

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiant Sklypo Kęstučio g. 41A detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) koregavimą, keičiama statinių statybos zona ir statybos riba, koreguojama įvažiavimo/išvažiavimo vieta, sklype Kęstučio g. 41A, Vilniuje, kad Nr. 0101/0039:111).

Kiti patvirtinto detaliojo plano reglamentai ir sprendiniai nekeičiami.

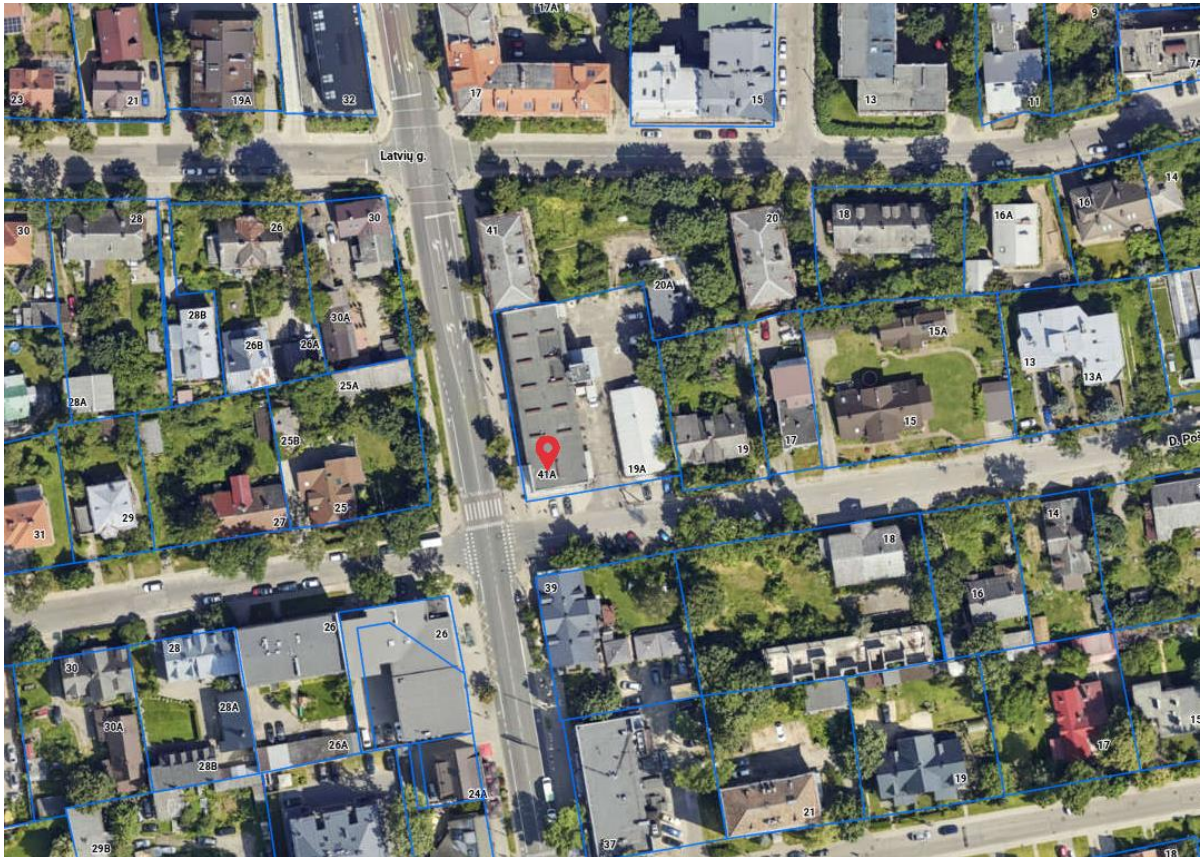
Detalusis planas įregistruotas teritorijų planavimo registre Nr. T00058366.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-11-18 sprendimu Nr. 1-1288 patvirtintu Detaliuoju planu, suplanuotas žemės sklypas, esantis Kęstučio g. 41A.



1 pav. Ištrauka iš Detaliojo plano projekto.

Vilniaus miesto savivaldybė 2023-03-23 pritarė Prekybos paskirties pastato Vilniuje, Kęstučio g. 41A (skl. Kad. Nr. 0101/0039:111), rekonstravimo projekto projektiniams pasiūlymams. (Nr. A51-51627(3.3.2.26E-MPA).



2 pav. Situacijos schema. — planuojama teritorija

Planuojamos teritorijos plotas 0,1699 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje LKS-94 koordinacijų sistemoje.

Sklypas šiuo metu yra užstatytas. Žemės sklype yra įregistruotas pastatas – parduotuvė (unikalus Nr. 1099-0001-5012), pastatas – baldų salonas (unikalus Nr. 1096-9007-7011). Sklypui (kad. Nr. 0101/0039:111), esančiam Kęstučio g. 41A, Vilniuje, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

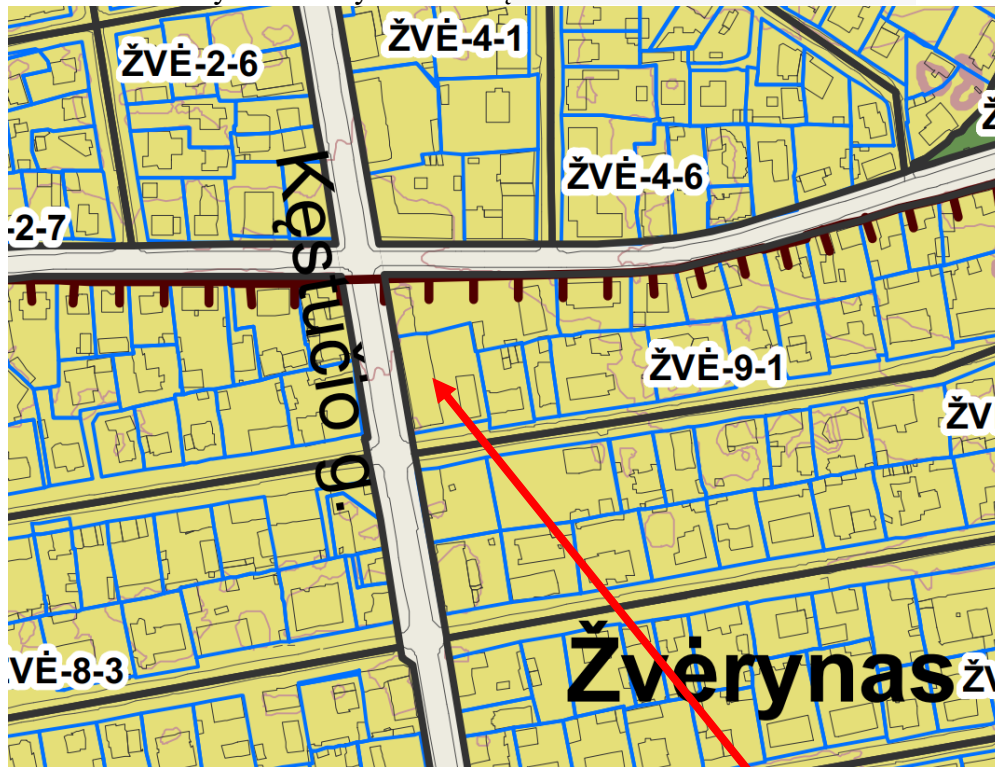
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Sklypui nustatyti servitutai:

Nenustatyti.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į Vidutinio užstatymo intensyvumo zoną. Funkcinės zonos Nr. ŽVĖ-9-1



3 pav. Bendrojo plano ištrauka. Pagrindinis brėžinys

Planuojamos teritorija

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai Nr. 02, 03, 04, 05, 10, 18, 32, 39.

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);

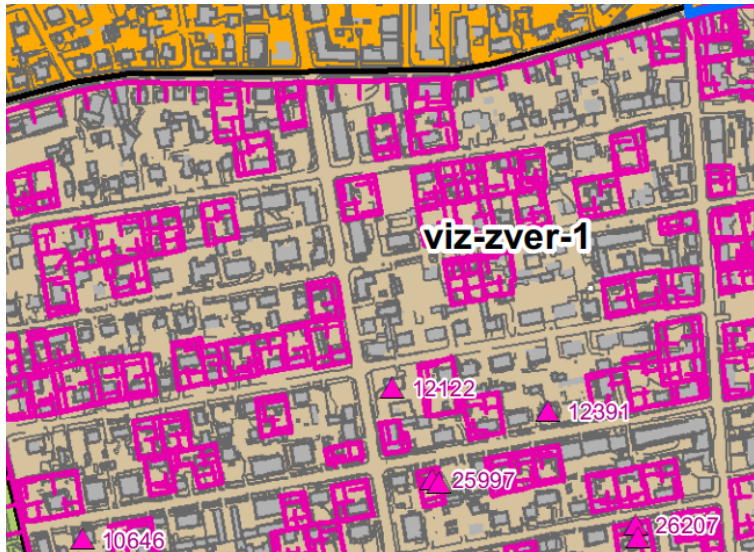
04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

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, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

10-Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;

18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);

Planuojama teritorija patenka į viz-zver-1 zoną.



REGLAMATAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-zver-1	Žvėrynas	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė	perimetris miesto vilų užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetris	≤ 0,6	12	15		33652	*/Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė	perimetris, atskirai stovintys, laisvo planavimo atskirose vietose, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą	≤ 2	15	21	ID - Znamenskos cerkvė (kodas 12375)- 33	33652	*/Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose.

4 pav. Bendrojo plano ištrauka. Nekilnojamas kultūros paveldas

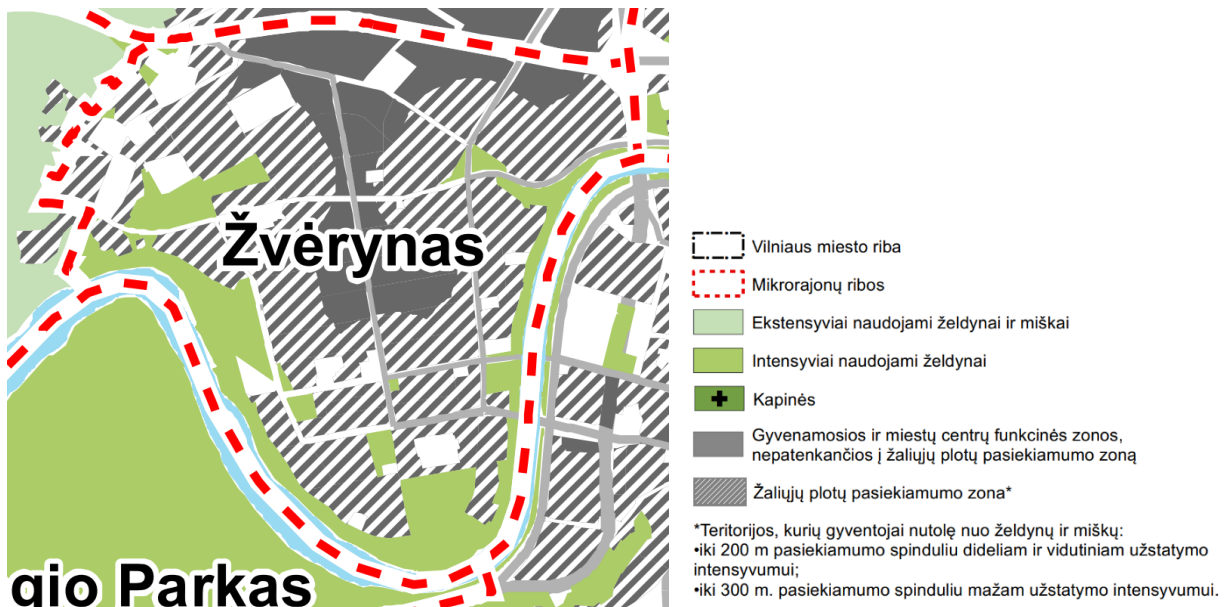
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



5 pav. Bendrojo plano ištrauka. Gamtinio karkaso schema

Planuojama teritorija patenka į rajoninės reikšmės stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją. Pagal patvirtinto Detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje numatyta 15% teritorijos skirti priklausomiesiems želdynams. Kadangi priklausomųjų želdynų norma pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 1 priedą priskiriama pagrindiniam teritorijos naudojimo reglamentui, šio koregavimo etape šis reglamentas negali būti keičiamas. Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. Pagal parengtų projektinių pasiūlymų sprendinius planuojamoje teritorijoje numatoma apie 24% priklausomųjų želdynų.

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



6 pav. Bendrojo plano ištrauka. Želdynų pasiekiamumas (200-300 m)

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į želdynų pasiekiamumo zoną.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1 p., atliekamas statinių statybos zonos ir statybos ribos keitimas - statinių statybos zona bei riba vakarinėje pusėje planuojama iki sklypo ribos. Dalyje rytinės pusės koreguojama požeminio statybos zona ir riba, kadangi pasikeitė sklypo riba. Požeminio užstatymo riba ir zona planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu iki rytinės sklypo ribos. Dalyje rytinės pusės planuojama statybos riba ir zona panduso atraminei sienutei ne mažesniu kaip 1 metro atstumu iki sklypo ribos (pagal parengtus ir patvirtintus projektinius pasiūlymus). Kitose pusėse statybos zona ir statybos riba galioja pagal patvirtinto Detaliojo plano sprendinius.

Pagal atliktą Kęstučio gatvės gretimoje teritorijoje užstatymo linijos analizę matoma, jog tiek rytinėje, tiek vakarinėje pusėje vyrauja užstatymas sutapdintas su sklypo riba. Tik nedidelėje nagrinėjamos teritorijos dalyje keliais fragmentais užstatymo linija atitraukta toliau nuo gatvės, sklypo ribos. Atsižvelgiant į esamą situaciją, žemės sklype, esančiame Kęstučio g. 41A, statybos linija planuojama sulig vakarine sklypo riba.

Vyraujanti statybos linija

Užstatymas - statybos linija, nesutampanti su sklypo riba

Planuojama statybos linija

Užstatymas - statybos linija, sutampanti su sklypo riba

Užstatymas - statybos linija, sutampanti su sklypo riba

Užstatymas - statybos linija, nesutampanti su sklypo riba

Užstatymas - statybos linija, nesutampanti su sklypo riba



Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.6. p. koreguojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai – įvažiavimas/išvažiavimas nežymiu atstumu (apie 2,5 m) perkeliamas rytinės pusės link. Įvažiavimas/išvažiavimas planuojamas pietinėje pusėje iš D. Poškos gatvės. Detalioju planu anksčiau suplanuotas ir esamas įvažiavimas/išvažiavimas yra naikinami.

Detalioju planu sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Be gretimo sklypo savininko sutikimo 1 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi stogo neturintys inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos (pagal Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo p. 3).

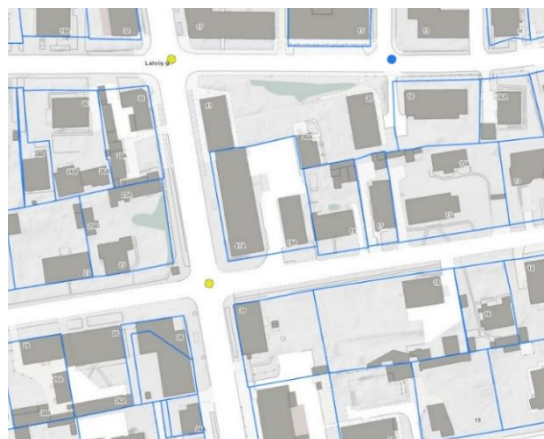
Inžinerinis aprūpinimas

Planuojama prisijungti prie esamų inžinerinių tinklų.

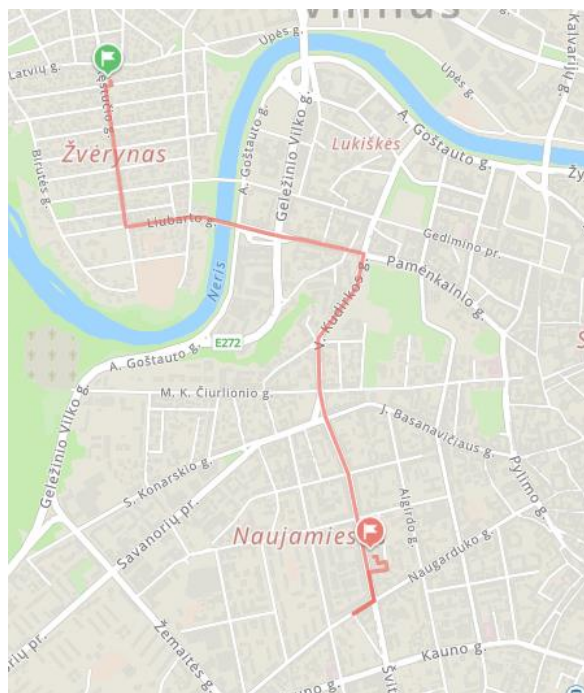
Išorės gaisrų gesinimas. Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detalajame plane numatoma:

1. Lauko gesinimas vykdomas pagal „LAUKO GAISRINIO VANDENTIEKIO TINKLŲ IR STATINIŲ PROJEKTAVIMO IR ĮRENGIMO TAISYKLĖS“, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija).

Išorės lauko gaisrų gesinimui bus naudojami esami gaisriniai hidrantai Kęstučio gatvėje.



2. Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui yra patogus – esama Kęstučio gatvė vakarinėje pusėje ir D. Poškos gatvė pietinėje pusėje;
3. Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų ir esamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.
4. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos 2-oji komanda, Švitrigailos g. 18 (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 4 km).



Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

NEKILNOJAMŲJŲ KULTŪROS PAVELDO VERTYBIŲ REGISTRAS

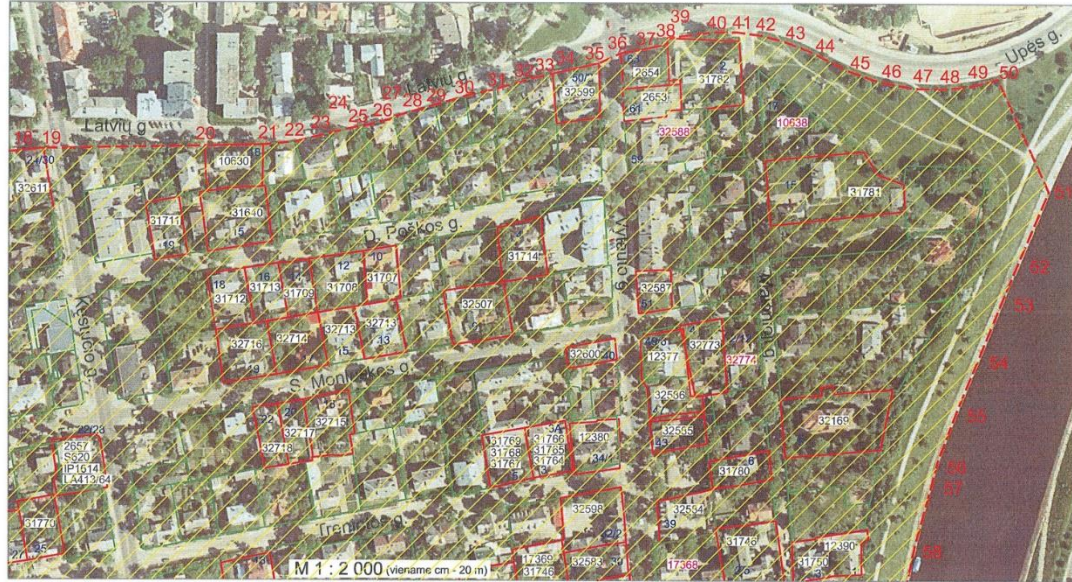
Sklypas Kęstučio g. 41A patenka į Vilniaus miesto istorinę dalį, vadinama Žvėrynu (unikalus objekto kodas 33652), Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos teritoriją (unikalus objekto kodas 16073). Sklype esantis prekybos paskirties pastatai į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą neįrašyti.

Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (unikalus objekto kodas 33652)

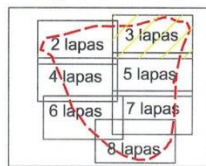
VILNIAUS MIESTO ISTORINĖ DALIS, VAD. ŽVĖRYNU (33652, UV70)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 3 LAPAS

Vilnius, Vilniaus m.



Teritorijos plotas - 979388 m²



Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
- Suformuotų kadastrinių sklypų ribos
- Unikalūs kodai
- Kultūros vertybių registre
- Kultūros paveldo objektai, kuriems neapibrėžtos teritorijų ribos
- Namų numeris



KULTŪROS PAVELDO CENTRAS

Teritorijos ribas ir vertingąsias savybes pažymėjo vyriausioji paminklotvarkinė ir Plano projektą sudarė Duomenų skyriaus Statistikos vyriausioji paminklotvarkinė (Licencija Nr. G-449-(783), Priežiūra Nr. KM 022, 2007-01-28).
Plano projektą patikrino Duomenų skyriaus Urbanistikos vedėja
Plano projektą priėmė direktorius

Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (33652, UV70)

7 pav. - Teritorijos ribos ir vertingosios savybės.

[Bendrinti](#)

Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu

★★★★★

[Aprašymas](#)

Unikalus objekto kodas	33652
Pilnas pavadinimas	Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu
Adresas	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m.,
Įregistravimo registre data	2018-07-16
Statusas	Registrinis
Rūšis	Nekilnojamas
Teritorijos	KVR objektas: 979388.00 kv. m
Vertybė pagal sandarą	Vietovė
Seni kodai	Nr. Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąraše: UV70
Amžius	XIX a. I p. – XX a. II p.
Vertingųjų savybių pobūdis	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškai); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą tipiškai);
Vertingosios savybės	

7.1.3.1. planavimo sprendiniai - XIX a. I p. - XX a. I p. stačiakampio plano struktūra, suformuota Birutės, Latvių, Upės, Maloniosios, Vytauto, Kęstučio, Dionizo Poškos, Stanislavo Moniuškos, Treniotos, Pušų, Traidenio, Adomo Mickevičiaus, Vykinto, Karaimų, Liubarto, Ignoto Kraševskio gatvių tinklo (Vytauto g. P atkarpa sunaikinta įrengus stadioną P teritorijos dalyje; - TRP: IKONOGR Nr. 1-10; FF Nr. 11-15, 18-19, 26, 30-34, 41-42, 45, 47-49, 50, 52, 54, 56-60, 63-64, 70, 73-74, 82, 86-87, 89-90, 95-96, 98, 100, 103, 106-109, 113-114, 117-120, 122-123, 126-127, 130-133, 135-136, 139, 142-146, 149-152, 157, 159-164; 2010 m.); **tūrinė erdvinė kompozicija, suformuota visuomeninių pastatų ir gyvenamosios dalies, suskaidytos posesijomis, užstatymo** (-; -; TRP: IKONOGR Nr. 4-5; BR Nr. 4-5; FF Nr. 1-2, 17, 33, 45, 62, 71, 74, 76, 81, 85, 90; 100, 104, 110, 118, 134, 136, 138, 140-141, 146-147, 149-151, 156, 158-159, 161-163; 2010 m.); **siluetai, formuojami mažaukščių sodybinio tipo gyvenamųjų namų ir sakralinių pastatų nuo Neries upės pakrančių ŠV, V, ŠR, R, PR dalyse** (-; -; FF Nr. 2-4, 6, 9; 2010 m.); **perspektyvos nuo Vytauto ir Traidenio g. sankryžos į V, Stanislavo Moniuškos g. V dalies į V, nuo Karaimų g. Š dalies į P, nuo Vytauto ir Ignoto Kraševskio g. sankryžos į Š** (-; -; FF Nr. 59, 90, 117, 143, 161; 2010 m.); **statinių gatvių fasadų išsklotinės: Dionizo Poškos g. PV pusės atkarpos nuo pastato Nr. 28 iki pastato Nr. 42, ŠV pusės atkarpos nuo pastato Nr. 51 iki Nr. 53, PR pusės atkarpos nuo pastato Nr. 10 iki Nr. 18, Birutės g. R pusės atkarpos nuo pastato Nr. 19/45 iki pastato Nr. 56/21, Stanislavo Moniuškos g. PV pusės atkarpos nuo pastato Nr. 50 iki pastato Nr. 52, PR pusės atkarpų nuo pastato Nr. 18 iki pastato Nr. 22, nuo pastato Nr. 10 iki pastato Nr. 12, ŠV pusės atkarpų nuo pastato Nr. 27 iki pastato Nr. 29, nuo pastato Nr. 33 iki pastato Nr. 35, Vytauto g. ŠR pusės atkarpos nuo pastato Nr. 63 iki pastato Nr. 59, R pusės atkarpos nuo pastato Nr. 49/6 iki Nr. 43, PR pusės atkarpos nuo pastato Nr. 1 iki Nr. 5, nuo pastato Nr. 9 iki pastato Nr. 15, V pusės atkarpos nuo pastato Nr. 40 iki pastato Nr. 34/1, Treniotos g. ŠR pusės atkarpos nuo pastato Nr. 1/34 iki pastato Nr. 5, ŠV pusės atkarpos nuo pastato Nr. 20/23 iki pastato Nr. 43, PV pusės atkarpų nuo pastato Nr. 32 iki pastato Nr. 38, nuo pastato Nr. 24 iki pastato Nr. 26, Pušų g. PR pusės atkarpos nuo pastato Nr. 16 iki pastato Nr. 22, ŠR pusės atkarpos nuo pastato Nr. 1 iki pastato Nr. 2/5, Kęstučio g. R pusės atkarpos nuo pastato Nr. 21/29 iki pastato Nr. 35/26 (išskyrus pastatus D. Poškos g. Nr. 16, 32, Vytauto g. Nr. 36, Treniotos g. Nr. 35; pastatų fasadų pakeistos (rekonstruotos) angos, puošybos ir kiti elementai nėra vertingi elementai; iš dalies pakitusios; BR Nr. 2, 8; FF Nr. 15-16, 18, 45-48, 52-55, 65-66, 71, 74-77, 79, 82-83, 85-86, 89, 92-94, 95-96A, 98-102A, 110-110A, 131A, 161-162); XIX a. pab. - XX a. I p. kampinis užstatymas 1-2 a. mediniai pastatai Stanislavo Moniuškos ir Birutės g.; Birutės ir Latvių g. sankryžų PR dalyse, Kęstučio ir Latvių g. sankryžos PV dalyje, Kęstučio ir Stanislavo Moniuškos g. sankryžos PV, ŠV, PR dalyse, Vytauto ir Pušų g. sankryžos ŠR dalyje, Vytauto ir Treniotos g. sankryžos PV, ŠV dalyse (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 10; BR Nr. 5; FF Nr. 16, 18, 26-27, 30, 57, 87-88; 95; 2010 m.); XIX a. pab. - XX a. pr. kampinis užstatymas 2 a. mūriniais pastatais Birutės ir Dionizo Poškos g. sankryžos PR dalyje, Kęstučio ir Pušų g. sankryžos ŠR dalyje, Pušų ir Vytauto g. sankryžos ŠV dalyje, Adomo Mickevičiaus ir Vytauto g., Vytauto ir Dionizo Poškos g. sankryžų ŠV dalyse (-; būklė gera; FF Nr. 19, 50, 107, 114; 2010 m.); **posesijų užstatymo tankumas iki 30 proc., intensyvumas Dionizo Poškos, Stanislavo Moniuškos, Treniotos, Pušų, Traidenio, Birutės, Maloniosios g.** (-; -; Žr. 15.3; IKONOGR Nr. 5; BR Nr. 1-2; -; 2010 m.); **užstatymo raudonosios linijos** (-; -; TRP: 2010 m.); **išlikusių istorinių posesijų ribos (didžioji dalis istorinių posesijų išlikę vakarinėje ir centrinėje teritorijos dalyje; - Žr. 15.3; IKONOGR Nr. 5; BR Nr. 1, 4; -; 2010 m.);****

7.1.3.3. įvairios išraiškos formos - lauko akmenų grotą teritorijos ŠV dalyje (-; būklė patenkinama; TRP 1; FF Nr. 8; 2010 m.);

7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas (-; FF Nr. 1, 10-15, 18-19, 30-34, 41-42, 45, 47-49, 56-60, 70, 73-74, 82, 86-87, 89-90, 95-96, 98-100, 103, 106-108, 114, 117, 119-120, 123, 126-127, 130-131; 2010 m.); **V ir R dalies Neries upės slėnčiai** (-; FF Nr. 2-9; 2010 m.);

7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - **perimetrinio apšalinimo lapuočių, spygliuočių medžių eilėmis pobūdis Treniotos g., Pušų g., Traidenio g., Adomo Mickevičiaus g., Kęstučio g., Stanislavo Moniuškos g., Maloniosios g., Vykinto g., Liubarto V dalyje, Vytauto g. R dalyje, Ignoto Kraševskio, ŠV, Š dalyse** (-; FF Nr. 39-40, 89, 95-96, 98, 100-111, 113-115, 117-121, 123, 125, 126-128, 131-133, 136, 138, 140, 142, 154-155, 159; 2010 m.); **Neries upės pakrančių V, R dalyse apželdinimo lapuočių ir spygliuočių masyvais pobūdis** (-; FF Nr. 4, 6-9, 137, 152; 2010 m.);

Pastaba

Namas, u. k. 46883, Vilniaus m., S. Moniuškos g. 10A, 2021-10-08 NKPV aktų Nr. VI-RM-276 tapo kultūros paveldo objektu.

Dokumentai

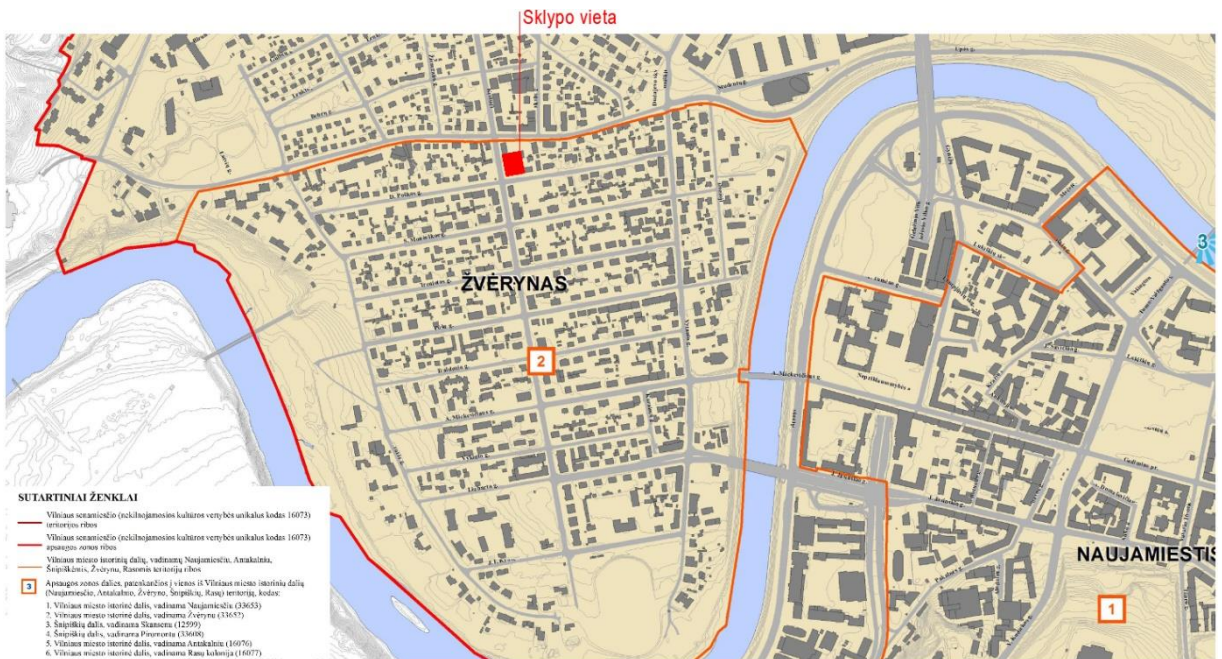
1. Įsakymas; 1994-05-10; Nr. 28; Dėl Vilniaus miesto centrinės dalies paskelbimo vietinės reikšmės urbanistikos paminklu
2. Dėl inicijavimo UV70 teritorijos Žvėryne skelbimo savivaldybės saugoma; 2008-06-05; Nr. A121-9897; [Sprendimas](#)
3. Dėl duomenų patikslinimo; 2010-04-27; Nr. KPD-RM-1389; [Aktas 2010 m.](#)
4. Teritorijos ribų planas; 2010-04-28; Nr. ID-68571; [Planas. 1 lapas](#) [Planas. 2 lapas](#) [Planas. 3 lapas](#) [Planas. 4 lapas](#) [Planas. 5 lapas](#) [Planas. 6 lapas](#) [Planas. 7 lapas](#) [Planas. 8 lapas](#)
5. Apie nekilnojamojo daikto (ND) buvimą nekilnojamųjų kultūros vertybių (NKV) teritorijoje arba jų apsaugos zonoje; 2010-08-25; Nr. 08-10; [Pranešimas](#)
6. Apie nekilnojamojo daikto (ND) buvimą nekilnojamųjų kultūros vertybių (NKV) teritorijoje arba jų apsaugos zonoje; 2010-08-25; Nr. 08-11; [Pranešimas](#)
7. Ikonografija; 2011-01-01; Nr. ID-67976; [1827 m. Žvėryno planas 1830 m. Žvėryno planas Ištirauka iš 1898 m. Vilniaus plano. Žvėrynas E. Dambrovskio sudarytas Žvėryno parcellacijos planas. 1902 m. Ištirauka iš 1938 m. Vilniaus plano. Žvėrynas Žvėryno gatvių tinklas XIX a. I p. - XIX a. II p. Iš MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992. Žvėryno gatvių tinklas XIX a. pab. - XX a. I p. Iš MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992. Žvėrynas. Fotonuotrauka. XX a. pr. Žvėrynas. Fotonuotrauka. XX a. pr. Žvėrynas. S. Moniuškos g. Fotonuotrauka. XX a. pr. Žvėrynas. V. dalis. Generalgubernatūros rezidencija ir Sv. Jekaterinos cerkvė. J. Cechavičiaus 1873 m. nuotrauka. Iš LUKŠIONYTĖ-TOLVAISIENĖ, N. Istorizmas ir modernas Vilniaus architektūroje. V., 2000.](#)
8. Brėžiniai; 2011-01-18; Nr. ID-74958; [Urbanistiniu aspektu struktūra ardantys elementai, konfliktinės ir probleminės vietos. Šaltinis: MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius. Atraminis istorinis planas. Šaltinis: MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992. f. 2, ap. 1578-1 Paminklosaugos atraminis planas. Šaltinis: MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992. f. 2, ap. 1578-1 Posesijinės struktūros analizė. Šaltinis: MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992. f. 2, ap. 1578-1 Gyvenamojo namo vieta sklype. Šaltinis: MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992. f. 2, ap. 1578-1 Medinės architektūros paveldo objektų sklaida. Zona I - Žvėrynas. Iš FILIPAČIENĖ, Giedrė, MIKNEVICIENĖ, Giedrė. Vilniaus miesto medinės architektūros paveldo apsaugos strategija. V., 2006. Vilniaus Žvėryno rajonas. Paminklosauginis pastatų įvertinimas. 2003 m. BR Nr. 8. Išsklotinių schema Fotofiksacijos taškų schema](#)
9. Dėl duomenų patikslinimo; 2011-01-18; Nr. KPD-RM-1582; [Aktas 2011 m. Priedas Nr. 1](#)
10. Dėl kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2008-06-05 sprendimo NR. A121-9897(16.10-MPD-10) "Dėl inicijavimo vietinės reikšmės urbanistikos paminklo UV70 teritorijos Žvėryne, Vilniuje, skelbimo savivaldybės saugoma" panaikinimo; 2018-06-22; Nr. A121-15279/18(2.1.19-MP); [Įsakymas](#)

Šaltiniai ir medžiagos

- 15.1. BALIULYTĖ, Indrė. RACEVIČIENĖ, Aušra. Vilnius. Žvėryno rajono istoriniai tyrimai. I, II dalis. PRI. Vilnius, 1991, f. 1019, ap. 11, b. 7791-7792.
- 15.2. LUKŠIONYTĖ-TOLVAISIENĖ, Nijolė. Istorizmas ir modernas Vilniaus architektūroje. Vilnius, 2000.
- 15.3. MIKNEVICIENĖ, Giedrė, PTASEK, Maja. Vilniaus m. Žvėryno raj. Paminklosaugos projektas. PRI. Vilnius, 1992, f. 2, ap. 1578-1.
- 15.4. PTASEK, Maja. Žvėryno užstatymas ir pastatų stilistinė charakteristika (1940 m.). Vilniaus Technikos Universiteto mokslo darbai. Urbanistika ir rajonų planavimas, 1993, Nr. 18, p. 85-103.
- 15.5. ŠESELGIS, Kazys. Žvėryno rajono gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų tipai pagal jų vaizdo savybes ir šių tipų pasiskirstymas teritorijoje. Vilniaus Technikos Universiteto mokslo darbai. Urbanistika ir rajonų planavimas, 1993, Nr. 18, p. 61-83.
- 15.6. VANAGAS, Jurgis. Žvėryno rajono urbanistinė raidos istorinė apžvalga. Vilniaus Technikos Universiteto mokslo darbai. Urbanistika ir rajonų planavimas, 1993, Nr. 18, p. 42-59.

3.2 Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos teritorija (16073)

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos teritoriją (žr. schemą Nr.3).



8 pav. Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos teritorijos schema.

Bendrinti

Vilniaus senamiestis

★★★★★

▲ Aprašymas

Unikalus objekto kodas	16073
Pilnas pavadinimas	Vilniaus senamiestis
Adresas	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m.,
Įregistravimo registre data	1993-05-21
Statusas	Paminklas
Objekto reikšmingumo lygmuo yra	Nacionalinis
Rūšis	Nekilnojamas
Teritorijos	KVR objektas: 3520855.00 kv. m Vizualinės apsaugos pozonis: 19122400.00 kv. m
Vertybė pagal sandarą	Vietovė
Vietovėje yra	Žiūrėti priedus Nr. 1 ir Nr. 2
Seni kodai	Kodas registre iki 2005.04.19: U1P Nr. Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąrašė: UR1
Amžius	XIII a.-XIV a. pr. - XX a. I p., su XX a. vid. – XXI a. pr. tarpais
Vertingųjų savybių pobūdis	Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Kraštovaizdžio; Memorialinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);
Vertingosios savybės	<p>7.2.1.1. planinės struktūros tipas - sudėtinis: senamiesčio teritorijoje išskirtos 10 zonų - Vilniaus pilių teritorija, Vilniaus senamiesčio centrinė dalis - miesto gynybinės sienos ribose, ir istorinių priemiesčių - Totorių-Lukiškių, Vingrių, Rūdininkų-Aštriojo galo, Subačiaus-Paplaujos, Bernardinų sodo teritorijos, Užupio, Antakalnio P dalies, sudarytos iš Sluškų-Antakalnio ir Antakalnio priemiesčių - zonos su joms būdinga planine struktūra; istorinio branduolio - II senamiesčio zonos „Miesto“ planinė struktūra - radialinė-žiedinė; III A zonos „Totorių-Lukiškių priemiesčio“ - mišri: reguliari su neregulios planinės struktūros fragmentais; kituose istoriniuose priemiesčiuose: „Vingrių priemiestyje“ - III B zona, „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiestyje“ - III C zona, „Subačiaus-Paplaujos priemiestyje“ - III D1 zona - nereguliari planinė struktūra; III E1 zonoje „Užupio priemiestyje“ planinės struktūros tipas - radialinis (-); IKONOGR Nr. 1-13, 15-18, 35-37; BR Nr. 2; TRP; -; 2013 m.);</p> <p>7.2.1.2. planinės struktūros tinklas - sudėtinis: II senamiesčio zonos „Miesto“ - radialinis žiedinis planinės struktūros tinklas; III A zonos „Totorių-Lukiškių priemiesčio“ reguliarius tinklas su į Š ir į P nuo Gedimino pr. išlikusiais XV-XVIII a. neregulios planinės struktūros fragmentais - Tilto, Totorių gatvėmis; III B, III C, III D1 zonų: „Vingrių priemiesčio“, „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio“ - nereguliarus tinklas su reguliariai suplanuota Teatro g. III B zonoje bei zonos V, PV ribų Mindaugo, Naugarduko gatvėmis; III E1 zonos „Užupio priemiesčio“ - radialinis tinklas (-); IKONOGR Nr. 3-17; BR Nr. 2; TRP; -; 2013 m.);</p> <p>7.2.1.3. kvartalai - istorinių gatvių suformuoti kvartalai: I zona „Vilniaus Pilių valstybinio kultūrinio rezervato teritorija“ - kvartalai: Nr. 19A, 19B, 73B (pietinė dalis); II zona „Miestas“ - kvartalai: Nr. 14, 17, 18, 20A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28A, 28B, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39A, 39B, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67B; III A zona „Totorių-Lukiškių priemiestis“ - kvartalai: Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 12, 13, 15, 16; III B zona „Vingrių priemiestis“ - kvartalai: Nr. 87, 88A, 88B, 89, 90, 91, 92A, 92B, 93A, 93B, 94, 95; III C zona „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiestis“ - kvartalai: Nr. 63, 64, 65, 77, 78, 97, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86; III D1 zona „Subačiaus-Paplaujos priemiestis“ - kvartalai: Nr. 66, 76, 97A, 97B, 98; III D2 zona „Bernardinų sodas“ - kvartalai Nr. 20B; III D3 zona „Antakalnio priemiestis“ - kvartalo Nr. 73B šiaurinė dalis; III E1 zona „Užupio priemiestis“ - kvartalai: Nr. 69A, 69B, 70A, 70B, 71, 72, 73A, 75A, 75B; III E2 zona „Sluškų-Antakalnio priemiestis“ - kvartalas Nr. 74 (III D1 zonos kvartalai: Nr. 67A, 68, 96, 99 ribojami naujai nutiestos Maironio g. PR atkarpos; -; TRP; -; 2013 m.);</p> <p>7.2.1.4. valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos (-); TRP; BR Nr. 4; 2013 m.);</p>

Nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių apsauga

Projektuojamas sklypas Kęstučio g. 41A patenka į Vilniaus miesto istorinę dalį, vadinama Žvėrynu (unikalus objekto kodas 33652), Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos teritoriją (16073). Sklype esantis prekybos paskirties pastatai į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą neįrašyti, bet rengiant projektinius pasiūlymus buvo atsižvelgta į šių

teritorijų vertingąsias savybes, taip pat rengiant projektinius pasiūlymus buvo vadovautasi „Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – tvarkymo planas“ sprendiniais ir nustatytomis vertingosiomis senamiesčio savybėmis (panoramos, siluetai, dominantės, perspektyvos). Projektuojamas pastatas šioms vertybėms poveikio neturi.

Nagrinėjamas sklypas yra susiformavusiame Žvėryno kvartale tarp Kęstučio, Latvių, Vytauto ir D. Poškos gatvių. Sklypas formuoja Kęstučio ir D. Poškos gatvių kampą. Kęstučio gatvės išklotinėje vyrauja stambus perimetrinis užstatymo tipas pagal gatvių raudonąsias linijas. Aplinkinėse teritorijose ir nagrinėjamo kvartalo viduje vyrauja laisvas ir miesto vilų užstatymo tipai. Sklype esantys 3-ių aukštų ir 1-o aukšto prekybos paskirties pastatai neįrašyti į Nekilnojamojo kultūros paveldo registrą ir vertingųjų savybių ar išskirtinių architektūrinių charakteristikų neturi. Taip pat sklypas nepatenka į vertingųjų savybių turinčių ir saugomų gatvių Žvėryne atkarpas.

3-ių aukštų pastatas, (unikalus kad. nr. 1096-9007-7011) kuris ilgąja kraštine yra lygiagretus Kęstučio gatvei, yra pastatytas 1969 m. Pastatas - trijų aukštų su rūsiu, stogas – sutapdintas. Vidinėje kiemo pusėje aukščiau pastato iškilęs lifto tūris. Šis pastatas yra rekonstruojamas. Projektiniai sprendimai parengti pagal atliktos esamos padėties analizės išvadas (žr. 4. Esamos padėties analizė; aplinkoje vyraujanti apdaila *Lentelė nr.4.*) ir galiojančius nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių apsaugos reglamentus. Rekonstruojamo pastato aukštų skaičius išlaikomas – paliekami 3 aukštai, architektūrinėmis priemonėmis skaidomas pastato tūris siekiant vizualiai sumažinti pastatą, trečiasis pastato aukštas įgilintas, tai sukuria dviejų aukštų namo su pastoge siluetą. Numatomas fasado medžiagiškumas į Žvėrynei būdingus plytos ir medinių dailylenčių apdailas, taip pat keičiamas fasado angų išdėstymo ritmas. Tikslinama esamo pastato užstatymo linija, kuri numatoma sugretinti pagal esamas raudonąsias gatvių linijas, kurios tuo tarpų sutampa su perimetrinio užstatymo liniją esančia Kęstučio gatvėje (žr. Nr.7. *Schema „Kęstučio ir D. Poškos gatvių užstatymo linija“*)

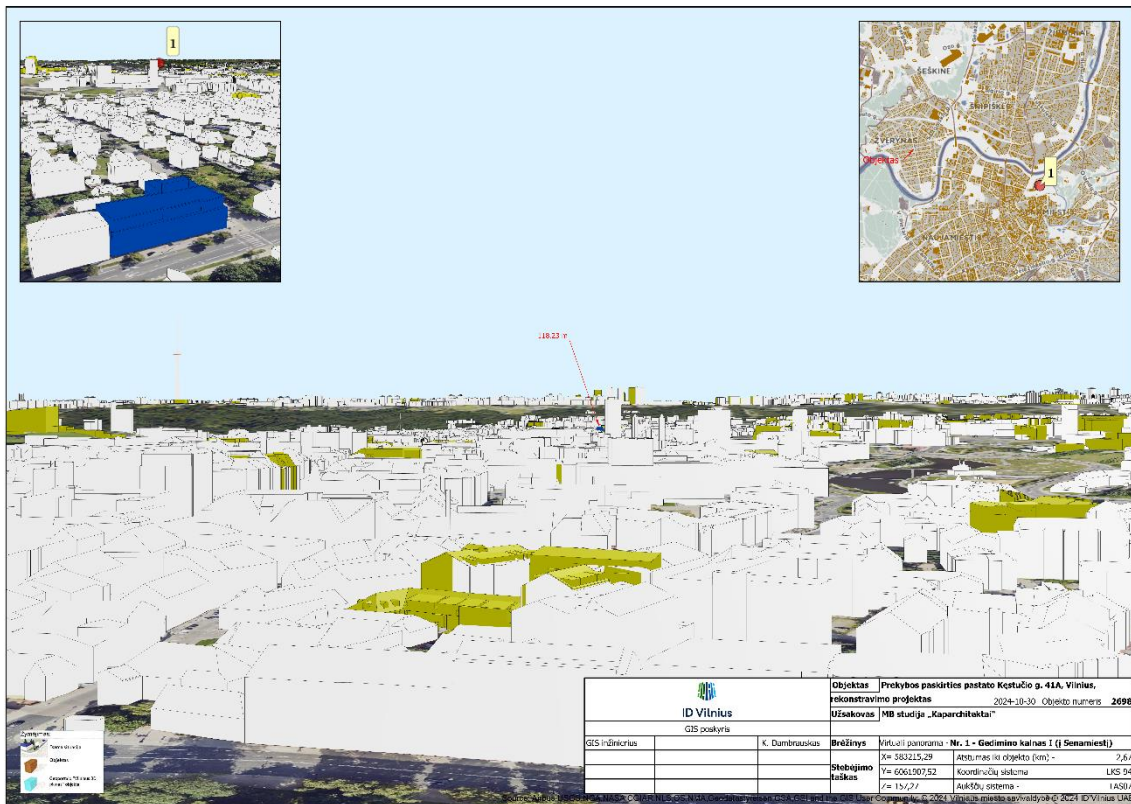
Pagal gretimybes bei reljefą rekonstruojamo pastato aukštingumas bus iki 15 m ir atitiks detaliojo plano rodiklius. D. Poškos gatvės išklotinėje pastatas vizualiai atitinka vietos mastelį, fasado sprendimai dera prie esamų medinės ir gelsvų plytų architektūros statinių. Nauji projekto sprendiniai sukuria architektūrinės išraiškos balansą tarp gretimų stambiatūrių gyvenamųjų daugiabučių Kęstučio gatvėje ir D. Poškos gatvėje esamų miesto vilų stiliaus statinių. Fasadų apdailai numatytos natūralios aplinkoje vyraujančios medžiagos: plyta, medis arba medžio imitacija. Nevertingas vienaukštis pastatas (unikalus kad. nr. 1099-0001-5012), trumpąja kraštine lygiagretus D. Poškos gatvei, statytas XX a. 8-me dešimtmetyje planuojamas nugriauti ir demontuoti.

Esamas 3 aukštų pastato tūris – vientisas, nesuskaidytas ir masyvus, neprisiderina prie aplinkinio mastelio. Todėl projektuojamas pastatas suskaidomas į du tūrius. Dominuojantis – 2 aukštų gelsvų plytų apdailos tūris kuris prisiderina prie būdingų Kęstučio g. 39, D. Poškos 19, 17 ir kitų mažesnio aukščio ir mastelio statinių pastarųjų gatvių išklotinėse (žiūr. Nr.10 *„Kęstučio gatvės išklotinės schema“* ir Nr.11 *„D. Poškos gatvės išklotinės schema“*). Antrasis pastato tūris formuojamas atskiriant trečią aukštą ir gyvenamąjį korpusą rytinėje pusėje D. Poškos gatvėje. Šio tūrio apdaila – rudos dailylentės (medis arba dirbtinės apdailos). Šis tūris papildomai skaidomas ir atitraukiamas visu perimetru nuo Kęstučio ir D. Poškos gatvių. Taipogi šio tūrio dalis esanti arčiausiai D. Poškos 19 esančio pastato yra papildomai pažeminama. Šie sprendiniai - pastato skaidymas, aukščių mažinimas, būdingų apdailų

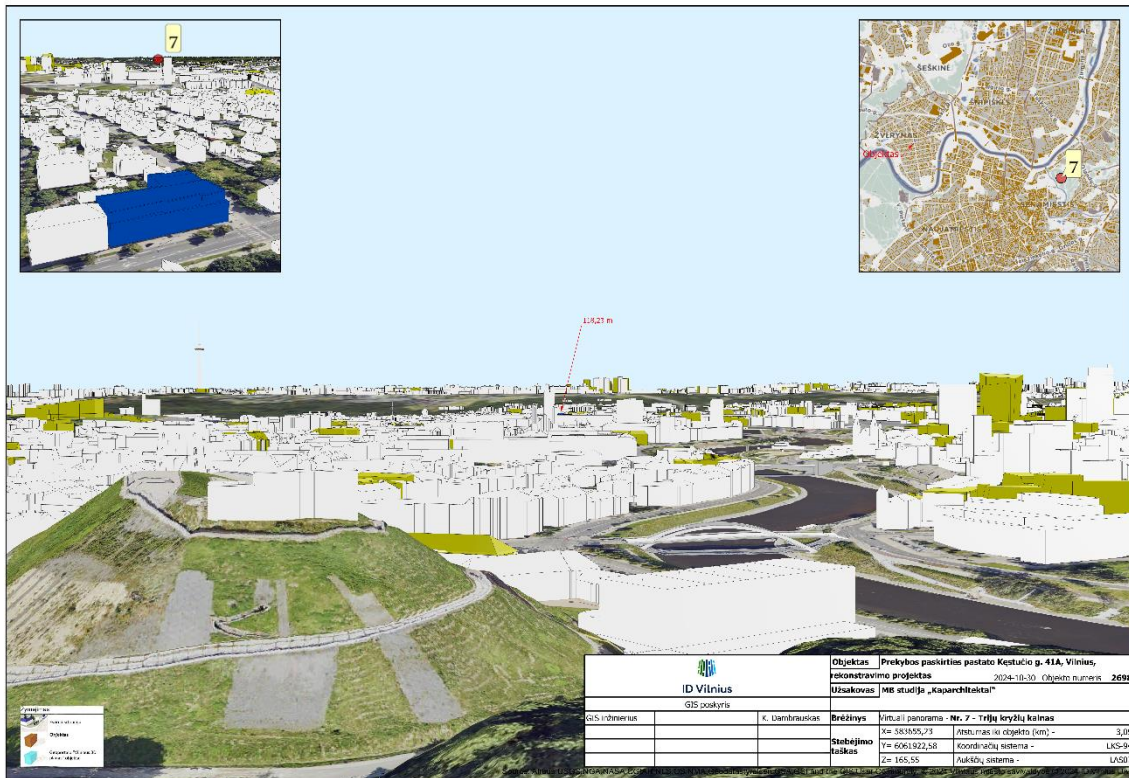
pasirinkimas sukuria architektūrinės išraiškos balansą tarp gretimų stambiatūrių gyvenamųjų daugiabučių ir komercinių pastatų Kęstučio gatvėje ir D. Poškos gatvėje esamų miesto vilų stiliaus statinių.

Taigi numatant prekybos paskirties pastato, adresu Vilnius, Kęstučio g. 41A (skl. kad. nr. 0101/0039:111), rekonstravimo projekto sprendinius, atsižvelgta į atliktą urbanistinę analizę (4. Punktas) ir vadovautasi Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. 3 d. 2 p. A papunkčiu, „statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamosios kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti“. Projekto sprendiniai neužgožia nekilnojamojo kultūros paveldo objektų - Namo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31711) - ir nedominuoja jo aplinkoje, gatvės išklotinėje. Rekonstruojamo pastato tūrinė išraiška atliepia nedidelį D. Poškos gatvės (sodybinio miestelių perimetrinio užstatymo tipo) mastelį.

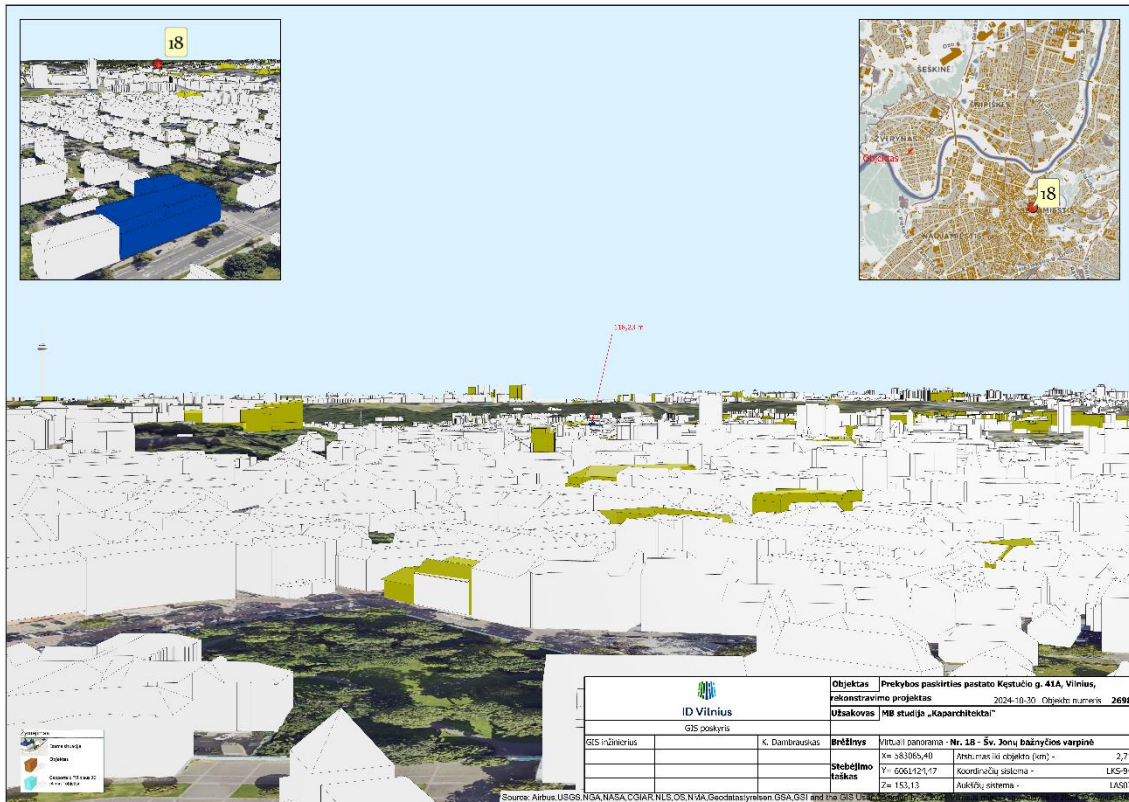
Apibendrinant parengti „Prekybos paskirties pastato Vilnius, Kęstučio g. 41 A (skl. kad. nr. 0101/0039:111), rekonstravimo projekto“ sprendiniai: pastato tūris, medžiagiškumas, aukštingumas, užstatymo intensyvumu neprieštarauja galiojantiems reglamentams, nepažeidžia vertingųjų savybių ir atitinka reikalavimus keliamus projektuojant ar statant pastatus ir statinius nustatytame Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje ir Vilniaus miesto istorinėje dalyje, vad. Žvėrynu ir atitinka projektinių pasiūlymų rengimo užduoties žemės naudojimo reglamento punktą 3.3.



Virtuali panorama Nr. 1 – Gedimino kalnas I



Virtuali panorama Nr. 7 – Trijų kryžių kalnas



Virtuali panorama Nr. 18 – Šv. Jonų bažnyčios varpinė

ESAMA PADĖTIES ANALIZĖ

Urbanistinė aplinka

Sklypas yra ŠR Žvėryno dalyje, formuoja Kęstučio ir D. Poškos gatvių kampą. Šioje kvartalinėje dalyje situacija unikali, nes Kęstučio gatvei yra būdingas intensyvesnis užstatymas ir dominuoja 2-3 aukštų komercinės paskirties pastatai. Kvartale yra atskiromis grupėmis iki 5 aukštų pastatų, gatvėje dominuoja perimetrinis užstatymo tipas. D. Poškos gatvėje, priešingai nei Kęstučio g., vyrauja miesto vilų užstatymo tipas, 2-1 aukšto gyvenamosios paskirties statiniai. Aplinkoje vyrauja gyvenamosios paskirties, bendro naudojimo, atskirų želdynų teritorijos, rekreacinės, konservacinės paskirties teritorijos, kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

Nagrinėjamas – 11 sklypų gretimybės kvartale, iš jų:

1-2 aukštų namai – 60 %

3 aukštų namai – 40 %



9 pav. Gretimybės išsidėstymo schema.



Nr. 1
Kęstučio 41A/ D. Poškosg.23;



D. Poškos 19A



Nr.2
Kęstučio 30 (u.k.32611)



Nr. 3
D. Poškos 25



Nr. 4
Kęstučio 26/24;

Nr.5
Latvių 17;

Nr.6
Kęstučio 41;

Nr.7
Latvių 20



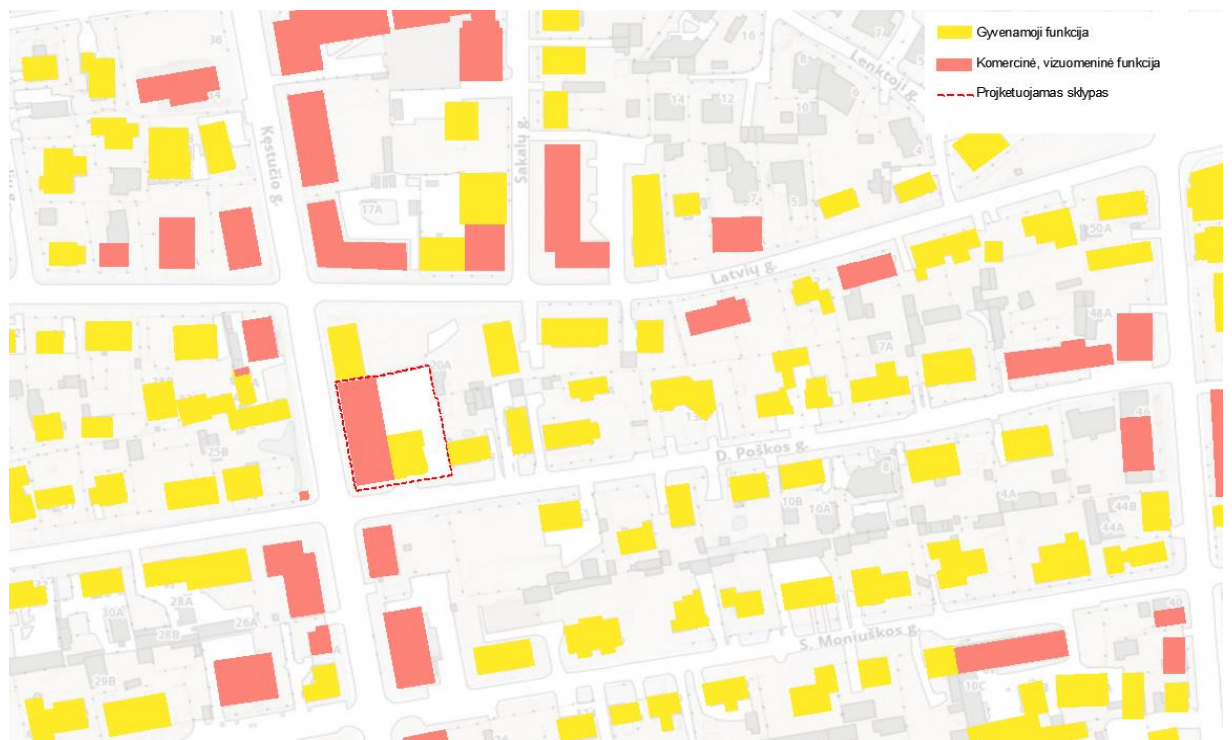
Nr.8
Kęstučio 39 (u.k.36593)

Nr.9
D. Poškos 18;

Nr.10
D. Poškos 19 (u.k.31711)

Nr. 11
D. Poškos 17;

Urbanistinėje aplinkoje pagal dominuojančią funkciją Kęstučio gatvėje vyrauja visuomeninės bei komercinės paskirties pastatai arba pirmi jų aukštai skirti komercijai, tačiau kvartalo gilumoje ir prie mažesnio intensyvumo gatvių yra vyraujanti gyvenamoji paskirtis.



10 pav. Funkcijų išsidėstymo schema.

PV 