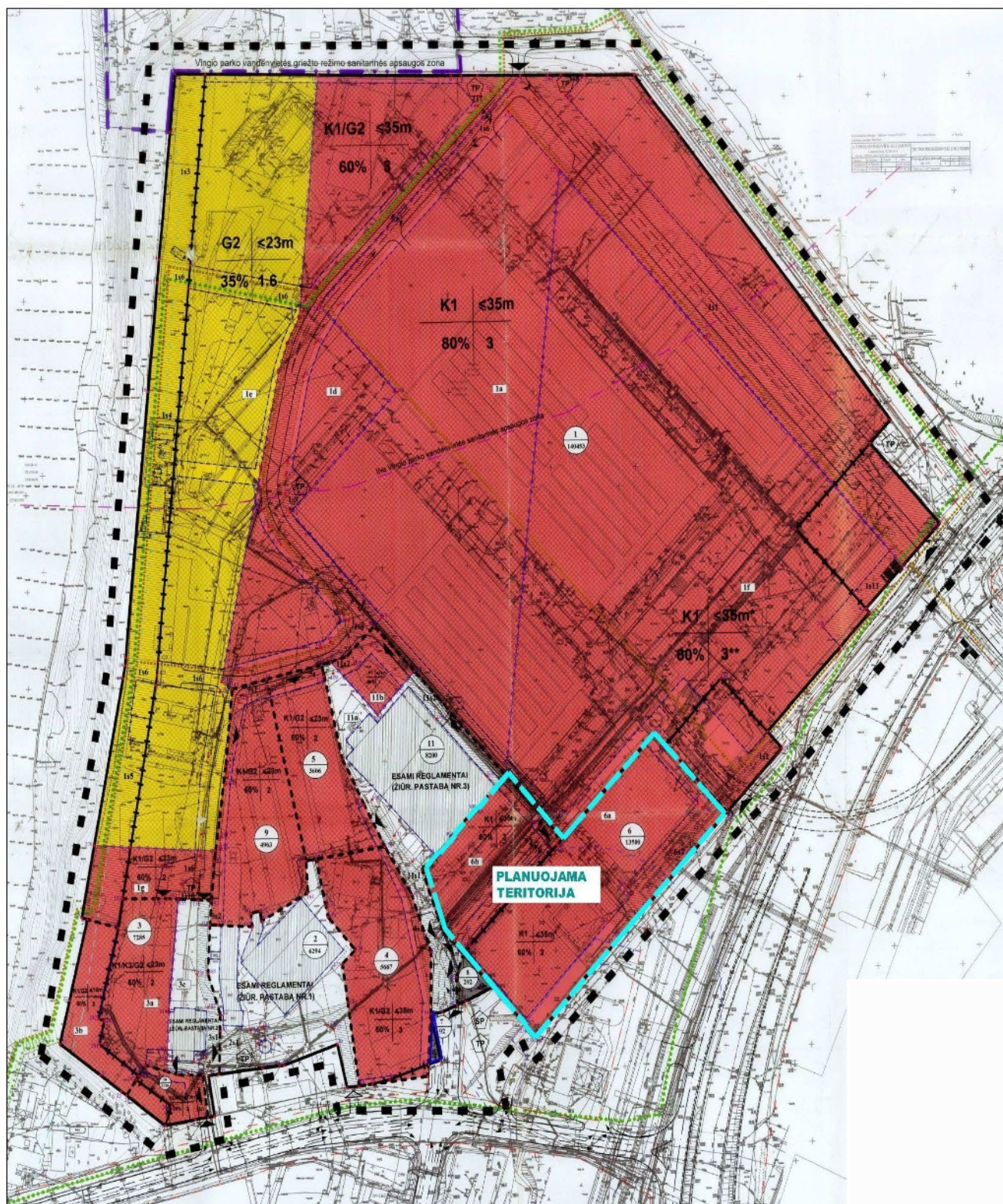


SKLYPŲ GELEŽINIO VILKO G. 2 DETALIOJO PLANO SUSISIEKIMO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE GELEŽINIO VILKO G. 6

Projekto Nr.	A 23/05-3
Teritorijų planavimo lygmuo	VIETOVĖS
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	KOMPLEKSINIS
Planavimo organizatorius	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Planavimo iniciatorius	UAB "DIFF DEVELOP" Rinktinės g. 5-101, LT-09234 Vilnius
Projekto rengėjas	MB „ARCHUS“ Laisvės pr. 60-1107, Vilnius +370 615 28588 info@archus.lt
Projekto vadovas	ANDRIUS BAKANOVAS
Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr.	A 1461
Projekto parengimo metai	2024 M.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



1 pav. Koreguojamas detalusis planas su pažymėta planuojama teritorija

ĮVADAS

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. vasario 13 d. sprendimu Nr.1-389 “Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detalusis planas.

Koreguojama teritorija: žemės sklypas Geležinio Vilko g. 6 (kadastro Nr. 0101/0052:428), Vilnius.

Planavimo tikslai: koreguoti Sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detalioju planu suformuotus susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (autotransporto įvažiavimo / išvažiavimo vietas) žemės sklypui Geležinio Vilko g. 6, Vilnius (kad. Nr. 0101/0052:428).

Planavimo pagrindas: Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

1. Normatyviniais aktais :

- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr.XII-407, priimtu 2013-06-27 (galiojimas nuo 2014-01-01) bei galiojančiais šio įstatymo pakeitimais;
- LR Vyriausybės nutarimu Nr.1267, 2013-12-1 redakcija “Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr.D1-8, 2014-01-02, pakeitimas Nr.D1-759, 2014-09-19) naujausia redakcija;

2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. vasario 13 d. sprendimu Nr.1-389 “Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detalioju planu ir visomis jo vėlesnėmis korekcijomis.

3. Atsižvelgiant ir įvertinant greta rengiamų statybos projektų sprendinius:

- Administraciniai pastatai ir viešbučių paskirties pastatas, Geležinio Vilko g.6, Vilnius, Statybos projektas;
- Prekybos paskirties (7.3) pastato Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje, statybos projektas;
- Geležinio Vilko gatvės dalies nuo Savanorių pr. žiedinės sankryžos iki Geležinio Vilko g. 25, M. K. Čiurlionio gatvės dalies ties žemės sklypu (Kad. Nr. 4400-0727-5845) ir Gerosios Vilties gatvės dalies nuo Geležinio Vilko g. iki Savanorių pr. rekonstravimo projektas;
- Egulių gatvės atkarpos tarp Tūkstantmečio g., Geležinio Vilko g. ir Savanorių pr. žiedinės sankryžos rekonstravimo projektas;
- Susisiekimo komunikacijų Geležinio Vilko g. 2, Vilniuje statybos projektas.

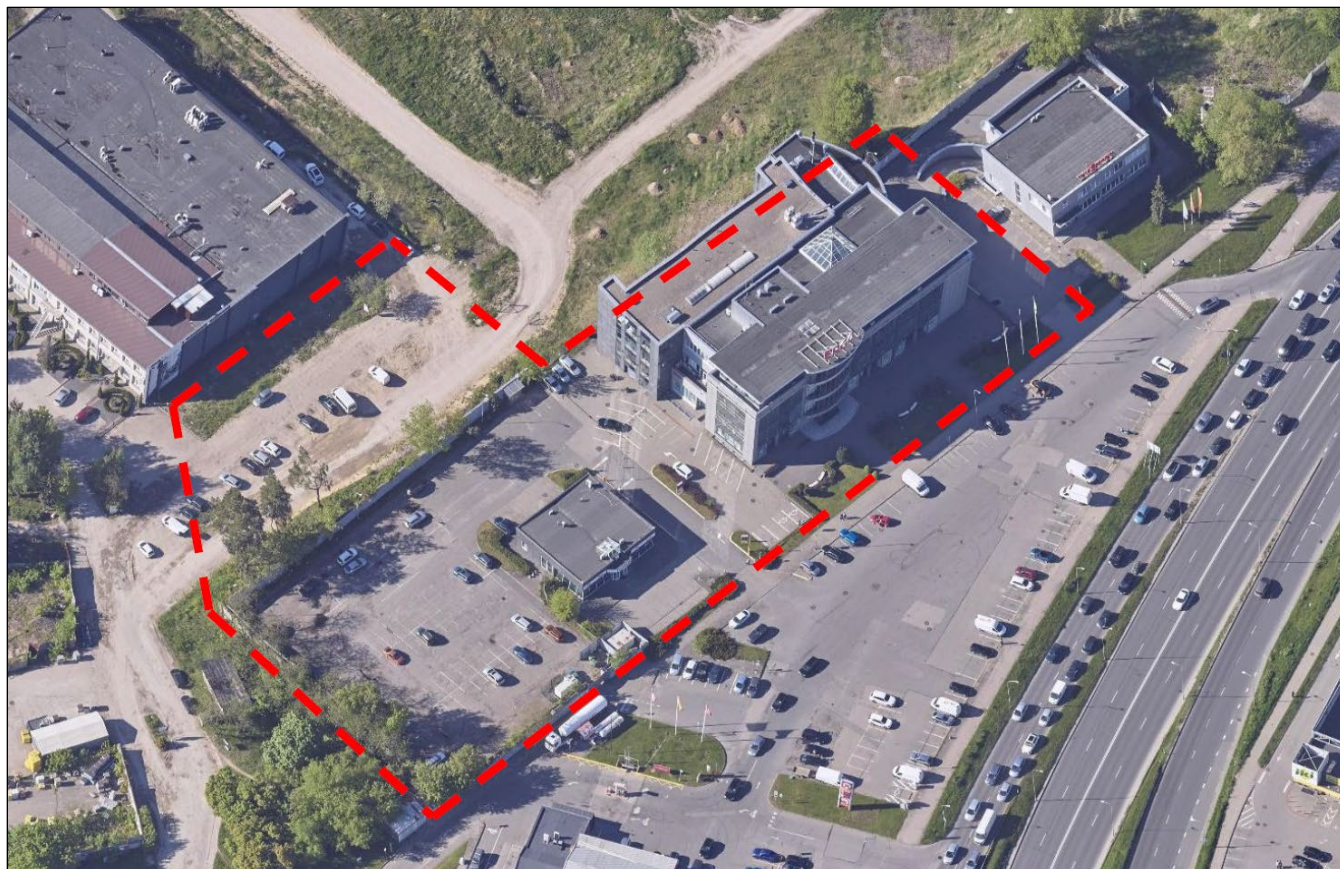
Planavimo iniciatorius: UAB "DIFF Develop", Rinktinės g. 5-101, LT-09234 Vilnius.

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas: MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el.p.: andrius@archus.lt

Objektas: SKLYPŲ GELEŽINIO VILKO G. 2 DETALIOJO PLANO SUSISIEKIMO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE GELEŽINIO VILKO G. 6	Aiškinamasis raštas Psl. 2 iš 19
---	-------------------------------------

ESAMA PADĖTIS

Planuojamas objektas yra intensyviai vystomoje Vilniaus miesto dalyje, Vilkpėdės seniūnijoje, Geležinio Vilko g. 6 (kadastro Nr. 0101/0052:428). Šis 13500 m² (1.35 ha) sklypas yra užstatytas dviem administracinės paskirties pastatais ir ribojasi su judria Geležinio Vilko gatve. Teritorijoje nėra saugomų kultūros ar gamtos paveldo objektų.



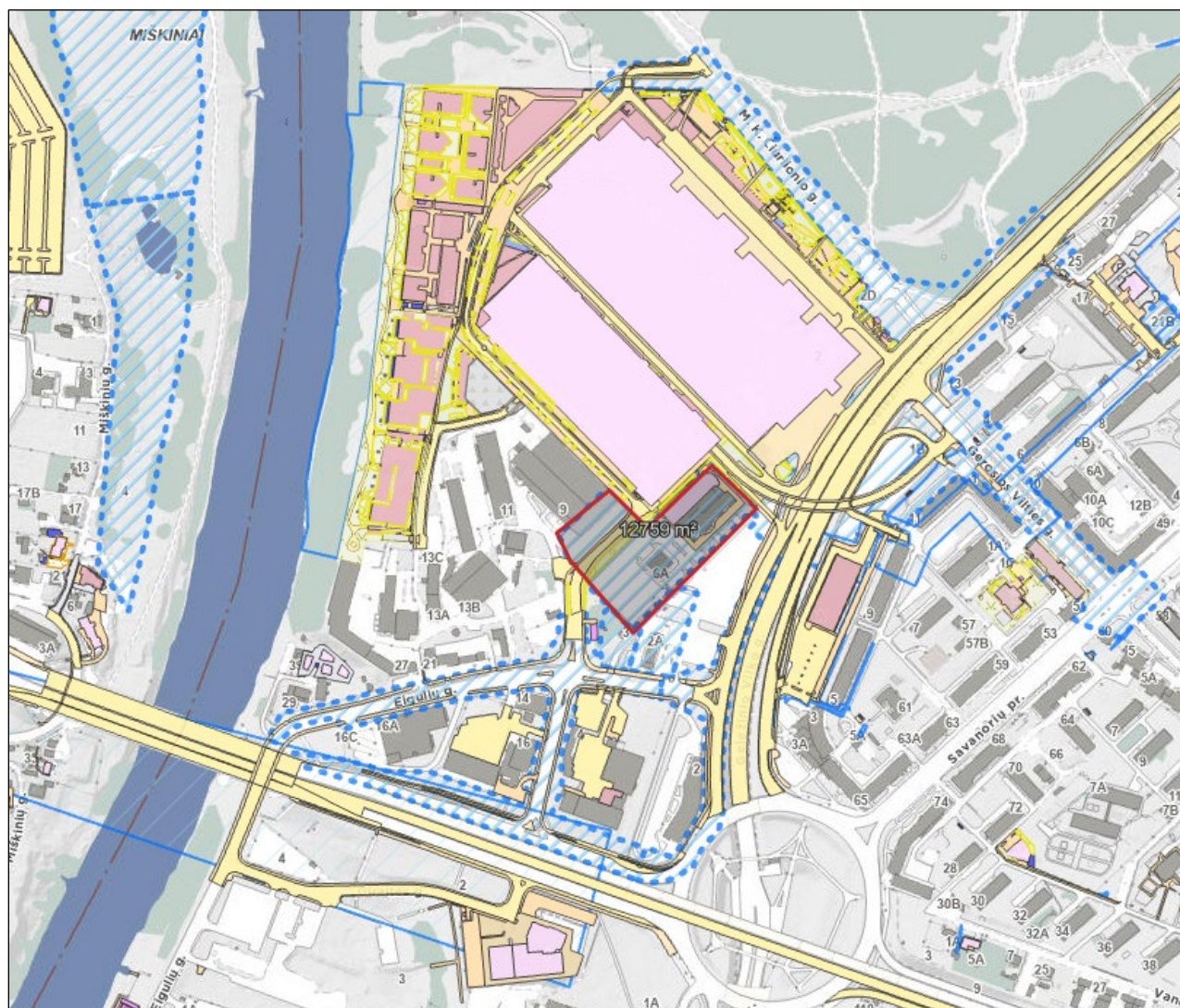
2 pav. Planuojama teritorija (informacijos šaltinis: <https://erdvinis.vilnius.lt/>)

ŽEMĖS SKLYPO NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠO DUOMENYS

Adresas	Vilnius, Geležinio Vilko g. 6
Unikalus daikto numeris	4400-1802-7800
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	0101/0052:428 Vilniaus m. k.v.
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	1.3500 ha
Žemės sklypo savininkas	UAB "DIFF Develop"
Pastatų savininkas	UAB "DIFF Develop"

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtmatis skirsnis) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
Servitutai	1260 kv. m ploto servitutas inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti 1855 kv. m ploto servitutas susisiekimo infrastruktūrai ir inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti

SUSISIEKIMAS



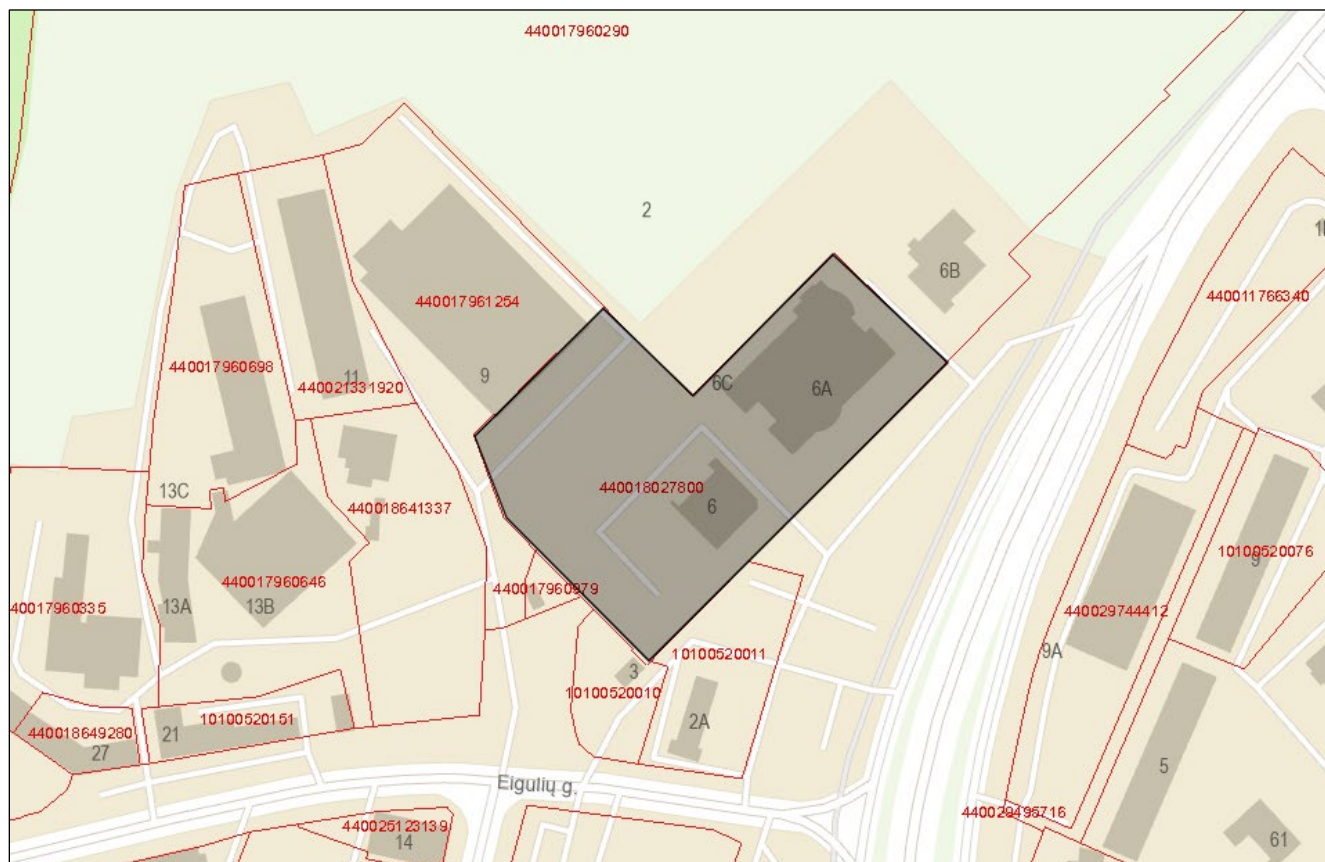
3 pav. Galiojantys bei rengiami susisiekimo infrastruktūros statybos projektai

Planuojama teritorija yra strategiškai patogioje vietoje, šalia pagrindinių miesto arterijų – Geležinio Vilko ir Tūkstantmečio gatvių, bei Savanorių žiedo. Numatoma, kad pagrindiniai automobilių srautai vyks iš pietinės pusės, kur projektuojamas įvažiavimas į Eigulių gatvę.

Teritorijos rytinėje dalyje esanti jungtis su Geležinio Vilko gatve bus pertvarkyta pagal Geležinio Vilko g. (nuo Savanorių pr. žiedinės sankryžos iki Geležinio Vilko g. 25), M. K. Čiurlionio g. (ties sklypu, kad. Nr. 4400-0727-5845) ir Gerosios Vilties g. (nuo Geležinio Vilko g. iki Savanorių pr.) rekonstrukcijos projektus. Po rekonstrukcijos iš projektuojamo sklypo bus galima tik išvažiuoti, o tai reikšmingai pakeis esamos automobilių aikštelės naudojimą, kadangi iki šiol įvažiavimui buvo naudojama būtent ši jungtis.

Pėstieji teritoriją pasiekia iš Eigulių, Giraitės, Gerosios Vilties ir Vingio parko stotelių. Pėsčiųjų ir dviratininkų susisiekimą žymiai pagerins projektuojama požeminė perėja po Geležinio Vilko gatve, taip pat numatomi Geležinio Vilko, Gerosios Vilties, M.K. Čiurlionio ir Eigulių gatvių rekonstrukcijos projektai, kuriuose numatyta įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS KAIMYBINIAI ŽEMĖS SKLYPAI



4 pav. Nekilnojamo turto kadastro žemėlapis. Šaltinis www.geoportal.lt

Kaimyninės teritorijos padėtis planuojamos teritorijos atžvilgiu	Adresas / Sklypo unikalus Nr. / Sklypo kadastro Nr.	Žemės sklypo naudotojai
Šiaurinė pusė	Geležinio Vilko g. 2	ReVINGIS3, UAB, a.k. 305785472

	4400-1796-0290 0101/0052:422	ReVINGIS1, UAB, a.k. 305708814 ReVINGIS2, UAB, a.k. 305254258 "Vingio turtas", UAB, a.k. 302533174 GALIO GROUP, UAB, a.k. 302414120 TVARUS REAL ESTATE, UAB, a.k. 304710933 LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Rytinė pusė	Laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai. Geležinio Vilko gatvė	
Pietinė pusė	Geležinio Vilko g. 2A 0101-0052-0011 0101/0052:11	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Circle K Lietuva, UAB, a.k. 211454910
Pietinė pusė	Eigulių g. 3 0101-0052-0010 0101/0052:10	Circle K Lietuva, UAB, a.k. 211454910
Vakarinė pusė	Laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai (privažiavimas prie sklypo)	
Vakarinė pusė	Geležinio Vilko g. 4400-1796-0979 0101/0052:426	"Vingio turtas", UAB, a.k. 302533174
Vakarinė pusė	Eigulių g. 9 4400-1796-1254 0101/0052:427	"Vingio turtas", UAB, a.k. 302533174 LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Fizinis asmuo J. S. Fizinis asmuo O. S. UAB "Danesa" ir partneriai, a.k. 126194232 L. R. Tamulio firma "Meditalika", a.k. 134565744 Fizinis asmuo I. D.

GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija yra strategiškai svarbioje Vilkpėdės seniūnijos dalyje, kuri sparčiai vystoma. Pietryčiuose teritorija ribojasi su Geležinio Vilko gatve, kur priešais esamą "Ergo" administracinį pastatą yra intensyviai naudojama netaisyklingos trikampio formos automobilių aikštelė. Ši aikštelė, turinti du įvažiavimus iš Geležinio Vilko gatvės, dažnai tampa neoficialiu pravažiavimu į degalinę vairuotojams, išvykstantiems iš miesto Savanorių prospektu ar Oslo gatve.

Vakarinėje dalyje vyrauja pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos su chaotišku, neaiškių principų užstatymu. Dalis pastatų yra apleisti ir nebenaudojami, o gatvių tinklas neišvystytas, kai kurios jų yra asfaltuotos, kitos – tik išvažinėtos. Atsižvelgiant į intensyvią gretimų sklypų plėtrą, tikėtina, kad ši teritorija taip pat bus vystoma ateityje.

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su buvusios "Velgos" gamyklos teritorija, kurioje šiuo metu vystomas "Akropolio" projektas.

Kitapus Geležinio Vilko gatvės dominuoja 5-14 aukštų gyvenamieji, prekybos ir viešbučių pastatai, sudarantys perimetrinį užstatymą.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI

TERITORIJOS REGLAMENTAI PAGAL VILNIAUS MIESTO BENDRAJĄ PLANĄ 2021 M.



5 pav. Bendrojo plano ištrauka. Šaltinis www.vilnius.lt

Teritorijos funkcinė zona: Miesto dalies centro zona VIL-1-3

Vyraujantys teritorijos požymiai: Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Maksimalus užstatymo intensyvumas: 2,5

Užstatymo tankis: 80

Maksimalus aukštis: 35 m

Didžiausias leistinas pastatų aukštis aukštais: 9

Užstatymo tipas:

- perimetrinis reguliarus- uždaro plano kvartalai (pr_u);
- perimetrinis reguliarus- nepilnai uždari kvartalai (pr_a);

Teritorijos panaudojimo tipas:

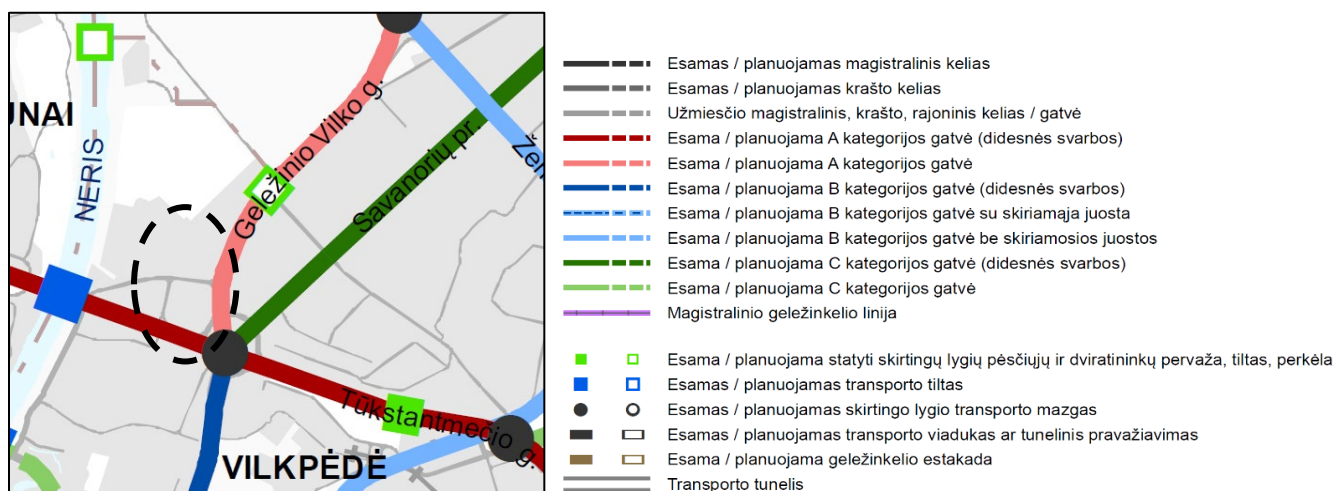
- GC (mišri centro teritorija),
- GM (mišri gyvenamoji teritorija),
- PA (paslaugų teritorija),
- SI (socialinės infrastruktūros teritorija).

Galimi žemės naudojimo būdai:

- G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos),
- K (komercinės paskirties),
- V (visuomeninės paskirties),
- R (rekreacinės teritorijos),
- B (bendro naudojimo),
- I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos),
- E (atskirųjų želdynų teritorijos).

Apsaugos zonos: teritorija patenka į Vandenvietės 2-ąją apsaugos juostą.

Vilniaus m. bendrajame plane nustatyta, kad Geležinio Vilko gatvė yra A kategorijos, o Eigulių gatvė D kategorijos.



6 pav. Gatvių kategorijų schema, Vilniaus m. BP

TERITORIJOS REGLAMENTAI PAGAL SKLYPŲ GELEŽINIO VILKO G. 2 DETALŪJŲ PLANĄ

Koreguojamas Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2008-02-13 sprendimu Nr. 1-389 "Dėl sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano tvirtinimo" patvirtintas sklypų Geležinio Vilko g. 2 (kadastro Nr. 0101/0052:157, Nr. 0101/0052:156, Nr. 0101/0052:146 ir Nr. 0101/0052:138), Vilkpėdės seniūnijoje, detalusis planas, kuriuo suformuoti 11 žemės sklypų ir nustatyti jų naudojimosi reglamentai.

Šiame projekte nagrinėjama tik dalis detaliojo plano - sklypas Nr. 6 (kadastro Nr. 0101/0052:428, Geležinio Vilko g. 6, Vilniuje), kuriam detalioju planu buvo nustatyti tokie leistini bendrieji sklypo užstatymo parametrai:

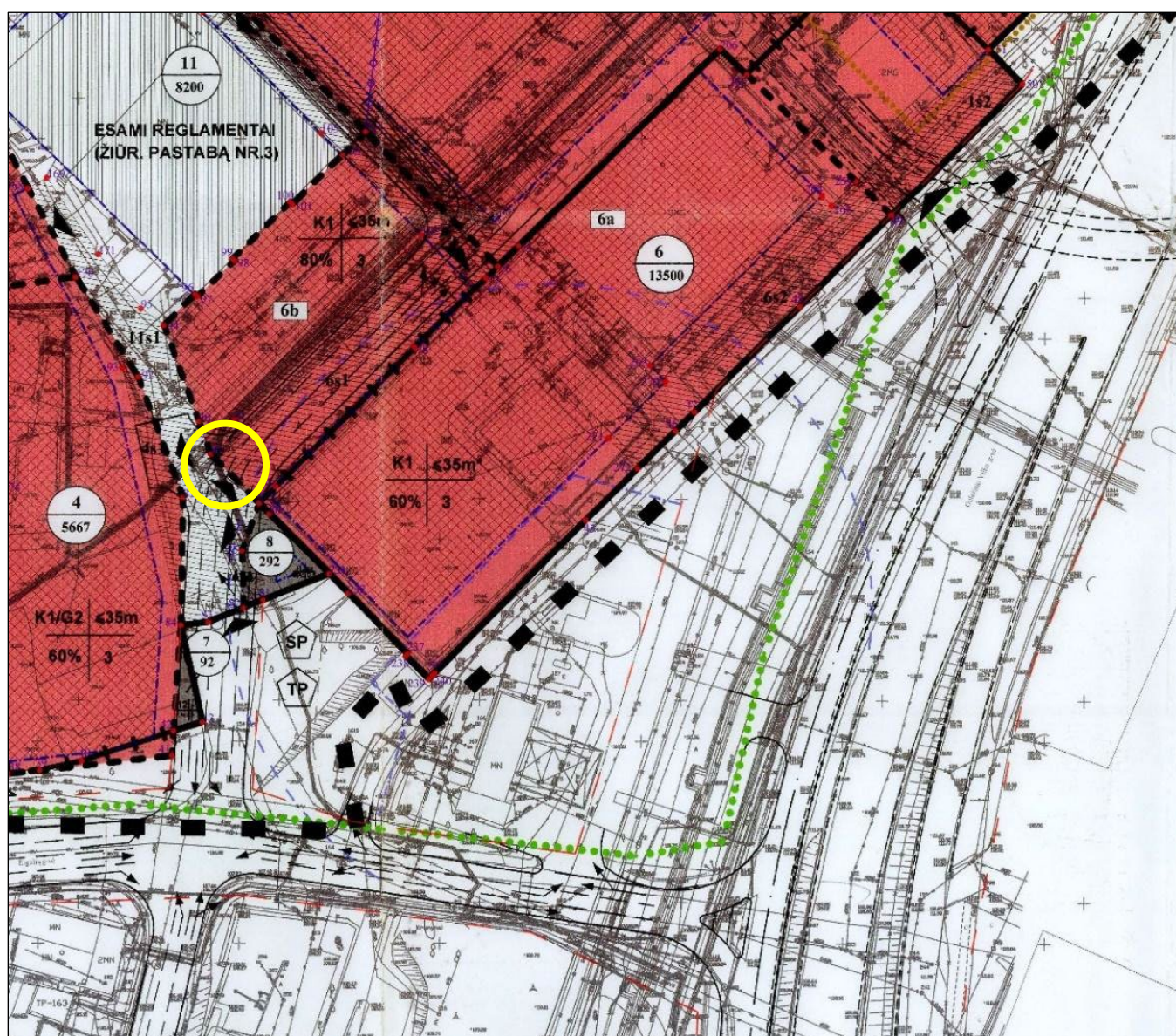
- Sklypo plotas – 13500 m²;

- Žemės naudojimo būdas / pobūdis - K1;
- Užstatymo tankumas - 60%;
- Užstatymo intensyvumas – iki 3;
- Pastatų aukštų skaičius: iki 11;
- Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 35m;
- Statinio aukščio absoliutinė altitudė – iki 145,0m.

Sklypui Nr.6 nustatyti servitutai:

- 6S1 – servitutas pravažiuavimui 1 a. lygyje bei inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti;
- 6S2 – servitutas inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti.

Sklypui Nr.6 nustatyta viena autotransporto patekimo į sklypą vieta iš Eigulių gatvės.



7 pav. Koreguojamo Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano ištrauka

ŽEMĖS SKLYPO GELEŽINIO VILKO G.6 PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

Planuojamoje teritorijoje yra parengti projektiniai pasiūlymai: Administraciniai pastatai ir viešbučių paskirties pastatas, Geležinio Vilko g.6, Vilnius, Statybos projektas. Šių projektinių pasiūlymų sprendinių pagrindų yra koreguojamas Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detalusis planas, nustatant papildomas autotransporto įvažiavimo / išvažiavimo vietas į žemės sklypą.

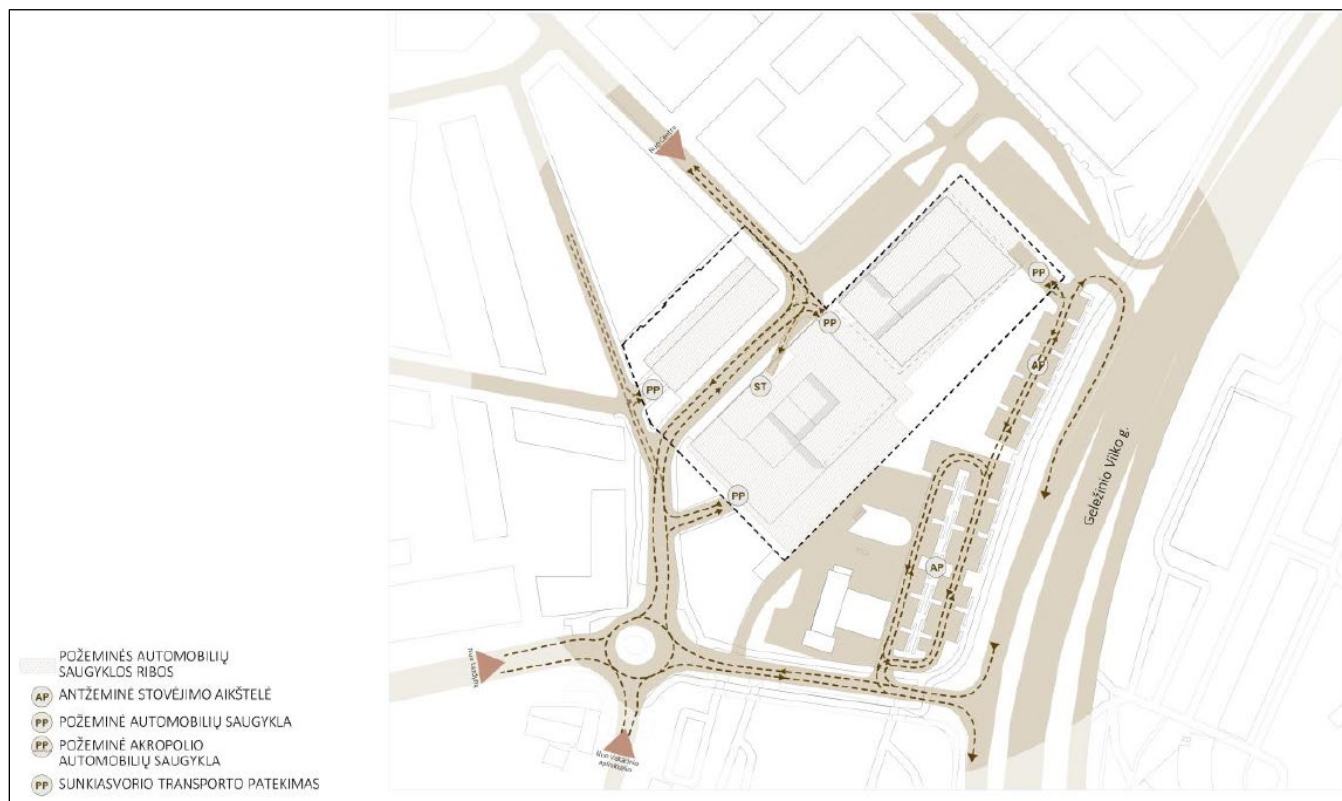
Projektuojami pastatai:

- Pastatas Nr. 1 – administracinės paskirties pastatas;
- Pastatas Nr. 2 – administracinės paskirties pastatas;
- Pastatas Nr. 3 – viešbučių paskirties pastatas.

Nagrinėjant planuojamos teritorijos užstatymo variantus nuspręsta formuoti tris kvadratių tūrių pastatus, administraciniai pastatai – su atriumu. Pastatai orientuojami lygiagrečiai Eigulių gatvei, pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, perimetriniam užstatymui būdingais principais. Vidiniai kiemai sklype formuojami nuo Eigulių gatvės atsitveriant pastatais, o iš kitų pusių – želdiniais ir gerbūvio elementais.

Sklypo dalies 6a požeminėje aikštelėje projektuojamos ~618 automobilių vietų. Sklypo dalies 6b požeminėje aikštelėje projektuojamos ~25 vietos. Bendrai sklypo požeminėse aikštelėse projektuojama ~643 vietos, kurios patenkina reikalingą automobilių vietų poreikį. Siekiant išskaidyti eismo srautus, į požemines aikšteles numatomas patekimas iš planuojamų trijų sklypo įvažiavimų / išvažiavimo vietų.

AUTOTRANSPORTO JUNGTYS

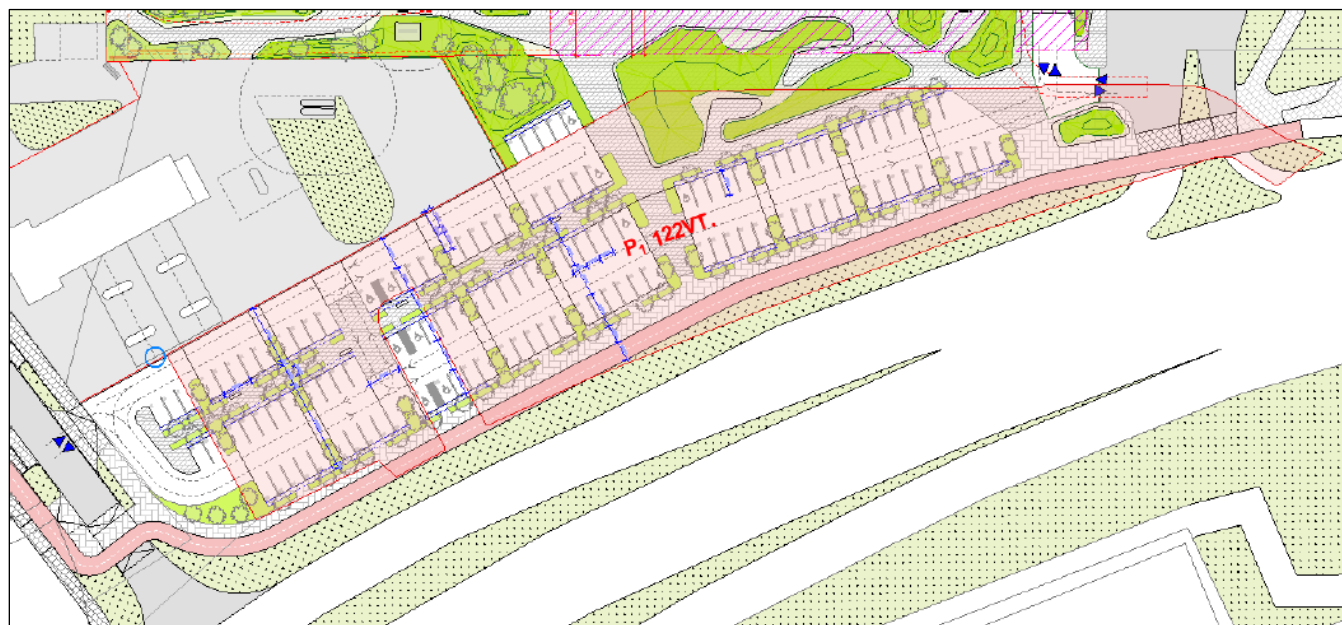


8 pav. Autotransporto eismo schema

Pagrindiniai automobilių srautai planuojami iš Geležinio Vilko gatvės (atvykstantys iš centro pusės) ir Eigulių gatvės (atvykstantys iš Lazdynų ir Vakarinio aplinkkelio). Lengvieji automobiliai nukreipiami į įvažiavimus į požeminę aikštelę iš Eigulių Gatvės, sklypo vakarinėje ir šiaurinėje pusėse, bei iš esamos antžeminės aikštelės, kur išvažiavimas galimas tiesiai į Geležinio Vilko gatvę. Į sklypo vidų automobiliai neįleidžiami, antžeminės lengvųjų automobilių parkavimo vietos neprojektuojamos.

Pastatų pirmuosiuose aukštuose planuojamos komercinės paskirties patalpos, joms bus reikalingas epizodinis aptarnaujančio transporto privažiavimas. Tokia galimybė numatoma iš servitutinės pravažiavimo zonos, Eigulių gatvės atkarpos, numatant išplatintą šalikelę /išsikrovimo aikštelę už K1 pastato. Šioje zonoje taip planuojamas aptarnaujančio transporto judėjimas į Akropolio požeminę aikštelę, dėl to, prekių pristatymui nuspręsta taip pat naudotis šia atkarpa, taip išvengiant aptarnaujančio transporto kitose sklypo zonose ir optimizuojant motorizuoto transporto judėjimą teritorijoje. Į 6b zoną detaliu planu numatytas įvažiavimas projektuojamas kitu projektu „Eigulių gatvės atkarpos tarp Tūkstantmečio g., Geležinio Vilko g. Ir Savanorių pr. žiedinės sankryžos rekonstravimo projektas“. Čia iš gatvės patenkama tiesiai į požeminę automobilių aikštelę.

Projektiniuose pasiūlymuose siūloma atskiru projektu humanizuoti esamą antžeminę automobilių aikštelę.



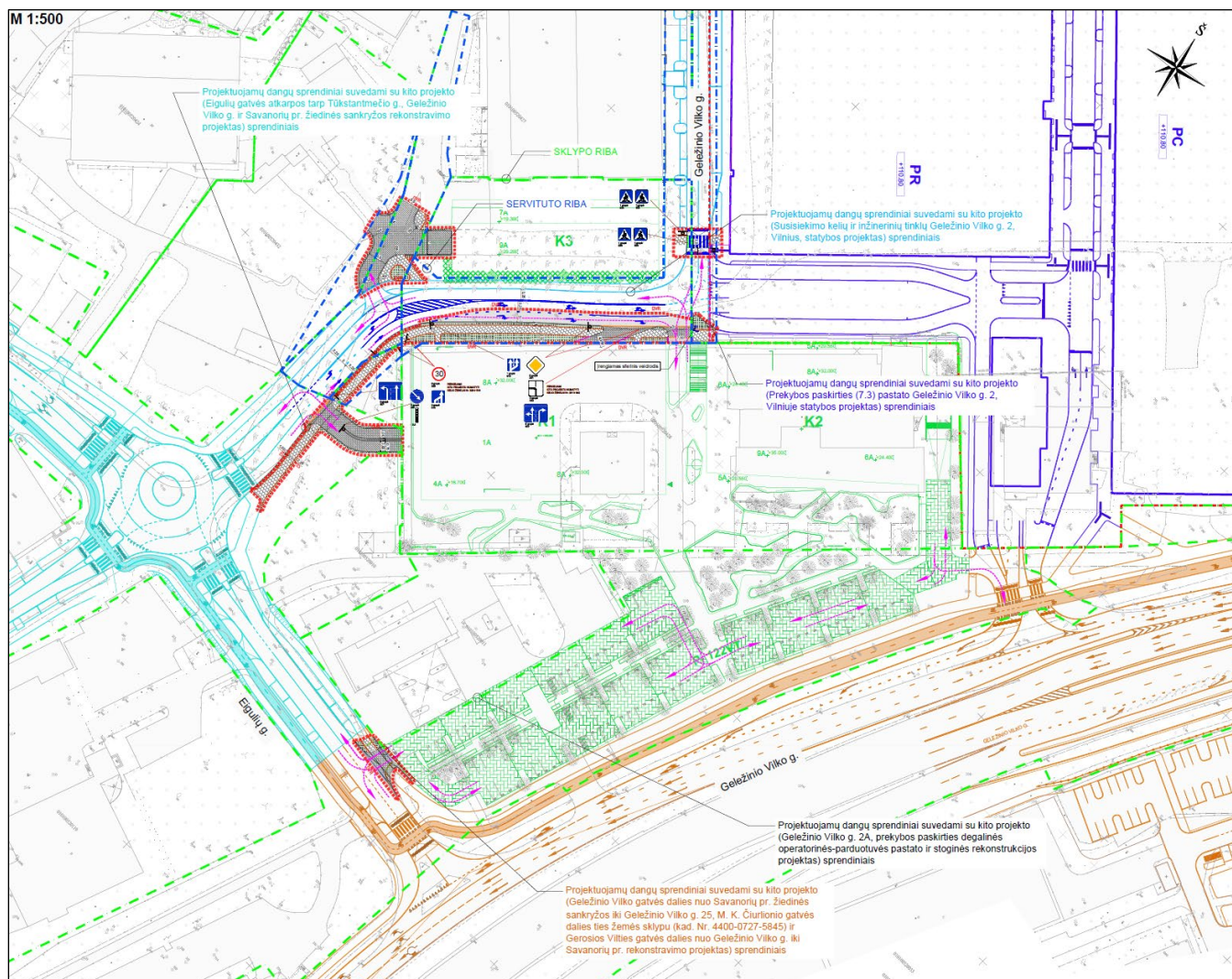
9 pav. Esamos antžeminės automobilių aikštelės sutvarkymo pasiūlymai

- Kadangi šiuo metu aikštelė yra netaisyklingos formos ir labai neefektyviai išnaudojama (labai platus kintamo pločio pravažiavimai, automobiliai statomi tik dviem eilėmis), optimizuojamas automobilių užimamas plotas suformuojant aiškią aikštelės struktūrą: automobiliai statomi iš dviejų pusių statmenai pravažiavimo ašies. Vietos išdėstomos esamo statinio plote nemažinant vietų skaičiaus.
- Automobilių vietos išskaidomos želdinių tarpais, projektuojami medžiai ir krūmai salelėse, kur būtų užtikrinamas augalams reikalingas pralaidus dangos plotas.
- Šiuo metu aikštelė yra išasfaltuota vientisu sluoksniu, kuris per laiką buvo vietomis remontuojamas. Siūloma dangą atnaujinti, pasirenkant pralaidesnę alternatyvą - betoninių trinkelų dangą.
- Greta planuojamo Vingio Akropolio sprendiniuose yra koreguojamas transporto mazgas ties įvažiavimais į aikštelę iš geležinio Vilko gatvės: vienas įvažiavimas panaikinamas, o kitas keičiamas paliekant išvažiavimo

galimybę. Aikštelės struktūra pasiūlyme koreguojama atsižvelgiant į šiuos pakeitimus: paliekamas įvažiavimas ir išvažiavimas iš Eigulių gatvės, bei projektuojamas išvažiavimas į Geležinio Vilko gatvę.

- Likusioje nepanaudotoje aikštelės dalyje planuojamas želdynų plotų įrengimas. Aikštelės sprendiniai bus detalizuojami atskiru projektu.

Statybos projekte planuojami susisiekimo infrastruktūros sprendiniai yra integruoti į bendrą gretimose teritorijose suprojektuotą susisiekimo sistemą.



10 pav. Eismo organizavimo principai

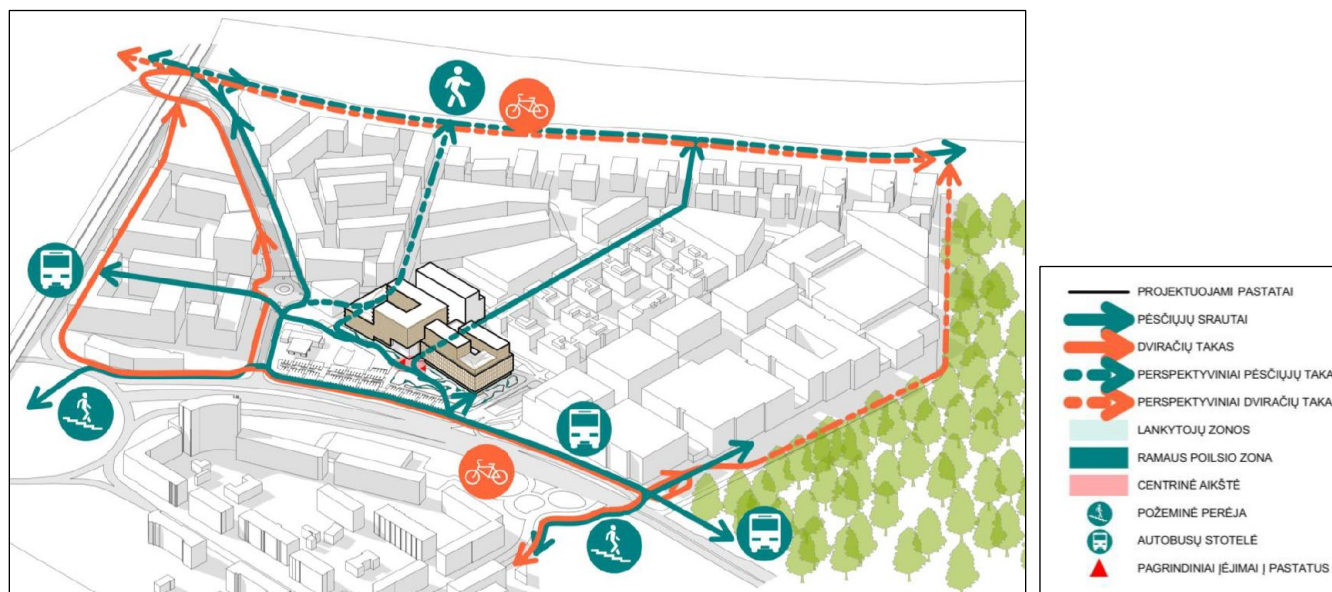
EISMO MODELIAVIMAS

Remiantis parengtais projektiniais pasiūlymais, UAB „Eismo sauga“ atliko eismo modeliavimą (žr. detaliojo plano koregavimo sprendinių prieduose) bei pateikė apibendrintas išvadas:

- Administracinės paskirties pastatų ir svečių namų, Geležinio Vilko g. 6, Vilnius, statybos projektas yra nepriklausomas objektas ir tik dalinai susijęs su vystomu Geležinio Vilko g. 2 (Akropolis Vingis) projektu) – per planuojamą Eigulių g. žiedinę sankryžą. Visa kita planuojama infrastruktūra Geležinio Vilko g. (tunelis, atskiri įvažiavimai) neturės tiesioginių sąsajų nes bendri pervažiavimai per teritorijas nebus sukuriami.

- Transporto srautų požiūriu nagrinėjamas Geležinio Vilko g. 6 objektas nesudarys žymaus neigiamo poveikio esamai greito susisiekimo infrastruktūrai t.y. Geležinio Vilko g.; Tūkstantmečio g.; Savanorių pr. Esama ir ateityje planuojama laidesnė infrastruktūra pajėgi be žymaus pokyčio piko metu paskirstyti objekto sukuriamus naujus srautus.
- Transporto srautų požiūriu nagrinėjamas Geležinio Vilko g. 6 objektas sudarys pokytį planuojamai Eigulių g. infrastruktūrai - rytinio ir vakarinio piko metu bus sudaromos sudėtingesnės išvažiavimo tankis Eigulių g. Objekto planuojami išvažiavimai į Eigulių g. būsimą žiedinę sankryžą, vakarinio piko metu, (įvertinus perspektyvinius Geležinio Vilko g. 2 (Akropolis Vingis) srautus kurie 8,3 karto didesni nei planuojamo objekto) neturės reikšmingo pokyčio ir visais scenarijais sankryžos aptarnavimo lygmuo išliks panašus.
- Visi nagrinėti Geležinio Vilko g. 6 objekto išvažiavimų ir įvažiavimų į požeminį parkavimą infrastruktūriniai variantai neturės tiesioginio neigiamo poveikio transporto srautų laidumui dėl jų padėties/ lokacijos.
- Atlikus vertinimą nustatyta, kad Geležinio Vilko g. 6 objekte „III alternatyva“ scenarijuje projektuojami kairiniai posūkiai (sankryžoje Nr.15) į pagrindinį kelią iš požeminių parkavimo vietų turės blogesnę sankryžos laidumo lygį nei „II alternatyva“ scenarijuje be kairiojo posūkio. Tačiau nulemiantis skirtumas yra dėl šioje sankryžoje vakarinio piko metu esančių Geležinio Vilko g. 2 (Akropolis Vingis) srautų. Norintys išvažiuoti iš parkavimo aikštelės ir pasukti į kairę turi ilgai laukti.
- Įvertinus, kad ši problema (laukiančiųjų pasukti eilė) yra Geležinio Vilko g. 6 objekto vidinėje teritorijoje, rekomenduojama įgyvendinti alternatyvą su kairiniu posūkiu, siekiu nekoncentruoti srauto pasiskirstymo vidiniame tinkle (Eigulių g.) ir sudaryti kuo mažesnę srauto nukreipimą tiesiogiai į Geležinio Vilko g.

PĖSČIŪJŲ IR DVIRAČIŪ EISMAS



11 pav. Pėsčiųjų ir dviračių eismo schema

Projektuojamą sklypą horizontalia kryptimi, servitutinėje zonoje, kerta Eigulių gatvės atkarpa. Kita kryptimi projektuojama vertikali ašis, įsijungianti į Eigulių gatvę, kurioje planuojamas intensyviausias pėsčiųjų judėjimas. Ši ašis jungia administracinius pastatus su viešbučių pastatu kitapus gatvės, projektuojamas tiesioginis ryšys - jungtis pėstiesiems, tarp Geležinio Vilko gatvės ir Eigulių gatvės, Neries krantinės link. Tuo pačiu, šioje zonoje formuojama pagrindinė sklypo viešojo erdvė, iš kur pasiekiamos pagrindinės paslaugos (pirmame aukšte numatomos kavinės ir komercinės patalpos), bei pagrindiniai įėjimai į pastatus.

Pėsčiųjų takai projektuojami siekiant kuo sklandžiau sujungti sklypo prieigas su aplinkine infrastruktūra: autobusų stotelėmis, požemine perėja per Geležinio Vilko gatvę, pėsčiųjų ir dviračių takais. Taip pat atsižvelgiama ir į prisijungimus prie perspektyvinės infrastruktūros: tvarkomos Neries krantinės atkarpos, Eigulių gatvės atkarpos.

Sklypo plano sprendiniuose numatomas patogus pėsčiųjų judėjimas, kiek įmanoma atskiriant pėsčiųjų ir dviračių srautą nuo motorizuoto transporto.

ESAMŲ MEDŽIŲ IR AUGMENIJOS ĮVERTINIMAS

Planuojama teritorija šiuo metu ir nėra tankiai užstatyta, didelį sklypo plotą užima kietosios dangos: automobilių aikštelės, pėsčiųjų takai tarp aikštelių ir šaligatviai priešais pastatus. Dėl to teritorijoje nėra gausu želdinių. Remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“) UAB „Arboristas Renatas“ 2024 m. parengė medžių inventorizavimą ir arboristinį įvertinimą sklype Geležinio Vilko g. 6 (žr. detaliojo plano koregavimo sprendinių prieduose).

Bendra medžių augančių Geležinio Vilko g. 6 Vilniuje, būklė yra vertinama kaip patenkinama. Tokios išvados prieita todėl, kad 25 vnt. iš 57 vnt. želdinių esančių vertintoje teritorijoje būklė yra patenkinama. Šie medžiai turi sausų ir/ar besikryžiuojančių šakų ir neproporcingas lajas. Blogos būklės medžiai (24 vienetai), turi didelį kiekį sausų ir/ar besikryžiuojančių šakų, neproporcingas lajas ir įvairius kamienų ar šaknų pažeidimus. 20 vnt. medžių siūloma šalinti dėl didelio kiekio sausų šakų, kamieno pažeidimų ar dėl stipraus pasvirimo. 2 iš šių želdinių visiškai sausi. Taip pat teritorijoje 6 vienetai geros būklės želdinių.

Dėl sprendinių siūloma šalinti 15 vnt. medžių: P8, P11, UK9, UK10, BL3, UK1, UK2, UKA4, UKA5, UKA6, UKA7, R32, R33, R34, R35, iš kurių 4 vt. – geros būklės. Vis dėl to, nei vienas iš šių šalintinų medžių nėra saugotinas (20 cm ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės).

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu, remiantis planuojamoje teritorijoje parengtais projekciniais pasiūlymais (Administraciniai pastatai ir viešbučių paskirties pastatas, Geležinio Vilko g.6, Vilnius, Statybos projektas) planuojamos papildomos autotransporto patekimo į sklypą vietos. Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detalijame plane nustatyti privalomieji ir kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (sklypo naudojimo būdas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankis, intensyvumas, statybos riba, zona, servitutai, inžineriniai tinklai bei kt.) - nekeičiami.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 d., ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 p. nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

SUSISIEKIMO SPRENDINIAI

Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detaliojo plano koregavimo sprendiniai taikomi tik žemės sklypui, esančiam Geležinio Vilko g. 6, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0052:428). Koreguojamu detaliuoju planu siekiama įvertinti visų eismo dalyvių judumo poreikius ir numatyti reikiamas jungtis patekimui į sklypą.

Sklypų Geležinio Vilko g. 2 detalajame plane, atsižvelgiant į suplanuotus ūkinės veiklu mastus, buvo įvertinti perspektyviniai transporto srautai, parengti eismo organizavimo bei sklypų transportinio aptarnavimo sprendiniai, nustatyti pagrindiniai gatvių parametrai. Pažymėtina, kad anksčiau detaliuoju planu suplanuotas įvažiavimas / išvažiavimas į planuojamą teritoriją iš esmės buvo numatytas tranzitiniam autotransporto eismui per servitutą 6s1.

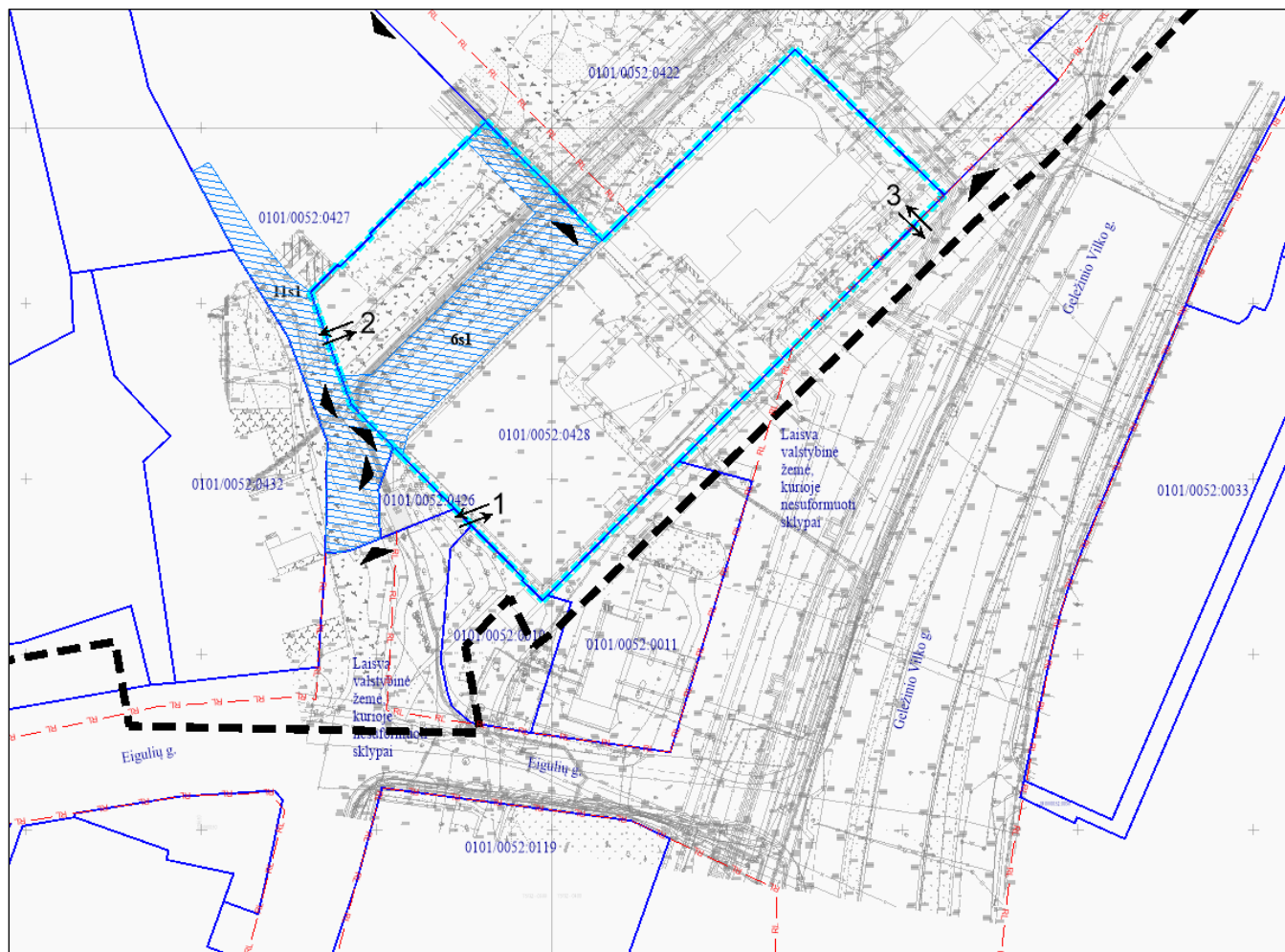


12 pav. Sklypų Geležinio Vilko g. 2 susisiekimo sistemos sprendiniai

Įvertinus žemės sklypo Geležinio Vilko g. 6 užstatymo potencialą, žemės sklype adresu Geležinio Vilko g. 2 projektuojamo prekybos paskirties pastato („Akropolio“ kompleksas) bei kitų pastatų infrastruktūrą ir, su šiais projektuojamais pastatais susijusią numatomą aplinkinių gatvių infrastruktūros plėtrą, vieno įvažiavimo / išvažiavimo sklypui aptarnauti nebepakanka.

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu, atsižvelgiant į perspektyvinį žemės sklypo Geležinio Vilko g. 6 ir gretimų teritorijų užstatymą, esamus ir prognozuojamus automobilių eismo srautus, numatomos 3 papildomos įvažiavimo / išvažiavimo vietos į sklypą Geležinio Vilko g. 6, nekeičiant esminių anksčiau suplanuotų susisiekimo infrastruktūros sprendinių:

- Įvažiavimas / išvažiavimas Nr. 1 – visomis kryptimis;
- Įvažiavimas / išvažiavimas Nr. 2 – visomis kryptimis;
- Įvažiavimas / išvažiavimas Nr. 3 - visomis kryptimis.



13pav. Planuojamų įvažiavimų vietos

Remiantis projekciniais pasiūlymais, sklype numatomos dvi atskirai funkcionuojančios požeminės automobilių aikštelės, kurios atskirtos 6s1 servitutu bei jame suprojektuotomis susisiekimo komunikacijomis. Įvažiavimas / išvažiavimas Nr. 2 skirtas ~25 vietų požeminei aikštelei. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvė ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, požeminei aikštelei, talpinančiai daugiau nei 500 stovėjimo vietų, siekiant eismo srautų išskaidymo, suplanuoti du atskiri įvažiavimai / išvažiavimai Nr.1 ir Nr.3, tarp kurių išlaikomas didesnis nei 20 metrų norminis atstumas.

Įvažiavimas / išvažiavimas Nr.3, kuris yra faktiškai naudojamas ir yra būtinas patekimui į žemės sklypą, šiuo detaliojo plano koregavimo projektu pertvarkomas (pastumiamas), atsižvelgiant į su Geležinio Vilko g. 2 sklype ir už jo ribų projektuojamus infrastruktūros sprendinius – įvažiavimą iš Geležinio Vilko g. 2 sklypo į Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomą statinį – Automobilių stovėjimo aikštelę, esančią Geležinio Vilko gatvės raudonųjų linijų ribose, bei į tai, kad dėl minėtų pastatų ir jų infrastruktūros projektavimo yra pertvarkomas tiesioginis įvažiavimas iš Geležinio Vilko gatvės į Vilniaus miesto savivaldybės Automobilių stovėjimo aikštelę. Įvažiavimas / išvažiavimas Nr. 3 per Statinį - Automobilių stovėjimo aikštelę, unikalus Nr. 4400-2505-7998, galimas tik gavus šios aikštelės savininko sutikimą.

Planuojamų įvažiavimų / išvažiavimų pločiai, bei kiti parametrai, automobilių eismo organizavimo principai sklypo ribose, už detaliojo plano ribos ir laisvoje valstybinėje žemėje, bus nustatomi statybos projekto metu. Statybos projektų metu bus gaunami teisės aktuose numatyti sutikimai, bei kiti dokumentai, būtini įvažiavimų įrengimui.

Žemės sklypo savininkas prisiima atsakomybę dėl galimų transporto spūsčių žemės sklypo viduje, kurios gali kilti dėl planuojamų įvažiavimų/išvažiavimų.

Statybos projektų metu įvažiavimų vietas galima nežymiai koreguoti išlaikant saugias eismo sąlygas ir atsižvelgiant į statinių išdėstymo vietą sklype.

SVEIKATOS APSAUGA

2024 m. liepos mėn., UAB „Ekostruktūra“ parengė Triukšmo ir oro taršos vertinimą (žr. detaliojo plano koregavimo sprendinių prieduose).

Autotransporto sukeliama oro tarša

Triukšmo vertinimas parodė, kad triukšmo lygių viršijimai gretimybėse dėl planuojamų sprendinių nėra prognozuojami, priemonės nėra reikalingos. Tuo tarpu, dėl transporto sukelsiančio triukšmo, įgyvendinus šiaurinėje teritorijoje sprendinius (prekybos miestelis, „Akropolis“ ir t.t.), prognozuojami viršijimai prie kiekvieno planuojamo viešbučio paskirties pastato aukšto (išorinės sienos). Atsižvelgiant, jog higienos normos 33:2011 yra taikomos vidaus patalpoms, atlikti papildomi skaičiavimai atsižvelgiant į minimalią langų garso klasę. Vadovaujantis STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo", naujos statybos pastatų minimali langų garso klasė privalo būti „C“ klasės, kurių $R_w = 33-37$ dB. Darant prielaidą, kad langų $R_w = 33$ dB, viršijimai nėra prognozuojami. Papildomos priemonės nėra siūlomos.

Autotransporto sukeliama triukšmo tarša

Atlikus oro taršos vertinimą, nustatyta, kad teršalų koncentracijos nagrinėjamoje teritorijoje neviršija ir neviršys nustatytų ribinių verčių. Prognozuojama, kad šiuo metu ir ateityje analizuojamoje teritorijoje teršalų koncentracijos aplinkos ore ribinių verčių neviršys.

GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, yra nagrinėjamas:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas iš esamų ir planuojamų bendro naudojimo vandentiekio tinklų ir gaisrinių hidrantų. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant norminį gaisrinių hidrantų skaičių.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Gaisrinė technika galės apvažiuoti aplink visą objektą, privažiuoti prie kiekvieno korpuso bei galimybę važiuoti ant požeminio užstatymo stogo. Užtikrinamas ne mažesnis kaip 3,5 m kelio plotis, ne mažesnis kaip 4,5 m pravažiavimo aukštis.

Privažiavimui naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Tarp pastato ir važiuojamosios dalies nenumatomi sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys (išskyrus žemaūgius augalus) kurie galėtų trukdyti ugniagesių gelbėtojų mechaninėms kopėčioms ar keltuvams.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Išlaikomi minimalūs atstumai:

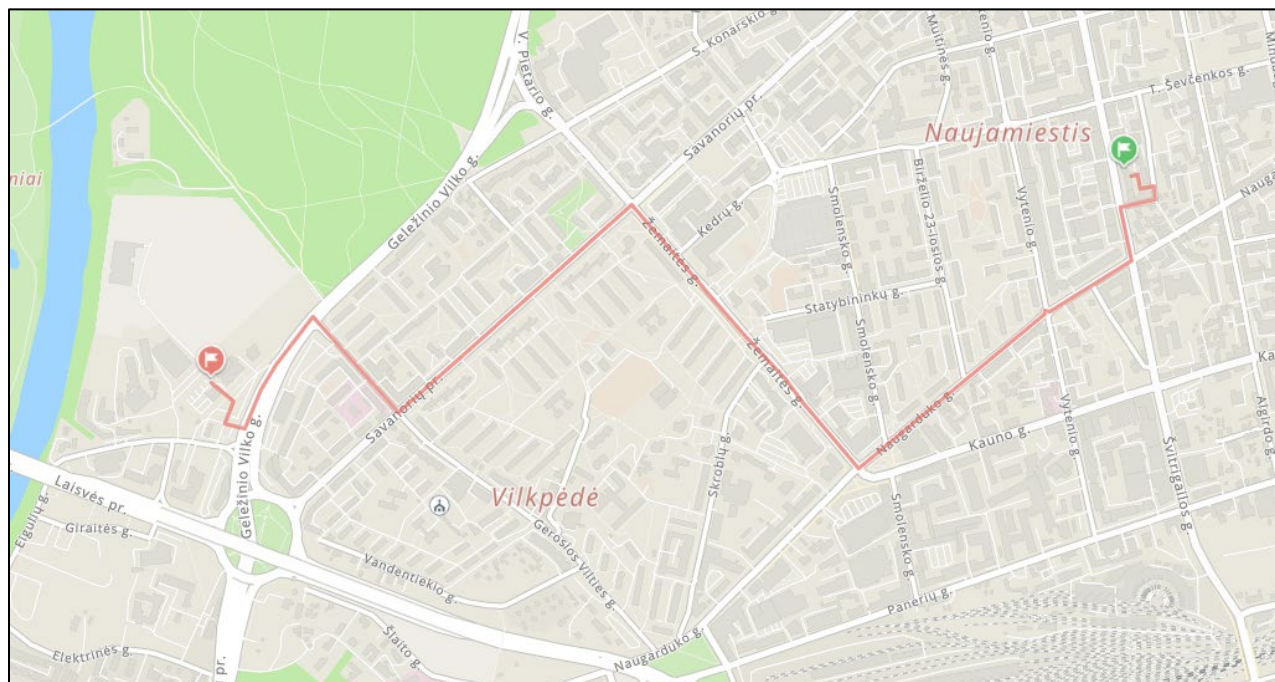
Perspektyvinių pastatų atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus 10 metrų atstumas. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausios pastatų yra apie 10 metrų.

Bendruoju atveju detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2020-05-01)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia Vilniaus APGV 2-oji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius) nutolusi nuo projektuojamų pastatų maždaug 3,3 km atstumu. Laikas nuo pranešimo gavimo iki ugniagesių pasirengimo likviduoti incidentą jo kilimo vietoje 11 min.



14 pav. Ugniagesių vykimo maršrutas

Ugniagesių atvykimo ir pasirengimo atlikti gesinimo darbus laikas nustatomas:

$$t_{\text{laisvo}} = t_{\text{apt}} + t_{\text{pr}} + t_{\text{reg}} + t_{\text{išd}} + t_{\text{tatv}} = \sim 11 \text{ min}$$

Čia:

t_{apt} - gaisro aptikimo laikas - 1 min;

t_{pr} - pranešimo apie gaisrą laikas - 2 min;

t_{reg} - reagavimo į pranešimą apie gaisrą laikas - 1 min;

$t_{\text{išd}}$ - gaisro gesinimo pajėgų atvykimo laikas – 5,5 min;

t_{tatv} - normatyvinis kovinio išsidėstymo laikas - 1 min..