

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

TERITORIJOS P. VILEIŠIO GATVĖJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS

Projekto Nr.

VP23-16

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS PLANAS“

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2023-02-22



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

R K

Grupės vadovas (-ė)

M Ž

Projekto vadovas (-ė)


G B

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. TPV 0067

Tel. Nr.

TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ.....	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	5
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos	6
3.	SPRENDINIAI	7
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai	7
3.2.	Paveldosaugos dalis.....	8
3.3.	Gaisrinė sauga	9
3.4.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas	10
3.5.	Inžinerinė infrastruktūra	10

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				TERITORIJOS P. VILEIŠIO GATVĖJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS		
TPV 0067	PV	G	B	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius			Projekto žymuo	Lapas	Lapų
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				VP23-16	2

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijos P. Vileišio gatvėje detaliojo plano sprendinių keitimas.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus planas“, Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-29 įsakymas Nr. A30-2117/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 19 d. įsakymas Nr. 30-3883/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 14 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-4256/22.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: nustatyti gatvių raudonąsias linijas, nekeisti sklypo Nr. 2 ribų, ploto ir atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo, sklypą Nr. 1 padalinti, suformuoti valstybinės žemės sklypą nuosavybės teisei į žemę atkurti ir pakeisti visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos, priklausomųjų želdynų teritorijoje suformuoti bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos sklypą bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Teritorijos P. Vileišio gatvėje, Vilniuje, detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00074320, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2144;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG248913;
- 2) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260096;
- 3) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260348;
- 4) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-01-22 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260378;
- 5) Aplinkos apsaugos agentūros 2023-01-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258937;

- 6) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2023-01-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261590;
- 7) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258725;
- 8) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260821;
- 9) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260625;
- 10) AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2023-01-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260767;
- 11) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-01-26 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261313;
- 12) UAB „Grinda“ 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262013;
- 13) Telia Lietuva, AB 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260192;
- 14) UAB „Skaidula“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260428.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 0.89 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Antakalnio seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano keitimo nagrinėjama teritorija – esamo kvartalo, išsidėsčiusio tarp K. Būgos, P. Vileišio, Žirmūnų tilto bei privačių žemės sklypų, dalis (**toliau – Planuojama teritorija**). Nagrinėjama teritorija sutampa su planuojama teritorija, kadangi šiuo projektu keičiami visi Teritorijos P. Vileišio gatvėje, Vilniuje, detaliojo plano sprendiniai. Šiuo metu Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų bei suformuotų žemės sklypų nėra. Į Planuojamos teritorijos vakarinę dalį įeina D kategorijos P. Vileišio g. atkarpa, į šiaurinę – D kategorijos K. Būgos g. atkarpa, atitinkamai su šioms gatvėms suformuotomis raudonosiomis linijomis. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra esama vaikų žaidimų aikštelė, pietinėje dalyje – savaimė sudygusių medžių teritorija. Planuojama teritorija vakarine dalimi ribojasi su laisvoje valstybinėje žemėje nebaigtu formuoti žemės sklypu, skirtu Neries upės pakrantei, šiaurine dalimi – su žemės sklypu, kuriame stovi mokslo paskirties pastatas, rytine dalimi – su žemės sklypais, kuriuose stovi daugiabutis bei visuomeninis pastatas skirtas užsienio šalies ambasadai. Planuojama teritorija pietine dalimi ribojasi su Žirmūnų tiltui nustatytomis raudonosiomis linijomis. P. Vileišio g. šiuo metu yra atliekama esamos gatvės rekonstrukcija, keičiama važiuojamoji dalis, pėsčiųjų takai, keičiamos inžinerinės infrastruktūros komunikacijos. Planuojamos teritorijos gretimybėse dominuoja 2-4 aukštų pastatai su šlaitiniais stogais, greta Planuojamos teritorijos esantis 2-5 aukštų daugiabutis, bei šiauriau, palei P. Vileišio g. esantys naujos statybos 2-5 aukštų pastatai – sutapdintais stogais. Planuojamoje teritorijoje esamas reljefas yra nuožulnus, žemėjantis šiaurės vakarų kryptimi, Neries upės link. Santykinai lėkštesnis reljefas yra Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje, žemėjantis nuo apie 97 iki 94 metrų virš jūros lygio šiaurės vakarų kryptimi. Pietinėje dalyje reljefas yra labiau banguotas, iš pietinės dalies žemėjantis nuo apie 106 metrų virš jūros lygio iki apie 97 metrų centrinėje dalyje, bei apie 94 metrų vakarinėje dalyje. Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra greta Antakalnio, Olandų ir T. Kosciuškos gatvių žiedinės sankryžos esančiose T. Kosciuškos bei Olandų gatvėse, apie 200 – 400 metrų atstumu atitinkamai. Planuojama teritorija yra pakankamai gerai inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje teritorijoje – Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra esami elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Planuojamoje teritorijoje, ypač pietinėje jos dalyje, auga įvairaus amžiaus savaiminiai medžiai. Dominuoja lapuočiai. Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Planuojama teritorija į saugomas gamtines teritorijas nepatenka, artimiausia jų yra šiaurės vakarų kryptimi nuo Planuojamos teritorijos, Neries upė, įrašyta į NATURA 2000 registrą. Planuojamoje teritorijoje ar greta jos valstybinės reikšmės miškų nėra.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Planuojama teritorija patenka nekilnojamojo kultūros paveldo vietoves – Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Antakalniu (unikalus objekto kodas:

16084) ir Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (unikalus objekto kodas: 25504). Artimiausia, greta Planuojamos teritorijos esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai – Petro Vileišio rūmų ansamblis, Vilniaus Šv. Apaštalų Petro ir Povilo bažnyčia, kiti pastatai.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (**toliau – bendrasis planas**), sprendiniais Planuojamoje teritorijoje suplanuota Intensyvaus užstatymo funkcinė zona Nr. ANT-3-7, kurioje galimi kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 4 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 21 metro nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.2, didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 40 proc., 1000 m² ploto minimalus sklypo dydis naujai statybai, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m². Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis reguliarusis ir miestų vilų užstatymo tipai. Funkcinei zonai taikomi 09, 18, 20, 32, 33, 35 tekstiniai reglamentai:

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);

20-Numatant kompleksinę sovietmečių statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

35-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vertinant Nekilnojamojo kultūros paveldo schemas, Planuojama teritorija patenka į priemiesčio viz-Ant-ant-1 zoną, kurioje būdinga autentiška arba artima autentiškai struktūra. Šioje priemiesčio zonoje taikomi tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Planuojamoje teritorijoje galimas perimetrinis užstatymo morfotipas, didžiausias galimas užstatymo intensyvumas 2, leidžiamasis vyraujantis („foninis“) 16 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas 25 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto). Planuojamoje teritorijoje privalomi archeologiniai tyrimai, galima kaita: saugomos Antakalnio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai.

Vertinant Gamtinio karkaso schemą, Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės reikšmės migracijos koridorių. Visoje Planuojamoje teritorijoje yra I viršsalpinės terasos gamtinio karkaso geomorfologinis elementas, bei dalis Planuojamos teritorijos pietinės dalies patenka į natūralius ir mažai pakeistus šlaitus, statesnius nei 10°. Visa Planuojama teritorija patenka į gyvenamąsias ir miesto centrų funkcines zonas, nepatenkančias į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, greta Planuojamos teritorijos pietvakarinės dalies yra pažymėta esama B kategorijos didesnės svarbos gatvė, bei esamas transporto tiltas. Greta Planuojamos teritorijos esančiose

ties P. Vileišio, ties K. Būgos, ties Žirmūnų tiltu yra suplanuotos pagrindinės – tarprajoninės (E) dviračių trasos, kurios taip pat numatytos tarp Žirmūnų tilto ir K. Būgos gatvės. Greta Planuojamos teritorijos esančiose Antakalnio, T. Kosciuškos, Olandų gatvėse ir Žirmūnų tiltu yra esamos viešojo transporto linijos, bei jų sankryžoje pažymėta esama viešojo transporto stotelė.

Planuojamoje teritorijoje taikomi išorinės reklamos įrengimo 2 zonos 2-1 pozonio reglamentai.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Teritorijos P. Vileišio gatvėje, Vilniuje, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2144 (**toliau – Galiojantis detalusis planas**) sprendiniais Planuojamoje teritorijoje suplanuoti 2 kitos paskirties žemės sklypai: didesnis – visuomeninės paskirties teritorijos (administracinės paskirties pastatų statybos) žemės naudojimo būdo, bei mažesnis – atskirųjų želdynų teritorijos (rekreacinės paskirties želdynų) žemės naudojimo būdo. Urbanizuojamame sklype nustatytas didžiausias leistinas iki 12.5 metrų nuo žemės paviršiaus, bei iki 109.30 m altitudės virš jūros lygio pastatų statyba, sklype nustatytas 35 proc. sklypo užstatymo tankis, bei 2.0 didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas. Sklype numatyta 3 aukštų administracinės paskirties pastatų statyba. Sklype nustatyta 45 proc. nuo sklypo ploto priklausomųjų želdynų teritorija, kuri koncentruojama pietinėje dalyje. Įvažiavimas į urbanizuojamą sklypą numatytas iš K. Būgos gatvės, sklype suplanuotas požeminis automobilių saugojimo būdas. Atskirųjų želdynų sklype paliekamas esamas tranzitinis įvažiavimas į gretimą gyvenamąjį sklypą, sklype numatyta vaikų žaidimų aikštelės vieta.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą Planuojamoje teritorijoje esančiose P. Vileišio ir K. Būgos gatvėse, bei šalia esančiuose Antakalnio g. bei ant Žirmūnų tilto numatyti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Planuojama teritorija patenka į saugomas teritorijas (kultūros teritorijas) ir sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 237.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą Planuojamoje teritorijoje esančioje P. Vileišio g. bei Žirmūnų tilto teritorijoje yra pažymėtos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Kvartalo esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Kvartale galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 0.89 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Antakalnio seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano keitimo sprendiniais Planuojamoje teritorijoje formuojami 3 kitos paskirties (KT) žemės sklypai: urbanizuojamas žemės sklypas Nr. 1, kuriam nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdas, Galiojančiu detalioju planu nustatytas didžiausias leistinas pastato aukštis 3 aukštai, 12.5 metrų nuo žemės paviršiaus nekeičiami, tikslinama didžiausia leistina pastato altitudė nuo žemės paviršiaus iki 109 metrų virš jūros lygio. Sklypui nustatomas 30 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 1.2 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Sklype yra numatyta negyvenamosios paskirties pastatų statyba, taikant perimetrinį užstatymo tipą. Įvertinus Bendrojo plano sprendiniuose pažymėtą geomorfologinio gamtinio karkaso elementą – natūraliu ir mažai pakeistu šlaitus, statesnius nei 10°, bei išanalizavus šių šlaitų apatinės briaunos bei viršutinės briaunos altitudes, kurios Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje kinta nuo apie 89.8 iki apie 98.7 metrų absoliutinės altitudės, ir Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje nuo apie 98.9 iki apie 104.3 metrų absoliutinės altitudės, kas neatitinka Bendrojo planu nustatytos minėtų šlaitų apibrėžties, kurių aukštis viršiją 6 metrus, taip pat įvertinus Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje esančių šlaitų nenatūralumą – įrengti statant Žirmūnų tiltą bei lyginant teritoriją pastatų statybai, aplink Planuojamą teritoriją Bendrojo planu pažymėti šlaitai nevertintini. Vertinant Bendrojo plano sprendiniais pažymėto geomorfologinio gamtinio karkaso elemento – I-os viršsalpinės terasos reikalavimus, formuojamame sklype Nr. 1 rengiant techninį projektą, būtina atlikti geologinius tyrimus, kurių metu turi būti atlikta hidrogeologinė ekspertizė. Įvertinus Paviršinių nuotekų tinklų, pėsčiųjų ir dviračių takų statybos projektu, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų, Neries krantinių nuo Žvėryno tilto iki Šilo tilto, Vilniuje, rekonstravimo projektu Sklypo vakarinėje dalyje suprojektuotą įrenginėjamą pėsčiųjų taką, jam skirtus apšvietimo elektros tinklus, kitus inžinerinės infrastruktūros tinklus, šioje sklypo dalyje formuojamas servitutas Nr. 1S, suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), bei suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Formuojamam kitos paskirties (KT) sklypui Nr. 2 paliekama Galiojančiu detalioju planu nustatytas atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdas. Šiame sklype yra esamas įvažiavimas į besiribojančiame sklype esamo pastato požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, todėl tam tikslui formuojamas servitutas Nr. 2S, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). Šiame sklype, kaip ir suplanuota Galiojančiame detalijame plane, numatoma vieta vaikų žaidimų aikštei įrengti, kuri turėtų būti perkelta iš formuojamo sklypo Nr. 1. Formuojamam kitos paskirties (KT) sklypui Nr. 3 nustatomas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B) žemės naudojimo būdas. Sklypas formuojamas atidalinant Galiojančiame detalijame plane sklype Nr. 1 suplanuotą priklausomųjų želdynų teritorijos dalį. Sklype šiuo metu auga didžioji dalis Planuojamos teritorijos medžių.

Urbanizuojamame sklype esančius medžius siūloma išsaugoti įtraukiant juos į būsimų pastatų ir gretimos aplinkos erdvinę struktūrą. Medžius, esančius netinkamoje vietoje būsimų pastatų ar kietųjų dangų atžvilgiu, bei nesant galimybės numatyti kitokį architektūrinį sprendimą, siūloma persodinti į augimui palankią vietą, kuri turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu sklypo plane. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklypuose esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Įvertinus planuojamos teritorijos lokaciją, patogų susisiekimą viešuoju bei alternatyviuoju transportu, elektromobilių naudojimą, planuojamuose sklypuose bei gretimoje aplinkoje dėl planuojamos veiklos galimas nežymus triukšmo ir oro taršos padidėjimas. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant techninį projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias priemones. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant komercinį pastatą ir automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų pastatų, ir iki esamų gyvenamųjų namų.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Sklypuose numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Aerodromų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščiui. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai. Vykdamt naują statybą nepažeisti kultūros vertybėms nustatytų vertingųjų savybių.
7. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

3.2. Paveldosaugos dalis

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Planuojama teritorija patenka nekilnojamojo kultūros paveldo vietoves – Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Antakalniu (unikalus objekto kodas: 16084) ir Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (unikalus objekto kodas: 25504). Artimiausia, greta Planuojamos teritorijos esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai – Petro Vileišio rūmų ansamblis, Vilniaus Šv. Apaštalo Petro ir Povilo bažnyčia, kiti pastatai. Planuojamoje teritorijoje formuojamiems žemės sklypams taikomi paveldosaugos reikalavimai.

1 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo registro



Detaliojo plano keitimas atliekamas su tikslu pakeisti urbanizuojamo žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijų į komercinės paskirties objektų teritorijų. Galiojančiu detalioju planu nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis nedidindamas, dėl ko Planuojamoje teritorijoje atsirasis pastatas neviršys palei P. Vileišio g. esamų pastatų aukščio, taip pat bus žemesnis už rytų kryptimi esamą daugiabutį, kurio absoliutinė altitudė yra apie 113 m virš jūros lygio. Esamo artimiausio nekilnojamojo kultūros paveldo objekto - Petro Vileišio rūmų ansamblio (unikalus objekto kodas: 15) žemės paviršiaus absoliutinė altitudė yra 108 – 109 metrai virš jūros lygio, todėl planuojamas pastatas savo aukščiu nekonkuruos su šia ir kitais gretimais kultūros paveldo objektais. Vertinant tą patį faktą, planuojamas pastatas neturės neigiamos įtakos Vilniaus senamiesčio, kitų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vizualinei apžvalgai tiek iš panoraminių taškų, tiek gatvės perspektyvos atžvilgiu. Rengiant techninį projektą, planuojamas pastatas savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Rengiant techninį projektą vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis, LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis.

Planuojamos veiklos poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Planuojama veikla neigiamo poveikio nekilnojamosios kultūros vertybėms neturės, nes nėra susijusi su procesais, galinčiais kelti joms grėsmę (vizualinė tarša, oro tarša, vibracijomis, transportu).

Išvada:

Planuojamas pastatas savo aukštingumu, tolumo užstatymo ir gamtinių elementų fone miesto silueto neįtakoja, artimiausioms nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms neigiama įtaka nenumatoma.

3.3. Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius

projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje, greta P. Vileišio ir K. Būgos gatvių sankirtos, greta planuojamo urbanizuojamo sklypo Nr. 1. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 6-oji komanda, adresu P. Vileišio g. 20A, Vilniuje, esanti ~1.3 km atstumu.

3.4. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, greta yra įrengta D kategorijos K. Būgos gatvė, besijungianti su C kategorijos Antakalnio gatve. Planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje yra rekonstruojama D kategorijos P. Vileišio gatvė. Įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 numatomas iš K. Būgos gatvės. Susisiekimas viešuoju maršrutiniu transportu yra labai patogus – yra esamos viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos T. Kosciuškos ir Olandų gatvėse, gretimai šių gatvių žiedinei sankryžai. Dviračių taką numatoma įrengti rekonstruojamoje P. Vileišio gatvėje.

Sklype Nr. 1 numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais užtikrinant saugius atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Techninio projekto rengimo metu rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus, ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tiltų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

3.5. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Planuojamos teritorijos yra esami ir tiesiami miesto centralizuoti elektros, dujų tiekimo, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, prie kurių numatoma pajungti planuojamus pastatus bei kitą infrastruktūrą. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.5.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų P. Vileišio g. arba d150 mm tinklų K. Būgos g. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas vandentiekis paliekamas Sklypo Nr. 1 pajungimui. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.5.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į esamus d1000 mm nuotekų tinklus P. Vileišio g. arba į esamus d250 mm nuotekų tinklus K. Būgos g. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.5.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas),

centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemonės, paviršinės nuotekos nukreipiamos į P. Vileišio g. suprojektuotą d315 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.5.4. Šilumos tiekimas

Vertinant Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 237. Planuojama teritorija pajungiama nuo greta Žirmūnų tilto esamo d159 mm šilumotiekio tarp ŠK01215 ir ŠK01215-01. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas šilumotiekio pajungimas naikinamas. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.5.5. Elektros energijos tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo MT-863. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas 0.4 kV elektros skirstomasis tinklas paliekamas Sklypo Nr. 1 pajungimui. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.5.6. Gatvių apšvietimas

Greta Planuojamos teritorijos esančioje K. Būgos g. yra esamas gatvių apšvietimas. K. Būgos g. atkarpoje, patenkančioje į Planuojamą teritoriją, yra Galiojančiu detaliuoju planu suplanuoti gatvių apšvietimo tinklai. Greta esančioje P. Vileišio g. yra rekonstruojamas gatvių apšvietimas. Rengiamu detaliuojo plano keitimu nauji sprendiniai nenumatomi.

3.5.7. Dujų tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo K. Būgos g. esamo dujotiekio. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.5.8. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo K. Būgos g. esamų elektroninių ryšių tinklų. Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas elektroninių ryšių tinklas paliekamas Sklypo Nr. 1 pajungimui. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.