

**TERITORIJOS TARP K. KALINAUSKO IR
J. BASANAVIČIAUS GATVIŲ
DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. T00054320)
KOREGAVIMAS
SKLYPE K. KALINAUSKO G. 18 (KADAŠTRO NR. 0101/0054:337),
TIKSLINANT SKLYPO STATYBOS IR POŽEMINĖS DALIES STATYBOS
ZONŲ RIBAS BEI INŽINERINIŲ TINKLŲ IR SUSISIEKIMO
KOMUNIKACIJŲ SERVITUTŲ IŠDĖSTYMĄ**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Iniciatoriaus UAB „KL-18“ direktoriaus sprendimu, pradėjus rengti statybos techninį projektą, koreguojamas teritorijos tarp K. Kalinausko ir J. Basanavičiaus gatvių detalusis planas (TPD reg. Nr. T00054320) sklype K. Kalinausko g. 18 Vilnius.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 d. 9 p. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 320 punktu, detaliojo plano koregavimas atliekamas supaprastinta tvarka.

2. ESAMA SITUACIJA

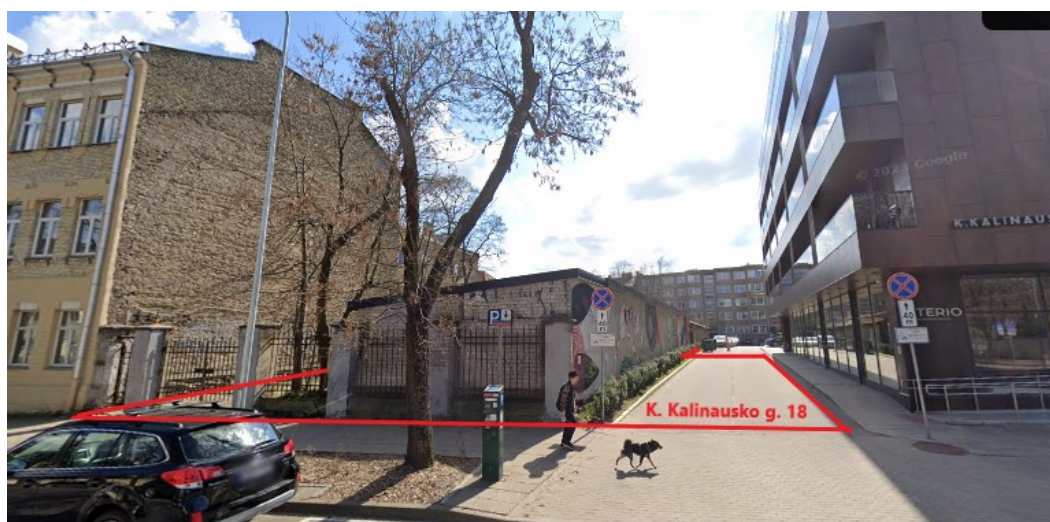
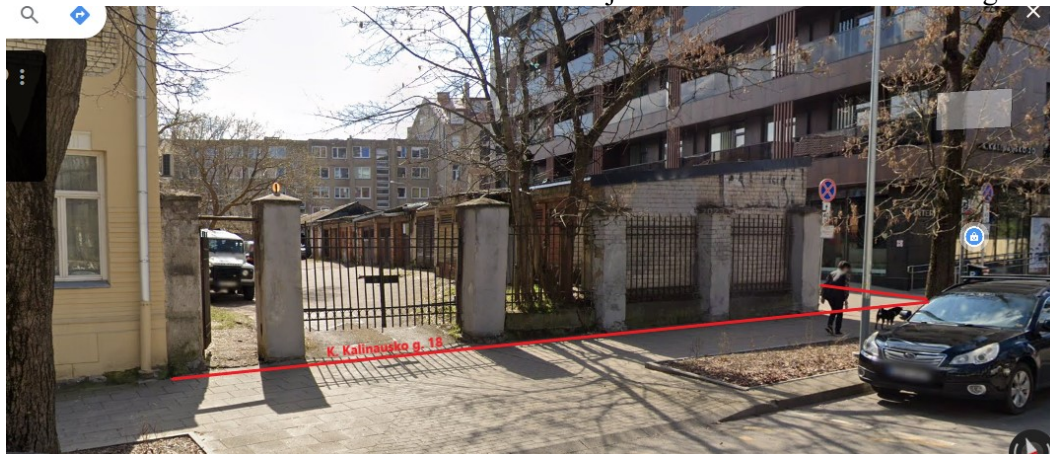
Planuojamo sklypo adresas – K. Kalinausko g. 18, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0054:337. Esama sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklype K. Kalinausko g. 18, kurio plotas 0.0779 ha., nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, 2023-12-06 sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. 49SŽN-273-(14.49.50 E.). Sklype yra UAB „KL18“ nuosavybės teise priklausantys, registruoti, 1961-1981m. statybos, garažai (boksai), kuriuos numatoma griauti.

Įvažiavimas esamas – iš K. Kalinausko gatvės. Reljefas lygus.

Šalia planuojamos teritorijos yra pakloti centralizuoti miesto tinklai, t. y. vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio, šilumos tinklų ir elektros.

Planuojamas sklypas. Aeronuotrauka.





3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO UŽDAVINIAI

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 d. 9 p. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6, 320 punktų reikalavimais, užtikrinant reikiamą automobilių parkavimo poreikį ir optimaliai suplanuojant požeminio automobilių parkavimo vietų išdėstymą numatomam statyti administraciniam pastatui, koreguojama teritorijos tarp K. Kalinausko ir J. Basanavičiaus gatvių detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00054320) sklype K. Kalinausko g. 18 antžeminės ir požeminės dalies statybos riba bei infrastruktūros servitutų išdėstymas.

Visi kiti detaliojo plano sprendiniai nekoreguojami.

4. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA

Sklypo K. Kalinausko g. 18, Vilniuje, kad. Nr. 0101/0054:337 naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklype K. Kalinausko g. 18, kurio plotas 0.0779 ha., nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, 2023-12-06 sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. 49SŽN-273-(14.49.50 E.). Sklype yra UAB „KL18“ nuosavybės teise priklausantys, registruoti, 1961-1981m. statybos garažai (boksai), kuriuos numatoma griauti.

Servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 153 kv/m.;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 153 kv/m.

Gretimybės:

- Vakarų riba: sklypas K. Kalinausko g. 20 - viešbutis.
- Rytų riba: sklypas K. Kalinausko g. 16 – daugiabutis gyv. namas.
- Šiaurinė riba (už D kategorijos K. Kalinausko gatvės): sklypas Akmenų g. 1 – daugiabutis gyv. namas.
- Pietinė riba: sklypas nesuformuotas. Teritorija užstatyta privačiais garažų bokšais.

5. KOREGUOJAMŲ SPRENDINIŲ SUTVARKYMO PRINCIPAI

- Statybos zonos riba koreguojama ties pravažiuoju ir ties K. Kalinausko gatve, sutapatinant ją su sklypo riba ir esamo pastato K. Kalinausko g. 16 užstatymo linija, užtikrinant darnų gatvės išklotinės kompozicinį ryšį. Neišlaikius normatyvinių atstumų nuo sklypo ribos, buvo gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai.
- Požeminė statybos zona koreguojama tikslu optimaliai suplanuoti požeminio automobilių parkavimo vietų išdėstymą.
- Koreguojamame detalajame plane (TPD reg. Nr. T00054320) nebuvo nurodytos įvažiuojamųjų vietų. Įvažiuojamųjų vietų buvo naudojami esami įvažiuojamieji iš K. Kalinausko gatvės - per vartus į kiemą ir įvažiuojamasis į tranzitinę servituto (1S2) zoną, kuriuo naudojasi ir aplinkinių namų gyventojai patekimui į kiemus. Sprendiniuose numatoma vieną įvažiuojamąją (esamą per vartus) naikinti ir naudotis esamu įvažiuoju į servituto (1S2) zoną, bei planuojamą įvažiuoju į numatomą servituto zoną (1S4).
- Inžinerinių tinklų tiesimo ir aptarnavimo servitutas (1S1, kodas 222) yra mažinamas iki 49 kv.m.
- Kelio servituto (1S2, kodas 215) plotas tikslinamas pagal esamas servituto koordinatas. Suvedus kelio servituto koordinatas jo plotas sumažėja nuo 153 kv.m. iki 151 kv.m.
- Nustatomas 1S3, kodas 202, 27 kv/m ploto kelio servitutas-teisė naudotis pėsčiųjų taku. Servitutas skirtas K. Kalinausko g. 16 namo gyventojams.
- Nustatomas 1S4, kodas 215, 93 kv/m ploto kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. Servitutas skirtas K. Kalinausko g. 16 namo gyventojams ir garažų savininkams.

Rengiant statybos projektą, dėl medžių išsaugojimo (medžių inventorizacijoje pažymėtų Uos5 ir L4) vadovautis arboristo išvadamis ir rekomendacijomis, o statybų metu numatyti arboristo priežiūrą.

Servitutai:

- Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas 49.00 kv.m.;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas 151.00 kv.m.;
- Kelio servitutas-teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas 27.00 kv.m.;
- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas 93.00 kv.m.;

Kiti sprendiniai nekeičiami.

Gretimybų schema



Gretimybės, savininkai ir naudotojai

<i>Nr. plane</i>	<i>Adresas ir/ar žemės sklypo unikalus Nr.</i>	<i>Žemės savininkai</i>	<i>Žemės nuomininkai ar panaudos gavėjai</i>	<i>DNSB. Pastatų ar patalpų savininkai,</i>
1	Akmenų 1. 0101-0054-0133	Lietuvos Respublika	----	118-oji daugiabučio namo savininkų bendrija Fiziniai asmenys
2	K. Kalinausko g.15 4400-0334-5840	Suomijos Respublikos ambasada	----	Suomijos Respublikos ambasada
3	K. Kalinausko g.16 4400-1945-2234	Lietuvos Respublika; Fizinis asmuo J. R.	----	900-oji daugiabučio namo savininkų bendrija Fiziniai asmenys
4	K. Kalinausko g.20 4400-4146-6166	UAB Turto nuomos centras, i.k. 303235857; UAB "Vilkerda", i.k. 303119557; JUNGTINĖS AMERIKOS VALSTIJOS; Fiziniai asmenys	----	Bendrija „Kalinausko 20“ UAB Turto nuomos centras, i.k. 303235857; UAB "Vilkerda", i.k. 303119557; JUNGTINĖS AMERIKOS VALSTIJOS; Fiziniai asmenys

6. PAVELDOSAUGINĖ DALIS

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta LR kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512), planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną.

Ištrauka iš Vilniaus istorinio centro laikinojo apsaugos reglamento brėžinio



VILNIAUS CENTRINĖS DALIES ZONAVIMAS
PAMINKLOSAUGOS POŽIŪRIU M 1:23000 (1994 m.):

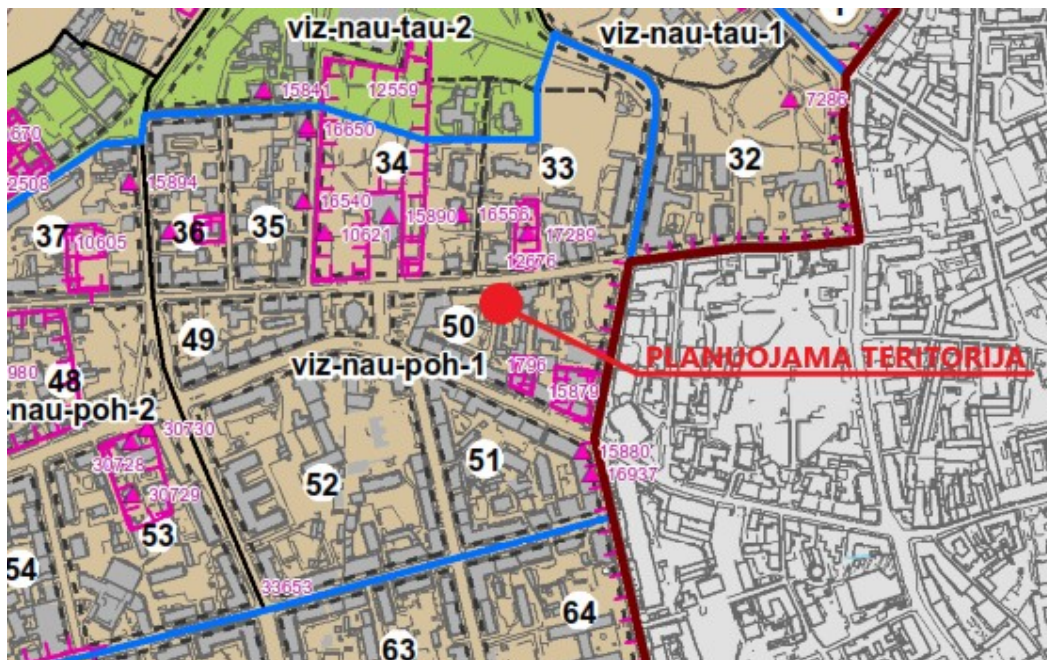
1. Vilniaus senamiestis.
2. Kitos urbanistinės teritorijos.
- 3A. Reguluojamų statybų zona.
- 3B Reguluojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas).
4. Gamtos apsaugos zona .

KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS DEPARTAMENTO
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS KULTŪROS MINISTERIJOS
2005-04-19 ĮSAKYMU NR. Į-167 NUSTATYTA, KAD
PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO UIP
- VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONA
APIMA 2, 3A, 3D, 4 TERITORIJAS.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį viz-nau-poh-1, priemiesčio pavadinimas – Pohulianka ir į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (kodas 25504)

*Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano.
Nekilnojamas kultūros paveldas.*

*Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų)
zonavimo ir reglamentų schema.*



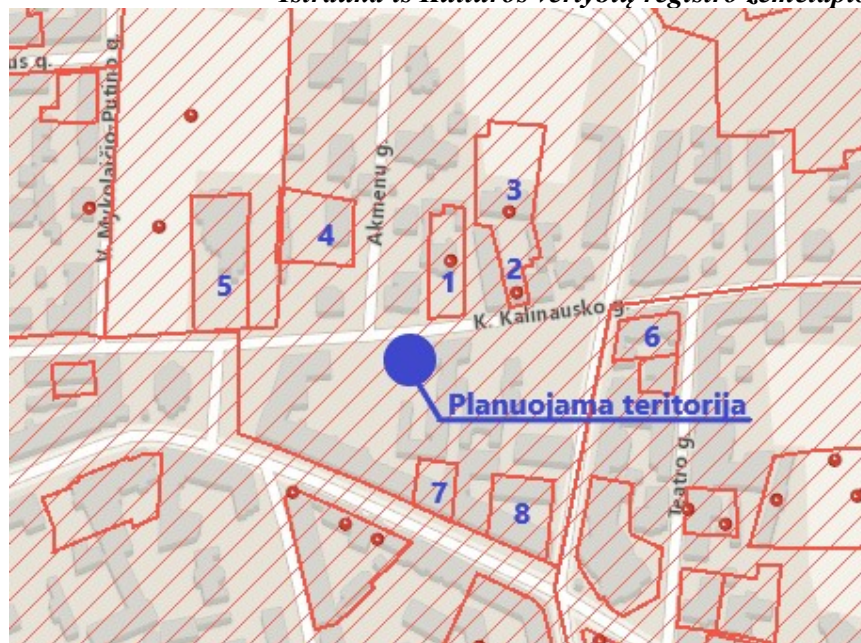
REGLAMATAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaits pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/istorinės dominantes (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaits)
viz-nau-poh-1	Pohulianka	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinge viešoji erdvė - Taurakalnio prieigos. Aukšti reikalaujami architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, vystymui	perimetrisis užstatymas, dominuoja perimetrisis reguliarus (Naujamiesčio kvartaluose Nr. 33, 34, 49, 50, 51, 52) perimetrisis ekstensyvus, miestų vilų užstatymas Naujamiesčio kvartale Nr. 36 Perimetrisis intensyvus ir ekstensyvus Naujamiesčio kvartale Nr. 35	≤3 ≤1,2 ≤2	25 17 20	28 26 25	ID-Vilniaus Šv. Konstantino ir Mykolo cerkvė atskirose vietose - iki 23/34 m	33653, dalyje 25504	privalomi archeologiniai tyrimai/Saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (kodas 33653) teritoriją. Planuojami sprendiniai vertinimo tarybos aktu nustatytoms vertingosioms savybėms (planinės struktūros tipui ir tinklui, kvartalams, vietovės plano struktūros valdoma (posesijoms), keliams, gatvėms, aikštėms ir kt.) neigiamos įtakos neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nustatytus sprendinius ir neturės neigiamos įtakos gretimose teritorijose esančioms kultūros vertybėms.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta LR Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII) V skyriaus pirmojo skirsnio nuostatomis, įvertinti esantys artimiausi nuo planuojamo sklypo kultūros paveldo objektai bei kultūros paveldo statiniai:

1. Namai (kodas 17289);
2. Namų kompleksas (kodas 42989);
3. Namų kompleksas (kodas 42990);
4. Namai (kodas 16556);
5. Vilniaus santuokų rūmai (kodas 15890);
6. Geršono Bernikerio ir Giršos Sinajaus namai (kodas 49085);
7. Namai (kodas 1796);
8. Pastatas (kodas 15879).

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu



Planuojamoje teritorijoje numatomas statinys savo apimtimi bei išraiška nenustelbs gretimose teritorijose esančių kultūros vertybių vertingųjų savybių bei užtikrins jų apžvelgiamumą. Planuojamas užstatymas, žiūrint iš Kalinausko gatvės nebus iškilęs virš matomų saugomų kultūros paveldo objektų, nebus matomas saugomo kultūros paveldo objekto artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruos ir su kultūros paveldo objektu.

Planuojamoje teritorijoje numatomi statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi bei išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ir jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių, gamtinių vertybių, Vilniaus senamiestį supančių kalvų bei užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojamas statinys, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos vietų nebus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, nebus matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruos ir su kultūros paveldo objektu ar jų grupe.

Žr. priedą “Vizualinės analizės”.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 25504) teritoriją. Žemės judinimo darbų vietose būtina atlikti archeologinius tyrimus.

7. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių transporto priemonių kietos dangos privažiavimas prie užstatomų zonų. Techninio projekto metu pastatus projektuoti remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Planuojamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis – I.

Gaisrų plitimas į gretimus pastatus, rengiant techninį projektą, turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo statinio ir kitos paskirties, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neplistų į už jos esantį gretimą patatą.

Išorės gesinimui turi būti numatytas 15 l/s vandens tiekimas gaisro metu. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Vanduo gaisrų gesinimui bus imamas iš esamų gaisrinių hidrantų Kalinausko g. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių gelbėtojų tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo tolimiausio pastato perimetro taško yra ne didesnis kaip 200 m.



Privažiavimai prie pastatų, galimybė ugniagesių technikai manevruoti

Privažiuoti prie pastatų, ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos esamos kietos dangos motorizuoto susisiekimo K. Kalinausko gatvė ir akligatvis nuo jos.

Kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

Privažiavimai prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršytų 15 m. turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus.

Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Automobilinėms kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato numatoma ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes.

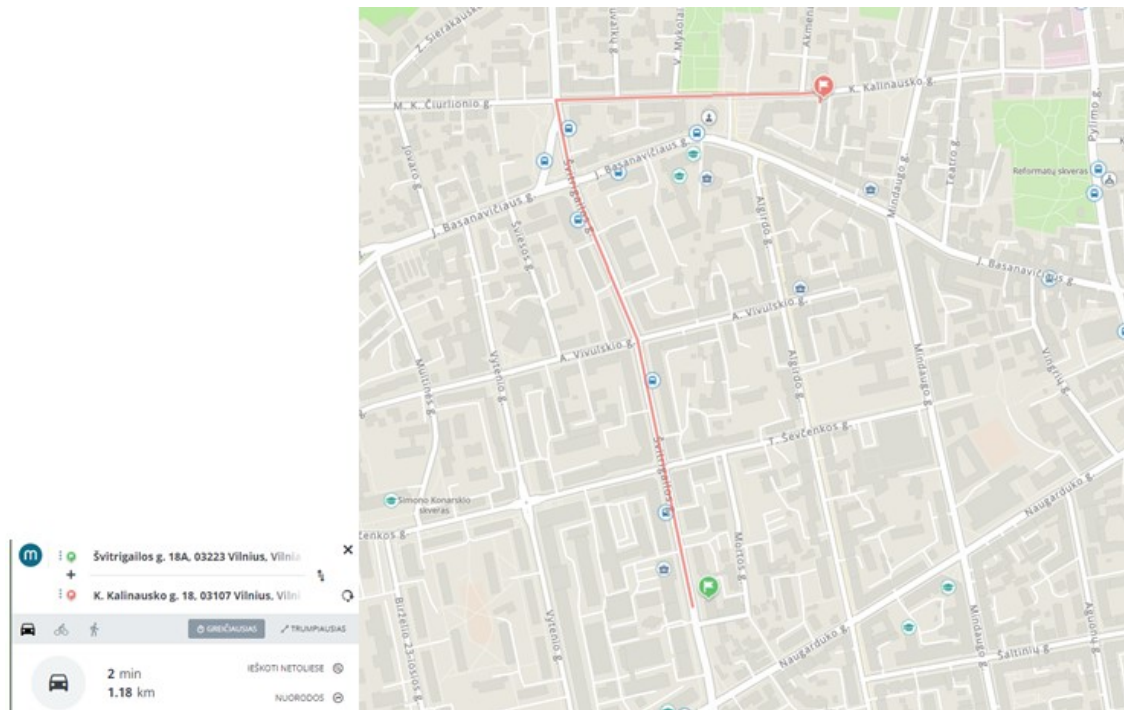
Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto

priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus [10.15] ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);

Artimiausios PAGD prie VRM Vilniaus PGV ugniagesių komandos

Artimiausia Vilniaus APGV 2-oji ugniagesių komanda – Švitrigailos g. 18, Vilnius važiavimo atstumas apie – **1,2 km** (žr. 1 paveikslą), apytikslis važiavimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) – $(1,2/40) \cdot 60 = 1,8$ **min.**



8. TRANSPORTINĖ DALIS

Planuojamas sklypas yra šalia D kategorijos K. Kalinausko gatvės.

Įvažiavimas į sklypą esamas iš K. Kalinausko gatvės, kuriuo šiuo metu patenkama į 70 parkavimo vietų ir garažų esančių gretimų namų kiemuose. Srauto padidėjimas numatomas tik ties administraciniais pastatais. Artimiausias gyv. namas nuo esamo įvažiavimo yra 20 m. atstumu. Transporto srautų padidėjimas numatomas tik ties administraciniais pastatais. Poveikio gyvenamosios paskirties pastatams nebus, poveikis administracinės paskirties pastatui neskaičiuojamas, nes pastatas patenka į bendrą Kalinausko gatvės (kurioje fiksuojama virš 4000 automobilių per parą srautas) srauto poveikio zoną.

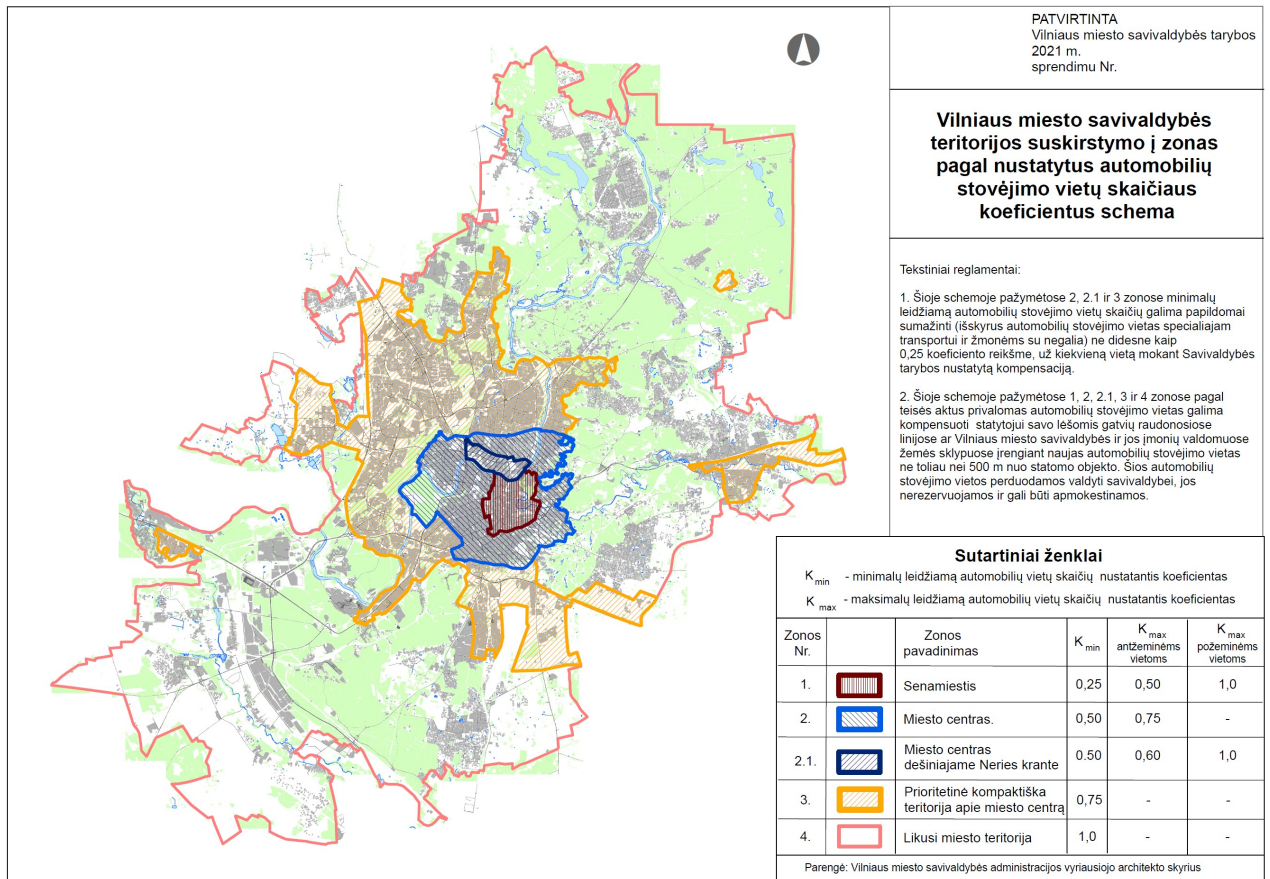
Ivažiavimas į planuojamo pastato požeminį garažą numatomas iš esančio sklype pravažiavimo servituto 1S2 iš K. Kalinausko gatvės. Po planuojamu sklypu yra numatyta dviejų aukštų požeminė automobilių saugykla, viso talpinanti apie 16 automobilių. Antžeminis parkavimas numatomas iki 6 vietų. Viso 22 vietos. Pagrindiniai triukšmo šaltiniai planuojamame sklype bus autotransporto srautas į požeminį garažą. Techninio projekto rengimo metu automobilių parkavimo vietų skaičius tikslinamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimai

Automobilių poreikis skaičiuojamas pagal STR 1.05.06:2010 "Statinio projektavimas" (8 priedo) p. 7.1.3. ir STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai (30 lentelės) reikalavimus.

Patalpų paskirtis	Mato vienetas	Reglamentuojamas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“	Reikiamas automobilių kiekis vnt.
Administracinės paskirties pastatai	464.m	1 vieta 25 kv.m pagrindinio ploto	19
Kavinė	90kv.m.	1 vieta 15 kv.m salės ploto	6
		Viso reikalinga:	25*

***Projektuojamas pastatas yra zonoje 2 (miesto centras)**



**Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema*

Pagal koeficientų schemą*, negali būti mažiau nei 12 automobilių stovėjimo vietų ir ne daugiau kaip 25 vietos. Viso planuojamos – 22 automobilių stovėjimo vietos. Požeminėje stovėjimo aikštelėje 16 vietų ir 6 vietos antžeminėje aikštelėje.

Projekto vadovas

Darius Krungolcas