

**SKLYPO POLOCKO G. 53 NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO  
KOREGAVIMAS SKLYPE POLOCKO G. 53A INICIJAVIMO PAGRINDU**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Žemės sklypo (kad. nr. 0101/0042:163) Polocko g. 53A, Vilniaus m. detalusis planas parengtas vadovaujantis 2020m. spalio 26 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymu Nr. A30-2694/20, planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti ir 2020 rugsėjo 30 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-8/20.

Planuojama teritorija yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Detaliajame plane numatoma pakeisti žemės naudojimo būdą pagal bendrojo plano sprendinius, į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą (G2) ir patikslinti statybos reglamentus.

**ESAMA PADĖTIS**

---

Sklypo plotas 1042 kv.m. Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto dalyje vadinamoje Senamiesčiu, užstatytoje vienbučiais ir daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Iš pietų, rytų ir vakarų sklypą riboja mažaukštės statybos sklypai, iš šiaurės Polocko gatvė. Tarp gretimų sklypų yra daug daugiabučių gyvenamųjų namų.

2000 m. sausio mėn 13 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 37V patvirtintas „Dėl sklypo Polocko g. 53 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto sklypo Polocko g. 53 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano (reg. Nr. T00055563).

Detalioju planu 2000 m. sklypas buvo padalintas į du sklypus. Sklypui 53A nustatant mažaukštės gyvenamosios ir komercinės paskirties naudojimo būdus sklype.

Paveldosauginiu požiūriu planuojama teritorija patenka į pasaulinio paveldo objekto kultūros paminklo U1P- Vilniaus istorinio centro apsaugos zoną.

Gretimybės prie Polocko gatvės: nėra valstybės saugomų arba registrinių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų.

Pagal išduotą 2000m.07.20 leidimą statybai GN 2000-20 101/1-780, KVAD 2000.06.08. Nr. 255 pastatytas gyvenamasis namas su komercinėmis – verslo patalpomis.

Sklype yra esamos centralizuotos miesto inžinerinės komunikacijos: vandentiekis, buitinių nuotekų kanalizacijos, dujotiekio, elektros, ryšių tinklai.

Planuojamų sklypų reljefas nelygus, kylantis šiaurės – rytų kryptimi. Teritorijoje yra pastatytas 3 aukštų pastatas, teritorijos gerbuvio sutvarkymo darbai atlikti, augančių saugotinių želdinių pagal 2008 m. Kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ nėra, sklypas aptvertas tvora.

**DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

---

Vadovaujantis 2020m. spalio 26 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymu Nr. A30-2694/20, planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti ir 2020 rugsėjo 30 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-8/20 koreguojamas nedidelių veiklos mastų detalusis planas Polocko g. 53 (k. Nr. 0101/0042:163), (reg. Nr. T00055563). Keičiamas naudojimo būdas iš mažaukštės gyvenamosios ir komercinės teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų ir patikslinant reikalingą naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo planu (reg. Nr. T00056038). **Bendrajame plane** funkcinė zona: Rajonų

centrai ir kitos mišrios didelio užstatymo tankio teritorijos, želdynų kiekis >8, max užstatymo intensyvumas <=1,6, max aukštis iki 35 .

**Planuojamai teritorijai nustatomi šie reglamentai:** būdas skirta daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams ir bendrabučiams (G2), [ galimas naudojimo būdas komercinės paskirties objektams (K) ]; Sklypo plotas – 1042 kv.m. dydžio, užstatymo tipas- LP, užstatymo tankis – iki 30%, aukštis/aukštingumas <= 10.0 m/3 a., intensyvumas -0.85, želdynų kiekis – sklype nemažesnis 30 %.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

Želdynų įrengimas numatytas pagal 2007-06-28 Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo Nr. X-1241 reikalavimus. Priklausomojo želdyno konfigūracija gali kisti techninio projekto rengimo metu, bet plotas turi atitikti normatyvinius reikalavimus.

Komunalinių atliekų konteineriai įrengiami sklype, atliekų surinkimo (rūšiavimo) aikštelės įrengiamos šiaurinėje teritorijos dalyje.

Tikslus pastatų aukštingumas ir išdėstymas sklype bus pasirinktas iš detaliojo projekto reglamentų lentelės techninio projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis galiojančiomis insoliacijos normomis.

Gaisrinės technikos privažiavimai nustatomi techninio projekto stadijoje vadovaujantis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu "Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo", 2011m. sausio 17d. Nr. 1-14. Tiekimo inžinerinės komunikacijos išspręstos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacinių sistemų (ši projekto dalis pateikiama atskiru techniniu projektu pagal kurį yra išduotas leidimas statybai).

## SPRENDINIŲ ATITIKIMAS AUKŠTESNIOJO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS IR TVIRTINIMO PROCEDŪRA

---

Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose numatyti gyvenamosios paskirties pastatai.

### GAISRINĖS SAUGOS DALIS

---

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal 2012-04-23d. išduotą Leidimą statyti Nr.294/12-0760 techniniame projekte numatytus gaisrinės saugos reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, numatomiems statiniams pasirinktas II atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidrantų Polocko g. 53A – 27 m, Polocko g. / Zarasų g. – 86 m, Polocko g./ Kreivasis skg. – 120 m. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu nuo anksčiau suplanuotų vandentiekio tinklų.

Pastato išorės gaisrų gesinimui numatomas 10 l/s vandens debitas, gaisro gesinimo trukmė 3 val., reikalingas vandens debitas 108 kub. m.

Geriamos kokybės vanduo planuojamame kvartale bus naudojamas gyventojų buities reikalams, kitoms reikmėms (plovimo / laistymo tikslams) ir gaisrų gesinimui. Tuo tikslu planuojamoje teritorijoje numatoma viena bendra vandentiekio sistema, apimanti geriamąjį vandentiekį ir priešgaisrinį vandentiekį. Vandentiekio sistema kvartalo viduje numatoma žiedinė.

Vanduo gaisrų gesinimui bus naudojamas iš esamų ir numatomų hidrantų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens

kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

## LIETAUS NUOTEKŲ DALIS

Pagal UAB "GRINDA" išduotas planavimo sąlygas Nr. REG173374, 2021-03-29 planuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir Statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Netoli nagrinėjamos teritorijos Polocko gatvėje yra esami d400mm lietaus nuotekų tinklai.

Šioje planavimo stadijoje yra numatytas sklypo Polocko g. 53 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano koregavimas sklype Polocko g. 53A.

Pagal išduotas planavimo sąlygas, pirmiausia reikia įvertinti galimybę nuo teritorijos susidarantį paviršinių nuotekų kiekį nuo vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių (po valymo) sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimą. Tam, numatytoje vietoje buvo atliktas geologinis gręžinys, iš kurio aprašymo matome, kad iki 5 metrų gylio yra piltinis gruntas: smėlis molingas dulkis, smėlis su statybinėmis atliekomis ir juodžemio priemaiša, nuo 2,2 m prisotintas vandeniui, nuo 3,0m smėlis molingas su smėlingo molio dulkiu lęšiais, vandeningas. Kiti apatiniai sluoksniai irgi netinkami švaraus vandens sugerdinimui.

Kadangi nagrinėjamos teritorijos viduje švaraus vandens sugerdinimas į gruntą nėra galimas, tai lietaus nuotekos po apvalymo lietaus nuotekų valymo įrenginiuose turi būti nukreiptos į lietaus kaupimo rezervuarą, o iš jo į Polocko gatvėje esamą lietaus nuotekų kolektorių. Nesant galimybei pasijungti savitaka, lietaus nuotekas nuvesti slėginės linijos pagalba. Techninio projekto stadijoje, nuvedant lietaus nuotekas į esamą lietaus nuotekų kolektorių, sklype projektuojant paviršinių nuotekų nuvedimo sistemas, būtina įrengti debito reguliavimo įrenginius, apribojant į esamus tinklus išleidžiamą nuo sklypo surinktą momentinį lietaus vandens debitą iki 10 %.

Lietaus nuotekų valymo įrenginių, kaupimo rezervuaro pastatymo vieta bus numatyta techninio projekto stadijoje.

Susidarančio lietaus nuotekų kiekis nuo žalių plotų, stogų ir kietų dangų bus tikslinamas techninio projekto stadijoje.

Geologinių ir geotechninių tyrimų išvados ir rekomendacijos pateikiamos UAB „Geopra“ 2021 06 ataskaitoje.

## TRANSPORTINĖ DALIS

---

Planuojama sklypas tiesiogiai ribojasi su Polocko gatve. Gatvių raudonosios linijos užtikrina pakankamus parametrus susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, numatomiems šaligatviams.

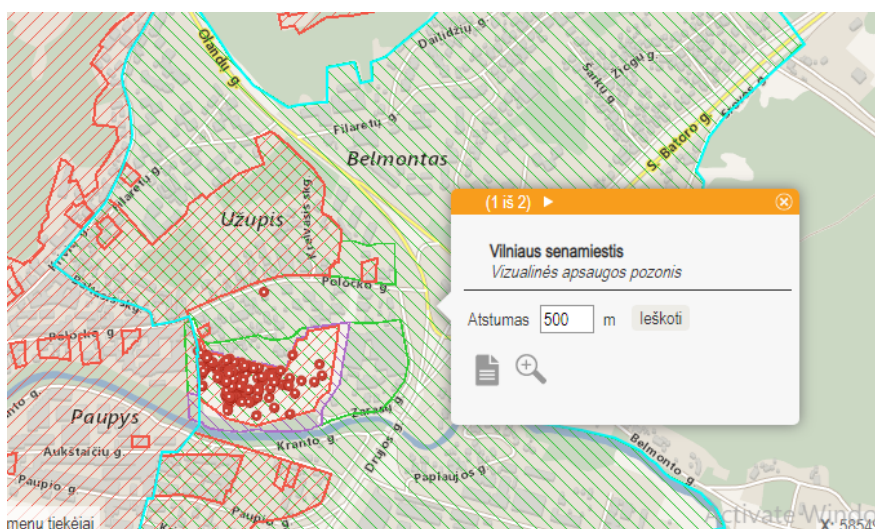
Įvažiavimai į planuojamą sklypą esamas iš Polocko g. – C 2 kategorija. Privalomas automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal 30 lentelę – 1 vieta vienam butui, 1-ai zonai senamiestyje taikomas koeficientas 0.25 = 3 vietos. Įvažiavimui skirtoje sklypo dalyje bus 3-5 vietos automobiliams, automobilių parkavimo aikštelė nuo gretimų sklypų yra atskirta 2 m. aukščio aklina tvora.

Aplinkos apsaugos agentūros, kuri vykdo Valstybinį aplinkos oro monitoringą duomenimis, nagrinėjamoje vietovėje - Vilniaus m. pakraštyje - oro užterštumas pagrindiniais teršalais - anglies monoksidu, azoto dioksidu, sieros dioksidu ir kietosiomis dalelėmis, kurių diametras ne didesnis nei 10 µm, neviršija jiems nustatytų normų.

Miesto oro užterštumo žemėlapių analizė patvirtina išvadą, padarytą remiantis monitoringo rezultatais, kad Vilniaus periferinės zonos teritorijų aplinkos oro užterštumas nekelia oro kokybės problemų. Realiai išmatuotos ir sumodeliuotos teršalų vertės ne tik neviršija ribinių verčių, bet yra už jas kelis kartus mažesnės. Konstatuojama, kad planuojamos teritorijos aplinkos oro kokybę galima prilyginti sąlyginai švaraus priemiesčių ar kaimo vietovių oro kokybės lygiui.

### PAMINKLOSAUGINĖ DALIS

Nagrinėjama teritorija – adresu Polocko g. 53A, Vilniuje, patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną un. reg. Nr.16073 vizualinės apsaugos pozonį,



Paminklotvarkinis

pagrindimas atliktas vadovaujantis :

Nekilnojamojo paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 1995, Nr. 3-37;2004,NR. 153-5571( su pakeitimais);

Pasaulinio paveldo objekto- Kultūros paminklo U1P-Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju reglamentu (Patvirtintas 2005-04-19 Nr. Į-167);

Kultūros vertybių registro duomenimis(<http://kvr.kpd.lt/heritage/>);

Paveldo tvarkybos reglamento ptr 3,06,01:2007"Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklių" (2014-05-13 Nr. ĮV-341)reikalavimais

### **Architektūrinė – istorinė statinio apžvalga:**

Nagrinėjama teritorija yra Užupyje. Aplinkoje vyraujantis užstatymas pokarinis. Užstatymo tipas laisvo planavimo . Nagrinėjamoje teritorijoje stovi triju aukštų statinys , kuriam išduotas leidimas statybai 2000 metais.

Detaliojo plano sprendiniuose nėra numatyti reglamentai, galintys sunaikinti ar kitaip pakenkti nustatytoms Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu

Detaliojo plano korektūra nepažeis šios teritorijos dalies vertingųjų savybių, nesumenkins aplinkos kultūrinės vertės , nepažeis susiklosčiusių vizualinių ryšių.