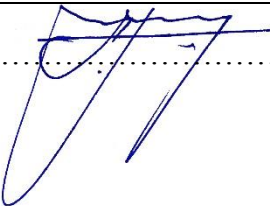
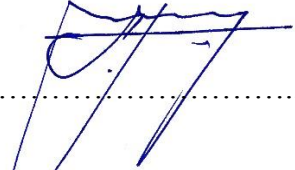


UAB "MŽ PROJEKTAI"

Konstitucijos pr. 4a, Vilnius, Tel.: (8614) 541 60, info@mzprojektai.lt

Planavimo iniciatorius	T. M.
Teritorijų planavimo dokumentas:	SKLYPO VERKIŲ G. 50 IR GRETIMOS TERITORIJOS KAREIVIŲ IR VERKIŲ GATVIŲ SANKIRTOJE DETALUSIS PLANAS
Planuojamos teritorijos adresas:	Sklypas Verkių g. 50 ir gretima teritorija Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje, Žirmūnų seniūnija, Vilnius Sklypo kad. Nr. 0101/0018:25
UAB "MŽ Projektai" Direktorius	Mindaugas Žvinys 
Projekto vadovas	Mindaugas Žvinys Atestato Nr.: A1583 

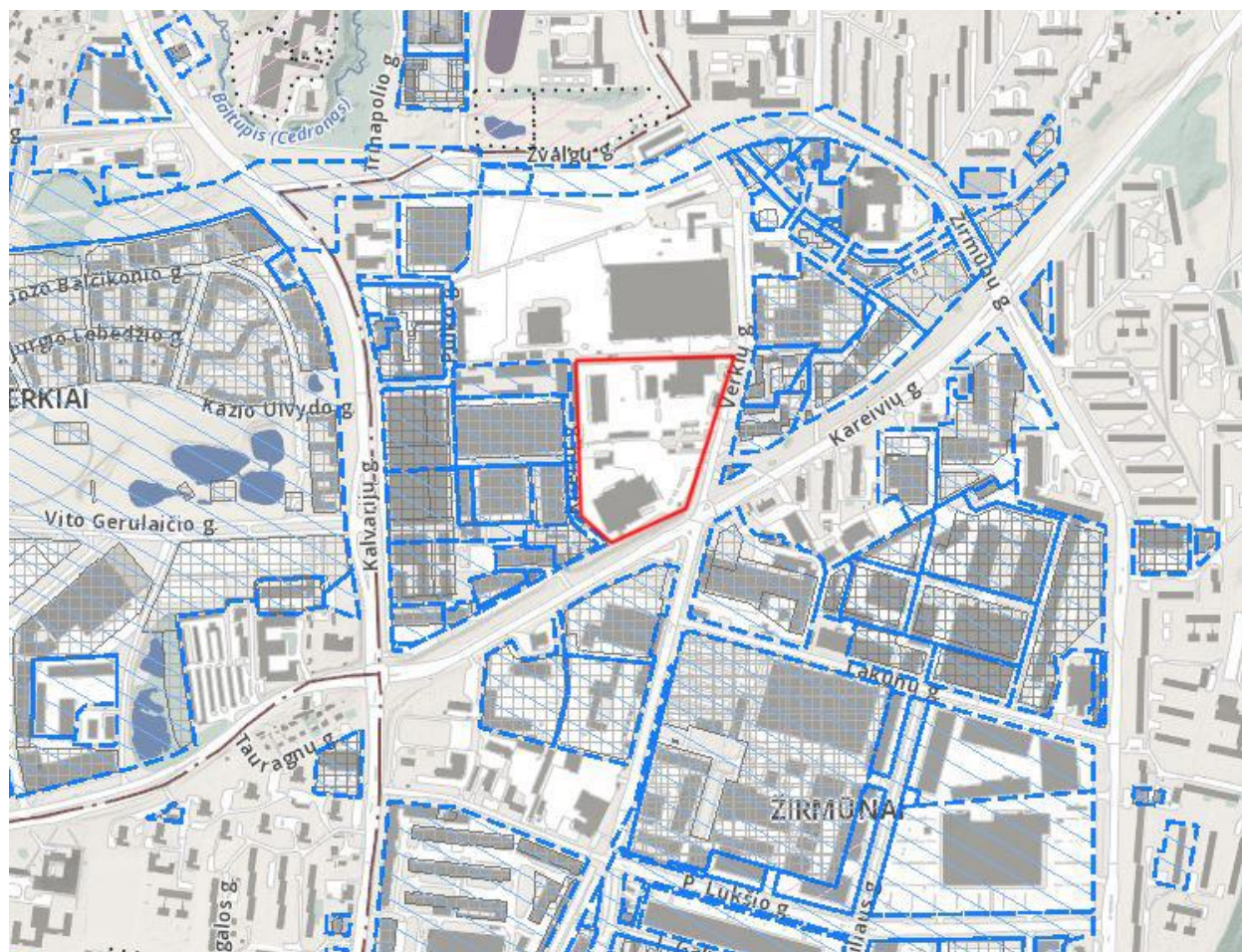
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai: T.M.

Detaliojo plano rengėjai: UAB "MŽ PROJEKTAI";

Teritorijų planavimo dokumentas: SKLYPO VERKIŲ G. 50 IR GRETIMOS TERITORIJOS KAREIVIŲ IR VERKIŲ GATVIŲ SANKIRTOJE DETALUSIS PLANAS



Planavimo uždaviniai, tikslai:

Rengti sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje (visas plotas – 6,6 (šeši ir šešios dešimtosios) ha) detalų planą: pakeisti sklypo ribas ir plotą, numatant įsiterpusio valstybinės žemės ploto prijungimą, suformuoti sklypus, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdus, užstatymo intensyvumą, tankį, tipą, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00056038, buvęs Nr. 1881), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintą nagrinėjamos bei aplinkinių teritorijų detaliojo plano koncepciją (sprendimo Nr. 1-467), teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi (Nr. A615-89/19) ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymu (Nr. A30-2288/19).

2. TERITORIJOS PLANAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano rengimas numato:

a. Kareivių gatvės raudonosios linijos ties formuojamų sklypų teritorija pakeitimą.

Pagal šiuo metu galiojantį su teritorija besiribojančios gatvės atkarpos specialųjį planą, raudonoji gatvės linija kerta dabartinį sklypą ir jame esantį pastatą. Detaliojo plano sprendiniu pakeičiama raudonosios linijos padėtis, perkeliant ją arčiau ir lygiagrečiai Kareivių gatvei. Tokiu būdu yra išlaikomas aplinkinių teritorijų raudonųjų linijų krypties tęstinumas, išlaikomas 35m atstumas iki gatvės, o atsižvelgiant į parengtą Kalvarijų ir Verkių gatvių sankryžos rekonstrukcijos projektą (statybos leidimo numeris – LSNS-01-161012-00450), raudonosios linijos perkėlimas neturės įtakos susisiekimo infrastruktūrai.

b. Išorinės sklypo ribos, numatant įsiterpusios valstybės žemės pirkimą, pakeitimą.

Atsižvelgiant į tai, kad laisvoje valstybinės žemės teritorijoje, esančioje Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje ir besiribojančioje su Verkių g. 50 sklypu, neįmanoma suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, ši teritorija yra prijungiama prie esamo sklypo.

c. Atskirų sklypų suformavimą.

Prijungus laisvą valstybinės žemės teritoriją prie esamo sklypo, bendras teritorijos plotas padidėja iki – 6,6 (šeši ir šešios dešimtosios) ha, jame yra suformuojami du sklypai, kurių pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, o pagal naudojimo būdą skirstomi į komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

d. Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypo reglamentus.

Pagal šiuo metu galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą, formuojamam komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui, yra taikomi šie reglamentai:

- Užstatymo intensyvumas – 3;
- Užstatymo tankis – 80%;
- Užstatymo tipas – perimetrinis su aukštybiniais statiniais;
- Aukštingumas (metrais) – 35;
- Aukštingumas (aukštais) – 12;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 10%;

e. Teritorijos planavimo sąlygų nustatymą.

Atsižvelgiant į teritorijų planavimo sąlygose pateiktus nurodymus, formuojamam sklypui yra nustatomi reikalavimai, kurių privalu laikytis tolimesnių projektavimo etapų metu:

- Patogaus susisiekimo su formuojamu sklypu bei formuojamo sklypo teritorijoje, užtikrinimas;

- Stovėjimo aikštelių išdėstymas;

Kiti teritorijų planavimo sąlygose pateikti nurodymai, tokie kaip: teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija, viešųjų erdvių, pėsčiųjų bei dviračių takų išsidėstymas teritorijoje ir kt., priklausantys nuo konkrečių architektūrinių sprendinių, šiame detalaus plano rengimo etape nėra reglamentuojami, nes šių sąlygų reglamentavimas apriboja potencialių investuotojų galimybes pritaikyti sklypą savo veiklai.

Tačiau siekiant įvertinti nagrinėjamos teritorijos konversijos galimybes ir preliminariai nustatyti tūrinio bei erdvinio formavimo principus, buvo atlikta teritorijos konversijos galimybių studija ir pateikti 3 galimi užstatymo variantai. Tikslūs reglamentai ir konkretūs sprendiniai, bus teikiami techninio projekto metu, atsižvelgiant į būsimus poreikius ir pasirinktą užstatymo koncepciją.

2.1. SUSISIEKIMAS

Siekiant užtikrinti patogų susisiekimą su formuojamu komercinės paskirties objektų teritorijos sklypu siūloma suformuoti:

a. Pagalbinę gatvę, jungiančią Verkių ir Pulko gatves.

Gatvė numatoma valstybinės žemės sklype, besiribojančiame su nagrinėjamu sklypu šiaurėje. Naujoji gatvė aptarnautų formuojamą ir aplink esančius sklypus, bei užtikrintų autotransporto srautų tranzitą kvartalo, apriboto Žvalgų, Verkių, Kareivių ir Kalvarijų gatvių, viduje.

b. Riterių gatvės pratęsimą, jungiantį Riterių ir naująją pagalbinę gatves.

Gatvės atkarpa yra numatoma formuojamo inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorijoje. Sujungus esamą ir numatomą gatves, yra formuojamas nagrinėjamo sklypo apvažiavimas bei užtikrinamas papildomas patekimas į šio sklypo teritoriją.

c. Riterių gatvės pratęsimą, jungiantį Riterių ir Kareivių gatves.

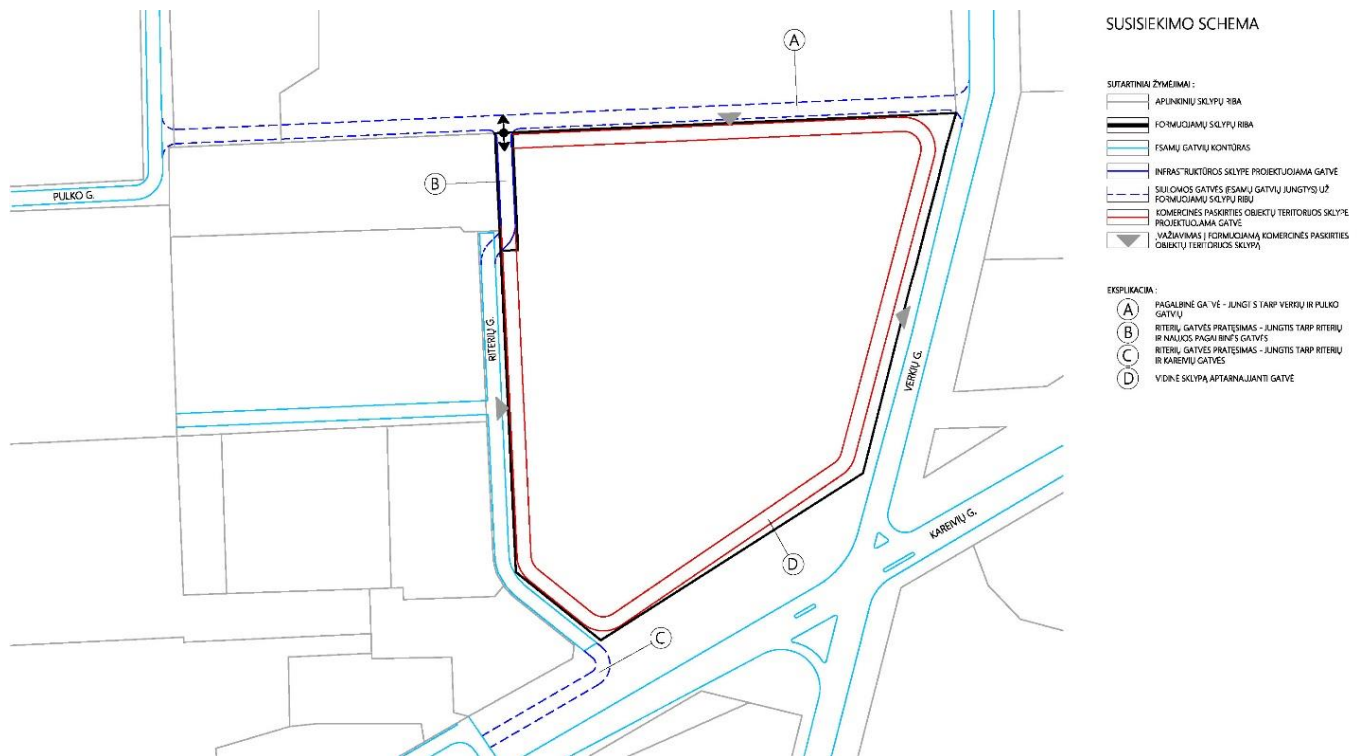
Gatvės atkarpa, sujungtų Riterių ir Kareivių gatves, suformuodama pilną sklypo apvažiavimą, užtikrintų autotransporto srautų tranzitą kvartalo, apriboto Žvalgų, Verkių, Kareivių ir Kalvarijų gatvių, viduje.

d. Vidinę, sklypą aptarnaujančią, gatvę.

Gatvė yra projektuojama komercinės paskirties objektų teritorijos sklypo perimetru, dubliuojant sklypą ribojančių gatvių kryptis. Projektuojamos gatvės paskirtis – užtikrinti aptarnaujančio transporto patekimą ir judėjimą sklypo teritorijoje, kadangi dėl sklypo vidutinės žemės altitudės ir aplinkinių sklypų bei gatvių altitudžių skirtumo, aptarnavimas iš esamų gatvių negali būti vykdomas.

Yra numatomos kelios autotransporto patekimo iš sklypą ribojančių gatvių į sklypo teritoriją vietos: į požeminę stovėjimo aikštelę, kuri yra numatoma po visa užstatymo teritorija bei į antžeminę sklypo dalį.

Naujai formuojamų gatvių, gatvių atkarpų ir numatomų įvažiavimų projektų sprendiniai bus tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis tuo metu galiosiančiais reglamentais.



2.2. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Atsižvelgiant į nagrinėjamos teritorijos reljefą – formuojamo sklypo vidutinė žemės altitudė yra aukštesnė už šalia esančių sklypų ir gatvių altitudes – yra tikslinga įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, numatant keletą laikino stovėjimo vietų antžeminėje sklypo dalyje. Požeminės stovėjimo aikštelės įrengimas sąlygoja didesnio žaliųjų plotų kiekio sklype formavimo galimybę.

Įvertinus sklypo užstatymo plotą, leistiną intensyvumą bei paskirtį, buvo apskaičiuotas apytikslis automobilių stovėjimo vietų poreikis. Pagal preliminarinius skaičiavimus, sklypo užstatymo ribose numatoma požeminė aikštelė turi talpinti 6700 automobilius.

Tikslesnis automobilių skaičius, aikštelės parametrai, patekimo į aikštelę galimybės bei kiti aspektai bus įvertinti techninio projekto metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų charakteristikas ir projektavimo metu galiosiančius reglamentus.

2.3. INŽINERINIAI TINKLAI

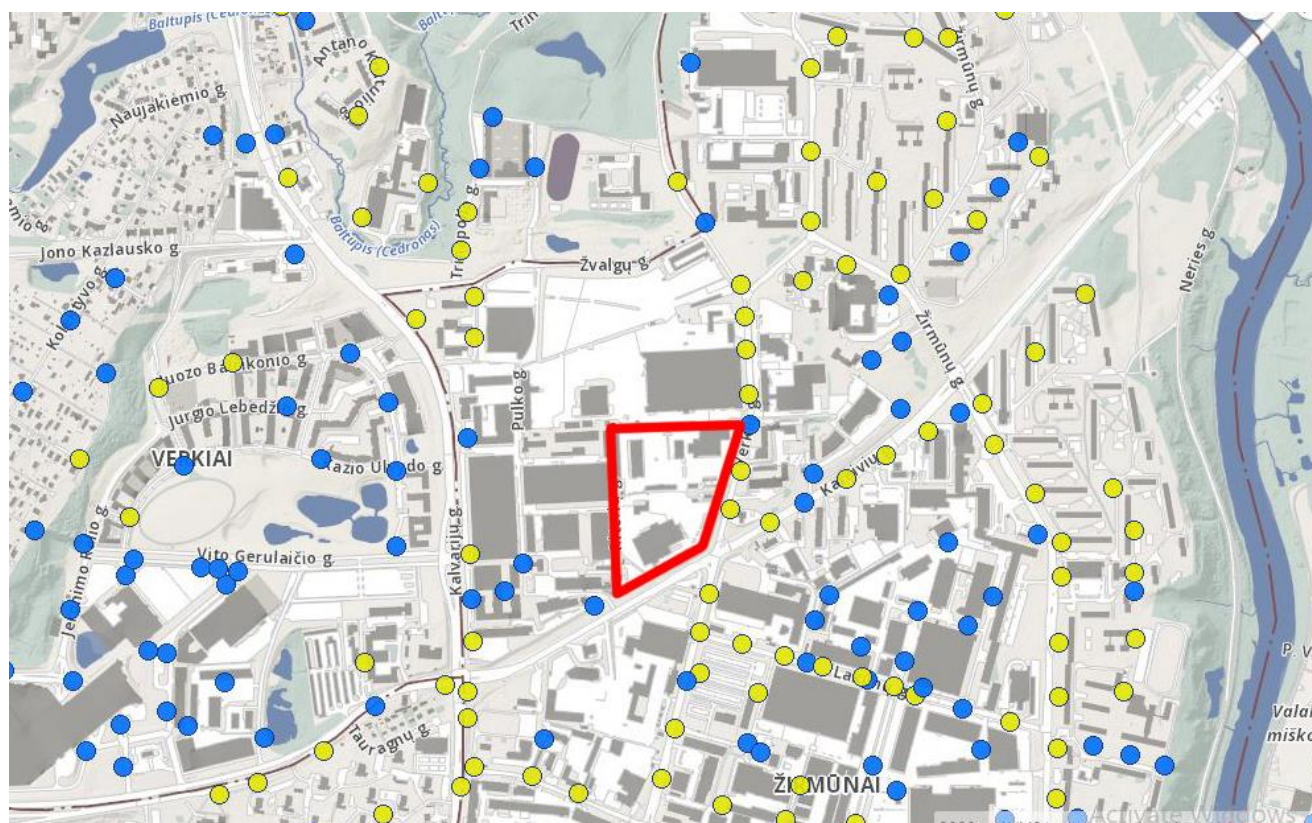
Teritorijoje suformuojamas inžinerinės infrastruktūros koridorius. Aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas ir elektros tiekimas bus sprendžiamas atskiru projektu

2.4. GAISRINĖ SAUGA

Gaisro gesinimo atveju vandens paėmimas yra numatomas iš šalia teritorijos išsidėšiusio lauko gaisrinio vandentiekio tinklo.

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.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510)) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.



2.5. TERITORIJOS APŽELDINIMAS

Nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų zoną ir įvardinama kaip probleminė teritorija, kurioje turi būti kompensuojamas vietinių želdynų trūkumas. Todėl siekiant užtikrinti komfortišką aplinką, siūloma nustatyti didesnę negu būtina (10%) žaliosios teritorijos dalies plotą. Padidinus želdynų plotą iki 20%, būtų užtikrintas netik tiesioginės aplinkos (sklypo želdynų), bet ir vietinių (kvartalų grupės) žaliųjų plotų poreikis.

Vykdamas teritorijos apželdinimą, formuojami nauji želdynai, taip pat saugomi teritorijoje augantieji vertingų rūšių sveikieji medžiai, o menkaverčiai ir nesveiki – naikinami.

Konkretūs gerbūvio projektiniai sprendimai yra numatomi rengiant statinių techninius projektus. Užtikrinamas nemažesnis už reglamentuotą plotą priklausomųjų želdynų įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

2.6. DIRVOŽEMIO APSAUGA

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis su velėna, sandėliuojamas netoliese (statybos aikštelės pakraštyje), ir, užbaigus statybos darbus, paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje – naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį, planuojant teritoriją, stengtis išsaugoti esamą reljefą.

2.7. ATMOSFEROS APSAUGA

Planuojamoje teritorijoje nebus atmosferos terčiančių objektų.

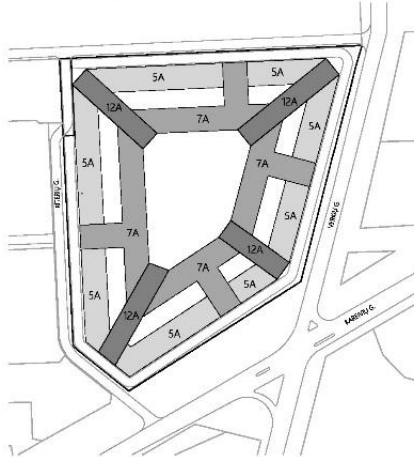
3. TERITORIJOS UŽSTATYMO FORMAVIMO GALIMYBĖS

Atsižvelgiant į tai, kad nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi nehomogeninėje urbanistinėje aplinkoje – šalia esančių kvartalų užstatymas varijuoja nuo laisvojo daugiabučių iki chaotiško pramoninių stambaus mastelio pastatų – negalima vienareikšmiškai nustatyti vyraujančio užstatymo tipo ir taikyti jo naujai formuojamam kvartalui. Todėl yra nagrinėjami 3 skirtingi teritorijos užstatymo variantai:

- a. Perimetrinis užstatymas.
- b. Kvartalinis užstatymas;
- c. Laisvas užstatymas.

PERIMETRINIS UŽSTATYMAS

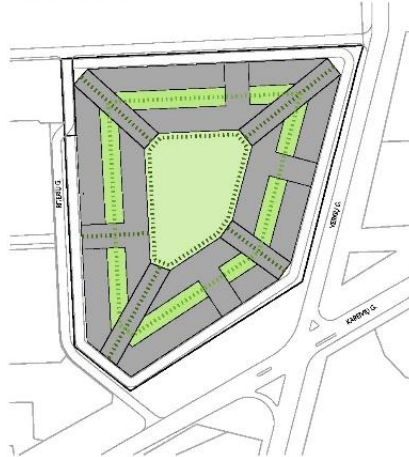
AUKŠTINGUMO SCHEMA



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:

- 5 AUKŠTŲ IŠORINIO PERIMETRO PASTATAI
- 7 AUKŠTŲ VIDINIO PERIMETRO PASTATAI
- 12 AUKŠTŲ PASTATAI

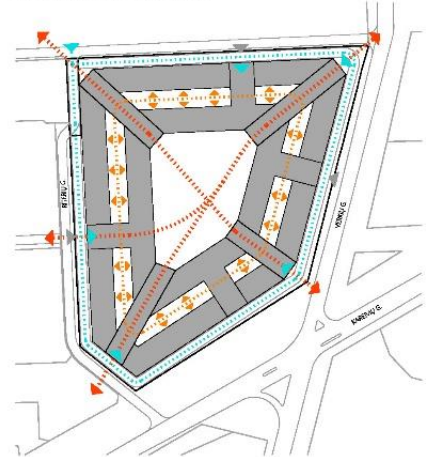
ERDVINĖ SCHEMA



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:

- VESOSIOS (KVARTALO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS
- VIDINĖS (SK.VPC) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS

FUNKCINIŲ RYŠIŲ SCHEMA

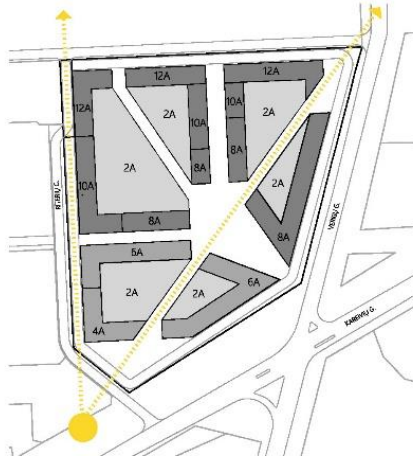


SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:

- TRANZITINIAI PĖSĖIŲ SRATAI
- VIDINIAI LANKYTOJŲ SRATAI
- APTARNALIANČIO TRANSPORTO PATEIKIMAS | SKLYPAI
- PAVELNIAVIMAS | POŽŪMINĖ STOVĖJIMO AKŠTELĖ

KVARTALINIS UŽSTATYMAS

AUKŠTINGUMO SCHEMA



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:

- 2 AUKŠTŲ PASTATAI-STILLOBATAI
- 4-6 AUKŠTŲ PASTATAI
- 8-12 AUKŠTŲ PASTATAI
- SK.VPC INSULIACIJOS KRYPTIS - PASTATŲ AUKŠTELIO DIDĖJIMO KRYPTIS

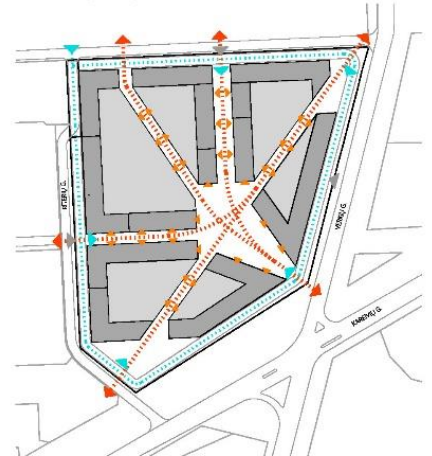
ERDVINĖ SCHEMA



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:

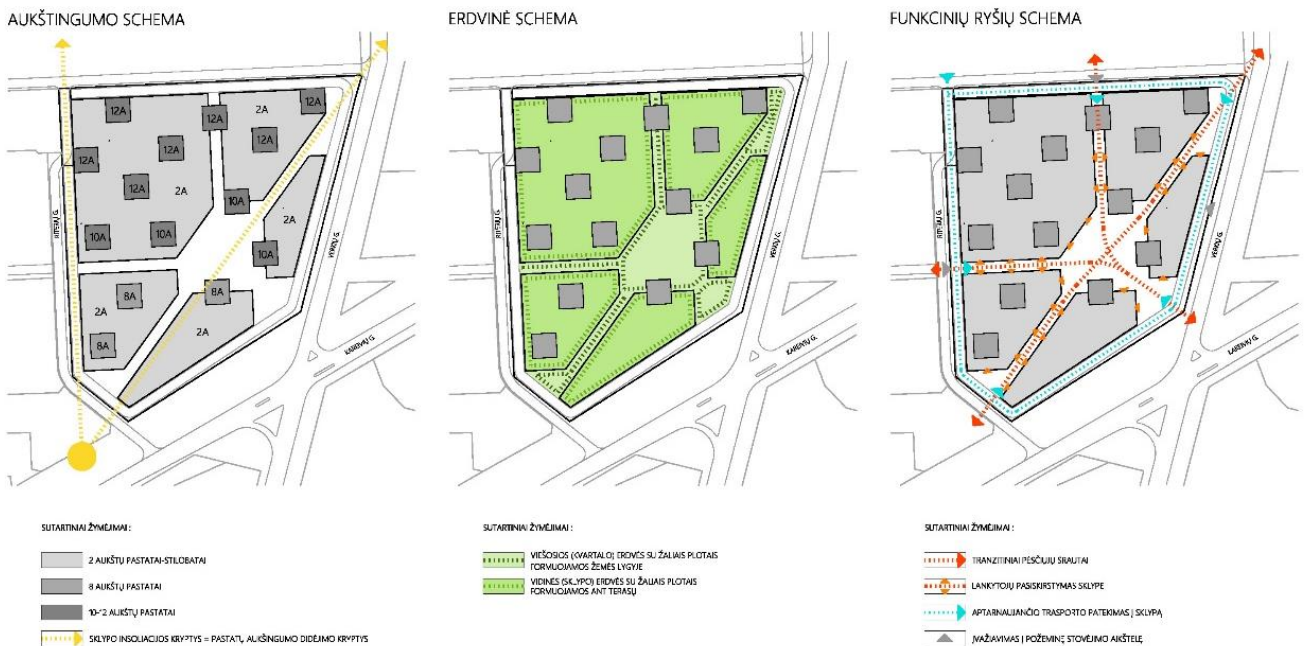
- VESOSIOS (KVARTALO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS FORMUOJAMOS ŽŪMĖS LYGIV
- VIDINĖS (SK.VPC) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS FORMUOJAMOS ANT TERASŲ

FUNKCINIŲ RYŠIŲ SCHEMA



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:

- TRANZITINIAI PĖSĖIŲ SRATAI
- LANKYTOJŲ PASIRIŠTĖMAS SKLYPE
- APTARNALIANČIO TRANSPORTO PATEIKIMAS | SKLYPAI
- PAVELNIAVIMAS | POŽŪMINĖ STOVĖJIMO AKŠTELĖ



3.1. FUNKCINIAI RYŠIAI

- Visų trijų užstatymo tipų atveju principinė funkcinė ryšių schema išlieka nepakitusi:
- Formuojami tranzitiniai pėsčiųjų srautai jungiantys teritoriją juosiančias gatves;
 - Srautų susikirtimo vietoje – aikštė;
 - Pagrindinis pėsčiųjų patekimas į teritoriją yra numatomas iš Verkių – Kareivių gatvių sankirtos pusės;
 - Aptarnaujančio autotransporto patekimas į teritoriją užtikrinamas iš teritorijos perimetru formuojamos vidinės gatvės;
 - Patekimas į požeminę stovėjimo aikštelę - iš Verkių, Riterių ir už šiaurinės sklypo ribos naujai formuojamos gatvės.

3.2. ERDVINIS PLANAVIMAS

- Nepaisant skirtingo tūrių išdėstymo ir tarpusavio santykio, visais atvejais yra formuojamos dviejų tipų erdvės:
- Viešosios (kvartalo) – prieinamos visiems teritorijos lankytojams. Prie šių erdvių priskiriami tranzitiniai pėsčiųjų takai ir jų sankirtoje formuojamos aikštės.
 - Vidinės (sklypo) – prieinamos tik teritorijoje esančių pastatų lankytojams. Tokios erdvės, priklausomai nuo užstatymo tipo, yra išsidėsčiusios arba vidinėse pastatų pasažuose, kiemuose, arba ant terasų.

PV Mindaugas Žvinys (A1583)