statybos darbams) apibrėžiami atitinkamai patvirtintuose specialiuose tų teritorijų tvarkymo planuose (schemose). Projektuojant naujus pastatus, rengiant rekonstravimo darbų projektus reikia vadovautis būdingais Vilniaus senamiesčiui erdvių organizavimo dėsniais, projektuojamų pastatų mastelis ir struktūra bei medžiagos turi atitikti aplinkinio užstatymo charakterį.

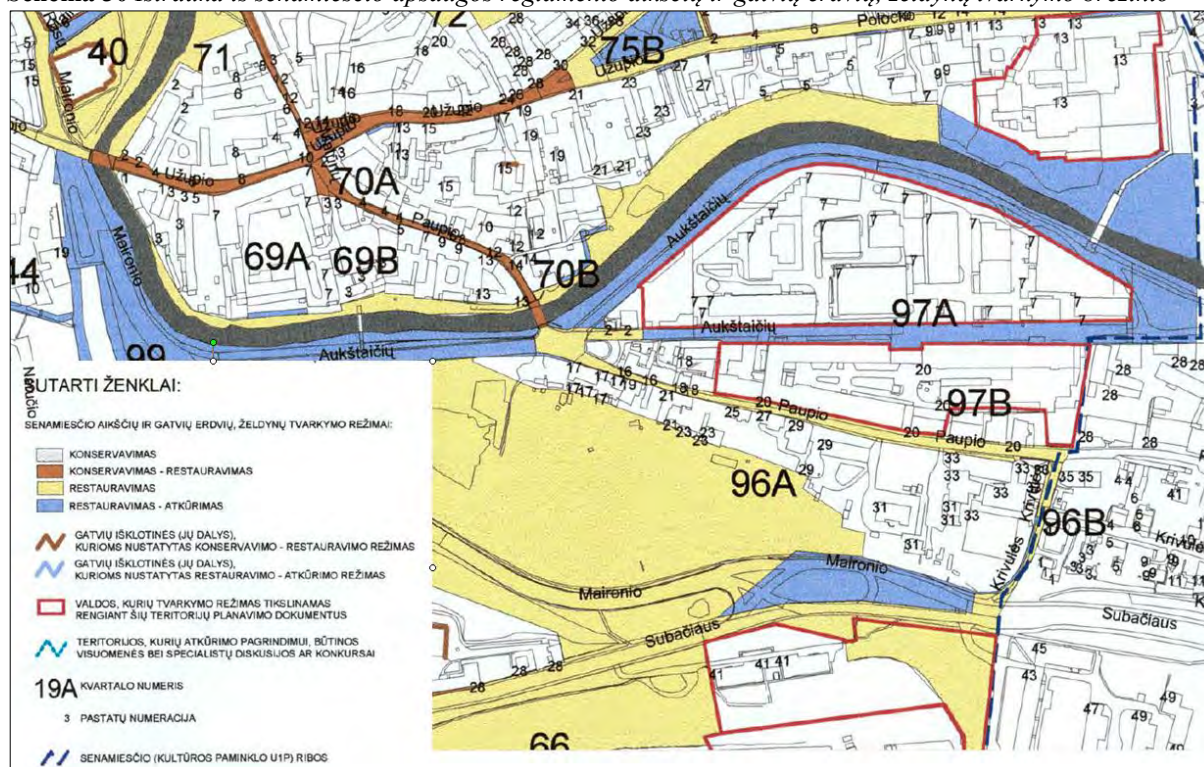
Viešųjų erdvių formavimo atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento reikalavimams.

Reikalavimai. Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento aikščių ir gatvių erdvių, želdynų tvarkymo brėžinyje nurodyta, kad didžiajai kvartalo erdvių ir želdynų daliai (Aukštaičių g., Vilnios pakrantės) taikytinas restauravimo atkūrimo režimas. Paupio gatvei taikytinas restauravimo režimas.

Atitikimas reikalavimams. Detaliojo plano sprendiniai, numatantys rekreacinės bendro naudojimo paskirties teritorijos palei Vilnią įrengimą regeneruojant liepų alėją, kuriant pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą, atkuriant buvusio kanalo repliką Aukštaičių g. trasoje pilnai atitinka Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniuose nenumatoma plėsti Paupio gatvės, didinti eismo intensyvumą joje. Todėl ir numatomi šios gatvės tvarkymo darbai atitiks restauravimo režimo reikalavimus.

Schema 30 Ištrauka iš senamiesčio apsaugos reglamento aikščių ir gatvių erdvių, želdynų tvarkymo brėžinio

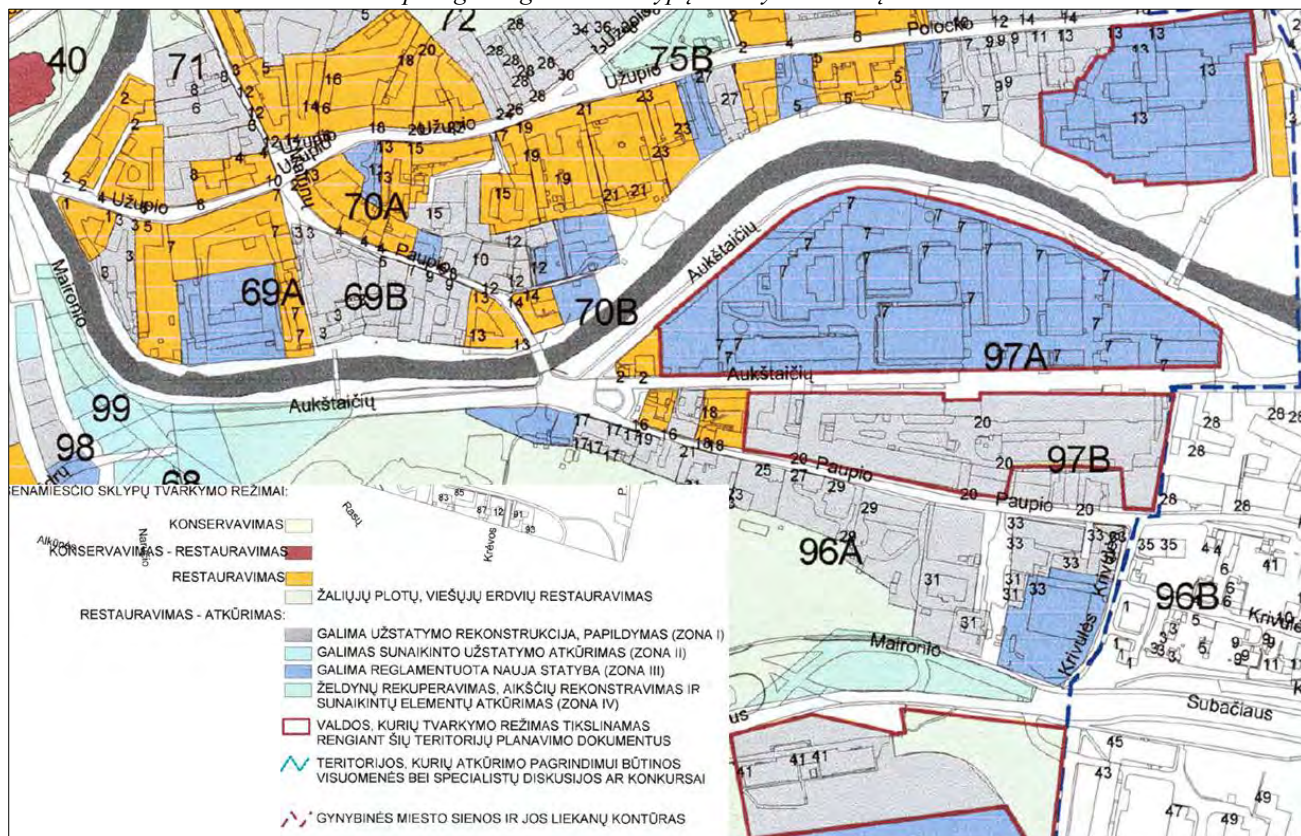


Detaliojo plano sprendiniuose numatyto užstatymo atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento sklypų tvarkymo režimo reikalavimams.

Reikalavimai. Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento sklypų tvarkymo režimų brėžinys (schema Nr. 31) nurodo, kad kvartaluose 97 a ir b nustatomas restauravimo- atkūrimo režimas. Kvartale 97b galima užstatymo rekonstrukcija, papildymas, kvartale 97a – nauja statyba. Kartu taip pat nurodyta būtinybė reglamente nustatytą režimą tikslinti rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus konkrečioms teritorijoms.

Atitikimas reikalavimams. Tuo būdu detaliojo plano sprendiniai numato kvartalo tarp Aukštaičių ir Paupio g. rekonstrukciją, pritaikymą naujai paskirčiai kartu išlaikant jo įvaizdį ir pagrindinius parametrus, užstatymo charakterį, išsaugant perimetrinį užstatymo morfotipą; naują statybą kvartale tarp Aukštaičių g. ir Vilnios upės išsaugant vertingą pastatą bei tradiciniais principais formuojant istorinėms artimas erdvių ir užstatymo struktūras; formuoja aiškiai identifikuojamas viešąsias erdves – aikštę, alėją, perimetriniam užstatymui tipiską gatvės erdvę, uždaras ir pusiau uždaras, su Vilnios upės šlaitais vizualinį kontaktą išlaikančias kiemų erdves. Detaliojo plano sprendiniai nustato ir atskiriems formuojamiems kvartalams konkretizuoja užstatymo bei žemės naudojimo parametrus. Tuo būdu detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento sklypų tvarkymo režimo reikalavimus.

Schema 31 Ištrauka iš senamiesčio apsaugos reglamento sklypų tvarkymo režimų brėžinio



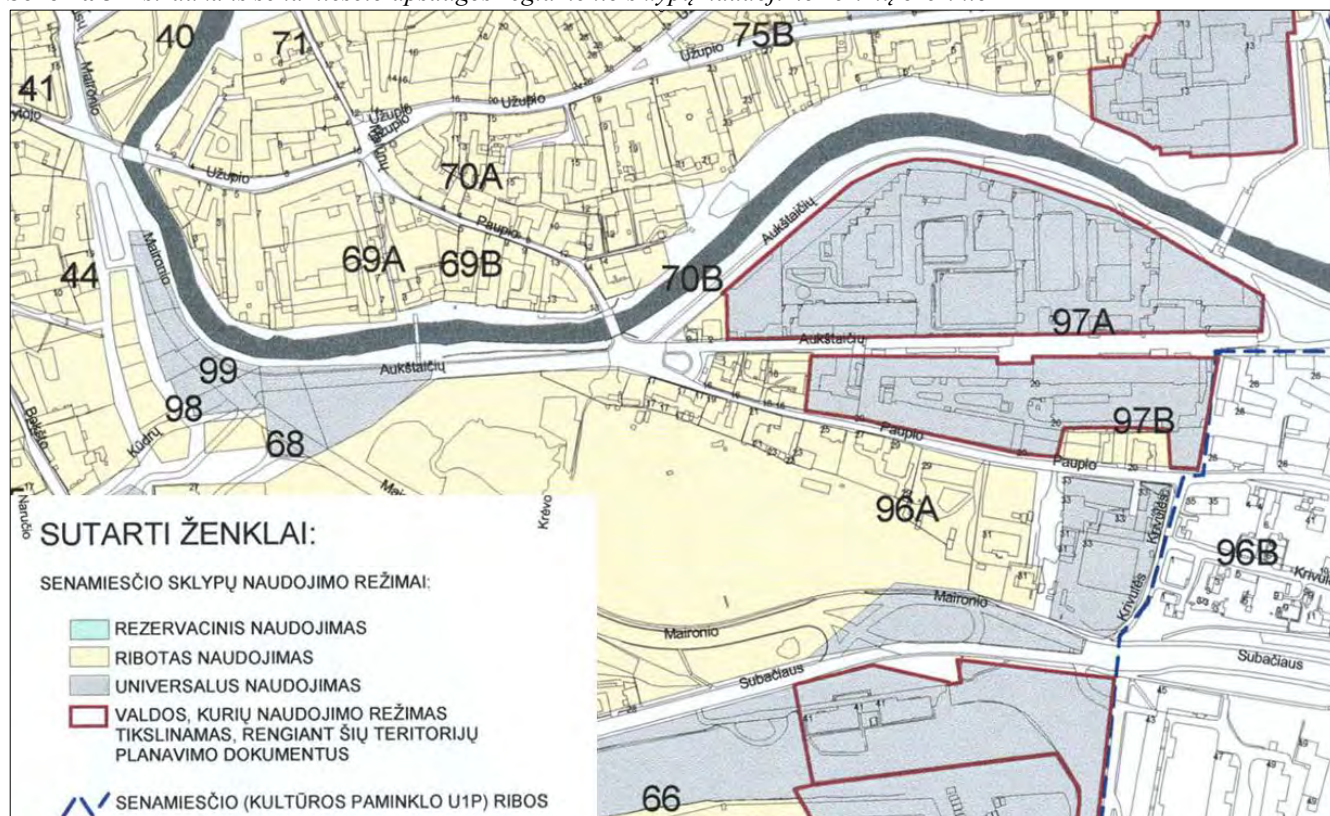
Detaliojo plano sprendiniuose numatyto užstatymo atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento sklypų naudojimo režimo reikalavimams

Reikalavimai. Didžiajai planuojamos teritorijos daliai Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatytas *universalus naudojimo režimas*, kurio tikslas - sudaryti palankias sąlygas įvairiapusiam naudojimui ir sumažinti neigiamą naudojimo įtaką išlikusiems autentiškumo ir kiekybės požymiams. Šiuo režimu siekiama suderinti panaudojimą nūdienos poreikiams su kultūrinės vertės išsaugojimu ar atkūrimu. Režimas neriboja naudojimo paskirčių, tačiau reglamentuojama naudojimo apimtis. Leistinos naudojimo apimtys: apimtys, artimos autentiškos funkcijos apimtims; apimtys, kurios nesukelia poreikio iš esmės keisti vertybių sudėties, apimties ar autentiškumo požymių.

Reglamente nustatyta, kad visų nevertingų intarpų naudojimo apimtys turi būti mažinamos, o paskirtys keičiamos pagal nustatyto naudojimo režimo reikalavimus. Nevertingų intarpų, neturinčių įtakos komplekso kultūrinei vertei, naudojimo paskirtys keičiamos ar paliekamos esamos, pritaikant tokius intarpus bendriems komplekso poreikiams, o apimtys gali būti mažinamos ar paliekamos esamos.

Atitikimas reikalavimams. Detaliojo plano sprendiniai numato keisti buvusį teritorijos naudojimą pramoninei paskirčiai į mišrų teritorijos naudojimą, atitinkantį teritorijos statusą, dislokacijos vietą bei potencialą, užtikrinantį istorinėms miesto dalims būdingą daugiafunkciškumą, funkcinių savarankiškumą bei gyvybingumą. Esant tokiai radikaliai teritorijos naudojimo ir užstatymo struktūrų konversijai teritorijos naudojimo apimčių pokyčiai negali būti vertinami vien fiziniais rodikliais. Veikiant gamyklai planuojamoje teritorijoje vyko intensyvi gamyba, dirbo apie 4500 darbuotojų, buvo intensyvūs transporto srautai, ženkli tarša tiek dėl technologijos netobulumo tiek ir dėl tam laikotarpiui būdingo aplaidumo. Bankrutuojant įmonei joje dar dirbo 700 darbuotojų. Nauja paskirtis skatins teritorijos daugiafunkciškumą ir taip nesudarys sąlygų susiformuoti švytuoklinei migracijai į ir iš planuojamos teritorijos, numatoma stambiausiais tūriais užstatyta teritorijos dalis bus perstatyta juos skaidant ir mažinant. Užstatymo bendras plotas teritorijoje ženkliai nedidėja – vietoje dabar esamų 55000 kv. m. numatoma įrengti apie 60-65000 kv.m. Tuo būdu, vertinant darbo vietų mažėjimą, gyvenamosios funkcijos plėtrą buvusios taršios gamybos vietoje, švytuoklinės migracijos mažėjimą, sunkiojo transporto srautų mažėjimą, galima teigti, kad, naujas teritorijos naudojimas ir nauja jos urbanistinė struktūra bus sukurta nedidinant teritorijos naudojimo apimčių.

Schema 32 Ištrauka iš senamiesčio apsaugos reglamento sklypų naudojimo režimų brėžinio

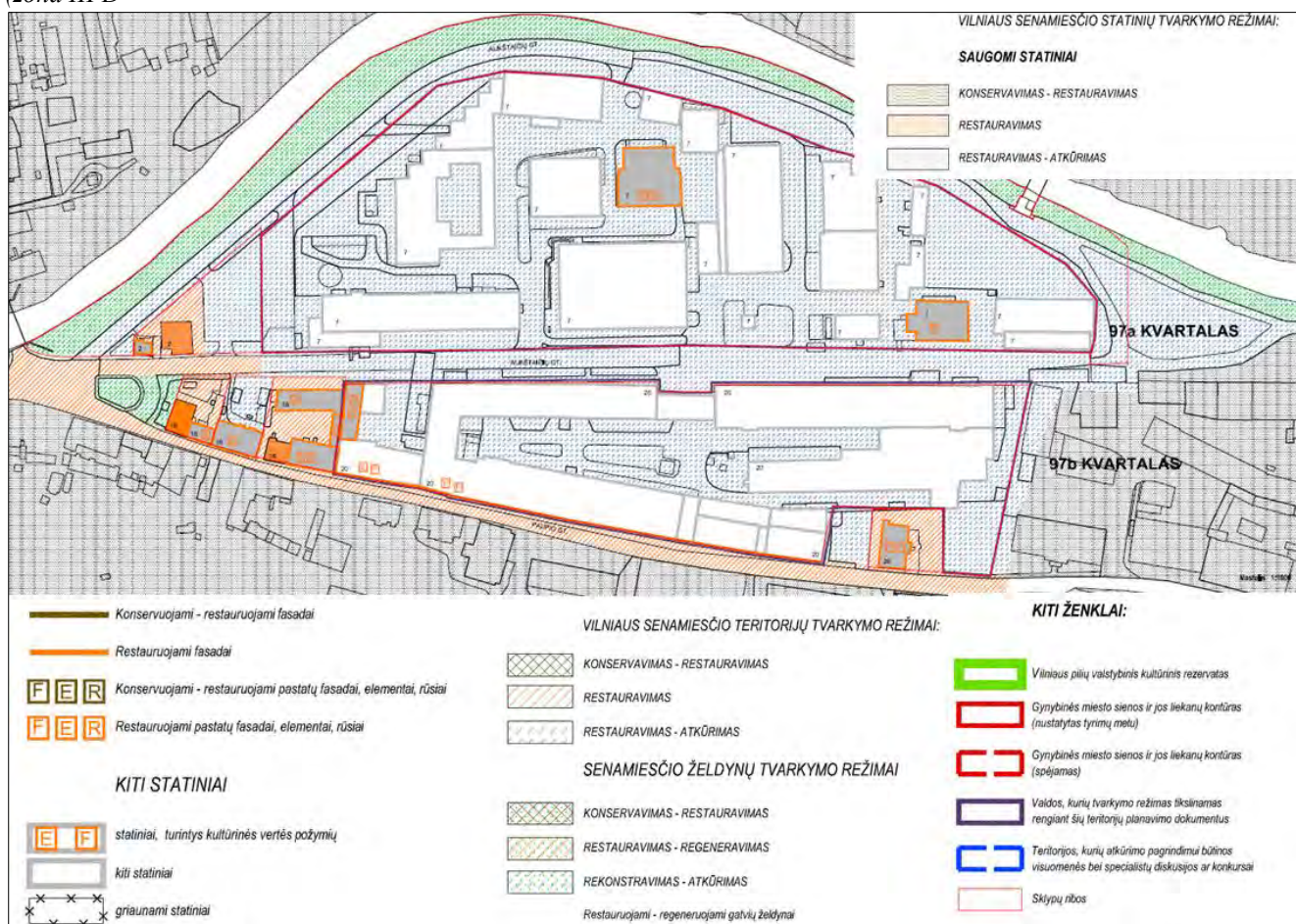


Detaliojo plano sprendiniuose numatyto užstatymo atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento specialioms apsaugos reikalavimams Subačiaus – Paplaujos istorinio priemiesčio apsaugai.

Reikalavimai. Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatyti specialūs Subačiaus – Paplaujos istorinio priemiesčio apsaugos reikalavimai. Papildant aukščiau aprašytus bendruosius reikalavimus nurodyti siūlomi įtraukti į kultūros vertybių registrą pastatai, restauruoti pastatų fasadai, rūšiai, atskiri pastatų elementai.

Atitikimas reikalavimams. Pastatai, siūlyti į kultūros vertybių registrą, atlikus papildomą vertinimą, į jį neįtraukti. Todėl detaliojo plano sprendiniuose nenumatoma išsaugoti buvusio klubo pastato, medinio buvusio muziejaus pastato Paupio g. 26. Reglamente siūlomą Paupio gatvės išsklotinės restauraciją apunkina tai, kad šių pastatų konstrukcijos smarkiai užterštos ir susidėvėję, tad vienintelis įmanomas jų išsaugojimo būdas – užterštų pastatų dalių griovimas, utilizacija ir atkūrimas naujomis medžiagomis ir konstrukcijomis.

Schema 33 Ištrauka iš senamiesčio apsaugos reglamento konkretizuotų reikalavimų Subačiaus-Paplaujos priemiesčiams (zona III D)



Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių T-4 kvartalo detalusis planas

Pav. 26 Ištrauka iš senamiesčio apsaugos reglamento konkretizuotų reikalavimų Subačiaus-Paplaujos priemiesčiams (zona III D)

Paupio 18 – šiaurės ir pietryčių korpusai	Statiniai – kultūros paveldo objektai siūlomi į Vilniaus nekilnojamojo kultūros vertybių registra – Vn – G 155K1,2	Restauravimas – fasadai, vertingi vidaus struktūros ir dekor elementai; Restauravimas - atkūrimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, atkūrimo, pritaikymo darbai, paprastasis remontas; - kapitalinis remontas ir rekonstrukcija galimi nevertingose dalyse ir elementuose	-----“-----	1. Vertingos saugomos statinio dalys ir elementai nurodyti statinio apskaitos lape, tikslinami tyrimų medžiagoje. 2. Maksimalus rekonstruojamų statinių aukštingumas – du aukštai su mansarda.
Rytinis korpusas	Kiti statiniai	Galimi remonto, rekonstravimo darbai. Maksimalus rekonstruojamų statinių aukštingumas – du aukštai su mansarda.	-----“-----	Bendrieji nurodymai rekonstruojamiems pastatams pateikiami lape 2.
	Teritorijos elementai	Restauravimo, remonto darbai		
	Želdynai	Restauravimas - regeneravimas		
1	2	3	4	5
Paupio 20 – AB “Skaiteks” pastatai	Statiniai, turintys kultūrinės vertės požymių -	Galimi remonto , rekonstravimo darbai, nedidinant aukštingumo. Vertingi elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas	Universalus naudojimas – naudojimo paskirtys neribojamos.	1. Statinių tvarkymo reglamentas tikslinamas rengiant šių teritorijų planavimo dokumentus. 2. Statinių komplekso kultūrinei vertei ir vertingiems elementams nustatyti būtina atlikti paveldosauginę ekspertizę.
Paupio 20 – AB “Skaiteks” pastatai	Kiti statiniai	Galimi remonto, rekonstravimo, nedidinant aukštingumo, griovimo darbai, reglamentuota naujų statinių statyba.	-----“-----	1. Statinių tvarkymo reglamentas tikslinamas rengiant šių teritorijų planavimo dokumentus. 2. Bendrieji nurodymai rekonstruojamiems pastatams pateikiami lape 2.
	Teritorijos elementai	Atkūrimo, remonto, rekonstravimo darbai		Teritorijos elementų tvarkymo reglamentas tikslinamas rengiant šių teritorijų planavimo dokumentus.
	Želdynai	Rekonstrukcija - atkūrimas		
1	2	3	4	5
Sklypas tarp Paupio 20 ir Paupio 26 sklypų	Kiti statiniai	Galima reglamentuota naujų statinių statyba. Maksimalus statinių aukštingumas – du aukštai su mansarda.	Ribotas naudojimas - galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo	Bendrieji nurodymai rekonstruojamiems pastatams pateikiami lape 2.
	Teritorijos elementai	Atkūrimo, remonto darbai		
	Želdynai	Rekonstrukcija - atkūrimas		
1	2	3	4	5
Paupio 26	Statiniai - nekilnojamosios kultūros vertybės - (numatoma registruoti)	Restauravimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, dalinio atkūrimo, pritaikymo darbai; - paprastasis ir kapitalinis remontas galimi nevertingose dalyse ir elementuose.	Ribotas naudojimas - galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo	Vertingos saugomos statinio dalys ir elementai nurodyti statinio apskaitos lape, tikslinami tyrimų medžiagoje.
	Teritorijos elementai	Restauravimo, remonto darbai		
	Želdynai	Restauravimas - regeneravimas		
1	2	3	4	5
Aukštaičių 7 – AB “Skaiteks” klubo pastatas (korp. Nr. 14); pastatas rytinėje sklypo dalyje, statytas XX a. pradžioje (korp. Nr. 16)	Statiniai – kultūros paveldo objektai	Restauravimas - atkūrimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, atkūrimo, pritaikymo darbai, paprastasis remontas; - kapitalinis remontas ir rekonstrukcija, nedidinant aukštingumo, galimi nevertingose dalyse ir elementuose. Vertingi elementai tvarkomi pagal konservavimo – restauravimo technologijas	Universalus naudojimas – naudojimo paskirtys neribojamos.	1. Statinių tvarkymo reglamentas tikslinamas rengiant šių teritorijų planavimo dokumentus. 2. Statinių komplekso kultūrinei vertei ir vertingiems elementams nustatyti būtina atlikti paveldosauginę ekspertizę.
AB “Skaiteks” pastatai, statyti po 1940 m.	Kiti statiniai	Galimi remonto, rekonstravimo, nedidinant aukštingumo, griovimo darbai, reglamentuota naujų statinių statyba.	-----“-----	1. Rekomenduojamas pastatų griovimas arba rekonstravimas mažinant aukštingumą. 2. Bendrieji nurodymai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams pateikiami lape 2.
	Teritorijos elementai	Atkūrimo, remonto, rekonstravimo darbai		
	Želdynai	Rekonstravimas - atkūrimas		
1	2	3	4	5

Senamiesčio apsaugos reglamentas taip pat nustato bendruosius reikalavimus rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 97 kvartale:

1. Kvartalo užstatymo morfologinis tipas mišrus – perimetrinis – posesijinis (tipas PP) , kai kur išlikęs sodybinis užstatymas (tipas SU). Rekomenduojamas užstatymo tipas naujai statomiems pastatams – miesto vilos, maksimalus leistinas užstatymo tankumas – 40 procentų (žr. VSAR priedą “ Vilniaus senamiesčio užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija”).
2. Maksimalus leistinas pastatų aukštingumas – trys aukštai su mansarda kvartalo centrinėje dalyje, du aukštai su mansarda – kvartalo šiaurinėje dalyje prie Vilnelės, valdose prie Aukštaičių gatvės šiaurinės atšakos.

3. Saugomo užstatymo sklypuose rekonstruojami ir naujai statomi pastatai dengiami šlaitiniais stogais.
4. Prieš pradėdant pastatų remonto ir rekonstravimo darbus būtina atlikti esamos būklės fiksavimo ir natūros tyrimo darbus. Jei numatomi griovimo darbai, būtinos NKVA ekspertų išvados dėl statinio kultūrinės vertės.
5. Prieš pradėdant žemės judinimo darbus būtina atlikti archeologinius tyrimus.
6. Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.
7. Statiniai, numatomi registruoti LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, jų neįrašius į šį registrą, turi būti saugomi kaip Vilniaus nekilnojamosios kultūros vertybės.
8. Vilnelės šlaitų želdiniai tvarkomi pagal rekonstravimo – atkūrimo režimą.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento priedas „Detalizuoti kvartalų tvarkymo ir naudojimo režimai“ nurodo, kad „Statinių tvarkymo reglamentas tikslinamas rengiant teritorijų planavimo dokumentus“, o Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento brėžinyje „Apsaugos reglamentas 2-oji ir 3-ioji dalys, Naudojimo režimų planas“ ir „Detalusis ir specialusis planas, Senamiesčio aikščių ir gatvių erdvių, želdynų tvarkymo režimai“ planuojama teritorija yra pažymėta kaip „*valdos, kurių naudojimo režimas tikslinamas rengiant šių teritorijų planavimo dokumentus*“. Todėl rengiant detalųjį planą senamiesčio apsaugos reglamente nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai buvo tikslinami, atsižvelgiant į atliktus tyrimus, vertinimų medžiagą bei parengtus užstatymo projektinius pasiūlymus. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano bei Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programos sprendiniais rengiamo detaliojo plano sprendiniuose pastatų ir teritorijos tvarkymui ir naudojimui, buvo pasirinkta buvusios pramoninės teritorijos konversija – pritaikymas šiuolaikiniams poreikiams, sukuriant kokybišką daugiafunkcinį kvartalą derantį su gretimomis senamiesčio ir gamtinėmis teritorijomis.

Teritorijos užstatymo koncepcija buvo kuriama vadovaujantis darnios plėtros principais – derinant aplinkosauginius, paveldosauginius reikalavimus ir ekonominius interesus, išryškinant istoriškai susiformavusias vertybes, pritaikant jas naujam gyvenimo etapui:

- saugota susiformavusi istorinė gatvių struktūra;
- saugotos vertingos užstatymo struktūros ir elementai;
- mažinti aplinkinių teritorijų užstatymui nebūdingi užstatymo tūriai;
- pritraukiant naujas funkcijas – gyvenamąją, komercinę, visuomeninę – formuota funkcinio požiūriu savarankiška miesto dalis ir taip siekta kuo mažesnio transporto srautų į ir iš planuojamos teritorijos generavimo;
- išsaugoti ir išryškinti susiformavę gamtiniai elementai, panaudojant juos naujos urbanistinės struktūros formavimui;
- teritorijos vystymo ašimi tapo tradiciniais principais formuojama viešųjų erdvių sistema;
- saugotos ir puoselėtos pagrindinės vertybės, saugant vertingas užstatymo struktūras ir elementus, saugota ir išryškinta supanti gamta, papildomai kurtos žalios erdvės, užstatymas integruotas į gamtinę aplinką bei priderintas prie vertingo kraštovaizdžio.

Atsižvelgiant į teritorijoje esančio užstatymo tūrį ir tankį, aplinkinių teritorijų užstatymo morfologiją ir principus, įvertinus vizualines pasekmes senamiesčiui ir Vilnios upės slėniui, atsižvelgiant į ICOMOS ekspertų išsakytas pastabas ir pasiūlymus, planuojamoje teritorijoje nustatyti reglamentai, tikslinantys ir konkretizuojantys Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento sprendinius:

1. Nauja užstatymo struktūra vietoje nevertingo užstatymo formuojama mišraus, perimetriniam artimo morfotipo, pratęsiant ir vystant tradicinius teritorijų sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus išlaikant būdingą užstatymo tankį, silueto charakterį, viešų ir vidaus erdvių parametrus. Maksimalus leistinas antžeminio užstatymo (neskaičiuojant po kiemų erdvėmis įrengiamų automobilių stovėjimo vietų) tankumas – 60 procentų.

2. Maksimalus leistinas pastatų aukštingumas nustatytas teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu vertinant sprendinių vizualines pasekmes - nesuardant susiklosčiusių vizualinių ryšių tarp Vilnios upės šlaitų ir išilgai jos slėnio.

3. Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta, kad naujai projektuojami pastatai turi nekonkuruoti su aplinkine urbanistine struktūra ir užstatymo architektūriniu įvaizdžiu, privalo išlikti foniniu senamiesčio struktūros elementu, nekonkuruojančiu su istorine struktūra.

4. Detaliojo plano sprendiniuose nustatyti pagrindiniai reikalavimai naujai statomų pastatų architektūrinei išraiškai bei apdailos medžiagoms: pagrindinėse planuojamos teritorijos apžvalgos panoramose (nuo Bokšto g., Bernardinų kapinių, Subačiaus apžvalgos aikštelės) turi dominuoti šlaitiniai stogai, dengti keraminėmis čerpėmis ar skarda, tinkuoti, plytų mūro ar medžio fasadai.

5. Nustatyti konkretūs reikalavimai, statinių, numatomi registruoti LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre tvarkymui. Prieš šių pradendant pastatų remonto ir rekonstravimo darbus būtina atlikti esamos būklės fiksavimo ir natūros tyrimo darbus.

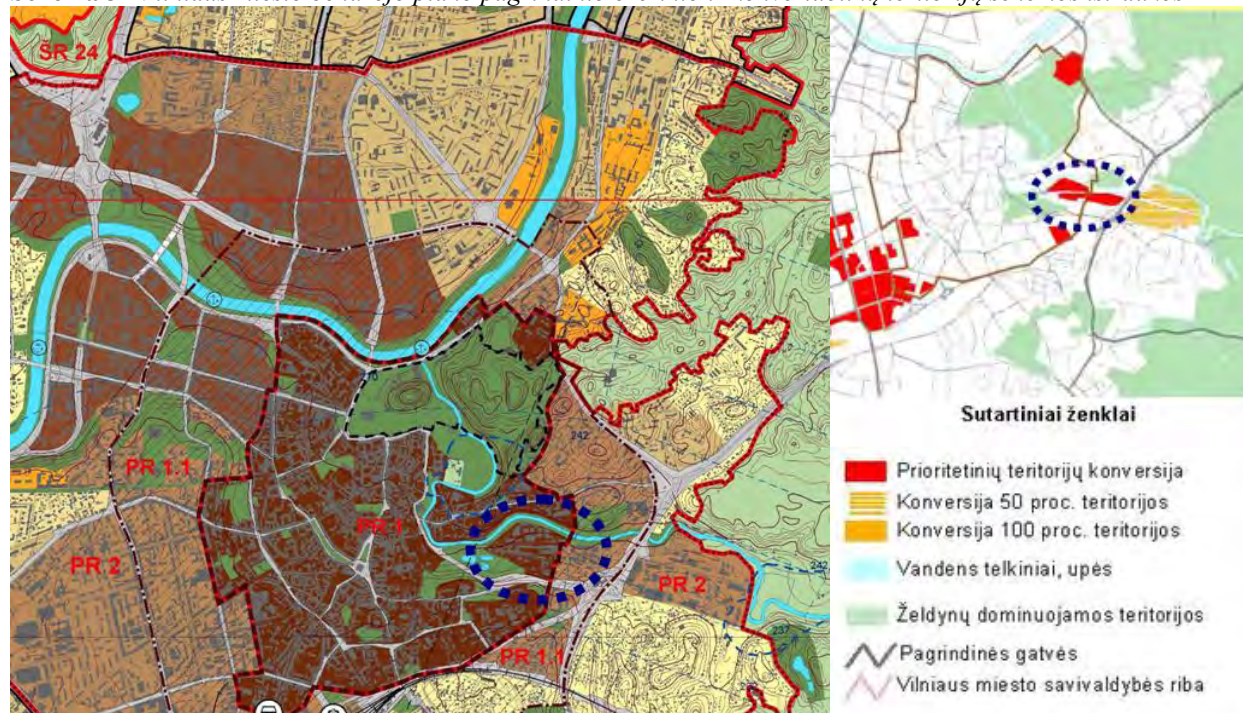
6. Numatytas Vilnios pakrantės želdynų regeneravimas pritaikant rekreacinėms erdvėms – krantinei, skverams įrengti.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento tikslinimui pritarė Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryba savo 2102 kovo 5d. posėdyje.

6.1.2 Planavimo sprendinių atitikimas Vilniaus miesto bendrajam planui

Vilniaus miesto bendrajame plane iki 2015 metų planuojama teritorija nurodyta kaip Vilniaus senamiesčio dalis, kuriai galioja specialūs senamiesčio teritorijų planavimo dokumentai. Bendrojo plano sprendiniai taip pat numato teritorijos pilną konversiją kaip prioritetinį jos tvarkymo būdą.

Schema 34 Vilniaus miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ir konvertuotinių teritorijų schemos ištraukos



Pagal patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius detalajame plane nagrinėjamos teritorijos vyraujantys požymiai - mišrios senamiesčio teritorijos, kurioms keliami ypatingi apsaugos reikalavimai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai :

- Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose);
- Kitos paskirties:
 - gyvenamosios teritorijos;

- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties teritorijos;
- inžinerinės paskirties teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje numatyta teritorijos funkcinės ir erdvinės struktūrų konversija, kurianti daugiafunkcinį, pilnavertiškai į miesto struktūrą integruotą kvartalą pilnai įgyvendina bendrajame plane nustatytus principus.

6.1.3 Planavimo sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programos reikalavimams.

Vilniaus senamiesčio detaliojo plano suvestiniame vertybių plane nurodyta, kad planuojamoje teritorijoje vertybių nėra, detaliojo plano raidos programos žemėnaudų brėžinyje nurodyta teritorijos konversija į gyvenamąją. Tuo būdu konversiją į gyvenamąją paskirtį numatantys detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programos sprendiniams.


Schema 35 Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programos suvestinio vertybių plano ištrauka





Suvestinis vertybių planas

Sutarti ženklai:

Saugotini kultūros paveldo objektai (pagal ekspertizų išvadas):


 Kultūros vertybės, įregistruotos Kultūros vertybių registre (pavieniai ir kompleksiniai objektai)


 Vilniaus Senamiesčio registro laikinosios apskaitos objektai, įtraukti į inventornį sąrašą (pavieniai ir kompleksiniai objektai)


 Teritorijos išlaikysios autentišką arba artimą autentiškai urbanistinę struktūrą.

Želdynai ir želdiniai:

 Viešosios erdvės

 Susiformavusios būdingos senamiesčio erdvių ribos


 Vilniaus miesto gynybinių įtvirtinimų liekanos (nustatyta tyrimų metu, žiūr. nekilnojamosios kultūros vertybės G235K dosje) - tvarkoma pagal paveldosauginės technologijas

 Vilniaus miesto gynybinių įtvirtinimų liekanos spėjamas kontūras - tikslinama tyrimų metu

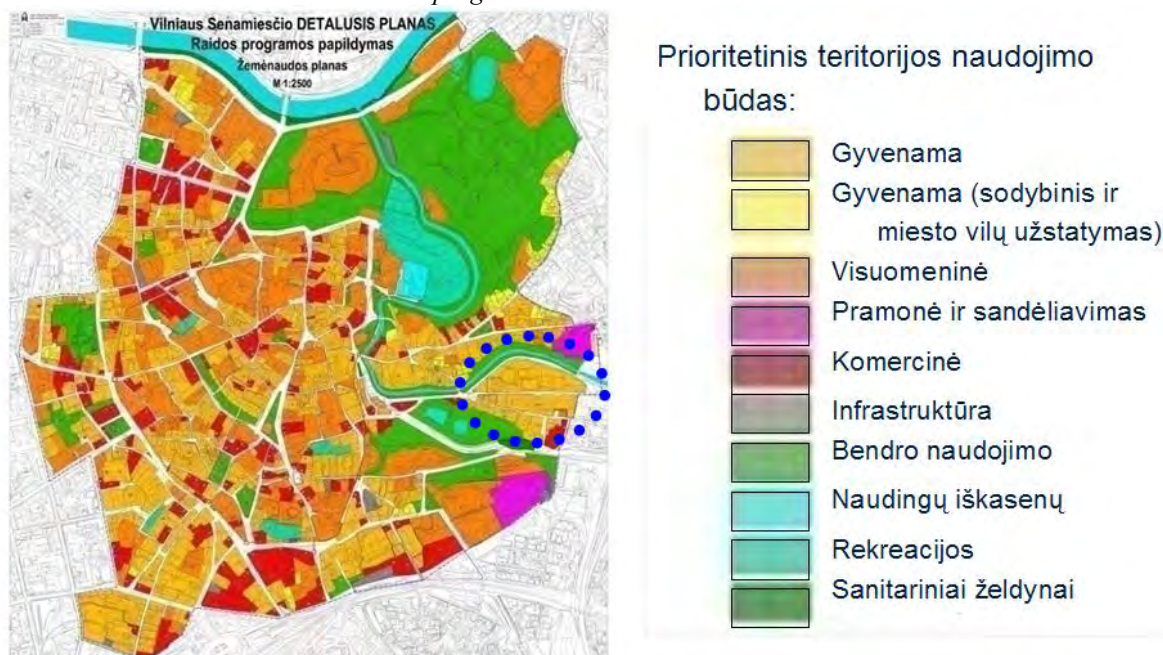


Vilniaus požeminės vandenų sistemos elementai

 Pagrindiniai istoriniai traktai

 Svarbiausios XIX a. miesto gatvės

Schema 36 Vilniaus senamiesčio raidos programos žemėnaudos brėžinio ištrauka



6.1.4 Planavimo sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto reikalavimams.

Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekte (teisinis statusas atitinka detaliojo plano) planuojama teritorija įvardinta kaip su senamiesčiu disonuojančios pramoninės statybos koregavimo teritorija. Joje numatyta saugoti esamą vertingą užstatymą (remontas, restauracija); koreguoti esamo užstatymo architektūrinę išraišką, siluetą, planą; projektuoti naują užstatymą, griauti esamą nevertingą užstatymą; išsaugoti ir atkurti posesijų želdynus - sodus, daržus. Visi šie veiksmai ir yra numatyti rengiamo detaliojo plano sprendiniuose.

6.1.5 Planavimo sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio seniūnijos želdynų plėtojimo schemos reikalavimams.

Vilniaus senamiesčio seniūnijos želdynų plėtojimo schemoje numatoma Vilnios pakrančių-parkinės jungties – regeneracija, kuri detaliojame plane įgyvendinama įrengiant želdynų sistemą, pėsčiųjų ir dviračių takus pakrante tarp Bernardinų sodo ir Pavilnių regioninio parko.

6.1.6 Planavimo sprendinių atitikimas Vilniaus Paupio teritorijos urbanistinės – inžinerinės plėtros koncepcijai.

Detaliojo plano sprendiniai rengti atsižvelgiant į Paupio teritorijos urbanistinės – inžinerinės plėtros koncepcijos reikalavimus. Šioje koncepcijoje numatoma teritoriją skaidyti atskirais kvartalais, įrengiant viešąsias erdves. Planuojamas mišrus užstatymo morfotipas, būdingas senamiesčio priemiesčiams (prie pagrindinių gatvių – perimetrinis, prie Vilnelės krantų – taškinis, laisvo planavimo, sodybinis). Numatomas daugiafunkcinis teritorijos naudojimas. Planuojamas užstatymo aukštingumas 2-6 aukštai centrinėje dalyje, 2-4 aukštai šiaurinėje dalyje, 2 aukštai – Vilnelės pakrantėje. Planuojamas užstatymo intensyvumas 1,6-1,8 centrinėje dalyje, 1,4-1,6 šiaurinėje dalyje, 1-1,2 Vilnelės pakrantėje.

Rengiant detaliojo plano sprendinius, atsižvelgta į **Valstybinę kultūros paveldo komisijos**, rekomendacijas architektų A.Ambraso, R.Paleko, S.Pamerneckio, H.Štaudės parengtiems projektiniams pasiūlymams:

- Naujus pastatus numatyti tik tokiais atvejais, kai siekiama atkurti sunaikintą istorinę planinę ir erdvinę struktūrą arba kai siekiama pratęsti ir vystyti tradicinius teritorijų sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus.

- Atsižvelgiant į tyrimų išvadas būtina tęsti istorinę urbanistinę tradiciją, išlaikant vietai būdingus užstatymo tankį, silueto charakterį, vidaus erdvių parametrus bei mišrų morfologinį tipą.
- Siekiant didesnės darnos su vizualine apsuptimi, reikėtų panaudoti išlikusias kultūros paveldo dalis ir elementus.

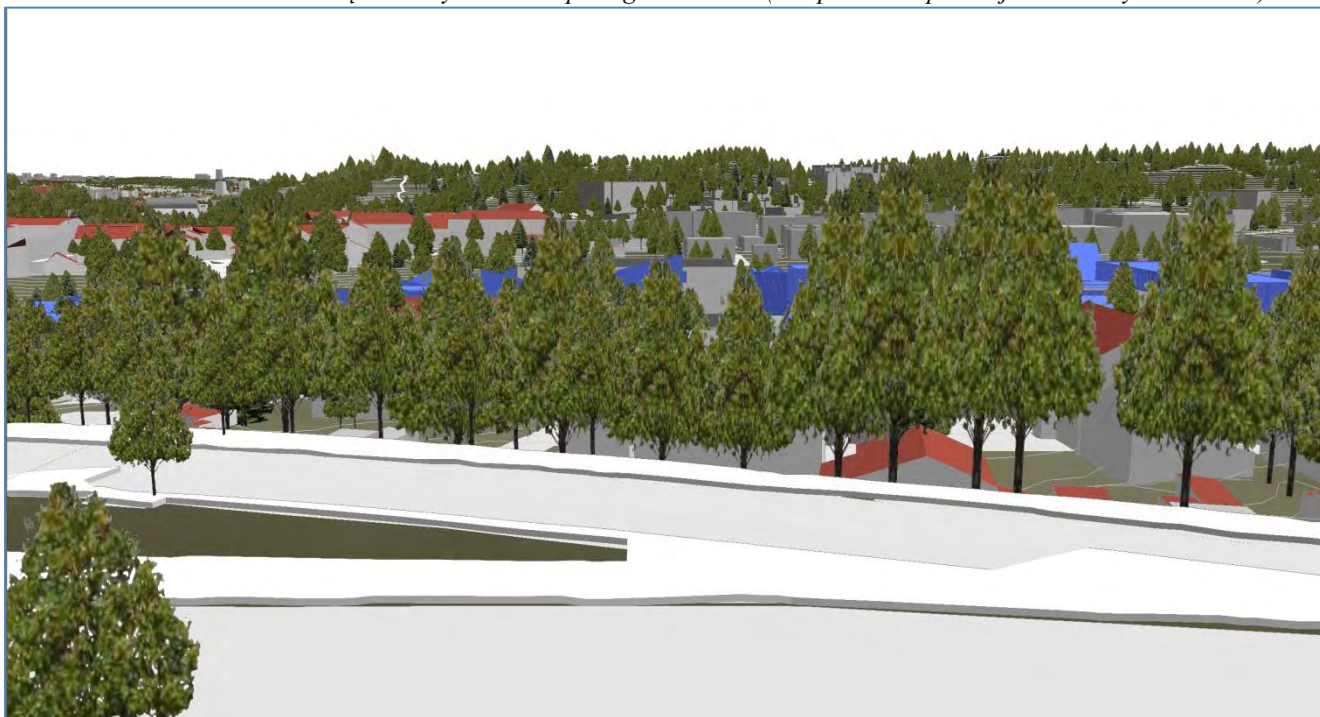
6.2 Įtaka miesto panoramoms ir vizualiniams ryšiams.

Planuojamas užstatymas netrukdo senamiesčio kaip visumos, jo atskirų kompleksų bei dominančių apžvalgai tiek nuo pagrindinių (bendrajame miesto plane įteisintų) apžvalgos taškų, tiek ir lokalių apžvalgos taškų. Jis nenutraukia susiklosčiusių vizualinių ryšių tarp istorinę miesto dalį vainikuojančių žaliųjų šlaitų, nei vienoje iš nagrinėtų perspektyvų neiškyla virš jų.

Planuojamas užstatymas netrukdo ir susiklosčiusiems ryšiams tarp senamiesčio kompleksų ir apie miesto istorinę dalį esančių žaliųjų šlaitų, nedominuoja persektyvose, žvelgiant nuo senamiesčio.

Lokaliose perspektyvose pačio planuojamo komplekso vizualinei vertei ir santykiui su aplinka didelę įtaką turės architektūriniai – erdviniai komplekso pastatų sprendimai, kurie bus tikslinami ir vertinami techninių projektų rengimo metu.

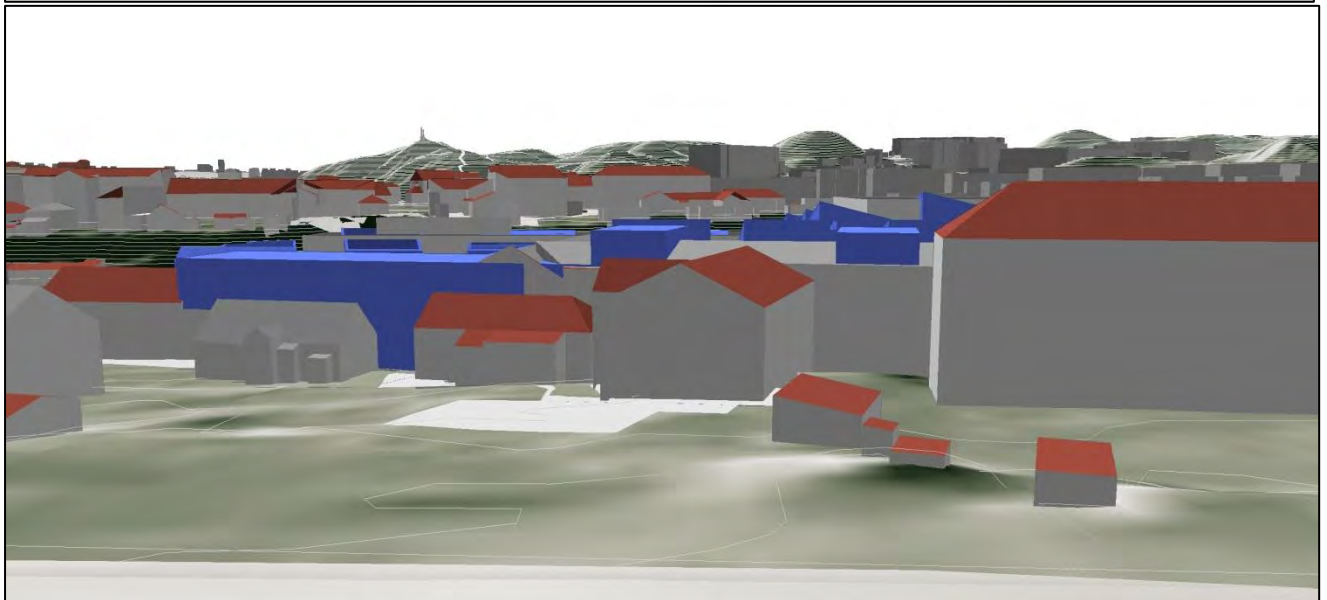
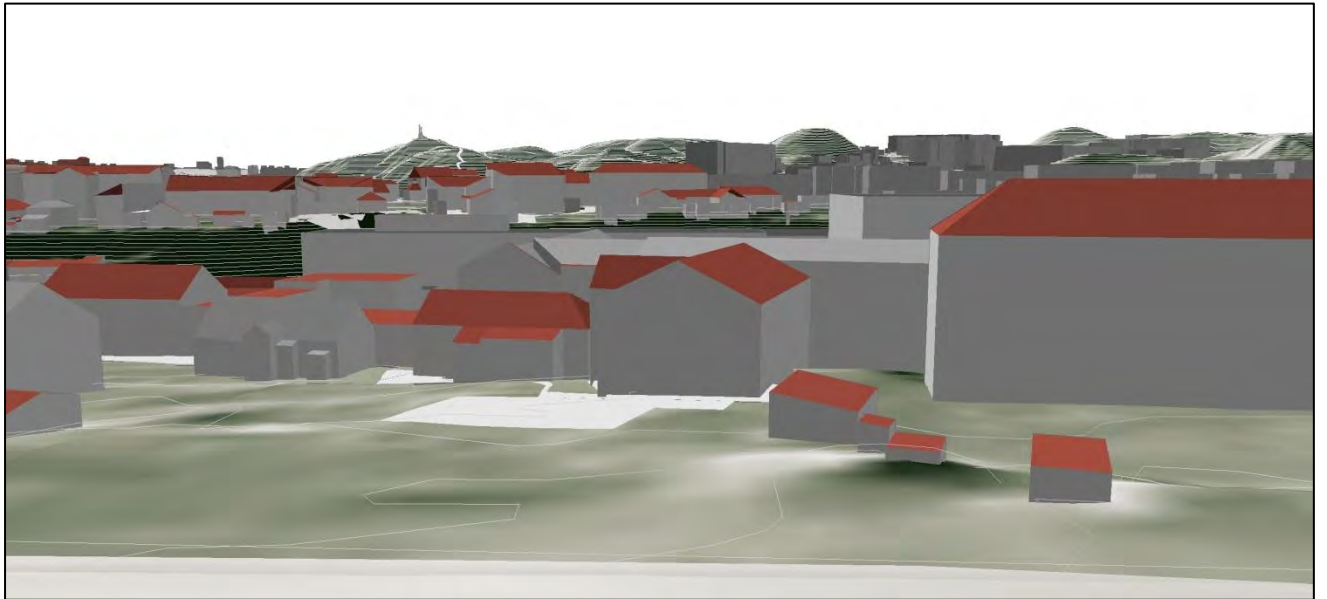
Pav. 27 Panorama nuo Vizitiečių vienuolyno kalno apžvalgos aikštelės (kompiuterinis planuojamo užstatymo modelis)



Pav. 28 Panorama nuo Gedimino bokšto (kompiuterinis planuojamo užstatymo modelis bei fotofiksacija)

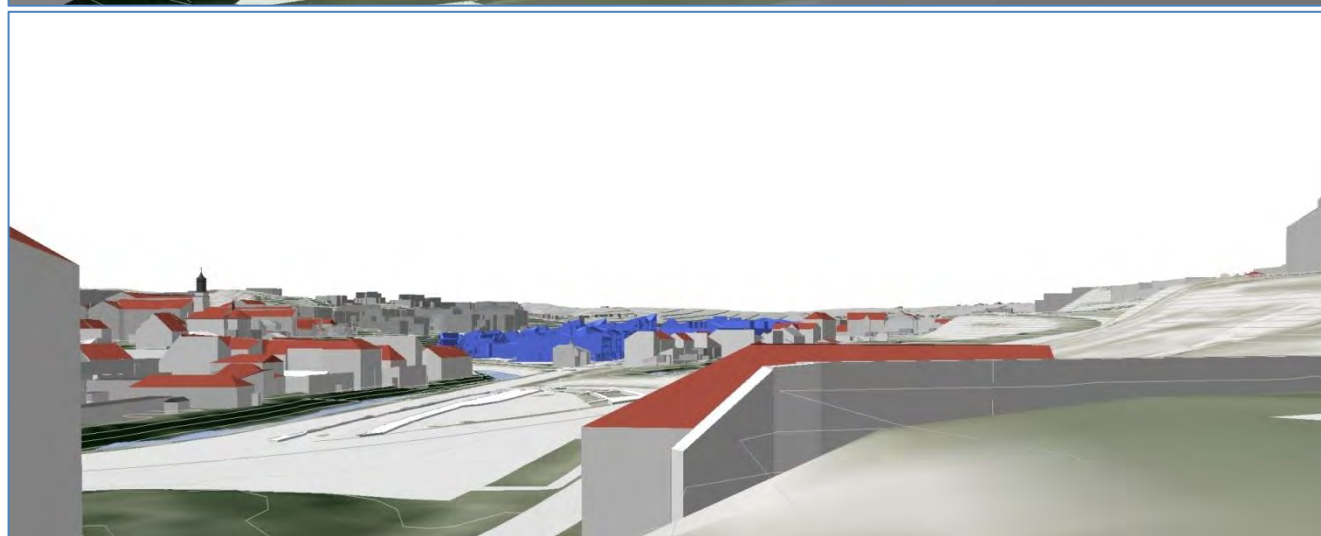
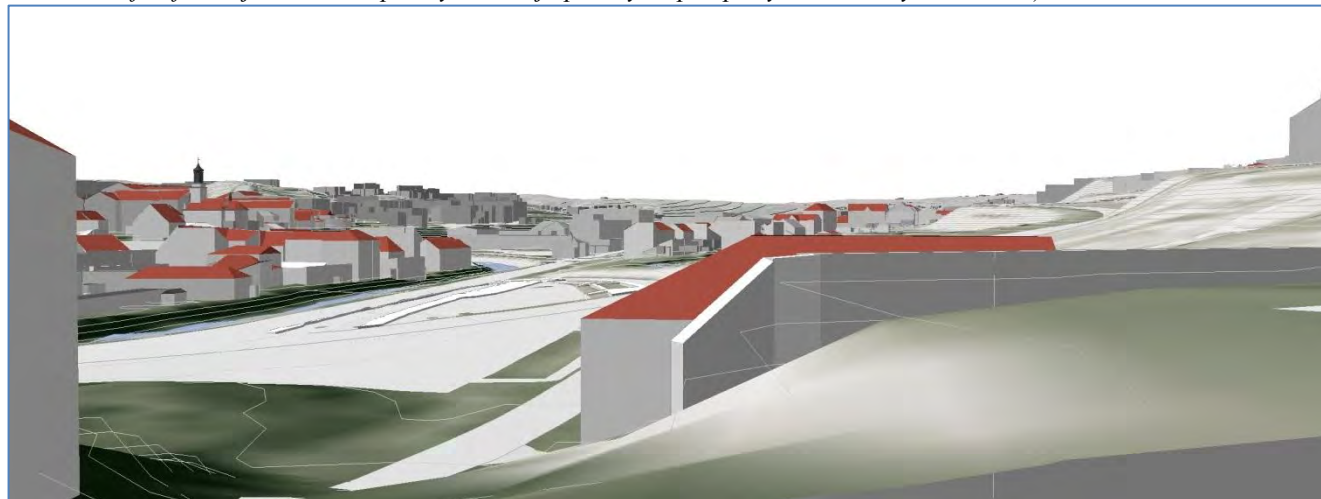


Pav. 29 Panorama nuo Subačiaus kalno apžvalgos aikštelės (kompiuterinis esamos padėties, planuojamo užstatymo modelis bei fotofiksacija. Raudona punktyrinė linija parodytas perspektyvinio užstatymo aukštis.)

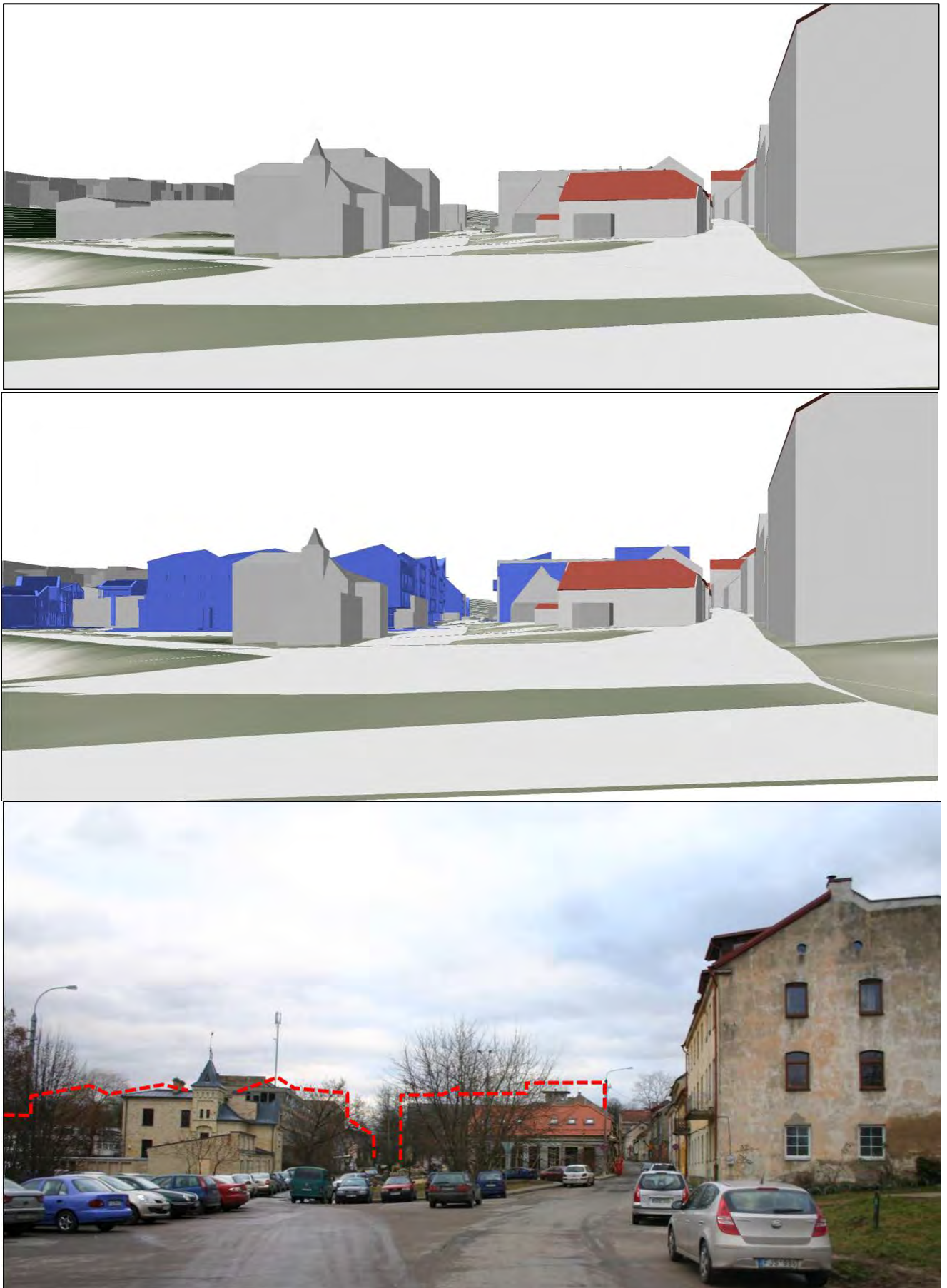


Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių T-4 kvartalo detalusis planas

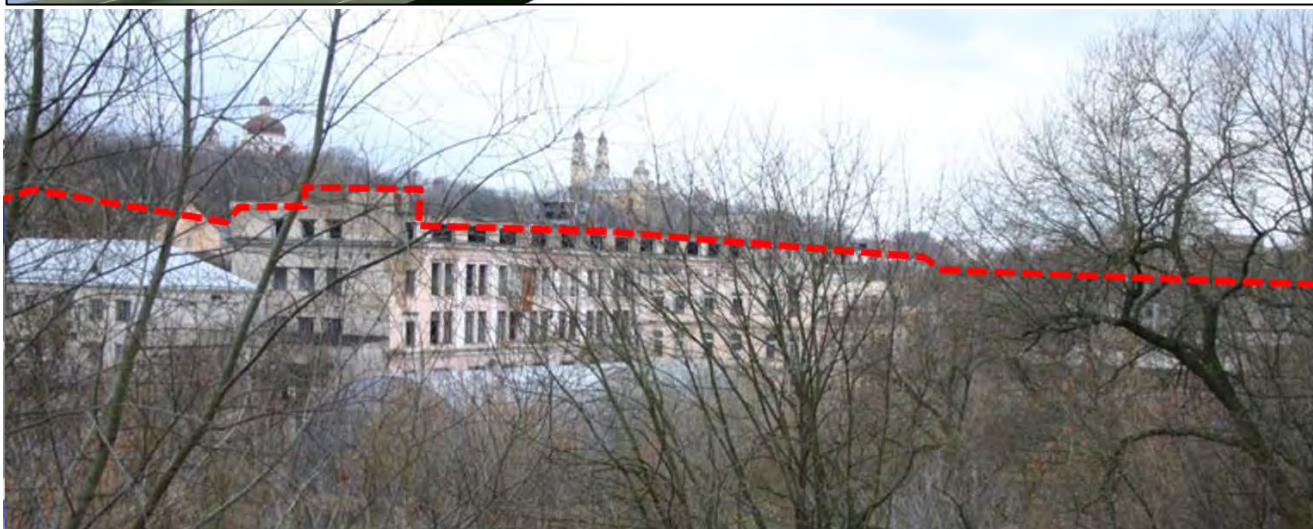
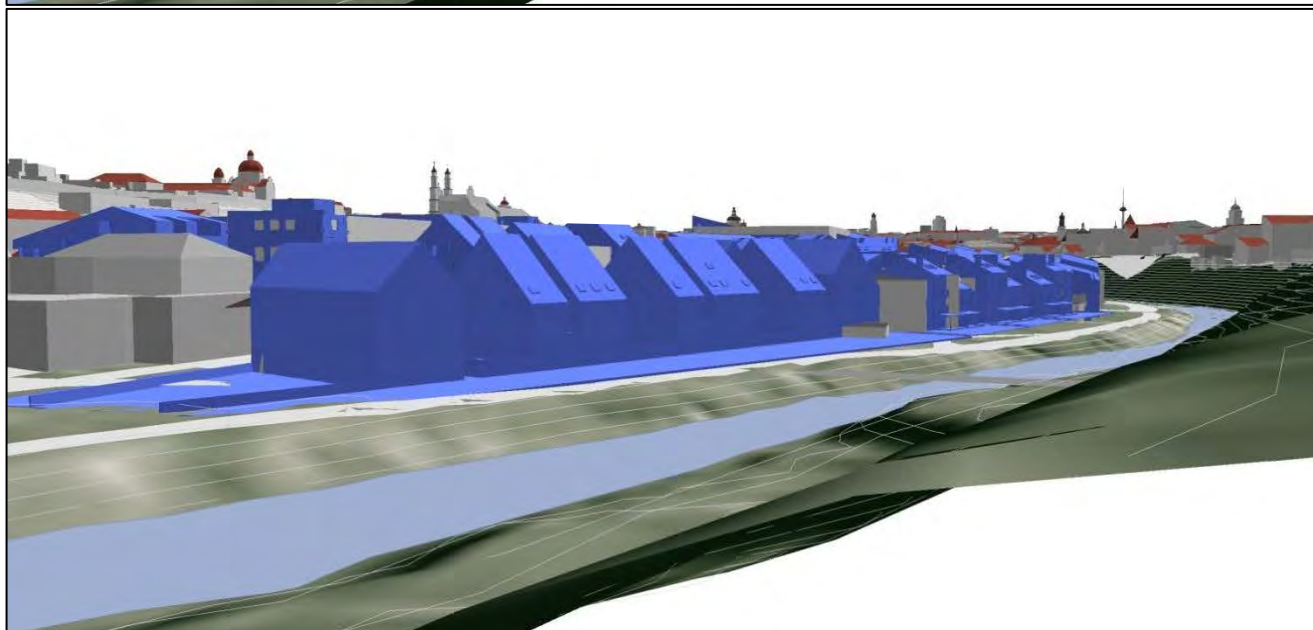
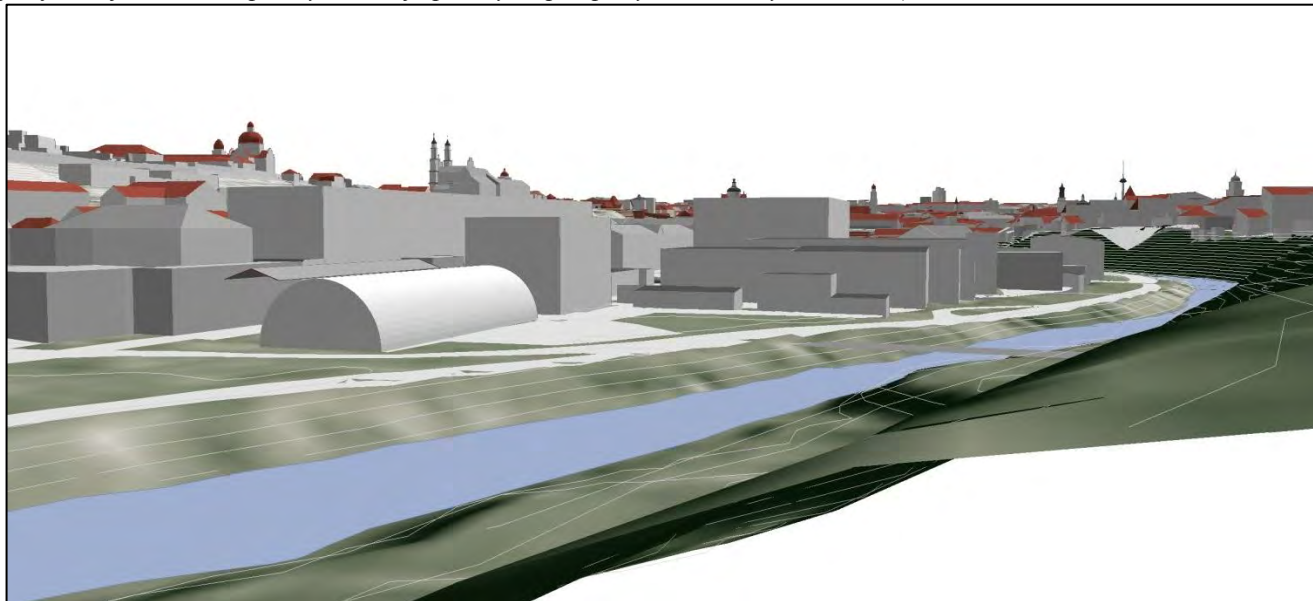
Pav. 30 Panorama nuo vakarinės pusės, nuo viršutinės terasos (kompiuterinis esamos padėties, planuojamo užstatymo modelis bei fotofiksacija. Raudona punktyrinė linija parodytas perspektyvinio užstatymo aukštis.)



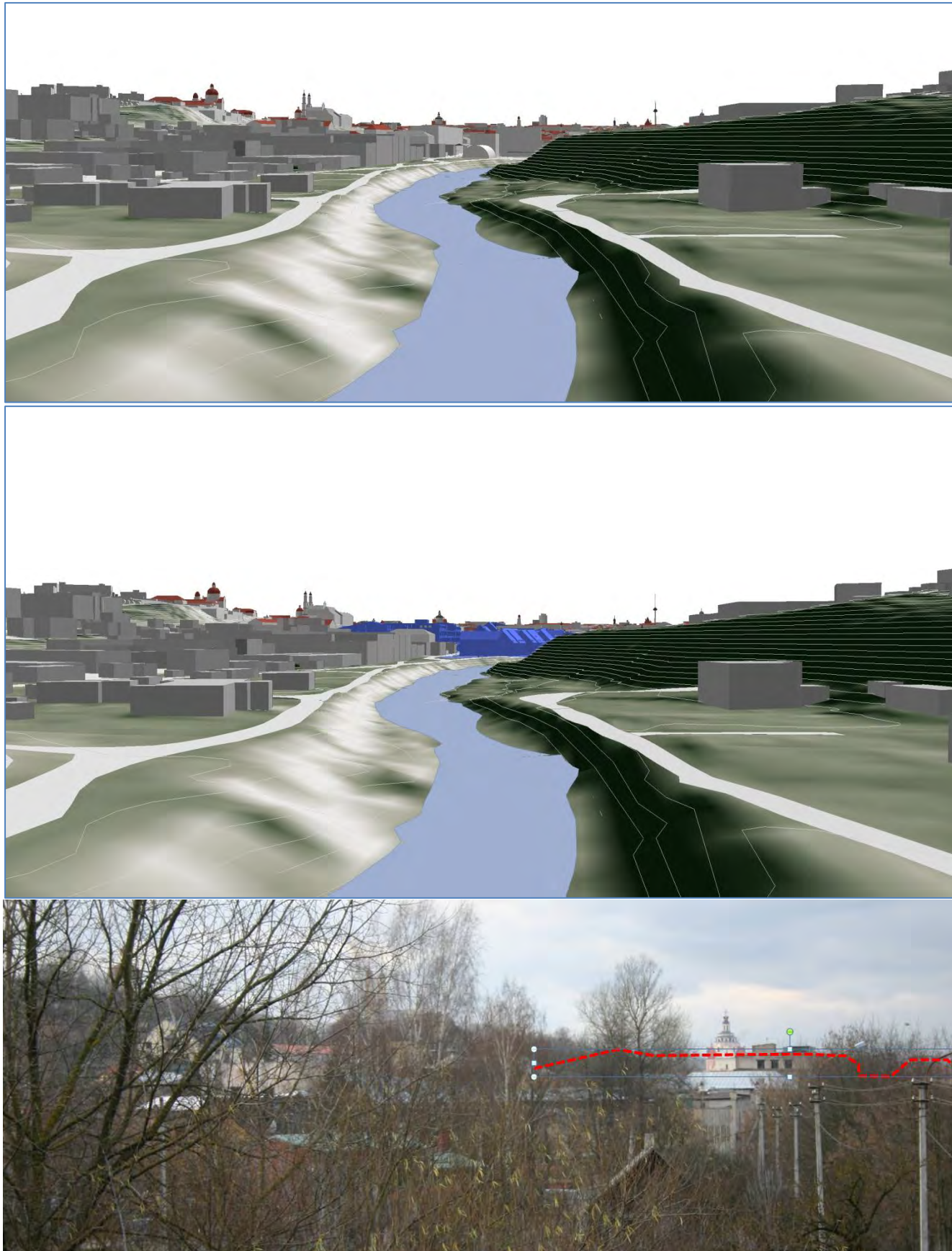
Pav. 31 Panorama nuo vakarinės pusės, nuo apatinės terasos (kompiuterinis esamos padėties, planuojamo užstatymo modelis bei fotofiksacija. Raudona punktyrine linija parodytas perspektyvinio užstatymo aukštis.)



Pav. 32 Panorama nuo Bernardinų kapinių (kompiuterinis esamos padėties, planuojamo užstatymo modelis bei fotofiksacija. Raudona punktyrinė linija parodytas perspektyvinio užstatymo aukštis.)



Pav. 33 Panorama nuo Drujos g. tilto išilgai Vilnios upę (kompiuterinis esamos padėties, planuojamo užstatymo modelis.)



Pav. 34 Priartintas vaizdas nuo Drujos g. (kompiuterinis esamos padėties, planuojamo užstatymo modelis bei fotofiksacija. Raudona punktyrinė linija parodytas perspektyvinio užstatymo aukštis.).



6.3 Planuojamos konversijos įtaka Vilniaus senamiesčio išskirtinei visuotinei vertei.

Įgyvendinus projektą bus išsaugotas natūralus teritorijos reljefas, išvystyta ir regeneruota želdynų sistema, išsaugant Vilnios upės vagos natūraliam artimą apželdinimą, erdves prieš Bernardinų kapines, atgaivintas sovietmetčiu sunaikintas gatvių tinklas, iki istorinėms posesijoms būdingų dydžių suskaidyti pernelyg dideli sovietmečiu suformuoti sklypai, taip užtikrinant šiai senamiesčio zonai būdingą mišrią užstatymo ir erdvių tipologiją. Bus išsaugota vertingų viešų erdvių struktūra ir elementai (Paupio gatvė, rekreacinė erdvė palei Vilnios upę), kiemų dydžiai ir erdvinė kvartalo tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių struktūra. Naujas užstatymas formuojamas atkuriant sunaikintą istorinę planinę ir erdvinę struktūrą bei pratęsiant ir tradicinius sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus. Rekonstruojant pastatus numatoma panaudoti išlikusias vertingas dabartinių statinių dalis, elementus, kompozicinius principus.

Įgyvendinant konversiją išsaugomas kraštovaizdžio charakteris, siluetas, kuriame dominuoja natūralūs Vilnios upės šlaitai. Su aplinka disonuojantys tūriai skaidomi, mažinami. Išsaugomi Vilniaus miestovaizdžiui būdingi vizualiniai ryšiai išilgai Vilnios upės slėnio tarp senamiesčio ir priemiestinių želdynų (Pavilnių regioninio parko teritorijos bei Vilniaus miestą supančių kalvų)

Planuojama konversija padarys teigiamą įtaką Vilniaus senamiesčio socialinei – ekonominei raidai – pritrauks naujų gyventojų taip sudarant sąlygas atgaivinti viešąsias erdves, efektyviau išnaudoti esamą socialinę, inžinerinę infrastruktūrą. Projekte numatoma būsto tipų įvairovė užtikrins, kad įgyvendinus projektą bus sukurtos sąlygos planuojamoje teritorijoje įsikurti įvairių socialinių grupių atstovams, ypač jaunoms šeimoms, kurių migracija iš miesto į priemiestines zonas, kolektyvinių sodų teritorijas yra tapusi esmine miesto plėtros problema. Siekiama, kad konvertuojamame kvartale būtų sudarytos sąlygos už konkurencingą kainą įsigyti individualiam namui kokybine prasme artimą būstą. Taip siekiama sudaryti alternatyvą jaunų žmonių pasirinkimui gyventi už miesto bei paskatinti kokybinį senamiesčio gyventojų atsinaujinimą, pritraukiant į jį įvairių socialinių sluoksnių atstovus. Kompaktiška, pačioje miesto širdyje esanti, visuomeninio transporto aptarnaujama teritorija mažins poreikį susisiekimui naudoti individualų automobilį, mišrus teritorijos naudojimas sudarys sąlygas išvengti švytuoklinės migracijos ir iš planuojamos teritorijos. Tikimasi, kad sėkmingas šios teritorijos konversijos pavyzdys paskatins ir gretimų teritorijų savininkus imtis analogiškų savo dabar degraduojančių objektų atgaivinimo, pritraukiant jų juos miesto centrui būdingas funkcijas ir siekiant integralumo su miestovaizdžiu.

Pabrėžtina ir tai, kad didžiosios investicijos į teritoriją numatomos iš privačių finansavimo šaltinių, savivaldybė numato teikti pagalbą teritorijos valymui, viešų ir rekreacinių erdvių kūrimui, atnaujinti miesto valdomas infrastruktūros sistemas.

Tuo būdu projektas taptų sėkmingu pavyzdžiu ilgalaikės savivaldybės ir paveldosauga besirūpinančių institucijų veiklos, siekiant atgaivinti Vilniaus senamiestį ir jį pilnavertiškai, adekvačiai jo vertei, integruoti į miesto urbanistinį audinį.

6.4 Išvados.

Kokybiškos architektūros, modernaus, prie konteksto derančio įvaizdžio daugiafunkcinės - gyvenamos, komercinės ir visuomeninės - teritorijos plėtra, eksponuojant esamos teritorijos vertybes, atkūrus ryšius tarp Senamiesčio, Sereikiškių parko, Misionierių sodų, planuojamos teritorijos ir gretimų natūralių želdynų turės didelę reikšmę saugant ir puoselėjant Lietuvos kultūros palikimą, atkuriant planuojamos teritorijos ir jos aplinkos gyvybingumą, patrauklumą ir atvirumą visiems miesto gyventojams.

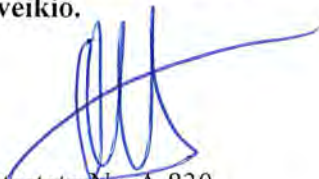
Sprendiniuose suformuotos perimetriniam užstatymui artimos užstatymo struktūros, pereinančios smulkesnį užstatymą Vilnios krantinėje, aiškiai skaitomos viešos erdvės – gatvės, aikštė, krantinė, skveras. Suformuotos uždaros ir pusiau uždaros kiemų erdvės, būdingos istoriniams užstatymo principams, uždari ir pusiau uždari vidiniai kiemai, formuojantys senamiesčiui būdingų kiemų struktūrą.

Planuojant konversijos pasekmes sunku pervertinti, nes nuo 1972-1973 metų Senamiesčio regeneracijos projekto įsigaliojimo laikų, o ir visuose vėlesniuose planuose visos paveldosaugos

sistemos pastangos buvo kreipiamos į stambios pramonės iš senamiesčio teritorijos iškėlimą. Šiuo metu atsiradus šiai galimybei, būtina ją panaudoti, formuojant modernų, derantį prie senamiesčio užstatymą, mišrų daugiafunkcinį teritorijos panaudojimą bei užstatymo morfotipą. Tokie sprendiniai padės netinkamai naudojamai teritorijai integruotis į vertingą saugotiną senamiesčio urbanistinį audinį.

Planuojamas užstatymas numatomas moderniai traktuojamais perimetriniu ir miesto vilų principais, artimais greta esančių kvartalų užstatymui ir istoriniams senamiesčio užstatymo principams. Formuojama istorinėms erdvėms artima viešųjų erdvių struktūra.

Įvertinus planuojamo užstatymo poveikį miesto panoramoms tiek iš miesto bendrajame plane nustatytų apžvalgos taškų, tiek iš senamiesčio gatvių, aikščių ir perspektyvų, poveikį nekilnojamųjų kultūros vertybių apžvalgai, formuojamą erdvių ir užstatymo struktūrą, išsaugomų ir kuriamų želdynų bei želdinių sistemą, galima teigti, kad planuojamas užstatymas harmoningai papildo minėtas panoramas, netrukdo apžvelgti nekilnojamąsias kultūros vertybes, savo tūriu, aukščiu, masteliu, užstatymo ir erdvių morfologiniais principais bei parametrais nedisonuoja ir nekonkuruoja su greta esančiomis nekilnojamosiomis kultūros vertybėmis ir nedaro joms neigiamo poveikio.



Mindaugas Pakalnis (AM atestato Nr. A 830)

6.5 Vilniaus miesto teritorijos (tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių) T-4 kvartalo detaliojo plano ir projektinių pasiūlymų urbanistinis vertinimas (ekspertas prof. Algimantas Miškinis)

**VILNIAUS MIESTO TERITORIJOS (TARP MAIRONIO, AUKŠTAIČIŲ,
PAUPIO, ZARASŲ IR POLOCKO GATVIŲ) T-4 KVARTALO DETALIOJO
PLANO IR PROJEKTTINIŲ PASIŪLYMŲ URBANISTINIS
ARCHITEKTŪRINIS VERTINIMAS**

PROJEKTTINĖS MEDŽIAGOS UŽSAKOVAS: Vilniaus miesto savivaldybė

PROJEKTTINĖS MEDŽIAGOS RENGĖJAS: SĮ „Vilniaus planas“

VERTINTI PATEIKTA (byloje ir diskelyje):

- konversijos studijos rezultatyvinė dalis;
- kvartalo detalusis planas (esama būklė ir projektiniai pasiūlymai, brėžiniai ir tekstas, istorinės urbanistinės raidos analizė, paveldosauginė ekspertizė);
- sąlyginių sklypų užstatymo ir sutvarkymo projektiniai siūlymai.

VERTINIMĄ ATLIKO: Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos atestuotas ekspertas Algimantas Miškinis (atestatas Nr. 0012; specializacija: nekilnojamojų kultūros vertybių darbų ir jų projektų, etnokultūrinio, architektūrinio, urbanistinio paveldo specialiosios ekspertizės).

PATEIKTOS MEDŽIAGOS TRUMPAS APTARIMAS.

Medžiaga išsami ir techniškai gerai parengta. Išliekamąja verte bene reikšmingiausia jos dalis – ne tik kvartalo T-4 (įvardijamo kaip senamiesčio ir jo apsaugos zonos sandūros plotas), bet visos miesto teritorijos tarp minėtų gatvių istorinės urbanistinės raidos analizė. Šį tekstą kai kur išplečia gamtinės aplinkos kaitos apibūdinimas, įvairiu mastu galintis būti naudingas rengiant projektinius siūlymus. Kitose darbo dalyse taip pat yra istorinės urbanistinės raidos duomenų. Jie ne vien kartoja atskirus pagrindinės analizės faktus, bet ir įvairiu mastu juos papildo.

Detalusis planas apima visus T-4 kvartalo, t.y. konvertuojamos teritorijos, kuri sąlygiškai sudalyta į 9 (devynis) sklypus, esamos būklės analizės ir projektinių siūlymų aspektus. Tekstas ir brėžiniai suderinti, abi šios detaliojo plano medžiagos dalys papildo viena kitą. Sklypų projektiniai siūlymai, kuriuos parengė 7 (septynios) kūrybinės grupės, šiai darbo stadijai pakankamai detalizuoti pagal tą pačią programą.

DETALIOJO PLANO MEDŽIAGOS BENDRAS VERTINIMAS.

1. Kvartalo T-4 šiaurės šone, kurį sudaro 7 (septynių) sąlyginių sklypų kraštinės, 5 (penkios) jų formuoja įvairiu mastu perimetrišką užstatymą, kuris ryškesnis sklypų Nr. 4 (pirmojo varianto) ir Nr. 1.5-7 vizualizacijose iš Vilnelės pusės. Erdvesnis yra sklypo Nr. 4 antrasis

variantas, kuriame „kvartalo“ vidaus erdvė mažiau atskirta nuo upelio slėnio erdvės. Toks sąlyginių sklypų Nr. 1.5-7 užstatymas palei Vilnelę iš dalies sukuria kiek kitokį negu senamiesčio branduolys, teritorijos erdvinį įvaizdį. Kita vertus, kaip liudija „besiformuojanti užstatymo struktūra palei „Vilnelę“ žemutinėje Užupio teritorijoje jau gana ryškus pastatų perimetras“. Tad „artimiausioje planuojamos teritorijos aplinkoje susiformavo dvi skirtingos ... užstatymo atmainos“. Vadinasi, T-4 kvartalo teritorija perimetrinio pastatų išdėstymo šalia upelio požiūriu, yra tarsi pereinamoji užstatymo forma, kurioje toleruotina ir laisva erdvė į upelį ir logiškas pastatų perimetras. Todėl būtų svarbu šias skirtingas užstatymo formas, siekiant jų istoriškai tikslingos sąveikos, kompoziciškai suderinti. Iš dalies tai ir daroma, kaip liudija kvartalo pjūviai, nuosekliai žeminant skersinių gatvių užstatymą į Vilnios pusę.

2. Nuostata, pagal kurią kiekvieno sąlyginio sklypo projektinius siūlymus pavesta rengti skirtingoms kūrybinėms dirbtuvėms grupėms, neabejotinai teisinga. Tačiau šioje projektavimo stadijoje pasigendama aiškesnio kompleksinio požiūrio į kvartalo aikštės tūrinę erdvinę kompoziciją: nėra aikštės šiaurės šono išklotinės, kuri liudytų, kad apie aikštę projektuojamų bei konvertuojamų pastatų architektūra atitinka jų vietos hierarchiją. Pvz. abu vienas priešais kitą prie aikštės stovintys pastatai yra tarp didžiausių, bet jų architektūros raiška, sprendžiant pagal Aukštaičių gatvės išklotinę, galbūt mažesnė negu pagal užimamą vietą turėtų būti (ypač pastato priešais kurį numatyta aikštė). Vadinasi, tolesnėje darbo stadijoje aikštės kompozicija turėtų būti labiau subalansuota.
3. T-4 kvartalo tūrinės erdvinės kompozicijos pobūdį ir bendrą vaizdą iš dalies nusako paveldosaugos (ar ir paveldotvarkos) sąlygose pateikta nuostata, jog pastatų stogai sklypuose, kuriuose yra paveldo požiūriu vertingų pastatų ar jų fragmentų, turi būti šlaitiniai. Pagal šią nuostatą, taikytiną tik daliai teritorijos, atsiranda prielaidų stogų įvairovei susidaryti palyginti nedidelėje teritorijoje. Gerai tai ar blogai priklausytų nuo to, kaip ši nuostata tolesnėje darbo stadijoje atitiktų vertingų pastatų ar jų dalių pertvarkymo reikalavimus. O jie griežtesni už minėtą nuostatą, nors poveikis kvartalo erdvinei kompozicijai ir vaizdui mažesnis. Dėl to reiktų patikrinti ar darbe pernelyg nesureikšminti kai kurie tiesiogiai ar sąlygiškai kultūros paveldui priskirti objektai. Iš dalies tai liudija ir požiūris į stambiausią konvertuojamą pramoninį pastatą Aukštaičių gatvėje: jis vadinamas ir nevertingu, ir saugotinu. Matyt, reiktų patikslinti šį požiūrį; po to paaiškėtų, kokia prasme pastatas saugotinas – ar kaip kvartalo T-4 susidarymo laikmečio ženklas, ar dėl kokių nors kitų priežasčių. Nuo to priklausytų, koks būtų galimas, nepaisant pateiktų sąlygų paveldui tvarkyti, jo konvertavimo mastas ir pobūdis.

4. Neaišku ar visas kvartalas numatytas formuoti vienu metu t.y. kompleksiskai, ar atskiri sklypai bei pastatai gali būti pertvarkomi ar statomi pasirinktinai. Pastaruoju atveju sklypų užstatymo įvairovė būtų privalumas, tačiau užsitęsęs viso kvartalo išbaigtumas vargu ar atitiktų pageidautinai senamiesčio vaizdo kaitai. Todėl būtų tikslinga, jei šiuo klausimu kūrėjai pateiktų savo nuomonę, o gal ir pasiūlytų statybų eiliškumo grafiką.

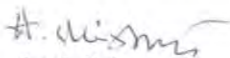
SKLYPŲ UŽSTATYMO PROJEKTŲ APTARIMAS IR ĮVERTINIMAS.

Sklypai Nr. 1-3 sudaro T-4 kvartalo šiaurės rytų „kvartalą“, kuris yra netaisyklingas, o tai sukuria prielaidas jo užstatymo raiškai padidinti. Tuo atveju pastatai galbūt turėtų ir didesnę poveikį sąveikai su Vilnelės slėnio erdve, galėtų būti ir kiek kitaip išdėstyti. Dabar erdvės tarp pastatų daugiau siejamos su sklypo Nr. 2 didžiąja erdve. Neaišku, kodėl kai kurių pastatų stogai nesimetriški. Vargu ar tai padidina kvartalo dalies kompozicinę reikšmę.

Sklypo Nr. 4 teritorijai formuoti siūlomi du variantai. Pirmajame numatytas tankus užstatymas, įvairių namų aukščių kaita ir vienišlaičiai į skirtingas puses nukreipti stogų šlaitai. Tai liudija apie itin tapybiško komplekso suformavimo galimybę. Tačiau komplekso vidaus erdvė pernelyg sudalyta ir būdinga Pietų Europai (kur reikia mažinti saulės poveikį). Prie to iš dalies prisideda ir gana aukšti vienišlaičiai stogai, kurie reikalingi gal ne tiek dėl vietos klimatinių sąlygų, kiek dėl architektūrinės raiškos ar atitinkamo interjero pastoginėse patalpose. Tad šis sklypo užstatymo variantas, jo atitinkamai nekeičiant, vargu ar galėtų būti pritaikytas konkrečioje Vilniaus senamiesčio (ar jo apsaugos zonos) vietoje. Dėl to bei kitų, iš dalies minėtų, privalumų, bei geresnio derinio su gretimų sklypų pastatais, nors ir labiau įprasto vaizdo (o jį dar galima tobulinti), kvartalui Nr. 4 geriau tinka antrasis variantas su išlyga, kad prie aikštės projektuojamas pastatas kitoje darbo stadijoje turėtų glaudesnę kompozicinę ryšį su gretimais aikštės pastatais.

Sklypo Nr. 5 reikšmę lemia jo vieta kvartalo centre ir aikštės šiaurės kraštinėje, kadangi pagrindinė aikštės dalis formuojama priešais sklypo pietų šone suprojektuotą pastatą, vadinasi, pripažįstama išskirtinė jo kompozicinė reikšmė. Tad šis pastatas turėtų būti raiškesnis ir aikštės erdvėje. Sprendžiant pagal pateiktą medžiagą, pastato gabaritai veikiausiai atitiktų tokiai nuostatai, bet architektūrinė raiška nepakankama. Jai turėtų skirti didesnę dėmesį kitoje darbo stadijoje.

Sklypai Nr. 6 ir 7 faktiškai sudaro vientisą plotą, kurio idėja pakankamai atskleista užstatymo principų raidos schemeje. Pateikti du užstatymo variantai. Tačiau pirmąjį konkrečioje situacijoje problemiška pritaikyti nepaisant, jog užstatymo tankis gal ir leistinas. Daugiau abejonių kelia maži atstumai tarp „kvartalo“ šiaurės rytų ir pietų kraštinėse numatytų namų. Šiuo požiūriu perspektyvesnis antrasis variantas. Diskutuotinos ir vienodo bei nevienodo nuolydžio simetrijų bei


3 psl. iš 4

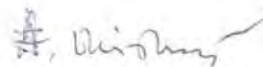
asimetrinių šlaitinių stogų kombinacijos. Gana patrauklus bendrąja kompozicija ir siluetu namas su tarpu.

Sklype Nr. 8 stovi vienas stambiausių kultūros paveldo požiūriu konversijos objektų, užimantis didesnę namais užstatyti tinkamos teritorijos dalį. Jis ir nulemia sklypo tūrinę erdvinę kompoziciją. Į ją tinkamai įsijungia ir projektuojami pastatai. Nors pagal paveldosaugos sąlygas šioje teritorijoje turėtų būti šlaitiniai stogai, bet suprojektuoti plokšti, kurie Aukštaičių gatvės erdvės požiūriu taip pat galėtų būti. Stogo formos galutinis variantas turėtų būti detalizuotas tolesnėje projektavimo stadijoje.

Sklypo Nr. 9 didesnioji dalis užstatyta konvertuojamais pastatais, o jų aukštis visame T-4 kvartale didžiausias. Pastatai stovi Aukštaičių gatvės pietų pusėje, o jų šešėlis užkloja didelę dalį šios gatvės ploto ir erdvės. Tad abejotina ar reikia šiuos pastatus kai kur dar ir aukštinti (nebent jie nedidintų šešėlio ploto), o papildomo aukšto dalį, kaip dažnai dabar daroma, iškelti virš gatvės. Tai neatitinka ir vienai iš paveldo sąlygų, kad „stambiausio tūrio aukščiausias pramoninio karkaso pastatas mažintinas ir skaidytinas“.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI:

1. Pritarti kvartalo T-4 formavimo urbanistinei architektūrinei koncepcijai pateiktoje projektavimo stadijoje, konstatuojant, kad geru profesionaliu lygiu ir metodiškai atliktas subalansuotų projektinių sprendinių darbas nesudaro kolizijos su Vilniaus plėtros istorine tradicija ir sukuria prielaidas konvertuojamos teritorijos savitai raiškai atskleisti. Į vertinime pateiktas iš dalies diskusines pastabas atsižvelgti kitoje darbo stadijoje.
2. Ypatingą dėmesį skirti aikštės tūrinei erdvinei kompozicijai, kad ji išsiskirtų ne tik tūriais, bet ir atitinkančia pastatų urbanistinei hierarchijai estetika.
3. Atsižvelgus į kvartale numatytų stogų formų įvairovę atskiruose sąlyginiuose sklypuose, siekti įtaigesnio jų derinio kvartale ir pagrindinėse viešose erdvėse – aikštėje bei Aukštaičių gatvėje.
4. Išleisti spaudos būdu teritorijos istoriniams urbanistiniams tyrimams skirtą darbo dalį.



Ekspertas prof. Algimantas Miškinis

2012-02-06

7 PLANUOJAMOS VEIKLOS VERTINIMAS VISUOMENĖS SVEIKATOS ASPEKTU

7.1 Planuojamos veiklos pasekmių visuomenės sveikatai vertinimas

Planuojama veikla nesukels neigiamų pasekmių visuomenės sveikatai, nes:

1. Planuojami gyvenamieji ir visuomeniniai pastatai nepatenka į įteisintas apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonas.

2. Planuojama teritorija šiuo metu gerai aptarnaujama visuomeninio transporto - pilnai aptarnaujama autobusų maršrutais iš Subačiaus ir Zarasų gatvių stotelių – Subačiaus, Zarasų, Paplaujos, Audėjas. Autobusų maršrutai Nr. 10, 13, 4, 44, 11, 34, 74 jungia su miesto centru, Senamiesčiu, Šnipiškėmis, Baltupiais, Fabijoniškėmis, Santariškėmis, Žvėrynu, N.Vilnia, Liepkalniu, Geležinkelio ir Autobusų stotimis. Stotelės yra įrengtos Zarasų-Paplaujos (sankryža reguliuojama šviesoforas), Subačiaus-Zarasų (dviejų lygių sankryža) gatvių sankryžose. Teritorija taip pat patenka į visuomeninio transporto aptarnavimo zoną iš Maironio ir Polocko gatvių stotelių: Užupio, Užupis, Vilija, Bernardinų.

3. Tobulinama esama susisiekimo sistema, gerinamas jos laidumas. Kadangi vykstant pramonės rajono konversijai numatomas planuojamos teritorijos užstatymas gyvenamaisiais namais su komercinės funkcijos intarpais prie Aukštaičių gatvės, laukiama, kad planuojama teritorija transportiniu požiūriu taps patrauklesnė ir numatomas vidutinis transporto srautų augimas. Todėl susisiekimo infrastruktūros tinklas plečiamas ir tobulinamas suformuotas tokiais principais: - pagrindinė aptarnaujanti bendramiestinė transporto arterija išlieka B1 kategorijos Drujos (buvusi Zarasų) gatvė. Iš šios gatvės numatomas potiltinis įvažiavimas / išvažiavimas į Aukštaičių gatvę, kuri išlieka pagrindine planuojamos teritorijos transporto ašimi. Kol ši jungtis nebus įrengta pagrindinė šios gatvės jungtis su miesto kelių tinklu išlieka per Maironio gatvę. Svarbia planuojamo rajono aptarnavimui išlieka esama C2 kategorijos Maironio gatvė, iš kurios patenkama į planuojamos teritorijos vakarinę ir pagrindinę dalį nuo miesto centro ir senamiesčio pusės. Esama Subačiaus gatvė tiesioginės transportinės jungties su planuojama teritorija neturi, tačiau ji svarbi kaip visuomeninio transporto arterija. Esama Paupio gatvė, vengiant esamų statinių griovimo, išlieka esamų techninių parametru. Lankstesniam transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimui vidinėje teritorijoje bei patogesniam keleivių patekimui į Subačiaus gatvėje esamas autobusų stoteles planuojamos teritorijos rytinėje dalyje numatomas skersgatvis srautų persiskirstymui. Likusios gatvės ar akligatviai yra skirtos tik privažiavimui prie sklypų. Svarbiausia planuojamos teritorijos sankryža - numatoma žiedinė Aukštaičių - Paupio gatvių sankryža . Susisiekimui su Užupio rajonu numatomas pėsčiųjų tiltas.

4. Kuriamas pėsčiųjų ir dviratininkų takų infrastruktūra. Bendramiestinis pėsčiųjų ir dviratininkų srautas nukreipiamas į šalia Vilnios numatomus pėsčiųjų - dviračių takus, todėl dviračių takas šalia Aukštaičių gatvės planuojamoje teritorijoje nėra numatomas.

5. Siekiant sumažinti triukšmo taršą, Aukštaičių ir Paupio gatvėse, bus naudojamos specialios priemonės:

- akustinį komfortą kuriantis urbanistinis planavimas - pastatų funkcijos parinkimas ir orientacija, triukšmo šaltinio atžvilgiu, numatant statinius ekranus. Perimetrinis kvartalų užstatymas sudaro galimybę formuoti ramius vidinius kiemus. Pastatų , esančių prie Aukštaičių ir Paupio gatvių, pirmuosiuose aukštuose numatomos komercinės ir visuomeninės paskirties patalpos;
- triukšmą sulaikantys langai ir triukšmą sulaikančių fasadų įrengimas, kokybiškas balkonų įstiklinimas, lodžijų įrengimas. Vidaus patalpų planavimas. Pastatų, formuojančių Aukštaičių ir Paupio gatvių perimetrus, apdailai rekomenduojama naudoti triukšmą sulaikančias apdailos medžiagas ir triukšmą sulaikančius langus.
- susisiekimo mieste racionalizavimas
- skatinimas naudotis viešuoju transportu (naujos patrauklesnės transporto priemonės, patogios bilietų sistema, kokybiška informacija keleiviams), prioritetinių juostų maršrutiniam transportui išskyrimas, troleibusų, autobusų, maršrutinių taksi maršrutų tobulinimas. Dviračių ir pėsčiųjų eismo skatinimas. Miesto dviračių sistemos diegimas;

- gatvių dangos, paviršiaus gerinimas - bus naudojama speciali, nekelianti triukšmo asfalto danga, remontas ir priežiūra.

6. Automobilių stovėjimo vietų poreikis ir atstumai nuo automobilių parkavimo aikštelių iki gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų atskiruose sklypuose paskaičiuotas įvertinant STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus.

7. Planuojama Užupio teritorija ribojasi su magistralinėmis Drujos ir Subačiaus gatvėmis su skirtingu lygių sankryža, kas sudaro išimtinai geras galimybes patekti į jau suformuotą miesto magistralių tinklą, turinti nemažą pralaidumo galimybių. Bendras Vilniaus miesto magistralinių gatvių apkrovimas ir transporto srautų modeliavimas, įvertinant miesto urbanistinę plėtrą iki 2025 metų buvo atliktas 2012 metais, rengiant „Naujų viešojo transporto įvedimo Vilniuje specialųjį planą“, kuris šiuo metu yra pateiktas Jums derinti (žiūrėti 14 brėžinį), todėl daryti papildomą transporto srautų modeliavimų artimiausiais metais yra netikslinga. Minėtuose specialiojo plano skaičiavimuose transporto srautas siekia Drujos gatvėje - 4100 tr. pr. /val abiem kryptimis, Subačiaus gatvėje – 1350 (pas mus skaičiavimuose priimta atitinkamai 4650 ir 1950 aut./h) ir tai yra įvertinta triukšmo ir taršos skaičiavimuose. Vidinėje planuojamoje teritorijoje detalizajame plane numatoma visus planuojamos teritorijos transporto srautus praleisti Aukštaičių gatve, kuri šiuo metu yra uždaryta. Gerinant gyvenimo sąlygas esamoje Paupio gatvėje, siūloma vienpusio ar, analogiškai jai, transporto eismo organizacija įgalina iki minimumo sumažinti šios gatvės apkrovimą, papildomai šios gatvės gyventojams pasinaudojus Aukštaičių gatvės ir jai skersinės jungties teikiamomis galimybėmis.

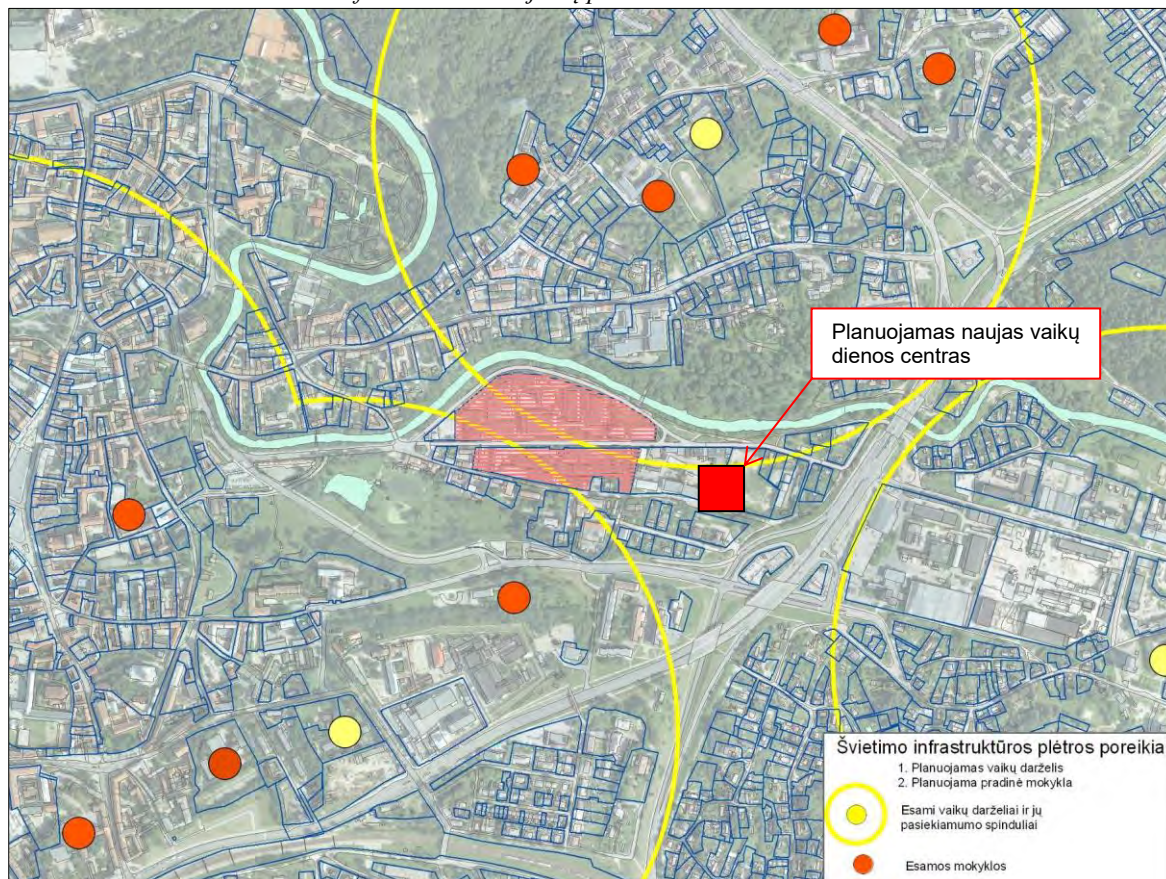
8. Rengiant techninius projektus privalo būti užtikrinta norminė insoliacija arba nebloginama esama situacija (pagal STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai p.213 reikalavimus) gretimose teritorijose ir planuojamoje teritorijoje projektuojamuose gyvenamuosiuose pastatuose.

9. Įvertinti geriamo vandens poreikiai ir pagal išduotas sąlygas planuojamas vandentiekio, buitinių nuotekų pasijungimas į centralizuotus miesto tinklus. Techniniuose projektuose bus numatytos konkrečios priemonės buitinių atliekų tvarkymui ir surinkimui.

10. Vadovaujantis SĮ “Vilniaus planas” parengta (SPAV ataskaita parengta COWI Baltic) ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008- 04-23d. sprendimu Nr.1-449 patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio ryšio bazinių stočių išdėstymo schema. Artimiausia VL 170 planuojama 15 m aukščio nuotolinio ryšio bazinė stotis (bokštas) prie Nemėžio, Minsko plente, nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 4km. Esama šalia S.Batoro gatvės UAB „TELE 2“ skaitmeninio ryšio bazinė stotis (bokštas) Nr.28 nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 1 km;

11. Planuojamame rajone numatoma galimybė atsirasti asmens sveikatos įstaigoms (pirminės sveikatos priežiūros įstaigos, stomatologijos kabinetai ir panašiai) Aukštaičių gatvės pirmuosiuose aukštuose. Sporto ir laisvalaikio objektai numatyti pietinėje teritorijos dalyje tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių. Esamų gretimuose rajonuose švietimo įstaigų (mokyklos ir vaikų darželiai) tinklas yra pakankamai tankus ir pasiekiamumo spinduliai atitinka norminiams. Naujas vaikų darželis ir vaikų dienos centras numatomas planuojamo rajono rytinėje dalyje šalia Vilnios upės ir žalios teritorijos. (žiūr. schema)

Schema 37 Esamos socialinės infrastruktūros objektų pasiekiamumas



12. Vilnios upės apsaugos zonos riba nustatyta pagal charakteringą reljefo lūžį – vagos šlaito viršutinę briauną.

7.2 Duomenys oro taršos ir triukšmo skaičiavimui

Atsižvelgus į svarstymo metu išsakytus pasiūlymus, papildomai, 2012 m. vasario 21 dieną rytinio piko valandomis, buvo išnagrinėti transporto srautai planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse. Srautų stebėjimo rezultatai panaudoti perspektyvinių srautų ir triukšmo skaičiavimams.

Esama Paupio gatvė ties planuojama teritorija, vengiant esamų statinių griovimo ir nevystant urbanistinės plėtros, išlieka esamų techninių parametru. Kadangi planuojamai teritorijai ši gatvė jokios įtakos nedaro (tam tikslui nerengiami išvažiavimai iš požeminių automobilių saugyklų), todėl perspektyvinė transporto eismo organizacija išlieka pakankamai laisva. Šiuo detaliuoju planu, realizavus jame numatytą gatvių tinklą ir skersinę jungtį su Paupio gatve (jinai reikalinga ir tiesioginiam pėsčiųjų patekimui iki visuomeninio transporto stotelės Subačiaus gatvėje) ir iki minimumo mažinant šios gatvės ruožo transportinį apkrovimą ties planuojama teritorija, siūlome transporto eismą riboti kelio ženklais Nr.303, 305 „Motorinio transporto eismas, motociklų eismas draudžiamas“ bei Nr.503, **įvedant viapusį eismą. Tokiu atveju perspektyvinis transporto eismas šioje Paupio gatvės atkarpoje turėtų net sumažėti, lyginant su esama būkle.**

Likusios gatvės ar akligatviai planuojamoje teritorijoje yra skirtos tik privažiavimui prie sklypų. Susisiekimui su Užupio rajonu numatomas pėsčiųjų tiltas.

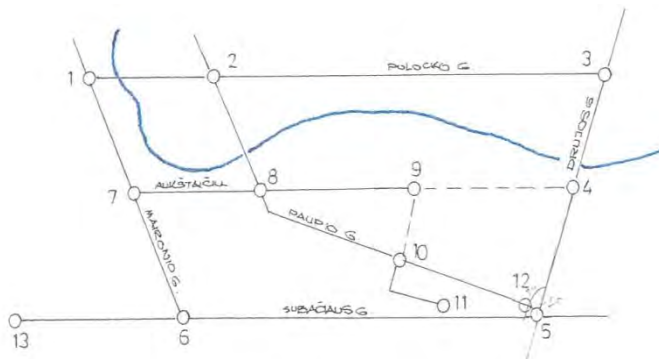
Transporto eismo intensyvumas 2020 metams priimtas taikant esamas augimo tendencijas su 3 procentų metiniu augimu magistralinėse gatvėse.

4 lentelė. Transporto eismo intensyvumas rytinio piko valandomis

* Gatvė	2012m.-7:30-8:30val.			2020 m. (be jungties su Drujos g.)			tame
	aut/h	kr.aut./h*	V- km/h	aut/h	kr.aut./h*	V-km/h	
Užupio 1-2	700	0	35,0	880	0	32,0	
Polocko 2-3	750	0	37,0	950	0	35,0	
Drujos 3-4	3710	80	39,5	4650	100	40,0	
4-5	3595	85	40,0	4500	110	40,0	
Subačiaus 5-6	1445	6	21,5	1900	10	25,0	
6-13	1325	0	29,5	1750	10	30,0	
Maironio 6-7	970	6	38,5	1500	5	40,0	
1-7	990	6	35,0	1600	0	32,0	
Aukštaičių 7-8	180	0	40,0	800	0	35,0	
8-9	0**	0	40,0	550	0	40,0	
9-4	-	-	-	-	-	-	
Paupio 2-8	65	0	28,0	120	0	22,0	
8-10	60	0	35,0	60	0	30,0	
10-12	40	0	30,0	50	0	30,0	
10-11	15	0	30,0	30	0	30,0	
nauja gatvė 9-10	-	-	-	120	0	30,0	

skaičiuje kroviniai automobiliai

** esamoje fabriko teritorijoje (iki jos srautas 65)



9 SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA.

TERITORIJOS TARP MAIRONIO, AUKŠTAIČIŲ, PAUPIO, ZARASŲ IR POLOCKO GATVIŲ T- 4 KVARTALO DETALUSIS PLANAS.

I. Bendroji dalis

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. 30-2280 „Dėl pavedimo organizuoti teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių (T-4 kvartalo) detaliojo plano rengimą.
- Planavimo užduotis.
- Planavimo sąlygos.

Detaliojo plano organizatorius:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas.

Planavimo tikslai:

- Naujų sklypų formavimas ir esamų sklypų ribų tikslinimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas, Vilnelės šlaitų tvarkymas, inžinerinės infrastruktūros vystymas, žemės naudojimo būdo keitimas iš pramonės į gyvenamąjį ir komercinį.

Projekto rengėjas: SĮ „Vilniaus planas“

Sąlygas specialiajam planui rengti planavimo išdavė: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Aplinkos apsaugos skyrius, Vilniaus miesto savivaldybės Miesto ūkio departamento Infrastruktūros projektų skyrius, Kultūros paveldo departamento Vilniaus teritorinis padalinys, Vilniaus visuomenės sveikatos centras, AB LESTO Vilniaus regionas, AB „TEO LT“, AB „Lietuvos dujos“ Vilniaus filialas, UAB „Vilniaus energija“, UAB „Vilniaus vandenys“, UAB „Grinda“.

Rengiant detalųjį planą, naudotasi patvirtintais dokumentais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu (*Žin., 2004, Nr. 21–617; Nr. 152–5532*);
- Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis (*Žin., 1992, Nr. 22–652; 1996 Nr. 2–43*);
- Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis (*Žin., 2004, Nr. 134–4878*);
- LR Vandens įstatymu (*Žin., 2003, Nr. 36–1544*);
- LR Saugomų teritorijų įstatymu (*Žin., 1993, Nr. 63–1188; 2001 Nr. 108–1128*);
- Gamtinio karkaso nuostatais (*Žin., 2007, Nr. 22–858*);
- Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu (*Žin., 2000, Nr. 91–2832*);
- Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (*Žin., 2004, Nr. 130–4650*);
- Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (*Žin., 2004, Nr. 136–4971*);
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (*Žin., 2005, Nr. 84–3105*);
- Planuojamos ūkinės veiklos atrankos metodiniais nurodymais, patvirtintais aplinkos ministro 2000–06–30 įsakymu Nr. 263 (*Žin., 2000, Nr. 57–1648*);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis aplinkos ministro 2001–07–07 įsakymu Nr. 540 (*Žin., 2001, Nr. 95–3372, 2002 Nr. 105–4732*);
- Statybos techniniais reglamentais ir kitais norminiais, įstatyminiais aktais;

- Analizuojamoje teritorijoje (toliau An) galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

II. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita planuojamai teritorijai

Planuojamą teritoriją riboja Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvės, planuojamos teritorijos plotas apie 6,8 ha.

Pagal patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius detalajame plane nagrinėjamos teritorijos vyraujantys požymiai - *Mišrios senamiesčio teritorijos, kurioms keliami ypatingi apsaugos reikalavimai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai :*

- *Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose);*
- *Kitos paskirties:*
 - *gyvenamosios teritorijos;*
 - *visuomeninės paskirties teritorijos;*
 - *komercinės paskirties teritorijos;*
 - *inžinerinės paskirties teritorijos;*
 - *rekreacinės teritorijos;*
 - *bendro naudojimo teritorijos.*

Nagrinėjama teritorija laikytina išskirtine dėl savo sudėtingo reljefo ypatybių – teritorija išsidėsčius Vilnelės upės slėnyje. Dalis Vilnelės šlaitų eroduoja, želdiniai degradavę, keistini. Ši reljefo ypatybė leido jau XV amžiuje sukurti sudėtingą Perkasos (Kopanicos) kanalų sistemą, formuojant salą, kurioje jau XV amžiuje stovėjo malūnai ir dirbtuvės, į kurią patekimas buvo įmanomas tik per medinius tiltelius. Šiuo kanalu nukreiptas upės vanduo užtikrino Vaivados malūno (stovėjusio prie dabartinio Paupio gatvės tilto) ir kitų dirbtuvių darbą. Į miesto urbanistinę struktūrą teritorija integravosi XVIII amžiaus pabaigoje.

Nagrinėjama teritorija patenka į rytinę Vilniaus senamiesčio UIP kultūros paminklo dalį, kur abipus Vilnelės upės krantų XIX – XX a. pradžioje kūrėsi istorinės pramonės įmonės ir gyveno amatininkai, odų išdirbėjai, buvo žuvų turgus. Po Antrojo Pasaulinio karo gyvenamieji amatininkų namai prie Maironio gatvės buvo nugriauti, pastatyti pramoniniai fabrikų „Skaitek“ ir kiti statiniai. Teritorijos buvo užstatytos stambiaplokščiais pramoniniais pastatais, disonuojančiais su gretimybėje esančiu senamiesčio užstatymu. Teritorija esanti šalia planuojamos teritorijos patenka į griežtą senamiesčio apsaugos (buferinę) zoną. Joje yra kailių išdirbimo įmonė „Vilniaus kailiai“. Gretimose teritorijose ankščiau veikė Vilniaus baldų kombinatas, kurio statiniai dalinai demontuoti. Arčiau Zarasų gatvės stovėjo Miesto apželdinimo tresto šiltnamiai ir oranžerijos.

Dabartinė teritorijos urbanistinė struktūra bei architektūrinė užstatymo išraiška - įvairių istorinių laikotarpių pramoninio užstatymo paveldas. Teritoriją supa istoriškai susiformavusi unikali gamtinė aplinka.

Visoje planuojamoje teritorijoje žemės sklypai yra nuomojami. Žemės paskirtis – kita, vyraujantis žemės naudojimo būdas – pramoninės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Jokių stambesnių transporto traukų neturinti analizuojama teritorija neturi ir gerai išvystyto gatvių ar kelių tinklo. Jungtis su Aukštaičių gatvės trasoje su Zarasų (dabar Drujos) gatve yra iki galo neįrengta, sunkiai pravažiuojama. Bendras šios teritorijos gatvių tinklas šiuo metu yra pakankamai retas ir mažo laidumo, daugumoje atveju - dviejų eismo juostų (Maironio, Paupio, Aukštaičių, Polocko, Kūdrų gatvės).

Aptarnavimas miesto visuomeniniu transportu dėl mažo jo poreikio planuojamoje teritorijoje nėra išvystytas. Tačiau teritorija gerai pasiekama nuo aplinkinėse teritorijose esančių viešojo transporto stotelių.

Nėra išvystyta ir dviračių takų sistema.

Detalioju planu sprendžiami šie pagrindiniai uždaviniai:

1. Konvertuojamos buvusios pramoninės teritorijos. Keičiama buvusi pramoninė gamyklų, išsidėsčiusių vaizdingame Vilnelės upės slėnyje paskirtis, formuojama tradicinei artima šių teritorijų užstatymo ir viešųjų erdvių struktūra. Numatoma iki normose leidžiamų reikalavimų išvalyti esamą teritorijos ir pastatų taršą. Numatoma išsaugoti vertingus pastatus bei užstatymo struktūras. Sprendiniuose suformuotos perimetriniam užstatymui artimos užstatymo struktūros, pereinančios

smulkesnį užstatymą Vilnios krantinėje, aiškiai skaitomos viešos erdvės – gatvės, aikštė, krantinė, skveras. Suformuotos uždaros ir pusiau uždaros kiemų erdvės, būdingos istoriniams užstatymo principams, uždari ir pusiau uždari vidiniai kiemai, formuojantys senamiesčiui būdingų kiemų struktūrą. Planuojant konversijos pasekmes sunku pervertinti, nes nuo 1972-1973 metų Senamiesčio regeneracijos projekto įsigaliojimo laikų, o ir visuose vėlesniuose planuose visos paveldosaugos sistemos pastangos buvo kreipiamos į stambios pramonės iš senamiesčio teritorijos iškėlimą. Šiuo metu atsiradus šiai galimybei, būtina ją panaudoti, formuojant modernų, derantį prie senamiesčio užstatymą, mišrų daugiafunkcinę teritorijos panaudojimą bei užstatymo morfotipą. Šių pramoninių teritorijų konversija atitinka Vilniaus m. bendrojo plano nuostatas ir neprieštarauja Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentui.

2. Renovuojama ir vystoma teritorijos infrastruktūra –vystomas gatvių tinklas, formuojamos viešos erdvės, pėsčiųjų ir dviračių takai. Atnaujinama ir vystoma inžinerinė infrastruktūra, skirta tiek planuojamos teritorijos objektams, tiek aplinkinių teritorijų poreikiams..

3. Tvarkomos ir formuojamos rekreacinės teritorijos - Vilnios upės pakrančių tvarkymas įrengiant pėsčiųjų ir dviračių takus, ramiai rekreacijai skiriamas zonas, tvarkant išlikusios liepų alėjos palei Vilnios upę fragmentus, formuojant natūraliems artimus želdynus; želdinių dominuojamos rekreacinės erdvės tarp Aukštaičių gatvės ir Vilnios upės sukūrimas priešais Bernardinų kapines.

Detaliojo plano sprendiniai buvo rengiami vadovaujantis darnios plėtros principais, išryškinant istoriškai susiformavusias vertybes, kurios pritaikomos naujam gyvenimo etapui:

- saugojama susiformavusi istorinę gatvių struktūra;
- saugojamos vertingos užstatymo struktūros ir elementai;
- mažinami aplinkinių teritorijų užstatymui nebūdingi užstatymo tūriai;
- pritraukiant naujas funkcijas – gyvenamąją, komercinę, visuomeninę - formuojama funkcinis požiūriu savarankiška miesto dalis ir taip siekiama kuo mažesnio transporto srautų į/iš planuojamos teritorijos generavimo;
- išsaugojami ir išryškinami susiformavę gamtiniai elementai, panaudojant juos naujos urbanistinės struktūros formavimui;
- teritorijos vystymo ašimi tampa tradiciniais principais formuojama viešųjų erdvių sistema;
- saugojamos ir puoselėjamos pagrindinės vertybės - pramoninės teritorijos paveldas puoselėjamas saugant vertingas užstatymo struktūras ir elementus, saugoma ir išryškinama supanti gamta, papildomai kuriamos žalios erdvės, užstatymas integruojamas į gamtą.

Pagrindinė viešoji erdvė planuojamoje teritorijoje - aikštė formuojama teritorijos centre. Čia sukonzentruojami pagrindiniai planuojamos teritorijos aptarnavimui skirti objektai, paslaugos. Teritorijos dalis aukščiau Aukštaičių gatvės numatoma daugiau gyvenamoji (išskyrus išsaugojamą daug savininkų turintį pastatą), čia paslaugos numatomos pirmuosiuose aukštuose Aukštaičių gatvės namuose. Greta rekreacinės erdvės numatomas dienos centras – vaikų darželis. Teritorijos dalis piečiau Aukštaičių gatvės daugiau daugiafunkcinė. Čia numatomi ofisai, kūrybinės dirbtuvės, viešbutis.

Planuojama teritorija yra stichiškai apželdinta. Buvusių gamyklų teritorijoje daug menkaverčių medžių. Rengiant sprendinius įvertinta Teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių detalusio plano dendrologinė studija (Doc. dr. Evaldas Vylius Navys, 2007 m.). 2011 metais planuojamai teritorijai parengta papildoma dendrologinė studija. Išsaugomi esami ir sodinami nauji želdiniai.

Nustatytos gatvių raudonosios linijos. Inžinerinių tinklų sanitarinės apsaugos zonos ir servitutai tinklų tiesimui ir aptarnavimui nustatyti sklype esantiems tinklams. Teritorija aprūpinta inžinerine infrastruktūra. Parengus techninį projektą, bus galima pasijungti į esamus miesto inžinerinius tinklus pagal eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Detalioju planu skaidomi, ir suformuojami mažesni žemės sklypai, keičiamos žemės sklypų ribos, numatomas sklypų padidinimas valstybinės žemės sąskaita.

Teritorijos dalis piečiau Aukštaičių gatvės formuojama daugiafunkcinė zona G/G2;K – mišri centro teritorija - sklypas Nr.8 ir sklypas Nr.9. Numatomi gyvenamosios (iki 80%) ir komercinės paskirties

objektai (iki 30%). Šioje teritorijoje be gyvenamosios funkcijos numatomas viešbutis, kūrybinės dirbtuvės, ofisai.

Teritorijoje šiauriau Aukštaičių gatvės formuojama daugiafunkcinė zona G/G2;K – mišri gyvenamoji teritorija - Sklypai: Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7. Čia numatomi gyvenamosios paskirties objektai (apie 95%), ir komercinės paskirties objektai (apie 5%) Komercinės paskirties objektai numatomi pirmuosiuose aukštuose palei Aukštaičių gatvę Rytinėje šios teritorijos dalyje numatomas vaikų dienos centras.

Visuomenės reikmėms suformuotas Sklypas Nr.10 E-želdynų teritorija rekreacijai, trumpalaikiam poilsiui) numatoma teritorijos dalis prie Vilnios upės, pasižyminti išraiškingu reljefu, kuri pėsčiųjų bei dviračių takais jungiasi su Kūdrų parku. Šioje teritorijoje kuriamas dviračių takas, įrengiami pėsčiųjų takai.

Pagal planavimo užduotį detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais:

1. Urbanistinis – aplinkosauginis, kraštovaizdžio aspektas.
- 2 Paveldosauginis aspektas.
- 3 Inžinerinės infrastruktūros ir transporto aspektas.

Planavimo sąlygų rengėjai nurodė tokius sprendinių poveikio vertinimo aspektus:

	Planavimo sąlygų rengėjas	Sprendinių poveikio vertinimo aspektai
1.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel.: (8-5) 211 2529, faks. 8 (5) 211 2033	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanistiniu • Paveldosauginiu • Aplinkosauginiu • Inžinerinės infrastruktūros ir transporto
2.	UAB „Vilniaus vandenys“, Dominikonų g. 11, LT-01517, Vilnius, tel. (8-5) 266 4301, faks. (8-5) 261 9417	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
3.	AB TEO LT, Savanorių pr. 28, LT-03501 Vilnius, tel.: (8-5) 262 1511, faks. 8(5) 212 6665	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
4.	AB “Rytų skirstomieji tinklai”, Motorų g. 2, LT-02190, Vilnius tel.: 8-(5) 216 7465, faks. 8(5) 216 7467 AB LESTO, Žvejų g. 14, Lt-09310 Vilnius 8-(5) 277 7524, faks. 8(5) 277 7514(tech. Sąlygų pakeitimas)	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
5.	Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinis padalinys, Šnipiškių g. 3, LT-09309, Vilnius, tel. (8-5) 273 1024	<ul style="list-style-type: none"> • Atitikimas kultūros vertybių apsaugą, naudojimą ir tvarkymą reglamentuojančiais teisės aktais nustatytiems reikalavimams; • Planuojamos veiklos poveikio nekilnojamosioms kultūros vertybėms vertinimas.
6.	UAB „Grinda“, Liepkalnio g. 101, LT-02121 Vilnius, tel. (8-5) 215 2089, faks. (8-5) 215 2091.	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
7.	UAB „Vilniaus energija“, Jočionių g. 13, LT-02300 Vilnius, tel. (8-5) 266 7199, faks. (8-5) 266 7339.	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
8.	UAB „Vilniaus vandenys“, Dominikonų g. 11, LT-01517, Vilnius, tel. (8-5) 266 4301, faks. (8-5) 261 9417	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
9.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Komunalinio ūkio departamento direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. (8-5) 211 2110	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
10.	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Aplinkos apsaugos skyrius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel.:(8-5) 211 2455, faks.:(8-5) 211 2456	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
11.	Vilniaus visuomenės sveikatos centras Vilniaus g. 16, Lt-01119, tel.(85) 212 4098, faks. (85) 261 2707.	Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.
12.	Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas, Juozapavičiaus g. 9, LT-09311 Vilnius, tel. (8-5) 272 8536, faks. (8-5) 272 8389	Sąlygų planavimui ir Sąlygų sprendinių poveikio aspektams nepateikė.

1. Urbanistinis – aplinkosauginis, kraštovaizdžio aspektas

Pagal patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius detalajame plane nagrinėjamos teritorijos vyraujantys požymiai - *Mišrios senamiesčio teritorijos, kurioms keliami ypatingi apsaugos reikalavimai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai :*

- *Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose);*
- *Kitos paskirties:*
 - *gyvenamosios teritorijos;*
 - *visuomeninės paskirties teritorijos;*
 - *komercinės paskirties teritorijos;*
 - *inžinerinės paskirties teritorijos;*
 - *rekreacinės teritorijos;*
 - *bendro naudojimo teritorijos.*

Darnaus vystymo principas reikalauja taip orientuoti šalies ekonominę ir socialinę plėtrą, kad šios dienos poreikių patenkinimas nesumažintų ateinančių kartų poreikių patenkinimo galimybių. Detaliojo plano sprendiniai formuoja gyvybingą, mišrią, su aplinka integruotą, kontekstualią urbanistinę struktūrą ir taip užtikrina kad teritorija tiek artimiausiu metu tiek ir ilgalaikėje perspektyvoje bus integralia miesto urbanistinio audinio dalimi, tenkinančia tiek dabarties tiek ateities kartų poreikius. Sutvarkius šalia upės esančias buvusių pramonės įmonių teritorijas bus sukurta estetiška, sveika ir patogi aplinka gyvenimui ir poilsiui. Sėkmingas projekto realizavimas - konversija iš pramonės į mišrią gyvenamąją ir mišrią centro teritorijas bus patrauklus vilniečiams ir miesto svečiams, skatins gyventojų ir verslo grįžimą į miesto centrinę dalį, taps pavyzdžiu aplinkinių teritorijų vystymui.

Detalusis planas pagerins gyvenimo šalia planuojamos teritorijos kokybę, išryškins ir leis plačiau panaudoti gamtinį savitumą ir bus postūmis svarbių miesto vidinių „žaliųjų jungčių“ įrengimui tarp senamiesčio, gyvenamųjų rajonų, darbo vietų, rekreacijos, gamtinės aplinkos nes:

- Vilnios upė Vilniaus mieste yra tinkama turistinei ir pramoginei laivybai, o sutvarkius upės pakrantes, bus sukurtos naujos erdvės miestiečių poilsiui;
- Bus išsaugotas iki šiol išlikęs miesto istorinio branduolio su UNESCO pasaulio paveldo sąrašuose esančiu senamiesčiu ir periferinėje zonoje esančių želdynų dominuojamų teritorijų kontaktas.

Projekto realizavimas teigiamai paveiks gamtinių teritorijų ir želdynų sistemą, kuri yra nepaprastai svarbi ir neatskirama miesto urbanistinės struktūros dalis. Ši sistema yra miesto teritorijos gamtinio karkaso dalis (regioninis migracijos koridorius), plėtojama kaip funkciškai tikslinga ir kompozicijos požiūriu vieninga struktūra. Įrengiant tiek vietas gyventojams tiek kitiems miestiečiams prieinamą želdynų sistemą bus realizuota „parkinė jungtis“ Vilnelės slėniu tarp Bernardinų sodo ir Pavilnių regioninio parko, taip užtikrinat miesto gamtinių teritorijų integravimąsi su priemiesčio želdynais. Bus sukurta lokalių – priklausomųjų želdynų sistema, skirta tiek rekreacijai, tiek ir ekosistemos stabilizavimui.

Sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės bei neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai. Tvarkant teritoriją bus sprendžiami apželdinimo principai – išsaugoti esami vertingi želdiniai ir sodinami nauji. Šalia Vilnios upės visuomenės reikmėms suformuotas Sklypas Nr.10 E-želdynų teritorija. Tai teritorijos dalis prie Vilnios upės, pasižyminti išraiškingu reljefu, kuri pėsčiųjų bei dviračių takais jungiasi su Kūdrų parku. Šioje teritorijoje planuojamas dviračių takas tarp senamiesčio ir pavilnių regioninio parko, įrengiami pėsčiųjų takai, skverai trumpalaikiam poilsiui. Atskirųjų želdynų tarpe parkai, miesto sodai ir skverai yra svarbiausieji bei privalomi miesto struktūros ir tuo pačiu žaliųjų plotų sistemos elementai. Sutvarkyta teritorija pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

Detaliajame plane numatytos parkavimo vietos įrengiamos išlaikant norminius sanitarinius atstumus nuo esamų pastatų, gyvenamosios ir rekreacinės aplinkos. Parkavimas numatomas daugiausia po pastatais, įrengiant minimalų kietų dangų plotą, sudarant galimybes išsaugoti esamus ir kurti naujus natūralius želdynus. Daugiaaukštis parkavimas įrengiamas sklype Nr.8, pasinaudojant aukščių skirtumu. Virš jo įrengiama eksploatuojama terasa.

Vykstant pramonės rajono konversijai numatomas esminis planuojamos teritorijos funkcijos pokytis, paskatinantis teritorijos atgaivinimą. Laukiama, kad planuojama teritorija transportiniu požiūriu taps patrauklesnė ir numatomas tam tikras su jos atsigavimu susijęs transporto srautų augimas. Susisiekimo infrastruktūros tinklas suformuotas taip, kad pagrindinė aptarnaujanti bendramiestinė transporto arterija išlieka B1 kategorijos Drujos gatvė. Iš šios gatvės numatomas potiltinis įvažiavimas / išvažiavimas į Aukštaičių gatvę, kuri išlieka pagrindine planuojamos teritorijos transporto ašimi. Šios jungties įrengimas jau pirmajame konversijos etape numatytas rengiamoje sutartyje teritorijos vystymui tarp vystytojo ir Vilniaus miesto savivaldybės. Kol ši jungtis nebus įrengta pagrindinė šios gatvės jungtis su miesto kelių tinklu išlieka per Maironio gatvę. Paupio gatvė numatyta vienos krypties, iš jos nenumatomi įvažiavimai į kvartalą, įrengiama papildoma transportinė jungtis tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių. Planuojamoje teritorijoje įrengiamas su aplinkinėmis teritorijomis integralus pėsčiųjų ir dviratininkų takų tinklas.

Konversija turės teigiamą poveikį socialinei aplinkai. Konvertavus teritoriją bus sukurta estetiška, sveika ir patogi gyvenimui ir darbui aplinka su išvystyta inžinerine, rekreacine, socialine, ir transporto infrastruktūra. Atgaivintos teritorijos turės teigiamą įtaką gyventojų rekreacijai, o tinkamai išspręsti transporto ir pėsčiųjų srautai teritorijose turės teigiamą įtaką gyventojų saugai. Planuojamame rajone numatoma galimybė atsirasti asmens sveikatos įstaigoms (pirminės sveikatos priežiūros įstaigos, stomatologijos kabinetai ir panašiai) Aukštaičių gatvės pirmuosiuose aukštuose. Sporto ir laisvalaikio objektai numatyti pietinėje teritorijos dalyje tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių. Esamų gretimuose rajonuose švietimo įstaigų (mokyklos ir vaikų daželiai) tinklas yra pakankamai tankus ir pasiekiamumo spinduliai atitinka norminius. Naujas vaikų dienos centras numatomas planuojamo rajono rytinėje dalyje šalia Vilnios upės ir rekreacinės teritorijos

Planuojama konversija padarys teigiamą įtaką Vilniaus senamiesčio socialinei – ekonominei raidai – pritrauks naujų gyventojų taip sudarant sąlygas atgaivinti viešąsias erdves, efektyviau išnaudoti esamą socialinę, inžinerinę infrastruktūrą. Projekte numatoma būsto tipų įvairovė užtikrins, kad įgyvendinus projektą bus sukurtos sąlygos planuojamoje teritorijoje įsikurti įvairių socialinių grupių atstovams, ypač jaunosioms šeimoms, kurių migracija iš miesto į priemiestines zonas, kolektyvinių sodų teritorijas yra tapusi esmine miesto plėtros problema. Siekiama, kad konvertuojamame kvartale būtų sudarytos sąlygos už konkurencingą kainą įsigyti individualiam namui kokybine prasme artimą būstą. Taip siekiama sudaryti alternatyvą jaunų žmonių pasirinkimui gyventi už miesto bei paskatinti kokybinį senamiesčio gyventojų atsinaujinimą, pritraukiant į jį įvairių socialinių sluoksnių atstovus. Kompaktiška, pačioje miesto širdyje esanti, visuomeninio transporto aptarnaujama teritorija mažins poreikį susisiekimui naudoti individualų automobilį, mišrus teritorijos naudojimas sudarys sąlygas išvengti švytuoklinės migracijos į ir iš planuojamos teritorijos. Tikimasi, kad sėkmingas šios teritorijos konversijos pavyzdys paskatins ir gretimų teritorijų savininkus imtis analogiškų savo dabar degraduojančių objektų atgaivinimo, pritraukiant į juos miesto centrui būdingas funkcijas ir siekiant integralumo su miestovaizdžiu.

Pabrėžtina ir tai, kad didžiosios investicijos į teritoriją numatomos iš privačių finansavimo šaltinių, savivaldybė numato teikti pagalbą teritorijos valymui, viešų ir rekreacinių erdvių kūrimui, atnaujinti miesto valdomas infrastruktūros sistemas

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, numatoma teigiama įtaka vietovės ir viso miesto urbanistinei aplinkai..

2. Paveldosauginis aspektas

Nagrinėjama teritorija patenka į rytinę Vilniaus senamiesčio UIP kultūros paminklo dalį, kur abipus Vilnios upės krantų XIX – XX a. pradžioje kūrėsi istorinės pramonės įmonės ir gyveno amatininkai, odų išdirbėjai, buvo žuvų turgus. Po Antrojo Pasaulinio karo gyvenamieji amatininkų namai prie Maironio gatvės buvo nugriauti, pastatyti pramoniniai fabrikų „Skaitek“ ir kiti statiniai. Teritorijos buvo užstatytos stambiaplokščiais pramoniniais pastatais, disonuojančiais su gretimybėje esančiais senamiesčio pastatais. Teritorija esanti šalia planuojamos teritorijos patenka į griežtą senamiesčio apsaugos (buferinę) zoną. Joje yra kailių išdirbimo įmonė „Vilniaus kailiai“. Gretimose teritorijose anksčiau veikė Vilniaus baldų kombinatas, kurio statiniai dalinai demontuoti. Arčiau Zarasų gatvės stovėjo Miesto apželdinimo tresto šiltnamiai ir oranžerijos.

Nagrinėjama teritorija patenka į rytinę Vilniaus senamiesčio UIP kultūros paminklo dalį Teritorija ribojasi su nekilnojamosios kultūros vertybe - Namų kompleksas Nr.33713 (Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, tipiskas).

Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais pastatų ir teritorijos tvarkymui ir naudojimui, pasiūlyta buvusios pramoninės teritorijos konversija-pritaikymas šiuolaikiniams poreikiams – sukuriant kokybišką gyvenamą aplinką derančia su gretimomis senamiesčio ir gamtinėmis teritorijomis.

Planuojamas daugiafunkcinis teritorijos naudojimas. Teritorija skaidoma atskirais kvartalais, įrengiant viešąsias erdves. Planuojamas mišrus užstatymo morfotipas, būdingas senamiesčio priemiesčiams. Išsaugomi susiklostę vizualiniai ryšiai tarp senamiesčio ir neurbanizuotų kalvų rytinėje miesto dalyje, žvelgiant nuo pagrindinių (bendrajame miesto plane nurodytų) bei lokalių apžvalgos taškų planuojama struktūra išlieka foniniu elementu,

Pagrindiniai principai taikyti formuojant naują ir išlaikant buvusio užstatymo tūrinę erdvinę struktūrą:

1. Perimetriniam užstatymui artimos užstatymo struktūros, pereinančios į laisvesnį užstatymą Vilnios krantinėje.
2. Aiškiai skaitomos viešos erdvės – gatvės, aikštė, krantinė, skveras.
3. Uždaros ir pusiau uždaros kiemų erdvės, būdingos istoriniams užstatymo principams.

Projektuojant buvo atsižvelgta į Valstybinės kultūros paveldo komisijos pastabas:

- Naujus pastatus numatyti tik tokiais atvejais, kai siekiama atkurti sunaikintą istorinę planinę ir erdvinę struktūrą arba kai siekiama pratęsti ir vystyti tradicinius teritorijų sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus.
- Atsižvelgiant į tyrimų išvadas būtina tęsti istorinę urbanistinę tradiciją, išlaikant vietai būdingus užstatymo tankį, silueto charakterį, vidaus erdvių parametrus bei mišrų morfologinį tipą.
- Panaudoti išlikusias kultūros paveldo dalis ir elementus.

Buvo suformuotos aštuonios architektų grupės kurios teritorijos užstatymo koncepciją kūrė vadovaujantis darnios plėtros principais, išryškinant istoriškai susiformavusias vertybes, kurios pritaikomos naujam gyvenimo etapui:

- Išsaugoti susiformavusią istorinę gatvių struktūrą.
- Išsaugoti vertingas užstatymo struktūras ir elementus.
- Mažinti aplinkinių teritorijų užstatymui nebūdingus užstatymo tūrius.
- Formuoti funkciniu požiūriu savarankišką miesto dalį.
- Siekti kuo mažesnio transporto srautų į/iš planuojamos teritorijos generavimo.
- Išsaugoti ir išryškinti susiformavusius gamtinius elementus, panaudojant juos naujos urbanistinės struktūros formavimui.
- Projektuoti naujas gamtines erdves, formuojant žalią, natūralią teritoriją.

Planuojant konversiją numatomos išsaugoti **pagrindinės vertybės:**

- **Pramoninės teritorijos paveldas** – saugomos vertingos užstatymo struktūros ir elementai.

- **Gamta** – saugoma ir išryškinama supanti gamta, papildomai kuriamos žalios erdvės, užstatymas integruojamas į gamtą.

Naujos užstatymo paskirtys:

- Gyvenamoji paskirtis – gyvenimui, poilsiui, laisvalaikiui, sąlyčiui su gamta.
- Komercinė, visuomeninė paskirtys – darbui, amatams, prekybai.

Kokybiškos gyvenamos, komercinės ir visuomeninės teritorijos plėtra, eksponuojant esamos teritorijos vertybes, atkūrus ryšius tarp senamiesčio, Sereikiškių parko, Misionierių sodų, planuojamos teritorijos ir gretimų natūralių želdynų turės didelę reikšmę saugant Lietuvos kultūros palikimą bei atliks tarptautinio reprezentavimo paskirtį.

Planuojama teritorija bus atgaivinta tiek funkcinė, tiek fizine – miesto erdvių ir užstatymo struktūros – prasme, . Prognozuojamas teigiamas ilgalaikis poveikio efektas teritorijų vystymo darnai. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, tikimasi teigiamų rezultatų.

Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta, kad naujai projektuojami pastatai turi nekonkuruoti su aplinkine urbanistine struktūra ir užstatymo architektūriniu įvaizdžiu, privalo išlikti foniniu senamiesčio struktūros elementu, nekonkuruojančiu su istorine struktūra. Taip pat suformuluoti pagrindiniai reikalavimai naujai statomų pastatų architektūrinei išraiškai bei apdailos medžiagoms: pagrindinėse planuojamos teritorijos apžvalgos panoramose (nuo Bokšto g., Bernardinų kapinių, Subačiaus apžvalgos aikštelės) turi dominuoti šlaitiniai stogai, dengti keraminėmis čerpėmis ar skarda, tinkuoti, plytų mūro ar medžio fasadai. Taip bus užtikrintas naujo užstatymo kontekstualumas su istorine aplinka.

Įgyvendinus projektą bus išsaugotas natūralus teritorijos reljefas, išvystyta ir regeneruota želdynų sistema, išsaugant Vilnios upės vagos natūraliam artimą apželdinimą, erdves prieš Bernardinų kapines, atgaivintas sovietmetčiu sunaikintas gatvių tinklas, iki istorinėms posesijoms būdingų dydžių suskaidyti pernelyg dideli sovietmečiu suformuoti sklypai, taip užtikrinant šiai senamiesčio zonai būdingą mišrią užstatymo ir erdvių tipologiją. Bus išsaugota vertingų viešų erdvių struktūra ir elementai (Paupio gatvė, rekreacinė erdvė palei Vilnios upę), kiemų dydžiai ir erdvinė kvartalo tarp Aukštaičių ir Paupio gatvių struktūra. Naujas užstatymas formuojamas atkuriant sunaikintą istorinę planinę ir erdvinę struktūrą bei pratęsiant ir tradicinius sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus. Rekonstruojant pastatus numatoma panaudoti išlikusias vertingas dabartinių statinių dalis, elementus, kompozicinius principus.

Įgyvendinant konversiją išsaugomas kraštovaizdžio charakteris, siluetas, kuriame dominuoja natūralūs Vilnios upės šlaitai. Su aplinka disonuojantys tūriai skaidomi, mažinami. Išsaugomi Vilniaus miestovaizdžiui būdingi vizualiniai ryšiai išilgai Vilnios upės slėnio tarp senamiesčio ir priemiestinių želdynų (Pavilnių regioninio parkos teritorijos bei Vilniaus miestą supančių kalvų)

Planuojamas užstatymas numatomas moderniai traktuojamais perimetriniu ir miesto vilų principais, artimais greta esančių kvartalų užstatymui ir istoriniams senamiesčio užstatymo principams. Formuojama istorinėms erdvėms artima viešųjų erdvių struktūra.

Įvertinus planuojamo užstatymo poveikį miesto panoramoms tiek iš miesto bendrajame plane nustatytų apžvalgos taškų, tiek iš senamiesčio gatvių, aikščių ir perspektyvų, poveikį nekilnojamųjų kultūros vertybių apžvalgai, formuojamą erdvių ir užstatymo struktūrą, išsaugomų ir kuriamų želdynų bei želdinių sistemą, galima teigti, kad planuojamas užstatymas harmoningai papildo minėtas panoramas, netrukdo apžvelgti nekilnojamąsias kultūros vertybes, savo tūriu, aukščiu, masteliu, užstatymo ir erdvių morfologiniais principais bei parametrais nedisonuoja ir nekonkuruoja su greta esančiomis nekilnojamosiomis kultūros vertybėmis ir nedaro joms neigiamo poveikio

Tuo būdu projektas taptų sėkmingu pavyzdžiu ilgalaikės savivaldybės ir paveldosauga besirūpinančių institucijų veiklos, siekiant atgaivinti Vilniaus senamiestį ir jį pilnavertiškai, adekvačiai jo vertei, integruoti į miesto urbanistinį audinį.

3. Inžinerinės infrastruktūros ir transporto aspektas

Inžinerinio aprūpinimo sprendiniai paruošti atsižvelgiant į esamą inžinerinę infrastruktūrą ir vadovaujantis eksploatuojančių organizacijų pateiktomis techninėmis sąlygomis ar rekomendacijomis.

Parengtame detalajame plane nustatyti planuojamos užstatyti teritorijos objektų orientacinių maksimalių energetinių resursų poreikiai. Numatytos naujų inžinerinių tinklų ir įrenginių vietos, būtinos pagrindinių inžinerinių komunikacijų rekonstrukcijos. Vadovaujantis eksploatuojančių organizacijų pateiktomis techninėmis sąlygomis ir rekomendacijomis, UAB "Inžineriniai projektai" parengė aprūpinimo inžinerine infrastruktūra projektą (žiūr. inž. dalį).

Kadangi tai nėra naujai formuojamas rajonas, tai transportinis jo aptarnavimas iš dalies jau yra išspręstas. Esama gatvių tinklo struktūra ir geometrija analizuojamoje teritorijoje praktiškai jau yra susiformavusi. Pagrindinė esama ir perspektyvinė transporto ašis planuojamoje teritorijoje yra Aukštaičių gatvė, kurioje transporto eismas iki šiol yra ribojamas (buvusi gamyklos teritorija).

Vykstant pramonės rajono konversijai numatomas planuojamos teritorijos užstatymas gyvenamaisiais namais su komercinės funkcijos intarpais prie Aukštaičių gatvės. Laukiama, kad planuojama teritorija transportiniu požiūriu taps patrauklesnė ir numatomas vidutinis transporto srautų augimas.

Šalia Vilnelės numatomas magistralinis pėsčiųjų-dviračių takas, kuris leis patogiai susisiekti su Vilniaus miesto centrine dalimi ir Belmonto poilsio zona. Todėl dviračių takas šalia Aukštaičių gatvės raudonosiose linijose nėra numatomas.

Pagrindinė perspektyvinė aptarnaujanti bendramiestinė transporto arterija išlieka B1 kategorijos Drujos gatvė. Iš šios gatvės perspektyvoje numatoma galimybė pasiekti Aukštaičių gatvę per esamą Paplaujos gatvę įrengiant lengvųjų automobilių pravažiamą po esamu Vilnelės tiltu. Planuojamai I-os eilės teritorijai, kurią apima detalusis planas, susisiekimas automobiliais numatomas tiek per Aukštaičių gatvę, kuri tiesiogiai jungia su Maironio ir Subačiaus gatvėmis, tiek ir per naujai įrengiamą jungtį su Drujos gatve. Tam tikslui Maironio-Aukštaičių g. sankryžoje numatomas šviesoforinis reguliavimas, kuris užtikrins ne tik didesnę sankryžos laidumą, bet ir pėsčiųjų-dviratininkų eismo saugumą per Maironio gatvę. Esama Subačiaus gatvė tiesioginės transportinės jungties su planuojama teritorija neturi, tačiau jinais mums svarbi kaip visuomeninio transporto ir transporto srautų persikirstymo arterija.

Esama Paupio gatvė ties planuojama teritorija, vengiant esamų statinių griovimo ir nevystant urbanistinės plėtros, išlieka esamų parametrų. Kadangi planuojamai teritorijai ši gatvė jokios įtakos nedaro (tam tikslui nerengiami išvažiavimai iš požeminių automobilių saugyklų), todėl perspektyvinė transporto eismo organizacija išlieka pakankamai laisva. Siekiant sumažinti transporto poveikį greta aplinkinėms teritorijoms, ši gatvė numatoma vienos krypties eismui. Šiuo detaliuoju planu, realizavus jame numatytą gatvių tinklą ir skersinę jungtį su Paupio gatve (jinai reikalinga ir tiesioginiam pėsčiųjų patekimui iki visuomeninio transporto stotelės Subačiaus gatvėje) ir iki minimumo mažinant šios gatvės ruožo transportinį apkrovimą ties planuojama teritorija, siūlome transporto eismą riboti kelio ženklais Nr.303, 305 „Motorinio transporto eismas, motociklų eismas draudžiamas“ bei Nr.503, įvedant vienpusį eismą. Tokiu atveju perspektyvinis transporto eismas šioje Paupio gatvės atkarpoje turėtų net sumažėti, lyginant su esama būkle.

Likusios gatvės ar akligatviai planuojamoje teritorijoje yra skirtos tik privažiuojimui prie sklypų. Susisiekimui su Užupio rajonu numatomas pėsčiųjų tiltas ir pėsčiųjų jungtis su Polocko gatve.

Papildomai transporto brėžiniuose pateikiami visų rekonstruojamų ir naujų gatvių skersiniai profiliai, kurie suderinti su urbanistinės dalies autoriais. Visi sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio.

Perspektyvinis transporto srautas planuojamoje teritorijoje tiesiogiai priklauso nuo numatomo gyventojų (apie 2000) ir darbo vietų (200) skaičiaus. Pagal nustatytą Vilniaus miesto kelionių struktūros modelį kelionių skaičius pagal realizavimo būdą sudarytų:

Orientacinis perspektyvinis privačių lengvųjų automobilių srautas planuojamoje teritorijoje formuotų per parą apie $2456 : 1,45$ (salono užpildymas) = 1700 lengvųjų automobilių. Bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius, įvertinant Vilniaus miesto perspektyvinę automobilizacijos lygį ir parkavimo reglametą turėtų siekti apie 670 vietų. Aukštaičių gatvėje papildomai numatomos automobilių stovėjimo juostos lankytojams – 113 vietų, kurios perduodamos eksploatuoti savivaldybei. Detaliajame plane nurodytas automobilių vietų skaičius atskiruose sklypuose tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti koreguojas atsižvelgiant į patikslintus statinių parametrus ir planuojamą funkciją, tačiau turi atitikti STR reikalavimams.

Transporto eismo intensyvumas 2020 metams priimtas taikant esamas augimo tendencijas su 3 procentų metiniu augimu magistralinėse gatvėse.

Vienas iš svarbiausių tikslų planuojant teritorijos struktūrą, tai pasiekti darnaus gatvių, pėsčiųjų takų, šaligatvių, bei dviračių takų tinklo įkomponavimą į miesto struktūrinį urbanistinį karkasą.

Detaliajame plane numatytas transportinis sprendimas užtikrina planuojamos teritorijos integraciją į transporto susisiekimo sistemą. Įvykdyti detaliajame plane iškelti uždaviniai ir tikslai pagerins šios teritorijos inžinerinės įrangos kokybę, patrauklumą ir integruos į bendrą miesto struktūrinį urbanistinį karkasą

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	TERITORIJOS TARP MAIRONIO, AUKŠTAIČIŲ, PAUPIO, ZARASŲ IR POLOCKO GATVIŲ T- 4 KVARTALO DETALUSIS PLANAS.
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	<p>1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. <i>Teritorija - senamiesčio dalis. Numatoma prioritetinga teritorijos konversija.</i></p> <p>2. Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programa.</p> <p>3. Vilniaus senamiesčio detalusis planas.</p> <p>4. Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sklypų planas ir koncepcija.</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>saugomas esamas vertingas užstatymas - remontas, restauracija;</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>koreguojamas esamas užstatymas - architektūrinė išraiška, siluetas, planas;</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>projektuojamas naujas užstatymas, griaunamas esamas užstatymas;</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>posesijų želdynų - sodų, daržų - išsaugojimas ir atkūrimas.</i></p> <p><i>„...su senamiesčiu disonuojančios pramoninės statybos koregavimo teritorija“.</i></p> <p>5. Vilniaus miesto želdynų plėtojimo schema. Senamiesčio seniūnija. <i>“Parkinės jungties” - Vilnelės pakrančių regeneracija.</i></p> <p>6. Urbanistinės inžinerinės plėtros koncepcija. <i>Daugiafunkcinis teritorijos naudojimas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Teritorija skaidoma atskirais kvartalais, įrengiant viešąsias erdves.
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	<p>- Vilniaus miesto 2010-2020 metų strateginis planas, 3 plėtros sritis.</p> <p>*Kokybiškų gyvenimo sąlygų visuomenei kūrimas – 1.6 tikslas.</p> <p>Kokybiška ir patogi gyvenamojo būsto aplinka</p> <p>1.6.1 UŽDAVINYS. Skatinti gyvenamojo būsto ir jo aplinkos atnaujinimą bei efektyvų valdymą;</p> <p>1.6.2 UŽDAVINYS. Skatinti ir ugdyti gyventojų bendruomeniškumą.</p> <p>*Subalansuota miesto teritorijų ir infrastruktūros plėtra – 3.1 tikslas. Darnus ir tvarus miesto teritorijų vystymas</p> <p>3.1.1 UŽDAVINYS. Planuoti prioritetingų miesto teritorijų plėtrą pagal Bendrojo plano sprendinius;</p> <p>3.1.2 UŽDAVINYS. Saugoti ir plėtoti miesto gamtos vertybių, želdynų ir viešųjų erdvių sistemą.</p> <p>3.4 TIKSLAS. Užtikrinta aplinkos apsauga ir efektyvus atliekų tvarkymas</p> <p>3.4.1 UŽDAVINYS. Užtikrinti ekologišką miesto gamtinę aplinką</p>

6.	<i>Status quo</i> situacija	<p>Pagal patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendinius detalajame plane nagrinėjamos teritorijos vyraujantys požymiai - <i>Mišrios senamiesčio teritorijos, kurioms keliami ypatingi apsaugos reikalavimai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose);</i> • <i>Kitos paskirties:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>gyvenamosios teritorijos;</i> - <i>visuomeninės paskirties teritorijos;</i> - <i>komercinės paskirties teritorijos;</i> - <i>inžinerinės paskirties teritorijos;</i> - <i>rekreacinės teritorijos;</i> - <i>bendro naudojimo teritorijos.</i>
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	<p>Naujų sklypų formavimas ir esamų sklypų ribų tikslinimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas, Vilnelės šlaitų tvarkymas, inžinerinės infrastruktūros vystymas, žemės naudojimo būdo keitimas iš pramonės į gyvenamąjį ir komercinį.</p>
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateiktas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)	<p>1. Urbanistinis – aplinkosauginis, kraštovaizdžio aspektas</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Detalusis planas pagerins gyvenimo šalia planuojamos teritorijos kokybę, išryškins ir leis plačiau panaudoti gamtinį savitumą ir bus postūmis svarbių miesto vidinių „žaliųjų jungčių“ įrengimui tarp senamiesčio, gyvenamųjų rajonų, darbo vietų, rekreacijos, gamtinės aplinkos</i> • <i>Sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenių kokybės bei neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai.</i> • <i>Tvarkant teritoriją bus sprendžiami apželdinimo principai – išsaugoti esami vertingi želdiniai ir sodinami nauji.</i> • <i>Konvertavus teritoriją bus sukurta estetiška, sveika ir patogi aplinka su civilizuota inžinerine, gyvenama, poilsio ir transporto infrastruktūra.</i> • <i>Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, numatoma teigiama įtaka vietovės ir viso miesto urbanistinei aplinkai.</i> • <i>Detaliojo plano sprendinių visuma turėtų teigiamą įtaką socialinei aplinkai.</i> <p>2. Paveldosauginis aspektas</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kokybiškos gyvenamos, komercinės ir visuomeninės teritorijos plėtra, eksponuojant esamos teritorijos vertybes, atkūrus ryšius tarp senamiesčio, Sereikiškių parko, Misionierių sodų, planuojamos teritorijos ir gretimų natūralių želdynų turės didelę reikšmę saugant Lietuvos kultūros palikimą bei atliks tarptautinio reprezentavimo paskirtį.</i> • <i>Planuojama teritorija bus tikslingai išnaudota. Prognozuojamas teigiamas ilgalaikis poveikio efektas teritorijų vystymo darnai. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, tikimasi teigiamų rezultatų.</i> <p>3. Inžinerinės infrastruktūros ir transporto aspektas</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Detalajame plane numatytas transportinis sprendimas užtikrina planuojamos teritorijos integraciją į transporto susisiekimo sistemą.</i> • <i>Įvykdyti detalajame plane išskelti uždaviniai ir tikslai pagerins šios teritorijos inžinerinę kokybę, patrauklumą ir integruos į bendrą miesto struktūrinį urbanistinį karkasą.</i>

	Vertinimo aspektai	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Neigiamas ilgalaikis poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai	+	
	ekonominei aplinkai	+	
	socialinei aplinkai	+	
10.	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	+	
	Siūlomos alternatyvos poveikis (<i>Status quo</i> situacija):		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai		+
	ekonominei aplinkai		+
	socialinei aplinkai		+
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui		+	

Audronė Alūzienė



SĮ "Vilniaus planas" architektė,
proj. vadovė, kvalifikacijos atestatas Nr. A129



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL TERITORIJOS TARP MAIRONIO, AUKŠTAIČIŲ, PAUPIO, ZARASŲ IR POLOCKO GATVIŲ (T4 KVARTALO) DETALIOJO PLANO TVIRTINIMO

2012 m. lapkričio 7 d. Nr. 1-863
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 24 d. sprendimą Nr. 1-1823 „Dėl paramos socialinės infrastruktūros plėtrai dydžių ir Paramos socialinės infrastruktūros plėtrai teikimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių (T4 kvartalo), Senamiesčio seniūnijoje, detalųjį planą ir jo sprendinius (pagal pridedamą brėžinį).

2. Įpareigoti Miesto plėtros departamentą įtraukti į statinio specialiuosius architektūros reikalavimus sąlygas, susijusias su detaliojo plano sprendinių įgyvendinimu, ir esamų ar būtinų naujų inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų, reikalingų suplanuotiems statiniams funkcionuoti, išplėtimo ar nutiesimo sutartis tarp tų tinklų, komunikacijų savininko ir statytojo (detaliojo plano įgyvendintojo).

3. Siūlyti Miesto plėtros departamentui išduoti statybą leidžiantį dokumentą statytojui (detaliojo plano įgyvendintojui) pasirašius paramos sutartį dėl socialinės infrastruktūros plėtros.

4. Nustatyti, kad:

4.1. planavimo organizatorius patvirtintą detalųjį planą nustatyta tvarka turi įregistruoti Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre per 15 darbo dienų;

4.2. sklypo užstatymas galimas tik įrengus inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūrą, numatytą detaliojame plane;

4.3. už šio sprendimo vykdymą yra atsakingas Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo skyriaus vedėjas.

5. Įpareigoti Savivaldybės struktūrinius padalinius (Finansų departamentą, Aplinkos ir energetikos departamentą, Miesto ūkio ir transporto departamentą) skirti (planuoti) lėšas detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti.



Artūras Zuokas

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO PROJEKTINIAMS PASIŪLYMAMS AUKŠTAIČIŲ G. 4A-15
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-04-14 Nr. A51-50519/22(3.3.2.26-MPA)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	MINDAUGAS PAKALNIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-04-14 16:54:53 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-04-14 16:55:06 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.60
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-04-14 17:02:23)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-04-14 17:02:24 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“