

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Sėlių g. 34 inicijavimo pagrindu.

Tikslus adresas: Sėlių g. 34, Vilnius.

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

Iniciatorius: fiziniai asmenys, UAB

Rengėjas: Giedrius Bireta, individualios veiklos vykdymo pažyma

Planavimo pagrindas: prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-22 įsakymas Nr. A30-4288/21.

Planavimo tikslai: atlikti Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 1995 m. sausio 12 d. potvarkiu Nr. 82V „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00054568) sprendinių koregavimą sklype Sėlių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0031:305) nustatant teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką). Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Žvėryno rajono planas, TPD registracijos Nr. T00054568, 1995-01-12.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-03-14 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG215319;
- 2) Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2022-02-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG211307;
- 3) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-02-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG211991;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-02-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG212702;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-02-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG211286;
- 6) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-02-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG211012;
- 7) AB Vilniaus šilumos tinklai 2022-02-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG212470;
- 8) UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-02-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG212677;
- 9) UAB „Grinda“ 2022-03-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG213666.

Atest. Nr.	Rengėjas: GIEDRIUS BIRETA, individualios veiklos vykdymo pažyma			Pavadinimas: ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE SĖLIŲ G. 34 INICIJAVIMO PAGRINDU	
	TPV 0067	PV	Giedrius Bireta	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius				Projekto žymuo TPD-2022-01

1. ESAMOJI BŪKLĖ

1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Žvėryno seniūnijoje, Sėlių, Kęstučio, Sakalų ir Lenktosios gatvių ribojamo kvartalo viduje (Toliau – Kvartalas). Planuojama teritorija – sklypas, adresu Sėlių g. 34 (kadastro Nr. 0101/0031:0305) (toliau – Sklypas). Apie 1.4 ha ploto Kvartale yra 12 kitos paskirties kadastrinių žemės sklypų, kurių 2 sklypams yra nustatytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdas, 6 sklypams – gyvenamųjų teritorijų žemės naudojimo būdas, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybos žemės naudojimo pobūdis, 1 sklypui – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdas, 2 sklypams – komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, 1 sklypui nustatytas gyvenamųjų teritorijų žemės naudojimo būdas, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybos žemės naudojimo pobūdis, bei komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas. Kvartalas yra pilnai urbanizuotas, jame stovi 2-ų aukštų senos, medinės architektūros gyvenamieji pastatai, bei 3-4-ų aukštų naujos mūrinės architektūros gyvenamieji pastatai. Dviejuose sklypuose vystoma naujų pastatų statyba, dviejuose sklypuose, kurių vienas yra planuojama teritorija, stovi avarinės būklės, apgriuvę mediniai pastatai. Kvartalo vakarinėje ir šiaurinėje dalyje naujai statyti pastatai išlaiko perimetrinį užstatymo tipą, likusioje Kvartalo dalyje vyrauja sodybinis, miesto vilų užstatymo tipas. Kvartalas vakarine dalimi ribojasi su C kategorijos Kęstučio gatve, šiaurine dalimi – su D kategorijos Sėlių gatve, rytine dalimi – su D kategorijos Sakalų gatve, pietine dalimi – su D kategorijos Lenktąja gatve. Įvažiavimai į Kvartale esančius sklypus yra suformuoti iš besiribojančių gatvių tiesiogiai. Kvartale yra keletas brandžių medžių, bei keletas vaismedžių. Sklype auga 3 medžiai: klevas (d500) ir du kaštonai (d690 ir d490). Visas Kvartalas yra tolygaus reljefo, tolygiai žemėjančio nuo šiaurės vakarinės dalies (aukščiausia altitudė – 107.2 m virš jūros lygio) link pietrytinės dalies (žemiausia altitudė – 103.0 m virš jūros lygio). Kvartale ir greta jo yra išvystyti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, dujų, šilumos, vandens tiekimo, buitinių nuotekų centralizuoti tinklai. Artimiausi paviršinių nuotekų tinklai yra įrengti Saltoniškių gatvėje.

Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos yra prie Sėlių g., už 100 metrų nuo Kvartalo vakarų kryptimi.

Kvartale saugomų teritorijų nėra. Artimiausia saugoma teritorija yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis (identifikacinis kodas 0230100000037), esantis už apie 520 m šiaurės vakarų – vakarų kryptimi. Kvartalas į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Kvartale ir greta jo valstybinės reikšmės miškų nėra.

Kvartale nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Artimiausias nekilnojamojo kultūros paveldo objektas yra namas (unikalus objekto kodas 32616), esantis greta Kvartalo pietinės dalies, kitapus Lenktosios g.

1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

1.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą Kvartalas, tame tarpe ir Sklypas, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. ŽVĖ-4-4, kurioje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT), galimi teritorijos naudojimo tipai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), gyvenamoji teritorija (GG), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI), galimi žemės naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G1), 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). Kvartalui nustatytas 3 aukštų vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis, 18 metrų nuo žemės paviršiaus didžiausias leistinas pastatų aukštis, 0.8 didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, 40 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 500 m² didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas. Kvartale galimi perimetrinio ir miesto vilų užstatymo tipai. Kvartalui ar jo daliai taikomi tekstiniai reglamentai:

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);

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	2	10

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);

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.

Vertinant Nekilnojamojo kultūros paveldo, Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą, Kvartalas patenka į Žvėryno priemiesčio, turinčio urbanistinių naujadarų zoną Nr. viz-zver-4. Kvartalui taikytini tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Kvartalui taikytini morfotipai ir su jais susiję reglamentai: miesto vilų užstatymas, galimas sodybinis – galimas 0.6 (imtinai) didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, 14 m vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis, 16 m didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto); perimetrinis – galimas 0.8 (imtinai) didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, 14 m vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis, 16 m didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto); perimetrinis kvartalinis – galimas 0.6 didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, 14 m vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis, 16 m didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto).

Vertinant gamtinio karkaso schemą, Kvartale gamtinio karkaso elementų nėra, greta Kvartalo esančiose Kęstučio ir Sėlių g. yra numatytos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė, kuri formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą.

Vertinant susisiekimo sistemos schemas, Kvartale sprendiniai nenumatomi, greta esanti Kęstučio g. pažymėta kaip esama C kategorijos gatvė, pastarojoje gatvėje bei Sėlių g. yra pažymėta esama viešojo transporto linija.

Vertinant išorinės reklamos įrengimo reglamentų taikymo schemą, Kvartalas patenka į 2 reglamentų taikymo zonos 2-1 pozonį – įvairios teritorijos Senamiesčio apsaugos zonoje. Reklamos įrengimo tipai, reklamos plotai ir reikalavimai nustatyti šios schemos reglamentų lentelėje.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartalui ar Sklypui nėra nustatytų kitų apribojimų.

1.2.2. Žvėryno rajono planas

Pagal Žvėryno rajono planą, Sklypas priskirtas „šiaurės“ zonai, kurioje taikomas 40-50 proc. gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas, o užstatymo aukštingumas – pagal esamų ir projektuojamų kvartalo užstatymo kontekstą.

1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Detaliojo plano sprendinių koregavimu sklypui Sėlių g. 34 nustatyti reglamentus vertinant esamoje būklėje surinktą medžiagą, vyraujančią urbanistinį kontekstą, išduotąsias teritorijų planavimo sąlygas.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	3	10

2. SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Apie 9 arų planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Žvėryno seniūnijoje, Sėlių, Kęstučio, Sakalų ir Lenktosios gatvių kvartalo šiaurinėje dalyje. Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojamas Žvėryno rajono plano, patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1995-01-12 sprendimu Nr. 82V, sprendiniai, koreguojant sklypo, esančio adresu Sėlių g. 34, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0031:0305) (toliau – Sklypas), reglamentą, statybos zoną. Įvertinus Sklype galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, atliktą Kvartalo esamos būklės analizę, urbanistinį kontekstą, nekeičiant Sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties (kita) ir žemės sklypo naudojimo būdo (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), šiuo teritorijų planavimo dokumentu Sklypui nustatomas 3 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis (12 metrų nuo žemės paviršiaus), 40 proc. leidžiamasis sklypo užstatymo tankis, 0.8 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Įvertinus raštišką susitarimą su gretimu sklypu, esančiu adresu Sėlių g. 36, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0031:0065), dėl blokuotų pastatų statybos, Sklype nustatomas perimetrinis užstatymo tipas. Sklype nustatomos dvi statybos zonos: šiaurės vakarinėje dalyje nustatoma statybos zona Nr. „1-1“, kurioje numatoma pastatų statyba pagal Sklypui nustatomus reglamentus, šiaurės rytinėje dalyje nustatoma statybos zona Nr. „1-2“, kurioje pastatų statyba negalima, ši statybos zona skirta automobilių stovėjimo aikštei, bei kitų kietųjų dangų įrengimui. Sklypui nustatoma 30 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis.

Sklypas yra privatus, turintis uždara kiemą, kuriame nėra esamų ir nėra galimybės įrengti žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių struktūras Sklype dėl jo konfigūracijos, dydžio ir paskirties. Komercinės paskirties patalpos viešo aptarnavimo sprendiniai bus nustatomi techninio projekto rengimo metu įvertinus pastarosios patalpos išdėstymą rekonstruojamame pastate. Kadangi Sklypas rytų-pietų-vakarų kryptimis yra ribojamas privačiais žemės sklypais, Sklype įrengti tranzitinius pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšių nenumatoma.

Įvertinus, kad po esamo pastato rekonstrukcijos pastate numatomi 4 butai bei viena komercinė patalpa, kuriems bendrai reikalingos 5 automobilių stovėjimo vietos, bei įvertinus, kad esamame pastate prieš rekonstrukciją yra registruotos 5 gyvenamosios patalpos, kurioms bendrai reikalingos taip pat 5 automobilių stovėjimo vietos, Sklype bei gretimoje aplinkoje triukšmo ir oro taršos pokyčių dėl Sklypo veiklos nenumatoma. Kitą vertus, įvertinus gerą susisiekimą viešuoju bei alternatyviu transportu, tikėtinas vidaus degimo variklius turinčio transporto naudojimo mažėjimas, kas mažins triukšmo ir oro taršą Sklype ir gretimoje aplinkoje. Sklype ir greta jo radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas. Techninio projekto rengimo metu privalu užtikrinti saugius atstumus nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

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 ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206) ir kitus teisės aktus. Sklype augančius klevą ir kaštonus numatoma išsaugoti integruojant į darnią urbanistinę struktūrą.

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, 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. Sklypui taikomos žemės naudojimo sąlygos: vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų, jų apsaugos zonos; skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	4	10

2.1.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos, taikomi Sklypui:

1. 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.
2. 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).
3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.
4. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.
6. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai.

2.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Sklypas susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, šiaurine dalimi besiribojantis su D kategorijos Sėlių gatve, iš kurios ir planuojamas įvažiavimas-išvažiavimas. Įvažiavimas turi būti projektuojamas vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, kitais teisės aktais. Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos yra už apie 170 metrų Sėlių ir Kęstučio gatvėse. Greta šiauriau esančio T. Narbuto g. yra esamas dviračių takas. Sklype numatytas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas, kuris parenkamas techninio projekto rengimo metu. 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“, Sklypas patenka į automobilių stovėjimo vietų 3-iąją zoną, kuriai taikomas 0.75 koeficientas automobilių stovėjimo vietų skaičiavimui.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	5	10

2.3. Paveldosaugos dalis

Sklype nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Greta Sklypo yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčios (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2659), kurio vertingosios savybės – istorizmo laikotarpio pastatas, planas, tūris ir architektūra. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai.

1 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo registro



Detalioju planu Sklype nustatomas perimetrinis užstatymo tipas blokuojant pastatą prie Sklypo vakarinės pusės, Sklype nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštis 12 metrų, kas neviršys gretimo esamų pastatų aukštingumo, kas neturės neigiamos įtakos Vilniaus senamiesčio bei greta esančio nekilnojamojo kultūros paveldo objekto vizualinei apžvalgai tiek iš panoraminių taškų, tiek gatvės perspektyvos atžvilgiu.

Planuojamos veiklos poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Planuojama veikla neigiamo poveikio gretimoje Sklypo aplinkoje esančioms nekilnojamosios kultūros vertybėms neturės, nes nėra susijusi su procesais, galinčiais kelti joms grėsmę (vizualinė tarša, oro tarša, vibracijomis, transportu).

Išvada:

Vertinant, kad rekonstruojamo pastato altitudės neviršys gretimų pastatų aukštingumo, tolimo užstatymo ir gamtinių elementų fone misto silueto neįtakoją, greta Sklypo esančiam nekilnojamojo kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms neigiama įtaka nenumatoma.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	6	10

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.

Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra prie pasato Sėlių g. 36, už apie 25 m nuo Sklypo vakarų kryptimi. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 2-oji komanda, adresu Švitrigailos g. 18, kuri yra apie 3.3 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu pilnai išvystytoje teritorijoje – Sklype ir greta jo esančioje Sėlių g. yra nutiesti aukštos ir žemos įtampų požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai, vidutinio slėgio dujotiekis, vandentiekio, buitinių 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 (111 šilumos tiekimo kvartalas), Sklype centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra.

Sklypui vandens tiekimą numatyti nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Sėlių g., buitinių nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d600 mm nuotekų tinklus Sėlių g. Tikslios tinklų pajungimo vietos nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Sėlių – Saltoniškių g. sankryžoje esančius paviršinius nuotekų tinklus. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 proc. nuo bendro Sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

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 įmonių.

Sklype esančių inžinerinės infrastruktūros tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslias pastatų ir kietųjų dangų išdėstymo koordinatas. Nustačius būtinybę iškelti esamus inžinerinės infrastruktūros tinklus, tam tikslui privalu gauti technines sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių įmonių.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	7	10

3. PRIEDAI

3.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	8	10



Foto fikscija Nr. 1



Foto fikscija Nr. 2

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	9	10



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-01	10	10