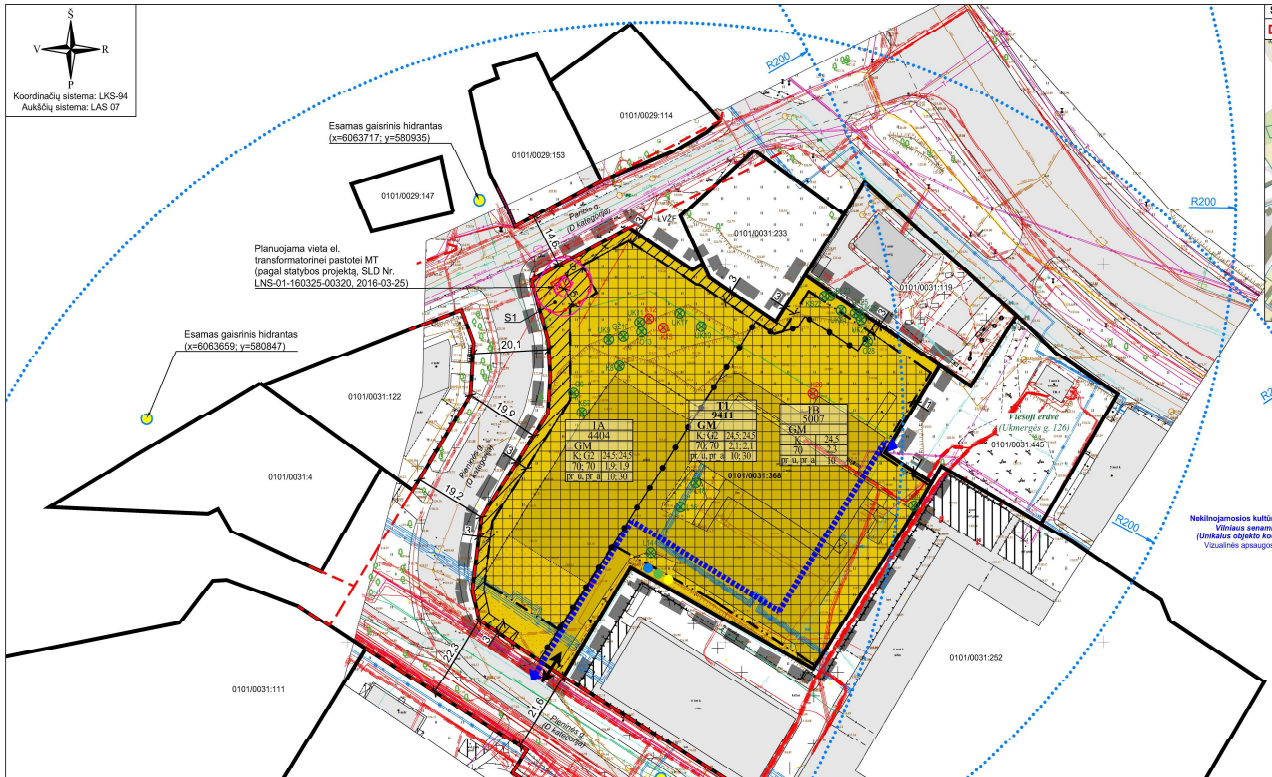
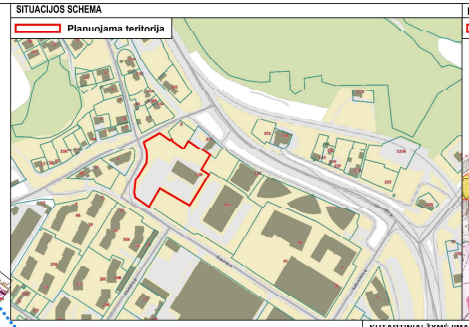
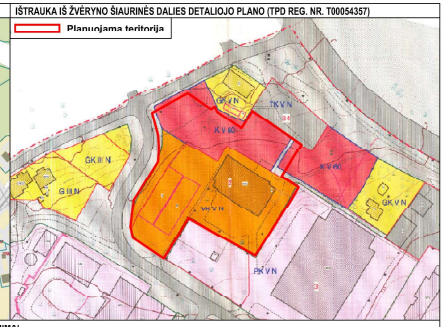


SITUACIJOS SCHEMA



IŠTRAUKA IŠ ŽVĖRYNO ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. T00054357)



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAS

n	n - teritorijos (jos dalies) eilės numeris:
m	m - teritorijos (jos dalies) sklypo plotas, m²;
T	T - teritorijos naudojimo tipas;
1	1 - žemės naudojimo būdas (būdai);
2	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
3	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4	4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5	5 - užstatymo tipas;
6	6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.

- Planuojamos teritorijos riba
- Esamų žemės sklypų ribos
- Skirtingų reglamentų riba
- Statybos riba
- Statybos zona
- Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
- Servituto zona
- Gatvių raudonosios linijos
- Įvažiavimas - išvažiavimas
- Buitinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelė
- Esamas gaisrinis hidrantas
- Gaisrinio hidranto 200 m pasiekiamumo spindulys
- MT Planuojama vieta el. transformatorinei pastotei MT (pagal statybos projektą, SLD Nr. LNS-01-160325-00320, 2016-03-25)
- El. transformatorinės pastotės MT apsaugos zona
- Viešas praėjimas
- Pašalinti nesaugotini medžiai
- Pašalinti saugotini medžiai

PASTABOS:

1. Dotiolojo plano koregavimo sprendiniais yra nagrinėjama teritorija (Nr. T1), kurią sudaro vienas NTR registruotas žemės sklypas kad. Nr. 0101/0031:368, esantis Ukmergės g. 128, Vilniaus m. Teritorija Nr. T1 yra suskirstoma į dvi dalis (reglamentines zonas) Nr. 1A ir Nr. 1B, kuriems yra nustatomi skirtingi reglamentai bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir (ar) didžiausi leistini žemės sklypų dydžiai).
2. Planuojamoje teritorijoje esančio prekybos paskirties pastato (unikalus Nr. 1097-5014-3014) rekonstrukcijai yra gautas rekonstrukcijos leidimas (Nr. LNS-01-160325-00320, 2016-03-25). Esami inžineriniai tinklai demontuojami arba perkeliami. Sprendiniai detalizuojami TP rengimo metu.
3. Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detaliąjį planą, kitais detaliajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero potvarkiu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.
4. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų raštyinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priede, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai" p. 192, 193 ir 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 priede numatytais atvejais.
5. Detaliajame plane statybos linija, kuri grieztai saižygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamo teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.
6. Priešgaisriniai reikalavimai nurodyti Aiškinamajame raštie. Planuojamoje teritorijoje numatomi I laipsnio atsparumo ugniai pastatai (atsparumo ugniai laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas).
7. Projektuojant statinius turi būti išlaikomi greitmuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
8. Inžinerinių tinklų sprendiniai pateikti *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.*
9. Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus hiąieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.
10. Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl yra siūloma nustatyti specialųjį žemės naudojimo sąlyga - *„Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)"*, pagal 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.
11. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, - teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, - žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).
12. Planuojama teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės *Vilniaus senamiestis* (unikalus objekto kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio teritorją.
13. Planuojamoje teritorijoje augantiems medžiams yra atliktas inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, kurio ataskaita pateikiama prieduose. Techninio projekto metu sprėsti medžių persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.
14. Rengiant techninius projektus įvertinti Bendrajame plane nustatyta maksimalų neleidžių dangų procentą - numatyti kompensacines priemones viršijus nurodytą kiekį.
15. Įvažiavimų/išvažiavimų jiš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus atitinkamo lygio teisės aktuose bei techniniame reglamente Z 06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"
16. Planuojamos teritorijos gretimybėse (žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445) yra patvirtinti *Viešosios erdvės, esančios sklype adresu Ukmergės g. 126, sutvarkymo projektiniai pasiūlymai.* Rengiant TP būtina užtikrinti pėsčiųjų tako jungtį tarp pietinėje pusėje esančio Pionierės gatvės ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėje esančių susiformavusių pėsčiųjų ryšių ir suformuotos viešosios erdvės žemės sklype kad. Nr. 0101/0031:445. Brėžinyje pažymėta pėsčiųjų tako jungties (viešo praėjimo) vieta yra rekomenduojama ir gali būti tikslinama TP rengimo metu. Įrengiant pėsčiųjų tako jungtį, negali būti įrengiami užtvarai, barjerai, varteliai ar kitos laisvam pėsčiųjų judėjimui trukdančios fizinės kliūtys. Detalių projektavimo ar statybos metu suderinus su Vilniaus miesto savivaldybe gali būti nustatomas kelio servitutas, skirtas naudotis pėsčiųjų taku.

Planuojamoje teritorijoje taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principai:

- Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5×1 - 2×1. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo ki kamizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką, Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimt Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai".);
- Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios skypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktu nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki skypo ribos;
- Kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjerais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su atkirtuojamais pastatiniais, skaitiniais šias erdvės naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kūrimąsi.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijų (jos dalies) Nr.	skypo (jo dalies) Nr.	skypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus, m	leistinas pastatų aukštis: altitudė m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m²	galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m²	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: pastatų aukščių skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
T1	---	9411	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Prioritetinis: K - komercinės paskirties objektų teritorijos; Kitas galimas: G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	24,5	144,50	70	2,1	pr_u; pr_a	4404	5007	10; 30	1-6	Negyvenamieji viešbučių, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinamo pastatams) prekybos, pasiaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai; Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir kitų socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);* - *Skirtingų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);* - *Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);* - *Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).* Projektuojamas servitutas S1. Žemės sklypo dydis Nr. 1A bendras pastatų antžeminės dalies patalpų plotas negali viršyti 8100 m². Pastatų aukščių skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveikliniui skirtos patalpos. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės. Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta (vertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų pakiaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveikliniui ir pan.
1A	---	4404			Prioritetinis: K - komercinės paskirties objektų teritorijos; Kitas galimas: G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos				1,9				10; 30		Negyvenamieji viešbučių, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinamo pastatams) prekybos, pasiaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai; Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir kitų socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);* - *Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);* - *Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).* Projektuojamas servitutas S1. Žemės sklypo dydis Nr. 1A bendras pastatų antžeminės dalies patalpų plotas negali viršyti 8100 m². Pastatų aukščių skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveikliniui skirtos patalpos. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės. Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta (vertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų pakiaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveikliniui ir pan.
1B	---	5007			K - komercinės paskirties objektų teritorijos				2,3				10		Negyvenamieji viešbučių, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinamo pastatams) prekybos, pasiaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai	Siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos: - *Skirtingų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);* - *Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);* - *Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).* Žemės sklypo dydis Nr. 1B bendras pastatų antžeminės dalies patalpų plotas negali viršyti 11500 m². Pastatų aukščių skaičius negali viršyti 6 aukštų. Pastatų antstatuose gali būti įrengiamos tik pagalbinės patalpos, liftų šachtos, laiptinės, koridoriai ir kitos pastato bendrosioms reikmėms ir stogų terasų įveikliniui skirtos patalpos. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detaliajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės. Pastatų aukštis metrais ir maksimali altitudė yra nustatyta (vertinant galimus teisės aktuose nustatytus neesminius pastatų projektų sprendinių pakeitimus, statybos darbų pakiaidas, galimybę ant pastatų stogų montuoti inžinerinius įrenginius, stogines ir kitas konstrukcijas skirtas stogų terasų įveikliniui ir pan.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje "užstatymo tipas" naudojami sutrumpinimai:
- **pr_u** - Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliarausi plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių skypo ribų variantas.
- **pr_a** - Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliarausi plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių skypo ribų variantas.

PAŠALINTŲ NESAUGOTINŲ MEDŽIŲ SARAŠAS			
Medžio Nr.	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras 1.3m aukštyje (cm)
6	Naminė obelis	Malus domestica	14, 24
7	Kaukazinė slyva	Prunus cerasifera	27
8	Paprastasis klevas	Acer platanoides	8,8,8,10
9	Uosialapis klevas	Acer negundo	26
10	Gluosnis žilvitis	Salix viminalis	30
11	Uosialapis klevas	Acer negundo	74
13	Naminė obelis	Malus domestica	20
14	Mažalapė liepa	Tilia cordata	40
16	Mažalapė liepa	Tilia cordata	29
17	Uosialapis klevas	Acer negundo	33
18	Mažalapė liepa	Tilia cordata	30
19	Uosialapis klevas	Acer negundo	35
22	Kaukazinė slyva	Prunus cerasifera	8
23	Blindė	Salix caprea	28
24	Uosialapis klevas	Acer negundo	36
25	Uosialapis klevas	Acer negundo	15
26	Uosialapis klevas	Acer negundo	23
27	Uosialapis klevas	Acer negundo	18,26
28	Naminė obelis	Malus domestica	13
29	Drebulė	Populus tremula	28

PAŠALINTŲ SAUGOTINŲ MEDŽIŲ SARAŠAS			
Medžio Nr.	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras 1.3m aukštyje (cm)
12	Paprastasis klevas	Acer platanoides	21
15	Paprastasis klevas	Acer platanoides	44
20	Paprastasis klevas	Acer platanoides	20

Nuo esamos būklės įvertinimo (TPDRIS esamos būklės įvertinimo dokumentai įkelti 2023-09-15, registracijos Nr. REG295172) planuojamoje teritorijoje buvo pasalinti skypve augę ir statyboms trukdę želdiniai. Saugotini medžiai buvo pašalinti gavus Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotą leidimą. Saugotinų medžių atkurtamoji vertė buvo atlyginta pagal savivaldybės pateiktą sąskaitą. Medžių numeracija ir duomenys pateikti vadovaujantis atlikto medžių inventorizavimo ir arboristinio vertinimo ataskaita, kuri pateikta prieduose.

PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI				
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Servituto Nr.	kodas	Servituto rūšis	plotas, m²
T1	S1	92	Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - esamas, tiksliai nusimas. Viešpataujantis daiktas - AB "Energijos skirstymo operatorius" elektros tinklai.	713
1A	S1	92	Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - esamas, tiksliai nusimas. Viešpataujantis daiktas - AB "Energijos skirstymo operatorius" elektros tinklai.	713
1B	-	-	-	-

PROJEKTAVIMAS
ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI
TERITORIJŲ PLANAVIMAS

Atest. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
[illegible]	[illegible]	[illegible]		2025-01
Etapas	INICIATORIUS / UAB			
DP				

OBJEKTAS
ŽVĖRYNO ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE UKMERGĖS G. 128 (KADASTRO NR. 0101/0031:368)

BRĖŽINYS
PAGRINDINIS BRĖŽINYS
M 1:1000

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO Nr.
K-VT-13-23-541

Lapas	Lapų
1	1