

UAB „SOSTINĖS STUDIJA“

PROJEKTO NR.SS-21-02	STADIJA ESAMA PADĖTIS IR SPRENDINIAI	TOMAS II	METAİ 2021
-------------------------	---	-------------	---------------

TERITORIJOS PRIE ALGIRDO G.75, VILNIUJE, NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO KEITIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

INICIATORĖ:
UAB „DP Development Fund“, į.k.303218562

RENGĖJA:
UAB „SOSTINĖS STUDIJA“, į.k.124151638

PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
DIREKTORĖ	ANDŽELIKA KAŽIENĖ	
PROJEKTO VADOVĖ	ANDŽELIKA KAŽIENĖ	

TURINYS

1.	Bendroji dalis.....	3	psl.
1.1.	Planavimo pagrindas ir tikslai.....	3	psl.
2.	Esama padėtis.....	3	psl.
2.1.	Žemėvalda.....	4	psl.
2.2.	Žemėnauda ir užstatymas.....	5	psl.
2.3.	Servitutai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagrindinė žemės naudojimo paskirties ir teritorijos naudojimo būdas	6	psl.
2.4.	Gamtinė aplinka	7	psl.
2.5.	Istorinė apžvalga.....	11	psl.
2.6.	Teritorijos paveldosauginė ir urbanistinė charakteristika.....	13	psl.
2.7.	Teritorijos (86 Naujamiesčio kvartala) ribojanti urbanistinė aplinka.....	15	psl.
2.8.	Aplinkos kokybė.....	21	psl.
2.9.	Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo privalomumas.....	22	psl.
2.10.	Susisiekimas.....	22	psl.
2.11.	Planuojamoje teritorijoje galiojančių projektų apžvalga.....	26	psl.
3	Sprendiniai.....	33	psl.
3.1.	Architektūriniai – planiniai sprendiniai.....	33	psl.
3.1.1.	Žemės sklypo, Algirdo g. 75, Vilniuje (kadastro Nr.0101/0056:129), pertvarkymas ir reglamentų nustatymas.....	33	psl.
3.1.2.	Žemės sklypo, Algirdo g. 77, Vilniuje (kadastro Nr.0101/0056:189), pertvarkymas ir reglamentų nustatymas.....	36	psl.
3.2.	Detaliojo plano sprendinių poveikio įvertinimas paminklosauginiu aspektu.....	37	psl.
3.3.	Poveikis visuomenės sveikatai.....	38	psl.
3.4.	Inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai.....	40	psl.
3.5.	Susisiekimo sistemos sprendiniai.....	42	psl.
3.6.	Priešgaisrinės saugos reikalavimai.....	43	psl.

1 PRIEDAS. Projektiniai siūlymai

1. BENDROJI DALIS

1.1. Planavimo pagrindas ir tikslai

Projekto pavadinimas: Teritorijos prie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimas

Planavimo pagrindas:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-08-21 įsakymas Nr. A30-1757/18 (2.1.22E-TD2) „Dėl leidimo rengti Teritorijos prie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimą inicijavimo pagrindu“;
- Planavimo darbų programa, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-08-21 įsakymu Nr. A30-1757/18 (2.1.22E-TD2);
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr.A615-62/18(2.15.1.7-TD2).

Projekto tikslas:

Padalinti sklypą Algirdo g. 77 (kad. Nr.0101/0056:129), keičiant esamą sklypo pramonės teritorijos naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, komercinės paskirties objektų teritorijų ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdus, ir nustatant pagrindinius naudojimo reglamentus pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius bei nustatant užstatymo zoną ir ribas.

Šiuo detaliuoju planu keičiami Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2001-10-18 sprendimu Nr.2080V patvirtinto Teritorijos prie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendiniai žemės sklype (kad. Nr.0101/0056:129).

Teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Algirdo g. 75 (kadastru Nr.0101/0056:189), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr.A30-2609 „Dėl teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Algirdo g. 75 tvirtinimo“, nustatyti reglamentai nekeičiami.

Planavimo sąlygos:

Eil. Nr.	Planavimo sąlygų rengėjas	Planavimo sąlygų Nr.	Planavimo sąlygų išdavimo data
1	Vilniaus miesto savivaldybės administracija	Nr. REG186201	2021-07-23
2	Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	Nr. REG185119	2021-07-13
3	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos	Nr.REG185355	2021-07-15
4	Aplinkos apsaugos agentūra	Nr.REG185725 Atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą	2021-07-19
5	AB „Energijos skirstymo operatorius“	Nr.REG185689	2021-07-19
6	AB „Telia Lietuva“	Nr.REG185067	2017-07-13
7	UAB „Vilniaus vandenys“	Nr.REG186645	2017-07-26
8	UAB „Grinda“	Nr.REG185848	2017-07-19
9	UAB „Vilniaus šilumos tinklai“	Nr.REG186201	2017-07-22
		Nr.21018D	2017-07-22

10	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos	Nr. REG185246	2021-07-14
11	Nacionalinė žemės tarnyba	Nr. REG186512	2021-07-26
		Nr.49PL-27-(14.49.13 6E.)	2021-07-19

2. ESAMA PADĖTIS

2.1. Žemėvalda

Teritorija, kuri nagrinėjama detalajame plane, yra tarp Švitrigailos ir Algirdo gatvių. Planuojamą teritoriją sudaro du kitos žemės naudojimo paskirties sklypai, kurie geodeziškai pamatuoti ir įregistruoti nekilnojamo turto registre:

Eil. Nr.	Įmonės pavadinimas	Žemės sklypo kadastro numeris	Įmonės kodas	Žemės sklypo plotas, ha	Pastabos
1	UAB „LT Development Fund“	Nr.0101/0056:129	303218562	2,3418	Sudaryta nuomos sutartis
2	UAB „ALK NT“	Nr.0101/0056:189	305225228	0,4745	Sudaryta nuomos sutartis

Besiribojančios teritorijos

Šiaurės kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

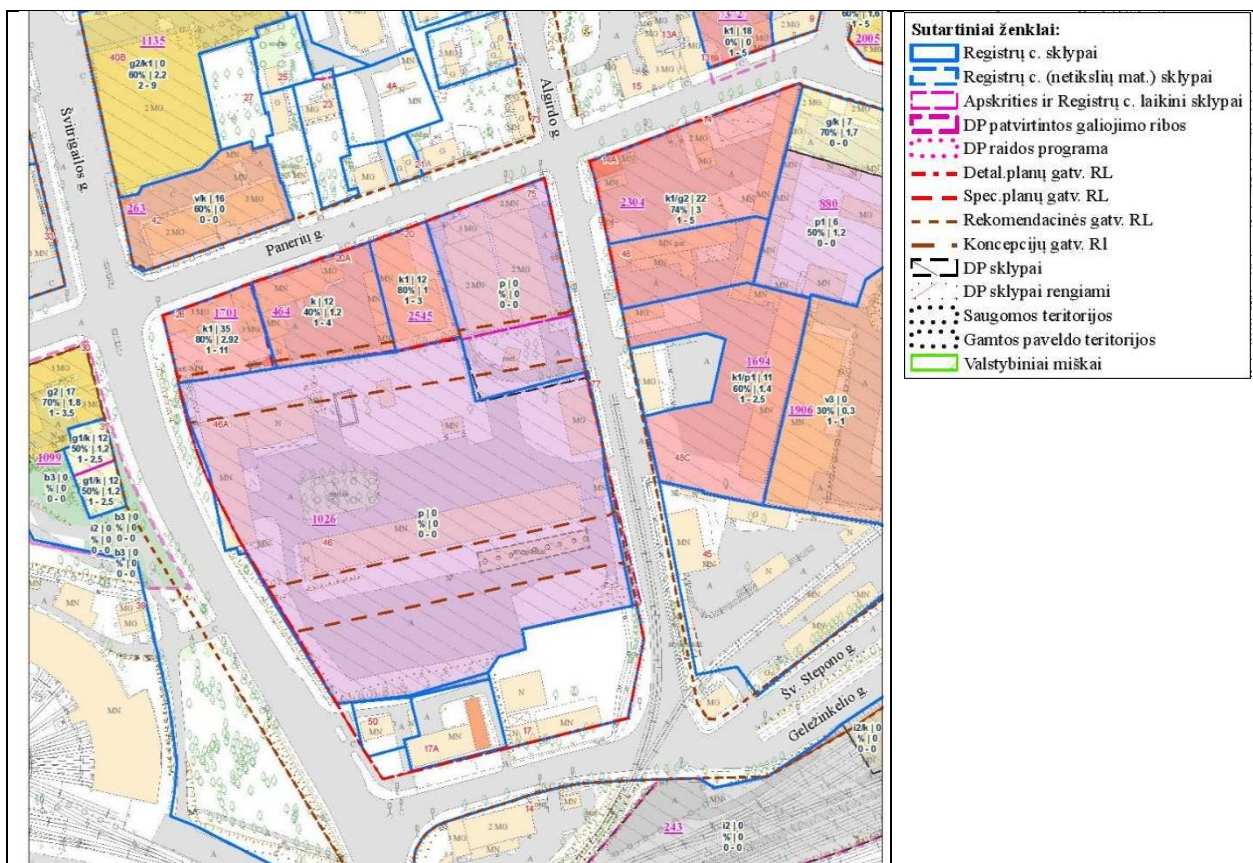
- Žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:128, esantis Panerių g. 26, Vilniuje, kuris nuosavybės teise priklauso UAB „Biofortis“, ir nuomos teise – UAB „J.P.K. investicijos“, UAB „Marškinėlis“;
- žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:77, esantis Panerių g. 20A, Vilniuje, kuris nuosavybės teise priklauso UAB „Sangaida“;
- žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:9, esantis Panerių g. 20, Vilniuje, kuris nuosavybės teise priklauso UAB „ALK NT“, ir nuomos teise - UAB „Aluminio konstrukcijos“;
- Panerių gatvės koridoriumi.

Pietų kryptimi planuojamą sklypą riboja:

- Žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:130, esantis Algirdo g. 85, Vilniuje, kuris nuomos teise priklauso UAB „Gyvenvietės projektai“;
- žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:76, esantis Švitrigailos g. 50, Vilniuje, kuris nuomos teise priklauso UAB „SlavOil“;
- Lietuvos Respublikos žemės plotas, kuris įsiterpęs tarp planuojamo sklypo ir žemės sklypo kadastro Nr.0101/0056:74, kuris nuomos teise priklauso UAB „Vilniaus šilumos tinklai“.

Vakarų kryptimi planuojamus žemės sklypus riboja Švitrigailos gatvė.

Rytų kryptimi planuojamus žemės sklypus riboja Algirdo gatvė.



1 pav. Žemės sklypų (kad. Nr.0101/0056:129 ir Nr.0101/0056:189) situacija su besiribojančiais sklypais

2.2. Žemėnauda ir užstatymas

Aplinka. Žemės sklypai yra miesto dalyje, patenkančioje į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) apsaugos zoną. Planuojama teritorija yra urbanistiniu aspektu iš dalies susiformavusiame Naujamiesčio kvartale, kuris ribojamas Algirdo, Geležinkelio, Švitrigailos ir Panerių gatvių. Kvartale nėra išlikusio istorinio užstatymo, nesuformuotos Naujamiesčio kvartalams būdingos išklotinės ir perimetras. Todėl vienas iš reikalavimų detaliojo plano apimtyje – perimetrinio kvartalinio užstatymo formavimas.

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir istoriškai susiklosčiusioje aplinkoje. Gretimuose kvartaluose dominuoja 5-9 daugiaaukščių šiuolaikinių pastatų užstatymas su 1-2 aukštų sodybinio užstatymo inkluzais.

Žemėnauda. Žemės sklypas (kad. Nr.0101/0056:129) devastuotas. Likę tik pamatai ir betoninės grindys, iškastos kai kurios komunikacijos. Perimetras fragmentiškai apželdintas medžiais. Beveik visa žemės sklypo teritorija padengta piltiniu gruntu. Didžioji sklypo teritorijos dalis padengta betono ir asfalto dangomis.

Užstatymas. Planuojamas sklypas (kad. Nr.0101/0056:129) urbanizuotas. Sklype yra menkaverčių gamybinių pastatų liekanos, kurios gali būti griaučiamos. Planuojamame žemės sklype yra 16 pastatų ir statinių, kurie nuosavybės teise priklauso UAB „LT Development Fund“. Šiuo metu jokia ūkinė veikla nevykdoma. Sprendžiant pagal buvusius pastatus ir registru centro išrašą, sklypo teritorija buvo naudojama sandėliavimui. Pastatai neįrašyti į Kultūros vertybių registrą (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento kultūros paveldo apsaugos skyriaus raštas Nr. A651-61/15(2.3.3.8-MP4) 2015-08-07). Į planuojamą teritoriją patenkantis žemės sklypas (kad. Nr.0101/0056:189) urbanizuotas, teritorija sutvarkyta.

Reljefas. Žemės sklypo (kad. Nr.0101/0056:129) teritorijoje aukščių skirtumas siekia apie 6 m (abs.alt. 143,00 – 149,00). Planuojamos teritorijos vidutinė žemės abs. altitudė ±146,00.

Inžinerinės komunikacijos. Planuojamo sklypo (kad. Nr.0101/0056:129) ribose ir greta jo išvystytos visos inžinerinės komunikacijos.

Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525

2.3. Servitutai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir teritorijos naudojimo būdas

Servitutai. Servitutų žemės sklypuose (kad. Nr.0101/0056:129 ir Nr.0101/0056:189) nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos žemės sklype (kad. Nr.0101/0056:129) (pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr.XIII-2166 ir 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymą Nr.3D-711):

Eil. Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kodas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavadinimas
1	III skyrius, trečiasis skirsnis	Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos
2	III skyrius, ketvirtasis skirsnis	Elektros tinklų apsaugos zonos
3	III skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
4	III skyrius, dešimtas skirsnis	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
5	III skyrius, dvyliktasis skirsnis	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos
6	V skyrius, pirmasis skirsnis	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 23418 kv.m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos žemės sklype (kad. Nr.0101/0056:189) (pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr.XIII-2166 ir 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymą Nr.3D-711):

Eil. Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kodas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavadinimas
1	III skyrius, ketvirtasis skirsnis	Elektros tinklų apsaugos zonos – 239 kv.m.
2	III skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 79 kv.m.
3	III skyrius, dešimtas skirsnis	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 568 kv.m.
4	V skyrius, pirmasis skirsnis	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 4745 kv.m.
5	VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 42 kv.m.

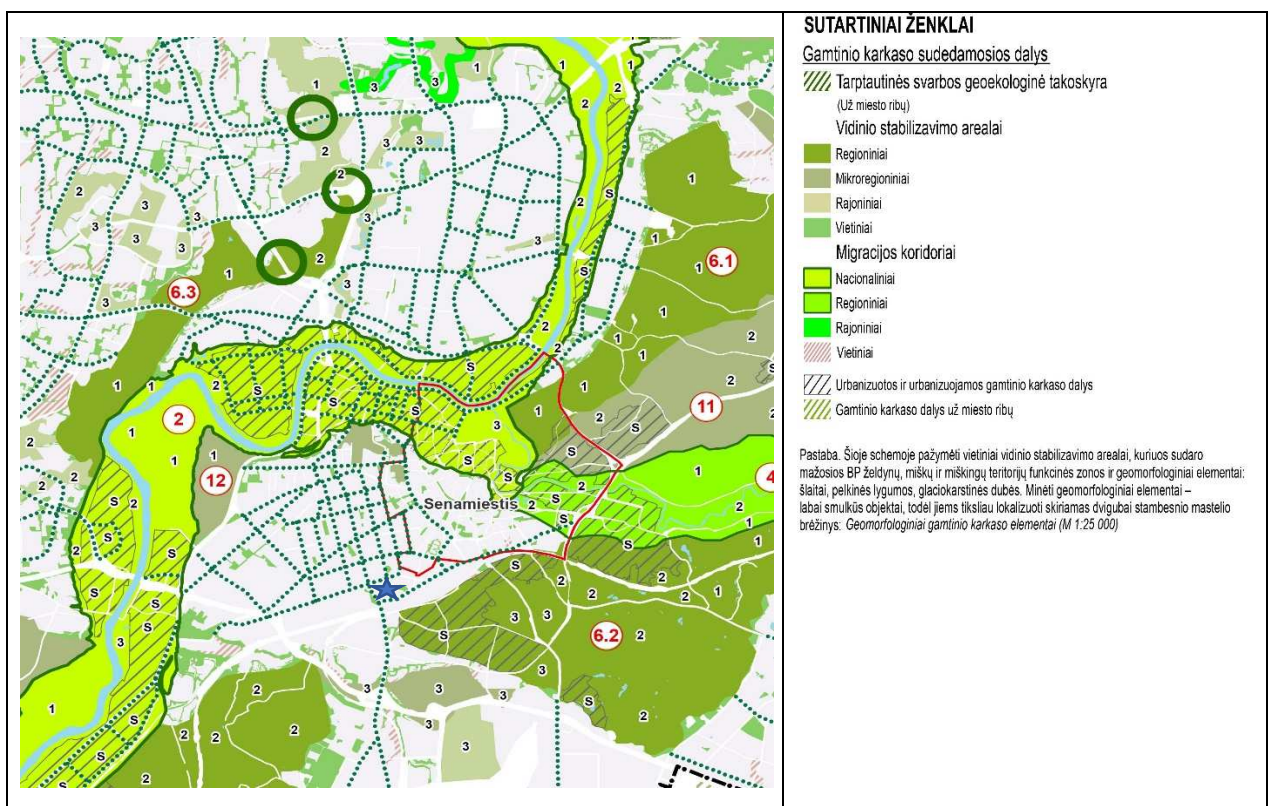
Žemės sklypų (kad. Nr.0101/0056:129 ir Nr.0101/0056:189) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypų (kad. Nr.0101/0056:129 ir Nr.0101/0056:189) naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

2.4. Gamtinė aplinka

Gamtinė aplinka. Naudingos iškasenos teritorijoje neaptiktos, teritorija nemelioruota. Planuojamoje teritorijoje nėra atvirų vandens telkinių ir ji nepatenka į vandens telkinių apsaugos zoną ir į apsaugos juostą. Geomorfologiniu požiūriu tiriama teritorija yra priešpaskutiniojo apledėjimo fluvio-glacialinių aukštumų reljefe, Ašmenos rajone, Vilniaus eroziniame kalvyne. Natūraliame reljefe žemės paviršiuje vyrauja Medininkų ledynmečio kraštiniai fluvio-glacialiniai dariniai.

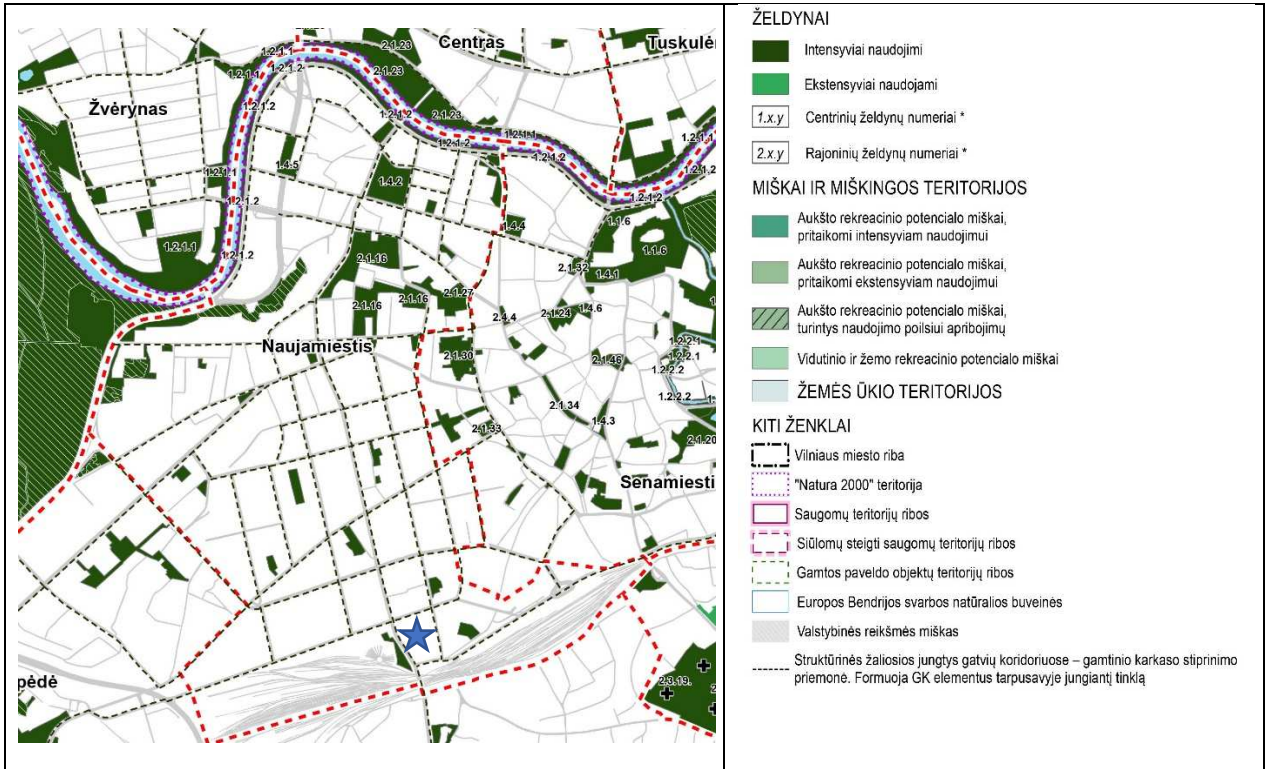
Gamtinis karkasas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais (2021 m.) planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją (tarptautinės svarbos geoeologinę takoskyrą, vidinio stabilizavimo arealus, migracijos koridorius). Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai planuojamai teritorijai netaikomi.



★ - planuojama teritorija

2 pav. Žemės sklypų (kad. Nr.0101/0056:129 ir Nr.0101/0056:189) padėtis gamtiniame karkase. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos - Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Gamtinio karkaso schema.

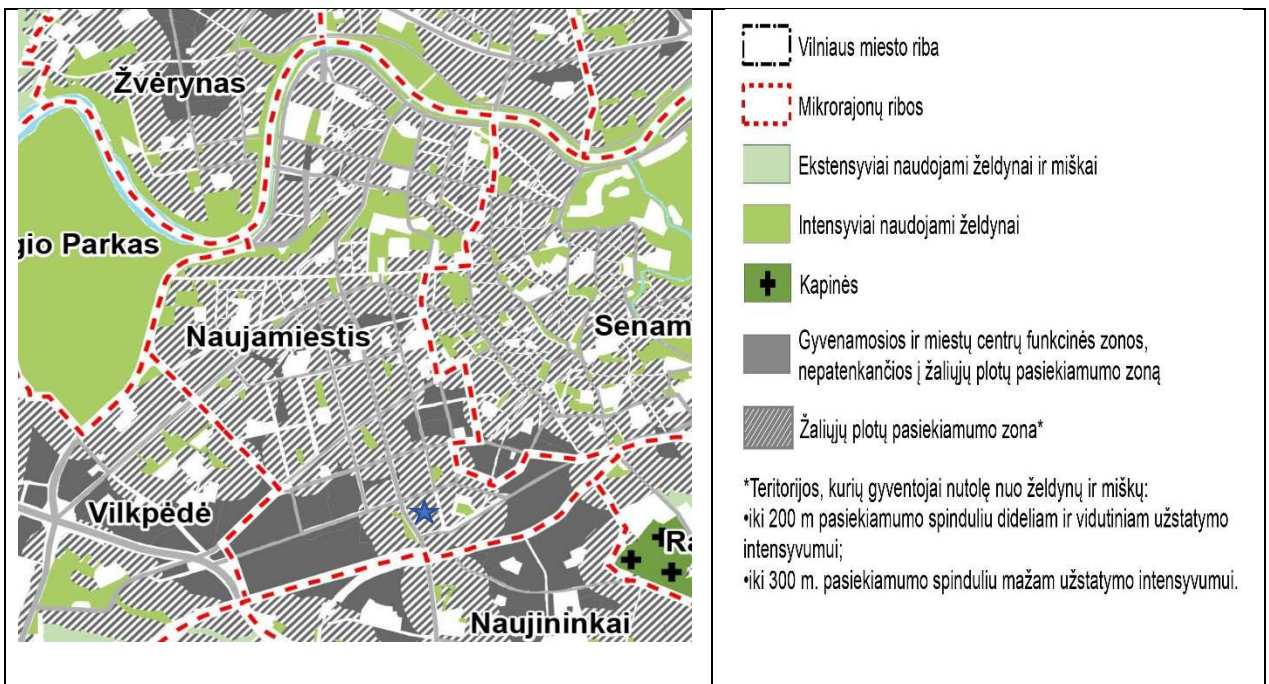
Želdynai. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais (2021 m.) Naujamiesčio teritorijos dalyje, kurioje yra planuojamas žemės sklypas Nr.1, turi būti suformuotos struktūrinės žaliosios jungtys reglamentinę zoną NJM-86-1 ribojančių gatvių koridoriuose kaip gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Žaliosios jungtys gatvių koridoriuose formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą. Planuojama teritorija neapima Algirdo ir Švitrigailos gatvių koridorių, todėl struktūrinių žaliųjų jungčių formavimas šiuo detaliuoju planu nesprenžiamas.



★ - planuojama teritorija

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Miesto žaluma: - želdynai, miškai, saugomos teritorijos M 1:25000.

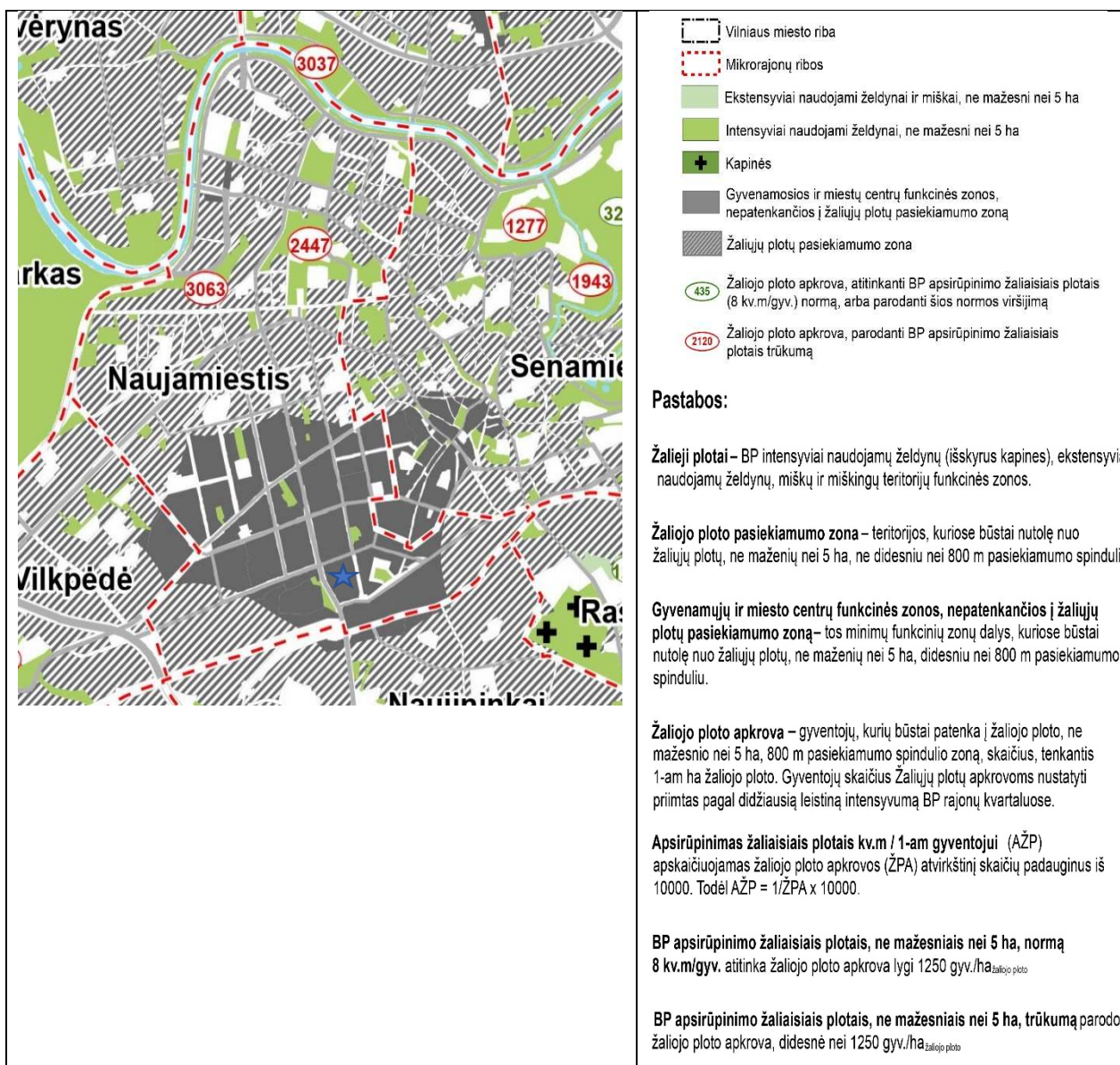
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose (2021 m.) pateiktos Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos M1 1:50000 duomenimis reglamentinę zoną NJM-86-1 yra nutolusi daugiau kaip 200 m nuo želdynų ir miškų.



★ - planuojama teritorija

4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema M 1:50000.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose (2021 m.) pateiktos Žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5 ha, pasiekiamumo ir apkrovos schemos M 1:50000 duomenimis Naujamiesčio mikrorajone konstatuojamas apsirūpinimo žaliaisiais plotais trūkumas.



★ - planuojama teritorija







5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5 ha, pasiekiamumo ir apkrovos schema M 1:50000.

Siekiant kompensuoti nustatytą apsirūpinimo žaliaisiais plotais trūkumą Bendrajame plane yra numatytas tekstinis reglamentas Nr.39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Tekstinis reglamentas Nr.39 nustatytas konkrečioms reglamentinėms zonoms Naujamiesčio mikrorajone. Reglamentinėje zonoje NJM-86-1, kurioje yra planuojamas žemės sklypas Nr.1, tekstinis reglamentas Nr.39 netaikomas (pagrindas – Vilniaus miesto bendrojo plano keitimas. PRIEDAS 1. Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės).



SUTARTINIAI ŽENKLAI

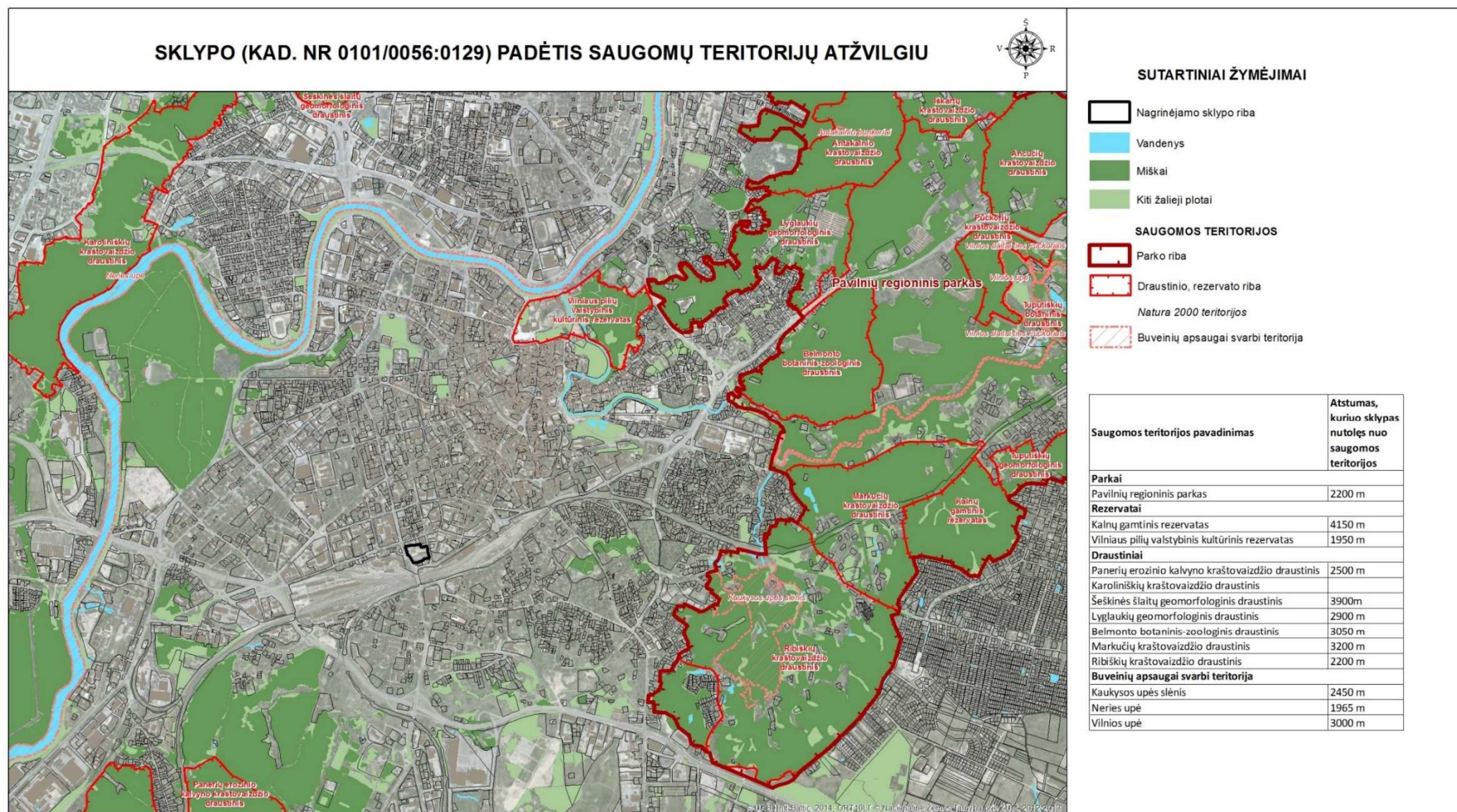
	Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
	Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
	Vilniaus m. savivaldybės ribos
	Vilniaus m. rajono riba
	Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
	Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

★ - planuojama teritorija

6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Tekstinio reglamento Nr.39 schema M 1:50000.

Saugomos teritorijos. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamines teritorijas. Arčiausiai esančios saugomos teritorijos:

- Vilniaus pilių valstybinis kultūrinis rezervatas (identifikavimo kodas 012000000002). Plotas – 51,42 ha. Apsaugos tikslas – išsaugoti Vilniaus pilis, pilių teritoriją bei joje esančias istorines vertybes, vykdyti mokslinius tyrimus ir propaguoti šios saugomos teritorijos kultūros vertybes, atkurti Vilniaus pilių kompleksą bei pilių teritorijoje esančius objektus, juos eksponuoti bei pritaikyti lankymui. Atstumas iki planuojamo sklypo – 1,95 km.
- Ribiškių kraštovaizdžio draustinis esantis Pavilnių regioniniame parke (identifikavimo kodas 0230100000136). Plotas – 274,72 ha. Apsaugos tikslas – išsaugoti didžiąsias erozines vėduokles, pasižyminčias ypač raiškiu reljefu, tradiciniame raguvų dugnuose išsidėsčiusių agrarinių naudmenų ir sodybų mozaika, miškingomis atragių juostomis, botaniniu požiūriu vertingais brandžių ažuolynų fragmentais, šaltiniuotomis pievomis su retaisiais augalais, baltišką mitologiją menančiu Kaukysos upeliu.



7 pav. Žemės sklypų (kad. Nr.0101/0056:129 ir Nr.0101/0056:189) padėtis saugomų teritorijų atžvilgiu

2.5. Istorinė apžvalga

Planuojama teritorija yra Vilniaus m. istorinės dalies vadinamos Naujamiesčiu (u/k 33653), Vertinimo akte 86 numeriu pažymėtame kvartale ir užima jo didžiąją dalį. Ši miesto dalis buvo suplanuota netrukus po to, kai 1860 m. per tuometinio Vilniaus miesto pietinį pakraštį buvo nutiestas geležinkelis. Tai paskatino sparčią miesto plėtrą pietvakarių kryptimi. 1875 m. buvo parengtas šios miesto dalies planas, o visa suplanuotoji teritorija, į pietus maždaug nuo dabartinės Basanavičiaus g./ Savanorių per. trasos, buvo pavadinta naujamiesčiu (rus. *Novyj gorod*). Buvo suplanuotas stačiakampio pavidalo gatvių tinklas, gatvėms nustatyti to meto carinės Rusijos imperijoje priimti gatvių parametrai. Tokiu būdu buvo nustatytas taip pat ir gatvių tarp raudonųjų linijų 10 sieksnių (21,13 m) plotis. Gatvių plotį atitinkantis buvo ir leistinas maksimalus pastatų fasadų iki karnizo aukštis, leidžiantis greta gatvių, tuo pačiu ir iki 5 aukštų pastatų statybą.

Būdamas kraštinis pietų pusėje, 86 kvartalas netapo taisyklingo keturkampio formos, nes Švitrigailos g. čia daro lankstą link Rodūnės viaduko per Geležinkelio stoties kelius. Ši gatvė jau yra platesnė, nei dauguma tipinių gatvių. Ties 86 kvartalu ji yra 30 – 4 m. pločio tarp raudonųjų linijų. Geležinkelio g., skirianti 86 kvartalą nuo Geležinkelio stočių teritorijos, buvo suformuota taip pat platesnė, nei įprastų 21,13 m.

Naujamiesčio užstatymas gyvenamaisiais namais pradėjo plisti nuo Senamiesčio ir nuo šiaurinės – J. Basanavičiaus g. pusės. Tačiau 86 kvartale, buvo spėta pastatyti tik vieną, dviaukštį gyvenamąjį namą – jo šiauriniame krašte, dabartinį Panerių g. 26. Jis datuotinas XIX a. pabaiga. Daugiau jokio, lankytinu istoriniu, užstatymo nėra išlikę. Tuo metu, XIX a. pab. – XX a. pr., keletas vienaukščių namų perimetriniu užstatymo principu taip pat buvo pastatyta prie Panerių bei Algirdo g., tačiau jie jau yra nugriauti. Planuojamasis Algirdo g. 756 sklypas buvo naudojamas sandėliavimo reikmėms. Sklypo centre XX a. pradžioje buvo pastatytas stambus 1 a., kiek daugiau nei 60 m ilgio, mūrinis sandėlis, kuris 2003 m. parengtoje Siūlomų išsaugoti pastatų schemeje buvo nurodytas išsaugotinu (nugriautas po 2010 m.). tarybiniu laikotarpiu sklypo teritorija taip pat buvo naudojama pagal ankstesniąją paskirtį.



8 pav. 86 kvartalo padėtis 1938 metais

2.6. Teritorijos paveldosauginė ir urbanistinė charakteristika

Teritorijos paveldosauginė ir urbanistinė charakteristika.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) apsaugos zoną. Ši apsaugos zona nustatyta Vilniaus senamiesčio 9UK 16076) nekilnojamo kultūros paveldo specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, planas patvirtintas 2010-01-08 Nr. [V-512 LR kultūros ministro įsakymu „Dėl Vilniaus senamiesčio (...) teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo“. Apsaugos zonai taip pat tebegalioja ir teritorijos paveldo apsaugos režimas, patvirtintas Kultūros paveldo departamento direktoriaus 2005-04-19 įsakymu Nr. [-167 „Dėl pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“.

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto istorinės dalies vadinamos Naujamiesčiu (unikalus kodas 33653) 86 kvartalo teritorijoje. Teritorija tvarkoma pagal 2018 m. vasario 2 d. Vertinimo akto Nr. 1387/6 reikalavimus. 86 kvartalui taikytinos šios Naujamiesčio Vertinimo akto nuostatos – išvardintosios vertingosios savybės: (Naujamiesčio) planinė struktūra – vyraujantis XIX a. pab. XX a. pr. stačiakampis gatvių tinklas... Kvartalas Nr. 86 su išlikusiu pastatu Panerių g. Nr. 26 (dominuoja pakitusi, nesusiformavusi urbanistinė struktūra)... Valdos (posesijos) – istorinių sklypų ribos, užstatymo raudonosios linijos. Keliai, gatvės, aikštės – gatvių trasos: ... Panerių, ... Geležinkelio, ... Švitrigailos (į pietus nuo sankryžos su J. Basanavičiaus g.), ... Algirdo, ... gatvių apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis. Naujo užstatymo aukštingumo apribojimų šiam kvartalui nustatyta nėra, galioja 30 m pastatų aukščio riba.

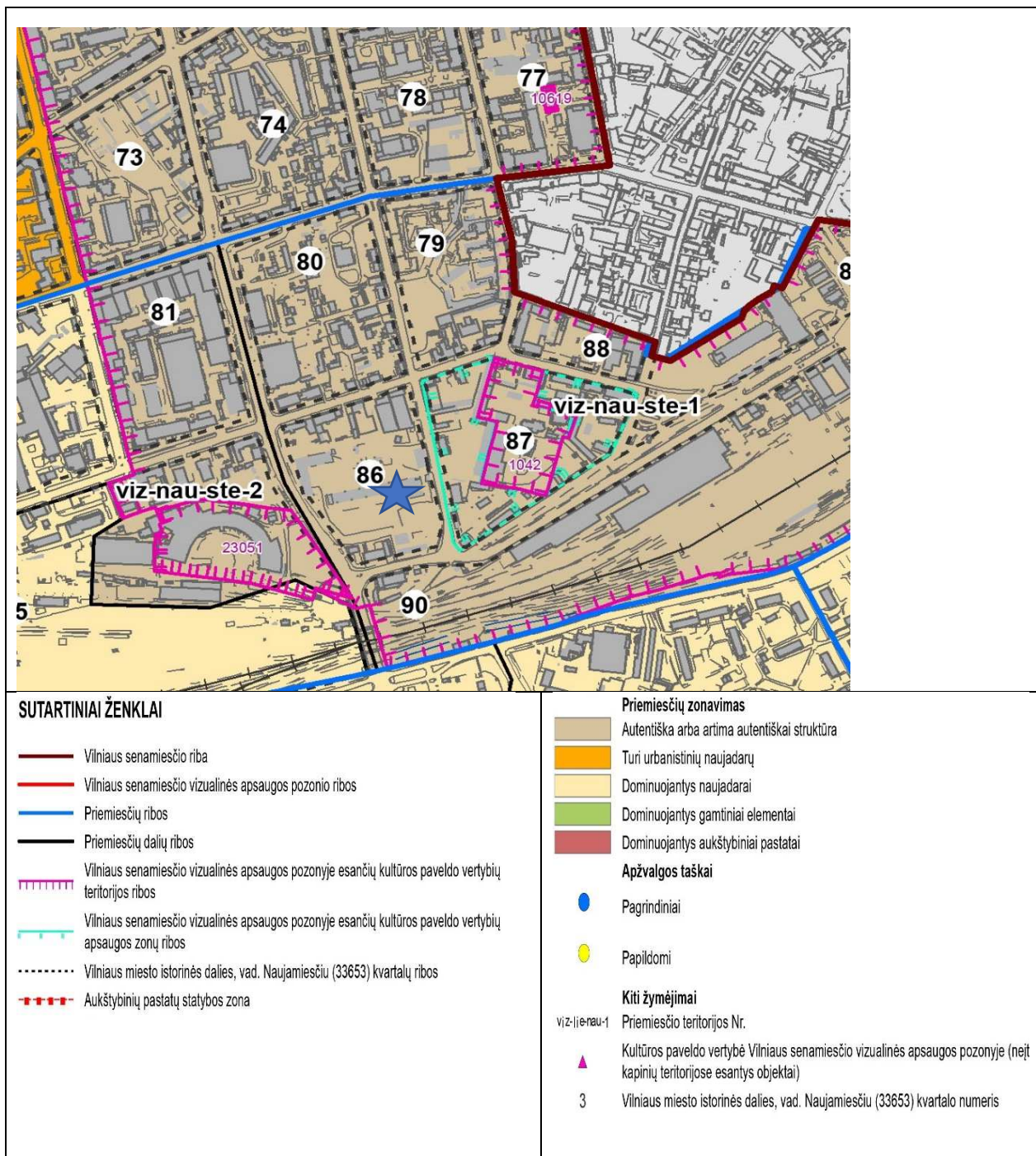
Tokiu būdu šiuo metu tik vienas (neseniai rekonstruotas ir apstatytas papildomais tūriais) Panerių g, 26 namas 86 kvartale stovi tiksliai pagal pirminį sumanytą istorinį urbanistinį Naujamiesčio užstatymo principą. Toliau į rytus suformuoti šio kvartalo Panerių g. išsklotinė, fragmentiška su tarpais tarp pastatų, turi perimetrinio užstatymo charakterį, jos užstatymo linija beveik atitinka istorinę XIX a. raudonąją liniją. Visa ši išsklotinė yra ramaus silueto, vyrauja 2 – 3 a. užstatymas. Pagal Panerių gatvę viso yra suformuoti 4 sklypai, iš kurių 3 vakariniai pagal savo ribas laikytini istoriniais. Visi 4 sklypai savo pietinėje pusėje ribojasi su detaliai planuojama teritorija (sklypu). Planuojamoje teritorijoje jokio užstatymo jau nėra išlikę. Pietiniame, į pietus nuo planuojamos teritorijos esančiame kvartalo pakraštyje suformuoti 3 sklypai. Į Geležinkelio g. pusę užstatytas ne pilnu perimetru, reguliaraus, urbanistiškai sukomponuoto užstatymo pavidalo neturi. Rytiniame, su Algirdo g. besiribojančiame 86 kvartalo pakraštyje, kaip minėta, istorinio užstatymo išlikę nėra, jo raudonoji linija atsekama tik pagal sklypus nuo gatvės ribojančias tvoras. Naujasis užstatymas (2 a. pastatas) nuo Algirdo/Panerių g. sankryžos pietų kryptimi, atitrauktas gilyn į kvartalą 3 – 5 m nuo istorinės raudonosios linijos, sudaro laisvo užstatymo vaizdą.

Planuojama teritorija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo paveldosauginiame kontekste.

Vilniaus miesto bendrojo plano keitimo (2021 m.) sprendiniuose planuojama teritorija patenka į priemiesčio zonos **viz-nau-ste-1** kvartalą Nr.86. Teritorijai nustatyti paveldosauginiai reikalavimai (pagrindas – PRIEDAS 2. Nekilnojamas kultūros paveldas):

- kvartalas Nr.86 patenka į priemiesčių teritorijų zoną, kuriai būdinga autentiška arba artima autentiškai struktūra (pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinio apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema);
- Teritorijos naudojimo prioritetai: urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galim reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose;
- Užstatymo tipas / morfologinis tipas: perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, galimas perimetrinis kvartalinis, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą atskiruose vietose (Naujamiesčio kvartaluose Nr.80, Nr.86, Nr.88);
- Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 25 m;

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 30 m;
- Esamos vertikalės / istorinės dominantės, planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastatai (metrais)) – nėra ir nenumatyta;
- Tyrimų privalomumas / kaitos pagrindimas: privalomi archeologiniai tyrimai, saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai.



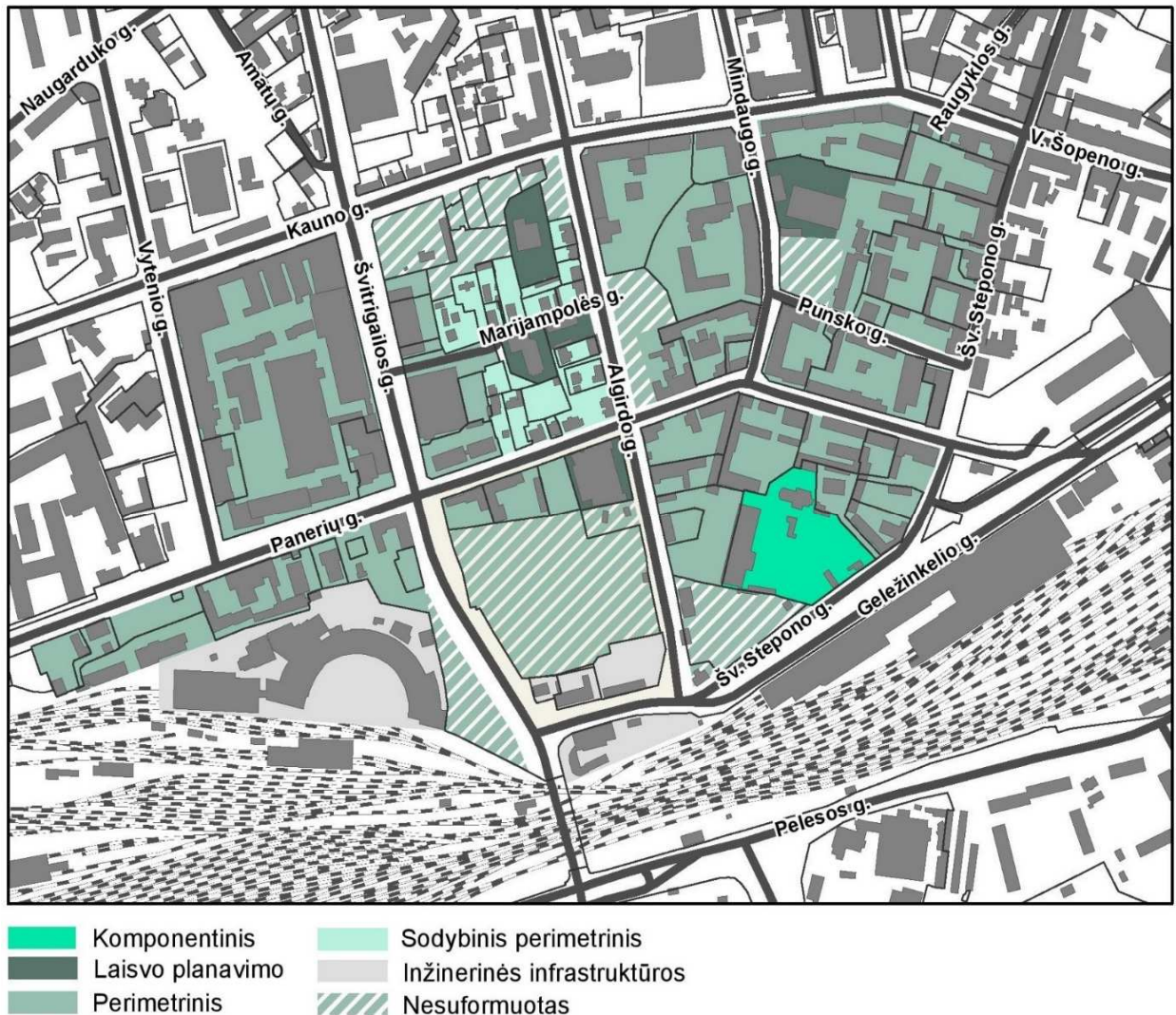
★ - planuojama teritorija

9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos - Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinio apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema)

2.7. Teritorijos (86 Naujamiesčio kvartalo) ribojanti urbanistinė aplinka

Užstatymo morfotipai.

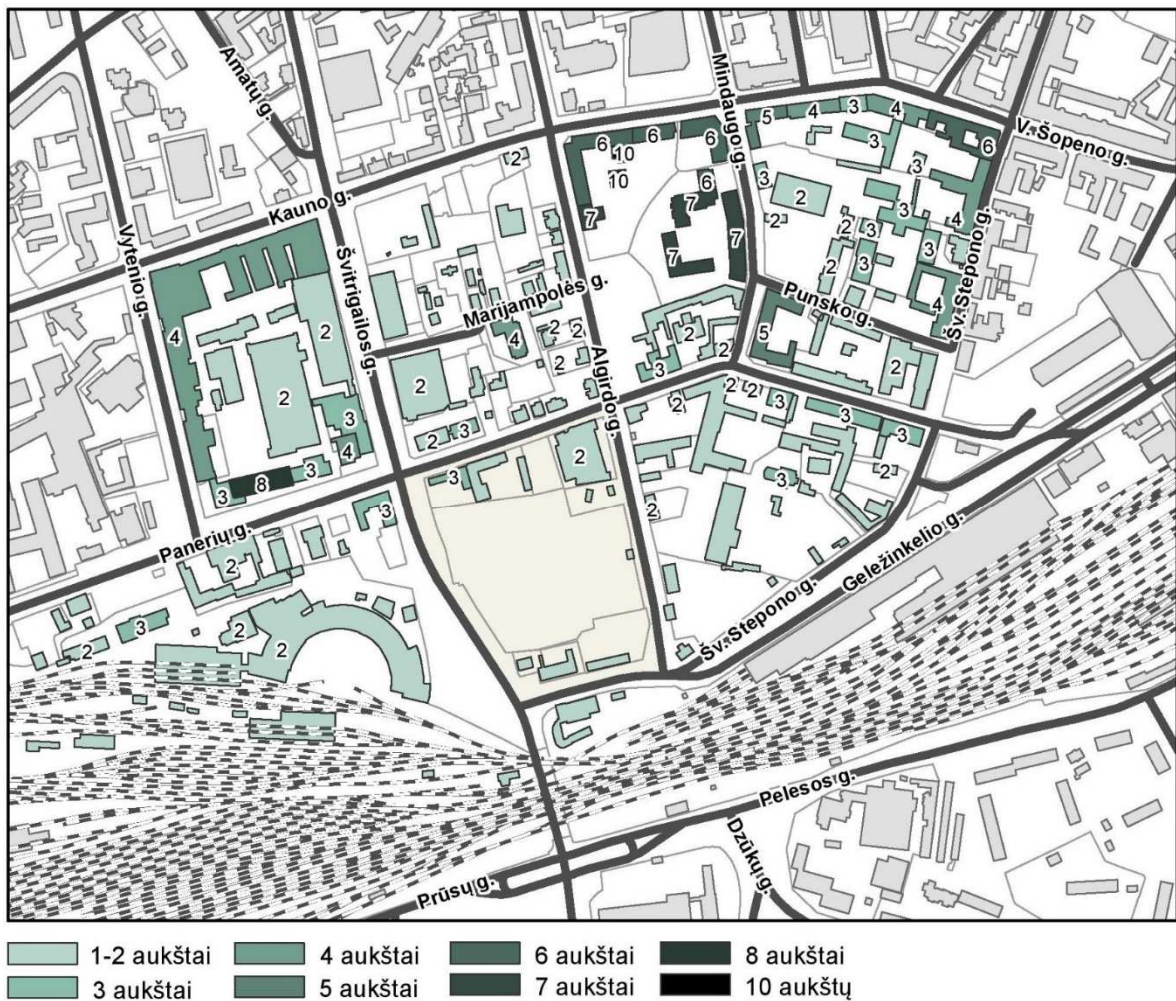
Visuose su 86 kvartalu besiribojančiuose gretimuose kvartaluose istorinio užstatymo yra išlikę daugiau. Iš rytų pusės esantis Algirdo, Panerių ir Šv. Stepono g. ribojamas kvartalas yra netaisyklingo daugiakampio formos, o Šv. Stepono g. yra sena, į Vilniaus m. iš pietų pusės vedusio, nuo viduramžių išlikusi, kelio trasa. Kvartalo rytinėje pusėje stovi 1600 m. statyta jo pagrindinė dominantė – atskirai stovinti vėlyvojo renesanso/ankstyvojo baroko stiliaus Šv. Stepono bažnyčia (u/k 1042). Bažnyčios pastato aukštis siekia 18 m. Greta jos – nedideli vienaukščiai vienuolyno pastatai, o į pietus išlikusi neužstatyta senų, greta bažnyčios buvusių kapinių teritorija. Didžioji kvartalo užstatymo dalis pasižymi nepilnai išsivysčiusio posesijinio perimetrinio užstatymo bruožais, yra nedidelio aukštingumo (1 -2 a.). Tuo pačiu yra realiai išlikusi ir dideliais pertrūkiais pasižyminti, užstatymą formuojanti istorinė Algirdo g. rytinės pusės raudonoji linija. Kvartalo šiaurinė, Panerių g. išklotinė užstatyta ant istorinės linijos ir susiformavusi beveik ištaisai. Rytinėje dalyje užstatymas siekia 3 - 4 aukštus (h – iki 16 m), tačiau dėl besileidžiančio žemyn reljefo aplinkoje nedominuoja. Į šiaurę nuo šio kvartalo esantis Panerių, Šv. Stepono, Punsko bei Mindaugo g. formuojamas kvartalas pastaruoju vystomas perimetriškai komponuojamu 5 a. gyvenamuoju užstatymu.



10 pav. 86 Naujamiesčio kvartalo ir gretimų teritorijų užstatymo morfotipai

Iš šiaurės pusės esantis Panerių, Švitrigailos, Kauno, Algirdo g. ribojamas kvartalas taip pat yra išlaikęs pirminių, nepilnai išsivysčiusio perimetrinio 1 - 2 a. užstatymo bruožų - greta Algirdo, Panerių bei jo viduje esančios Marijampolės g. Likusioje kvartalo dalyje užstatymas yra padrikas, jo aukštingumas 1, 2 ir 4 a. Toliau, į rytus esančiame kvartale šiaurinė Panerių g. išsklotinė užstatyta tankiu, reguliarium, perimetriniu 1 -3 a. užstatymu. Tačiau šio – Panerių, Mindaugo, Kauno ir Algirdo g. ribojamo kvartalo šiaurės rytų ir vidinė dalys pastaruoju metu yra užstatyti jau vystant perimetrinį miesto centro pobūdį turintį, 4, 6 ir 8 a. (h – iki 32 m) gyvenamąjį bei komercinį (viešbutis) užstatymą.

Šiaurės vakaruose esantis Švitrigailos, Panerių, Vytenio ir Kauno g. ribojamas kvartalas yra pilnai ir perimetriškai užstatytas industriniais buv. „Elfos“ gamyklos 3 - 4 a. pastatais, kurių vienas, šalia Panerių g. esantis korpusas yra 9 a. (h – 36,5 m). Savo aukščiu ir visu tūriu jis dominuoja 86 kvartalą supančioje miesto aplinkoje. Pietinėje Panerių g. pusėje, į rytus nuo Švitrigailos g. dominuoja su geležinkelio stotimis susijęs užstatymas. Pagal Panerių g. jos XIX a. raudonąją liniją išsidėstę 2 – 3 a. perimetriškai, bet su tarpais stovintys XIX a. pab. XX a. vid. pastatai, kampinis jų (su Švitrigailos g.) yra 3 aukštų ir aiškiai fiksuoja perimetrinio XIX a. pab.-XX a. pr. gatvių kampo užstatymo morfotipą. Piečiau ir atokiau nuo Švitrigailos g., urbaistinę vietovės aplinką aktyviai veikia ir 1907 m. statyto Lokomotyvų depo (u/k 23051) lenktas, plane pusės apskritimo, tūris.



11 pav. 86 Naujamiesčio kvartalo ir gretimų teritorijų užstatymo aukštingumas

Gatvių užstatymo linijos ir gatvių erdvės.

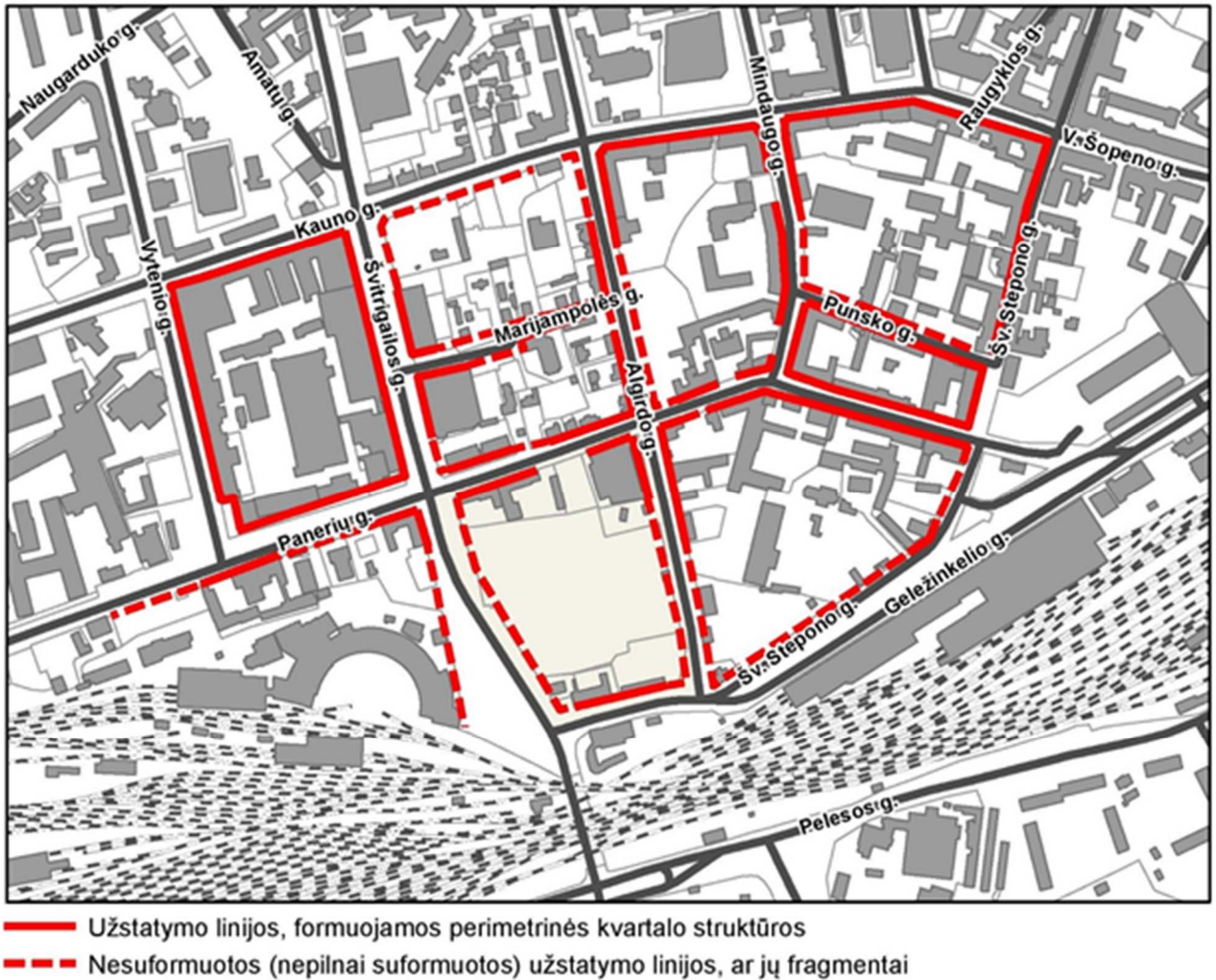
Aplinkinių kvartalų užstatymas, formuojantis Panerių, Švitrigailos, Kauno, Algirdo, Mindaugo, Punsko gatvių erdves yra skirtingas, todėl ir gatvių erdvės yra formuojamos skirtingai. Perimetrinio užstatymo tipo 81 kvartalas padeda formuoti Panerių, Švitrigailos, Kauno gatvių erdves. 79 kvartalo ir kvartalų rytinėje jo pusėje perimetrinis užstatymas gana taisyklingai suformavo greta esančių Mindaugo, Kauno, Punsko, Panerių gatvių erdves. Tuo tarpu Kauno gatvės atkarpa nuo Švitrigailos iki Algirdo gatvės Švitrigailos gatvės atkarpa nuo Panerių iki Šv. Stepono gatvės, Algirdo gatvės atkarpos nuo Panerių iki Šv. Stepono gatvės ir nuo Kauno iki Algirdo gatvės erdvės yra nesuformuotos, kadangi čia nėra suformuota gatvės išsklotinę formuojantis užstatymas.



■ Suformuotos (dalinai suformuotos) gatvių erdvės

▨ Nesuformuotos gatvių erdvės

12 pav. 86 Naujamiesčio kvartalo ir gretimų teritorijų gatvių erdvės

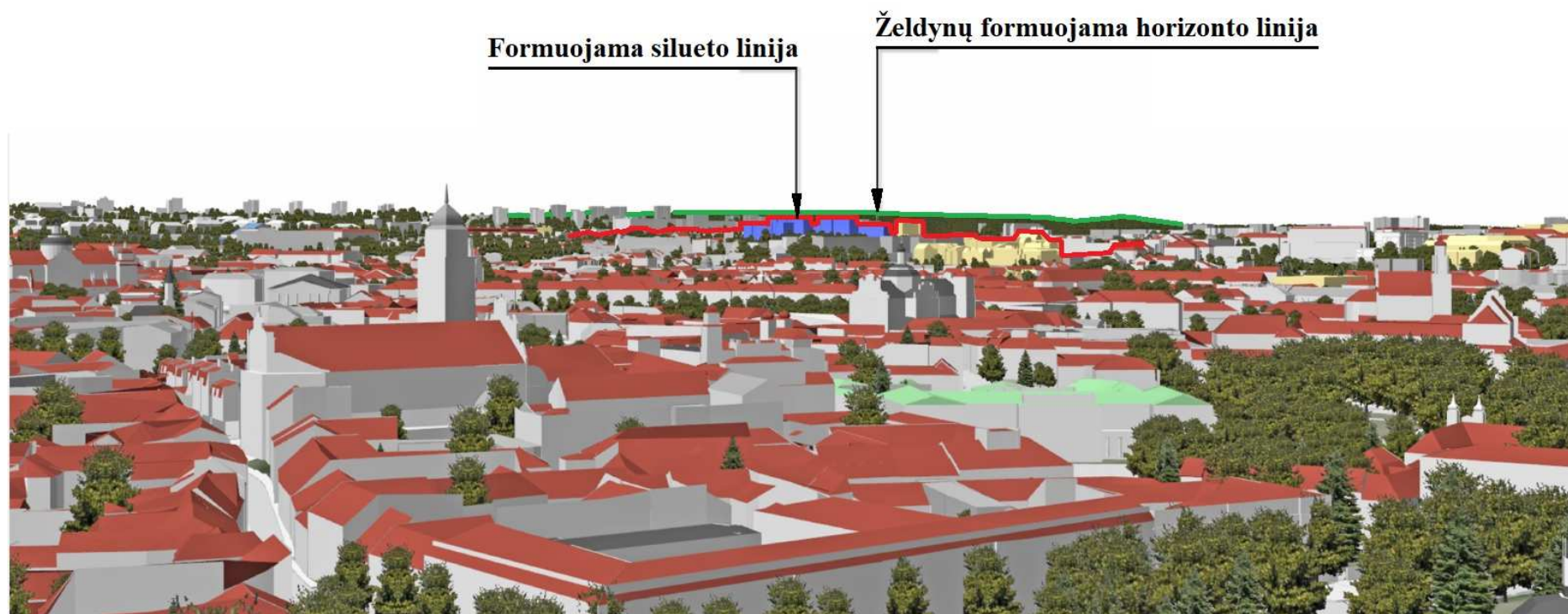


13 pav. 86 naujamiesčio kvartalo ir gretimų teritorijų charakteringo užstatymo linijos

Siluetai ir panoramos.

86 kvartalo aplinka pasižymi ramiu, mažai išraiškingu siluetu. Ją pagyvina tik 2 aukščiau minėtieji objektai – Šv. Stepono bažnyčia ir buv. „Elfos“ gamyklos devynaukštis korpusas. Prie Kauno g. esantis aštuonių aukštų užstatymas, būdamas žemesnėje vietoje, visos šios 86 kvartalo aplinkos silueto neveikia.

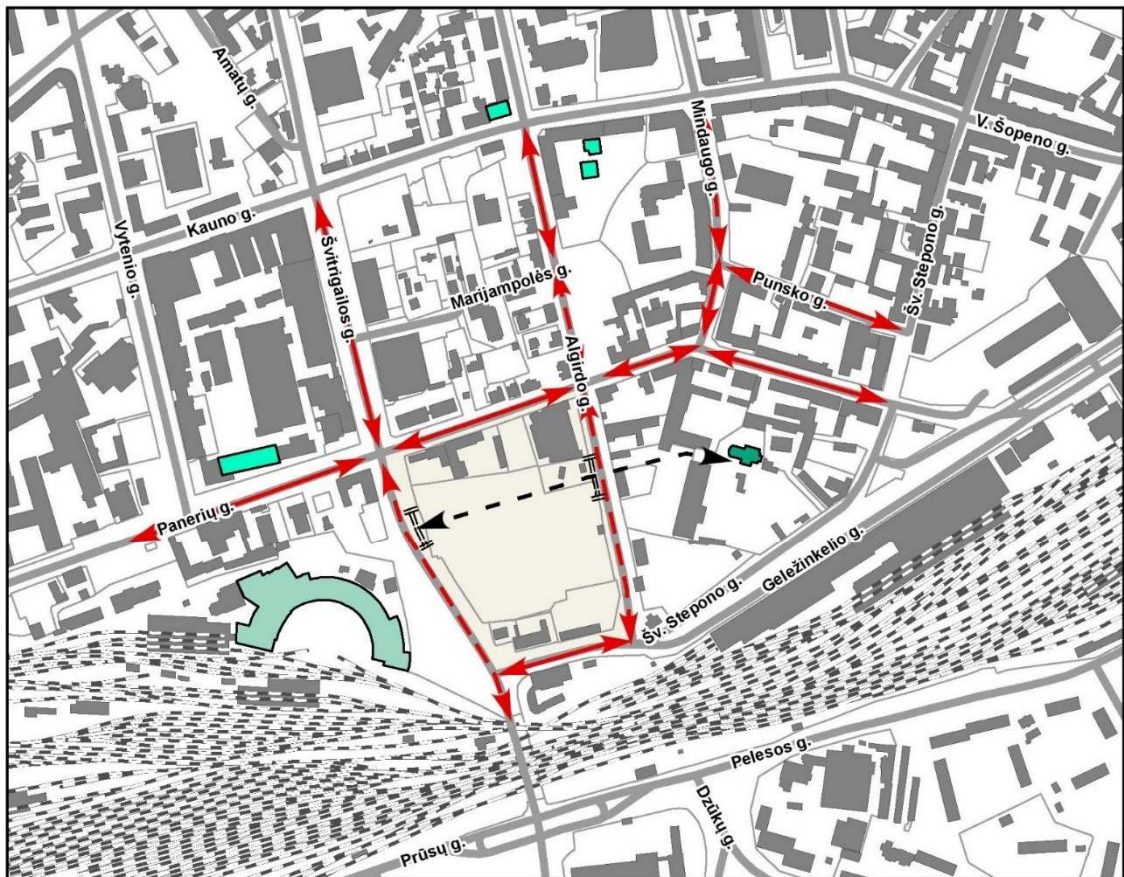
Su Senamiesčiu, planuojamos teritorijos aplinka tiesioginių vizualinių ryšių neturi ir miesto panoramoms šiuo metu regimos įtakos nedaro. Vystant jos planuojamą užstatymą iki 30 m aukščio, nuo Pilies bokšto apžvalgos taško, jis bus regimas kaip esamo Naujamiesčio užstatymo tolygus aukštėjimas pietų kryptimi. Tik pažymėtina, jog leidžiantis iš oro uosto miesto centro kryptimi Dariaus ir Girėno gatve, šiuo metu per neaukštą, ekstensyvių 86 kvartalo užstatymą matyti tolima Vilniaus miesto šiaurinės dalies – miškingų Neries slėnio šlaitų bei moreninių aukštumų paribio panorama ties Vilniaus Kalvarijomis. Pastaroji Dariaus ir Girėno g. atkarpa buvo nagrinėjama Pagrindinių patekimų į miestą (Miesto vartų) įvaizdžio parengimo veiksmų programoje.



14 pav. Siluetai ir panoramos

Vizualiniai ryšiai

Planuojamos teritorijos aplinkoje yra susiformuoti pakankamai aiškūs skersiniai vizualiniai ryšiai tarp gatvių (Algirdo g. - Švitrigailos g., Algirdo g. - Mindaugo g. - Šv. Stepono, Panerių g. - Kauno g.) erdvių. Vizualiniai ryšiai tarp Panerių g. ir Šv. Stepono g. erdvių turi būti stiprinami, formuojant gatvių išklotinių užstatymą ir formuojant aiškiaią gatvės erdvę. 86 kvartalas, nors ir nėra užstatytas, tačiau blokuoja potencialius vizualinius ir fizinius ryšius tarp Švitrigailos gatvės ir Šv. Stepono bažnyčios.



- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | Esami vizualiniai ryšiai tarp gatvių erdvių | | Vertikaliosios dominantės |
| | Siūlomi stiprinti vizualiniai ryšiai tarp gatvių erdvių, formuojant užstatymo išklotinę | | Tūrinė dominantė |
| | Blokuojami fiziniai ir vizualiniai ryšiai | | Lokali dominantė |
| | Potencialūs fiziniai ir vizualiniai ryšiai tarpkvartakinėse struktūrose | | |

15 pav. Vizualiniai ryšiai

2.8. Aplinkos kokybė

Gruntinio vandens užterštumas.

Gruntinio vandens užterštumo įvertinimą detaliojo plano apimtyje atliko rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“. Gruntinio vandens užterštumo įvertinimo metu nustatyta, kad gruntinis vanduo 15 min gylyje nuo žemės paviršiaus neaptiktas. Remiantis netoliese esančių AB „Lietuvos geležinkeliai“ monitoringo gręžinių Nr. 38050 ir 29421 duomenimis, gruntinis vanduo apylinkėse slūgso apie 20 m gylyje. Gilesnieji grunto sluoksniai nėra užteršti, todėl gruntinio vandens bandinius tirti netikslinga (žiūrėti 3 priedą).

Gruntų užterštumas.

Remiantis apylinkėse atliktais ekogeologiniais tyrimais žinoma, kad Naujamiesčio mikrorajone gruntui tiek aplink gyvenamuosius namus, tiek tarp jų įsiterpusiuose gamyklų teritorijose būdingas užterštumas sunkiaisiais metalais. Vilniaus miesto savivaldybės dirvožemio, užterštų dangų būklės monitoringo 2014 metų tyrimu nustatyta, kad gretimame sklype, Šv. Stepono ir Algirdo gatvių kampe, ribinė vertė švino koncentracija dirvožemyje.

Šiuo metu jokia ūkinė veikla žemės sklypo (kad. Nr.0101/0056:129) nevykdoma, todėl esamų ir potencialių taršos šaltinių planuojamoje teritorijoje nėra. Ankstesnė ūkinė veikla iki detaliojo plano rengimo pradžios neaiški, todėl detaliojo plano apimtyje atliktas preliminarus ekogeologinis tyrimas (Rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environmental“). Planuojamame žemės sklype preliminarus ekogeologinio tyrimo metu grunte buvo nustatyta, kad gruntas teritorijoje užterštas sunkiaisiais metalais, kurių koncentracijos, viršija ribines vertes pagal LR AM įsakymą Nr. D1-230 „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai: II grupės (jautrioms taršai) teritorijoms taikomus reikalavimus. Kadangi yra viršijamos molibdeno, švino ir gyvsidabrio koncentracijos paviršiniame grunte, buvo rekomenduojama teritorijoje pagal „Ekogeologinių tyrimų reglamento“ reikalavimus atlikti ekogeologinį tyrimą.

2017 m. lapkričio mėn. UAB „DGE Baltic Soil and Environment“ šioje teritorijoje atliko detalų ekogeologinį tyrimą (tyrimų registracijos Nr. 7738-2017). Ataskaita buvo pateikta Lietuvos geologijos tarnybai (LGT), gautas 2017-12-28 derinimo raštas Nr. (6)-1.7-5712 (3 priedo priedas), kuriuo nurodoma, jog turi būti parengtas bei nustatyta tvarka patvirtintas užterštos teritorijos tvarkymo planas ir, juo vadovaujantis, sutvarkyta užteršta teritorija.

2018 m. vasario mėn. parengtas užterštos teritorijos tvarkymo planas (žiūrėti 4 priedą). Nustatyta, kad bendras užteršto grunto plotas teritorijoje siekia – 2782 m², tūris – 1912 m³. Plane pasiūlyti keli užteršto grunto tvarkymo metodai:

- dalis sunkiaisiais metalais užteršto grunto galėtų būti maišoma su švriu, kad būtų pasiekta pageidaujama trešiančių medžiagų koncentracija, atitinkanti reikalavimus, keliamus gruntui gyvenamosiose ar komercinėse paskirties zonose;
- gruntas galėtų būti siojamas, atskiriant stambesnę grunto frakciją, taip atskiriant ir sumažinant faktinį užteršto grunto kiekį. Kuo smulkesnės frakcijos gruntas, tuo didesnis suminis dalelių paviršiaus plotas, kuris lemia ir geresnes sunkiųjų metalų deponavimo savybes grunte. Stambesnės frakcijos gruntas – stambus smėlis, žvirgždas, rieduliai, turi mažesnę paviršių, tačiau sudaro nemažą tvarkytino ploto grunto masės dalį. Be to, laboratorijose nustatinėjant sunkiųjų metalų kiekį stambesnės frakcijos gruntas neištraukiamas į tiriamojo bandinio masę. Atsijotą stambesniąją frakciją galima panaudoti kaip statybinę medžiagą teritorijose, kurios pagal jautrumą taršai priskiriamos ketvirtai (mažai jautri) grupei (D1-230);
- iškastas užterštas gruntas išvežamas ir pridodamas tokias atliekas tvarkančiai įmonei.

Žemės sklypo (kad. Nr.0101/0056:129) tvarkymo plane pažymėta, kad tvarkymo metu gali būti naudojami ir kiti aplinkai saugūs grunto tvarkymo metodai ar technologijos, kurie šiame plane nepaminėti, bet atsižvelgiant į situaciją demontavus pastatų pamatus gali būti efektyvesni ir ekonomiškesni už numatytus.

Sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus vandenviečių apsaugos zonos (VAZ) cheminės taršos apribojimų (3-osios juostos) b sektorių (kaptazo sritis eksploatuojamame sluoksnyje). Gyvenamųjų namų ir komercinių objektų statyba galima minėtoje zonoje. Šis apribojimas į žemės sklypo nekilnojamo turto registro pažymėjimą neįrašytas.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonas, nustatytas pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr. V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“.

Besiribojančiuose žemės sklypuose ūkinės veiklos būdas.

Vadovaujantis Nekilnojamo turto registro išrašais besiribojančiuose žemės sklypuose vykdoma langų surinkimo, komercinė ir administravimo veiklos, kurios nepriskiriamos taršių veiklų kategorijai, kurioms būtų nustatomos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr. V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“ reikalavimus.

Informacija apie vykdomą ūkinę veiklą besiribojančiuose žemės sklypuose

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro Nr.	Pastatų paskirtis	Ūkinė veikla	Pastabos
1.	Nr. 0101/0056:128	Administracinis pastatas	Statybinių medžiagų ir medienos gaminių pardavimas.	UAB „Biofortis“ SAZ nenustatoma
2.	Nr. 0101/0056:77	Komercinis pastatas	Indų ir serviravimo įrankių nuoma.	UAB „Sangaida“ SAZ nenustatoma
3.	Nr. 0101/0056:9	Prekybos paskirties pastatas	Konstrukcijos iš stiklo, aliuminio profilio – projektavimas, gamyba, prekyba, montavimas.	UAB „Aliuminio konstrukcijos“ SAZ nenustatoma
4.	Nr. 0101/0056:189	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Aliuminio fasadinės apdailos plokštės.	
5.	Nr. 0101/0056:130	Daugiabučiai gyvenamieji pastatai	Daugiabutis gyvenamas namas	UAB „Gvenvietės projektai“ SAZ nenustatoma
6.	Nr, 0101/0056:76	Administracinis pastatas	Administracinė veikla, nekilnojamo turto nuoma.	UAB „Slavoi“ SAZ nenustatoma
7.	Nr, 0101/0056:74	TP ir boilerinė	Elektros tiekimas ir centralizuotos šilumos paskirstymas.	UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ SAZ nenustatoma Nuo TP išlaikomas 10 m atstumas iki planuojamų gyvenamųjų namų.

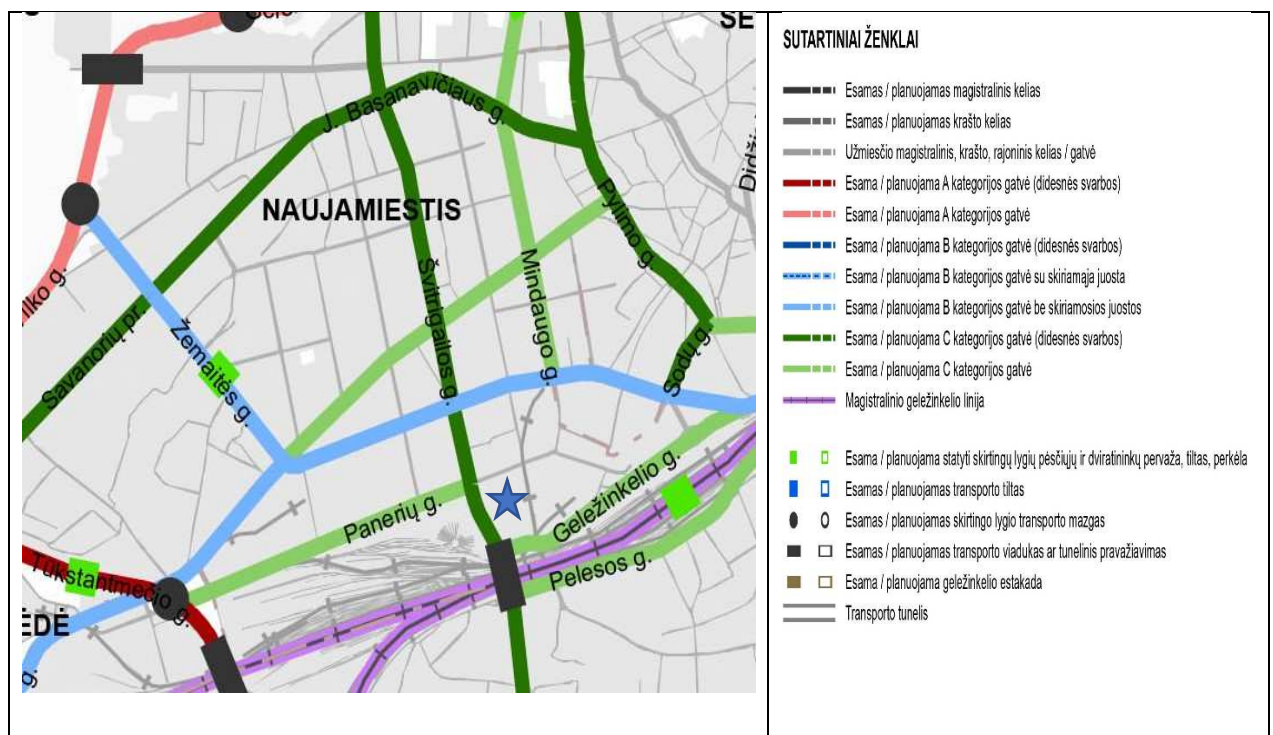
2.9 Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo privalomumas

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 8 punkte nurodyta, kad jeigu rengiant savivaldybės dalies bendrąjį planą atliekamas SPAV, rengiant detalųjį planą toje savivaldybės dalyje, kuriai strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV) buvo atliktas, pakartotinis SPAV neatliekamas, jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą SPAV. Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr.0101/0056:129), Algirdo g. 77, Vilniuje, yra teritorijoje, kurioje galioja Vilniaus miesto bendrojo plano keitimo sprendiniai (2021 m.), kuriems buvo atliktos SPAV procedūros. Detaliojo plano koregavime nenumatyta jokio kito kiekybinio ir kokybinio poveikio aplinkai, kuris būtų didesnis už įvertintą Vilniaus miesto galiojančio ar naujo bendrojo plano SPAV.

Detaliojo plano keitimo apimtyje parengtos triukšmo sklaidos, oro taršos ataskaitos bei preliminarūs ir detalieji ekogeologiniai tyrimai, kuriuose įvertinta tiek esama padėtis tiek kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai. Išvada: rengiant Teritorijos apie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimą žemės sklype (kad. Nr.0101/0056:129), Algirdo g. 77, Vilniuje, strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos, apimties nustatymo ir vertinimo procedūros neturi būti atliekamos.

2.10. Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto centrinėje dalyje, apribota Švitrigailos g., Algirdo g., Geležinkelių g., dalinai Panerių g. (žr. 15 pav.). Švitrigailos g. yra reikšmingas transporto koridorius, jungiantis miesto centrą su Tarptautiniu Vilniaus oro uostu ir pietiniais gyvenamaisiais, pramoniniais rajonais, Pietiniu miesto aplinkkeliu. Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje Švitrigailos gatvė viaduku kerta magistralines geležinkelio linijas. Panerių g. ir Geležinkelio gatvėmis į bendrą transporto srautą įsilieja ir transporto priemonės, vykstančios į/iš autobusų ir geležinkelio stočių tarp miestinėmis bei tarptautinėmis kryptomis.



★ - planuojama teritorija

16 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo schemas - Susisiekimo brėžinio Gatvių kategorijų schema (2021 m.)

[važiavimai į sklypą. Pagrindiniai įvažiavimai į planuojamą sklypą yra esami nuo esamų Švitrigailos ir Algirdo gatvių.

Gatvės.

- **Švitrigailos gatvė:**

- apie 15 m pločio važiuojamoji dalis;

- 4 – 5 eismo juostų aptarnaujanti gatvė, kuria vyksta viešojo transporto eismas;

Kairysis posūkis Švitrigailos g. ties planuojama teritorija leidžiamas tik šviesoforinio reguliavimo sankryžoje su Panerių g. Šioje gatvėje, atkarpoje ties viaduku, intensyviausias transporto eismas planuojamos teritorijos ribose ir siekia 44 788 aut./parą (žr. 16 pav.) Abipus gatvės įrengti šaligatviai, kitapus planuojamos teritorijos – dviračių takas.

- **Geležinkelio gatvė:**

- ties planuojama teritorija apie 11 m pločio;

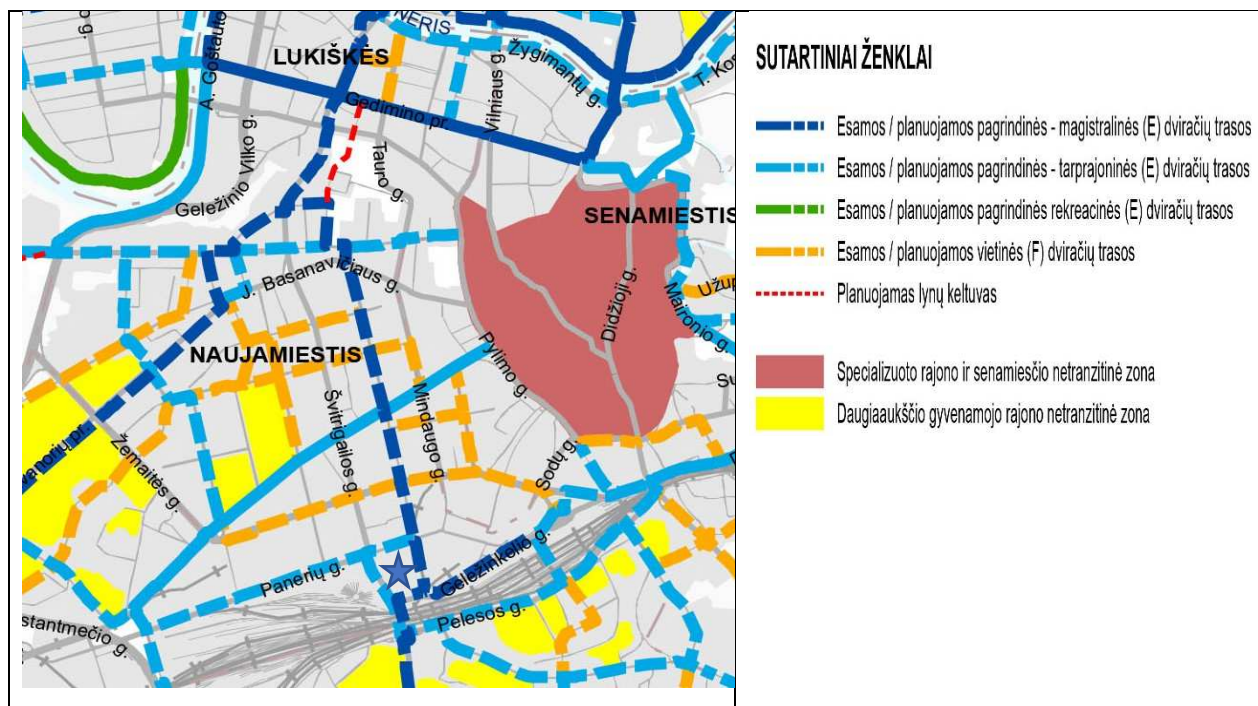
- 3 eismo juostų pagalbinė gatvė, už sankryžos su Algirdo g. įgaunanti pagrindinės (B kategorijos) gatvės statusą;

Sankryža su Algirdo g. netaisyklingos formos, be pažymėtų eismo krypčių. Abipus gatvės - patenkinamos būklės šaligatviai.

- **Algirdo gatvė:**

- apie 6 m pločio (projekto rengimo metu važiuojamoji dalis rekonstruojama);

- pagalbinė gatvė su magistraline (E) dviračių trasa. Gatvė rekonstruojama.



★ - planuojama teritorija

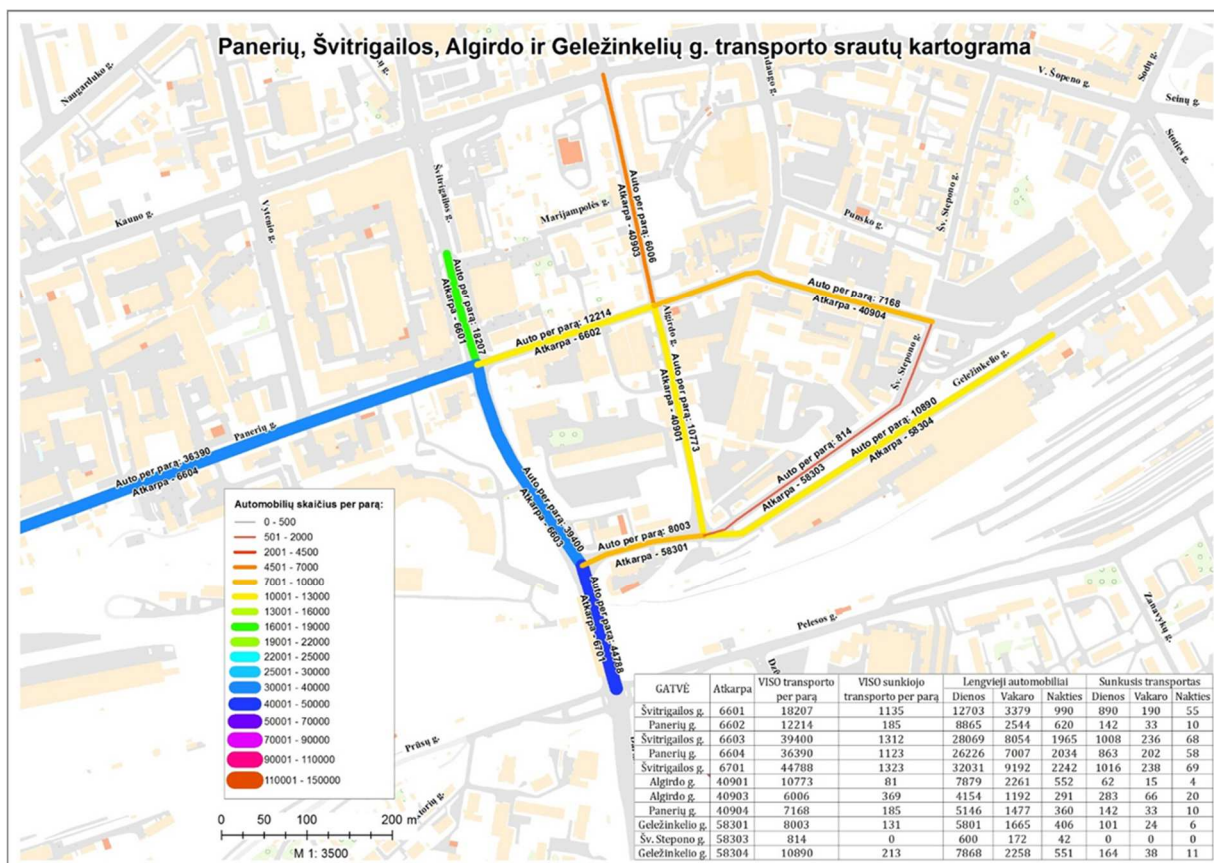
17 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo schemos - Susisiekimo brėžinio Dviračių takų tinklo schema (2021 m.)

Apibendrinti nagrinėjamos teritorijos gatvių duomenys pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Esamos gatvių kategorijos ir techniniai parametrai (ties planuojama teritorija).

Gatvė	Gatvės kategorija p/l BP	Eismo juostų skaičius	Viešasis transportas	Važ. dalies plotis, m	Atstumas tarp raud. linijų, m
Švitrigailos g.	C	4-5	yra	14,0-16,0	35,0-38,0
Geležinkelio g.	D	3	nėra	11,0	23,0-26,0
Algirdo g.	D	2	nėra	6,0	22,0-28,0

Transporto srautai.



18 pav. 2017 m. transporto srautai gatvių tinkle aplink planuojamą teritoriją (šaltinis – Teritorijos apie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano koregavimas skylyje Algirdo 77. Triukšmo lygis ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita)

Vadovaujantis turimais transporto srautų tyrimų duomenimis (žr. 13 pav. ir 2 lentelę) intensyviausias transporto eismas vyksta Švitrigailos g., ypač atkarpoje ties viaduku per geležinkelį ir šioje vietoje siekia 44 788 aut./parą. Krovinių automobilių didžiausia procentinė dalis bendrame sraute nustatyta Švitrigailos g. ir sudaro 3,0 – 6,2 %.

2 lentelė. autotransporto srautų intensyvumas planuojamos teritorijos gatvėse 2017 m. (šaltinis - Teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano koregavimas žemės skylyje Algirdo g. 77. Triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita)

Gatvė, gatvės atkarpa	Vidutinis metinis paros eismo intensyvumas (VMPEI), aut./parą	
	Viso autotransporto	Viso sunkiojo autotransporto
Panerių g. (6602)	12214	185

Gatvė, gatvės atkarpa	Vidutinis metinis paros eismo intensyvumas (VMPEI), aut./parą	
	Viso autotransporto	Viso sunkiojo autotransporto
Panerių g. (6604)	36390	1123
Panerių g. (40904)	7168	185
Švitrigailos g. (6601)	18207	1135
Švitrigailos g. (6603)	39400	1312
Švitrigailos g. (6701)	44788	1323
Algirdo g. (40901)	10773	81
Algirdo g. (40903)	6006	369
Geležinkelio g. (58301)	8003	131
Geležinkelio g. (58304)	10890	213
Šv. Stepono g. (58303)	814	0

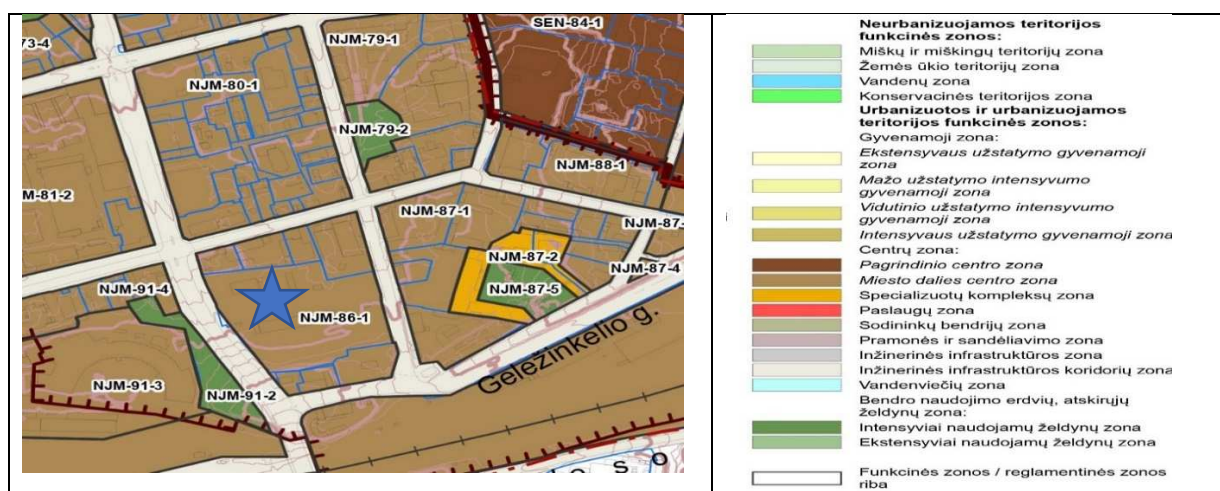
2.11. Planuojamoje teritorijoje galiojančių projektų apžvalga

Planuojamoje teritorijoje galiojantys kompleksiniai teritorijų planavimo dokumentai.

Planuojamoje teritorijoje galioja **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano**, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ sprendiniai.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (2021 m.) sprendiniuose planuojama teritorija patenka į reglamentinę zoną NJM-86-1. Teritorijai nustatyti privalomieji naudojimo reikalavimai:

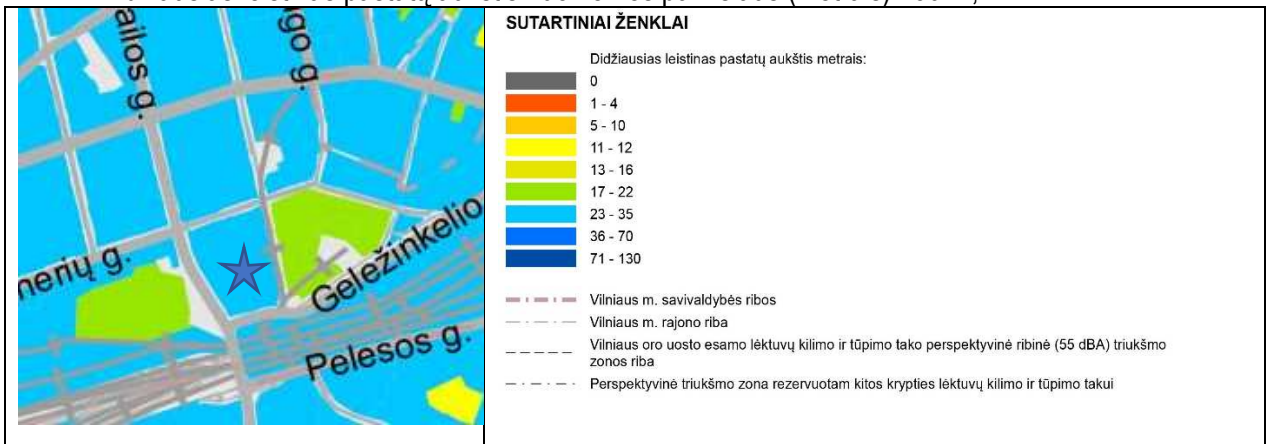
- Funkcinė zona – Miesto dalies centro zona;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
- Teritorijos naudojimo tipai – mišti centro teritorija (GC), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI);
- Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E);



★ - planuojama teritorija visuose žemiau pateiktuose schemose

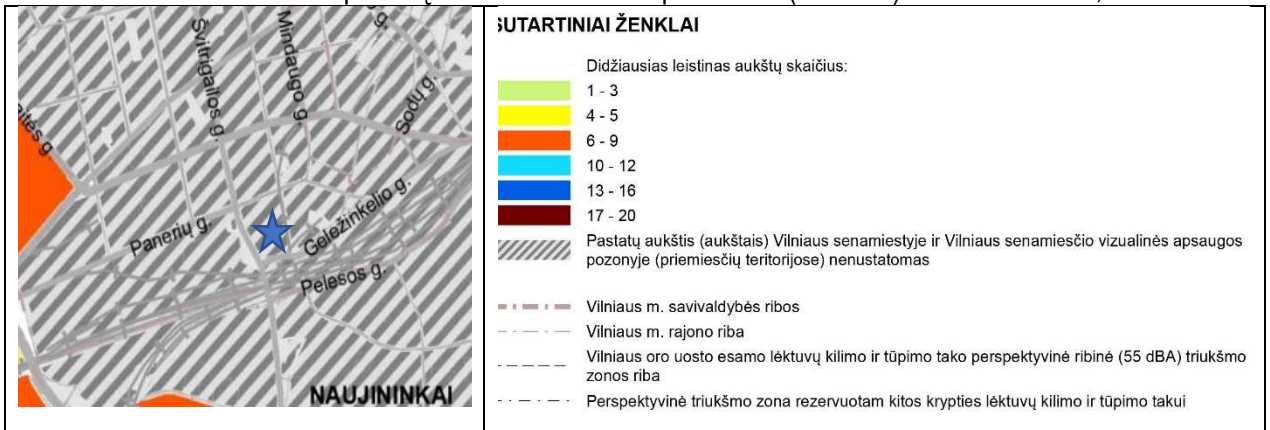
19 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio (2021 m.)

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)– 30 m;



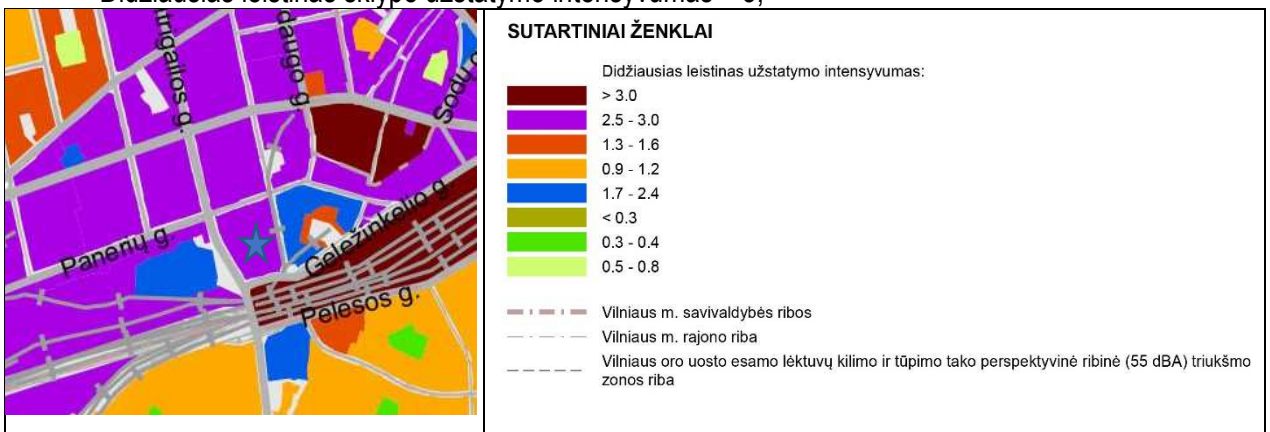
20 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Didžiausio leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus (metrais) schema M 1:50000.

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštais) – nenustatomas;



21 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Didžiausio leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus (aukštais) schema M 1:50000.

- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 3;



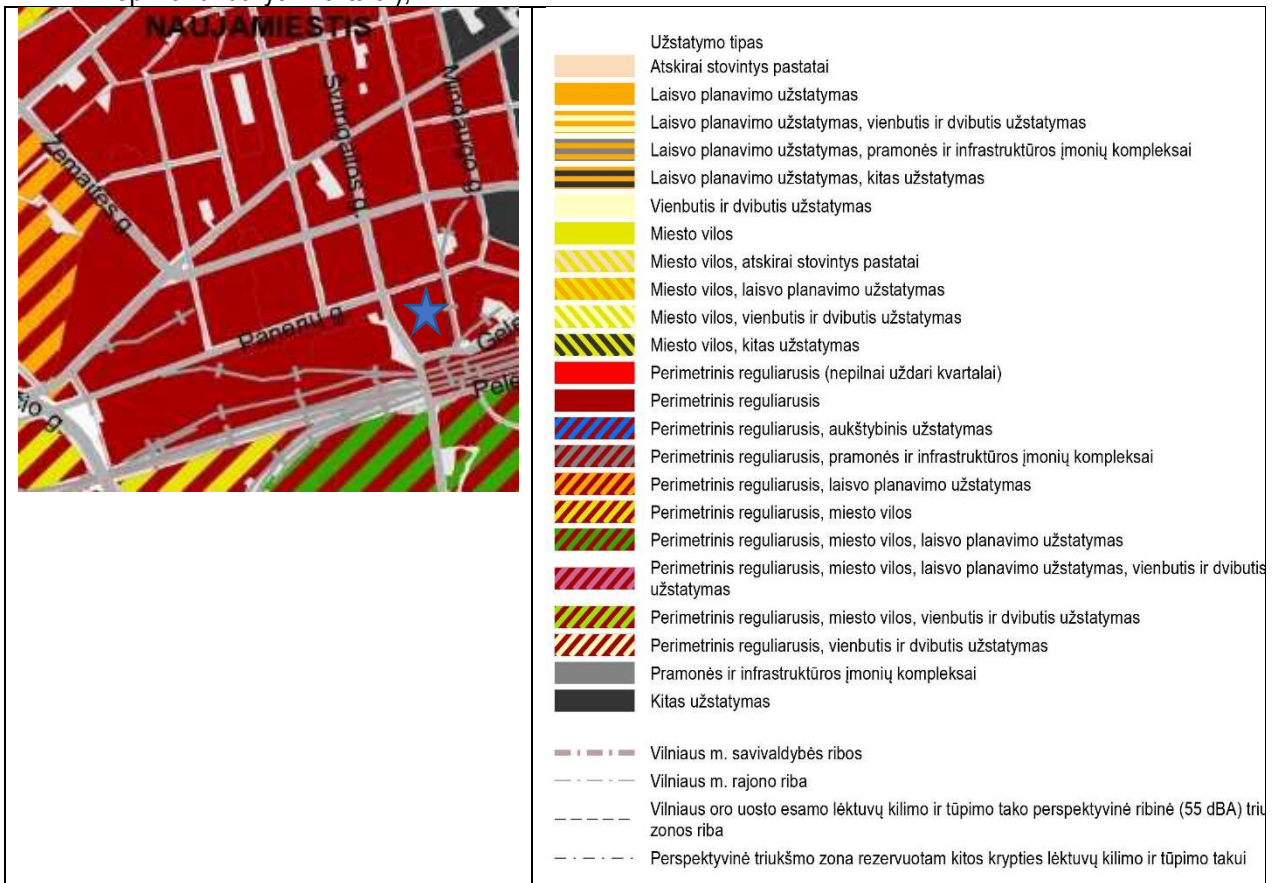
22 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Didžiausio leistino užstatymo intensyvumo schema M 1:50000.

- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80;



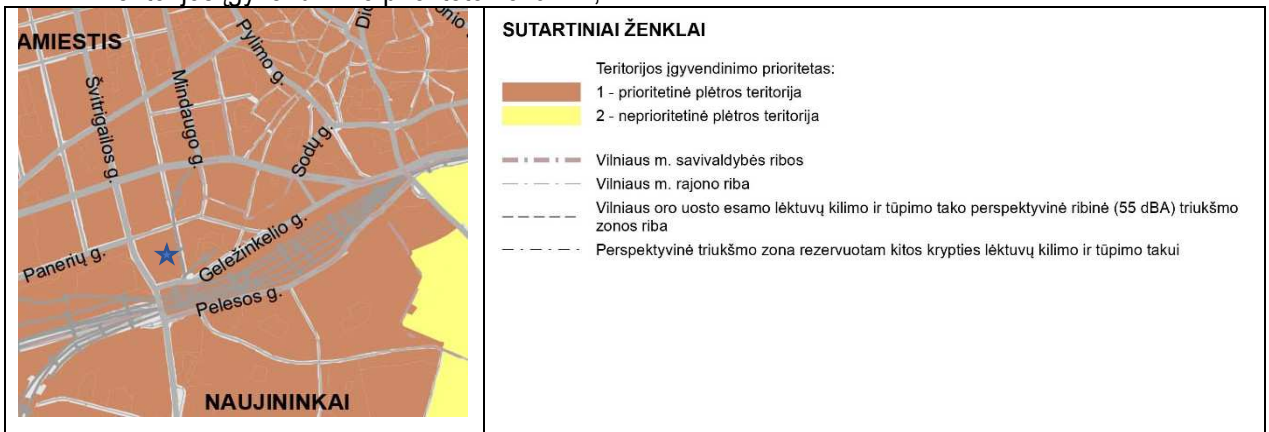
23 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Didžiausio leistino užstatymo tankio schema M 1:50000.

- Užstatymo tipas – pr_u (perimetris reguliarus, uždaro tipo kvartalai); pr_a (perimetris reguliarus, nepilnai uždaryti kvartalai);



24 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Užstatymo tipo funkcinėse zonose schema M 1:50000.

- Teritorijos įgyvendinimo prioriteto zona – 1;



25 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Teritorijos įgyvendinimo prioriteto schema M 1:50000.

- Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 2;



26 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Infrastruktūros plėtros įmokos zonos schema M 1:50000.

- Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – 1;



27 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos – Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zonos schema M 1:50000.

- Tekstinio reglamento numeris – 01; 02; 03; 04; 05; 09; 18.

Tekstinių reglamentų paaiškinimas ir taikymas detaliojo plano sprendiniuose:

01 – UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo. Tekstinis reglamentas neaktualus – UI neplanuojamas didinti.

02 – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės. Tekstinis reglamentas neaktualus – UI neplanuojamas didinti.

03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas). Tekstinis reglamentas neaktualus – UI neplanuojamas didinti.

04 – Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos. Tekstinis reglamentas neaktualus – objektui privalomos parkavimo vietos numatomos žemės sklypo Nr.1 ribose.

09 – Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.

18 – Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Tekstinis reglamentas detalizuotas ir schema pateikta aiškinamojo rašto 2.6 skyriuje.

Gamtinio karkaso, želdynų, susisiekimo ir kitos schemų ištraukos pateiktos aktualiuose aiškinamojo rašto 2.4, 2.6, 2.10 skyriuose.

Planuojamoje teritorijoje galioja **Teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detalusis planas**, kuris patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2002 m. birželio 20 d. sprendimu Nr.1283V. Galiojančio detaliojo plano tikslas – pakeisti sklypo ribas ir plotą. Esamo žemės sklypo pagrindu suformuoti du žemės sklypai: Algirdo g. 75 (kad. Nr.0101/0056:129), Algirdo g. 77 (Nr.0101/0056:189). Žemės sklypų užstatymo zona, aukštingumo, aukščio, tankio ir intensyvumo rodikliai šiuo detalioju planu nebuvo sprendžiami.

Žemės sklype Algirdo g. 75 (kad. Nr.0101/0056:189) galioja **Teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas**, kuris patvirtintas patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr.A30-2609 „Dėl teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Algirdo g. 75 tvirtinimo“. Nekeičiant esamos pagrindinės sklypo pramonės paskirties naudojimo būdo, žemės sklypui (kadastro Nr. 0101/0056:189) nustatytas papildomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas, užstatymo tankis 80%, užstatymo intensyvumas - 2,4, pastatų aukštų skaičius 1-4, servitutai nenustatyti.

		planuojamoje teritorijoje tęsiamas iki sankryžų su Geležinkelio g. ir Švitrigailos g.
5.	Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto teritorijoje schema, T00069428 (000132003928)	Neaktualu. Planuojamoje teritorijoje turgaviečių išdėstymas nesuplanuotas.
6.	Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcijos papildymas, T00054616 (000131001797)	Neaktualus. Planuojamoje teritorijoje aukštybinių pastatų išdėstymas neplanuojamas.
7.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema T0060113 (000132002791)	Aktualu. Nustatytos Švitrigailos gatvės ribos (raudonosios linijos)
8.	Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema, T00055926 (000132000067)	Neaktualu. Planuojamoje teritorijoje nenumatytas degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymas.
9.	Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo schema, T00054279 (100002000304)	Neaktualu. Duomenys sukelti į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą, kuriais vadovautasi rengiant detalų planą.
10.	Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas, T00053907 (100002000240)	Neaktualu. Nėra sprendinių planuojamos teritorijos ribose.
11.	Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas, T00053906 (100002000239)	Neaktualu. Nėra sprendinių planuojamos teritorijos ribose.
12.	Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema, T00071421	Neaktualu. Planuojama teritorija nepatenka į miškų teritorijas.

3. SPRENDINIAI

3.1. Architektūriniai – planiniai sprendiniai

Architektūriniai – planiniai sprendiniai rengiami vadovaujantis projektiniais siūlymais (1 PRIEDAS), kurie suderinti su Vilniaus savivaldybės administracija 2018-03-21 ir Kultūros paveldo departamentu 2018-04-04.

3.1.1. Žemės sklypo, Algirdo g. 77, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0056:129), pertvarkymas ir reglamentų nustatymas.

Esamas žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0056:129, kurio plotas 23418 kv.m., dalinamas į 2 žemės sklypus, kurie pagrindiniame brėžinyje pažymėti Nr.1 ir Nr.2 .

Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0056:129 žemės vidutinė altitudė = **146,00**

Vidinio kiemo altitudė = **149,50**

Žemės sklypas Nr. 1

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. Esama kita žemės naudojimo paskirtis paliekama esama.

Plotas ir ribos. Nuo esamo žemės sklypo kadastro Nr.0101/0056:129, kurio plotas 23418 kv.m., atskiriamas 23259 kv.m. žemės sklypas Nr.1. Žemės sklypo Nr.1 ribos pagrindiniame brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-19-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30.

Teritorija pagal galimus naudojimo būdus žemės sklypo Nr.1 teritorija skirtingų reglamentų riba sudalinta į 2 zonas:

- Zona 1.1, kuri skirta daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos plėtojimui – 18259 ha;
- Zona 1.2, kuri skirta komercinės paskirties objektų teritorijos plėtojimui – 5000 ha.

Naudojimo būdai. Žemės sklype Nr.1 nustatomi naudojimo būdai, kurie atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane nurodytus teritorijos naudojimo būdus.

Nustatomi naudojimo būdai:

- pagrindinis naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (**G2**)
- antraeilis naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija (**K**).

Užstatymas. Užstatymo parametrus ir tipą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja Vilniaus miesto bendrojo plano keitimo (2021 m.) sprendiniuose nustatyti paveldosauginiai reikalavimai. Planuojama teritorija patenka į priemiesčio zonos **viz-nau-ste-1** kvartalą Nr.86, kuriam nustatyti paveldosauginiai reikalavimai užstatymui: vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 25 m, o didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 30 m., morfologinis tipas – perimetrinis kvartalinis.

Sklype Nr.1 planuojamas charakteringas šiai istoriniai miesto daliai perimetrinis užstatymas, kuris formuoja kvartalo rytinį perimetrą pagal Algirdo gatvę. Žemės sklypo Nr.1 teritorijoje dominuoja vyraujantis 6 aukštų „foninis“ užstatymas ir tik 20 proc. užstatomos žemės sklypo Nr.1 teritorijos gali būti užstatyta 7-8 aukštų pastatais – lokaliomis dominantėmis, kurių aukštis iki 30 m nuo žemės paviršiaus.

Žemės sklypo dalyje prie Algirdo gatvės galimas kelių tūrių kintamo aukščio nuo 5 iki 8 aukštų užstatymas. Sklypo Nr.1 vidinė erdvė planuojama įvertinant Naujamiesčio kvartalams būdingą kvartalinį užstatymo charakterį. Sklypo vidinėje erdvėje planuojamas uždaras kvartalinio užstatymo tipo gyvenamųjų pastatų kompleksas su vidiniais kiemais. Gyvenamųjų namų kompleksą formuoja sujungtų tūrių kintamo aukščio nuo 1 iki 8 aukštų kompozicija. Sklype Nr.1 išskiriama viena vientisa užstatymo zona, kurioje numatomos 3 reglamentinės zonos įvertinant kvartalo apžvelgiamumą, vizualinius ryšius nuo Švitrigailos - Geležinkelio g. pietinio apžvalgos taško, gretimų kvartalų erdvinę struktūrą. Užstatymas planuojamas siekiant išlaikyti pastatų

aukščio augimo tendenciją pietų – šiaurės kryptimi: 1-8 aukštų zona numatoma pietinėje sklypo dalyje, iki 8 aukštų pastatai komponuojami šiaurinėje planuojamo sklypo dalyje.

Sklype galima daugiabučių gyvenamųjų namų statyba su komerciniais objektais pirmame aukšte pagal poreikį, komercinės paskirties pastatų statyba ir požeminės automobilių saugyklos bei antžeminės automobilių saugyklos statyba.

Nustatomi sekantys reglamentai:

- užstatymo tankis žemės sklypo dalyje Nr.1.1 – 45 proc.;
- užstatymo tankis žemės sklypo dalyje Nr.1.2 – 80 proc.;
- užstatymo intensyvumas žemės sklypo dalyje Nr.1.1 – 1,6;
- užstatymo intensyvumas žemės sklypo dalyje Nr.1.2 – 3,0;
- statinių aukštų skaičius sklypo dalyje Nr.1.1 – 1-8 aukštų;
- statinių aukštų skaičius sklypo dalyje Nr.1.2 – 6-8 aukštų;
- leistinas pastatų aukštis (metrais) sklypo dalyse Nr.1.1 ir Nr.1.2 – 30,0 m;
- leistinas pastatų aukštis (absoliuti altitudė) sklypo dalyse Nr.1.1 ir Nr.1.2 - $\pm 179,50$;
- Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (pr_a);
- Teritorijos įgyvendinimo prioriteto zona – 1;
- Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 2;
- Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – 1.

Atstumas iki sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.1:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punktu atstumai nuo pastatų iki sklypo ribos nustatomi sekančiai:

193. „Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

193¹. Šio Reglamento 193 punkto reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas [3.49] ir (ar) statybos zona numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, patvirtintuose iki 2014 m. lapkričio 18 d., jei po šių dokumentų patvirtinimo žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais žemės sklypai nebuvo padalyti, atidalyti, sujungti ar perdalyti. Atkuriant istoriškai šiai miesto daliai būdingą perimetrinį užstatymą statybos zonos riba sutapatinama su žemės sklypo Nr.1 ribomis prie Švitrigailos ir Algirdo gatvių.

Želdiniai ir jų tvarkymas. Žemės sklype Nr. 1 yra savaiminių pavienių medžių, kurie dėl numatomos pastatų statybos, inžinerinių komunikacijų klojimo ir susisiekimo infrastruktūros įrengimo bus kertami.

Priklausomųjų želdynų norma žemės sklype nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-453 „Dėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ priedu „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“:

Sklypo dalies Nr.	Sklypo plotas, kv.m.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc/kv.m.	Pastabos
1.1	18259	30 / 5478	Visi medžiai kertami
1.2	5060	10 / 500	Visi medžiai kertami

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano PRIEDU 1 tekstinis reglamentas Nr.39 reglamentinėje zonoje NJM-86-1, kurioje yra planuojamas žemės sklypas Nr.1, netaikomas. Tuo pagrindu sklypas atskiriesiems želdynams neplanuojamas, o priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų nedidinama.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais (2021 m.) Naujamiesčio teritorijos dalyje, kurioje yra planuojamas žemės sklypas Nr.1, turi būti suformuotos struktūrinės žaliosios jungtys reglamentinę zoną NJM-86-1 ribojančių gatvių koridoriuose kaip gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Žaliosios jungtys gatvių koridoriuose formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą. Planuojama teritorija neapima Algirdo ir Švitrigailos gatvių koridorių, todėl struktūrinių žaliųjų jungčių formavimas šiuo detalioju planu nesprendžiamas, tačiau struktūrinių žaliųjų jungčių formavimas turi būti užtikrintas rengiant ir įgyvendinant Švitrigailos, Algirdo, Panerių ir Geležinkelio gatvių techninius projektus.

Servitutai. Planuojamame sklype Nr. 1 išskiriamas servitutas S1, kurio plotas 3022 kv.m.:

- Servitutas (kodas 206) - teisė kloti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- Servitutas (kodas 207) - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- Servitutas (kodas 208) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas(tarnaujantis daiktas)
- Servitutas (kodas 202) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)

Planuojamame sklype Nr. 1 išskiriamas servitutas S2, kurio plotas 322 kv.m.:

- Servitutas (kodas 206) - teisė kloti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- Servitutas (kodas 207) - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- Servitutas (kodas 208) – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas(tarnaujantis daiktas).

Planuojamame sklype Nr. 1 išskiriamas servitutas S3, kurio plotas 387 kv.m.:

- Servitutas (kodas 207) - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr.1:

Eil. Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos numeris	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavadinimas
1	III skyrius, ketvirtasis skirsnis	Elektros tinklų apsaugos zonos
2	III skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
3	III skyrius, dešimtas skirsnis	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
4	III skyrius, dvyliktasis skirsnis	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos
5	V skyrius, pirmasis skirsnis	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 23259 kv.m.
6	VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 23259 kv.m.

Žemės sklypas Nr. 2

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. Esama kita žemės naudojimo paskirtis paliekama esama.

Plotas ir ribos. Nuo esamo žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0056:129, kurio plotas 23418 kv.m., atskiriamas 159 kv.m. žemės sklypas Nr.2, kuris patenka į Švitrigailos g. raudonas linijas. Žemės sklypo Nr.2 ribos pagrindiniame brėžinyje pažymėtos skaičiais 15-16-17-18-19.

Naudojimo būdas. Žemės sklype Nr.2 nustatomas naudojimo būdas, kuris atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane nurodytus teritorijos naudojimo būdus.

Nustatomi naudojimo būdas:

- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija **(12)**.

Žemės sklypas Nr.3 perduodamas Vilniaus miesto savivaldybei inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūrai plėsti.

Servitutai. Servitutai nenustatomi.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr.3:

Eil. Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos numeris	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavadinimas
1	III skyrius, ketvirtasis skirsnis	Elektros tinklų apsaugos zonos
2	III skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
3	III skyrius, dešimtas skirsnis	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
4	III skyrius, dvyliktasis skirsnis	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos
5	V skyrius, pirmasis skirsnis	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 159 kv.m.
6	VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos -159 kv.m.

3.1.2. Žemės sklypo, Algirdo g. 75, Vilniuje (kadastr. Nr. 0101/0056:189), pertvarkymas ir reglamentų nustatymas.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-08-21 įsakyme Nr. A30-1757/18 (2.1.22E-TD2) „Dėl leidimo rengti Teritorijos prie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimą inicijavimo pagrindu“ nustatyta, kad Teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Algirdo g. 75 (ea), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. rugsėjo 19 d. įsakymu Nr. A30-2609 „Dėl teritorijos prie Algirdo g. 75 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Algirdo g. 75 tvirtinimo“, **nustatyti reglamentai nekeičiami.**

Dataliojo plano koregavime nustatyti sekantys reglamentai, kurie rengiamame detaliojo plano keitime nekeičiami :

- užstatymo tankis – 80 proc.;
- užstatymo intensyvumas – 2,4;
- statinių aukštų skaičius – 1-4 aukštai;
- leistinas pastatų aukštis (metrais) – 16 m.;
- leistinas pastatų aukštis (absoliuti altitudė) - ±160.50;
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- priklausomųjų želdynų norma – 10 proc.;
- galimas požeminės automobilių saugojimo aikštelės įrengimas (pp).

Servitutai. Servitutai nenustatyti ir vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-08-21 įsakymu Nr. A30-1757/18 (2.1.22E-TD2) „Dėl leidimo rengti Teritorijos prie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimą inicijavimo pagrindu“ negali būti nustatomi.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos galiojančios žemės sklype (kad. Nr.0101/0056:189) nekeičiamos:

Eil. Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos numeris	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavadinimas
1	III skyrius, ketvirtasis skirsnis	Elektros tinklų apsaugos zonos – 239 kv.m.

2	III skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 79 kv.m.
3	III skyrius, dešimtas skirsnis	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 568 kv.m.
4	V skyrius, pirmasis skirsnis	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 4745 kv.m.
5	VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 42 kv.m.

3.2. Detaliojo plano sprendinių poveikio įvertinimas paminklo sauginiu aspektu

Planuojamas žemė sklypas yra miesto dalyje, patenkančioje į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) apsaugos zoną (patirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167; Žin., 2005, Nr. 61-2193). Teritorijos paminklo sauginis režimas patvirtintas Kultūros vertybių apsaugos departamento 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 „Dėl pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“.

Planuojamame sklype ir planuojamo objekto gretimoje aplinkoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, Veiklos pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonoje ribojimo tikslas – saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo reglamento nuostatomis (Žin., 2005, Nr.61-2193), nes:

- detalioju planu numatoma iki 30 m aukščio pastatų statyba, kuri neužstos senamiesčio vaizdo nei iš vienos Senamiesčio apžvalgos vietos, transporto magistralės, aikštės ar pėsčiųjų susibūrimo vietos;
- numatomas užstatymas savo aukščiais ir tūriais dera su gretima aplinka ir nedominuoja aplinkoje, todėl negali nustelbti gamtinių vertybių – senamiestį supančias kalvas bei keisti senamiesčio silueto. Atlikta kontrolinė virtuali panorama įvertinant vaizdą – Gedimino kalnas I (į Senamiestį). Esant pastatų maksimaliai abs. altitutei ± 179.50 planuojami pastatai nekeičia Senamiesčio silueto (virtualios panoramos rengėjas SĮ „Vilniaus planas“);
- planuojamo sklypo gretimoje aplinkoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, todėl planuojamas užstatymas negali nustelbti kitų saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių.

Bendras vertinimas: Poveikis planuojamas teritorijos plėtrai, poveikio efekto prognozė – teigiama. Detaliojo plano sprendiniai iš esmės neprieštaruoja teisės aktuose nustatytiems teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos reikalavimams. Naujas užstatymas formuojamas nepažeidžiant autentiškumo kokybės. Kiti išsamūs vertinimai pateikti 2.6 skyriuje.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Vilniaus miesto istorinės dalies vadinamos Naujamiesčiu vertingųjų savybių pobūdžio ir neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ sprendiniams, nes:

- formuojamas perimetrinis užstatymas pagal Švitrigailos ir Algirdo gatves. Užstatymo riba sutampa su žemės sklypų Nr.1 ir Nr.2 sklypų – kvartalo riba;
- sklypo teritorijoje formuojamas perimetrinis kvartalinis morfotipas;
- teritorijoje nėra istorinių sklypų, kurių ribos būtų keičiamos detalioju planu;
- maksimalus užstatymo aukštis planuojamame žemės sklype Nr.1 neviršija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose galiojančio nustatyto didžiausio leistino pastatų 30 metrų aukščio ir užstatymo intensyvumo rodiklio – 3,0.

3.3. Poveikis visuomenės sveikatai

Poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

- **Elektromagnetinė spinduliuotė.** Planuojamas sklypas nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną. Planuojamame sklype bei gretimybės radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.
- **Sanitarinės apsaugos zonos.** Planuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus vandenviečių apsaugos zonos (VAZ) cheminės taršos apribojimų (3-osios juostos) b sektorių. Gyvenamųjų namų ir komercinių objektų statyba galima minėtoje zonoje. Šis apribojimas į žemės sklypo nekilnojamo turto registro pažymėjimą neįrašytas. Planuojami sklypai nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonas, nustatytas pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr.V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“.
- **Buitinės atliekos.** Buitinių atliekų surinkimas numatomas konteineriuose, kurie numatomi planuojamų pastatų cokoliniame/ požeminiame aukšte. Pagal sutartį atliekos atiduodamos atliekų tvarkytojams. Buitines atliekas privalu rūšiuoti.
- **Vaikų žaidimų aikštelės.** Vaikų žaidimų aikštelių vieta parenkama techninio projekto metu. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje vaikų žaidimų aikštelių vieta yra preliminari. Nuo vaikų žaidimų aikštelių iki gyvenamųjų pastatų langų privaloma išlaikyti ne mažesnę kaip 10 m. atstumą. Atlikus sklaidžiamo triukšmo sklaidos skaičiavimą (Rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“) rekomenduojama vaikų žaidimo aikšteles techninio projekto rengimo metu neplanuoti rytinėje sklypo dalyje tarp Algirdo g. ir gyvenamosios paskirties daugiabučio pastato.
- **Insoliacija.** Esamų gyvenamųjų namų, kurie yra šalia projektuojamų pastatų žemės sklype Nr. 1 ir žemės sklype Nr. 1 suprojektuotų daugiabučių gyvenamųjų namų nepertraukiamos insoliacijos trukmė, pastačius pastatus nagrinėjamame sklype, atitiks normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 p. reikalavimus. Planuojamo sklypo dalyje Nr.1.2 numatomam komercinės paskirties pastatui (biurų pastatas) insoliacijos reikalavimai neaktualūs. Su šiaurine riba besiribojančiuose žemės sklypuose vykdoma komercinė ir langų gamybos veikla, todėl insoliacijos reikalavimai pastatams šiuose sklypuose yra neaktualūs. Projektinių pasiūlymų rengimo metu buvo atliktas preliminarus insoliacijos skaičiavimas (žiūrėti 5 priedą). Techninio projekto metu bus atliktas detalus insoliacijos skaičiavimas ir užtikrinta nepertraukiamos insoliacijos norminė trukmė.
- **Planuojama ūkinė veikla.** Numatomos planuojamos ūkinės veiklos (gyvenamosios ir komercinės(biurų)) poveikio esamai bei besiribojančioms teritorijoms nebus, nes planuojami sklypai yra greta besiformuojančios gretimos komercinės – gyvenamosios zonos. Teritorija bus konvertuota į patrauklią, gyvybingą ir estetišką aplinką, kas turės teigiama psichologinį ir miesto įvaizdžio formavimo poveikį. Teritorija bus aptarnaujama nuo esamų Švitrigailos ir Algirdo gatvių, kas nesukels papildomų transporto srautų kvartalų viduje. Numatoma veikla priskiriama didelės traukos objektų kategorijai, nesukels oro, dirvožemio taršos, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės spinduliuotės ir triukšmo).
- **Triukšmo poveikis.** Detaliojo plano sudėtyje atliktas autotransporto, geležinkelio ir pramonės veiklos sklaidžiamo triukšmo sklaidos skaičiavimas (Rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“). Triukšmo lygio skaičiavimai nagrinėjamo objekto aplinkoje rezultatai gauti suskaičiuojant dienos, vakaro ir nakties ekvivalentinis triukšmo lygis trimis variantais:

- ✓ Įvertinant viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuojančio autotransporto sukeliama triukšmą, pridėdant dėl planuojamos teritorijos padidėsiantį autotransporto srautą;
- ✓ Įvertinant su planuojama teritorija susijusios veiklos sukeliama triukšmą;
- ✓ Įvertinant gretimybėje esančios pramonės sukeliama triukšmą.

Vadovaujantis HN 33:2011 VI skyriaus 18 punkto nuostatomis geležinkelio ir autotransporto triukšmas skaičiuojamas pagal atskiras metodikas, todėl suminis triukšmo įvertinimas nuo minėtų skirtingų pramonės priemonių neatliekamas.

18.3. Kelių transporto triukšmas: Prancūzijos nacionalinė skaičiavimo metodika „NMPB-Routes-96“ (SETRA-CERTU-LCPC-CSTB), nurodyta Prancūzijos Respublikos aplinkos ministro 1995 m. gegužės 5 d. įsakyme dėl kelių infrastruktūros triukšmo. Oficialus leidinys, 1995 m. gegužės 10 d., 6 straipsnis („*Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal Officiel du 10 mai 1995, Article 6*“), ir Prancūzijos standartas „XPS 31-133“. Šiuose dokumentuose spinduliuojamo triukšmo įvesties duomenys gaunami vadovaujantis „Sausumos transporto triukšmo vadovas, triukšmo lygių prognozavimas, CETUR 1980“ („*Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CETUR 1980*“) nurodymais;

18.4. Geležinkelių transporto triukšmas: Olandijos nacionalinė skaičiavimo metodika „Geležinkelio transporto triukšmo apskaičiavimo ir matavimo rekomendacijos“, Nyderlandų karalystės būsto, teritorijų planavimo ir aplinkos ministerija, 1996 m. lapkričio 20 d. („*Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai '96, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 20 November 1996*“).

- **Planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmo įvertinimas.** Detaliojo plano sudėtyje atliktas planuojamos komercinės ir gyvenamosios ūkinės veiklos sklaidžiamo triukšmo sklaidos skaičiavimas (Rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“). Ataskaitoje pateikiami duomenys, kad planuojamoje teritorijoje numatomos ūkinės veiklos sukeliama triukšmo lygis artimiausių gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje bei prie planuojamoje teritorijoje numatytų gyvenamosios paskirties daugiabučių pastatų visais paros periodais neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą (žiūrėti 2 priedą).
- **Transporto triukšmo poveikis**
 - ✓ Esamas autotransporto sukeliama triukšmo lygis prie gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų Panerių g. Nr. 6, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 21, Nr. 23, Nr. 30, Algirdo g. Nr. 48, nr. 69, Nr. 71, Nr. 73, Mindaugo g. Nr. 44, Šv. Stepono g. Nr. 35 viršija triukšmo ribinius dydžius, reglamentuojamus pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą (2 priedo 5 lentelė).
 - ✓ Prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos sklype Algirdo g. 77 autotransporto sukeliama triukšmo lygis prie esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų nepadidės (2 priedo 5 lentelė). pažymėtina, kad dėl planuojamos teritorijos numatomo užstatymo, triukšmo lygis prie visuomeninės paskirties pastato Algirdo g. Nr. 48 visais paros periodais sumažėja 1 Db (A), o prie visuomeninės paskirties pastato Panerių g. nr. 15 triukšmo lygis 1 Db (A) sumažėja vakaro metu.
 - ✓ Planuojamos teritorijos numatytoje gyvenamojoje aplinkoje, autotransporto sukeliama triukšmo lygis ties rytine sklypo riba vakaro metu viršija triukšmo ribinį dydį, reglamentuojamus pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą, 4 Db (A), tačiau prie Algirdo gatvės planuojamo gyvenamosios paskirties pastato, kurio pirmajame aukšte numatomos komercinės paskirties patalpos, fasado triukšmo ribiniai dydžiai visais paros periodais nebus viršijami.
- **Esamas pramonės sukeliama triukšmas.** Įvertinus esamą pramonės sukeliama triukšmo lygį, nustatyta, kad planuojamos teritorijos gyvenamojoje aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu triukšmo

lygis neviršija triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą. (2 priedo 1.1.5 skyrius).

- **Geležinkelio transporto srautų sukeliama triukšmo įvertinimas.** Geležinkelio transporto srautų sukeliama triukšmo įtaka planuojamai teritorijai įvertina remiantis Vilniaus miesto strateginio triukšmo žemėlapiais. Duomenys rodo, kad geležinkelio transporto sukeliama triukšmas ties planuojamos teritorijos sklypo ribomis visais paros periodais neviršija didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011, 2 lentelės 1 punktą (2 priedo 1.2 skyrius).
- **Aplinkos oro užterštumo įvertinimas.** Oro užterštumo aspektu visa Naujamiesčio seniūnijos teritorija, į kurią patenka planuojama teritorija, yra veikiamą esamų stacionarių bei mobilių oro taršos šaltinių. Didžiąją oro taršos dalį sudaro autotransporto ir geležinkelio transporto išmetami teršalai: anglies monoksidas, azoto oksidai, kietosios dalelės (dulkės, suodžiai), sieros dioksidas.

Remiantis OKT stotelių ir Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu sudarytų oro užterštumo žemėlapių duomenimis, planuojamos teritorijos aplinkos ore pagrindinių teršalų – anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), sieros dioksido (SO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀) ir benz(a)pireno (BaP) – koncentracijos neviršija atitinkamo laikotarpio ribinių užterštumo verčių, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ (Žin., 2010, Nr. 82-4364). Ataskaitoje pateikta išvada, kad esamas aplinkos oro užterštumas planuojamos teritorijos aplinkoje neviršija nustatytų aplinkos oro užterštumo normų, todėl planuojamos gyvenamosios aplinkos kokybė dėl oro taršos šioje miesto dalyje yra gera (žiūrėti 2 priedo 2 skyrių).

- **Dirvožemių užterštumo įvertinimas.** Planuojamoje teritorijoje preliminarus ekogeologinio tyrimo metu (Rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and environment“) grunte buvo nustatytos sunkiųjų metalų koncentracijos, viršijančios ribines vertes pagal LR AM įsakymą Nr. D1-230 „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai“ II grupės (jautrioms taršai) teritorijoms taikomus reikalavimus. Kadangi yra viršijamos molibdeno, švino ir gyvsidabrio koncentracijos paviršiniame grunte, todėl pagal „Ekogeologinių tyrimų reglamento“ reikalavimus buvo atliktas detalus ekogeologinis tyrimas (žiūrėti 3 priedą) ir parengtas sklypo tvarkymo planas (4 priedas). Platesnis aprašymas pateiktas 2.8 skyriuje.
- **Gruntinio vandens užterštumo įvertinimas.** Gruntinio vandens užterštumo įvertinimo metu nustatyta, kad gruntinis vanduo 15 m gylyje nuo žemės paviršiaus neaptiktas. Gilesnieji grunto sluoksniai nėra užteršti, todėl gruntinio vandens bandinius tirti netikslinga (žiūrėti 3 priedą).

3.4. Inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje ir Algirdo bei Švitrigailos gatvių raudonose linijose yra pakloti visi planuojamų žemės sklypų prisijungimui reikalingi inžineriniai tinklai.

Vandentiekis. Planuojamoje teritorijoje yra išvystyti vandentiekio tinklai. Esami vandentiekio tinklai planuojamos teritorijos ribose demontuojami. Vandens tiekimas planuojamas nuo esamo kvartalinio vandentiekio tinklo d300 mm Švitrigailos g. ir d150 mm Algirdo g. Planuojamus įvadinius tinklus planuojama sužiedinti pastato viduje, kad užtikrinti vidaus gaisrinius poreikius. Planuojamiems pastatams vandens slėgio užtikrinimas turi būti tikslinamas techniniame projekte, esant vandens slėgio trūkumui turi būti įrengta vandens pakėlimo stotelė pastato viduje. Esami planuojame sklype vandentiekio tinklai naikinami. Planuojamas vandens keikis:

- 209.1 kub.m/d;
- 32.28 kub.m/h; 11,2 l/s;

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas nuo naujai planuojamų dviejų priešgaisrinių hidratų Algirdo g. ir Švitrigailos g.

Vandentiekio įvado vieta techninio projekto stadijoje bus tikslinama.

Buitinės nuotekos. Buitinių nuotekų tinklai yra suprojektuoti remiantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2021-07-26 išduotomis detaliojo planavimo sąlygomis Nr. REG186645. Buitinės nuotekos iš nagrinėjamos teritorijos bus šalinamos projektuojamais savitakiniais tinklais, kurie nuvedami į Algirdo g. ūkio – buities kanalizacijos nuotekinę d-300 mm. Esamas kolektorius D600x900mm perklojamas žemės sklypo Nr.1 teritorijoje numatomame inžinerinių tinklų kolektoriuje. Esamam privačiam kolektoriui D600x900mm, patenkančiam į planuojamą teritoriją, numatomas servitutas, kuris sutampa su inžineriniu tinklų kolektoriumi pastate. Kiti esami buitinių nuotekų vamzdžiai, esantys sklype, naikinami.

Bendras ūkio-buities nuotekų kiekis sudarys:

- 209.1 kub.m/d; 32,28 kub.m/h; 11,2 l/s;

Lietaus nuotekos. Pagal 2021-07-19 išduotas UAB „Grinda“ detaliojo planavimo sąlygas Nr. REG185848, lietaus nuotekos nuo pastato stogų, lataukų pagalba ar per Požeminės automobilių saugyklos lietaus nuotekų tinklus suplanuotos nuvesti į esamą Švitrigailos g. d600 mm lietaus nuotekų tinklą. Prieš išleidžiant į esamą lietaus nuotekų tinklą d600 mm, lietaus nuotekos nuvedamos į lietaus akumuliacinę talpą, kurį galės sulaikyti lietaus vandenį liūtis metu, nes sureguliuos lietaus nuotekų debitą. Ištekantio iš akumuliacinės talpos vamzdžio skersmuo turi būti nedidesnis kaip d110 mm. Per pasirinktą lietaus eigos intervalą įtekančių į debito reguliavimo įrenginius nuotekų kiekis apskaičiuojamas taip:

$$V_{it} = \frac{I \cdot F \cdot C \cdot t}{1000} = \frac{274,1 \times 1200}{1000} = 329 \text{ m}^3,$$

kai: I – lietaus intensyvumas, l/(s·ha), F – nuotekinio plotas, ha; C – vidutinis svertinis nuotekinio koeficientas; t- lietaus eigos intervalo ilgis sekundėmis.

Per tą patį lietaus eigos intervalą ištekantį iš debito reguliavimo įrenginių nuotekų kiekis apskaičiuojamas taip:

$$V_{išt} = k \cdot Q_{išt} \cdot t = 1 \times 0,01 \times 1200 = 12 \text{ m}^3,$$

kai: k- ištekio koeficientas; $Q_{išt}$ – ištekio debitas, m^3/s .

Lietaus nuotekų debito reguliavimo įrenginių dydis nustatomas taip:

$$V = \max (V_{it} - V_{išt})$$

$$V = 329 - 12 = 317 \text{ m}^3$$

Techninio projekto metu lietaus nuotekų akumuliacinės talpos vieta ir kiekiai turi būti tikslinami.

Esami lietaus nuotekų vamzdžiai planuojamoje teritorijoje naikinami.

Paviršinių nuotekų kiekis nuo planuojamų kietų dangų susidarys: apie 274.1 l/s.

Telefonizacija. Detalusis planas parengtas vadovaujantis AB „Telia“ 2021-07-13 planavimo sąlygomis Nr. REG185067.

Telekomunikacijų tinklai į žemės sklypą Nr. 1 planuojami nuo esamos ryšių kabelių kanalų sistemos prie planuojamo žemės sklypo Nr. 1 vakarinės ribos Švitrigailos g. raudonose linijose ir Algirdo gatvės.

Lauko elektros tinklai. Projektas parengtas vadovaujantis AB „energijos skirstymo operatorius“ 2021-07-19 planavimo sąlygomis Nr. REG185689.

Žemės sklype Nr. 1 planuojama MTT transformatorinė. MTT planuojama prijungti tranzitu įsipjaunant į 10 kV KL „KT1376-TR827). KS prijungiama iš MT. Prie planuojamos transformatorinės planuojamas pravažiavimas iš Švitrigailos g. arba Algirdo gatvės. Pravažiavimo vieta konkretizuojama techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, ketvirtojo skirsnio 23 straipsnio 7 punktu planuojamai transformatorinei nustatoma 5 m pločio apsaugos zona.

Planuojamuose sklypuose esami abonementiniai elektros kabeliai naikinami.

Leistinoji naudotis galia iš viso – 770 Kv, patikimumo kategorija – III.

Šilumos tiekimas. Projektas parengtas vadovaujantis UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2021-07-22 planavimo sąlygomis REG 186201 Nr. 21018D. Planuojama teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 paklota esama tranzitinė šiluminė trasa.

Esama šilumos trasa planuojamame žemės sklype Nr. 1 demontuojama ir perkeliama arčiau pietinės žemės sklypo ribos pastate planuojamame inžinerinių tinklų kolektoriuje ir perklojimą Algirdo gatvės raudonose linijose, užtikrinant šilumos tiekimą gretimų žemės sklypų vartotojams. Perkeltai šiluminei trasai planuojamo sklypo ribose ir inžinerinių tinklų kolektoriaus ribose numatomas servitutas.

Šilumos trasos įvadas į žemės sklypą Nr. 1 planuojamas nuo esamos kameros ŠK 92418/1-02.

Šilumos poreikis:

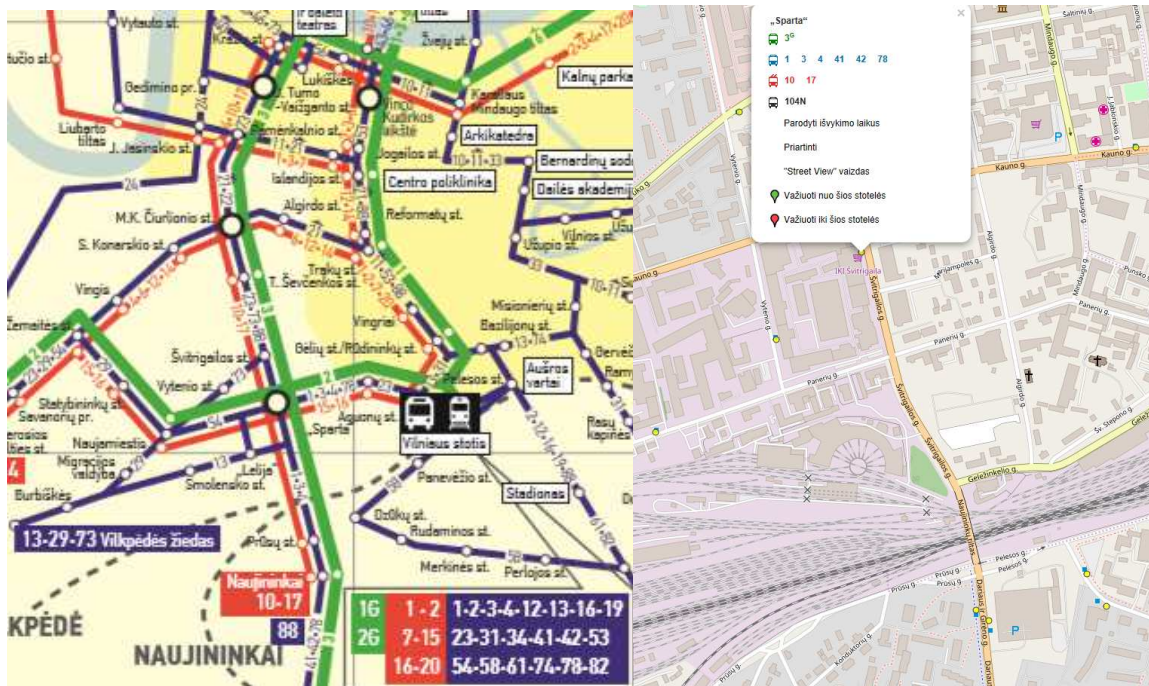
- Šildymui – 2.5 MW;
- Karštam vandeniui – 1.8 MW;

3.5. Susisiekimo sistemos sprendiniai

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto centrinėje dalyje, apribota Švitrigailos g., Algirdo g., Geležinkelių g. Planuojamoje teritorijoje numatoma gyvenamoji ir komercinė paskirtis. Tuo tikslu suprojektuoti su įvažiavimais į planuojamą teritoriją esamų įvažiavimų pagrindu: vienas iš Švitrigailos g. (tik dešiniaisiais posūkiais rekonstruojant esamą įvažą ir išvažą į/iš teritorijos), kitas – iš Algirdo g., iš kurios numatomas patekimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

Siekiant įgyvendinti Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius ir įvertinant Algirdo gatvės rekonstravimo ir dviračio tako V. Mykolaičio-Putino gatvėje Vilniaus m. statybos projekto sprendinius numatoma Algirdo g. atkarpoje ties planuojama teritorija siaurinti važiuojamą dalį numatant ją dviejų eismo juostų 6,0 m, rekonstruojant šaligatvį (1,5 m pločio) ir įrengiant 2,5 m pločio dviračių taką, kuris planuojamoje teritorijoje tęsiamas iki sankryžų su Geležinkelio g. ir Švitrigailos g. Taip pat numatoma rekonstruoti Algirdo g. – Geležinkelio g. sankryžą į vienos eismo juostos mažąjį žiedą (išorinis skersmuo 26 m) įrengiant pėsčiųjų ir dviračių takus bei sutvarkant eismo organizavimą sankryžose prieigose. Su tuo susijusi ir Geležinkelio g. rekonstrukcija.

Viešojo transporto maršrutai tęsiasi Švitrigailos gatve (žr. 16 pav.). Viešasis susisiekimas puikiai išvystytas daugeliu krypčių: miesto centro, Saulėtekio, Naujininkų, Žirmūnų, Senamiesčio, stoties, oro uosto, Salininkų, Pagirių. Artimiausi viešojo transporto sustojimai Švitrigailos g. („Prūsų“ st. ir „Sparta“ st.) yra kiek nutolę nuo planuojamos teritorijos, tačiau norminis priėjimo pėsčiomis atstumas pėsčiomis atstumas yra užtikrinamas ir siekia 300 – 370 m.



29 pav. Informacija iš www.vilniustransport.lt

Pėsčiųjų ir dviračių takų pagrindinė funkcija – susisiekimas pėsčiomis, dviračiais ir kitomis biotransporto rūšimis tarp atskirų miesto dalių, su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis.

Detaliajame plane įvertinti dviračių takai, numatyti Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane (žr. Susisiekimo brėžinį: planą ir gatvių skerspjūvius) ir Algirdo gatvės rekonstravimo ir dviračio tako V. Mykoliaičio- Putino gatvėje Vilniaus m. statybos projekte. Vadovaujantis pastaraisiais dokumentais suprojektuoti ir pradėti įrenginėti magistraliniai (E) dvipusio eismo 2,5 m pločio dviračių takai palei Algirdo g. ir Geležinkelio g.

Žemės sklypo Nr.1 šiaurinėje dalyje nustatomas servitutas (kodas 202) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kuris skirtas pėsčiųjų ir nemotorinių transporto priemonių ryšio užtikrinimui nuo Švitrigailos gatvės iki Algirdo gatvės link Šv. Stepono bažnyčios ir skvero. Žemės sklypo Nr.3 konversijos atveju sklypo teritorijoje taip pat turi būti užtikrintas pėsčiųjų ir nemotorinių transporto priemonių ryšis iki Algirdo gatvės link Šv. Stepono bažnyčios ir skvero. Pėsčiųjų ir nemotorinių transporto priemonių ryšio konkretizavimas atliekamas techninio projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatytas vadovaujantis numatoma pastatų paskirtimi planuojamoje teritorijoje bei STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Komercinės paskirties pastatams numatomas 567 aut. Stovėjimo vietų poreikis, o gyvenamiesiems pastatams – 355 vietų. Iš viso bus reikalingos apie 890 vietų, kurios planuojamos žemės sklypo Nr.1 ribose. Stovėjimo vietų poreikis tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

3.6. Priešgaisrinės saugos reikalavimai

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Teritorija, kurioje planuojama komercinių ir gyvenamųjų pastatų grupė, yra išsidėčiusi tarp Švitrigailos ir Algirdo gatvių, kuriose įrengtas žiedinis vandentiekio tinklas: Švitrigailos g. – d-300 mm; Algirdo g. – d-150, Geležinkelio g. dvi trasos – d-300 mm ir d-200 mm.

Priešgaisrinės saugos sprendiniai:

- Siūloma iki planuojamo žemės sklypo Nr. 1 ir jo teritorijoje kloti ne mažesnio diametro kaip d-150 mm vandentiekio tinklą;
- Siūloma sumontuoti du antžeminius gaisrinius hidrantus Švitrigailos g. raudonose linijose prie sklypo Nr. 2;
- Siūloma sumontuoti antžeminį gaisrinį hidrantą Algirdo g. raudonose linijose ties planuojamu užstatymu.

Gaisrų gesinimas numatomas iš artimiausių esamų ir planuojamų hidrantų. Techninio projekto metu privaloma numatyti naujus antžeminius gaisrinius hidrantus prie Švitrigailos ir Algirdo gatvių ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų.

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1.

Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 20 l/s.

Planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis – I.

Nuo užstatymo zonos iki artimiausių pastatų gretimuose sklypuose (visi negyvenamieji) atstumas ne mažesnis kaip 10 m. techniniame projekte atstumas iki pastatų turi būti tikslinamas ir išlaikytas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d, reikalavimų.

Pastatų grupės planuojamuose sklypuose aukštis – iki 30 m.

Numatomų kelių gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

- Teritorija, kurioje planuojamas naujas gyvenamųjų ir komercinių pastatų grupės užstatymas, riboja Švitrigailos ir Algirdo gatvių važiuojamosios dalys, kurių plotis ne mažesnis kaip 6 m., todėl užtikrinamas patogus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie statinių iš planuojamos teritorijos išorės;
- Techninio projekto metu bus suprojektuotas teritorijos vidinių pravažiavimų tinklas, kurio viena iš pagrindinių paskirčių – patogus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio sklypų viduje. Automobilinėmis kopėčiomis pastatyti prie pastatų žemės sklype Nr. 1, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilių kopėčių technines galimybes, 7-16 m atstumu iki pastatų turi būti įrengta ne mažiau kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16x16 m dydžio aikštelė;
- Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Reikalavimai pastatų išdėstymui.

- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 92 punkte nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Tiksliai pastato vieta konkrečiame sklype nustatoma techninio projekto rengimo metu vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.
- Pastatai dėstomi taip, kad būtų užtikrinta galimybė įrengti privažiavimą iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėms kopėčioms patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
- Požeminio aukšto perdangos konstrukcija turi būti pritaikyta gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimui.