

Projektą parengė: UAB "Geri projektai"
Tel.2757690 Faks.2757690; 868672572
PAMENKALNIO 25-12, Vilnius
Įmonės kodas 125308583 PVM

**Užsakovas
įniciatorius:**

Su projektiniais sprendiniais sutinku

Komplekso nr: 2021 09 27

Kompleksas: ŽVĒRYNO ŠIAURINĒS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE
VILKŲ G. 5 (KADASTRO NR. 0101/0031:475) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

TPD Nr. K-VT-13-21-782

Stadija: DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Tomas: 1

Tomų: 1

Projekto autorius Arch. T. B

Projekto vadovas: S. KAZLAUSKIENĒ
Aplinkos ministerijos
Statybos specialisto kvalifikacijos atestatas nr. 831

2021

[K-VT-13-21-782](#)

Aiškinamasis raštas

1. IVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vilkų g. 5 Vilniuje (kadastro nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu

- Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius;
- Planavimo iniciatorius: UAB
- Planuojamos teritorijos adresas: Vilkų g. 5 Vilniuje
- Planuojamos teritorijos plotas: 0,2114 ha

1.2. Teritorijos planavimo dokumento rengimo pagrindas

- Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. spalio 11 d. įsakymas Nr. A30-3164/21
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis; 2021-11-22 Nr. A615-108/21
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

1.3. Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054357) sprendinius, koreguotus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokių g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokių g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokių g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimo tvirtinimo“, sklype Vilkų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, nustatyti užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytų reglamentų. Sklype pastatas jau stovi naujų pastatų statyba nenumatoma, šiuo detalioju planu ketinama pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, patikslinti užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytų reglamentų

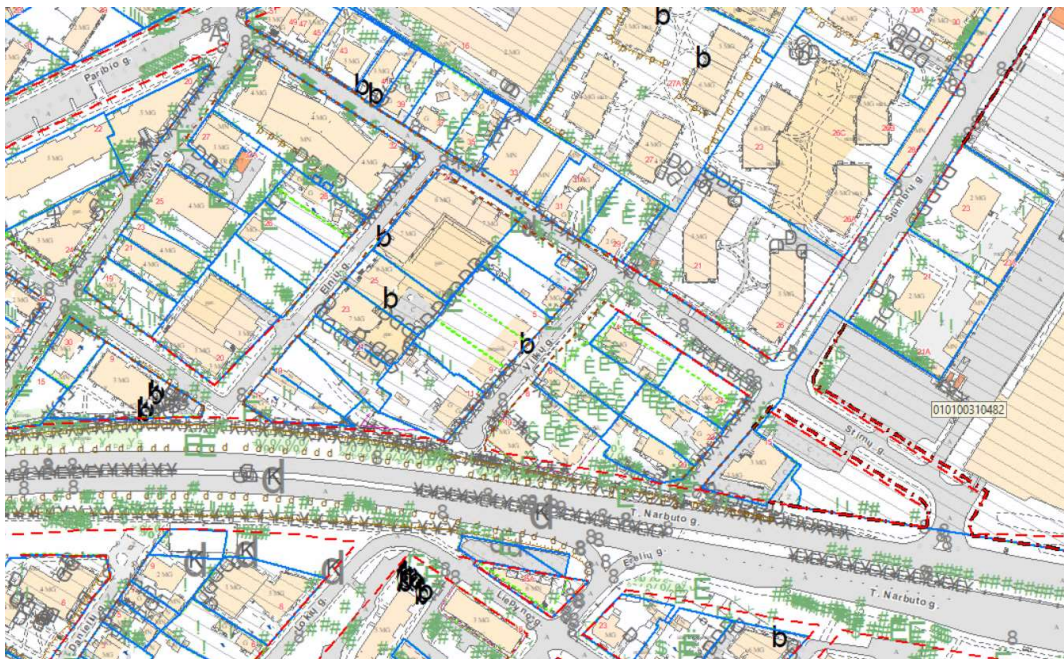
Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, pastatų pirmuose aukštuose numatyti komercinės paskirties patalpų paskirtis.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

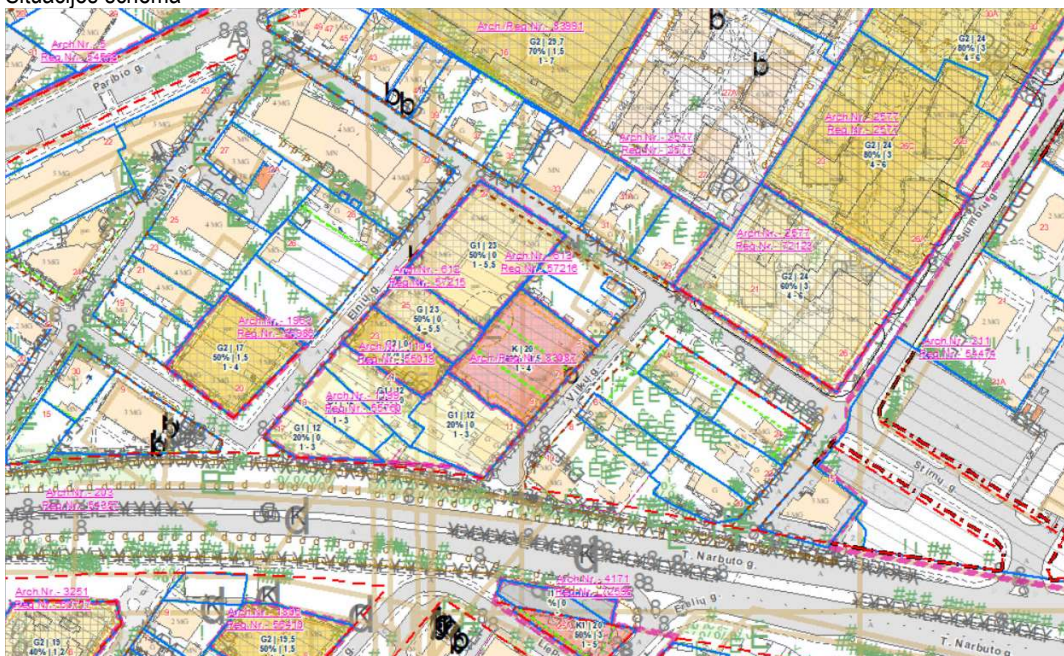
Vilniaus m. bendrasis planas (reg. Nr. T00086338) patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimo Nr. 1-972,

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

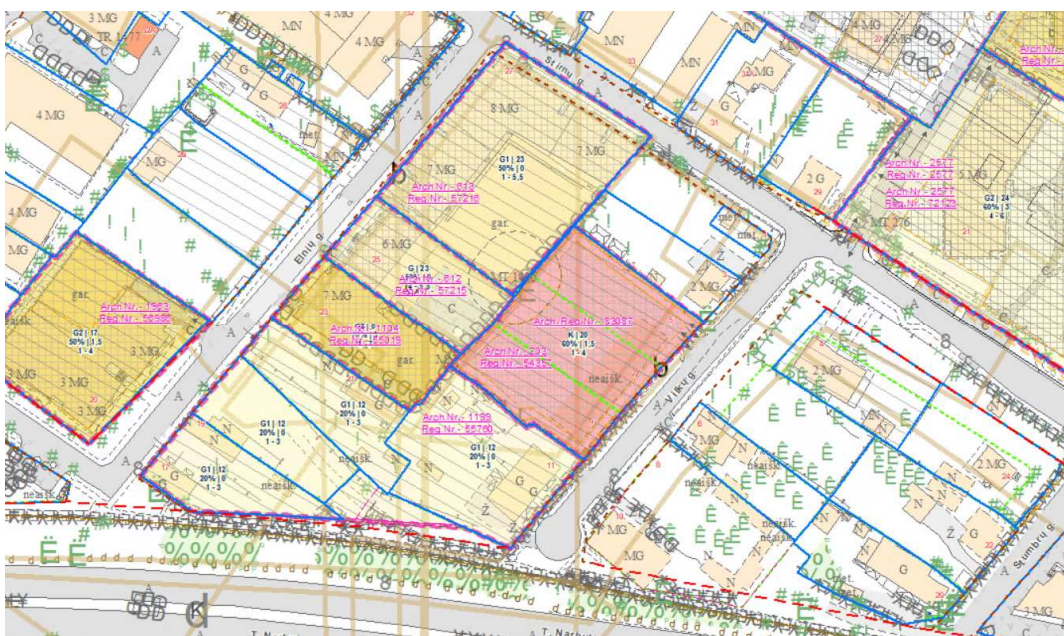
- 1) VILNIAUS MIŠTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALUSIS PLANAS, T00075982, 2015-05-27
- 2) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Žvėryno Šnipiškių ir Verkių seniūnijose,
- 3) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų vilniaus mieste schema, T00060110 (000132002764), 2011-03-21 Aug 22, 2021 12:58 PM
- 4) PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALUSIS PLANAS, T00074617, 2015-01-12
- 5) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19
- 6) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150 (000132003418), 2013-04-26
- 7) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11



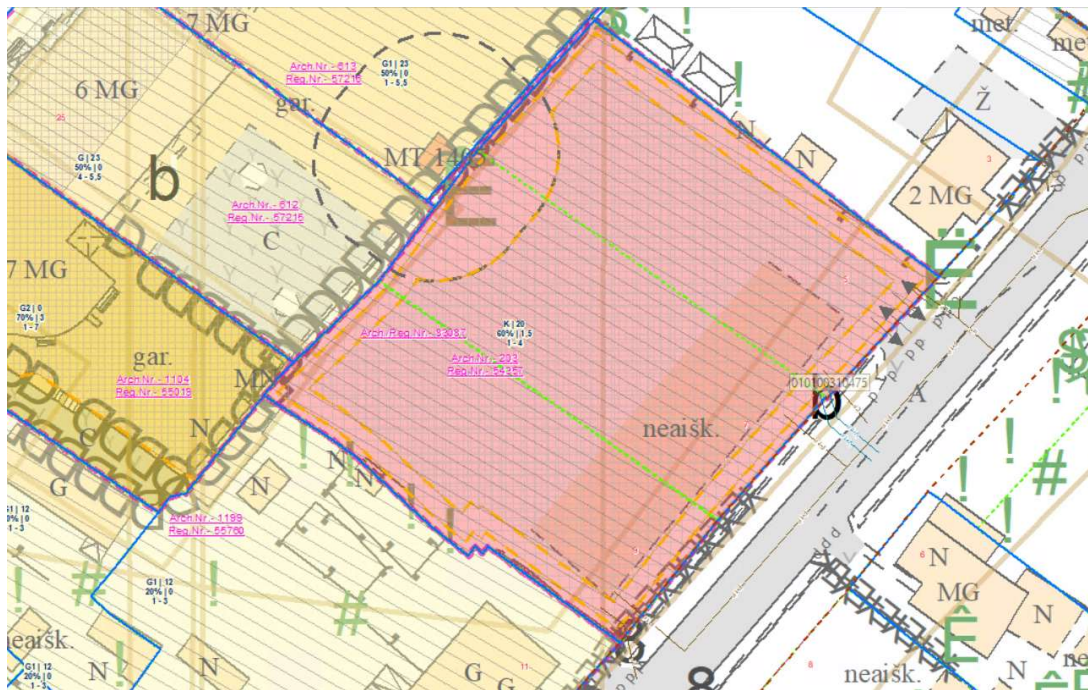
Situācijas schema



Situācijas schema



Situacijos schema



Ištrauka iš galiojančio DP

1.5 Sklypai galiojantys Vilniaus m. privalomieji bendrojo plano sprendiniai:

Vilniaus miesto bendrojo plano Reg. T00086338, 2021-06-08 pagrindiniame brėžinyje visa planuojama teritorija ir jos prieigos skirta patenka į SLT-3-1 funkcinę zoną, - miesto dalies centro zoną, kurioje

Teritorijos naudojimo tipas - GC; GM;PA;SI,

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT

Galimi žemės naudojimo būdai - G2;K;V;R;B;I2;E,

Funkcinės zonos plotas- 14,1 ha,

Užstatymo aukštis (vyraujantis) - (aukštų skaičius) -7,

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)35,

Užstatymo tipas pr_u;pr_a; mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,6

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis- 80 %.

Mažiausias sklypo plotas naujai statybai – nereglamentuojamas,

Didžiausiais būstų skaičius sklype - nereglamentuotas,

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%,

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m².

Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai: Nr. 01;02;03;04; 05; 09; 18; 32; 33; 36; 39

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 pastatų 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 > 5 000 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, neišrengtas 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 schema) 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 centru 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

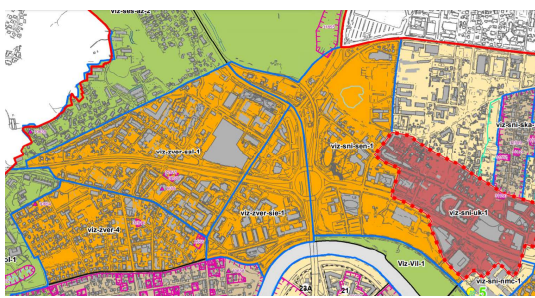
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas - 1, Infrastruktūros plėtros įmokos zona - 2, Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona - 1

ŠIE FUNKCINEI ZONAI GALIOJANTYS REGLAMENTAI TAIKOMI IR SKLYPUI



21. ŽVĖRYNO SENIŪNIJA

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (maks. aukštis)	Užstatymo plotas (maks. plotas)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (maks. aukštis)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo laisvumas	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias sklypo, sklypų sklypas	Didžiausias leidžiamų dangų (ND) plotas daliai sklype, kuriai netaikomos kompensacijos priemonės (%)	Didžiausias galimas vienos pastatymo objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
SLT 160,7 Saitonikė																						
SLT-2	100,2	SLT-2-14	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,U2	1,5	2	-	12	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,SI	KT	V,B,U2	0,6	2	-	12	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	Mt,B2	M,KT	M1,M2,M3,M4,B,E,R,U2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.36	2	-	-
		SLT-2-17	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,K,R,B,U2,E	0,6	2	-	12	12	lp	0,4	60	-	-	40	-	02.03.05.10, 18.22.32.33, 36	1	2	1
		SLT-2-18	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PAS,I	KT	G1,G2,K,V,R,B,U2,E	11,0	3	-	21	21	mv,vd	0,8	40	200	-	40	5000	02.03.05.10, 18.22.32.33, 36	1	2	1
SLT-3	14,1	SLT-3-1	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PAS,I	KT	G2,K,V,R,B,U2,E	14,1	7	-	35	35	pr_u,pr_3i,mv	1,6	80	-	-	50	5000	01.02.03.04, 05.09.18.32, 33,36,39	1	2	1
SLT-4	5,9	SLT-4-1	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,U2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.32	1	-	-
		SLT-4-2	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PAS,I	KT	G2,K,V,R,B,U2,E	5,7	7	-	35	35	pr_u,pr_3i	3	80	-	-	50	50000	01.02.03.04, 05.09.18.32, 33,36,39	1	2	1
SLT-5	6,0	SLT-5-1	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PAS,I	KT	G2,K,V,R,B,U2,E	6,0	7	-	35	35	pr_u,pr_3i	3	80	-	-	50	50000	01.02.03.04, 05.09.18.32, 33,36,39	1	2	1
SLT-6	3,9	SLT-6-1	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PAS,I	KT	G2,K,V,R,B,U2,E	3,9	6	-	35	35	pr_u,pr_3i	3	80	-	-	50	20000	01.02.03.04, 05.09.18.32, 33,36,39	1	2	1
ŽVĖ 192,6 Želėnys																						
ŽVĖ-1	9,2	ŽVĖ-1-1	Miesto dalies centro zona	GC,GM,PAS,I	KT	G2,K,V,R,B,U2,E	1,6	5	-	21	21	pr_u,pr_3i,mv	1,2	80	-	-	50	500	01.02.03.04, 05.18	1	2	1
		ŽVĖ-1-3	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,U2	1,2	5	-	21	21	mv	0,6	40	-	-	40	-	01.02.03.04, 05.07.18.22	1	2	1
		ŽVĖ-1-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,U2	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.32,36	1	-	-
		ŽVĖ-1-5	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,U2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.32	1	-	-
		ŽVĖ-1-6	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PAS,I	KT	G1,G2,K,V,R,B,U2,E	5,9	5	-	21	21	mv	1,2	40	-	-	40	500	01.02.03.04, 05.07.18.32, 33,36	1	2	1
		ŽVĖ-1-7	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,U2	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.33,36	1	-	-
ŽVĖ-2	26,3	ŽVĖ-2-1	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PAS,I	KT	G1,G2,K,V,R,B,U2,E	1,3	4	-	23	23	pr_u,pr_3i,mv	0,8	40	-	-	40	500	02.03.04.05, 10.18,39	1	2	1
		ŽVĖ-2-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,U2	1,9	4	-	23	23	pr_u,pr_3i,mv	0,8	60	-	-	40	-	02.03.04.05, 10.18,22	1	2	1
		ŽVĖ-2-3	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PAS,I	KT	G1,G2,K,V,R,B,U2,E	2,4	3	-	18	18	pr_u,pr_3i,mv	0,8	40	-	-	40	500	02.03.04.05, 10.18,39	1	2	1
		ŽVĖ-2-4	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PAS,I	KT	G1,G2,K,V,R,B,U2,E	1,3	3	-	14	14	pr_u,pr_3i,mv	0,6	40	-	-	40	500	02.03.04.05, 10.18,32,39	1	2	1



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Vilniaus senamiesčio riba
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
 - Priemiesčių ribos
 - Priemiesčių dalų ribos
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonijoje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
 - Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonijoje esančių kultūros paveldo vertybių apsaugos zonos ribos
 - Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestis (33653) kvartalo ribos
 - Aukštųjų pastatų statybos zona
 - Priemiesčių zonavimas
 - Autentiška arba artima autentiškai struktūra
 - Turi urbanistinių naujienų
 - Dominuojantys neapdarai
 - Dominuojantys gamtiniai elementai
 - Dominuojantys aukštyniai pastatai
 - Apsaugos skaičiai
 - Pagindiniai
 - Pagalbiniai
 - Kitų šymajmal
 - Priemiesčio teritorijos Nr.
 - ▲ Kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonijoje (neįtraukti kapinių teritorijos esančio objekto)
 - 3 Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestis (33653) kvartalo numeris

PASTABOS:

1. Reglamentas netaikomas registruojami Kultūros vertybių registre statiniams ir Vertinimo tarybos aktais nustatytoms vertingoms savybėms.
2. Planuojant naujus pastatus (rekonstruojant esamus) Vilniaus senamiesčio apsaugos zonoje, likusius klausimus dėl planuojamų statinių aukščio įklaus Vilniaus senamiesčio vizualiniam ryšimui, būtina patikrinti pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo departamento direktoriaus 2004-10-09 įsakymu Nr. 22-V patvirtintą „3D“ metodiką.
3. Priešingus analizei pagal „3D“ metodiką kiekvienai atveži, kai numatomas statinio aukštis yra akivaizdžiai įtakojantis Vilniaus senamiesčio vizualiniam ryšimui bei veikia Tvarkymo plano nustatytą rekomenduojamą aukštį, sprendimą dėl tikslo statinio įtakos Vilniaus senamiesčiui prima Vilniaus senamiesčio montavimo taryba.

0 300 600 900 1200 1500 m

2	2017-03-22		
LADA	SLIEKIMO DATA	LADOS STATULAS KETIMO PUEŽASTIS (LBT TIKOMAI)	
TERRITORIJOS PAVARDINIMAS		VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERRITORIJOS BENDRASIS PLANAS	
ANNO	PV	Minijonas Ordubakas	
AUTOR	arch		
REDAKT	arch		
REDAKT	arch		
LT	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS KOMUNIKACIJOS DIREKCIJA		

ištrauka iš BP temos nekiliojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemas

ŽVĖRNO PRIEMIESTIS (viz-zver)

Žvėryno priemiestis susidedantis iš: Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (kodas 33652); Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Žvėrynu, pietvakarinės dalies (kodas 37976)

Saltoniškės Tvarkymo prioriteta

Morfotipas

UI

ŽVĖRYNO PRIEMIESTIS (VIZ-ZVER)									
viz-zve	Žvėryno priemiestis susidedantis iš: Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (kodas 33652); Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Žvėrynu, pietvakarinės dalies (kodas 37976)								
Priemiesčio dalys: Žvėrynas, Saltoniškės, Stieliai.									
REGLAMENTAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-zver-sal-1	Saltoniškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetris užstatymas, laisvo planavimo statiniai	≤ 1,6	25	30	EV-Sv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659)-26		*/Galimas urbanistines struktūras vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
			galimi atskirai stovintys, sodų būvis, miesto vilų	≤ 0,8	14	18			
			perimetris užstatymas, galimi atskirai stovintys ir laisvo planavimo statiniai	≤ 3	30	30	įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą 35		

Planuojamai teritorijai nustatomi naudojimo tipai atitinka teritorijų planavimo normose nustatytas sąvokas ir normų 1 lentelės naudojimo tipų turiniui. Tai yra:

Klasifikatoriuose pasirenkamos reikšmės TPD nustatytiems parametrams išreikšti. Jei planavimo užduotyje nurodyta, kad aukštesnio lygmens TPD rengiamas smulkiame mastelyje ir jame turi būti reglamentuojami žemesnio lygmens TP dokumentui būdingi parametrai, tokiu atveju naudojamosi ir šiuos parametrus nusakančiais klasifikatoriais ar atvirkščiai.

8 lentelė. Bendrųjų planų erdviniam duomenims taikomas funkcinių zonų klasifikatorius (FUNKC_ZON).

Eil. nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas			Spalva (RGB)
		Stambi detalizacija	Smulki detalizacija	Speciali detalizacija	
5.2.2.	Miesto dalies (rajonų) centro zona;	-	-	U_GC_R_F	173/137/85

11 lentelė. Teritorijos naudojimo tipų klasifikatorius NAUD_TIP.

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
8	Mišri centro teritorija	GC	153/51/0

SISTEMINIS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPŲ RYŠYS SU FUNKCINĖMIS ZONOMIS

Funkcinių zonų ir jose galimų teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys nurodytas 2 lentelėje.

Savivaldybės ir vietovės lygmens bendrieji planai, išskyrus rengiamus masteliu M 1:2 000	Vietovės lygmens bendrieji planai (mastelis M1:2000) ir detalieji planai
Funkcinės zonos	Teritorijų naudojimo tipai
Miesto dalies centro zona	GC; Mišri centro teritorija
	GM Mišri gyvenamoji teritorija

	SI Socialinės infrastruktūros teritorija
	PA Paslaugų teritorija

Galimi teritorijos naudojimo tipai:

GC mišri centro teritorija (kitos paskirties žemė). 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;

GM mišri gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė). Teritorija, 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;

PA-Teritorija, skirta Negyvenamiesiems viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatams;

gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

SI-Teritorija, skirta Negyvenamiesiems kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatams

Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys**

Visų tipų **gyvenamosios paskirties pastatai** ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Galimi žemės naudojimo būdai*: G2;K;V;R;B;I2;E

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Komercinės paskirties objektų teritorijos

Visuomeninės paskirties teritorijos

Rekreacinės teritorijos

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Rekreacinės teritorijos

Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos

Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos

Atskirųjų želdynų teritorijos

13 lentelė. Žemės naudojimo būdų klasifikatorius – NAUD_BUD.

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
17	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	G2	3272	231/198/3

*gali būti įrašomos kelios Erdvinio objekto kodas reikšmės atskiriant jas simboliu „-“ - tokiu atveju pirma įrašyta reikšmė yra prioritetinga – pagal ją yra nustatyta spalva senąja metodika rengtuose detaliuosiuose planuose

ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠAS

Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys
V. Kitos paskirties žemė	
Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“

6.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trims šeimoms ir daugiau;

6.4. gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai – skirti gyventi įvairių socialinių grupių asmenims (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai ir pan.).

14 lentelė. Teritorijos užstatymo tipų klasifikatorius – UZST_TIP.

Eil. nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas
3	Perimetrinis užstatymas	pr

Eil. nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas
4	Miesto vilų	mv

Bendrojo plano sprendiniuose kaip papildomi reglamentai, kurie gali būti keičiami atliekant detalų planą:

pr_u savo išorės perimetru pilnai 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

pr_a 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

mv- Miesto vilų šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratiui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą

2.ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1 Žemėnauda

Teritorija, kuri nagrinėjama detaliojo plano koregavimo projekte, yra Žvėryno seniūnijoje. Nagrinėjamą teritoriją sudaro 1 sklypai, žemės paskirties – kitos, Komerčinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklypas, įregistruoti Nekilnojamo turto registre: Vilkų g. 5 (kadastro Nr. 0101/0031:475), plotas -0,2114 ha, Vilniuje. Savininkas „Žvėryno investicijos“ adresas Norvegų g. 7C, Vilnius. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklypams galioja Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00054357). ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokuų g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokuų g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokuų g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimo tvirtinimo“, detalusis planas (K-VT-13-21-782).

Sklypų šiaurės vakarų pusėje yra suformuoti Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) sklypai, o sklypo pietinėje pusėje yra suformuotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) sklypai, o šiaurės rytų ir pietvakarių pusėse yra vienučių - dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo teritorijos sklypai. Pietryčių pusėje yra D2 kategorijos Vilkų gatvė o šiaurės rytų pusėje už dar vieno sklypo yra D3 Stirnų gatvė. Besiribojančioje teritorijoje yra parengti detalieji planai reg. Nr. 613; Nr.612, Nr.1104, Nr. 72123. Už 45 m į pietus nuo sklypų yra B1 Narbuto gatvė. Sklypų teritorija pasižymi šiaurės kryptimi kylančiu reljefu. Aukščių skirtumas siekia apie 0,76m (abs.atl. 111,74—110,98).

Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-5218-8522

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 0101/0031:475 Vilniaus m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Komerčinės paskirties objektų teritorijos Statusas: Suformuotas sujungus daiktus

Daikto istorinė kilmė: Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 0101-0031-0098 Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 4400-1237-9172 Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 0101-0031-0211

Žemės sklypo plotas: 0.2114 ha

Užstatyta teritorija: 0.2114 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0

Pastatas - Administracinės paskirties pastatas Unikalus daikto numeris: 4400-5385-7531

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė Žymėjimas plane: 1B4b

Būklė: Nebaigtas statyti Statybos pradžios metai: 2020 Statybos pabaigos metai: 2021

Statinio kategorija: Ypatingasis

Baigtumo procentas: 86 %

Šildymas: Bendroji centrinio šildymo sistema

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis Nuotekų šalinimas:

Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra Sienos: Blokeliai Stogo danga: Keramika

Aukštų skaičius: 4

Bendras plotas: 4842.41 kv. m

Naudingas plotas: 1587.83 kv. m

Gyvenamasis plotas: 1405.01 kv. m

Pagrindinis plotas: 2887.43 kv. m

Tūris: 19427 kub. m

Užstatytas plotas: 1862.00 kv. m

Patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius: 50

Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 23 Kambarių skaičius: 65

Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: A+

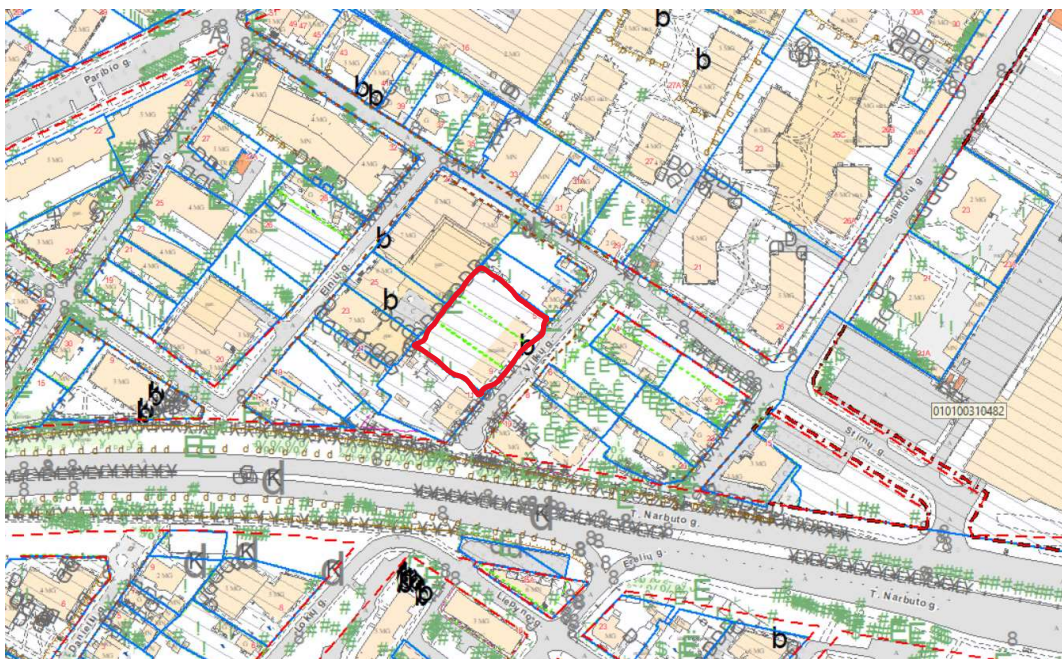
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: 8.64 kWh/m2/m.

Daikto priklausiniai iš kito registro: Įrašų nėra

Nuosavybė žemės sklypo :

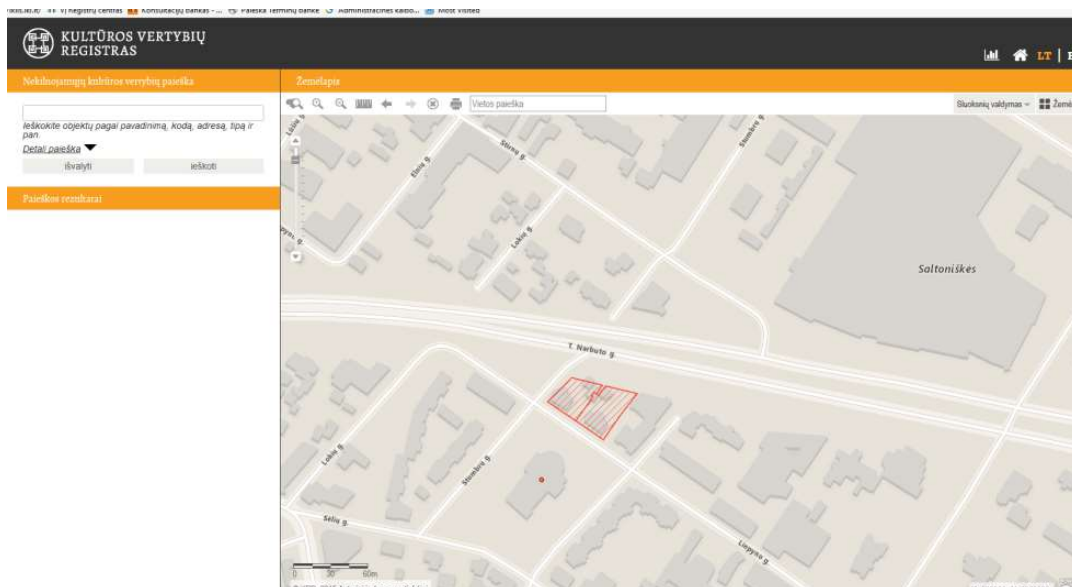
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO

Nuosavybės teisė Savininkas: UAB
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: UAB
Nuosavybės teisė Savininkas: UAB
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO.
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas:
Nuosavybės teisė Savininkas:
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas: FIZINIS ASMUO
Nuosavybės teisė Savininkas:
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra Reg. Nr. 44/2343120
Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra



Sklypų šiaurės vakarų pusėje yra suformuoti Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) sklypai, o sklypo pietinėje pusėje yra suformuotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) sklypai, o šiaurės rytų ir pietvakarių pusėse yra vienbučių - dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo teritorijos sklypai. Pietryčių pusėje yra D2 kategorijos Vilkų gatvė o šiaurės rytų pusėje už dar vieno sklypo yra D3 Stirnų gatvė. Besiribojančioje teritorijoje yra parengti detalieji planai reg. Nr. 613; Nr.612, Nr.1104, Nr. 72123. Už 45 m į pietus nuo sklypų yra B1 Narbuto gatvė. Sklypų teritorija pasižymi šiaurės kryptimi kylančiu reljefu. Aukščių skirtumas siekia apie 0,76m (abs.atl. 111,74—110,98).

Dabartinė žemės sklypų paskirtis – kita, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas Sklypai nepatenka į svarbių objektų sąrašą reikalingų visuomenės poreikiams. Sklypai nesunkiai pasiekiami iš Stirnų gatvės. Sklype yra įregistruotų pastatų, pradėtas statyti komercinės paskirties pastatas kuris nepatenka į nekilnojamojo kultūros vertybių objektų sąrašą.



Ištrauka iš nekilnojamojo kultūros vertybių registro žemėlapis

Sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 2114.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23
2. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) Reg. Nr. 44/2343120 8-9 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 2114.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23
3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 15.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 294.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23
5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 82.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokių g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokių g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokių g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimo tvirtinimo“, detalusis planas (K-VT-13-21-782).

2.2. Saugomos teritorijos, gamtos ir kultūros paveldo objektai

Teritorijoje savivaldybės ar valstybės saugomų objektų nėra. Planuojams sklypas patenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių objektų teritoriją. (žiūr. Pav. 4) Vilniaus senamiesčio (UK 16073) apsaugos zona. Paveldosauginiu aspektu detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis, 2021-12-27 išduotomis Kultūros paveldo prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG205019.

specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas., T00053354 (100002000370), 2010-11-09
Kitos teritorijų planavimo sąlygos:

1) Vadovautis LR Kultūros vertybių registro duomenimis: planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), vizualinį apsaugos pozonį. Planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai.

2) Vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733) nuostatomis.

3) Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

4) Vadovautis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167).

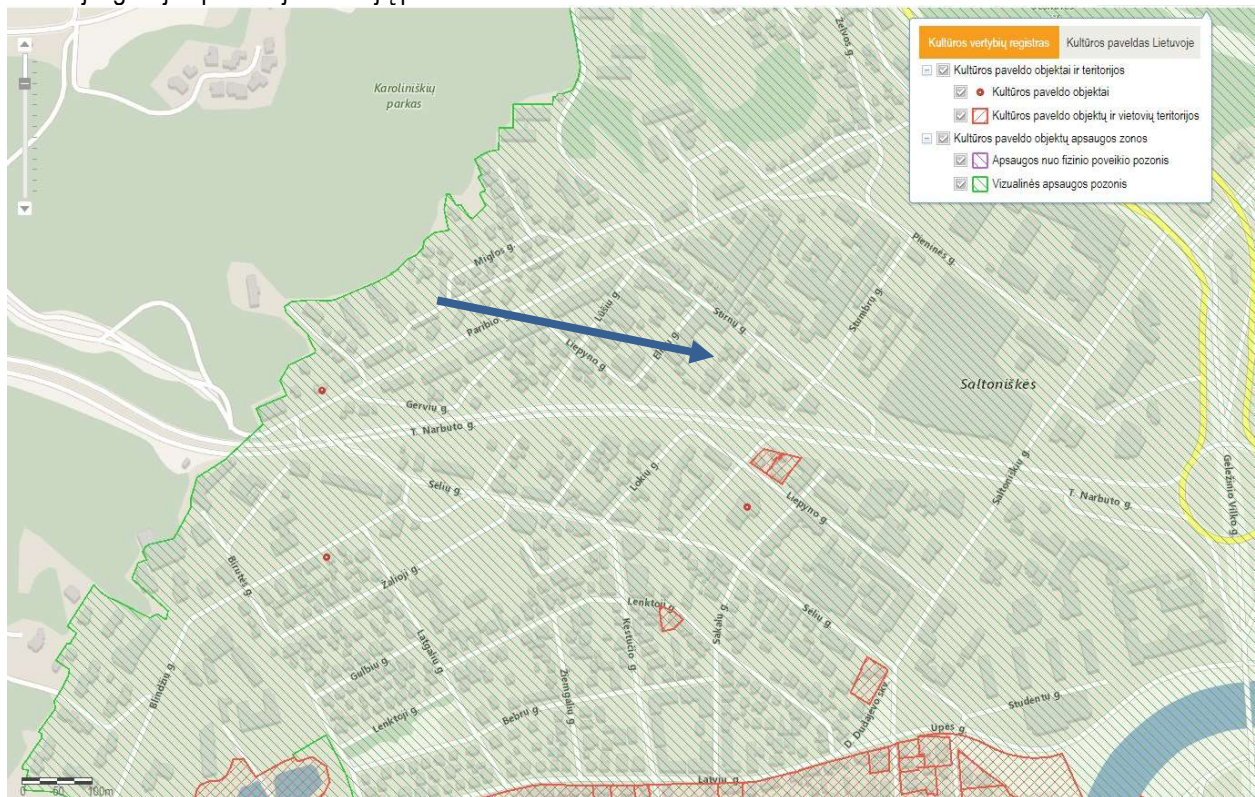
5) Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512).

6) Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

7) Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Atlikti detaliojo plano sprendinių keitimo įtakos aplinkiniam užstatymui išsamią analizę kartu pateikiant vizualinę medžiagą

Teritorijai galioja specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:



Šaltinis – <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Patys pastatai nėra įrašyti į kultūros vertybių registrą, nepatenka į vertingųjų savybių požymių turinčių pastatų kategoriją.

Registruotos kultūros vertybių registre gretimybės:

1. Namas (kodas 10639).

Vertingosios savybės: 1961-1967 m. gyveno rašytojas J R

Atstumas iki gretimybės: 279 m.



2. Namas (kodu 10654):



Vertingosios savybės: 1947-1956 m. gyveno visuomenės veikėjas, publicistas istorikas S. M.
Atstumas iki gretimųbės: 380 m.

3. Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (kodu 2659):

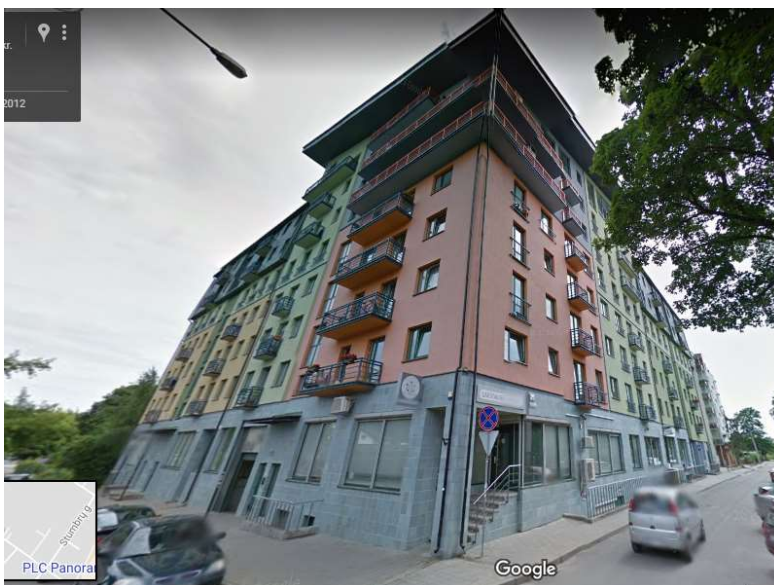


Vertingosios savybės: istorizmo laikotarpio pastatas, planas, tūris ir architektūra - autentiški; geltonų plytų mūro, netinkuota, stogo danga - cink. skarda.
Atstumas iki gretimųbės: 260 m

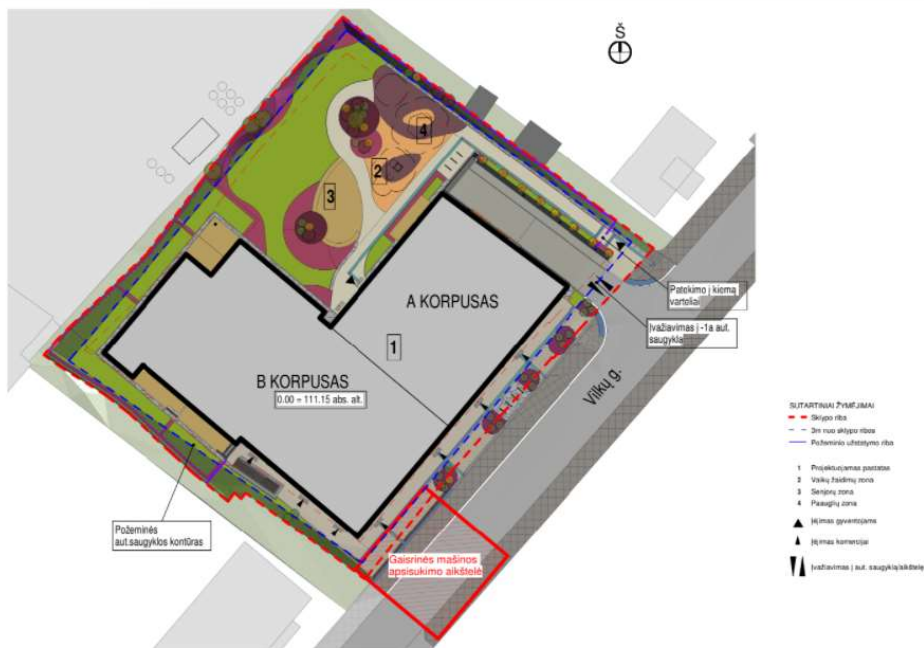
4. Namas (kodu 32615):



✕ Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškąs)
Atsumas iki gretimybės: 290 m.

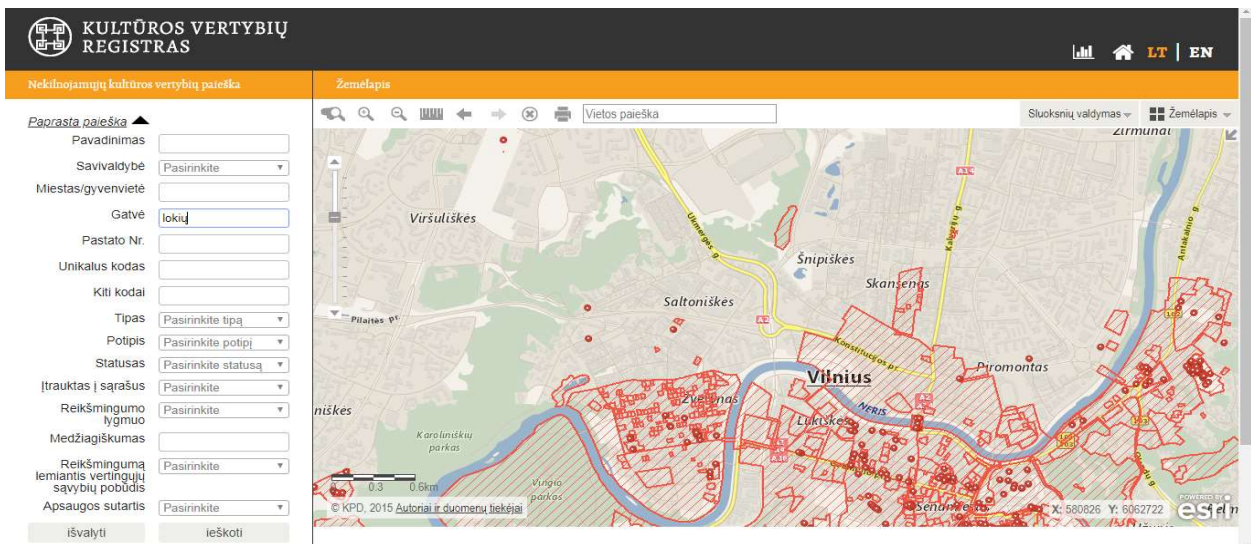
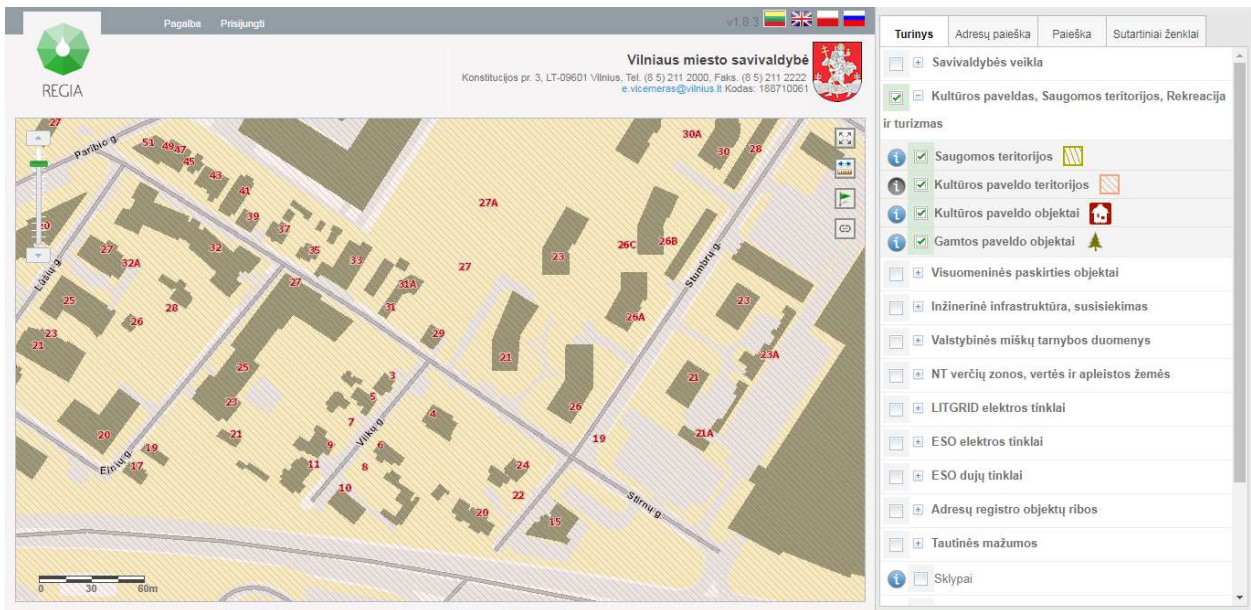


Artimiausios gretimybės



Artimiausios gretimybės

Naujas užstatymas neformuoja T. Narbuto gatvės išsklotinės, nes sklypas nutolęs nuo gatvės apie 50 m. Naujai projektuojamo pastato konfiguracija – „L“ formos plano su šlaitiniu stogu ventiliuojamais vasadais, orientuota lygiagrečiai Vilkų gatvei. Pastato aukštis planuojamas gretimas aplinkiniams pastatams (greta besiribojančiuose sklypuose esmas gyvenamųjų pastatų aukštų skaičius 7- aukštai o planuojama 6 aukštų pastatas) Šiaurės vakarų sklypo dalis paliekama kaip neužstatyta erdvė, skirta poilsiui. Pastato vizualinė kompozicija bus skaidoma medžiagiškumu, kuriant kelių susikertančių stačiakampių tūrių įspūdį. Numatomas pastato aukštis iki 25 metrų, nedominuos aplinkinio užstatymo fone. Aukščiausia absoliutinė altitudė numatoma iki 137.00 metrų. Atlikus vaizdų iš Senamiesčio apžvalgos kontrolinių taškų analizę yra nustatyta, kad naujai projektuojamas objektas praktiškai nebus matomas iš jų. Bendroje miesto panoramoje pastatas nedominuoja bei „ištirpsta“ papildydamas esamą miesto užstatymą. Aukščiausios pastato altitudės vizualiai neišsišoka miesto siluete ir neigiamos įtakos nei Žvėryniui, nei Vilniaus senamiesčiui neturės. Vystoma urbanistinė struktūra nepažeis gamtos ir užstatymo silueto santykio. Vaizdinė medžiaga pridedama (vaizdas Nr.1- Nr.5)



Pav. 4 Šaltinis : www.regia.lt; kpd.lt



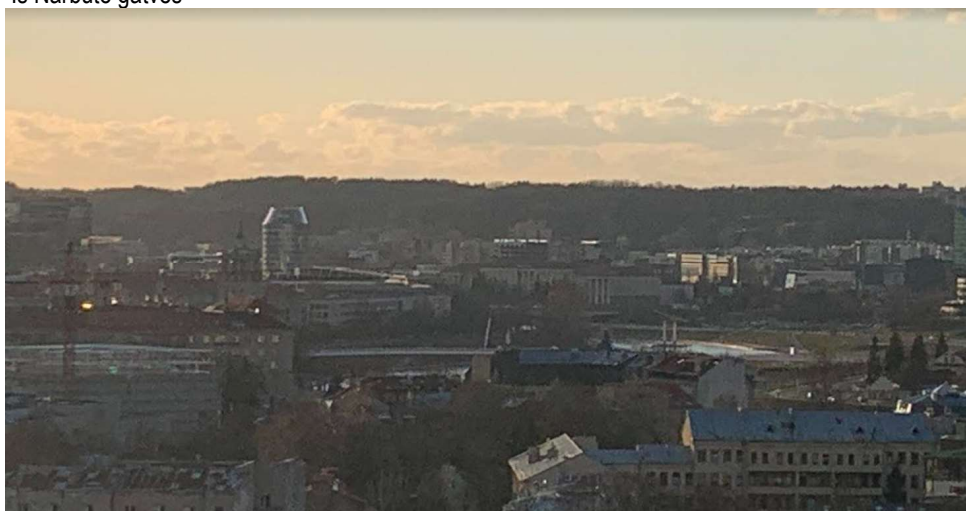
Vaizdas Nr. 1

Iš Narbuto gatvės.

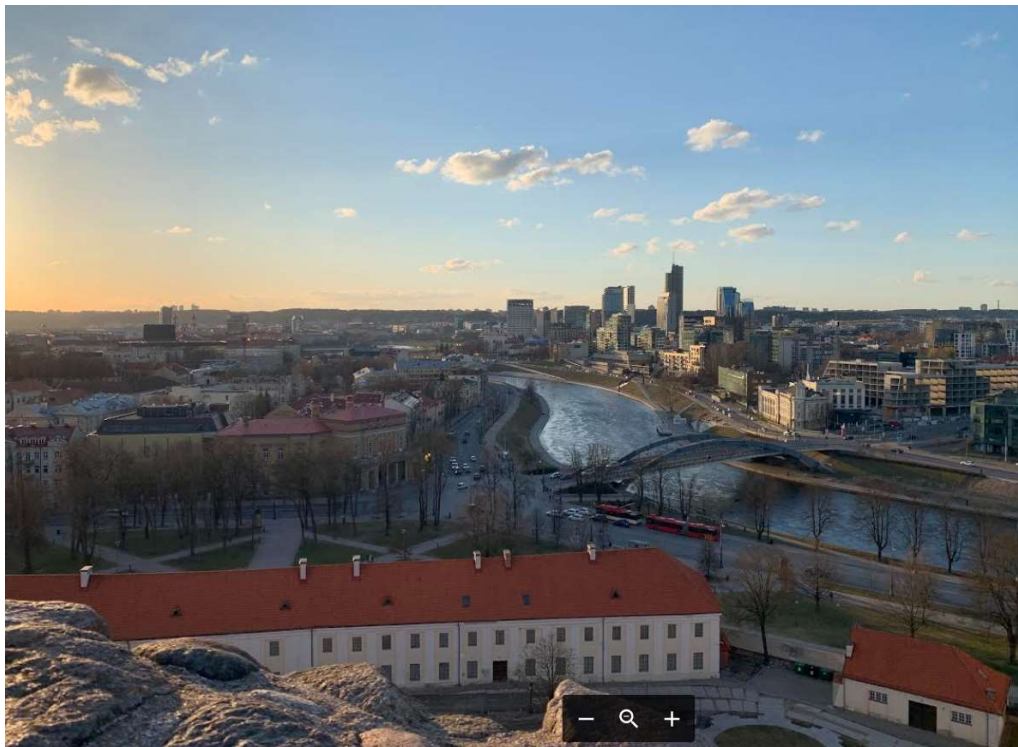


Vaizdas Nr. 2

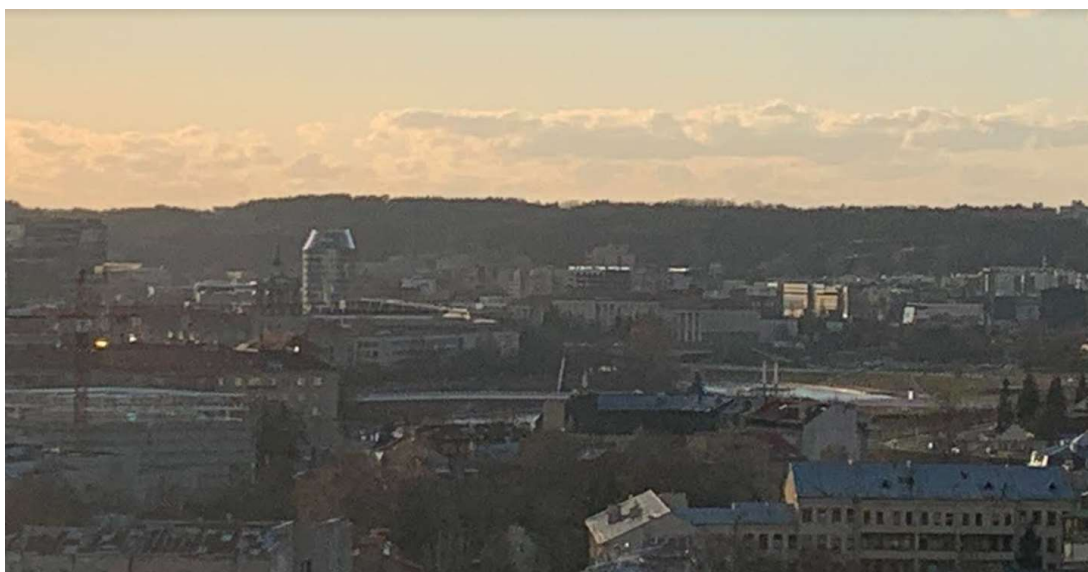
Iš Narbuto gatvės



Vaizdas Nr. 3



Vaizdas Nr. 4



Vaizdas Nr. 5

Naujas užstatymas neformuoja T. Narbuto gatvės išsklotinės, nes sklypas nutolęs nuo gatvės apie 50 m. Naujai projektuojamo pastato konfiguracija – „L“ formos plano su šlaitiniu stogu ventiliuojamais vasadais, orientuota lygiagrečiai Vilkų gatvei. Pastato aukštis planuojamas gretimas aplinkiniams pastatams (greta besiribojančiuose sklypuose esmas gyvenamųjų pastatų aukštų skaičius 7- aukštai o planuojama 6 aukštų pastatas) Šiaurės vakarų sklypo dalis paliekama kaip neužstatyta erdvė, skirta poilsiui. Pastato vizualinė kompozicija bus skaidoma medžiagiškumu, kuriant kelių susikertančių stačiakampių tūrių įspūdį. Numatomas pastato aukštis iki 25 metrų, nedominuos aplinkinio užstatymo fone. Aukščiausia absoliutinė altitudė numatoma iki 137.00 metrų.

Siekiant užtikrinti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusių panoramų ir silueta, matomų iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje, apsaugą nuo galimo neigiamo veiklos tose gretimose teritorijose poveikio, atliekama naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų vizualinio poveikio Senamiesčiui analizė. Kai šie pastatai išsiskiria artimojoje aplinkoje aukščiu arba tūriu, analizė atliekama pateikiant vaizdus iš šių Senamiesčio apžvalgos kontrolinių taškų:

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų (KPD ir Vilniaus miesto) aktais (su vėlesniais pakeitimais) nustatyti panoraminiai apžvalgos taškai (Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritетinių tvarkymo reglamentų schema ir Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema):

1. Pilies (Gedimino) kalnas;
2. Trijų Kryžių kalnas;
3. Altarijos kalvyno PV kalva, vad. Altanos kalnu;
4. apžvalgos aikštelė Subačiaus gatvėje;
5. Subačiaus ir Maironio gatvių sankirta;

6. Šv. Jonų bažnyčios varpinė;
 7. Šeškinės kalvų šlaitai;
 8. Katedros aikštė;
 9. Rotušės aikštė;
 10. S. Daukanto aikštė;
 11. Senamiesčio panorama nuo pėsčiųjų pasažo dešiniajame Neries krante, jungiančio Kalvarijų gatvę su „Lietuvos“ Viešbučio prieigomis;
 12. Lukiškių panorama nuo Tauro kalno.
- Papildomi apžvalgos taškai:
13. šalia Lapų g. (ties Šv. Nikodemo kapinėmis);
 14. aikštė šalia Vilniaus koncertų ir sporto rūmų;
 15. Baltasis tiltas per Nerį;
 16. Žirmūnų tiltas;
 17. Prekybos centro VCUP terasa.

BP saugomų perspektyvų taškai. Vietovių Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (su vėlesniais pakeitimais) fiksuoti vertingų perspektyvų taškai, iš kurių matomas vertingųjų savybių turintis gatvių ir (ar) aikščių ar užstatymo su gamtiniais elementais vaizdas. Šie vaizdai neturi keistis arba jų pokyčiai turi būti minimalūs, nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių (perspektyvų taškai ir kryptys ir Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritетinių tvarkymo reglamentų schemeje).

Atlikus vaizdų iš Senamiesčio apžvalgos kontrolinių taškų analizę yra nustatyta, kad naujai projektuojamas objektas praktiškai nebus matomas iš jų. Bendroje miesto panoramoje pastatas nedominuoja bei „išstipsta“ papildydamas esamą miesto užstatymą. Aukščiausios pastato altitudės vizualiai neišsiskiria miesto siluete ir neigiamos įtakos nei Žvėryniui, nei Vilniaus senamiesčiui neturės. Vystoma urbanistinė struktūra nepažeis gamtos ir užstatymo silueto santykio. Vaizdinė medžiaga pridedama (vaizdai Nr.3 ir Nr.4) Kadangi objektas jau pastatytas (kitų pastatų statyti neketinama, neketinama keisti ir esamo pastato parametrų) iš nuotraukų akivaizdu, kad iš senamiesčiui įtaką darančių panoramų objektas nematomas.

2.3. Želdynai ir kraštovaizdis

Sklype želdinių nėra. (žiūr. topografiniame plane). „Žvėryno šiaurinės dalies detalus planas“ (Reg. Nr. 203) sprendiniuose sklypams nėra nustatyti priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys, bei jų tvarkymo reglamentas. Anksčiau rengto detaliojo plano sprendiniuose nėra išskirti esami vertingi gamtos elementai.

Sklype jau pastatytas pastatas. Nauji statiniai neplanuojami. BP sprendiniuose sklypas nepatenka į gamtinį karkasą. Greta teritorijoje vadovaujantis BP sprendiniais, Narbuto ir Saltoniškių gatvių koridoriuose turi būti sukuriamos struktūrinės žaliosios jungtys–gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. (Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiant į tinklą.)



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

Tarptautinės svarbos geoeekologinė takosyra

(Už miesto ribų)

Vidinio stabilizavimo arealai

- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

Migracijos koridoriai

- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pekinės lygumos, glaciokarstinės dūbės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnis mastelis: *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)*

Gamtinio karkaso teritorijų geoeekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Pastaba. Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealuose ir migracijos koridoriuose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamosiose teritorijose, nustatytas silpnas (2) arba pažeistas (3) geoeekologinis potencialas.

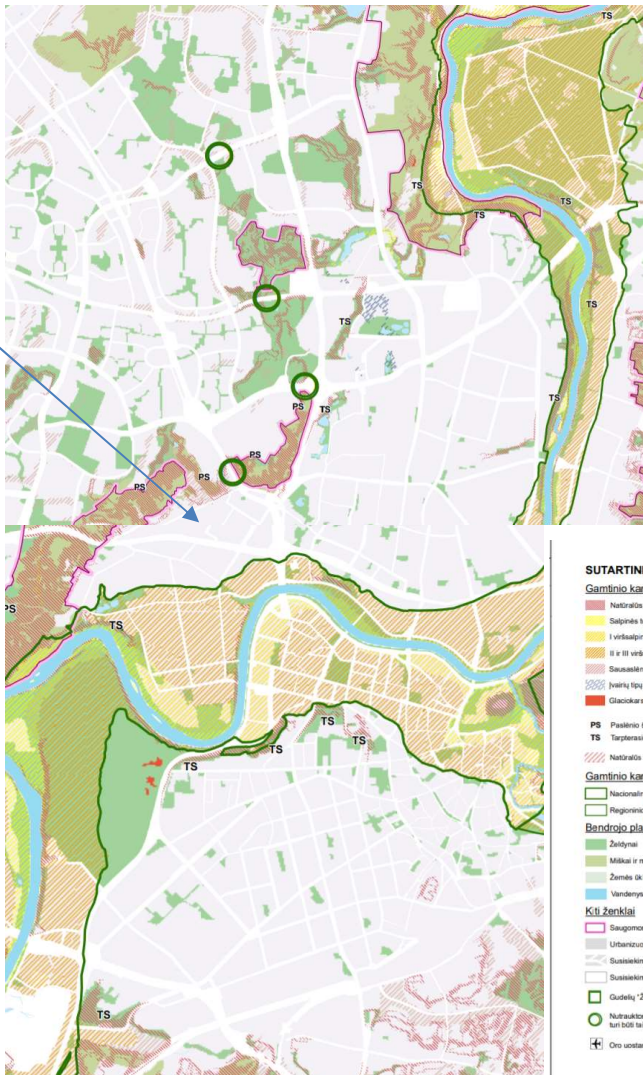
Kiti ženklai

- Senamiesčio riba
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Militarinė teritorija
- Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkelį
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės
- Oro uostas
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

Svarbiausieji funkciniai-struktūriniai elementai:

- 1 – Tarptautinės svarbos Baltijos ežerotojo kalvyno geoeekologinė takosyra
 - 2 – Nacionalinės svarbos Neries migracinis koridorius
 - 3 – Regioninės svarbos Vokės migracinis koridorius
 - 4 – Regioninės svarbos Vilnios migracinis koridorius
 - 5 – Regioninės svarbos Bezdonių vidinio stabilizavimo arealas
 - 6 – Regioninės svarbos Neries ir Vilnios pasienių erozinių kalvynų bei šlaitų vidinio stabilizavimo arealai:
 - 6.1 – Sapieginės (Lygautių-Antakalnio-Sapieginės-Šveicarijos-Iškartų-Ancučių-Barsukynės)
 - 6.2 – Ribiškų ir Pavinių (Naujininkų-Liepkalnio-Ribiškų-Pavinių-Zalakalnio)
 - 6.3 – Karoliniškių (Karoliniškių-Šeškinės)
 - 6.4 – Panerių
 - 7 – Regioninės svarbos Vokės senslenio šlaitų vidinio stabilizavimo arealas
- #### Mikroregioninės svarbos vidinio stabilizavimo arealai:
- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 8 – Pagubės-Zalųjų ežerų-Ežerėlių | 14 – Gudelių |
| 9 – Bajonų-Visorių | 15 – Kriaučiūnų ir Platiniškių |
| 10 – Valakupių-Aukštągiario | 16 – Jočionių-Neravų |
| 11 – Belmonto | 17 – Gariūnų |
| 12 – Vingio ir Taurakalnio | 18 – Trakų Vokės |
| 13 – Lazdynėlių | 19 – Pagirių |

ištrauka iš BP bėžinio gamtinio karkaso schemos



ištrauka iš BP brėžinio geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai

Sklypai pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai netaikomi taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentai, nes sklypas yra nutolęs daugiau nei 50 m nuo teritorijų kuriose yra šlaitų taip kaip juos apibrėžia BP.

Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašyti. Šiuo BP nustatomi BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai:

1.1. Kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, statybai šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai:

1.1.1. Naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių ir apatinių paribių 25 m pločio juostose negalima;

1.1.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. Nustatant konkretų pastatų aukštį, turi būti remiamasi inžinerinių geologinių, gamtinių, urbanistinių tyrimų išvadomis;

1.1.3. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniams kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

1.2. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

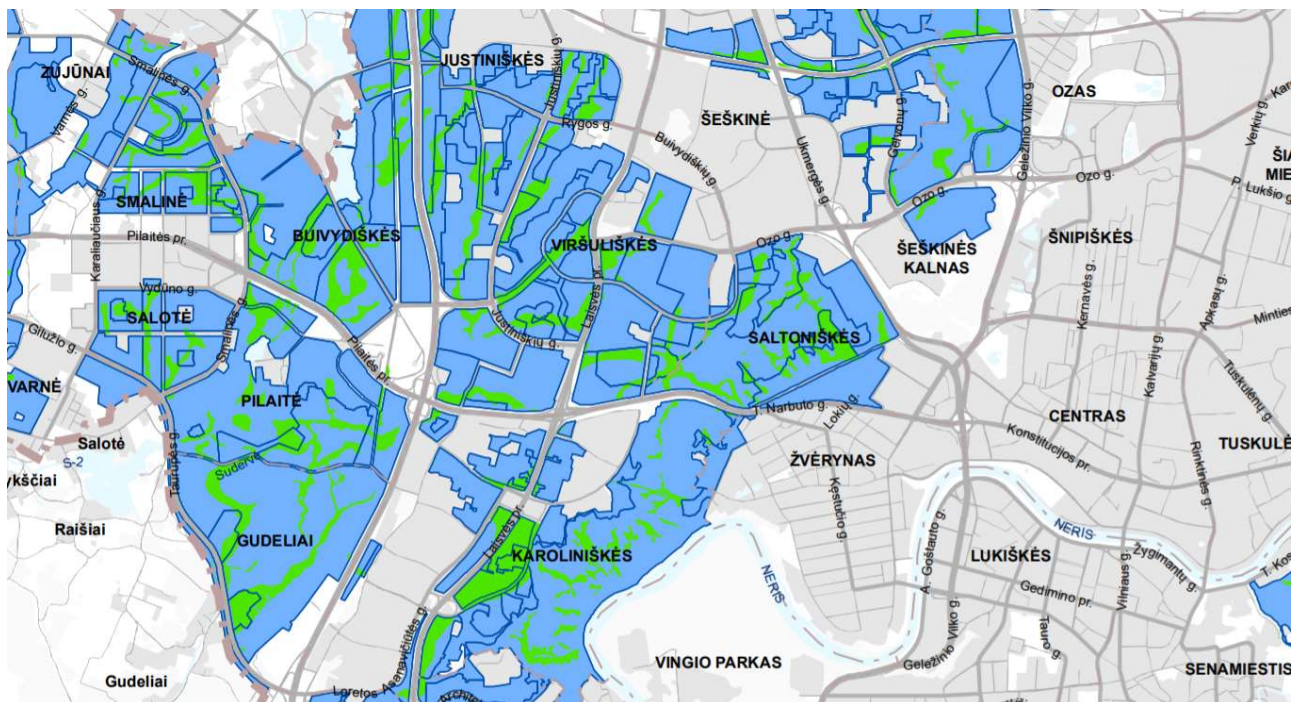
1.2.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

1.2.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

1.2.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.

Šie apribojimai netaikomi todėl, kad sklypas yra nutolęs nuo šlaitų (kaip juos apibrėžia BP) daugiau nei per 50 m.

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



Sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ir Gamtinio karkaso schema. Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

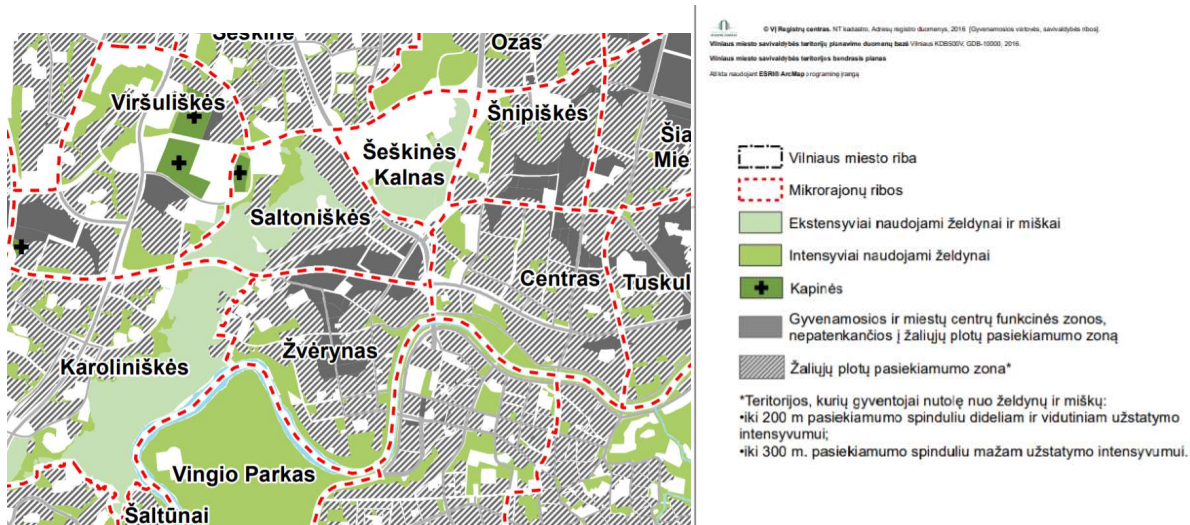
2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;

4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

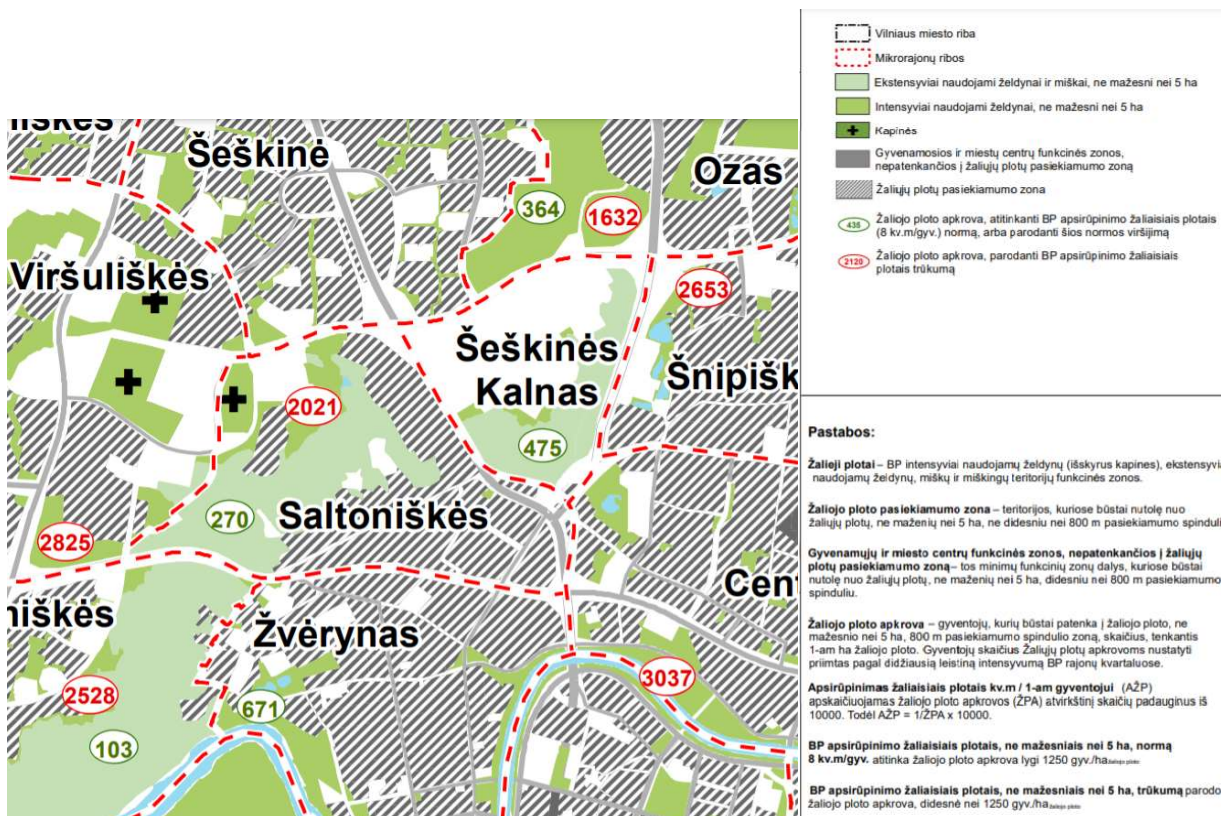
Sklypo teritorija vargiai gali būti priskiriama sausaslėniui ir šioje teritorijoje neteka joks upelis.

BP aiškinamojo rašto 90.5 papunktyje nurodyta, kad Miesto centrų ir gyvenamosiose zonose: želdyno ne mažesnio nei 5 ha pasiekiamumas – ne toliau nei 800 m nuo būsto; ir želdyno plotas ne mažesnis nei 8 kv.m/gyv žemės sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (6, 7 pav.).



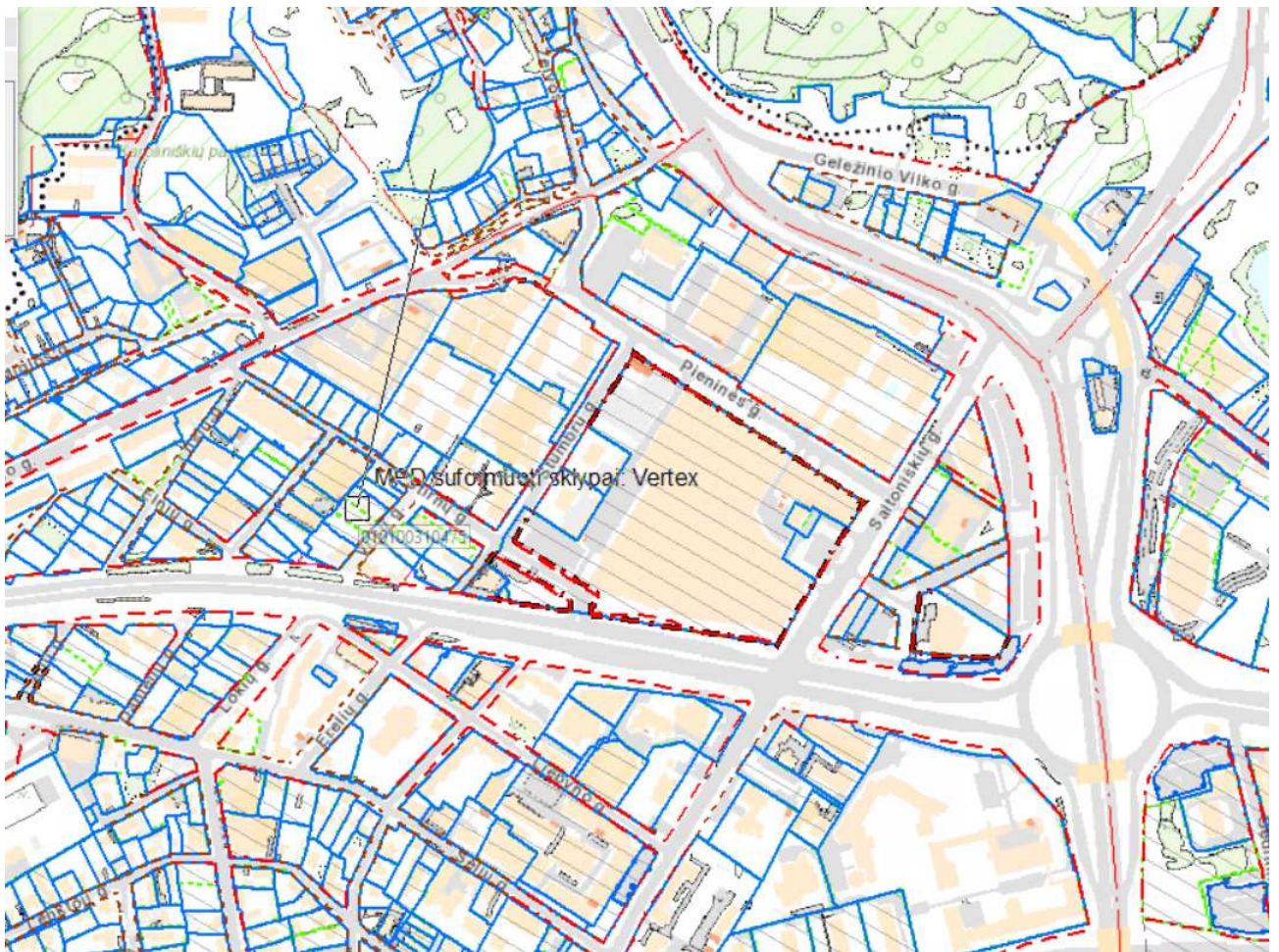
6 pav. Ištrauka iš BP žaliųjų plotų, pasiekiamumo schemos

200 m atstumu nuo sklypo nėra želdynų ar miškų tenkinti rekreacinius gyventojų poreikius.



7 pav. Ištrauka iš BP žaliųjų plotų, ne mažesnių nei 5 ha, pasiekiamumo ir apkrovos schemos

Sklypas patenka į želdynu pasiekiamumo zoną ir 8 kv. m/ gyv ir nutolęs ne daugiau nei 800 m ir žaliojo ploto apkrova ne didesnė nei 1250 gyv/ha



Atstumas 300 m iki želdynų.

„Žvėryno šiaurinės dalies detalus planas“ (Reg. Nr. 203) sprendiniuose, kaip atskiras želdynas numatytas žemės plotas, už 110m nuo planuojamos teritorijos. Toliau prie Paribio gatvės yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis, Karoliniškių miškas.

2.4. Susisiekimas

Nuo nagrinėjamos teritorijos, pietryčių pusėje yra D kategorijos Vilkų gatvė o šiaurės rytų pusėje už dar vieno sklypo yra D kategorijos Stirnų gatvė. Besiribojančioje teritorijoje yra parengti detalieji planai reg. Nr. 613; Nr.612, Nr.1104, Nr. 72123. Į pietus nuo sklypų yra B Narbuto gatvė. Teritoria ribojasi su Vilkų gatve. Susisiekimo sprendiniai esami ir anksčiau suplanuoti rengiant Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokiu g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokiu g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokiu g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimą, sklype Vilkų g. 5 (kadastr. Nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu.

Atstumas tarp raudonųjų linijų Vilkų gatvėje - 15 m. Važiuojamosios dalies plotis, 5,5 m. (Gis duomenų bazėje nustatyta D kategorija) Pėsčiųjų ir dviračių eismo viadukas suprojektuotas ties Elnių g (projekto rengėjas UAB Kelprojektas Pėsčiųjų ir dviračių viaduko per T. Narbuto g. ties Elnių g., Vilniuje, statybos projektas)

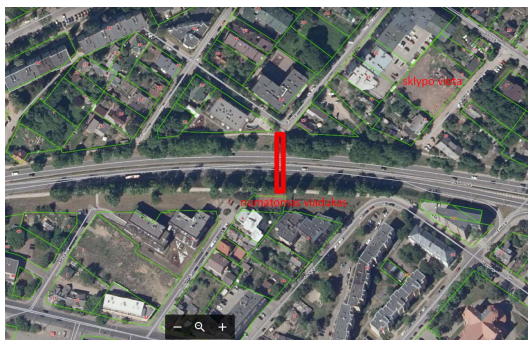
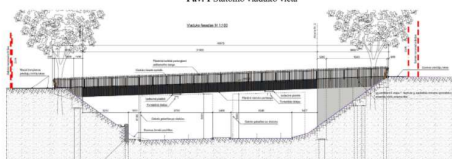
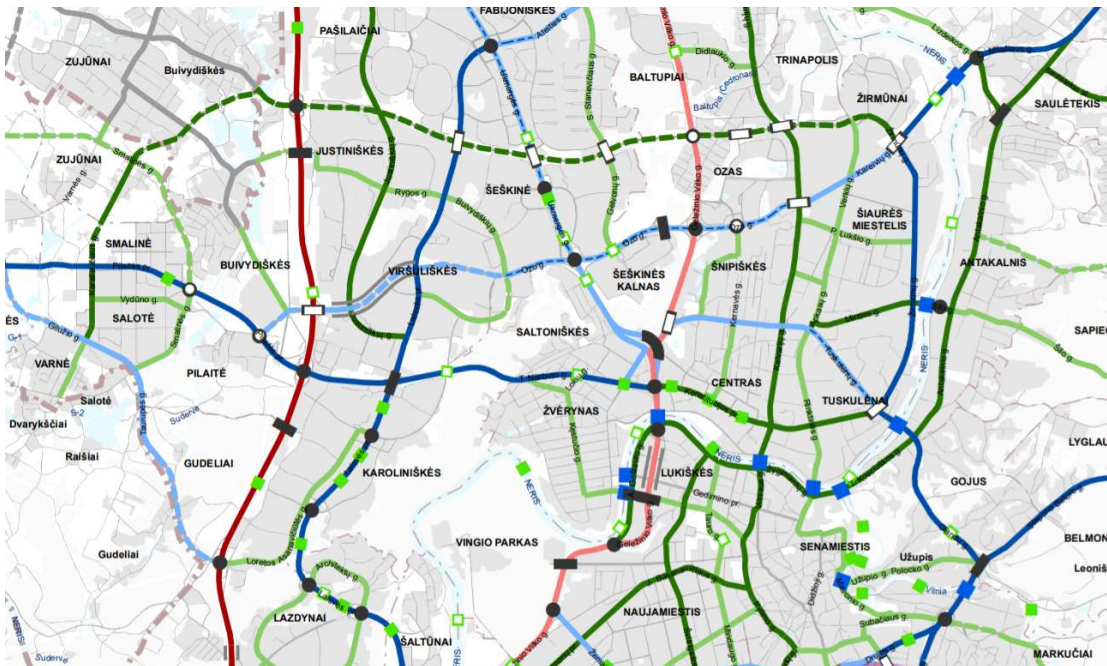
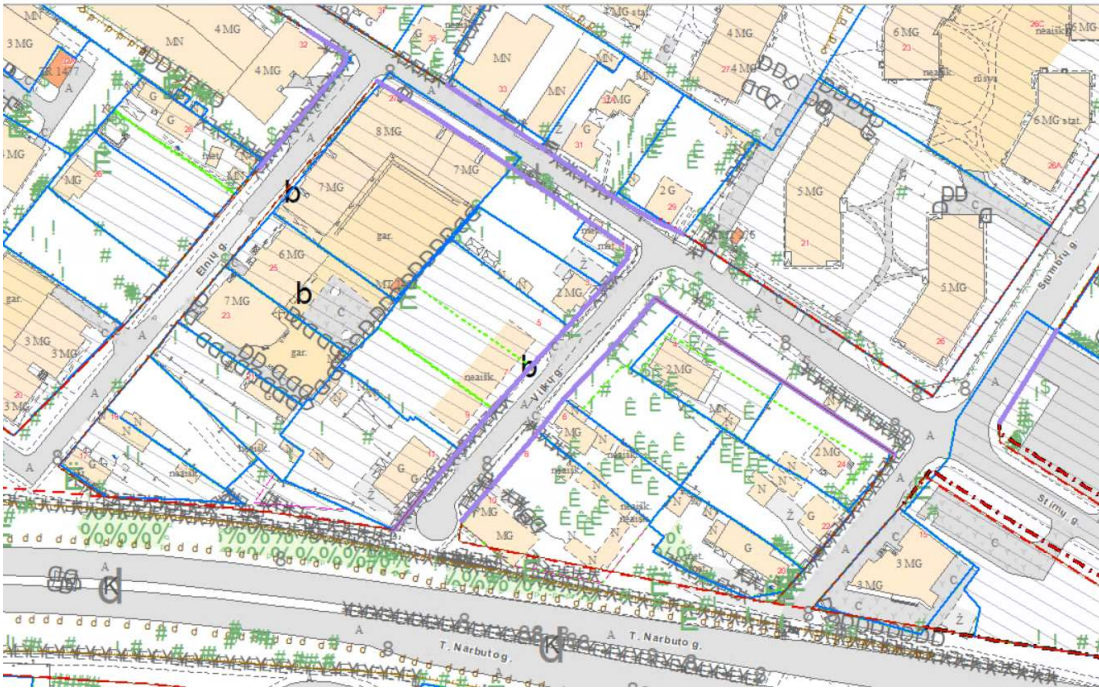


Fig. 1 Statinio viaduko vieta



Vilkų g. įrengta pagal VSM prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas, išduotas 2018.09.11, Nr. 18/983: įrengta asfaltuota 5,50 m važiuojamosios dalies pločio gatvė, su ne siauresniais, kaip 1,5 m betono trinkelio šaligatviais, prijungtais prie esamos miesto infrastruktūros. Įrengtos įvažos dešiniojo posūkio spindulys 4,0 m. Akligatvio apsisukimo aikštelė suprojektuota D12m, apvali.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- — — — — Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- — — — — Esamas / planuojamas krašto kelias
- — — — — Užmiestio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
- — — — — Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- — — — — Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- — — — — Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- — — — — Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- — — — — Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- — — — — Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- — — — — Esama / planuojama C kategorijos gatvė
- — — — — Magistralinio geležinkelio linija

- □ Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervaža, tiltas, perkėla
- □ Esamas / planuojamas transporto tiltas
- ○ Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas
- □ Esamas / planuojamas transporto viadukas ar tunelinis pravažiavimas
- □ Esama / planuojama geležinkelio estakada
- — — — — Transporto tunelis

7 pav. Ištrauka iš BP susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schemas

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizė atlikta naudojantis toponuotrauka, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo duomenimis bei www.regia.lt ir <http://vplanas.lt/aplinka/> informacija. Planuojami sklypai apžiūrėti vietoje.

3. SPRENDINIAI

Esamas 0,2114 ha ploto sklypas

Nr.1

Nustatoma:

Pagal Teritorijos naudojimo tipų klasifikatorių NAUD_TIP.

11 lentelė.

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
8	Mišri centro teritorija	GC	153/51/0

T- naudojimo tipas:

Mišri centro teritorija (GC)

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

1- Žemės naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)

13 lentelė. Žemės naudojimo būdų klasifikatorius – NAUD_BUD.

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
17	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	G2	3272	231/198/3

Galimi būti įrašomos kelios Erdvinio objekto kodas reikšmės atskiriant jas simboliu „-“ - tokiu atveju pirma įrašyta reikšmė yra prioritetinga – pagal ją yra nustatyta spalva senąja metodika rengtuose detaliuosiuose planuose

2- leistimas pastatų aukštis: 25 m (1-6 aukštų) (anksčiau nustatytas 20m; 1-4 aukštų)

3-leistinas užstatymo tankis: iki 60 % (nekinata 60%)

4-leistinas užstatymo intensyvumas: iki 1,6(anksčiau nustatytas 1,5)

5-Užstatymo tipas:perimetrinis pr_a 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

6- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija: -ne mažiau 40 % (pasiekiamas fasadų apželdinimu)

- a- Ul galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės
- b- 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
- c- papildomi reikalavimai: techninį projektą tengiant numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis
- d- galimas požeminis ir antžeminis- parkavimas po visu sklypu išlaikant norminius atstumus iki sklypo ribų ir inžinerinių komunikacijų

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. nr. XIII-2166:

1.Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 2114.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23

pagal viešosios įstaigos transporto kompetencijų agentūros, Kauno miesto sav., I. Kanto g. 23 teritorijų planavimo sąlygas 2021-12-20 nr. Reg. 204409:

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Šiame sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (a ltitudė) turi neviršyti **281 metrų**

2. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) Reg. Nr. 44/2343120 8-9 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 2114.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 15.00 kv. m Įrašas galioja: Nuo 2020-07-23

4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 294.00 kv. m [rašas galioja: Nuo 2020-07-23

5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5218-8522, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 2020-02-03 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Plotas: 82.00 kv. m [rašas galioja: Nuo 2020-07-23

Pastaba

Techninio projekto metu, įvertinus realius statybos plotus turi būti užtikrinamas automobilių vietų skaičius. Planuojamas antžeminis parkavimas (nepažeidžiant teisės aktu ir tikslinamas techninio projekto stadijoje).

Nuo gretimų sklypų ribų iki projektuojamų sklype pastatų išlaikomas 3 m atstumas, jei projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5m kiekvienam papildomas pastato aukščio 1 metrui. Šių atstumų galima nesilaikyti gavus besiribojančio sklypo savininko sutikimą.

4. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

Detaliojo plano koregavimo metu nustatomi šie uždaviniai ir tikslai :

Koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054357) sprendinius, koreguotus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lukių g. 22 (dabartinis Vilkių g. 9), Lukių g. 24 (dabartinis Vilkių g. 7) ir Lukių g. 26 (dabartinis Vilkių g. 5) koregavimo tvirtinimo“, sklype Vilkių g. 5 (kadastro Nr. 0101/0031:475) inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, nustatyti užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytų reglamentų. Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, pastatų pirmuose aukštuose numatyti komercinės paskirties patalpų paskirtis

Tai siekiama vertinant sekančias sąlygas:

1) *įvertinti gretimybės – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (ios) ribojasi su planuojama teritorija;*

Planuojamas užstatymas kontekstualus aplinkai esamos bulės vertinime aprašytos gretimybės (užstatymas nuo 1-7 aukštų)

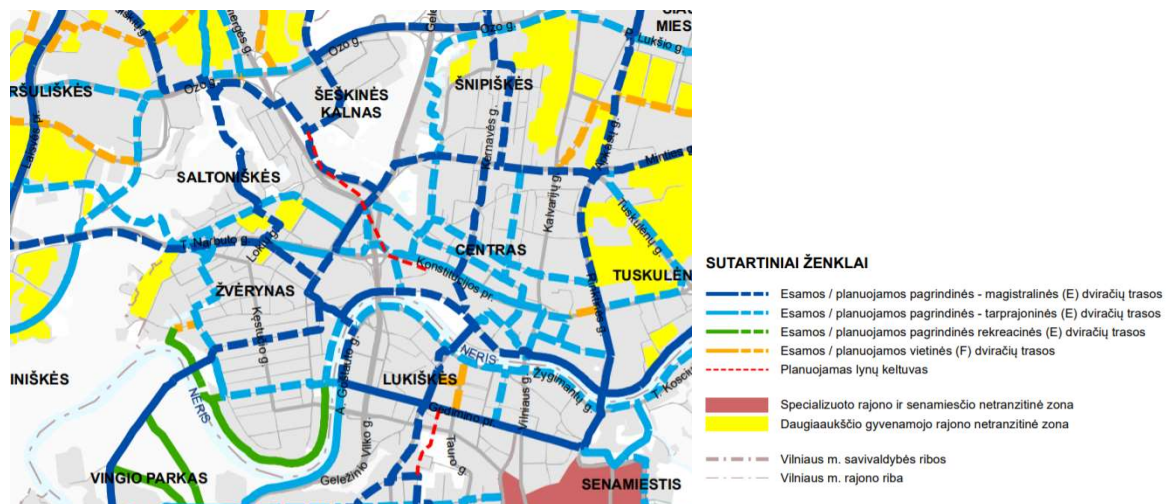
2) *įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes;*

Sklype nėra išlikusių vertingų medžių ar krūmų. Sklype pradėtas statyti administracinės paskirties pastatas (Nebaigtas statyti Statybos pradžios metai: 2020) Unikalus daikto numeris: 4400-5385-7531 Statinio kategorija: Ypatingasis Baigtumo procentas: 86 % . Atsitikus pandemijai veiklos planas nepasiteisino ir nutarta pastata rekonstruoti į daugiabutį gyvenamąjį namą. o sklypas gausiai apželdinti.

3) *įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją; taksacija betikslė sklype nėra medžių ar krūmų, pastato rekonstravimo projekto metu bus pasiūlyta gausiai apželdinti neužstatytą teritoriją.*

4) *įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse.*

Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių



9 pav. ištrauka iš bp susisiekimo sistema. dviračių takų tinklo schemas

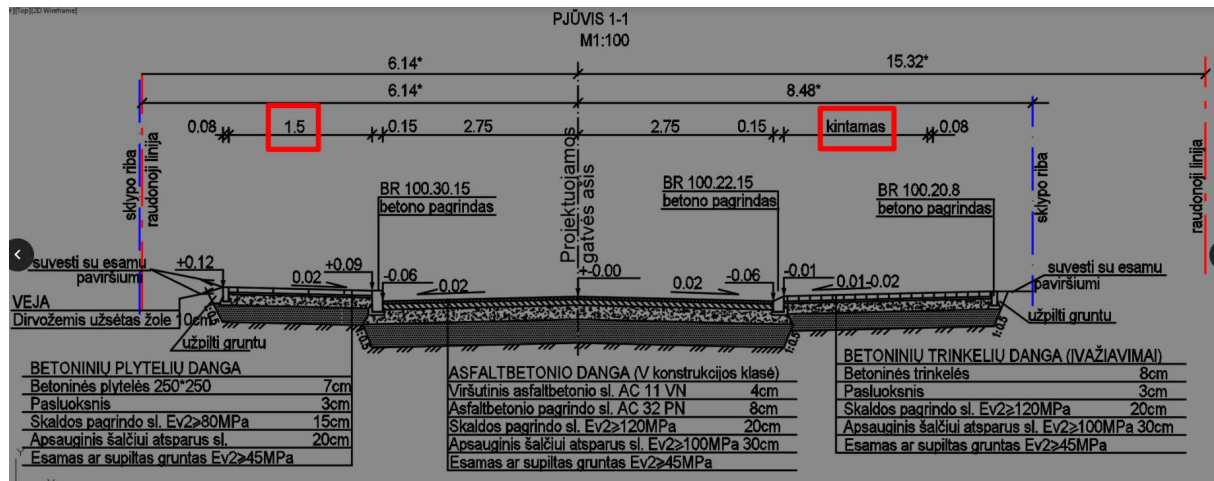
Vilkių gatve planuojama magistralinė dviračių trasa. (vertinant tai, kad Pėsčiųjų ir dviračių eismo viadukas (UAB Kelprojektas parengtas Pėsčiųjų ir dviračių viaduko per T. Narbuto g. ties Elnių g., Vilniuje, statybos projektas) suprojektuotas ties Elnių g. o ne Vilkių, bus keičiama ir magistralinio dviračių tako trasa iš vilkių g. į Elnių g.) Planuojamos teritorijos sprendiniai susieti su eismo jungtimi nuo Vilkių g. (D) kuri šiuo metu veikia kaip akligatvis. Esamų jungčių pagrindiniai parametrai:

- važiuojamosios dalies plotis, 5.50. tinkamas dvipusiam eismui;
- akligatvio pabaigoje esama apsisukimo aikštelė 12.0 x 12.0 m.;
- važiuojamosios dalies danga - asfaltas ;
- lietaus vandens surinkimui įrengti šulinėliai;
- automobilių srautas nedidelis, per 1 val. akligatvyje neviršija 16-20 automobilių;
- šalia važiuojamosios dalies iš abiejų pusių įrengti šaligatviai;

techniniai parametrai atitinka statybos techninio reglamento STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Prie planuojamos teritorijos nustatomi sekantys eismo organizavimo sprendiniai jungtyje:

- pagrindiniai esami techniniai akligatvio parametrai, tame tarpe važiuojamosios dalies plotis, pėsčiųjų tako plotis. Parametrai atitinka statybos techninio reglamento STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus;



- į suformuotą sklypą numatomas sutabdytas įvažiavimas į požeminį parkavimą ir į antžeminę sklypo dalį, du įvažiavimai.
- įrengiami šaligatviai

Techninio projekto metu, įvertinus realius statybos plotus turi būti užtikrinamas automobilių vietų skaičius. Planuojamas tiek požeminis tiek antžeminis parkavimas.

Techninio projekto stadijoje gali būti įvertinama Vilniaus m. savivaldybės nustatytas koeficientus miesto zoni.

Esminiai anksčiau parengto Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokuų g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokuų g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokuų g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimas DP transportinio aptarnavimo dalies sprendiniai nekeičiami.

Šio planavimo dokumento apimtyje susisiekimo sprendiniai iš esmės nekeičiami. Rengiant techninį projektą užtikrinti eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus patvirtintus „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos sprendimu patvirtintomis „saugumo eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus m rekomendacijomis.“ Sklype numatomų automobilių statymo vietų skaičius priimamas įvertinus projektuojamus pastato plotus turėtų būti tikslinamas vadovaujantis galiojančiais STR ir įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, statybos techninio projekto stadijoje. Automobilių parkavimas numatomas tiek antžeminėje dalyje tiek požeminėje priklausomai nuo pastato ploto projektuojamo statybos techninio projekto stadijoje. Techninio projekto stadijoje turi būti užtikrinami normatyviniai atstumai nuo atvirų automobilių aikštelių iki gretimų sklypų gyvenamųjų namų langų.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes,

nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;

Užstatymas formuojamas siekiant kurti Vilkų g. perimertinį užstatymą. Kadangi aiškių dedamųjų nustatyti užstatymo linijai nėra, tai detalioju planu ji neregamentuojama. (gretimi pastatai taip pat bus rekonstruojami siekiant nesuvaržyti jų galimo užstatymo užstatymo linija neformuojama)

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir

patrauklius viešų erdvių perimetrus; Planuojams perimetrinis užstatymas pilnai atskiria viešąją gatvės erdvę nuo privačios kiemo erdvės ir atliepia sąlygą.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga

sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla; Ūkinė veikla nepasiteisino planuojama gyvenamoji statyba be apsaugos zonų

8) rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatvių standartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai; Gatvės suplanuotos ir fdalinai įrengtos.

9) nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinkle bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų

servitūtų poreikį; Nauji inžineriniai tinklai bei susisiekimo komunikacijos neplanuojami (vertinus esamus ir anksčiau suplanuotus nustatyta kad jie pilnai tenkina .

10) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus; įvažiavimai esami

11) 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(2.1.1ETD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo

rekomendacijų tvirtinimo“; Šie norminiai dokumentai buvo pilnai įvertinti rengiant techninį projektą ir gaunant statybai leidimą.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

13) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių;

14) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

15) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą

taip pat programoje įtvirtinta:

Papildomi reglamentai: Nėra.

Tyrimai ir galimybių studijos: Nereikalingos.

SPAV reikalingumas: Neprivalomas.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: Nereikalingas.

Detaliojo planavimo koregavimo etapai: Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

Koncepcijos rengimas: detaliojo plano koncepcija nerengiama.

Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas: nereikalingas.

Viešumo užtikrinimas: Vyriausybės nustatyta tvarka viešai paskelbia priimtą sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą.

. Planavimo terminai: nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

Derinimo procedūra: detalų planą derinti su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis ir nustatyta tvarka kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

Kiti reikalavimai: trūkstamus planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500-M1:1000 duomenis (detaliojo plano rengėjas gali papildomai naudoti ir kitus mastelius). Pateikti GIS aplinkoje kompiuterinėje laikmenoje.

Koreguojami Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054357) sprendiniai kurie jau buvo koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. A30-371/19 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Lokių g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Lokių g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Lokių g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimo tvirtinimo“, sklype Vilkų g. 5 (kadastru Nr. 0101/0031:475).

specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALUSIS PLANAS, T00075982, 2015-05-27 [Teritorijoje apribojimai netaikomi](#)

2) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Žvėryno Šnipiškių ir Verkių seniūnijose, Teritorijoje apribojimai netaikomi (pasirinkta elektros energija paruošta šiluma)

3) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų vilniaus mieste schema, T00060110 (000132002764), 2011-03-21 Aug 22, 2021 12:58 PM [Teritorijoje apribojimai netaikomi](#)

4) PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALUSIS PLANAS, T00074617, 2015-01-12 [teritorijoje apribojimai ar rekomendacijos netaikomi](#)

5) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19 Gatvių raudonosios linijos neprieštaruja patvirtintai schemai

6) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150 (000132003418), 2013-04-26

7) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11 Aprašyta susiekimo dalyje

Vilniaus miesto bendrojo plano Reg. T00086338, 2021-06-08 pagrindiniame brėžinyje visa planuojama teritorija ir jos prieigos skirta patenka į SLT-3-1 funkcinę zoną,- miesto dalies centro zoną, kurioje

Teritorijos naudojimo tipas - GC; GM;PA;SI,

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT

Galimi žemės naudojimo būdai - G2;K;V;R;B;I2;E,

Funkcinės zonos plotas- 14,1 ha,

Užstatymo aukštis (vyraujantis) - (aukštų skaičius) -7,

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) 35,

Užstatymo tipas pr_u;pr_a; mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,6

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis- 80 %.

Mažiausias sklypo plotas naujai statybai – nereglamentuojamas,

Didžiausiais būstų skaičius sklype - nereglamentuotas,

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 50%,

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000 m².

Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai: Nr. 01;02;03;04; 05; 09; 18; 32; 33; 36; 39

5. UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą perduodamą 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

6. UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės

7. 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)

8. Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą

06- 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 schema) 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 schema), 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

4.1 Reglamentų pagrindimas

Sklypui ir teritorijoms nustatyti reglamentai atitinka bendrojo plano ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Funkcinė zonos - Teritorija kuriai nustatytos funkcinės zonos- Miesto dalies (rajonų) centro zona

Teritorijos naudojimo tipas- Mišri centro teritorija

Nustatomas naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Leistino pastatų aukščio ir aukštų skaičiaus pagrindimas

Sklype Nr. 1 pasirenkamas 1-6 aukštų pastatas iki 25 m aukštis atsižvelgiant į kontekstą
BP leistinas pastatų aukštis iki 35 m ir aukštų skaičius iki 7 aukštų

Užstatymo tankio pagrindimas :

SkI Nr. 1 nustatomas iki 60 proc pagal technologiją ir kontekstą neviršija BP leistino iki 80 proc .,

Leistino užstatymo intensyvumo pagrindimas

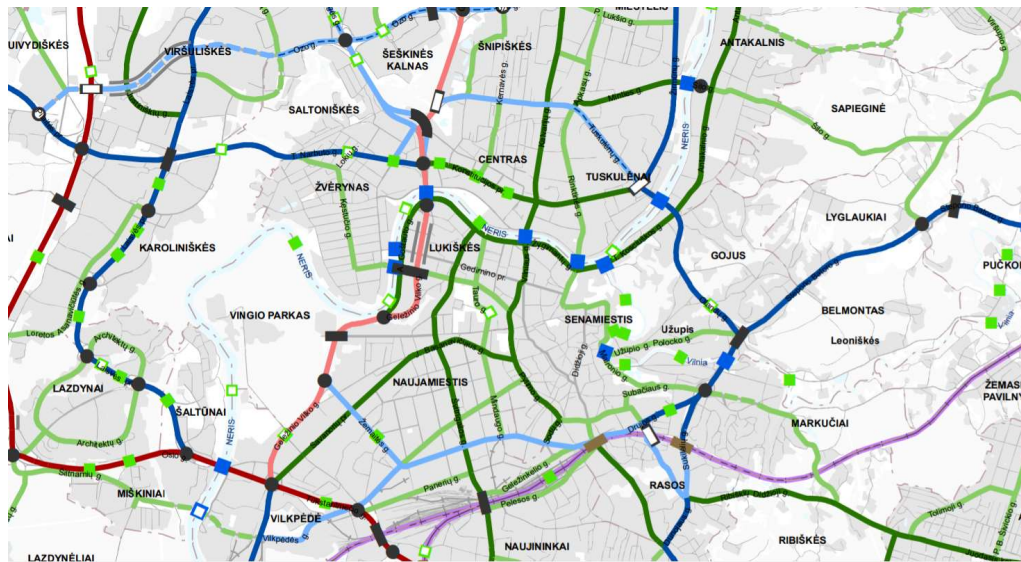
Intensyvumas pasirenkamas pagal BP sprendinius kontekstą SkI Nr. 1 nustatoma - 1,6

Užstatymo tipo pagrindimas :

Užstatymo tipas:perimetrinis pr_a 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.Taip pat BP aiškinamojo rašto 19. Įtvirtinta: BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. 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 pritariti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros;

4.2. Susisiekimas

Aprašyta aukščiau



10 pav. Ištrauka iš bp susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų shemos

Šiai dienai Vilkų g. yra įrengta pagal VMS prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas, išduotas 2018.09.11, Nr. 18/983. Vilkų g. įrengta asfaltuota 5,50 m važiuojamosios dalies pločio gatvė, su ne siauresniais, kaip 1,5 m betono trinkelį šaligatviais, prijungtais prie esamos miesto infrastruktūros. Įrengtos įvažos dešiniojo posūkio spindulys 4,0 m. Darbai vykdyti pagal šio sklypo techninį projektą ir statybą leidžiantį dokumentą DP koregavimo apimtyje šie sprendiniai nekeičiami nes transporto stautai susiję su DP koregavimo sprendiniais nedidėja.

4.3. Kraštovaizdis, aplinkos apsauga, higiena.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinto" nuostatomis, atranka teritorijai neatliekama

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2021-12-23 planavimo sąlygas Nr. REG204841 sklypui Nr. 1.

1) *užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;*

Būsimas daugiabutis gyvenamasis namas nepatenka į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas.

2) *įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;* šie sprendiniai jau buvo suplanuoti anksčiau parengtu DP (Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklypuose Loku g. 22 (dabartinis Vilkų g. 9), Loku g. 24 (dabartinis Vilkų g. 7) ir Loku g. 26 (dabartinis Vilkų g. 5) koregavimas) ir anksčiau parengtu techninui projektui. Pastate yra centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai bei buitinių atliekų vietos. Teritorijoje, prie įvažiavimo į sklypą, numatyta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelės vieta (priklausomai nuo pastatų techninio projekto sprendinių, vieta gali būti keičiama techninio projekto stadijoje). Visais atvejais aikštelė turi būti įrengta ne arčiau kaip 10 m nuo gyvenamųjų pastatų langų ir durų ir ne arčiau kaip 3 metrai iki sklypo ribos. Šis atstumas nereikalingas, jeigu projektuojamo ir gretimą namo buitinių atliekų aikštelės liečiasi per sklypų atitvarą. Jeigu buitinių atliekų kaupimo įrenginio aikštelė neišlaiko norminio atstumo iki langų turi būti projektuojama požeminių buitinių atliekų konteinerių aikštelė („MOLOK“ tipo), su požeminiais konteineriais

3) *užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;*

– Esantiems, rekonstruojamiems statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose ir gretimose aplinkoje. Planuojamas užstatymas atitiks insoliacijos ir natūralaus apšvietimo normas ir gretimų sklypų insoliacijai bei natūraliam apšvietimui įtakos neturės. Buto insoliacijos reikalavimai yra šie: 4 ir daugiau kambarių bute, – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip: - vertikalus kampas – 6o (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje); - horizontalus kampas – 20o (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi).

Sklype planuojamas rekonstruoti daugiabutis gyvenamasis namas atitiks norminius natūralaus ir dirbtinio apšvietimo reikalavimus. Gretimų sklypų objektų apšvietimui sklypo užstatymas įtakos neturės ir nepažeis jų norminių reikalavimų.

4) *numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų;*

Realizuojant Detaliojo plano sprendinius, Techninio projekto stadijoje turi būti užtikrinami normatyviniai atstumai nuo atvirų automobilių aikštelių iki gretimų sklypų gyvenamųjų namų langų. Infrastruktūros objektų išdėstymas, užtikrins saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų pastatų

5) įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai, planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones; Vertinant planuojamos veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojamu sklypu, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius nustatyta, kad veikla teritorijoje esminės įtakos nerutės. Taigi nenumatomi veikos bei su ja susijusio transporto triukšmo ir taršos padidėjimai **bei kompensacinės priemonės nenumatomos.** (Žiūrėti priedą triukšmo sklaidos modeliavimas)

Siekiant pagrįsti, kad projektas atitinka LR sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus, pateikiamas triukšmo vertinimas suteikia galimybę pateikti išvadą, kad planuojamos veiklos triukšmo šaltinių apskaičiuoti triukšmo rodikliai esamam triukšmo fonui šioje vietoje įtakos neturės.

Vykdam planuojamos komercinės veiklą aplinkos oro tarša bus nežymi, neigiamo poveikio aplinkos orui neturės, nustatytos aplinkos oro teršalų ribinės vertės nebus viršytos, todėl faktiniai aplinkos oro užterštumo matavimai įvykdžius statybos darbus nenumatomi. Apskaičiuoti prognozuojami planuojamos ūkinės veiklos triukšmo rodikliai ties visomis planuojamos komercinės paskirties sklypo ribomis visais paros laikotarpiais taip pat neviršija HN 33:2011 nustatytų ribinių verčių (žr. apskaičiuoto triukšmo žemėlapius).

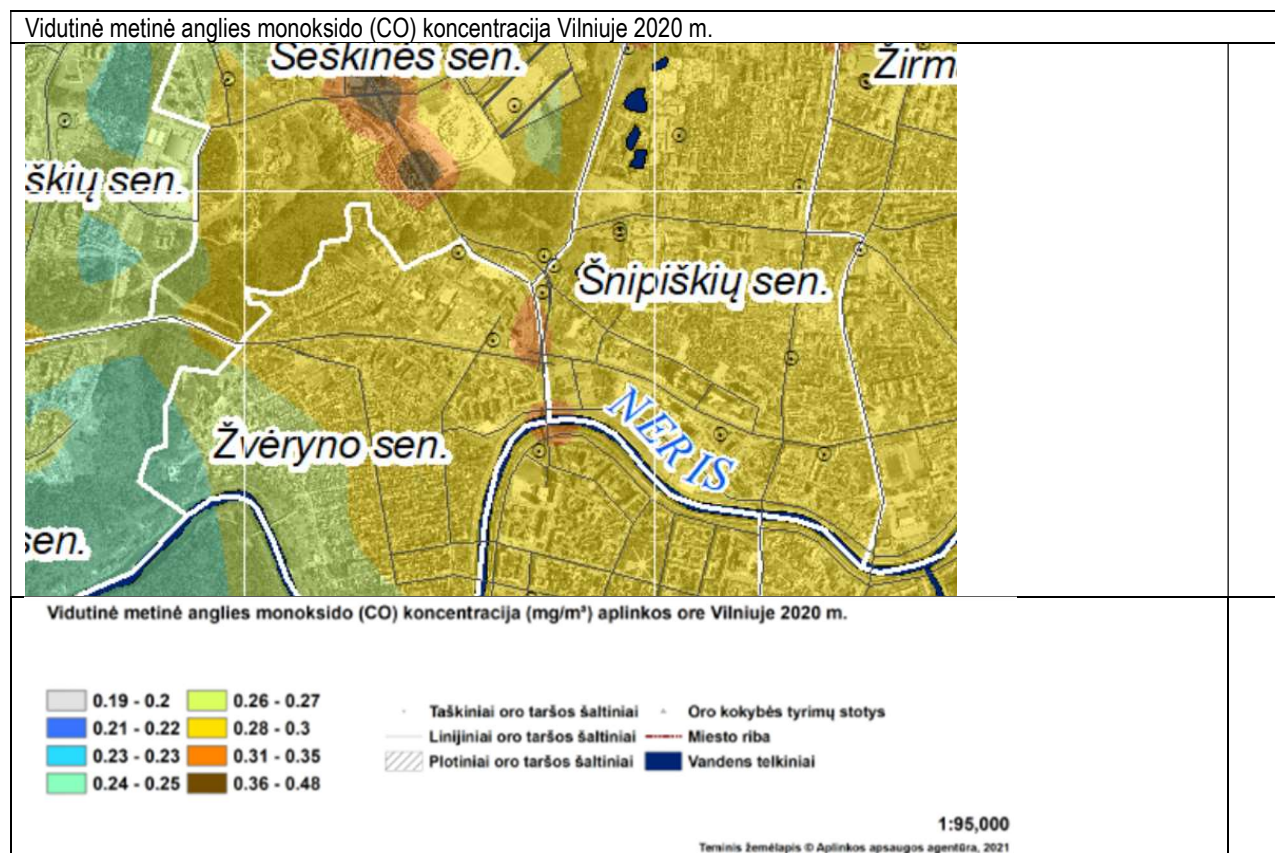
Planuojama teritorija

Oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Visuomenės sveikatos saugos įvertinimas

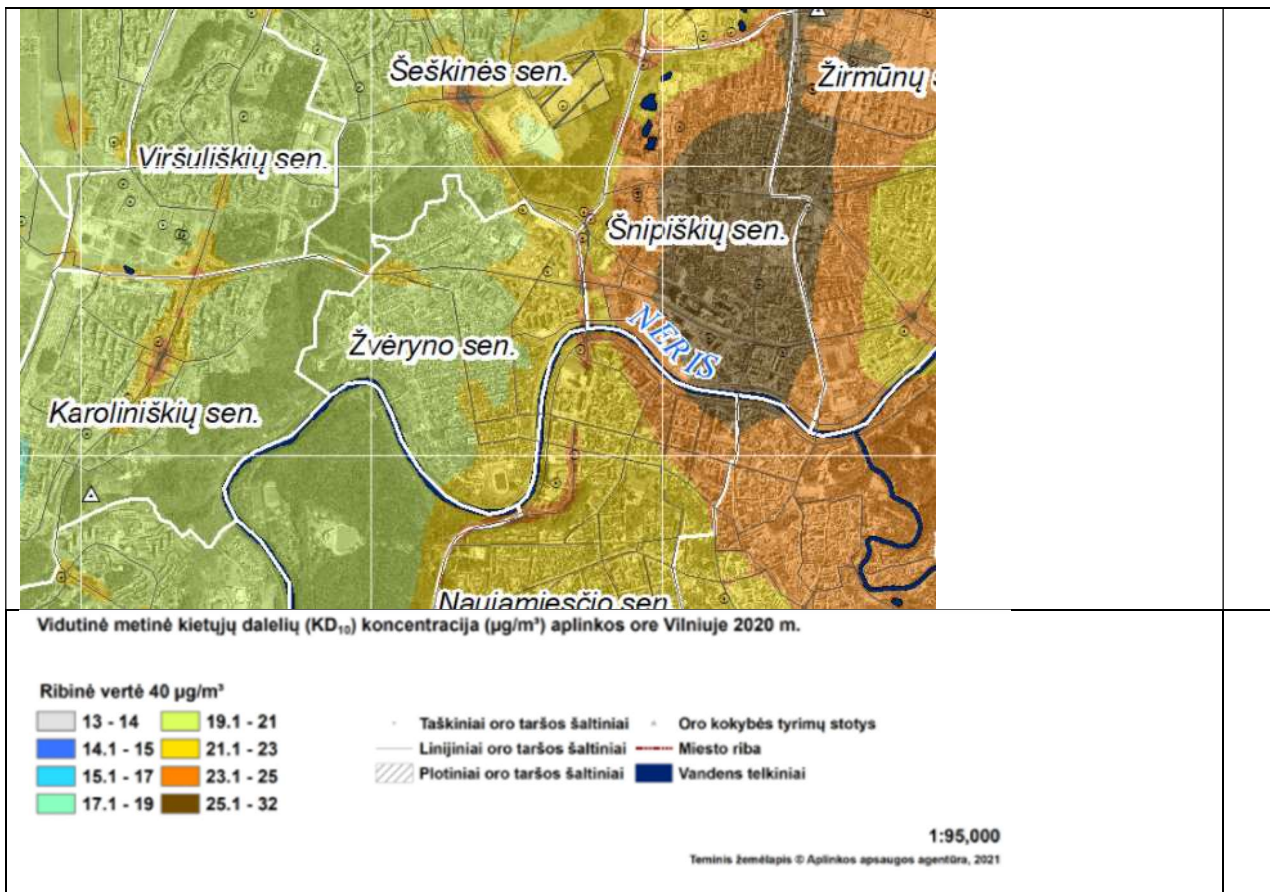
Oro, vandens, dirvožemio būklė teritorijoje yra gera.

Oro užterštumo duomenys pagal Aplinkos apsaugos agentūros Oro kokybės vertinimo skyriaus parengtą informaciją <http://oras.gamta.lt>, kur fiksuojamos mažos oro taršos vertės. Oro taršos vertės yra didėjančios (blogėjančios) link Geležinio vilko ir Narbuto gatvių sankryžos, artimiausia ribiniam dydžiui yra lakiųjų organinių junginių oro tarša, , kitų rodiklių duomenys vidurinių verčių ir nepriartėja prie ribinių dydžių (Pav. 8, 9, 10, 11, 12).

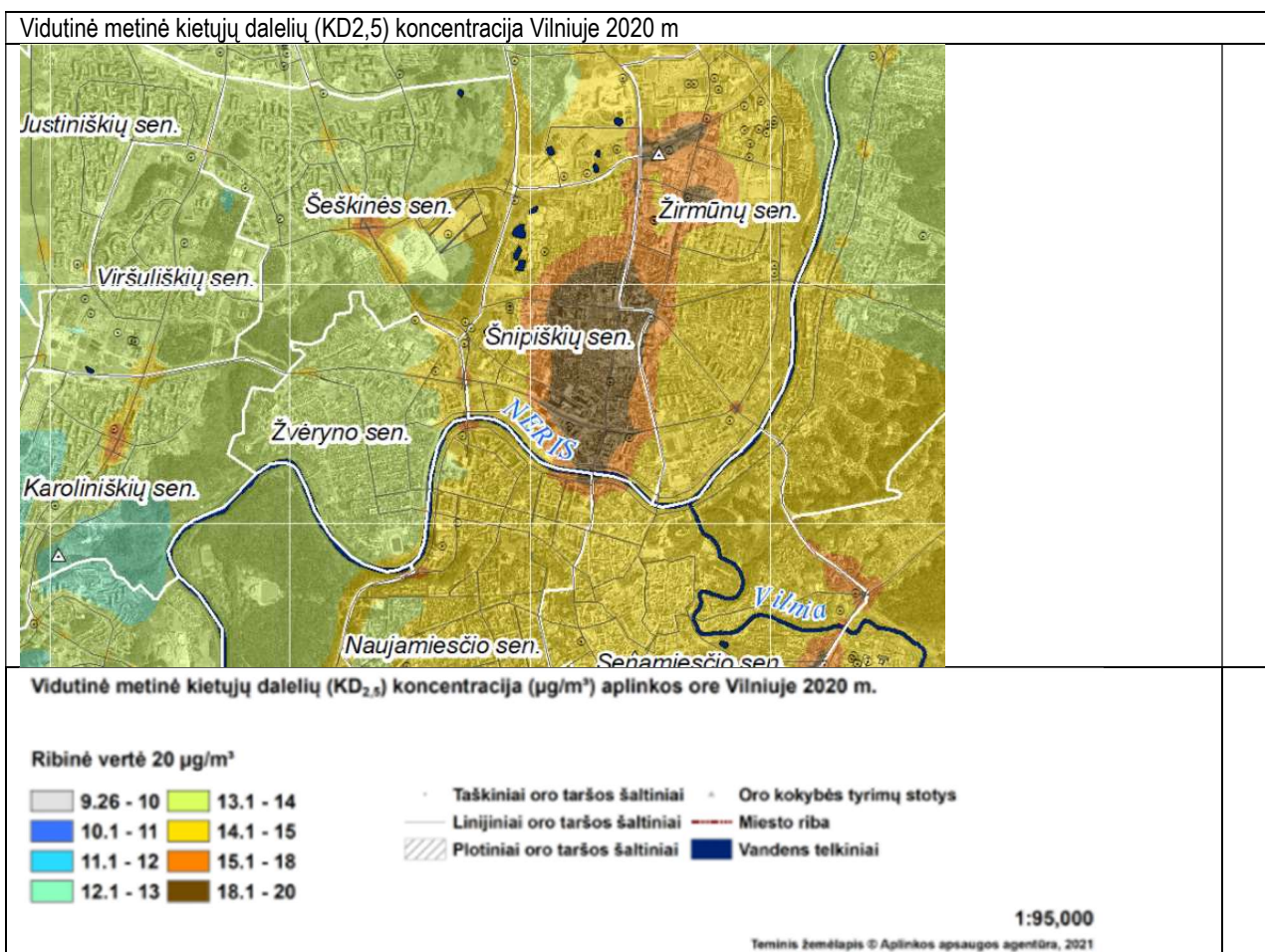


Pav. 8

Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD10) koncentracija Vilniuje 2020 m

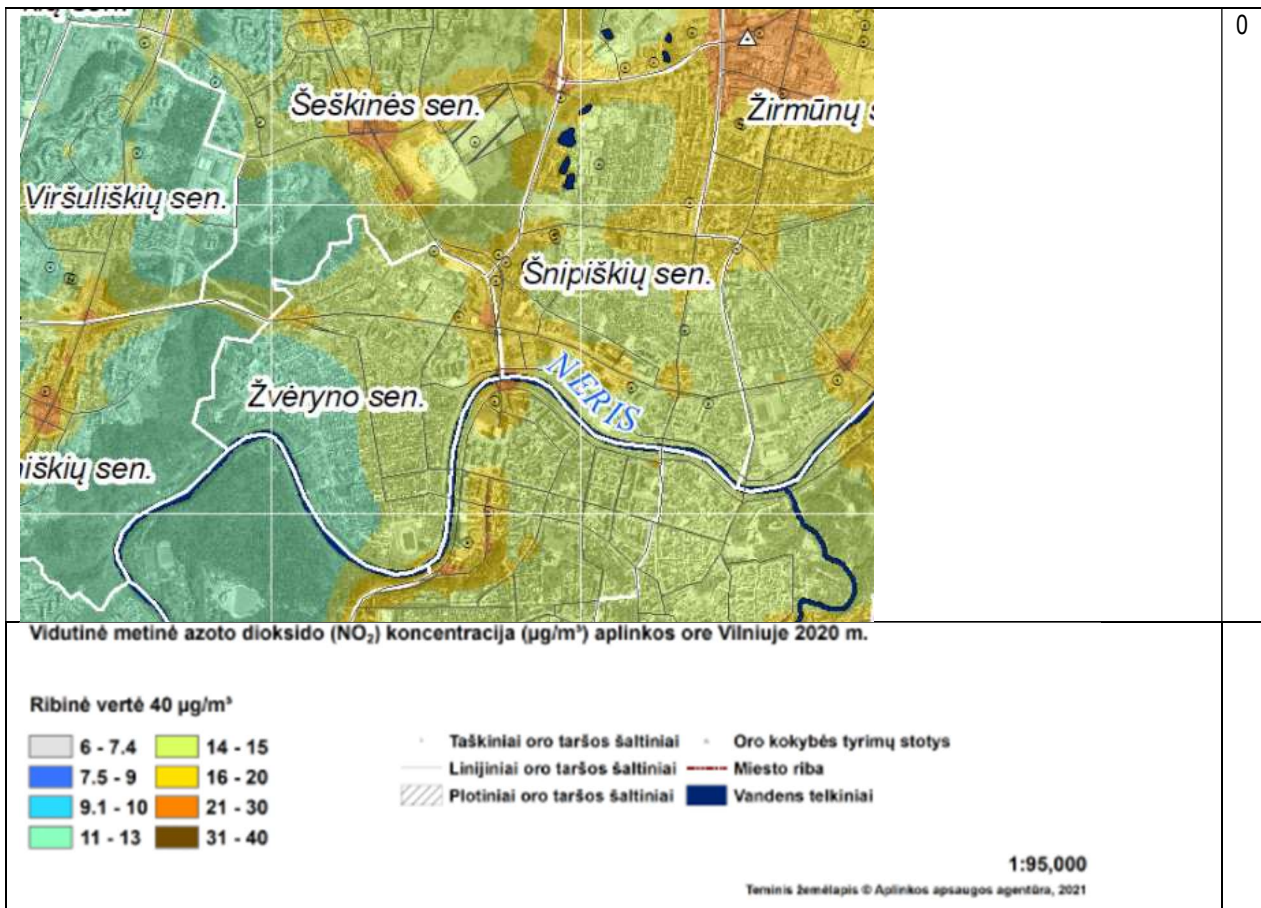


Pav. 9

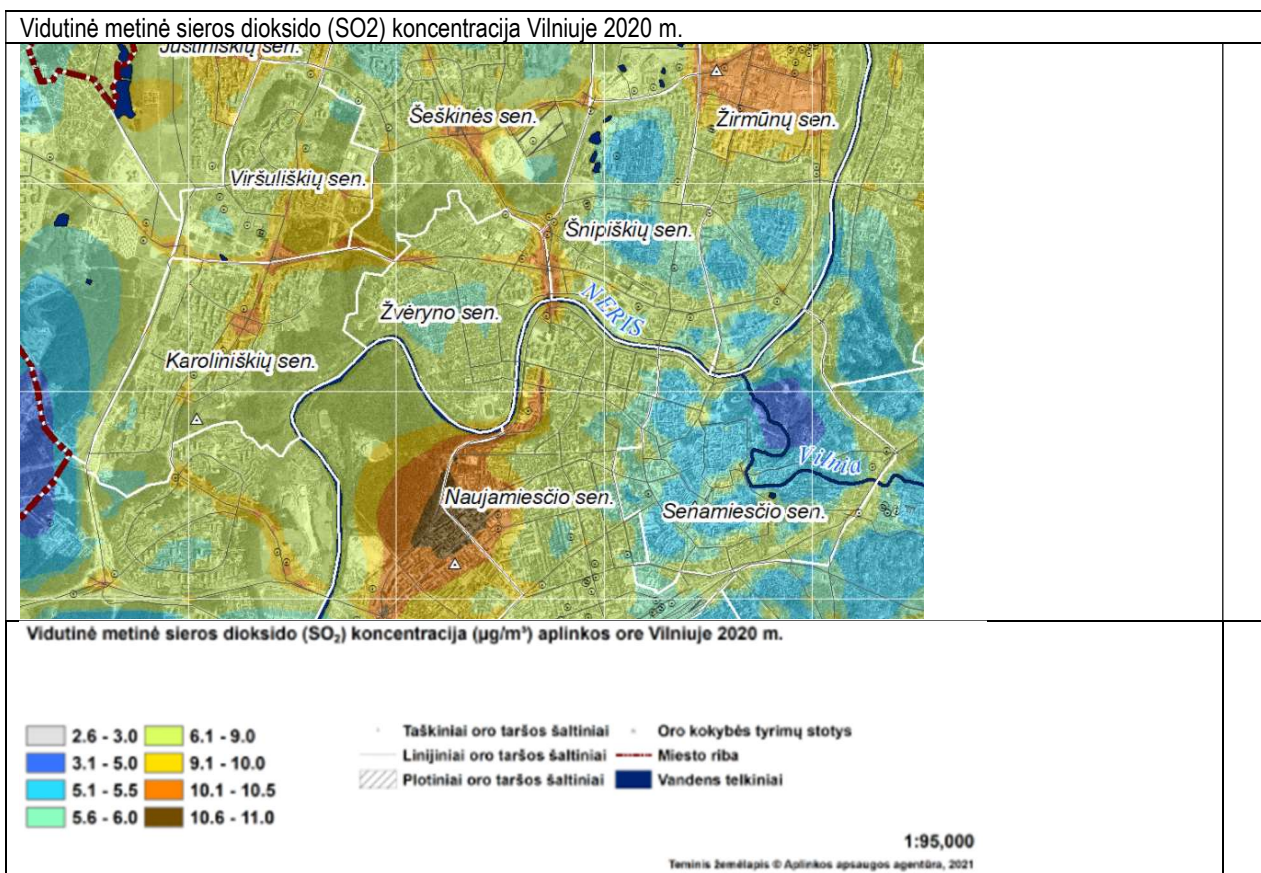


Pav. 10

Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija Vilniuje 2020 m.

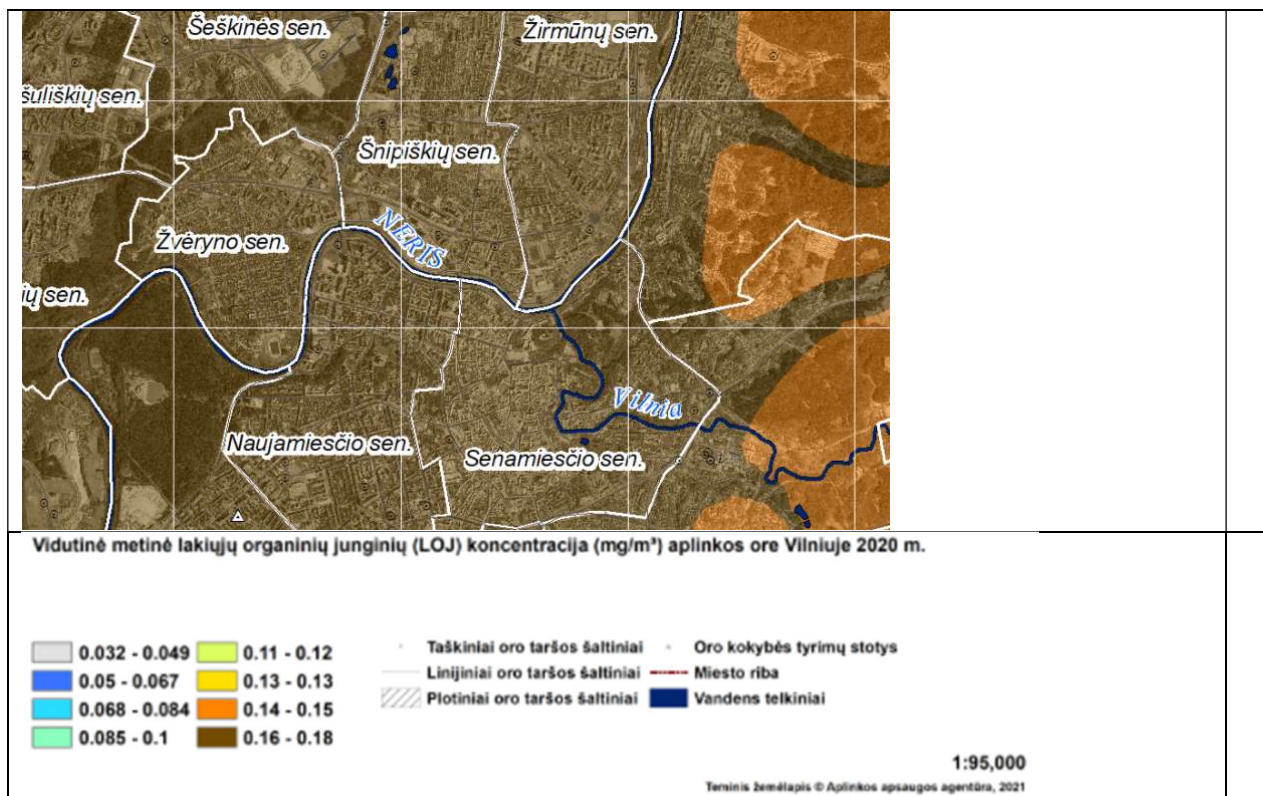


Pav. 10



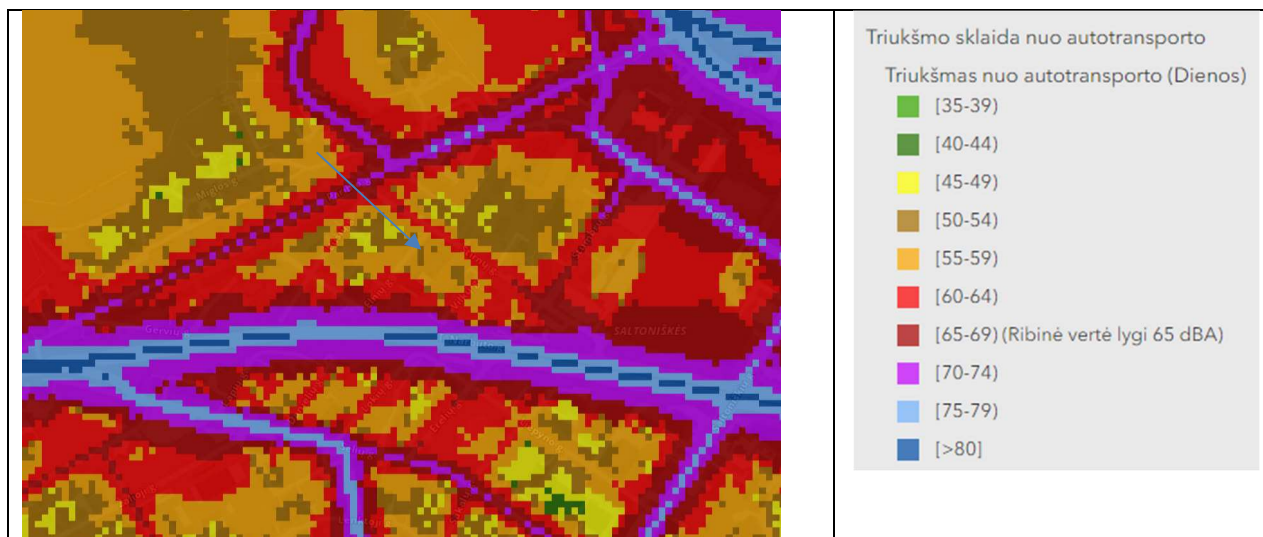
Pav. 11

Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje 2020 m.

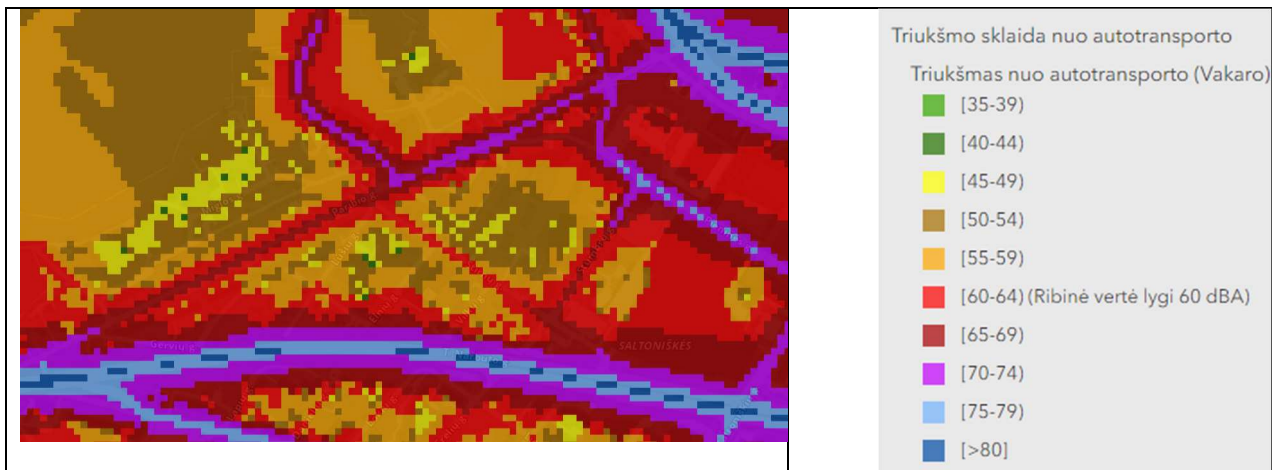


Pav. 12

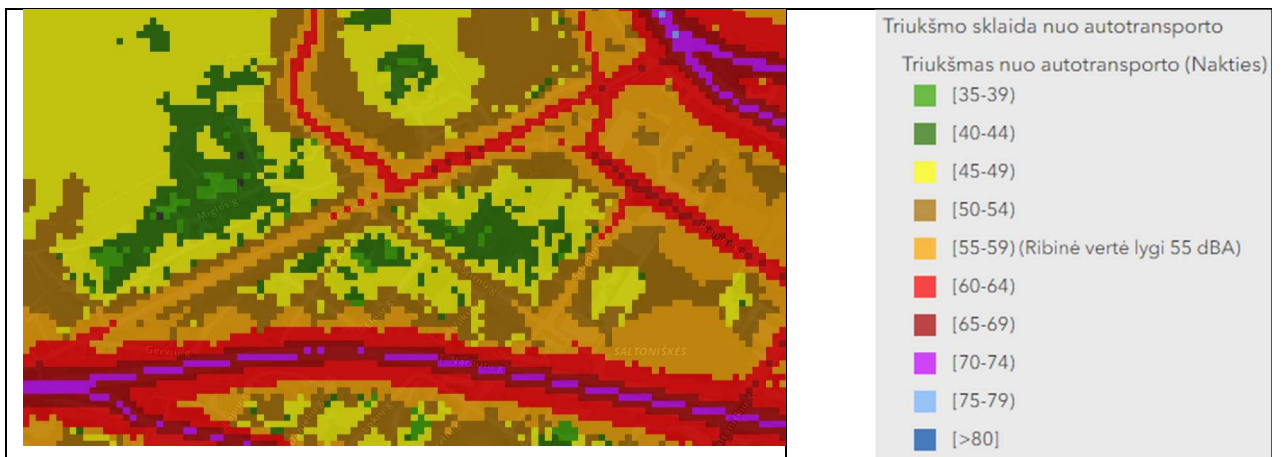
Įvertinus taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė foninė triukšmo tarša. Triukšmo taršos rodikliai agresyviai link Geležinio vilko ir Narbuto g sankryžos, tačiau ribiniai dydžiai nefiksuojami. (Pav. 13, 14, 15). Triukšmo nuo esamo oro uosto nefiksuojama, Triukšmas nuo autotransporto (Dienos, Vakaro, Nakties). <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>



Pav. 13 Triukšmo dydžiai <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>

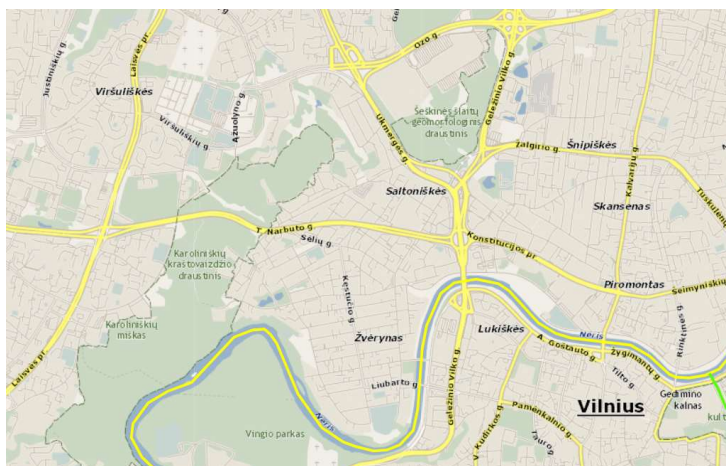


Pav. 14 Triukšmo dydžiai <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>



Pav. 15 Triukšmo dydžiai <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>

Pagal upių ir ežerų ekologinės būklės žemėlapi upių ir ežerų planuojamoje teritorijoje nėra (<https://www.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=7c30964d89f442a684ea5f99f8b8c8b6>).



Dirvožemio ir fizikinės taršos nėra, nesant planuojamoje teritorijoje taršių ar pavojingų taršos objektų.



Pav. 17 Saugomų teritorijų žemėlapis.

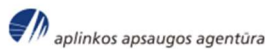
Viešo saugumo reikių analizė

Reikių nenustatyta. Aplinkoje vyrauja gyvenamieji pastatai, komerciniai pastatai.

2020 m. vidutinės metinės teršalų koncentracijos Lietuvos miestų oro kokybės tyrimų stotyse

Oro kokybės tyrimų stotis	Koordinatės (LKS 94)	Koordinatės (WGS 84)	Vidutinė metinė koncentracija					
			KD ₁₀ $\mu\text{g}/\text{m}^3$	KD _{2,5} $\mu\text{g}/\text{m}^3$	SO ₂ $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO ₂ $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO _x $\mu\text{g}/\text{m}^3$	O ₃ $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Vilniaus aglomeracija								
Vilnius Senamiestis	582873, 6060887	54.677606, 25.285021	23,6		5,9	15,4	21,6	0,32
Vilnius Lazdynai	578075, 6061735	54.685987, 25.210866	24,9		10,1	11,4	15,4	45,4
Vilnius Žirmūnai	583079, 6065083	54.715264, 25.289411	26,9	13,6	24,5	59,7	38,7	0,28
Vilnius Savanorių pr.	580566, 6060340	54.673066, 25.249104	13,3		5,0	14,2	25,6	0,25
Kauno aglomeracija								

Šaltinis – https://oras.gamta.lt/files/Miestu_FONINES_2020.pdf



2021 m. gegužės 17 d. oro kokybės tyrimų duomenys

Oro kokybės tyrimų (OKT) stotis	Kietosios dalelės KD ₁₀ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)		Kietosios dalelės KD _{2,5} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Anglies monoksidas CO (mg/m ³)	Sieros dioksidas SO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)		Azoto dioksidas NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)		Ozonas O ₃ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
	Vid. Paros	Paros normos viršijimų skaičius	Vid. Paros	Max 8 val. vidurkis	Vid. Paros	Max 1 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis	Max 8 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis	Max 1 val. vidurkis
Vilnius, Senamiestis	15	6		0,2	4,8	5,1	23			
Vilnius, Lazdynai	11	2			6,7	6,9	16	91	78	
Vilnius, Žirmūnai	23	4	9	0,3			44	83	72	
Vilnius, Savanorių pr.	15	6		0,4	13,3	13,8	26			
Kaunas, Petrašiūnai	18	15	5	0,3	19,8	20,7	44	89	95	
Kaunas, Noreikiškės	16	10	3	0,2	5,3	5,3	11	106	107	
Klaipėda, Šilutės plentas	-	4	4	0,3			58	76	83	
Klaipėda, Centras	11	3		0,3	9,1	9,6	28			
Šiauliai	21	9		0,3	7,1	7,4	45	72	78	
Naujoji Akmenė	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Mažeikiai	19	3			4,3	4,8	20	86	94	
Panevėžys, Centras	11	6		0,2			32	89	87	
Jonava	5	8					11	78	81	
Kėdainiai	11	8			8,9	12,2	11	87	91	
Aukštaitija			11				71	70		
Dzūkija										
Žemaitija	8	0	5		3,3	3,5	2	80	89	
2020 m. NORMOS	50	35 d. ²⁾		10	125	350	200	120 ¹⁾	180	

Pateikiami preliminarūs duomenys. Atlikus visas duomenų kokybės kontrolės procedūras jie gali būti pakoreguoti.

Paaiškinimai:

KD₁₀ / KD_{2,5} - smulkiosios kietosios dalelės, kurių aerodinaminis skersmuo ne didesnis nei 10 mikronų / ne didesnis nei 2,5 mikronai; Max 8 h vidurkis - didžiausia 8 val. koncentracija, išrinkta iš verčių, apskaičiuotų slenkančių vidurkių būdu;

¹⁾ Siektina vertė, kuri neturi būti viršijama daugiau nei 25 paras per kalendorinius metus, imant trejų metų vidurkį;

²⁾ - paros ribinė vertė (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) neturi būti viršyta daugiau kaip 35 d. per metus;

- duomenų nėra dėl prietaiso gedimo;

n - duomenų nėra dėl ryšio sutrikimų.

Gegužės 17 d. teršalų koncentracijos miestų ore neviršijo žmonių sveikatos apsaugai nustatytų normų.

Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos duomenimis, žemo slėgio sritys plukdys drėgmę. Gegužės 18 d. debesuota su pragiedruliais. Daug kur, daugiausia rytinėje šalies pusėje, lietus, vietomis smarkus. Vėjas šiaurės, šiaurės vakarų, vidutinio stiprumo. Gegužės 19 d. vietomis palis; vėjas šiaurės vakarų, vidutinio stiprumo.

Gegužės 18-19 d. vyraus palankios meteorologinės sąlygos aplinkos oro teršalų sklaidai.

Detalesnius oro kokybės tyrimų duomenis galima rasti AAA interneto svetainės <http://gamta.lt> nuorodoje ORO KOKYBĖ ŠIANDIEN.

Šaltinis - https://oras.gamta.lt/files/Oras_210517.pdf

Esamas foninis triukšmas šioje vietoje neviršija normų ir tarša neviršijama.

6) užtikrinti, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje" reikalavimais, taip pat įvertinti dirvožemio užterštumą cheminėmis medžiagomis, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1230 patvirtintais "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai" reikalavimais; Teritorija buvo išžvalgyta ir atlikti tyrimai prieš statant administracinės paskirties pastatą 2018 m.

7) vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

– įvertinta, kad šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų radiotechninių objektų galinčių atlikti neigiamą poveikį planuojamiems objektams. Planuojamoje teritorijoje pastatai nepateks į apsaugos zonas, Planuojamoje teritorijoje nėra jokių įmonių, kurioms būtų nustatyta sanitarinė apsaugos zona (SAZ). Planuojama teritorija nepatenka ir į kitų ūkinės veiklos objektų esančių už planuojamos teritorijos ribų, SAZ. 10 kHz–300 GHz dažnių juostose teritorijoje elektromagnetinis laukas nebus viršijamas. Radiotechninių stambių objektų, sklaidžiančių elektromagnetines spinduliuotes greta iki 300 m nenumatoma. Teritorija nepatenka į judriojo radijo ryšio sistemų bazinių stočių ir radiotechninių objektų sanitarines zonas.

Numatant priklausomųjų želdynų plotus, vadovautis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, reikalavimais

ATSKIRŪJŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ IŠDĖSTYMAS MIESTŲ IR MIESTELIŲ PLANINĖJE STRUKTŪROJE IR JŲ NORMOS

9. Mieste želdynai, atsižvelgiant į svarbą miesto erdvinėje struktūroje ir rekreacinius poreikius, skirstomi į centrinus, rajoninius ir vietinius.

10. Miesteliuose visi želdynai priskiriami centriniams.

11. Vietiniai želdynai išdėstomi kvartalų grupėje, kurią formuoja aptarnaujančios gatvės [4.2].

12. Rajoniniai želdynai išdėstomi miesto gyvenamuosiuose rajonuose, kuriuos riboja pagrindinės ar greito eismo gatvės [4.2].

13. Centriniai želdynai išdėstomi mieste gerai pasiekiamose vietose.

14. Atskirųjų želdynų mažiausi plotai, m², tenkantys vienam gyventojui:

Gyvenamoji vieta	Bendras rekreacinės paskirties želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas, m ² , tenkantis vienam gyventojui	Iš jų:		
		vietinių želdynų	rajoninių želdynų	centrinių želdynų
Didelis miestas	25	10	8	7
Vidutinis miestas	20	8	6	6
Mažas miestas	20	10	–	10
Miestelis	15	–	–	15
Kurortas	45	22,5	–	22,5

Sklypai patenka į teritorijas kuriose tenkinami atskirųjų želdynų (bendras rekreacinės paskirties želdynų , įskaitant vejas ir gėlynus plotas m² vienam gyventojui)

Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedas

PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
6.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	30

Tačiau siekiant atlikti 39 tekstinį reglamentą: Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema), 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

nustatoma padidinta želdynų norma

SKL. NR.1 vietoje 30 proc. nustatoma 40 proc.

2005 m. balandžio 19 d. Kultūros paveldo departamento direktoriaus įsakymu Nr. Į-167 buvo patvirtintas Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas.

Planuojamas objektas nagrinėjamas atsižvelgiant į įsakymo apsaugos zonos kriterijus:

<p>5. Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:</p>	<p>Projektuojamas pastatas nebus matomas iš senamiesčio gatvių, aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų ir apžiūros vietų.</p>
<p>5.1. savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų* senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;</p>	<p>Projektuojamas pastatas savo aukščiu apimtimi ar išraiška nenustelbs senamiestyje esančių kultūros paveldo objektų, nes yra žemesnis už didžiąją dalį šalia jo esančių pastatų ir yra pakankamai toli nuo senamiesčio (jo apsaugos zonos pakraštyje). Artimiausiai esantys kultūros paveldo objektai, aprašyti aukščiau, taip pat nebus nustelbiami, nes projektuojamas pastatas nebus matomas jų artimoje aplinkoje. Taip pat dėl nedidelio projektuojamo pastato aukščio, kuris nėra aukštesnis už gretimą užstatymą, nebus nustelbtos gamtinės vertybės – senamiestį supančios kalvos.</p>
<p>5.2. trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;</p>	<p>Žvelgiant nuo Šeškinės kalvos senamiesčio link – projektuojamas pastatas nėra iškilęs virš esamo susiformavusio užstatymo, jo aplamai nematyti. Senamiesčio apsaugos zonoje esančių artimiausių kultūros paveldo objektų (išvardintų aukščiau) projektuojamas pastatas taip pat neužstos.</p>
<p>5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;</p>	<p>Artimoje aplinkoje nėra kalvų, kurias projektuojamas pastatas galėtų užstoti.</p>
<p>5.4. keistų senamiesčio siluetą;</p>	<p>Projektuojamas pastatas dėl savo sąlyginai mastelio, aukštingumo ir lokacijos (Senamiesčio apsaugos zonos pakraštys) nekeičia ir nedaro įtakos senamiesčio siluetui.</p>
<p>5.5. būtų matomi ** iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).</p>	<p>Projektuojamas pastatas nebus matomas iš senamiesčio gatvių ir aikščių ar kultūros paveldo objektų artimoje aplinkoje.</p>

* - Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:

1) bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;

2) bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

** - Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.

Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.

Sprendinių atitikimo vertinimas: sprendiniai neprieštarauja šio dokumento nuostatomis. Projektuojamas pastatas yra Senamiesčio apsaugos zonos pakraštyje, savo aukštingumu ir masteliu yra mažesnis už šalia esančius pastatus, nėra matomas ne tik iš senamiesčio pagrindinių gatvių ir aikščių bei apžvalgos taškų, bet netgi iš daugumos šalia esančių gatvių, taipogi nenustelbia arčiausiai jo esančių kultūros paveldo objektų, nes nėra matomas jų artimoje aplinkoje.

Pagal Vilniaus senamiesčio (nekilnojamojo kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano reglamentus sklypas patenka į 14 zoną, kurioje siūlas užstatymo aukštingumas:

Kodas	Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos dalies pavadinimas	Urbanistinės struktūros saugojimo - kaitos skalė	Rekomenduojamas morfotipas	Rekomenduojamas maksimalus pastatų aukštis
	Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Naujamiestiu (33653) - Senamiesčio greičiškė	Saugomos Naujamiestio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai	perimetris - posesijinis užstatymas perimetris reguliarus užstatymas	iki 25 m, pereinant esančią aplinkinio užstatymo morfotipą
14	Žvėrynas - apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių maždarų	Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silktos santykį	nereglamentuojamas	iki 25 m
15	Žvėrynas - apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių maždarų	Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silktos santykį	nereglamentuojamas	iki 25 m, atskirose vietose iki 65 m*

VILNIAUS SENAMIESČIO (NEKILNOJAMOSIOS KULTŪROS VERTYBĖS UNIKALUS KODAS 16073, BUVĖS KODAS U1P) NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS SPECIALUSIS PLANAS - TVARKYMO PLANAS SPRENDINIAI

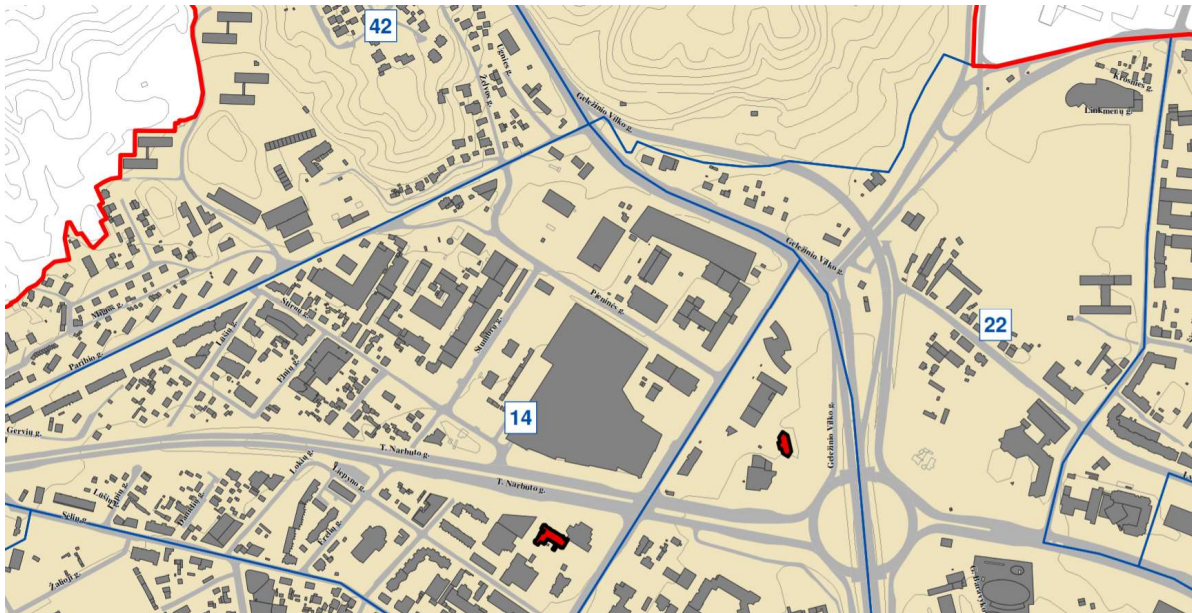
APSAUGOS ZONOS UŽSTATYMO REGLAMENTAI

M 1:7000

Galimas pastatų aukštis iki 25 m ir planuojamas iki 25 m.

PRIEDAI:

1. Planavimo pagrindas.
2. Planavimo sąlygos.
3. Koreguojamas detalusis planas – Žvėryno gyvenamojo rajono detalusis planas, kopija, pagrindinis brėžinys.



4.4. Gaisrinės saugos reikalavimai

1. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos, 2021-12-30 planavimo sąlygas Nr. REG205685 ir Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintas LR Aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312)

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

-kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8);

-planavimo sąlygų teritorijų planavimo dokumentams rengti parengimo ir išdavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-999 (2014-01-17 TAR, Dok. Nr. 274).

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (2014-01-06 Tar., Dok Nr. 45) ir Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Tar. 2014-02-10 Nr. 1364) nuostatomis.

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

- esamas užstatymas planuojamoje teritorijoje;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisrų plitimo ribojimas į gretimus sklypus;
- priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.

1. Gaisro plitimas į gretimus pastatus

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų planavimo dokumentuose gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detaliojo plano koregavimo tikslas užtikrinti tinkamą užstatymo zoną projektuojamam pastatui. Pastato gaisriniai skyriai bus aprašyti techninio projekto stadijoje. Nuo kitų pastatų pastatas išlaikys norminius atstumus arba blokuojant bus paskaičiuota tinkamos konstrukcijos ugniesienė užkertanti gaisro plytimą į gretimus pastatus.

gaisro plitimo ribojimas į gretimus statinius bus užtikrinamas :

- a išlaikant norminius atstumus tarp pastatų
- b formuojant gaisrinį skyrių kuris išlaikys norminius atstumus iki kitų pastatų
- c projektuojant ugniasienes

2. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbai

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo

vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisrų gesinimui iš lauko ir vidaus gaisriniam vandentiekui naudojami vandens hidrantai Vilkų ir Stirnų gatvėse.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;

- lauko gaisrinių laiptų ir lifto, turinčio ugniagesių pervežimo režimą, įrengimas ir specialių automobilių keltuvų, skirtų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos personalui ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo įrangai pakelti į reikiamą aukštą ar ant pastato stogo, įsigijimas;

- gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentykiu, arba specialaus vandentiekio, o prireikus – sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;

ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;

- asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);

- priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

- privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos ;

- kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; (Trasos gaisrinių automobilių privažiavimui iš sklypo vidaus rodamos punktyru, jos būtų naudojamos tik jeigu projektuojamo pastato aukštų grindų altitudė viršytų 15m nuo GS automobilių privažiavimo altitudės.)

Projektuojamo pastato kurio aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m:

Gaisrinių automobilių privažiavimas numatomas iš vienos pastato pusės. Priėjimai numatomi iš dvejų pastato pusių užtikrinant ugniagesių gelbėtojų patekimą prie pastato bei į pastato aukštus. Į visus pastato aukštus ugniagesiai gelbėtojai tai pat galės patekti iš laiptinių. Ant pastato stogo kurių aukščiausia aukšto altitudė iki 15 m ugniagesiai gelbėtojai galės patekti tiesiai iš laiptinių stacionariomis kopėčiomis kurios pagamintos iš ne žemesnės kaip A2-s3, d2 degumo klasės pro 0,6x0,8 dydžio liukus. Ant projektuojamų pastatų stogų numatoma įrengti 0,6 m aukščio tvorelės. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės privalo būti visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai (iki 20 cm aukščio), naudojamas specialus žymėjimas. Gaisrinių pravažiavimo plotis yra ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis 4,5 m važiuojamoji kelio dalis gaisrinėms automobiliams privažiuoti, aklakelis turi užsibaigti 12 m x12 m apsisukimo aikštele."

- keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dvejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus;

- keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

- turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždarą kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

- kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

- ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12x12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16x16 m aikštele;

- automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuivams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16x16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16x16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstyta, techninio projekto stadijoje, realizuojant detaliojo plano koregavimo sprendinius ir įvertinus, kad projektuojamo pastato aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m prie projektuojamo pastato pastato gali būti numatomi arba du išilginiai privažiavimai arba vienas privažiavimas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų (kai keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus)

Numatant du privažiavimus, kiekvienas iš jų su apsisukimo aikštele 12x12 m.



(Preliminarus pastato pjūvis. Konkretizuojamas techninio projekto stadijoje jeigu iki viršutinio aukšto grindų bus mažesnis nei 15 m atstumas)

3. vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir pastatai.

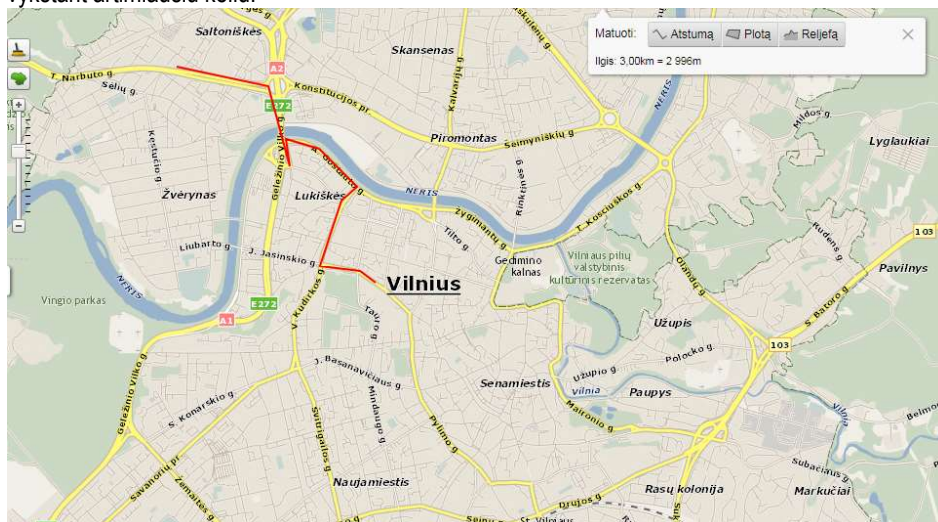
Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens 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. Vandentiekio tinklai centralizuoti. Gaisrų gesinimui vanduo bus tiekiamas iš gaisrinių hirdantų už 10 m metrų nuo užstatymo zonos.(arčiau nei 200 m)

4. bendrojo plano sprendiniai

Rengiant savivaldybių ar jų dalių bendruosius planus, teritorijos, skiriamos priešgaisrinėms gelbėjimo pajėgoms (gaisrinėms komandoms), arba susisiekimo komunikacijos išdėstomos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimiausio įvykio vietą miesto gyvenamosiose vietovėse būtų ne didesnis kaip 5 km, atvykimo į įvykio vietą kaimo gyvenamosiose vietovėse – ne didesnis kaip 12 km .

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos - Pamėnkalnio g. 30, Vilnius, nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 3,00 km. vykstant artimiausiu keliu.



4.5. Inžinerinė infrastruktūra

Pastatas pastatytas naujų pastatų statyba sklype neplanuojama

Vandentieka

[vesti centralizuoti vandens tiekimo tinklai.

Buitinė nuotekos

[vesti centralizuoti nuotekų šalinimo tinklai

Lietaus nuotekos

UAB Grinda 2018-08-20 Nr. REG79054

[vesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai

Lauko elektros tinklai

Įvesti lauko el tinkai (techninis projektas statybai leidimas)

Šildymo reglamentas elektra

PV. S. Kazlauskienė