

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypų Teatro g. 8, Pylimo g. 7A ir jų gretimybių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Pylimo g. 7 inicijavimo pagrindu.

Tikslus adresas: Pylimo g. 7, Vilnius.

Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius: UAB „SPV-11“, Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius.


Rengėjas: UAB „Senamiesčio projektai“, Konstitucijos pr. 12-340, LT-09308 Vilnius.

Planavimo pagrindas: prašymas inicijuoti teritorijų detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-11-24 įsakymas Nr. A30-3084/20.

Planavimo tikslai: atlikti Vilniaus miesto valdybos 1997 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. 2091V „Dėl sklypų Teatro g. 8, Pylimo g. 7A ir jų gretimybių detaliojo plano tvirtinimo“ ir Vilniaus miesto tarybos 1999 m. liepos 9d. sprendimu Nr. 411 „Dėl teritorijų detaliųjų planų tvirtinimo“ patvirtinto sklypų Teatro g. 8, Pylimo g. 7A ir jų gretimybių detaliojo plano (registro Nr. T00054524) sprendinių koregavimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu: pakeisti detaliuoju planu nustatytą sklypo Pylimo g. 7 (kadastru Nr. 0101/0041:116) naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų ir patikslinti kitą pagal teisės aktus reikalingą teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00054899 (000132002181);
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054279 (100002000304), 2009-07-21;
- 5) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Senamiesčio seniūnijoje, TPD registracijos Nr. T00057739 (000132001150);
- 6) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00059151 (000132003510), 2013-06-18;
- 7) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00059149 (000132003369), 2013-03-22;
- 8) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19;
- 9) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00060570 (000132002808), 2011-12-14;
- 10) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;

Atest. Nr.	Rengėjas:  UAB "SENAMIESČIO PROJEKTAI"			Pavadinimas: SKLYPŲ TEATRO G. 8, PYLIMO G. 7A IR JŲ GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE PYLIMO G. 7 INICIJAVIMO PAGRINDU	
	TPV 0067	PV	Giedrius Bireta	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
				Laida	0
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Projekto žymuo TPD-2021-02	Lapas 1
				Lapų 11	

- 11) Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, TPD registracijos Nr. T00053354 (100002000370), 2010-11-09;
- 12) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (000132002808), 2011-12-14;
- 13) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, 2015-01-12;
- 14) Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo – apsaugos specialusis planas, T00055785 (000132001225);
- 15) Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcija ir sklypų planas (Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto papildymas), T00055581 (000132000279);
- 16) Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00082128, 2018-06-28.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-07-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG182322;
- 2) Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2021-07-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG184071;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-06-16 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG182545;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-06-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG182380;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2021-06-22 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG183145.

1. ESAMOJI BŪKLĖ

1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Senamiesčio seniūnijoje, K. Kalinausko, Pylimo, J. Basanavičiaus ir Teatro gatvių ribojamo kvartalo viduje. Planuojama teritorija yra apie 19 arų ploto. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra vienas kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas. Sklype stovi pastatas – gyvenamasis namas – Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastatas. Žemės sklypą ir pastatą nuosavybės teise valdo juridinis asmuo. Planuojama teritorija šiaurine dalimi ribojasi su kitos paskirties, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdų žemės sklypu. Planuojama teritorija rytine ir pietine dalimis ribojasi su kitos paskirties atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypu. Pastaruosiuose sklypuose yra realizuotas Reformatų sodų tvarkymo projektas. Planuojama teritorija vakarine dalimi ribojasi su kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypu, kuriame yra esamas pastatas – komercinės paskirties pastatas su autoparkingu. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra išvystyti elektros, gatvių ir viešųjų erdvių apšvietimo, viešųjų ryšių, dujų, šilumos, vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai. Planuojama teritorija yra gana lygaus reljefo, kylančio pietvakarinėje dalyje. Vyrauja apie 115 – 115.5 m virš jūros lygio altitudė. Ryškus reljefo pokytis yra už sklypo pietvakarinės dalies, kur reljefas pakyla iki 121 m altitudės.

Greta planuojamos teritorijos esančiose Pylimo ir J. Basanavičiaus gatvėse yra viešojo transporto maršrutai bei sustojimo stotelės.

Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra. Artimiausia saugoma teritorija yra Vilniaus pilių valstybinis kultūrinis rezervatas (identifikacinis kodas 012000000002), esanti už apie 700 m šiaurės rytu kryptimi. Planuojama teritorija gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos valstybinės reikšmės miškų nėra.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų kompleksą (unikalus objekto kodas: 33214), į Vilniaus senamiestį (unikalus objekto kodas: 16073), į Vilniaus senojo miesto

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	2	11

ir priemiesčių archeologinę vietovę (unikalus objekto kodas: 25504). Planuojamoje teritorijoje yra Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso sinodo pastatas (unikalus objekto kodas: 27037).

1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

1.2.1. Sklypų Teatro g. 8, Pylimo g. 7A ir jų gretimybių detalusis planas

Pagal Sklypų Teatro g. 8, Pylimo g. 7A ir jų gretimybių detalų planą planuojamai teritorijai nustatyta žemės naudojimo paskirtis (būdas) – visuomeninės paskirties teritorija, nustatyti statybos ir sklypo tvarkymo reglamentai: „Evangelikų – reformatų sklypas. Galimas esamo pastato remontas, restauracija, mansardinio aukšto įrengimas. Perstatyti esamas tvoras, laikantis sklypo ribų. Rekomenduojama sklypą tvirti ažūrine tvora nuo Pylimo gatvės pusės. Teritoriją tvarkyti įvairiais želdiniais ir dangomis (nenaudoti asfalto dangos). Nauji kapitaliniai pastatai nestatomi, demontuoti esamus menkaverčius statinius sklype“. Kiti pagrindiniai ir papildomi reglamentai nenumatyti.

1.2.2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną Nr. SEN-94-1, kurioje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT), galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija (GC), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI), galimi žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Planuojamai teritorijai nustatytas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 4, sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 100%, didžiausiais galimas vieno mažmeninio prekybos objekto bendras plotas – 1500 m². Teritorija priskirta prioritetinei plėtros teritorijai. Planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai:

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;

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;

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);

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas (PR2). Teritorijai nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumas ≤ 1.2 (negyvenamosios paskirties), maksimalus pastatų aukštumas ≤ 3 a. Taip pat užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais.

Vertinant Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinius ir reglamentų lentelę, planuojama teritorija patenka į sen-3-B teritoriją, kvartalą Nr. 94 „Vingrių priemiesčio kvartalų dalys“. Teritorijos tvarkymo prioritetai: „urbanistinių struktūrų restauravimas, vertingų prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų bei nevertingų struktūrų vystymas/rekonstravimas laikantis nustatyto morfologinio tipo parametru. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai“. Teritorijoje taikomų darbų prioritetai: „Prioritetiniai urbanistinių struktūrų ir viešųjų erdvių taikomųjų tyrimų, tvarkybos, tvarkomieji paveldosaugos ir statybos darbai. Galimi tvarkomieji statybos

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	3	11

(pritaikymo (rekonstravimo), atkūrimo) ir kraštovarkos darbai vykdomi nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių, išsaugant prarastų urbanistinių struktūrų fragmentus (pamatus, rūsius ir kt.)“. Planuojamai teritorijai nustatytas teritorijos užstatymo tipas: komponentinis užstatymas (KU1) - dviejų (PP ir AS) tipų perimetrinio užstatymo ir atskirai stovinčios dominantės bendro naudojimo erdvėje atmaina, dažniausiai stichiško plano užstatymo struktūra, išorės perimetru uždara, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ar toje erdvėje dominuojančius, išskirtinės funkcijos, atskirai stovinčius bendro naudojimo erdvėje statinius. Planuojamai teritorijai nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais pagal teritorijos užstatymo tipą: 15, didžiausias leistinas teritorijos užstatymo tankis procentais pagal teritorijos užstatymo tipą, teritoriją: 80%.

Planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka, bendruoju planu nėra nustatytų kitų apribojimų.

1.2.3. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schemą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-04-23 sprendimu Nr. 1-449, artimiausios bazinės mobiliojo ryšio esamos stotys yra: šiaurinėje pusėje už 1.9 km (schemoje pažymėta Nr. 16). Artimiausia planuojama bazinė mobiliojo ryšio stotis yra pietrytinėje pusėje už 5.4 km (schemoje pažymėta Nr. VL170).

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje ir greta jos dviračių takų tinklo plėtros iki 2020 m. nenumatoma. Artimiausios planuojamos K. Kalinausko, Vilniaus ir Algirdo gatvėse.

Pagal Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi.

Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Senamiesčio seniūnijoje buvo pakeistas Energijos rūšies šildymui specialiojo plano keitimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200. Pastarasis buvo pakeistas Vilniaus miesto savivaldybės tarybai 2018-05-09 patvirtinus Atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą, sprendimu Nr. 1-1525. Galiojančio SP sprendiniais planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma centralizuoto šilumos tiekimo zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 96. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra.

Pagal Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje sprendinių nenumatoma. Artimiausia pirmos eilės greito susisiekimo maršrutų (1, 2) trasa numatyta Pylimo gatvėje. Artimiausios esamos dviračių takų/juostų trasos ir perspektyvinės 1-os eilės dviračių takų/juostų trasos numatytos K. Kalinausko gatvėje.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą planuojamoje ir su ja besiribojančioje teritorijoje sprendinių nenumatoma.

Pagal vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojama teritorija priskirta centro teritorijai su aprūpintu centralizuotu vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklais, naujų sprendinių nenumatoma.

Pagal Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programą iki 2020 m. planuojamoje ir su ja besiribojančioje teritorijose sprendinių nenumatoma.

Pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P), nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) teritoriją.

Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į 244 numeriu pažymėto baseino teritoriją, kuriame plėtojamas mišrus paviršinių ir buitinių nuotekų sistemos baseinas ar pobaseinis, kuriame planuojamas paviršinių ir buitinių nuotekų sistemų atskyrimas. Planuojamoje ar besiribojančioje teritorijose kitų sprendinių nenumatoma.

Pagal Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepciją ir sklypų planą planuojama teritorija priskiriama atkuriamo nugriauto užstatymo teritorijai, kvartalo numeris 94.

Pagal Vilniaus senamiesčio eismo organizavimo specialųjį planą (Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto papildymas) planuojamoje ir su ja besiribojančioje teritorijose sprendinių nenumatoma.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	4	11

1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Detaliojo plano sprendinių koregavimu sklypui Pylimo g. 7 nustatyti reglamentus vertinant esamoje būklėje surinktą medžiagą, esamų pastatų paskirtį, 2018 m. gruodžio mėn. atliktus archeologinius tyrimus, patikslintus kultūros vertybių registro duomenis, vyraujantį urbanistinį kontekstą, išduotąsias teritorijų planavimo sąlygas.

2. SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Senamiesčio seniūnijoje, K. Kalinausko, Pylimo, J. Basanavičiaus ir Teatro gatvių ribojamo kvartalo viduje. Planuojama teritorija yra apie 19 arų ploto. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojamas Sklypų Teatro g. 8, Pylimo g. 7A ir jų gretimybių detaliojo plano (toliau – Galiojantis detalusis planas), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1997 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. 2091V, sprendiniai, koreguojant sklypo, esančio adresu Pylimo g. 7 (kadastro Nr. 0101/0041:0116) (toliau – Sklypas), naudojimo būdą ir tikslinant kitus reglamentus. Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniais Galiojančio detaliojo plano sprendiniais Sklypui nustatytas visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas keičiamas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą. Vertinant, kad Galiojančiu detaliojo planu Sklypui kiti privalomieji reglamentai nebuvo nustatyti, įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, išduotąsias teritorijų planavimo sąlygas, Sklype esančius pastatus bei urbanistinį kontekstą, Sklypui nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 15 m (130.5 m virš jūros lygio), didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1.0. Sklype galima iki 2.5 aukštų gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatų (namų)) statyba. Atsižvelgiant, kad Sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vietovių – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 25504) teritorijas, Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33214) teritoriją, bei Sklype esantį Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso sinodo pastatą (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 27037), visam sklypui nustatomas tvarkymo režimas: restauravimas, Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso sinodo pastatui (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 27037) - restauravimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, dalinio atkūrimo, pritaikymo darbai, paprastasis ir kapitalinis remontas galimi nevertingose dalyse ir elementuose, kitiems statiniams galimi remonto, griovimo darbai, sunaikinto užstatymo atkūrimas, teritorijos elementams - restauravimo, atkūrimo, remonto darbai, želdynams - restauravimas – regeneravimas. Sklype nustatomos 4 reglamentinės zonos: reglamentinė zona 1R1 nustatoma esamam pastatui, joje galioja visi anksčiau išvardinti reglamentai, reglamentinės zonos 1R2 ir 1R3, joje galioja visi anksčiau išvardinti reglamentai bei šioms zonoms nustatomas papildomas reglamentas – remiantis archeologiniais tyrimais galimi sunaikinto užstatymo atkūrimo darbai. Rengiant atkūrimo darbų projektą privalu vertinti Sklype esantį Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastatą, vertinti esamą urbanistinį ir architektūrinį kontekstą. Reglamentinėje zonoje 1R4 pastatų statyba negalima, joje galima įrengti automobilių stovėjimo aikštelę, kietąsias dangas, kitus statinius. Vertinant, kad esamų pastatų aukštingumas nedidindamas, o galimai atkuriamų pastatų tūrinė išvaizda turės būti nustatyta archeologiniais tyrimais, architektūrine analize, neigiama įtaka bei vizualinė tarša gretimoms nekilnojamoms kultūros vertybėms, bei nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoms nenumatoma. Techninio projekto rengimo metu privalu bus išlaikyti gerus funkcinius ryšius su greta Sklypo įrengtu Reformatų parku, tuo pačiu išlaikant privatumo principus Sklype esančio pastato savininkams ir naudotojams.

Įvertinus galimą nedidelį naujų butų kiekį Sklype, bei patogų susisiekimą viešuoju, alternatyviu transportu (dviračiais ar elektriniais paspirtukais), bei gerą susisiekimą pėsčiomis, Sklype bei gretimoje aplinkoje didesni pokyčiai triukšmo ir oro taršai nenumatomi. Sklype ir greta jo radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Siekiant apsaugoti želdinius, augančius ne miško žemėje, techninio projekto rengimo metu vadovautis Želdynų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2007-06-28 Nr. X-1241), kriterijus, pagal kuriuos medžiai

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	5	11

ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206) ir kitus teisės aktus.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, dujotiekio, elektros, viešųjų ryšių, šilumos tiekimo centralizuoti miesto tinklai. Sklypas pajungiamas prie centralizuotų miesto tinklų. Pajungimo vietos ir parametrai sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu.

2.1.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos, taikomi sklypui Nr. 1:

1. Visai planuojamai teritorijai nustatytas tvarkymo režimas - restauravimas, Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso sinodo pastatui (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 27037) - restauravimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, dalinio atkūrimo, pritaikymo darbai, paprastas ir kapitalinis remontas galimi nevertingose dalyse ir elementuose, kitiems statiniams galimi remonto, griovimo darbai, sunaikinto užstatymo atkūrimas, teritorijos elementams - restauravimo, atkūrimo, remonto darbai, želdynams - restauravimas - regeneravimas.
2. Reglamentinėse zonose 1R2, 1R3, remiantis archeologiniais tyrimais, galimi sunaikinto užstatymo atkūrimo darbai.
3. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
4. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip: 30 % - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo sklypuose (G2). Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo.
5. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.
6. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.

2.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Į planuojamą teritoriją motorizuotu transportu galima patekti iš Teatro gatvės per valstybinėje žemėje esantį įvažiavimą, Sklypo pietvakarinėje dalyje, toliau judant sklypu, adresu Pylimo g. 7A, remiantis Garažų savininkų bendrijos Pylimo g. 7A ir UAB „SPV-11“, kuri nuosavybės teise valdo Sklypą, 2020 m. spalio 27 d. pasirašyto susitarimo 3.1. punktu „Leisti netrukdomai patekti/įvažiuoti, Pylimo g. 7, Vilniuje, namo savininkams, gyventojams ir naudotojams pro žemės sklypo, Pylimo g. 7A, Vilniuje, teritoriją“. Tolesnis pateikimas numatytas per gretimame sklype, adresu K. Kalinausko g. 4A, baigiamą formuoti kelio servitutą (servituto kodas 215, servituto rūšis: „Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), prieiti ir privažiuoti iki žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0041:0116 ir jame esančio gyvenamojo namo, unikalus Nr. 1094-0306-3016, Pylimo g. 7, Vilnius (viešpataujantis daiktas)“. Sklype numatytas antžeminis automobilių saugojimo būdas. Tikslus automobilių vietų poreikis, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas sklype nustatomas techninio projekto rengimo metu, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki esamų ir projektuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų langų bei vaikų žaidimo aikštelių. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020 m. rugsėjo 16 d. patvirtinta sprendimu Nr. 1-664 „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą“, planuojama teritorija patenka į automobilių stovėjimo vietų 1-iają zoną, kuriai taikomas mažiausias 0.25 ir didžiausias 0.5 koeficientai automobilių stovėjimo vietų skaičiavimui.

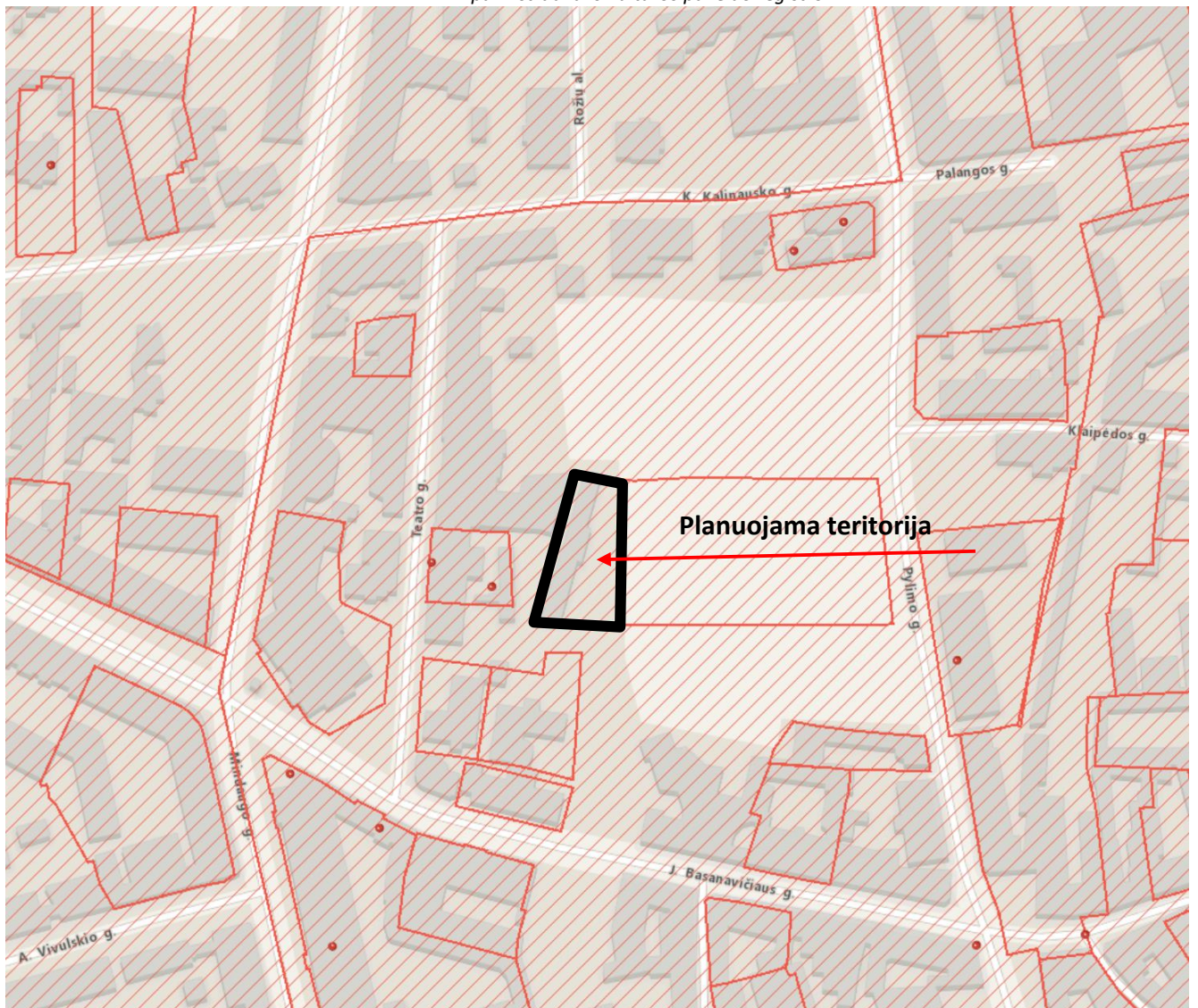
Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	6	11

Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos yra šalia planuojamos teritorijos prie Pylimo gatvės už apie 120 m ir prie J. Basanavičiaus gatvės už apie 170 m.

2.3. Paveldosaugos dalis

Sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vietovių – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 25504) teritorijas, Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33214) teritoriją, bei Sklype esantį Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso sinodo pastatas (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 27037).

1 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo registro



Statybinės veiklos apsaugos zonoje reglamentavimas:

Visam sklypui nustatomas tvarkymo režimas: restauravimas, Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastato, kitų objektų komplekso sinodo pastatui (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 27037) - restauravimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, dalinio atkūrimo, pritaikymo darbai, paprastasis ir kapitalinis remontas galimi nevertingose dalyse ir elementuose, kitiems statiniams galimi remonto, griovimo darbai, sunaikinto užstatymo atkūrimas, teritorijos elementams - restauravimo, atkūrimo, remonto darbai, želdynams - restauravimas – regeneravimas. Detalioju planu

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	7	11

planuojamose reglamentinėse zonose 1R2 ir 1R3, galioja visi anksčiau išvardinti reglamentai bei šioms zonoms nustatomas papildomas reglamentas – remiantis archeologiniais tyrimais galimi sunaikinto užstatymo atkūrimo darbai. Rengiant atkūrimo darbų projektą privalu vertinti Sklype esantį Vilniaus evangelikų reformatų sinodo pastatą, vertinti esamą urbanistinį ir architektūrinį kontekstą. Rekonstruojamų pastatų karnizo ir stogo kraigo lygis neturi viršyti ar aplinkinių pastatų karnizo ir stogo kraigo lygio. Rekonstruojamų pastatų architektūrinės išraiškos priemonės, apdailos medžiagos derinamos prie aplinkinio užstatymo. Prieš pradėdant pastatų remonto ir rekonstravimo darbus būtina atlikti esamos būklės fiksavimo ir natūros tyrimo darbus. Jei numatomi griovimo darbai, būtinos NKVA ekspertų išvados dėl statinio kultūrinės vertės. Prieš pradėdant žemės kasimo darbus būtina atlikti žvalgybinius archeologinius tyrimus. Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.

Planuojamos veiklos poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Planuojama veikla neigiamo poveikio Sklype esančiai nekilnojamajai kultūros vertybei neturės, kadangi pačios kultūros vertybės – pastato dabartinė paskirtis yra gyvenamoji.

Išvada:

Vertinant, kad esamų pastatų aukštingumas nedidinamas, o galimai atkuriamų pastatų tūrinė išvaizda turės būti nustatyta archeologiniais tyrimais, architektūrine analize, neigiama įtaka bei vizualinė tarša gretimoms nekilnojamosioms kultūros vertybėms, bei nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoms nenumatoma.

2.4. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvarų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra prie pastato adresu Teatro g. 11 (hidrantų šulinių Nr. 101 ir 102B) apie 100 m atstumu nuo Sklypo, bei prie J. Basanavičiaus ir Teatro gatvių sankryžos (hidrantų šulinių Nr. 92 ir B100a) apie 130 m atstumu nuo Sklypo. Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu išnagrinėti galimybę įrengti gaisrų gesinimo priemones sklypo teritorijoje ar greta jos. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 2-oji komanda, adresu Švitrigailos g. 18, kuri yra apie 1.2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu pilnai išvystytoje teritorijoje – planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti aukštos ir žemos įtampų požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai, vidutinio slėgio dujotiekis, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, šilumos tiekimo centralizuoti tinklai.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, visa planuojama teritorija patenka į Centralizuotos šilumos tiekimo zoną (96 šilumos tiekimo kvartalas), Sklype centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra.

Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai ir apribojimai.

Sklypo pajungimo prie inžinerinės infrastruktūros tinklų vietos, galimas esamų tinklų iškėlimas, sprendžiami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių institucijų.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	8	11

3. PRIEDAI

3.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	9	11

SKLYPŲ TEATRO G. 8, PYLIMO G. 7A IR JŲ GREITIMYBIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
SKLYPE PYLIMO G. 7 INICIJAVIMO PAGRINDU



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4

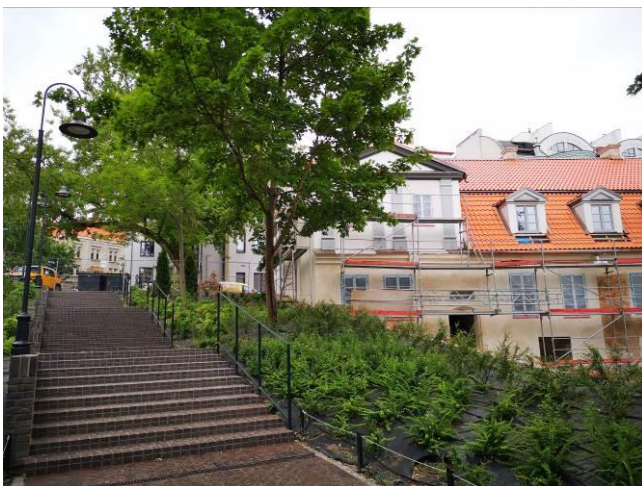


Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	10	11

SKLYPŲ TEATRO G. 8, PYLIMO G. 7A IR JŲ GREITIMYBIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
SKLYPE PYLIMO G. 7 INICIJAVIMO PAGRINDU



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2021-02	11	11