

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nr.	TURINYS	Psl.
1.	BENDRIEJI DUOMENYS	2
2.	ESAMOS BŪKLĒS ANALIZĒ	3
2.1.	Planuojama teritorija	3
2.2.	Planuojamos teritorijos gretimybės	4
2.3.	Nagrinėjama teritorija	5
2.4.	Gamtinės aplinkos analizė	6
2.5.	Kuptūros paveldo analizė	7
2.6.	Koreguojamai teritorijai galiojantys planavimo dokumentai	9
2.7.	Susisiekimo sistemos analizė	11
2.8.	Inžinerinė infrastruktūra	13
3.	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI	14
3.1.	Teritorijos naudojimo reglamentai planuojamuose sklypuose	14
3.2.	Teritorijos naudojimo tipas ir žemės naudojimo būdai	15
3.3.	Planuojamas teritorijos užstatymo tipas	16
3.4.	Pastabos	16
4.	APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI	17
5.	KUPTŪROS PAVELDO APSAUGA	17
6.	SUSISIEKIMO IR INŽINERINĒ INFRASTRUKTŪRA	18
7.	VISUOMENĒS SVEIKATOS APSAUGA	18
8.	GAISRINĒ SAUGA	19

Atestato Nr.	INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. 583678 tel. +370 616 54006 el.paštas: daiva.rokiene@gmail.com	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: ŽVĒRYNO ŠIAURINĒS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĒS SKLYPE STIRNŪ G. 43 (KAD. NR. 0101/0031:61) KARTU SU JSITERPUSIA APIE 40 KV. M. VALSTYBINĒS ŽEMĒS DALIMI INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	
		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
	2024 - 01 - TPD	Lapas 1	Lapų 19

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas:	Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus m. valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V koregavimas žemės sklype Stirnų g. 43 (kadastro Nr. 0101/0031:61) kartu su apie 40 (keturiasdešimt) kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi inicijavimo sutarties pagrindu.
Planuojamos teritorijos adresas ir plotas:	Stirnų g. 43 (kadastro Nr. 0101/0031:61); plotas apie 0,0937 ha (0,0897 ha ir apie 0,004 ha įsiterpusi valstybinės žemės dalis).
Planavimo organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.
Planavimo iniciatorius:	Fiziniai asmenys
Projekto rengėjas:	
Planavimo pagrindas:	1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-07 įsakymas Nr. 30-2799/23; 2) Teritorijų planavimo proceso 2023-12-22 inicijavimo sutartis Nr. A615-187/23.
Planavimo tikslas:	Nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti žemės sklypo ribas ir plotą, priperkant įsiterpusį apie 40 kv. m valstybinės žemės plotą, patikslinti naudojimo režimą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.
Galiojančio detaliojo plano pavadinimas, registracijos Nr.:	„Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas“; registracijos Nr. T00054357

1.1. SPAV procedūros nereikalingos (pagal LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintą „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą“).

1.2. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: bendroji.

1.3. Teritorijų planavimo sąlygų sąrašas:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus miesto sav., Konstitucijos pr. 3, 2024-01-29 Nr. REG313425;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus miesto sav., Kalvarijų g. 153, 2024-02-19 Nr. REG315836;
- 3) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18, 2024-02-14 Nr. REG315821;
- 4) Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto sav., Gedimino pr. 19 (sąlygų nepateikė);
- 5) Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Vilniaus miesto sav., Šnipiškių g. 3, 2024-02-14 Nr. REG315928;
- 6) Viešoji įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“, Kauno miesto sav., I. Kanto g. 23, 2024-02-20 Nr. REG316513

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Žvėryno seniūnijoje prie Stirnų gatvės (žiūr. 2.1.1. pav.). Teritorijos plotas apie **0,0937** ha. Ją sudaro privatus žemės sklypas **0,0897** ha ir apie **0,004** ha įsiterpusi valstybinės žemės dalis.



2.1.1. pav. Situacijos schema.

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklype Stirnų g. 43. Esamas privatus žemės sklypas yra registruotas nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Informacija apie esamą sklypą (VĮ „Registru centro“ duomenys):

Sklypo registro numeris: 1/17804;

Kadastro numeris ir kadastro vietovė: 0101/0031:61 Vilniaus m. k.v.;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Žemės sklypo plotas: 0.0897 ha;

Užstatyta teritorija: 0.0897 ha;

Sklypo savininkai: du fiziniai asmenys;

Sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

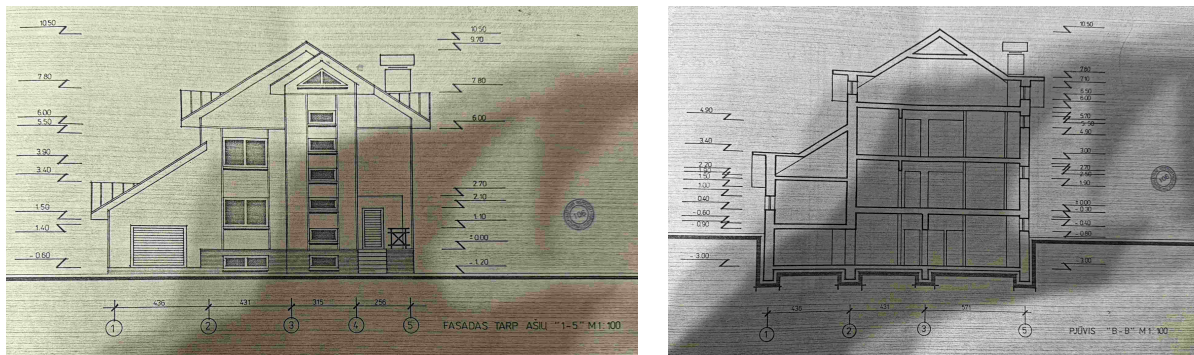
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E". Žemės sklypui turi būti nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Sklype įregistruoti statiniai: registro Nr. 10/212790, registruotas statinių bendras plotas – 523,04 kv. m.,

registruotas užstatytas plotas – 309 kv.m. Esamas UI – 0,6; esamas UT – 35 %.

Žemės sklype yra du gyvenamieji namai: vienas 1919 m. statybos 1 aukšto su mansarda gyvenamasis namas, kurio unikalus Nr. 1093-7003-6014; kitas 1993 m. statybos 2 aukštų su mansarda gyvenamasis namas, kurio unikalus Nr. 1093-7003-6028 ir keli priklausiniai: šiltnamiai, kurio unikalus Nr. 1093-7003-6052; kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai, kurių unikalus Nr. 1093-7003-6063.

3 aukštų (du aukštai su mansarda) esamo gyvenamojo namo aukštis metrais 10,5 m. (žiūr. 2.1.2. pav.)



2.1.2. pav. Esamo gyvenamojo namo fasadas ir pjūvis.

Transporto ir inžinerinė Infrastruktūra:

Koreguojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje gerai išvystyta gatvių infrastruktūra. Sklypą iš pietų pusės riboja esama Stirnų gatvė. Įvažiavimas į sklypą yra iš šios gatvės. Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra visi centralizuoti inžineriniai tinklai.

2.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (*„Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“*, 1 sk., 6p.). Koreguojamos teritorijos kaimyninius žemės sklypus žiūrėti 2.2.1. paveiksle.

Besiribojančios kaimyninės teritorijos:

Vakarų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas Nr. 1, kad. Nr. 0101/0031:107, plotas 0,0910 ha; žemės sklypo naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos; sklypo savininkai keturi privatūs asmenys.

Šiaurės kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

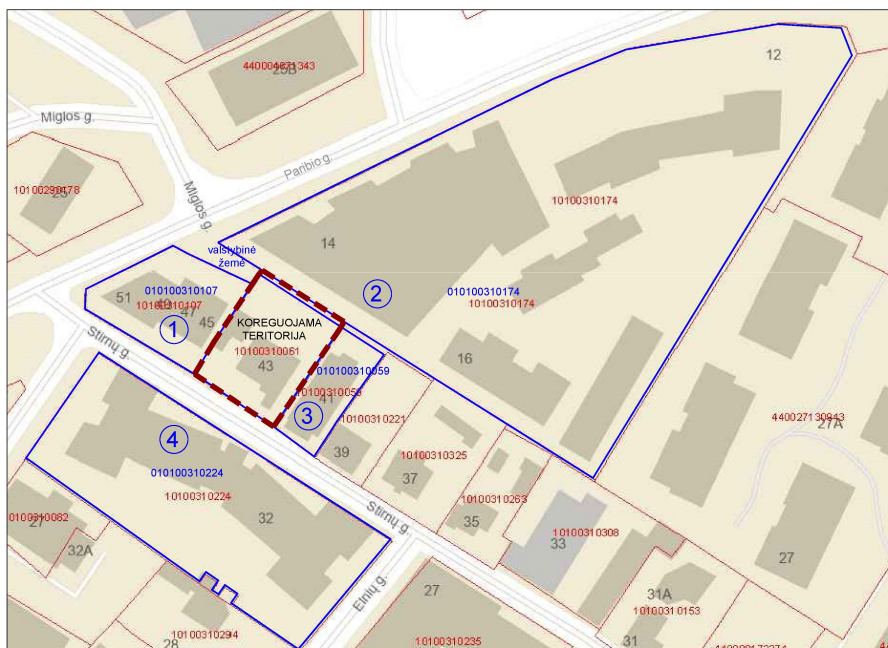
- Valstybinė žemė;
- Žemės sklypas Nr. 2, kad. Nr. 0101/0031:174, plotas 1,0671 ha; žemės sklypo naudojimo būdas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; sklypo savininkas Lietuvos Respublika; nuomininkas UAB "PARIBIO 12".

Rytų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas Nr. 3, kad. Nr. 0101/0031:59, plotas 0,0473 ha; žemės sklypo naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis mažaukščių gyvenamųjų namų statybos; sklypo savininkai penki privatūs asmenys.

Pietų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

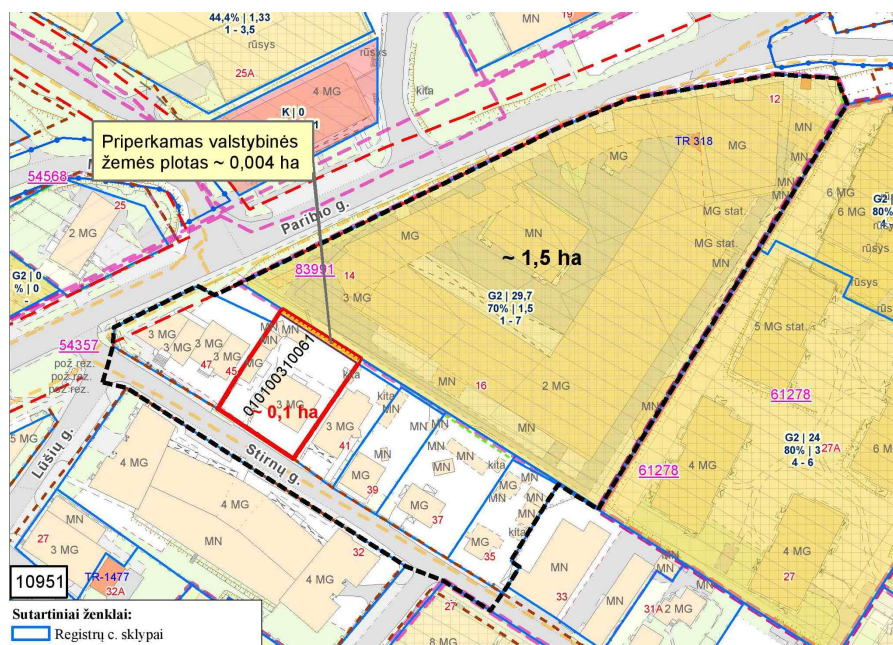
- Esama Stirnų gatvė;
- Žemės sklypas Nr. 4, kad. Nr. 0101/0031:224, plotas 0.3546 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; sklypo savininkas Lietuvos Respublika, nuomininkas 632-oji daugiabučio namo savininkų bendrija.



2.2.1. pav. Kaimyninių žemės sklypų schema. Ištrauka iš Geoportal.lt žemėlapiu 2024 02.

2.3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos ribas nustatė planavimo organizatorius (žiūr. 2.3.1. pav). Nagrinėjamos teritorijos plotas apie 1,5 ha.



2.3.1. pav. Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos ribų schema.

Pagal „Teritorijų planavimo įstatymo“ 2 str. 10 punktą nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą: *Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.*

Nagrinėjamo kvartalo ribos atitinka kvartalo apibrėžimą: teritorija apribota Stirnų ir Paribio gatvių iš pietų ir vakarų pusės (inžinerinių komunikacijų koridorių) bei užstatyta teritorija (antropogeninio komponento) rytinėje dalyje.

Nagrinėjamai teritorijai galioja „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano“, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V, sprendiniai ir „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Paribio g. 12, kad Nr. 0101/0031:174“, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės direktoriaus pavaduotojo 2019 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. A30-2143/19, sprendiniai.

Užstatymo analizė

Nagrinėjamas kvartalas yra urbanizuotoje Vilniaus miesto Žvėryno gyvenamojo rajono dalyje. Jį sudaro šeši privačios nuosavybės mažaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypai pietinėje dalyje ir daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypas šiaurinėje dalyje.

Nagrinėjamo kvartalo urbanistinė struktūra susiformavusi. Teritorijos, esančios pietinėje dalyje, užstatytos vieno/dviejų butų gyvenamaisiais namais, būdingas sodybinis ir vienbutis blokuotas 1- 3 aukštų užstatymas. Nagrinėjamos teritorijos šiaurinėje dalyje suplanuotas 1-7 aukštų perimetrinis reguliarus (nepilnai uždaro kvartalo) užstatymas. Daugiabučių gyvenamųjų namų sklype baigiami statybos darbai (žiūr. 2.3.2. pav.).



2.3.2. pav. Vilniaus m. interaktyvus žemėlapis fragmentas su esamu užstatymu (2024 02).

Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš Paribio ir Stirnų gatvių.

Nagrinėjamo kvartalo funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis yra pilnai išspręsti.

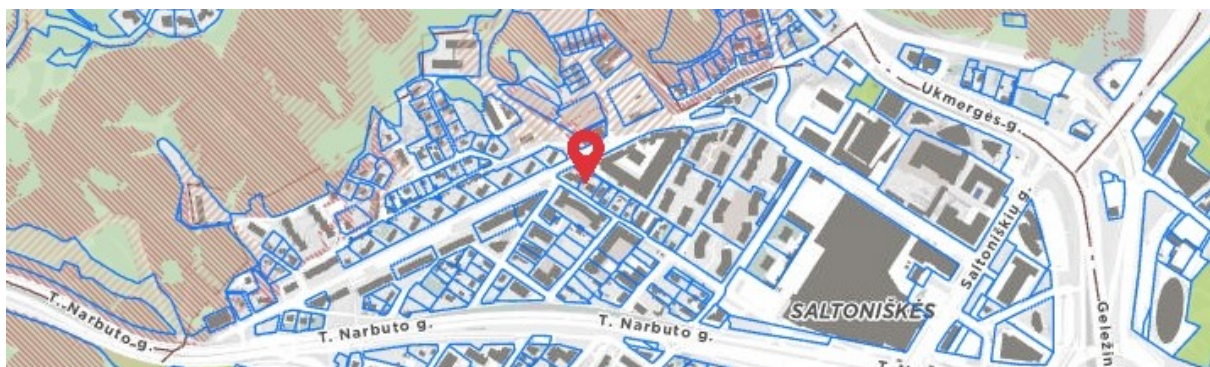
2.4. GAMTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Nagrinėjama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų. Ji nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas. Pagal Valstybinės požeminio vandens informacinės sistemos duomenis nagrinėjama teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zonas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, planuojama teritorija nepatenka į gamtini karkasą (žiūr. 2.4.1. ir 2.4.2. pav.). Artimiausia struktūrinė žalioji jungtis numatyta Narbuto gatve.



2.4.1. pav. Gamtinis karkasas. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu.



2.4.2. pav. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu.

Pagal bendrojo plano „Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų brėžinį“, planuojama teritorija nepatenka į natūralius ir mažai pakeistus šlaitus bei sausaslėnius. Planuojamos teritorijos reljefas lygus.

Želdynai

Koreguojamo sklypo šiaurinė dalis apsodinta vaismedžių sodu, sklypo ritinė dalis bei pagal pėsčiųjų takus užsodinta dekoratyviniais krūmais. Pagal 2023 10 25 VMS tarybos sprendimą Nr. 1-27 sklypo pietinėje dalyje auga du saugotini medžiai – mažalapė liepa ir paprastasis kaštonas (*medžių taksacijos lentelę žiūr. pagr. brėžinyje*). Įsiterpusiame valstybinės žemės sklype saugomų medžių nėra.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais [planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų 200 m pasiekiamumo zoną](#) (žiūr. 2.4.3. pav.). BP 39 tekstinis reglamentas negalioja.



2.4.3. pav. Gamtinė aplinka. Žaliųjų plotų apkrova. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu.

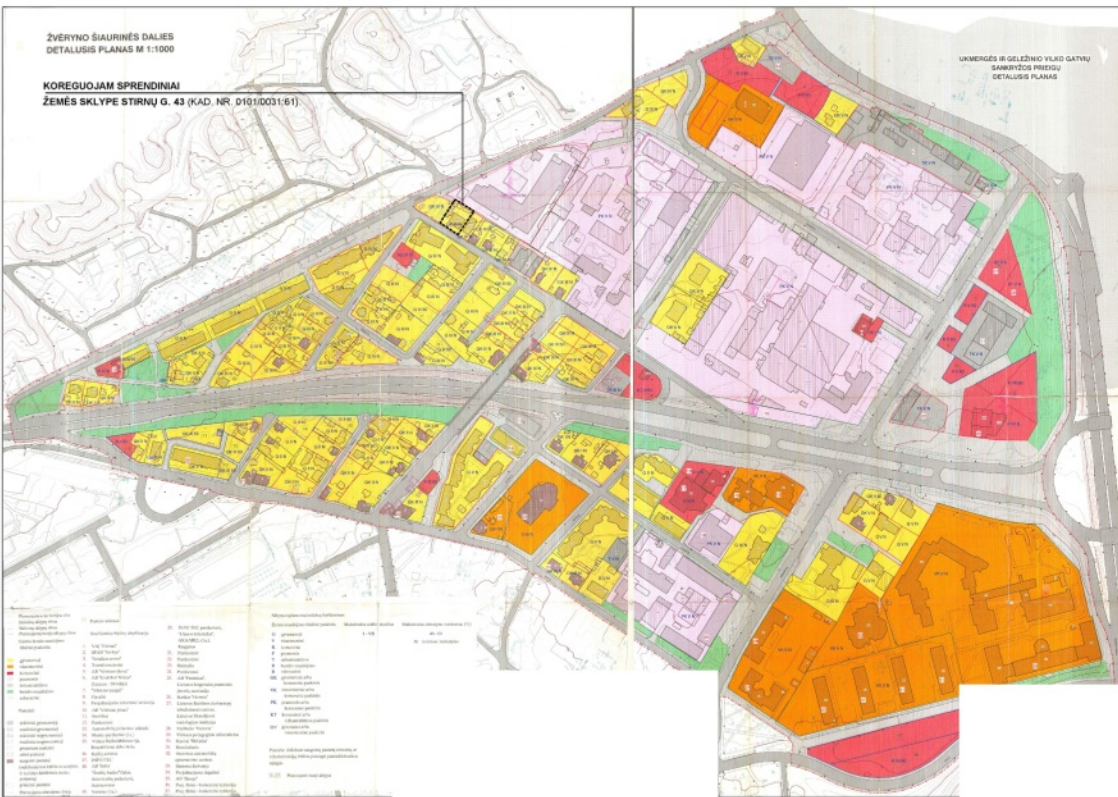
REGLAMENTAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaista)
viz-zver-sal-1	Saltoniškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-5v, Mergelių Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659-26)		*Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi atskirai stovintys, sodybinis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18			
			perimetrisinis užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30	įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfortipą 35		

2.5.3. pav. Ištrauka iš Vilniaus m. BP Nekilnojamojo kultūros paveldo aiškinamojo rašto priedo Nr.2.

Pagal Vilniaus miesto senamiesčio (uni. obj. kodas 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – teritorijos ir apsaugos zonų planą, planuojama ir nagrinėjama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos 14 zonai – Žvėryno apsaugos zonos dalis turinti urbanistinių naujadarų. Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

2.6. KOREGUOJAMAI TERITORIJAI GALIOJANTYS PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.6.1. „Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas“ (toliau – Detalusis planas), TPD reg. Nr. T00054357, rengėjas SĮ „Vilniaus planas“. Detalusis planas patvirtintas Vilniaus m. valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V. Detaliojo plano pagrindinį brėžinį žiūrėti 2.6.1. paveiksle.



2.6.1. pav. Žvėryno šiaurinės dalies de

ritorija.

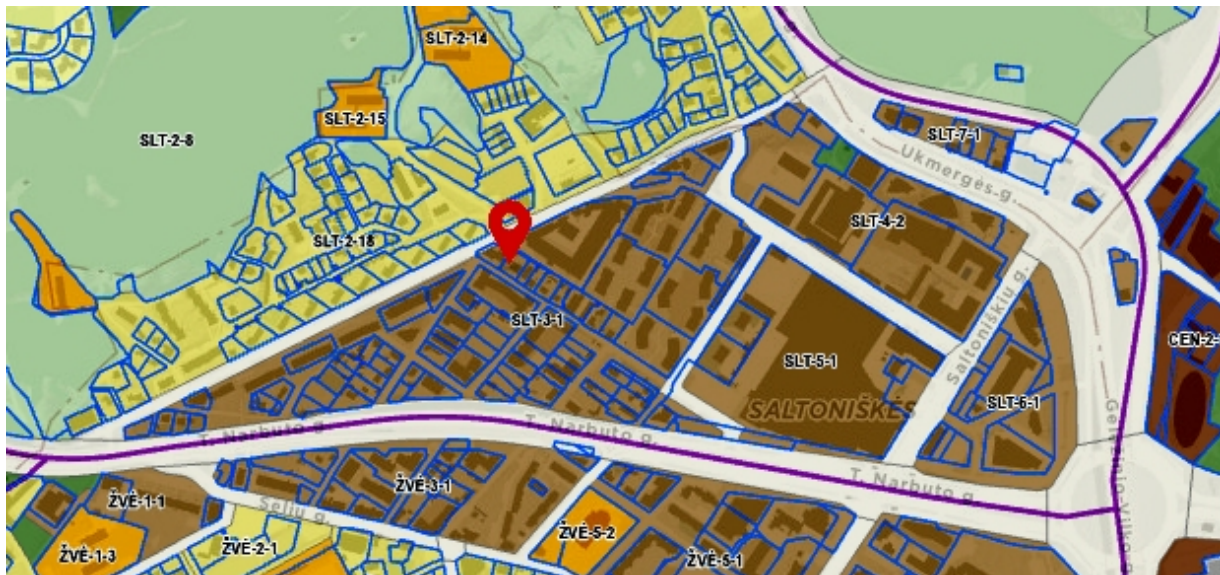
Detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklype Stirnų g. 43 (kad. Nr. 0101/0031:61). Koreguojamos teritorijos plotas apie **0,0937 ha** (sklypo plotas 0,0897 ha ir apie 0,004 ha įsiterpusi valstybinės žemės dalis). Patvirtinto detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatyti sklypo naudojimo reglamentai:

- žemės naudojimo paskirtis – gyvenamoji arba komercinė (GK);
- maksimalus aukštų skaičius – 3 aukštai;
- maksimalus užstatymo tankumas – N (normose numatytas).

Koreguojamai teritorijai galiojančiame detaliojame plane nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis nekeičiama, koreguojamos sklypo ribos ir plotas (prijunčiant įsiterpusią valstybinės žemės dalį).

2.6.2. „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas“, TPD reg. Nr. T00086338, 2021-06-08.

Pagal bendrąjį planą koreguojama teritorija patenka į **Miesto dalies centro zoną SLT-3-1** (žiūr. 2.6.2. pav.).



2.6.2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio fragmentas.

ŽVĖRYNO SENIŪNIA

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies pavadinimas	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (normuojantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankio	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias bičių skaičius sklype	Didžiausia reikalingų dienų (ND) plotu dalis (sklype, kuriame, kuriai netekamos kompensaciškos priemonės (%))	Didžiausias galimas vieno maldmenes prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	
SLT	160,7	Saltoniškės																				
SLT-2	100,2	SLT-2-14	Specializuotų kompleksų zona	SK,S1	KT	V,B,I2	1,5	2	-	12	lp	0,6	60	-	-	40	-	02,03,05,10,18,22,32,33,36	1	2	1	
		SLT-2-15	Specializuotų kompleksų zona	SK,S1	KT	V,B,I2	0,6	2	-	12	lp	0,4	40	-	-	40	-	02,03,05,10,18,22,32,33,36	1	2	1	
		SLT-2-16	Mikų ir miškingų teritorijų zona	ML,BZ	M,KT	M1,M2,M3,M4,B,E,R,I2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,36	2	-	-	
		SLT-2-17	Specializuotų kompleksų zona	SK,S1	KT	V,K,R,B,I2,E	0,6	2	-	12	lp	0,4	60	-	-	40	-	02,03,05,10,32,33,36	1	2	1	
		SLT-2-18	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,S1	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	11,0	3	-	21	mv,yd	0,8	40	200	-	40	5000	02,03,05,10,18,32,33,36	1	2	1	
SLT-3	14,1	SLT-3-1	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PA,S1	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	14,1	7	-	35	pf,u,pf_b,mv	1,6	80	-	-	50	5000	01,02,03,04,05,09,18,32,33,36,39	1	2	1	

2.6.3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentų lentelės fragmentas.

Funkcinei zonai SLT-3-1 numatyti šie BP tekstiniai reglamentai:

- 01** - *UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;*
- 02** - *UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatyti prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;*

03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

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);

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;

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

39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. [Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų 200 m pasiekiamumo zoną.](#)

2.6.3. Kiti teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27;
- Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00082128, 2018-06-28.

Šių planavimo dokumentų sprendiniams „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano“ koregavimo sprendiniai neprieštarauja.

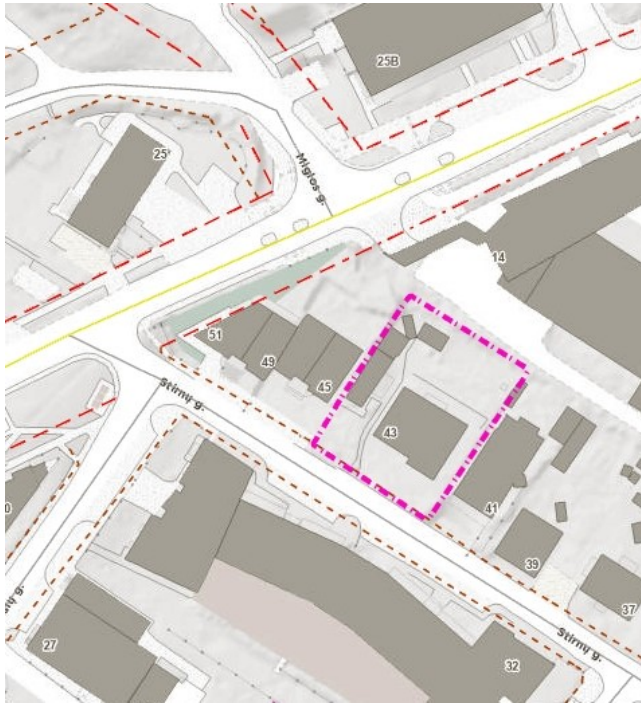
2.7. SUSISIEKIMO SISTEMOS ANALIZĖ

Koreguojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje gerai išvystyta gatvių infrastruktūra.

Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Paribio ir Ds kategorijos Stirnų gatvės (žiūr. **2.7.1. pav.**).

Koreguojamą sklypą iš pietų pusės riboja Stirnų gatvė, kurios raudonos linijos sutampa su žemės sklypo ribomis, RL plotis - 9 m, važiuojamosios dalies plotis – 5,5 m, eismo juostų skaičius – 2, įvažiavimas į koreguojamą sklypą yra iš Stirnų gatvės.

Susisiekimas su miesto centru bei pagrindiniais miesto rajonais vyksta per B kategorijos Narbuto ir Ukmergės gatves (žiūr. **2.7.2. pav.**).



Sutartiniai ženklai:

Teritorijų planavimas ir statyba:

Detalieji planai rengiami

Preliminarios galiojimo ribos



Gatvės pagal kategorijas

Esamos

- A
- B
- C
- D
- Ds
- E ir F

Gatvių raudonosios linijos

DP patvirtintos RL



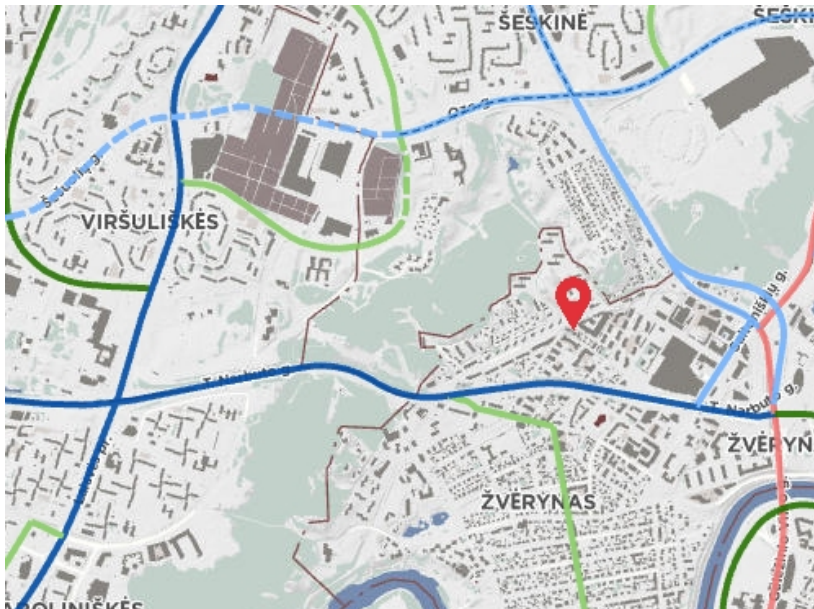
SP patvirtintos RL



Schemos patvirtintos RL



2.7.1. Esamų gatvių kategorijos. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapiu.

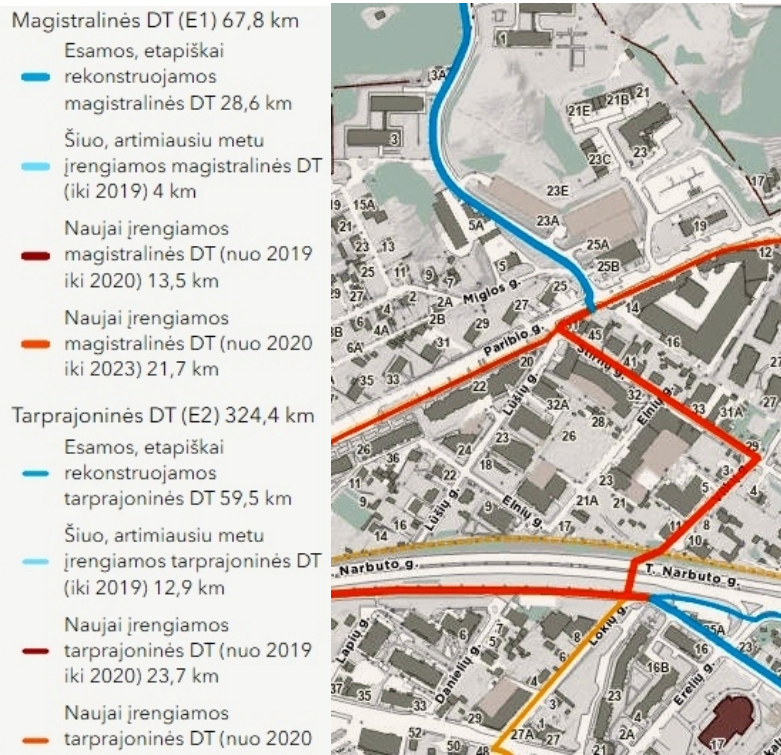


Sutartiniai ženklai:

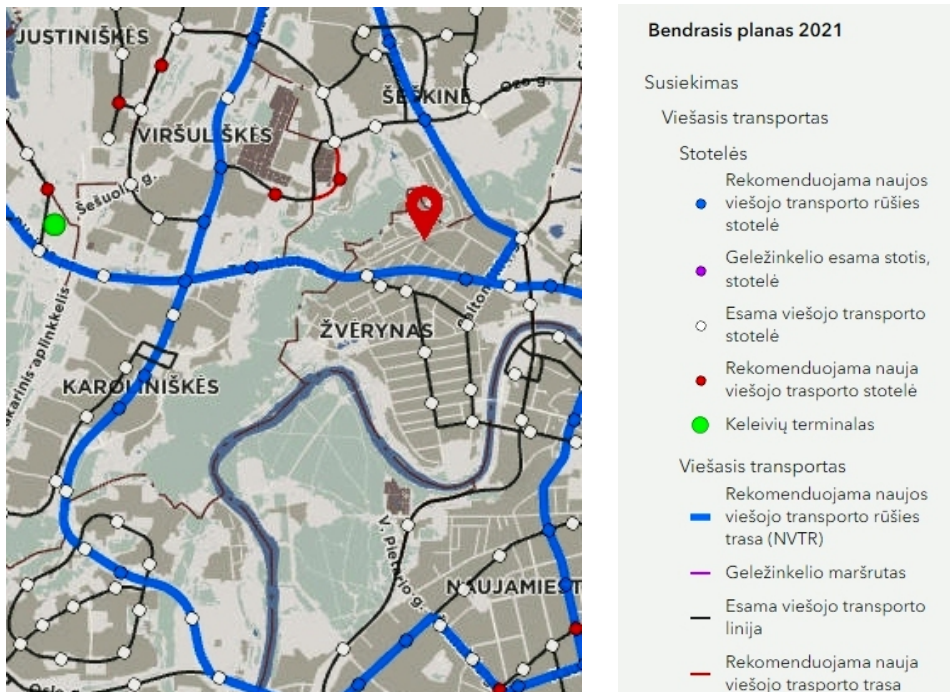
- Esamas krašto kelias
- Esama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama A kategorijos gatvė
- Esama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama C kategorijos gatvė

2.7.2. Gatvių kategorijos. Ištrauka iš Vilniaus m. BP interaktyvaus žemėlapiu.

Greta planuojamos teritorijos yra esamas E2 kategorijos tarprajoninis dviračių takas Pabarės gatve iki Miglės gatvės. Miglės gatve praeina E1 kategorijos magistralinis dviračių takas. Stirnų gatvėje esamoje būklėje nėra dviračių takų. Pagal numatytą dviračių transporto infrastruktūros plėtrą iki 2030 m., pagal Darnaus judumo planą, prie koreguojamą sklypą ribojančios Stirnų gatvės yra suplanuotas E1 kategorijos magistralinis dviračių takas (žiūr. 2.7.3. pav.). Teritorijos aptarnavimas viešuoju miesto transportu vykdomas autobusų maršrutu, kuris praeina Narbuto ir Ukmergės gatvėmis. Prie Pabarės ir Narbuto gatvių sankryžos yra įrengta visuomeninio transporto stotelė (žiūr. 2.7.4. pav.).



2.7.3. pav. Dviračių trasos. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapio.



2.7.4. pav. BP Viešojo transporto schemos fragmentas.

2.8. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra miesto centrinėje dalyje, kurioje yra visi centralizuoti inžineriniai tinklai. Esamas šildymo būdas – dujos.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nerengiama detaliojo plano koncepcija, nes planavimo darbų programoje nenurodyta ją rengti (Ter. pl. Įstatymas 25 str., 2 punktas).

Pagal 2024-04-17 Vilniaus miesto savivaldybės Mero potvarkį Nr. 955-551/24 „Dėl Valdybos 1998-02-12 sprendimo Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ papildymo“, Žvėryno šiaurinės dalies detalusis planas yra Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. potvarkiu Nr. 82V „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD registro Nr. T00054568) koregavimas suplanuotos teritorijos dalyje.

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai keičia Vilniaus m. valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V patvirtinto „Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano“ (TPD registro Nr. T00054357) sprendinius žemės sklype Stirnų g. 43 (kadastru Nr. 0101/0031:61) kartu su apie 40 (keturiasdešimt) kv. m. įsiterpusia valstybinės žemės dalimi.

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

Nekeičiant žemės sklypo paskirties pakeisti žemės sklypo ribas ir plotą, priperkant įsiterpusį apie 40 kv. m valstybinės žemės plotą, patikslinti naudojimo režimą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

3.1. Koreguojamos teritorijos naudojimo reglamentai

Pagal Vilniaus miesto BP brėžinį „Nekilnojamas kultūros paveldas“ ir 2 priedo reglamentų lentelę planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinio poveikio pozonio Žvėryno priemiesčio teritoriją Saltoniškes, kuri pažymėta kodu viz-zver-sal-1. Nustatyti reglamentai: užstatymo tipas (morfortipas) – sodybinis, miesto vilų, atskirai stovintys pastatai; leidžiamasis žemės sklypo intensyvumas - iki 0,8; vyraujantis (foninis) pastatų aukštis metrais iki 14m.

Pagal BP „Nekilnojamojo kultūros paveldo“ brėžinį, koreguojamoje teritorijoje yra leidžiamas sodybinis užstatymas, kas atitinka vienbučio dvibučio užstatymo naudojimo būdą G1. Pagal „Teritorijų planavimo normas“: *sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype.*

Koreguojamoje teritorijoje suformuojamas žemės sklypas **Nr.1**, kurio plotas apie **0,0938 ha**.

Sklypas suformuotas, sujungus įsiterpusį apie **0,0041ha** valstybinės žemės plotą (pažymėtą **Nr.1B**) su esamu besiribojančiu žemės sklypu (pažymėtu **Nr.1A**), kurio plotas **0,0897ha** (žiūr. pagrindinį brėžinį su koreguojamais detaliojo plano sprendiniais). Laisvoje valstybinėje žemėje, besiribojančioje su esamu sklypu (kad. Nr. 0101/0031:61) negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo.

Suformuoto sklypo Nr. 1 (1A + 1B) teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas - apie 938 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT (*Kitos paskirties žemė*);

Teritorijos naudojimo tipas: GM (*Mišri gyvenamoji teritorija*);

Žemės naudojimo būdas: G1; G2 (*vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (prioritetinis žemės naudojimo būdas – G1)*);

Leidžiamas užstatymo tankis: 35 % (*paliekamas esamas*);

Leidžiamas užstatymo intensyvumas: 0,6 (*paliekamas esamas*);

Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais: 11 m (paliekamas esamas). *Pagal BP brėžinį „Nekilnojamasis kultūros paveldas“ leidžiamas foninis pastatų aukštis metrais - 14 m, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 18 m. Planuojamo sklypo pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais yra mažesnis už BP leidžiamą foninį aukštį;*

Leidžiama pastatų aukščio altitudė metrais: 127,0 m;

Pastatų aukštų skaičius: 1-3 aukštai (*paliekamas esamas*);

Užstatymo tipas: su; mv (*sodybinis; miesto vilų*).

Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: G1 - 25 %; G2 - 30 %.

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto 2 punktu: „BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai“ (Registrų centro duomenimis, sklype esami du vienbučiai gyvenamieji namai pastatyti 1919 ir 1993m, iki BP patvirtinimo) ir 27 punktu: „Esamos su reikiamais leidimais vykdomos veiklos, nepaminėtos funkcinės zonos aprašyme tarp nurodytų galimų veiklų, gali būti tęsiamos ir plėtojamos, jeigu šių veiklų sąlygojamos SAZ neperžengia sklypo, kuriame plėtojama veikla, ribų“, planuojamame sklype paliekamas esamas žemės naudojimo būdas G1 (t.y. vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų naudojimo būdas su esamais apribojimais ir užstatymo reglamentais), įgyvendinant įsiterpusio valstybinės žemės ploto prijungimą prie esamos namų valdos.

[Nustatyto G1 naudojimo būdo papildomas pagrindimas:](#)

Vilniaus miesto BP aiškinamojo rašto „Ivade“ G punkte "Bendrojo plano kolizijų sprendimas" nurodyta trečia taisyklė teigia: *Esant prieštaravimams tarp BP pagrindinio brėžinio ir BP sudėtinių dalių reglamentų (tekstinių ar grafinių), būtina vadovautis mažesnes plėtros galimybes nustatančiais reglamentais.*

Detaliojo plano atveju planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio teritoriją, kuriai Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinio reglamentais nustatytas mažesnės plėtros užstatymo tipas – sodybinis lyginant su pagrindiniu BP brėžiniu. Remiantis aukščiau cituojama Vilniaus miesto BP aiškinamojo rašto bendrąja kolizijų sprendimo taisykle [pirmenybė turėtų būti teikiama Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio \(priemiesčių teritorijų\) sprendinių reglamentui, kaip nustatančiam mažesnę plėtrą](#). Detaliojo plano sprendiniuose yra paliekamas sklypo naudojimo būdas G1 kaip prioritetinis, vadovaujantis mažesnes plėtros galimybes nustatančiais bendrojo plano brėžinio „Nekilnojamasis kultūros paveldas“ reglamentais, keičiama tik sklypo riba ir plotas, prijungiant įsiterpusią valstybinę žemę prie esamo žemės sklypo.

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ [9 priedo 1.3 pastaba](#): „sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas gali būti didinamas miestų centruose (jei nustatyti teritorijų planavimo dokumentuose) ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal istorinių ir natūrinių tyrimų duomenis atkuriant vertingą urbanistinę struktūrą arba baigiant formuoti užstatymo erdvines struktūras, jeigu 1 punkte nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvines struktūros“, [koreguojamame sklype paliekamas esamas užstatymo tankis, nes pagal Vilniaus miesto BP planuojama teritorija patenka į Miesto dalies centro zoną, kuri yra sudėtinė miesto centro funkcinės zonos dalis \(žiūr. Bendrojo plano koncepciją\)](#).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk, 1 sk);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, 11 sk);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk, 4 sk);

*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk);
Aerodromo apsaugos zonos (III sk, 1 sk).*

3.2. Teritorijos naudojimo tipo ir žemės naudojimo būdų turinys

Teritorijos naudojimo tipas nustatytas vadovaujantis Vilniaus miesto bendruoju planu. Planuojamas teritorijos naudojimo tipas: *GM - mišri gyvenamoji teritorija, kuri skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.*

Prioritetinis žemės sklypo naudojimo būdas: *G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kurios skirtos vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (LR žemės ūkio ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40).*

Kitas galimas žemės sklypo naudojimo būdas: *G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos - žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.*

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedo 5 punktu, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu.

3.3. Teritorijos užstatymo tipas

Planuojamos teritorijos užstatymo tipai nustatyti vadovaujantis „Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija“ patvirtinta LR aplinkos ministro 2023 m. lapkričio 3 d. įsakymo Nr. D1-362 redakcija bei vadovaujantis Vilniaus miesto BP brėžinio „Nekilnojamas kultūros paveldas“ reglamentais.

Sodybinis užstatymas (su) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Miesto vilų (mv) - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio, 2-3 aukštų su mansarda, dažniausia kvadratu artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų.

3.4. PASTABOS:

1) Koreguojamos teritorijos sprendiniai atitinka LR teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

2) Rengiant techninius projektus statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Pagal galiojančius teisės aktus yra nurodyti mažiausi atstumai nuo statybos ribos iki gretimo sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais ir įvertinus statinių aukštį, šie atstumai gali būti didinami.

3) Sprendiniuose statybos linija nenustatoma, nes planuojamam morfotipui nėra būdinga formuoti užstatymo liniją.

4) Galima požeminė automobilių saugykla sklypo statybos zonos ribose ir/arba antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė sklypo ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos rengiant techninius projektus gali būti tikslinamos priklausomai nuo konkrečios statinių vietos, įvertinant STR 2.06.04:2014 reikalavimus.

5) Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais nustatyta didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 50 %. Viršijus nurodytą kiekį, nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).

6) Rengiant techninį projektą būtina:

- užtikrinti esminius higienos, sveikatos ir aplinkos reikalavimus vadovaujantis higienos normomis ir STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" nustatytais reikalavimais;

- užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis „Atliekų tvarkymo įstatymu“, „Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis“, išlaikant atstumus pagal „Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų“, III sk. 9 punktą (LR aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymas Nr. D1-857);

- vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų, vaikų žaidimų aikštelių normatyvinę insoliacijos trukmę. Nuo antžeminių parkavimo vietų išlaikyti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų patalpų langų. Statant požeminę automobilių saugyklą, turi būti išlaikyti reglamentuojami atstumai nuo požeminės automobilių saugyklos įvažiavimo ir išvažiavimo vartų, ventiliacijos šachtų iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

7) Žemės sklypams nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

4. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI

4.1. Koreguojama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų.

4.2. Teritorija nepatenka į gamtinį karkasą, natūralius ir mažai pakeistus šlaitus bei sausaslėnius.

4.3. Mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas G1 teritorijai - 25 procentai, G2 teritorijai - 30 procentų sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

4.4. Koreguojamoje teritorijoje yra du saugotini medžiai sklypo ribose prie Stirnų gatvės (žiūr. pagr. brėžinį).

4.5. Koreguojami sprendiniai nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdžiui neigiamo poveikio nedaro.

5. KUPTŪROS PAVELDO APSAUGA

5.1. Planuojamas sklypas pagal Kultūros vertybių registrą yra Vilniaus senamiesčio (unik. obj. kodas 16073) apsaugos zonos teritorijoje, vizualinės apsaugos pozonyje.

Koreguojami sprendiniai neprieštarauja žemės sklypui taikomiems paveldosaugos reikalavimams. Esamas pastatų aukštis nedidinamas, pastatų aukštis nesiekia miesto bendrojo plano „Nekilnojamas kultūros paveldo“ brėžinyje vizualinės apsaugos pozonio Žvėryno priemiesčio teritorijai Saltoniškėms nustatytą reglamentuojamą pastatų aukštį.

5.2. Planuojamas sklypas patenka į Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zoną 3B. Koreguojamos teritorijos naudojimo reglamentai neprieštarauja LR nekilnojamojo

kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento nuostatomis.

Planuojamas užstatymas nedaro neigiamo vizualinio poveikio. Detaliajame plane paliekami esami sklypo užstatymo parametrai (užstatymo tankis, intensyvumas ir aukštis metrais nedidinami). Planavimo tikslas yra suformuoti apie 40 kv.m. įsiterpusį valstybinės žemės plotą, jį prijungiant prie esamo sklypo. Sklype esamo individualaus gyvenamojo pastato aukštis nekeičiamas, paliekamas esamas - 11m. Pastatas yra vizualinės apsaugos pozonio pakraštyje, nutolęs nuo senamiesčio. Esamas gyvenamasis namas neužstoja apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę; žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei nuo pagrindinių apžvalgos taškų esamo pastato nesimato.

5.3. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711), sklypui nustatyta specialiosioji žemės naudojimo sąlyga: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

5.4. Pagal Vilniaus senamiesčio (uni. obj. kodas 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planą, planuojama ir nagrinėjama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos 14 zonai – Žvėryno apsaugos zonos dalis turinti urbanistinių naujadarų.

Koreguojamos teritorijos sprendiniai neįtakoja istorinių panoramų, nekeičia ir nedaro įtakos senamiesčio siluetai. Esama namų valda yra urbanizuotoje teritorijoje, nutolusi nuo senamiesčio, jo panoraminių apžvalgos taškų, todėl neįtakoja istorinių panoramų.

5.5. Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai, parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentais bei statybą reglamentuojančiais teisės aktais, nedaro jokios neigiamos įtakos kultūros vertybei, Vilniaus senamiesčiui, nepažeidžiamos ir neliečiamos vertingosios savybės.

6. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

6.1. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti susisiekimo sprendiniai nekeičiami.

6.2. Įvažiavimas į koreguojamą sklypą Nr. 1 yra esamas iš Stirnų gatvės.

6.3. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

6.4. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti inžineriniai sprendiniai nekeičiami.

6.5. Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra visi centralizuoti tinklai.

6.6. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius, nauji inžineriniai tinklai neplanuojami.

6.7. Koreguojamam sklypui Nr. 1 nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

7. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Įvertintos Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2024-02-19 Nr. REG315836.

7.1. Nagrinėjama teritorija nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas „LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166“ IV skyriaus 50 straipsnyje.

Vadovaujantis šiuo įstatymu planuojamos teritorijos sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk, 1 sk); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, 11 sk); elektros tinklų apsaugos zonos (III sk, 4 sk); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk); aerodromo apsaugos zonos (III sk, 1 sk).

7.2. Koreguojamoje teritorijoje yra saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Teritorijoje yra visi centralizuoti tinklai.

7.3. Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos bei ribinio užstatymo zonas.

8. GAISRINĖ SAUGA

8.1. Koreguojamo detaliojo plano sprendiniams taikomos „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

8.2. Projektuojant ar rekonstruojant pastatus techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus, priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nustatant jų atsparumą ugniai, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" ir kitais gaisrinės saugos normatyviniais dokumentais.

8.3. Arčiausiai planuojamos teritorijos esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai yra Jankausko g. 2 - Asanavičiūtės g. 28, Vilniaus Apskritis Priešgaisrinės Gelbėjimo Valdybos 1-oji komanda. Atstumas iki planuojamos teritorijos apie 3,5 km.

8.4. Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami nuo Pabarės gatvėje esamų gaisrinių hidrantų, atstumas iki kurių yra ne didesnis kaip 200 m. (žiūr. 8.4.1. pav.)



8.4.1. pav. Esami gaisriniai hidrantai. Ištrauka iš Vilniaus m. interaktyvaus žemėlapių.