

INICIATORIAI: UAB UAB
UAB

TPD NR. K-VT-13-22-637

KOMPLEKSAS: SMA 22/ 03

PAVADINIMAS: **SKLYPO LAISVĖS PR. 1 DETALIOJO PLANO IR TERITORIJOS PRIE SAVANORIŲ PR. 65B NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO KEITIMAS, PARENGIANT JUOS KEIČIANTĮ ~10 HA TERITORIJOJE TARP ELEKTRINĖS, GELEŽINIO VILKO IR TŪKSTANTMEČIO G. DETALŲŲ PLANĄ**

ETAPAS: BENDRIEJI SPRENDINIAI - KONCEPCIJA



Projekto vadovė:

D S:
Atest. Nr. 1

PDV:

V M – B
Atest. Nr. 1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI PLANAVIMO DUOMENYS

Planuojama teritorija – apie 10 ha ploto teritorija tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio g., Vilkpėdės seniūnijoje, Vilniuje.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. birželio 10 d. įsakymas Nr. A30-2446/22 „Dėl leidimo keisti sklypo Laisvės pr. 1 detaliojo plano ir teritorijos prie Savanorių pr.65B nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius parengiant juos keičiantį ~ 10 ha teritorijoje tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio gatvių Vilkpėdės seniūnijoje detalų planą, inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2022 m. birželio 29 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-142/22.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatoriai:

Planavimo uždaviniai:

- keisti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2003 m. liepos 9 d. įsakymu Nr. 01A-66-V-462 „Dėl sklypo Laisvės pr. 1 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano ir Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. 1350V „Dėl teritorijos prie Savanorių pr. 65B nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano sprendinius parengiant juos keičiantį apie 10 (dešimties) ha teritorijos tarp Elektrinės, Geležinio Vilko ir Tūkstantmečio gatvių Vilkpėdės seniūnijoje detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu, kurio tikslas – pakeisti ar nustatyti sklypuose Laisvės pr. 1 (kadastro Nr. 0101/0052:162), Savanorių pr. 67 (kadastro Nr. 0101/0052:360), Savanorių pr. 65B (kadastro Nr. 0101/0052:26), Elektrinės g. 1 (kadastro Nr. 0101/0052:153), Elektrinės g. 3A (kadastro Nr. 0101/0052:353), Elektrinės g. 3 (kadastro Nr. 0101/0052:25), Giraitės g. 3 (kadastro Nr. 0101/0052:361) ir Elektrinės g. 1A žemės sklypų naudojimo paskirtį, žemės naudojimo būdą, statybos zoną ir ribą bei kitus privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais;
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuojant susisiekimo infrastruktūrą, inžinerinių komunikacijų tinklus ir bendrojo naudojimo sklypus.
- Suformuoti gatvių raudonąsias linijas.
- Pagal galimybes prie esamų sklypų prijungti įsiterpusius valstybinės žemės plotus.
- Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į VIL-8-2 - Miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną ir Inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti pėsčiųjų ryšius, bendro naudojimo intensyviai naudojamų želdynų zoną. Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė pateikta TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG247720. Planuojamą teritoriją sudaro 7 žemės sklypai ir apie 4,69 ha ploto valstybinė žemė. Esama būklė analizuota platesniu kontekstu, įvertinant funkciškai susijusias gretimybes – apimant teritoriją, apribotą Laisvės pr./ Tūkstantmečio g., Savanorių pr./ Geležinio Vilko g., Elektrinės g., Eigulių g. su Neries upės krantine vakaruose.

Stadija	~ 10 ha ploto teritorija tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio g.	SMA-22/03	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Koncepcija		AR-2	6

Planuojamos teritorijos tūrinę - erdvinę kompoziciją sąlygoja funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis, esamas reljefas topografinė situacija, urbanizuojamos ir neurbanizuojamos teritorijos santykis.

2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ (KONCEPCIJOS) REGLAMENTAI

Planuojama teritorija, koncepcijos brėžinyje pažymėta indeksu T 1, apima apie 9,3 ha plotą: žemės sklypus Laisvės pr. 1 (kad. Nr. 0101/0052:162), Elektrinės g. 1 (kad. Nr. 0101/0052:153), Elektrinės g. 3 (kad. Nr. 0101/0052:25), Elektrinės g. 3A (kad. Nr. 0101/0052:353), Giraitės g. 3 (kad. Nr. 0101/0052:361), Savanorių pr. 65B (kad. Nr. 0101/0052:26), Savanorių pr. 67 (kad. Nr. 0101/0052:360) ir gretimas neužstatytas gamtines bei susisiekimo infrastruktūros teritorijas. Planuojama teritorija skaidoma į 11 dalių, atsižvelgiant į sklypų ribas, gatvių koridorius, esamas reljefo formas ir faktinį žemės naudojimą. Teritorijos T 1 dalims nustatomi bendrųjų sprendinių reglamentai pateikti lentelėje Nr. 1.

Lentelė Nr. 1. Bendrųjų sprendinių reglamentai.

Teritorijos dalies Nr.	Plotas	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas (būdai)	Leistinas maksimalus pastatų aukštis	Užstatymo tipas
T 1.1	22396 m ²	GC - mišri centro teritorija	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 27 m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);
T 1.2	6540 m ²	GC - mišri centro teritorija	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 27 m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);
T 1.3	10420 m ²	GC - mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 27 m; 30m*	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);
T 1.4	6855 m ²	GC - mišri centro teritorija	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 26 m; 30** m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);
T 1.5	11474 m ²	GC - mišri centro teritorija	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 27 m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai);
T 1.6	1499 m ²	GC - mišri centro teritorija	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 25 m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)
T 1.7	1642 m ²	GC - mišri centro teritorija	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	≤ 25 m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)
T 1.8	2421 m ²	GC - mišri centro teritorija	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų	≤ 15 m	pr_a - perimetris reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)

Stadija	~ 10 ha ploto teritorija tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio g.	SMA-22/03	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Koncepcija		AR-3	6

			teritorijos (II)		
T 1.9	9180 m ²	GC - mišri centro teritorija	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)	-	-
T 1.10	2537 m ²	GC - mišri centro teritorija	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)	-	-
T 1.11	119 m ²	GC - mišri centro teritorija	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II)	≤ 4 m	kt (pi) – kitas (pramonės ir inžinerinės infrastruktūros)

* kvartalo centrinėje dalyje formuojama nauja dominantė pagal Elektrinės g. 3 architektūrinio konkurso laimėtojo Projektinį pasiūlymą, konkretus užstatymo aukštis ir aukštingumas tikslinamas detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje įvertinus panoraminius vaizdus su aplinkinių teritorijų vystymo galimybėmis.

** kvartalo ŠR sankryžos akcentavimui formuojamas foninį užstatymą viršijantis tūris.

Nustatomas **teritorijos naudojimo tipas**, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (toliau – Bendrasis planas) nustatytą „Miesto dalies (rajonų) centro zonos“ reglamentavimą: *Mišri centro (GC) teritorija* - didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Teritorijos naudojimo būdai.

Teritorijoje Nr. T 1.1, atsižvelgiant į 2016 m. vykdytą biurų parko architektūrinės idėjos konkursą sklype Giraitės g. 3 (kad. Nr. 0101/0052:361), nustatomas *komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas*.

Teritorija Nr. T 1.2 formuojama išplečiant esamo žemės sklypo Laisvės pr. 1 (kad. Nr. 0101/0052:161) ribas pagal teritorijos naudojimą natūroje; nustatomas *komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas*.

Teritorija Nr. T 1.3 – konvertuojama gamybos ir sandėliavimo teritorija Elektrinės g. 3 (kad. Nr. 0101/0052:25), nustatomi galimi *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdai*.

Teritorija Nr. T 1.4 planuojama atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-10-21 įsakymu Nr. A30-3307/21 patvirtintą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (ZPDRIS paslaugos Nr. ZSFP-67096); nustatomas *komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas*.

Teritorija Nr. T 1.5 – pertvarkoma UAB „Vilniaus apšvietimas“ teritorija (sklypas Elektrinės g. 1, kad. Nr. 0101/0052:153), išplečiant ribas pagal teritorijos naudojimą natūroje; nustatomas *komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas*.

Teritorijos Nr. T 1.6 ir Nr. T 1.7 formuojamos esamo užstatymo eksploatacijai ir plėtrai; nustatomas *komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas*.

Stadija	~ 10 ha ploto teritorija tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio g.	SMA-22/03	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Koncepcija		AR-4	6

Planuojama valstybinės žemės teritorija Nr. T 1.8 Vilniaus m. savivaldybės poreikiams – numatoma automobilių saugyklos statybos galimybė; nustatomas *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II) naudojimo būdas*.

Teritorijos Nr. T 1.9 ir Nr. T 1. 10 formuojamos viešųjų erdvių įrengimui; galimas *bendro naudojimo teritorijos (B) naudojimo būdas*.

Teritorija Nr. T 1.11 – esama UAB „Vilniaus vandenys“ nuotekų siurblinės teritorija (sklypas Elektrinės g. 3A, kad. Nr. 0101/0052:353); nustatomas *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II) naudojimo būdas*.

Pastatų aukštis.

Koncepcijoje siūlomas vyraujantis, Bendrąjį planą atitinkantis, užstatymo aukštis – 25-27 m., numatant 30 m ir 35 m aukščio kvartalo dominančių projektavimo galimybę atitinkamai šiaurės rytinėje teritorijos Nr. T1.4 dalyje ir šiaurės vakarinėje teritorijos Nr. T1.3 dalyje. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, didžiausią leistiną pastatų aukštį gali siekti ne daugiau kaip 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale. Teritorijos dalyje Nr. T 1.8 galimas užstatymo aukštis – 15 m., teritorijos dalyje Nr. T 1.11 – 4 m.

Teritorijos dalyse Nr. T1.3 ir Nr.T1.4, viršijus Bendruoju planu nustatytą vyraujančią pastatų aukštį, privalomas architektūrinės idėjos konkursas (pagal 2022-03-09 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ 1.2 dalį). Pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinio konkurso būdu, vadovaujantis Lietuvos respublikos architektūros įstatymo (patvirtinto 2017-06-08 Nr. XIII-425), 13 str. 2 d. ir kitais konkursų rengimo tvarką reglamentuojančiais teisės aktais bei siekiant reglamentuoti architektūros srities visuomeninius santykius, išsaugoti sukurtą ir kurti tinkamos kokybės su krašto savitumu ir kultūra darnią, viešuosius interesus atspindinčią, išliekamąją vertę turinčią aplinką.

Bendro naudojimo teritorijose Nr. T 1.9 ir Nr. T 1.10 pastatų statyba neplanuojama; galimi inžineriniai statiniai, mažosios architektūros formos, meno objektų įrengimas.

Užstatymo tipai.

Teritorijos dalyse Nr. T 1.1 - T 1.8 nustatomas lokalaus centro zonai būdingas užstatymo tipas, apibrėžtas Bendruoju planu:

- pr_a – *perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)* - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Teritorijos dalyje Nr. T 1.11 užstatymo tipas nustatomas pagal registruotą statinį ir nustatytą sklypo Elektrinės g. 3A veiklos būdą - fekalinės siurblinės statiniui eksploatuoti: *kitas (pi) – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas - gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai*.

Vadovaujantis Bendrojo plano tekstine dalimi, „projektuojant pastatus siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritari ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros“.

Detalioju planu siekiama *urbanistinės struktūros kaitos - konversijos*, todėl konkretizuojant sprendinius, priklausomai nuo situacijos, galimi ir kiti užstatymo tipai, derantys prie formuojamos kvartalo/ teritorijos užstatymo struktūros, pagrindžiant jų poreikį.

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai - užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, priklausomųjų želdynų norma, servitutai, pastatų paskirtis ir aukštų skaičius, automobilių stovėjimo reglamentas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos - nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

Stadija	~ 10 ha ploto teritorija tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio g.	SMA-22/03	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Koncepcija		AR-5	6

3. SUSISIEKIMO SISTEMA, DVIRAČIŲ IR PĖSČIŲJŲ RYŠIAI

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto pietinėje dalyje, Vilkpėdės seniūnijoje, apribota Laisvės pr., Geležinio Vilko g., Elektrinės g. ir Eigulių g. Patekimas į ją galimas iš Geležinio Vilko g. ties „Circle K“ degaline per Eigulių gatvę, iš Laisvės pr. per Giraitės gatvę ir iš Savanorių žiedo.

Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose nustatyta, kad Laisvės prospektas bus A kategorijos, Geležinio Vilko g. – B kategorijos, o planuojamos teritorijos vidinės gatvės (Eigulių g., Giraitės g., Elektrinės g.) – D kategorijos gatvės. Svarbiausias Vilniaus m. BP sprendinys aplinkinių gatvių tinkle yra perspektyvinė Šiltnamių gatvės jungtis su Vilkpėdės gatve, įrengiant naują tiltą per Nerį. Ši gatvė pagerintų ne tik Vilkpėdės ir Lazdynų seniūnijų vidinius susisiekimo ryšius, bet ir būtų labai svarbi planuojamos teritorijos aptarnavimui: per ją būtų užtikrinta svarbi susisiekimo jungtis su Savanorių prospektu ir Geležinio Vilko gatve, tiek atvykstančiam, tiek ir išvykstančiam transportui; kartu su šiuo sprendiniu numatoma ir viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtra.

Viešojo transporto tinklas bus pratęsimas Eigulių gatve, įrengiant stotelę ties Giraitės gatve.

Dviračių takų tinklas taip pat bus plėtojamas: bus tiesiama nauja dviračių trasa Šiltnamių gatvėje, pratęsiant ją per naują tiltą per Nerį, toliau nukreipiant Elektrinės ir Eigulių gatvėmis (pagal bendrojo plano sprendinius).

Besiribojančių D kategorijos gatvių (Giraitės, Eigulių, Elektrinės) eismo intensyvumas nėra didelis, jis siekia nuo 140 iki 314 aut./h ir pilnai atitinka D kategorijos gatvėms būdingą eismo intensyvumo lygį. Šių gatvių pralaidumo lygis yra pakankamas. Tačiau gatvių pločiai neatitinka aktualios STR 2.06.04:2014 redakcijos, ypač tai pasakytina apie Eigulių gatvę, kurios plotis siekia, net 10,5 m, nors gatvėje yra vos 2 eismo juostos. Detaliojo plano sprendiniais siūloma keisti šių gatvių pločius pritaikant jas prie STR reikalavimų.

PV

D. S

PDV

V. M - B

Stadija	~ 10 ha ploto teritorija tarp Elektrinės, Geležinio vilko ir Tūkstantmečio g.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	detalusis planas. Koncepcija	22/03	AR-6	6

PATVIRTINTA:
 Vilniaus miesto savivaldybės
 Administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr.
 20.... m mėn. d.



- Planuojamos teritorijos riba
- Teritorijos dalies riba
- Esama sklypo riba
- Performuojama sklypo riba
- Urbanizuojama (užstatoma) teritorija
- Neužstatoma erdvė
- Viešoji erdvė
- Infrastruktūrai skirta teritorija
- Statybos riba
- Statybos zona
- Esamos gatvės
- Planuojamos gatvės
- Esami pėsčiųjų ir dviračių takai
- Kitais projektais suplanuoti pėsčiųjų ir dviračių takai
- Kitu projektu planuojamas pėsčiųjų/ dviračių tiltas ir takai
- Esami pėsčiųjų takai
- Planuojami pėsčiųjų takai
- Esama apžvalgos aikštelė

Teritorijos naudojimo reglamentas:

T 1 Teritorijos Nr.
~9,3 ha Teritorijos plotas

T1.1	22396	Teritorijos dalies Nr.	Teritorijos dalies plotas (m²)
GC	K	Teritorijos tipas	Zemės naudojimo būdas (būdai)
27 m	pr_a	Užstatymo aukštis	Užstatymo tipas: pr_a - perimetris (nepilnai uždari kvartalai) kt (pi) - kitas (inžinerinės infrastruktūros)

Pastaba:

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, priklausomųjų želdynų norma, servitutai, pastatų paskirtis ir aukštų skaičius, automobilių stovėjimo reglamentas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

Teritorijos tipas:

GC - mišri centro teritorija

Teritorijos naudojimo būdas:

- K - komercinės paskirties objektų teritorija
- G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija
- I1 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
- B - bendro naudojimo teritorijos

J.K. 125921419		UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"		SKLYPO LAISVĖS PR. 1 DETALIOJO PLANO IR TERITORIJOS PRIE SAVANORIŲ PR. 65B NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS PARENGIANT JUOS KEIČIANTĮ APIE 10 HA TERITORIJOJE TARP ELEKTRINĖS, GELEŽINIO VILKO, IR TŪKSTANTMEČIO GATVIŲ VILKPEDĖS SENIŪNIJOJE DETALŲJŲ PLANŲ	
A1107 NKPA 0351	PV	D. S		2023-04	DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS BRĖŽINYS
A1904	PDV	V. M	-B	2023-04	M 1 : 1500
STADIJA DP	INICIATORIAI: UAB UAB				K-VT-13-21-617
					LAPAS
					LAPŲ
					1
					1