

Organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatorius:	UAB „ g. „

Objektas:	APIE 0,4 HA TERITORIJOS PRIE NERIES GATVĖS DETALUSIS PLANAS
-----------	--

Adresas:	Vilniaus m. sav., Žirmūnų sen., žemės sklypai Žirmūnų g. 1A (kad. Nr. 0101/0023:0023) ir žemės sklypas Žirmūnų g. 3B (kad. Nr. 0101/0023:0275).
----------	---

Etapas:	DETALUSIS PLANAS
TPDRIS NR.	K-VT-13-22-572

Rengėjas:	UAB “FORMATAS A1” Įmonės kodas: 300092635 Adresas: A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius Telefonas: +37068731996		
Direktorius:	L N		
PV, architektas:	A G		
	+37061654009 alicija.formatogrupe@gmail.com		

Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. 2022/05/05_TPD
Versija:	Nr.1
Data:	2025-12-08

PROJEKTO SUDĖTIS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI
- 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

2. ESAMA PADĖTIS

- 2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA
- 2.2. GAMTINĖ APLINKA
- 2.3. GRETIMYBĖS
- 2.4. ESAMA INŽINERINIŲ TINKLŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ BŪKLĖ

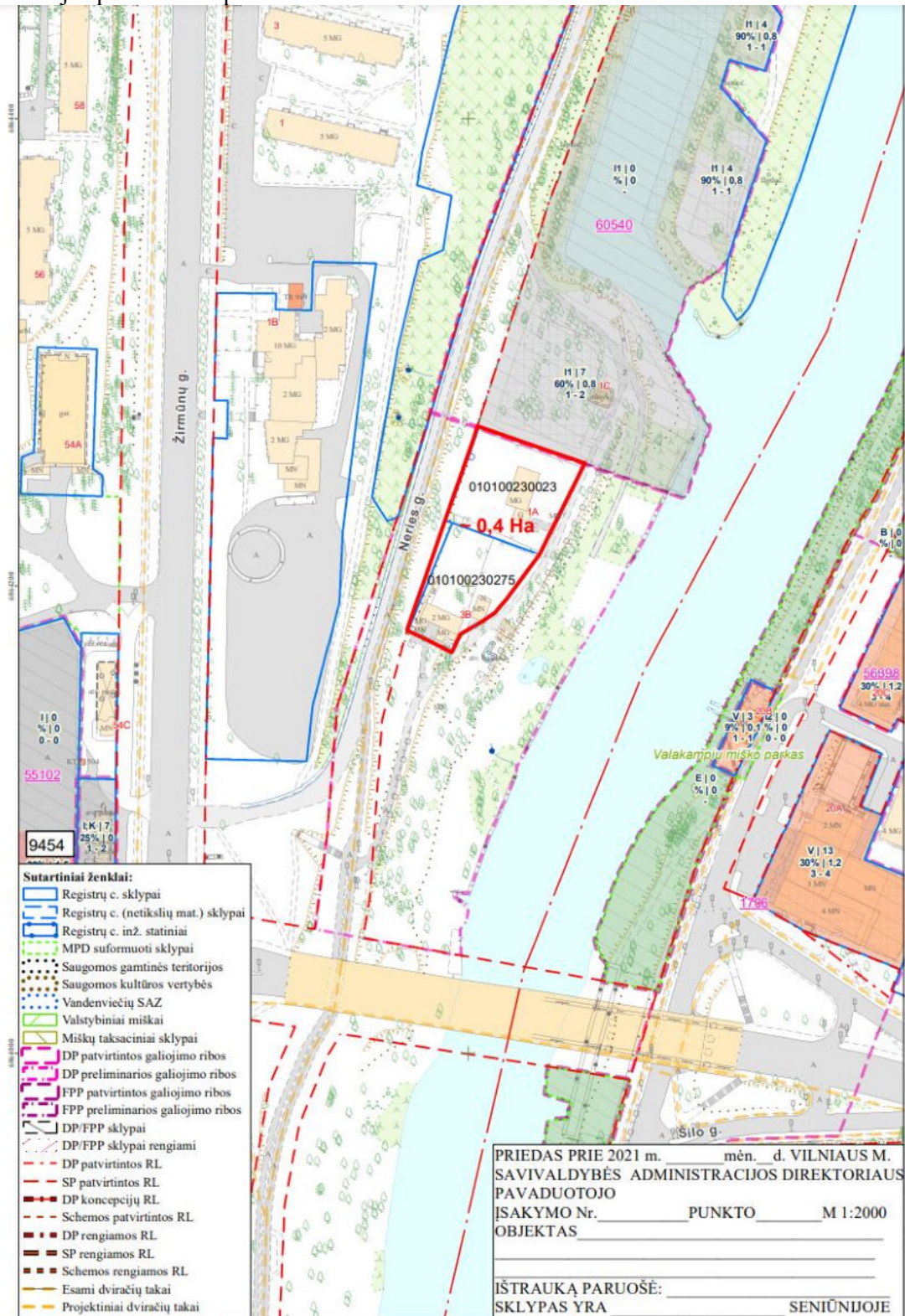
3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

- 3.1. URBANISTINIS INTEGRALUMAS, UŽSTATYMO IR ERDVIŲ FORMAVIMO PRINCIPAI, POVEIKIO MIESTOVAIZDŽIUI VERTINIMAS
- 3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS
- 3.3. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI
- 3.4. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA
- 3.5. GAISRINĖ SAUGA
- 3.6. SUSISIEKIMO DALIS
- 3.7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

4. BRĖŽINIAI

- 4.1. ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS.
- 4.2. PAGRINDINIS BRĖŽINYS.
- 4.3. SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ SUVESTINĖ SCHEMA

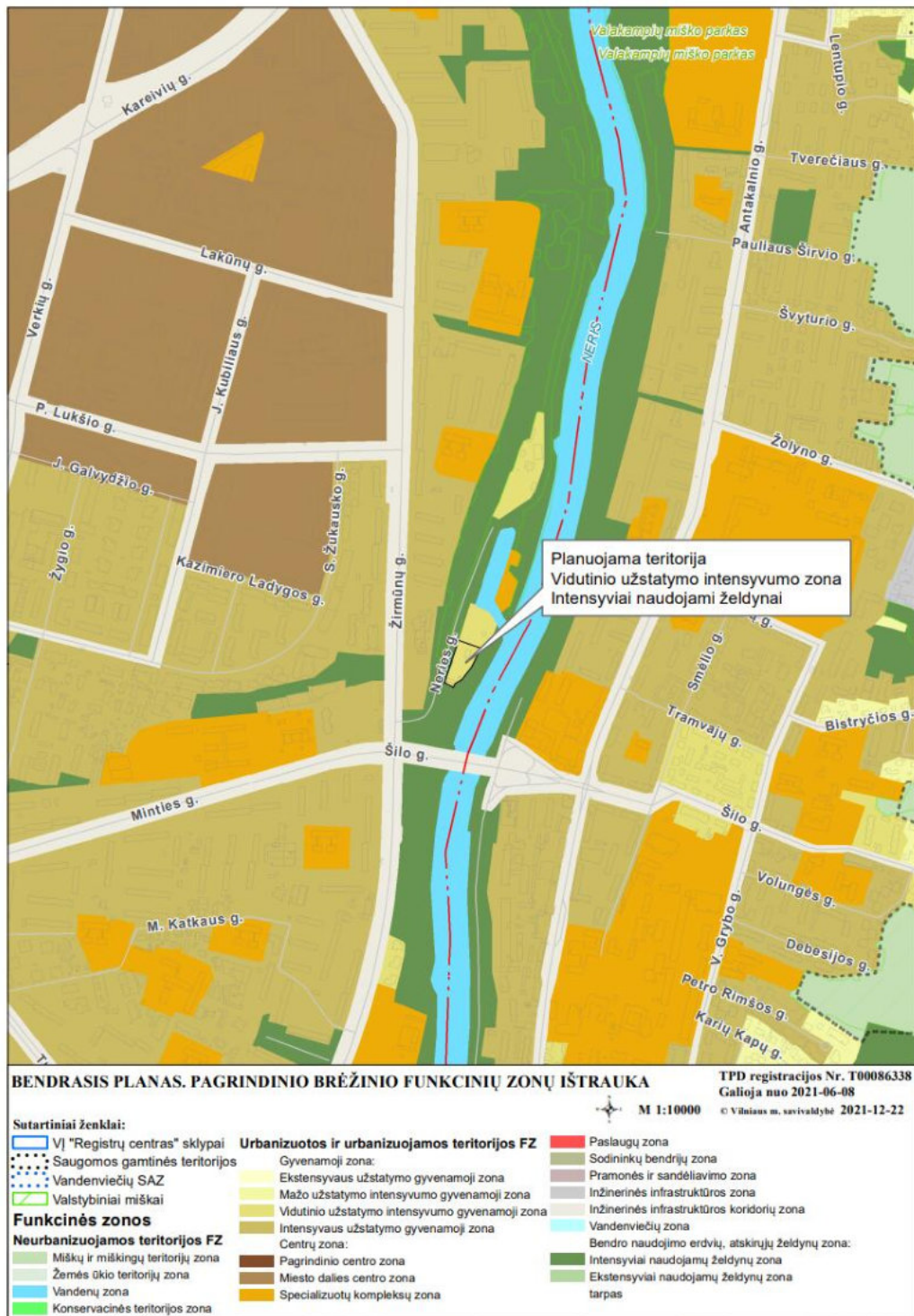
Planuojama teritorija: Planuojamas kvartalas apribojamas Neries gatvės bei bendro naudojimo želdynų teritorijos prie Neries upės:



1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

1.2.1. Planuojamai teritorijai taikomi:

1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti **Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano** (reg. Nr. T00086338) sprendiniai.



Funkcinės zonos TP dokumente.

1. Didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcinę zoną SMS-9-8. Tai vidutinio užstatymo intensyvumo zona. Galimi naudojimo tipai - GV;GG;GM;PA;SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - G1;G2;K;V;R;B;I2;E.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) –.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12.

Užstatymo tipas - mv.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40.

Tekstiniai reglamentai Nr. 01;02;03;05;08;32;33;34.

2. Labai maža dalis planuojamos teritorijos patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcinę zoną ŠMS-9-5. Tai intensyviai naudojamų želdynų zona. Galimi naudojimo tipai – BZ, AI, SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - B; E; V; R; I2.

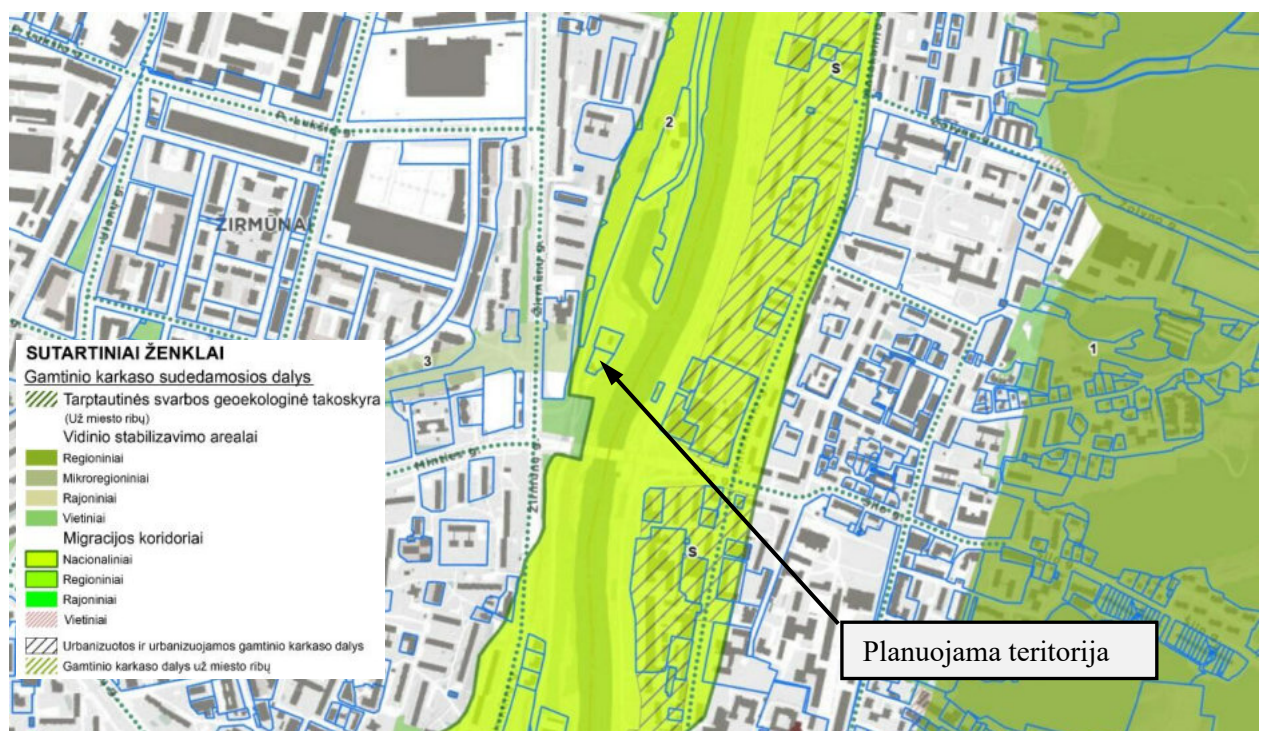
Tekstiniai reglamentai Nr. 32;33;34;35.

Tekstiniai reglamentai Nr.:

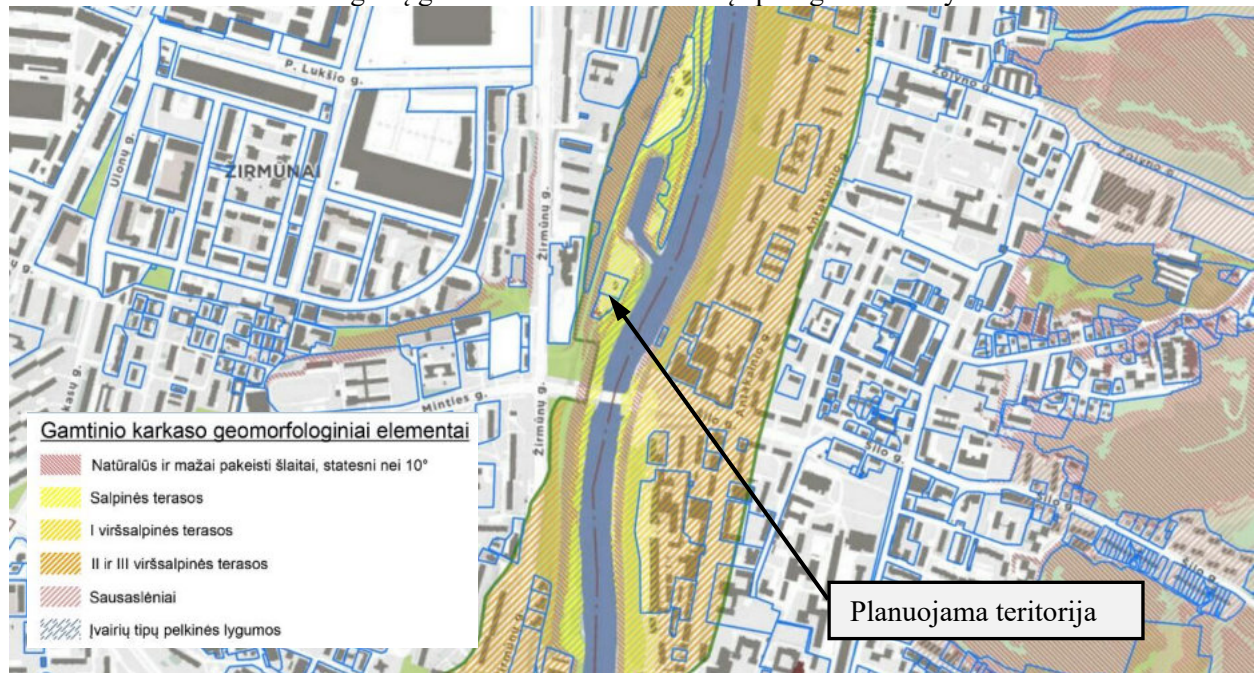
- 01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;
- 02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
- 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);
- 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;
- 08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;
- 32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 33 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- 34 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.
- 35 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Įgyvendinimo prioritetas - Prioritetinė plėtos teritorija.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemoje planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas – tai Nacionalinis migracijos koridorius:



Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai planuojama teritorija pažymėta kaip salpos, pakeistos, teritorija, todėl planuojamoje teritorijoje turi būti taikomi Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai:



Pagrindiniai BP brėžinyje *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai* nurodytų salpų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai taikomi planuojamoje teritorijoje:

„Salpinių terasų tvarkymo reikalavimai:

72.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose salpinėse terasose laikomasi principinės nuostatos: gamtinių elementų – tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina:

72.2.1. galima įrengti plažus, būtinuosius hidrotechninius statinius, prieplaukas; įvertinus potvynių poveikį, įrengiami viešieji takai-jungtys. Galimas pakrantės tvirtinimas, išlaikant esamus lėkštus šlaitus, bioinžineriniams metodams teikiama pirmenybė. Reguluojamas savaiminis užžėlimas. Želdinimas – vietiniais potvynius pakenčiančiais augalais (karklais, meldais ir kt.)

72.2.2. intensyviausio naudojimo potencialą turinčiose salpinių terasų atkarpose galimas „kietojo kranto“ krantinės įrengimas, nesiaurinant upės vagos, prieiga prie vandens įrengiama plačiomis pakopomis;

72.2.3. naujų pastatų statyba galima tik parengus vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, kurių apimtyje privalu atlikti hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizes. Užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą. Statytojas prisiima visą riziką dėl galimos žalos nuo potvynių /poplūdių.“;

Greta planuojamos teritorijos yra BP brėžinyje *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai* pažymėti Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, jų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai:

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

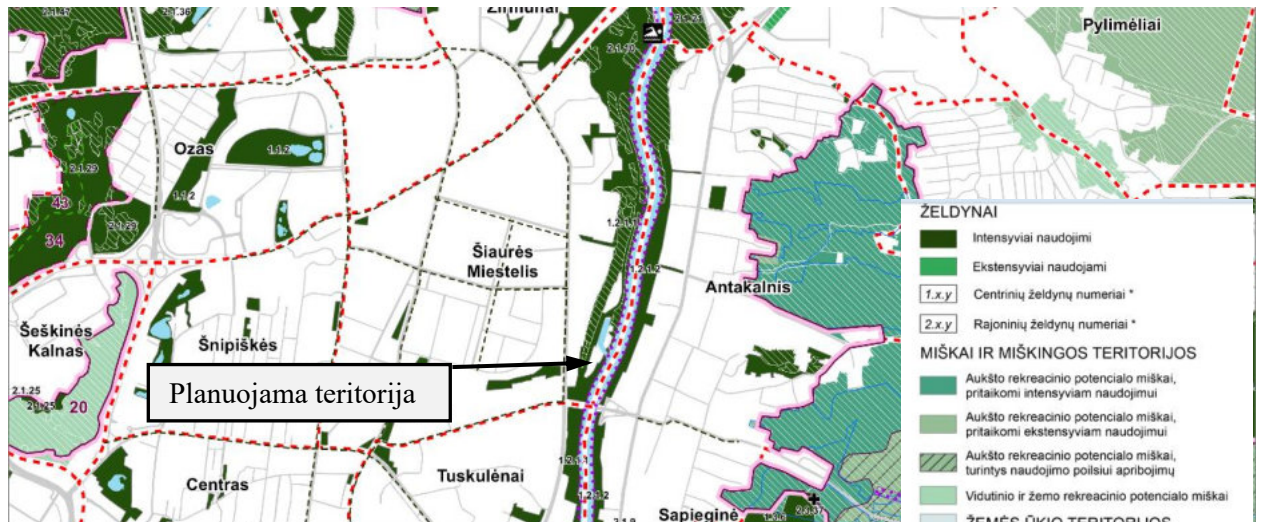
71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

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

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

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinį „Miesto žaluma“ planuojamoje teritorijoje patenka labai nedidelė dalis miesto centrinio želdyno (jungties 1.2.1.1, šaltinis vilnius.lt):

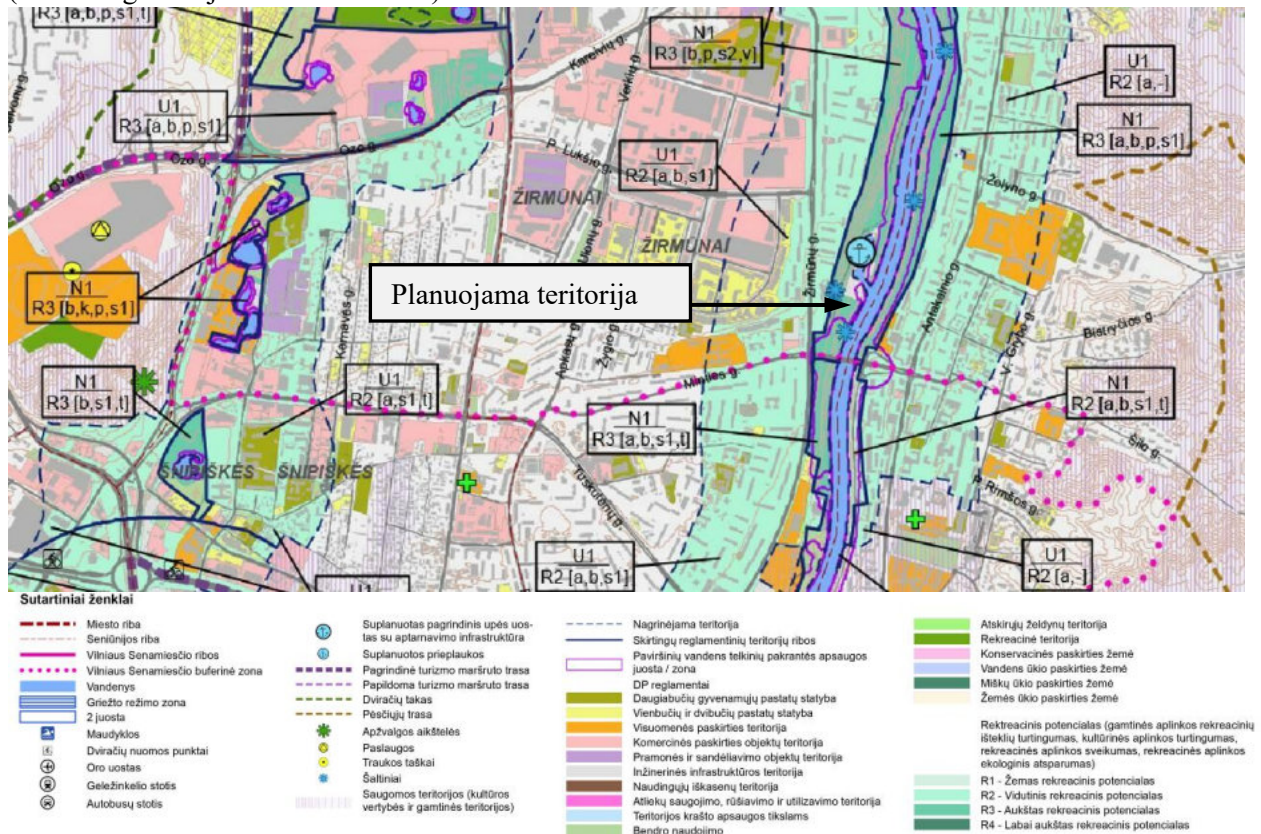


Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detaliojo plano planuojamos teritorijos ribose nėra kultūrinės - istorinės vertės turinčių objektų ar nekilnojamojo paveldo objektų, įrašytų į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Registruotų saugomų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir tokios saugomos teritorijos su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra.

Bendrojo plano susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai, Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemas (TPDR išregistruota) ir kiti TPD inžinerinės infrastruktūros aspektu analizuojami skyriuose Esama susisiekimo infrastruktūra, Esami inžineriniai tinklai.

1.2.2. Planuojamoje teritorijoje galioja patvirtintų specialiojo planavimo dokumentų sprendiniai:

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982):



Planuojama teritorija yra nustatyto aukšto rekreacinio potencialo zonoje, greta yra suplanuotas pagrindinis upės uostas su aptarnavimo infrastruktūra. Planuojama teritorija patenka į reglamentinę teritoriją N1 / R3(b,p,s2,v), tai neurbanizuojamos rekreacinės aplinkos teritorija, kurioje numatytos rekreacijos rūšys – bendroji, pramoginė, aktyvi pramoginė sportinė, verslinė rekreacijos. Specialiajame plane „siūlomas teritorijų naudojimas rekreacijai nenustato žemės sklypų naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, bet nustato rekreacinį potencialą ir rekreacinės veiklos turinį. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos, užstatymo pobūdžiu būtina nepažeisti estetinių kraštovaizdžio vertybių, nedaryti neigiamos vizualinės įtakos aplinkinėms vertybėms ir teritorijoms.“

Aktualūs galiojančių teritorijų planavimo dokumentų inžinerinės infrastruktūros sprendiniai aptariami susisiekiama ir inžinerinės infrastruktūros skyriuose.

2. ESAMA PADĖTIS

Planuojama teritorija yra tarp Neries upės ir Neries gatvės, į kurią įvažiuojama nuo Žirmūnų gatvės greta Šilo tilto. Nuo planuojamos teritorijos iki Neries upės yra žalioji bendro naudojimo teritorija, atstumas iki upės yra apie 37 - 47 m.

2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA

Planuojama teritorija – apima du privačios nuosavybės sklypus ir nedidelį valstybinės žemės plotą – viso apie 0,4000 ha.

Planuojami sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo unikalus / kadastrinis Nr.	Žemės naudojimo paskirtis / naudojimo būdas / pobūdis	Sklypo plotas / užstatyta teritorija, ha	Pastabos
1.	0101-0023-0023 / 0101/0023:23	Kita / Gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	0,1941 / 0,1941	Vilnius, Žirmūnų g. 1A
2.	4400-1253-6497 / 0101/0023:275	Kita / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	0,1600 / 0,1600	Vilnius, Žirmūnų g. 3B

Abu sklypai yra užstatyti.

Sklype Žirmūnų g. 1A yra pastatas – gyvenamasis namas, kurio paskirtis yra gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabutis pastatas, un. Nr. 1094-0486-3018), pastato bendras plotas 141,28 kv.m, užstatytas plotas 200 kv.m. Taip pat yra pagalbinio ūkio pastatas (un. Nr. 1094-0486-3129) – kiemo rūšys, kurio užstatytas plotas 38 kv.m. Gyvenamasis namas yra avarinės būklės.

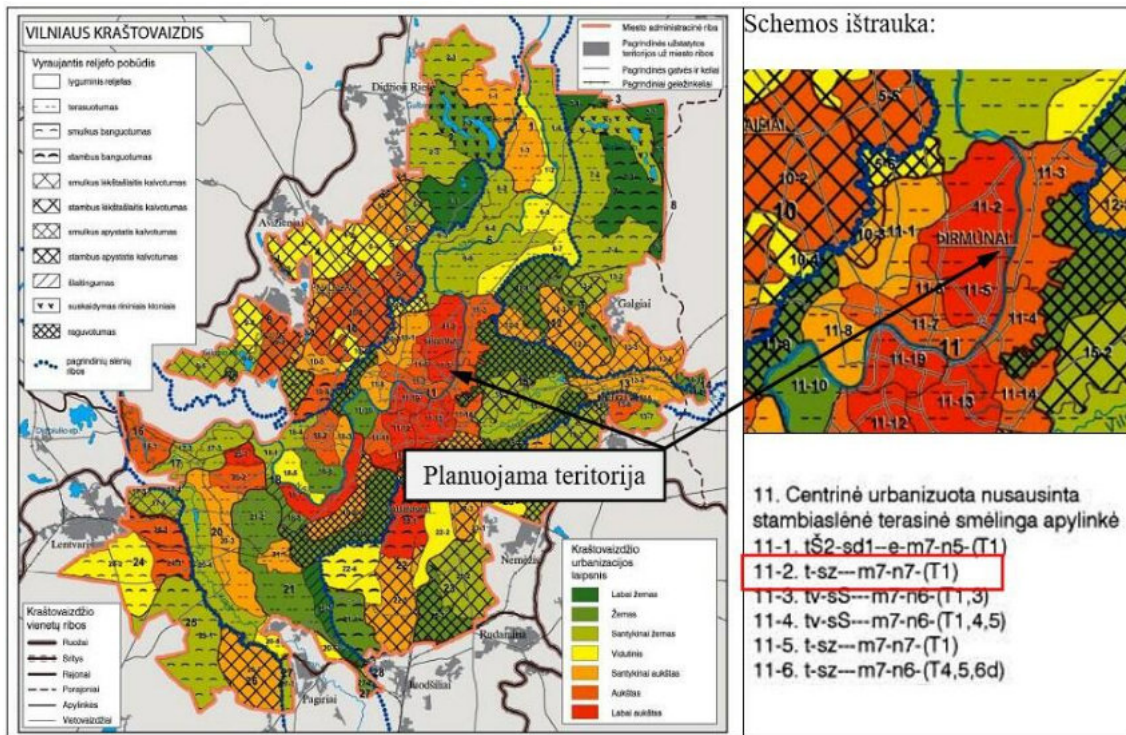
Sklype Žirmūnų g. 3B yra pastatas – gyvenamasis namas (dviejų butų pastatas, un. Nr. 1094-0486-4015), pastato bendras plotas 162,22 kv.m, užstatytas plotas 169 kv.m. Taip pat sklype yra pagalbinio ūkio pastatas (un. Nr. 4400-5453-1396), kurio užstatytas plotas yra 50 kv.m.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- sklype Žirmūnų g. 1A įrašų nėra,
 - sklype Žirmūnų g. 3B:
 - 1) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 0,0039 ha.
 - 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0121 ha.
- Servitutų nenustatyta.

2.2. GAMTINĖ APLINKA

Kraštovaizdis. Vadovaujantis Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinio rajonavimo kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje schema (P. Kavaliauskas, 2011), planuojama teritorija patenka į labai aukšto (miestų centrai, senamiesčiai, pramoniniai rajonai) urbanizacijos laipsnio teritoriją (n7) – Centrinę urbanizuotą nusaustą stambiaslėnę terasinę smėlingą apylinkę (žiūrėti schemos ištrauka žemiau, šaltinis P.Kavaliauskas „Kraštovaizdžio samprata ir planavimas“):



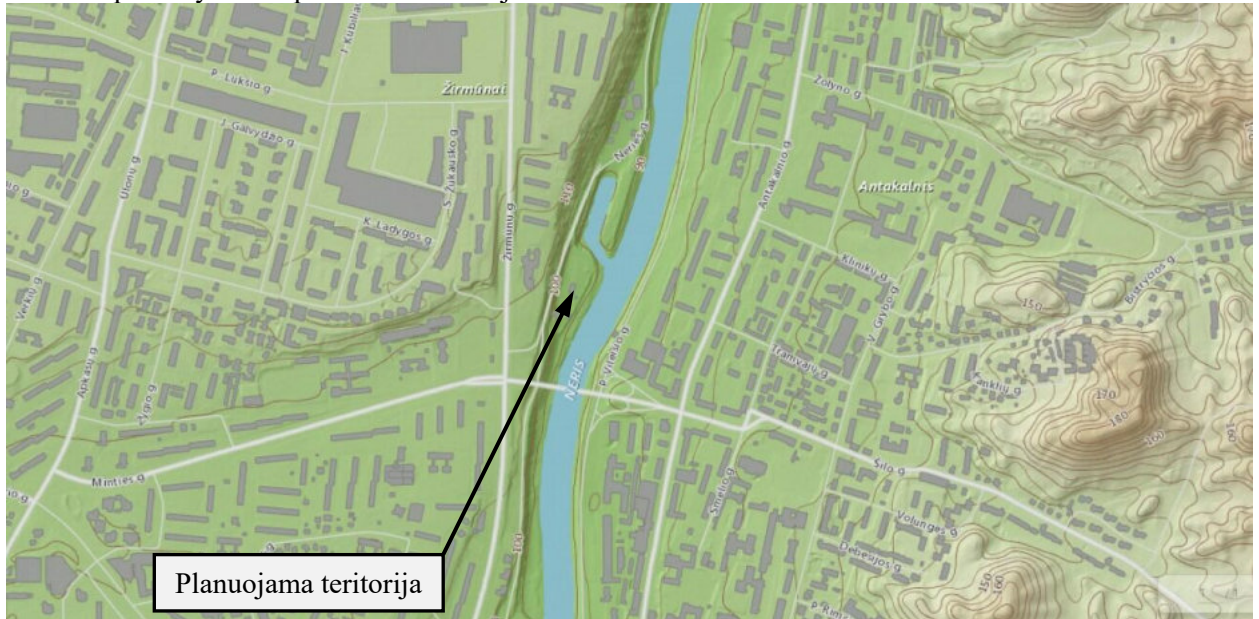
Tai terasuoto reljefo (t), smėlingo žvirgždingo grunto (sz), miesto želdynų (m7), naujausių laikų modernaus laisvo planavimo erdvinio tipo užstatymo (T1) teritorija.

Reljefas. Nemuno vardu pavadintas paskutinysis ledynas, atslinkęs į Lietuvą maždaug prieš 25-21 tūkst. metų ir apdenkęs storu ledo šarvu beveik visą Lietuvą, sustojo ties Vilniumi, neįveikęs aukštai iškilusio Medininkų kalvyno. Šio paskutiniojo ledyno pakraščio ruože susiformavo Vilniaus reljefas. Vilniaus teritoriją žemėvaizdžiai pasižymi kontrastingomis reljefo formomis palyginti kompaktiškoje teritorijoje. Reljefo formų požiūriu išskiriami - stačiais šlaitais izoliuotas erozinis kalvynas (Sapieginė); terasuoti pakopiškai žemėjantys Neris ir Vilnios suformuoti šlaitai, sudarantys natūralų amfiteatrą (Senamiestis); plynaukštė (Naujamiestis); Vilnios kanjonas (Paplauja su kaimyninėmis Rasomis ir Užupiu); iš pietų ir vakarų miestą juosia moreninės aukštumos. Tokia įvairovė suteikė atskiroms miesto erdvėms tik joms būdingas savybes. Centrinė Vilniaus miesto dalis yra plačiame (~5 km) Neris senslėnyje, kuris link upės leidžiasi terasomis. Gilų slėnių taip pat sudaro ir Neris intakas Vilnia.



2.2.1 pav. Žeimenos–Neris–Vokės–Merkio prieledyninės upės („urtromo“) suformuoto senslėnio fragmentas Vilniuje (šaltinis LGT leidinys VILNIAUS MIESTO KVARTERO GEOLOGIJA IR GEOMORFOLOGIJA, autorius Rimantė Guobytė)

Neries senslėnis apima terasinio poledynmečio slėnio, kuriame ir yra planuojama teritorija bei terasinio prielėdyninės upės klonio teritorijas.

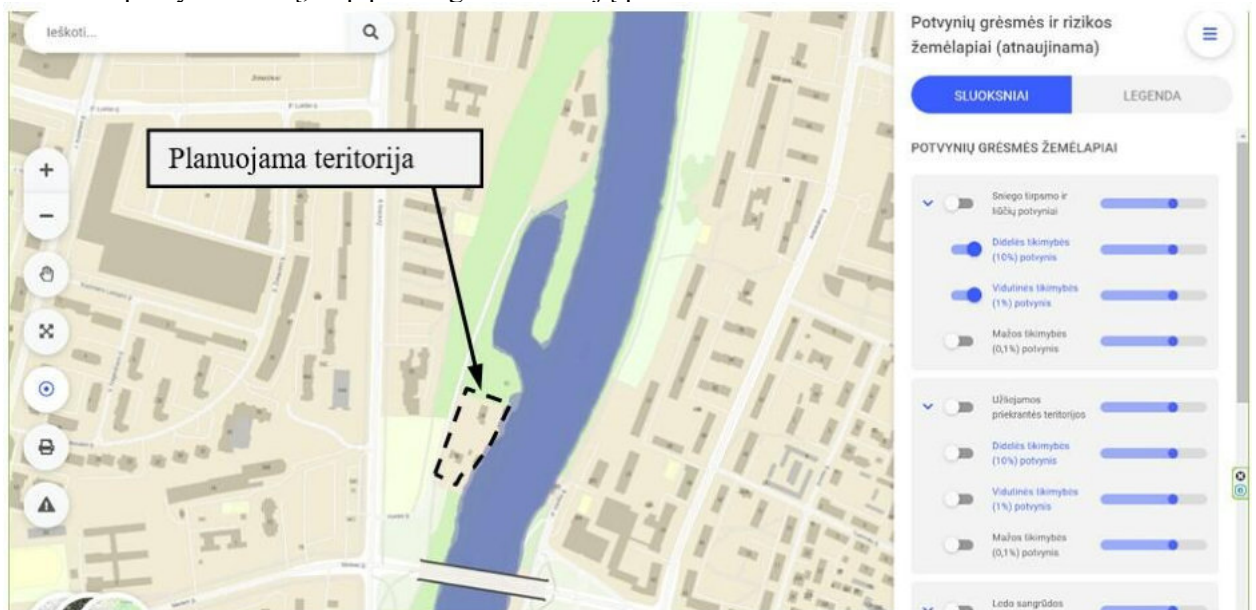


2.2.2 pav. Lietuvos reljefo žemėlapis ištrauka (šaltinis geodata.lt)

Planuojama teritorija yra lokaliaje poledynmečio upės slėnio terasos dalyje, reljefas pamažu kylantis vakarų kryptimi nuo maždaug 92 iki maždaug 94 altitudės. Neries upė nuo planuojamos teritorijos yra maždaug už 35-45 m, reljefo altitudė prie upės svyruoja maždaug apie 88 m nuo jūros lygio. Vakarų planuojamos teritorijos pusėje yra terasos šlaitas, kurį kerta Neries gatvė ir kuris kyla iki pat už Neries gatvės esančio užstatymo. Altitudės kyla nuo maždaug 94 prie planuojamos teritorijos iki maždaug 110. Planuojamai teritorijai taikomi Vilniaus miesto bendrajame plane nurodyti *Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų salpinių terasų ir natūralių ir mažai pažeistų šlaitų* apsaugos ir tvarkymo reikalavimai.

Paviršinis hidrografinis tinklas. Hidrologiniu požiūriu planuojama teritorija priklauso Neries upės pabaseiniui. Nuo planuojamos teritorijos ribos iki Neries upės yra ~35-45 metrai. Neries upės apsaugos juosta ir apsaugos zona nustatoma vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu ir į planuojamos teritorijos ribas nepatenka.

Keičiantis klimatui Lietuvoje vis dažnesni ne pavasariniai upių potvyniai tirpstant sniegui, o kilę po stichinių liūčių ir jie gresia visus metus. Aplinkos ministerijos parengti potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapiai naudojami rizikos valdymo planų parengimui ir nustatymui priemonių, skirtų sumažinti potvynio riziką, taip pat rengiant teritorijų planavimo dokumentus.



2.2.3 pav. Lietuvos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis ištrauka (šaltinis <https://uetk.biip.lt>)

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Planuojama teritorija būdama Neries upės salpinėje terasoje patenka į potvynio rizikos teritoriją. Todėl ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatyta, kad ją planuojant yra privalu atlikti hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizes. Sprendinių stadijoje šios ekspertizės atliekamos ir atsižvelgiant į išvadas nustatomi užstatymo reglamentai, statytojas prisiima visą riziką dėl galimos žalos nuo potvynių /poplūdių.

Želdynai ir želdiniai. Planuojamų sklypų teritorija dalinai apaugusi medžių ir krūmų želdiniais.



2.2.4 pav. Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapis su pažymėtais valstybinių miškų plotais (šaltinis vilnius.lt)



2.2.5 pav. Ištrauka iš ortofotografinio žemėlapis su pažymėtais valstybinių miškų plotais (šaltinis vilnius.lt)

Pagal 2025-10-24 atliktą medžių inventorizaciją planuojamoje teritorijoje yra keturi esami medžiai:

Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras 1.30 m. aukštyje (cm)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5 (vertinimas, rekomendacijos)

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

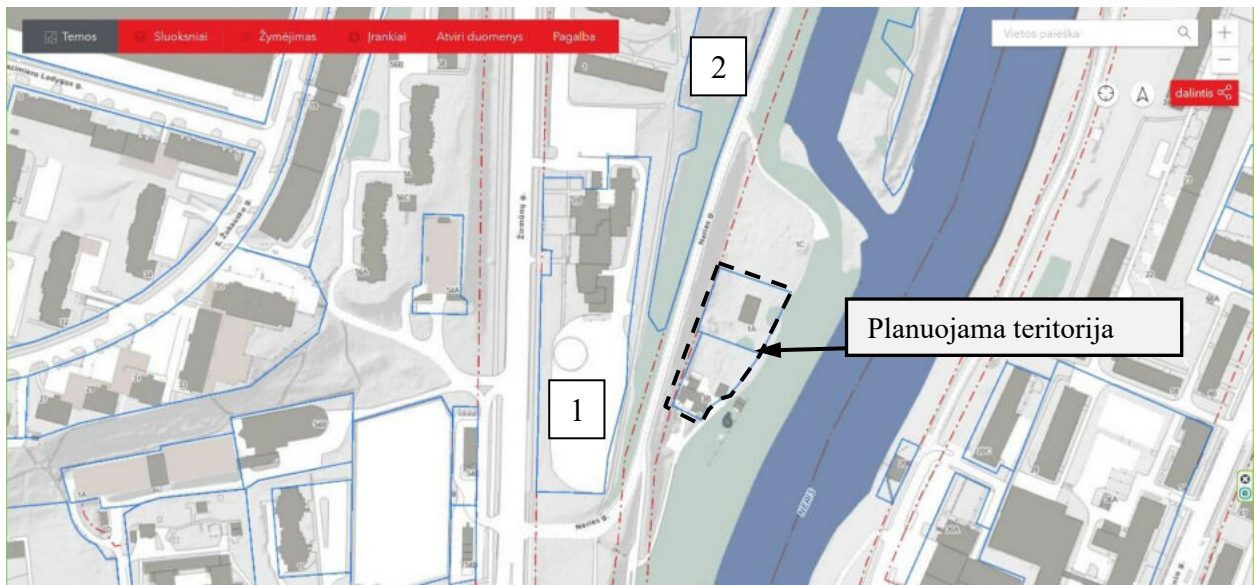
1	Karpotasis beržas	Betula pendula	20	5 (Nudžiūvęs, aplūžusiomis ir pakibusiomis šakomis, rekomenduojama šalinti)
2	Karpotasis beržas	Betula pendula	43	5 (Nudžiūvęs, kamienas mediena paveikta grybo, rekomenduojama šalinti)
3	Karpotasis beržas	Betula pendula	47	3 (Džiūstanti laja, aplūžusios šakos, Stebėti būklę. Būklei pakitus spręsti dėl medžio priežiūros arba šalinimo)
4	Paprastoji eglė	Picea abies	34	3 (Džiūstanti, kamienas užpultas žievėgraužio tipografo. Rekomenduojama šalinti dėl galimo tipografo populiacijos išplitimo į aplinkinius medžius)

Medžio būklės indekso paaiškinimai:

- 1 - Geros būklės medis
- 2 - Vidutinės būklės medis
- 3 - Nepatenkinamos būklės medis
- 4 - Blogos būklės medis
- 5 - Šalinamas medis
- 6- Saugomo gamtos objekto statusą turintis medis.

2.3. GRETIMYBĖS

Pateikiama planuojamos teritorijos su gretimybėmis schema (šaltinis vilnius.lt):



Planuojamą teritoriją šiaurės pusėje riboja valstybinė žemė, šiuo metu nesutvarkyta infrastruktūros (vandens uosto) teritorija. Rytų ir pietų pusėse – valstybinė žemė - miesto želdynų teritorija, vakarų pusėje – Neries gatvės raudonosios linijos (atstumas tarp RL ~19-20 m). Vakarų pusėje už Neries gatvės yra visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypas, kuriame yra mokslo paskirties pastatas – moksleivių techninės kūrybos rūmai.

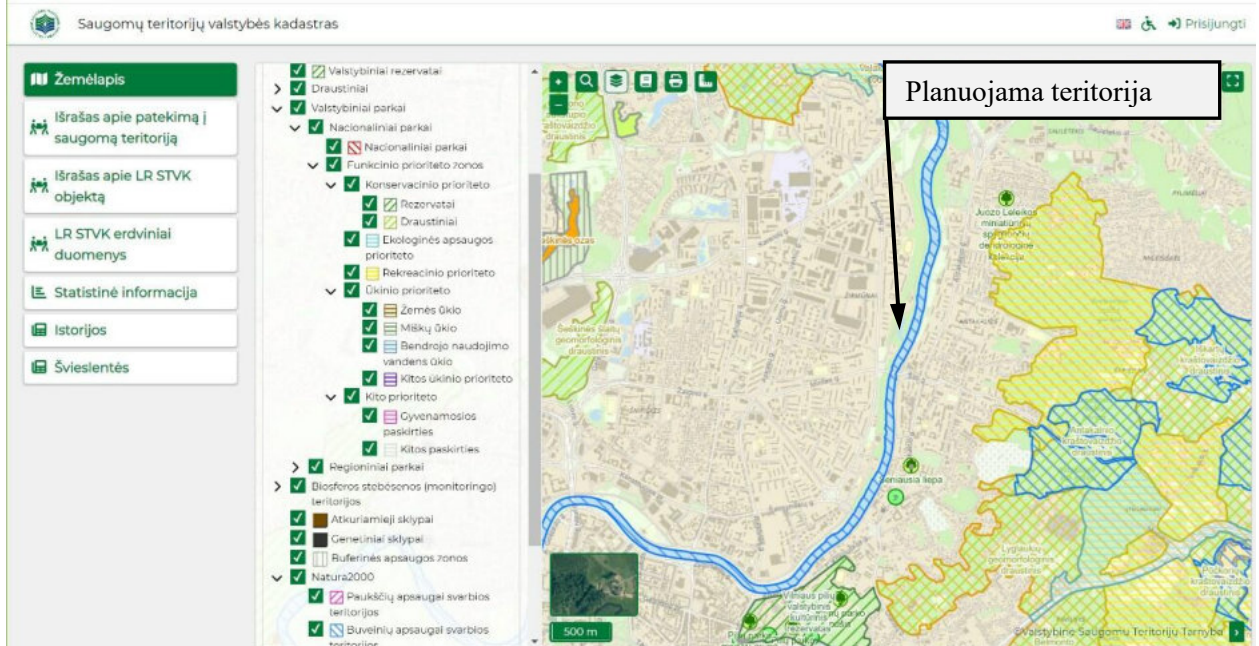
Kaimyniniai planuojamai teritorijai žemės sklypai:

1. Sklypas kadastro Nr. 0101/0023:250 (visuomeninės paskirties teritorijos sklypo unikalus Nr. 4400-0295-9048, Vilnius, Žirmūnų g. 1B, LT-09101);
2. Sklypo kadastro Nr. 0101/0023:140 (miškų ūkio paskirties sklypo unikalus Nr. 4400-4277-8416).

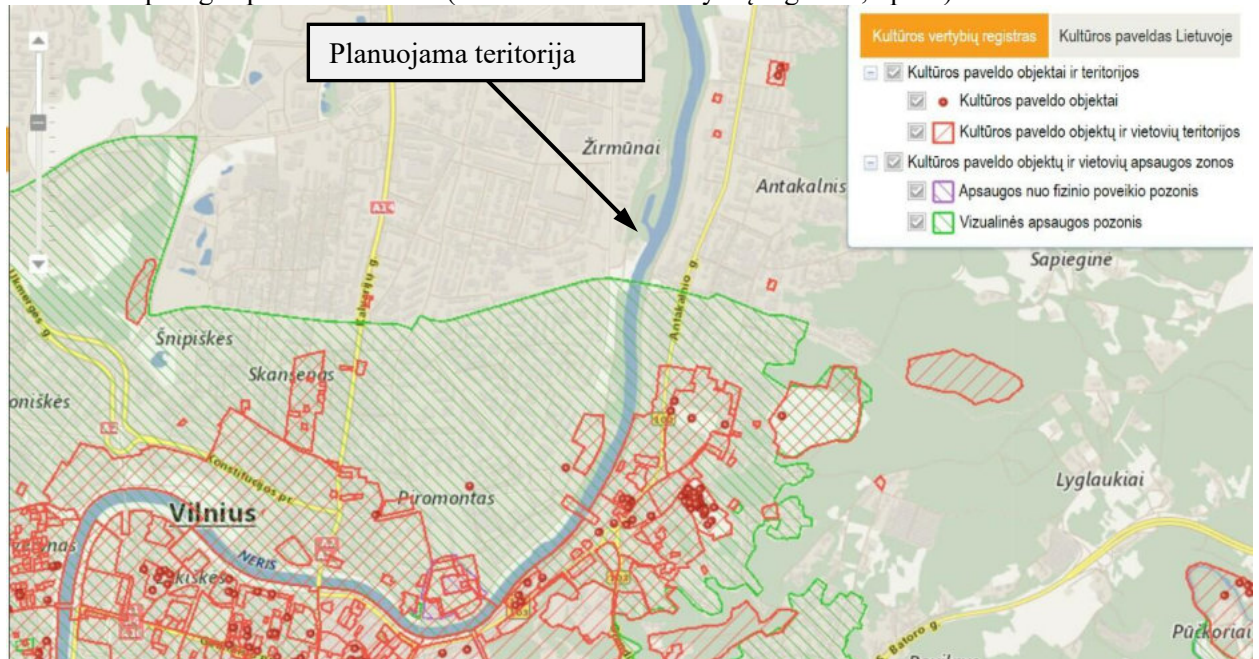
Mažiausias atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki gretimo mokslo paskirties pastato yra ~56 m. Nuo planuojamos teritorijos ribos iki Neries upės yra ~35-45 metrai.

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Planuojama teritorija nepatenka į registruotų saugomų teritorijų ar nekilnojamojo kultūros paveldoteritorijų ribas. Nuo planuojamos teritorijos iki arčiausiai esančios saugomos teritorijos – Natura 2000 (Neries upė) ~35-45 m (šaltinis Saugomų teritorijų valstybės kadastras, stvk.lt):



Nuo planuojamos teritorijos iki nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos – Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ~150 m (šaltinis Kultūros vertybių registras, kpd.lt):

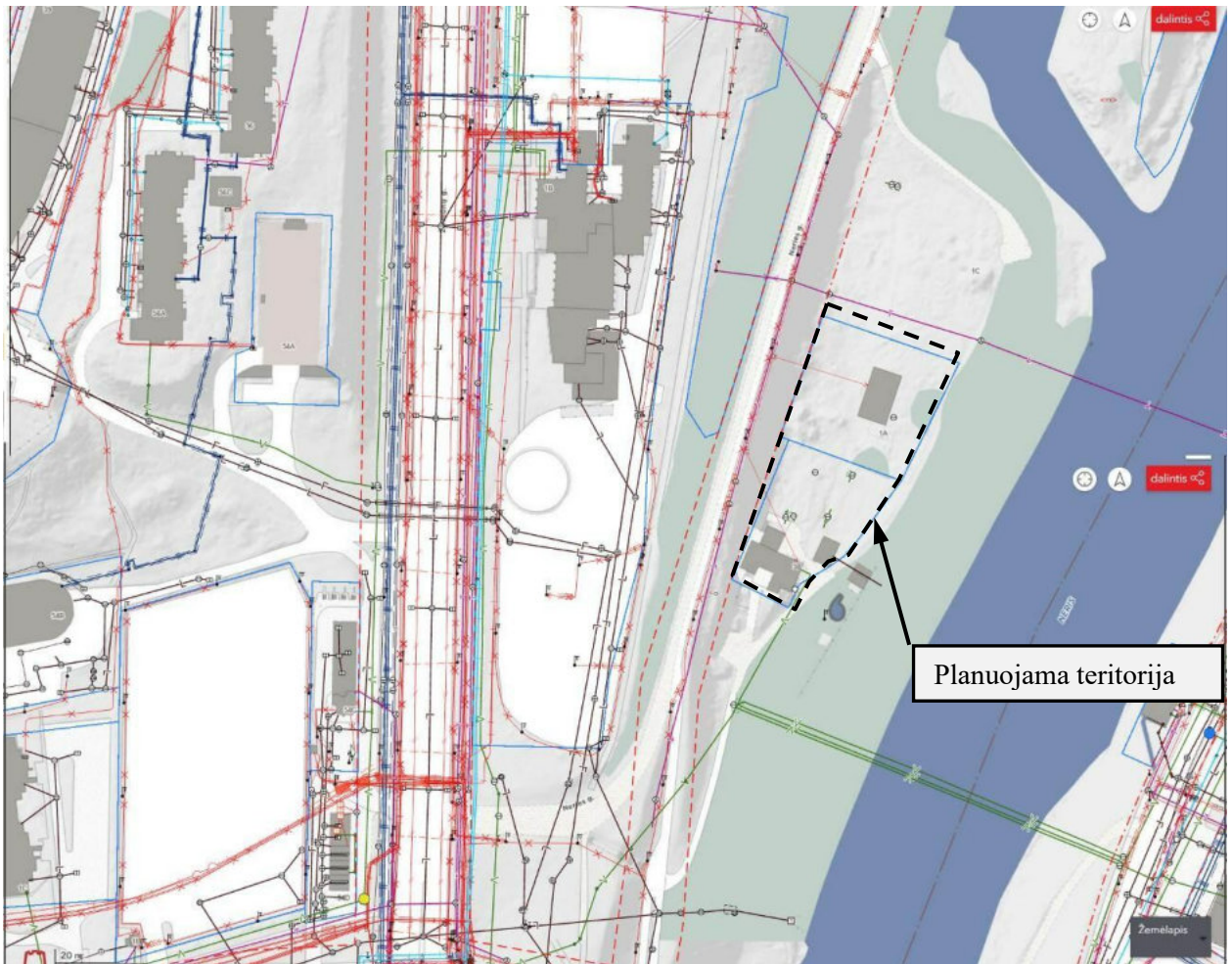


2.4. ESAMA INŽINERINIŲ TINKLŲ IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ BŪKLĖ

2.4.1. Esami inžineriniai tinklai.

Planuojama teritorija yra užstatyta, tačiau esami pastatai turi tik elektros tiekimą ir vienas iš pastatų turi centralizuotą vandentiekį, būtines nuotekos tvarkomos vietiniuose nuotekų tvarkymo įrenginiuose. Tačiau planuojama teritorija yra gerai inžineriškai aprūpintoje miesto teritorijoje. Greta yra centralizuoti vandentiekio, šiek tiek toliau buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, ryšių komunikacijos, Žirmūnų gatvėje centralizuoto šilumotiekio trasa.

Pateikiama planuojamos teritorijos su esamais inžineriniais tinklais schema (šaltinis vilnius.lt):



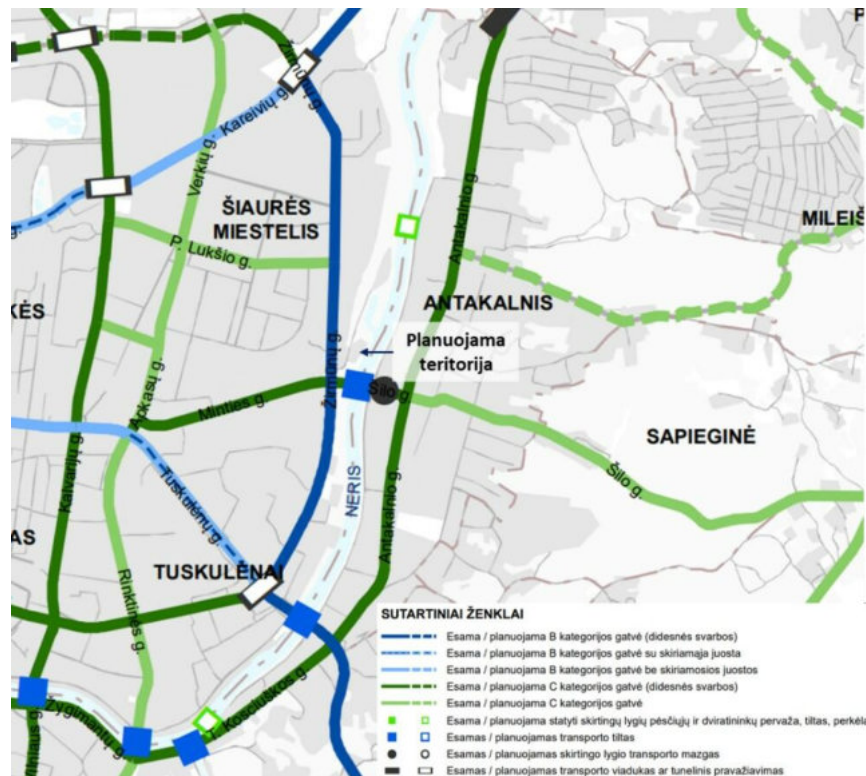
Sprendinių stadijoje planuojant užstatymą, numatoma prijungti prie esamų centralizuotų tinklų pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas sąlygas.

2.4.2. Susisiekimo komunikacijos.

Planuojamoje teritorijoje ir greta planuojamos teritorijos galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, nagrinėjami rengiant susisiekimo sprendinius:

1. Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (T00086338);
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856 „Dėl Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano tvirtinimo“ (T00072197);
3. 2010-06-09 patvirtintas Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detalusis planas (T00060540);
4. 2025-01-22 patvirtintas 0,96 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu (T00095284);
5. Parengtas Apie 1 ha teritorijos tarp Neries gatvės, Neries upės ir Šilo gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu (K-VT-13-24-1269).

Esamas gatvių tinklas aplink planuojamą teritoriją yra gerai išvystytas. Arčiausiai esanti B kategorijos (pagrindinė) Žirmūnų gatvė yra keturių eismo juostų, ja kursuoja viešasis transportas. C kategorijos (aptarnaujančios) Minties, Šilo, Antakalnio gatvės sujungia esamą susisiekimo sistemą. Jomis taip pat kursuoja viešasis transportas.



2.4.1 pav. Susisiekimo sistema ir gatvių kategorijos

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose įvažiavimas į Neries gatvę iš Žirmūnų g. yra rodomas toje pat vietoje kaip ir Žiemos uosto detalajame plane, tačiau gatvei nėra nustatyta inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinė zona – gatvės ribos patenka į intensyviai naudojamų želdynų zoną.

Transporto srautai šalia esančiose Žirmūnų ir Šilo (atkarpoje tarp Žirmūnų ir Antakalnio gatvių) ir Antakalnio gatvėje pakankamai intensyvūs – 2000–2700 automobilių per valandą. Valandiniai transporto srautai aplink planuojamą teritoriją pateikiami kartogramoje:



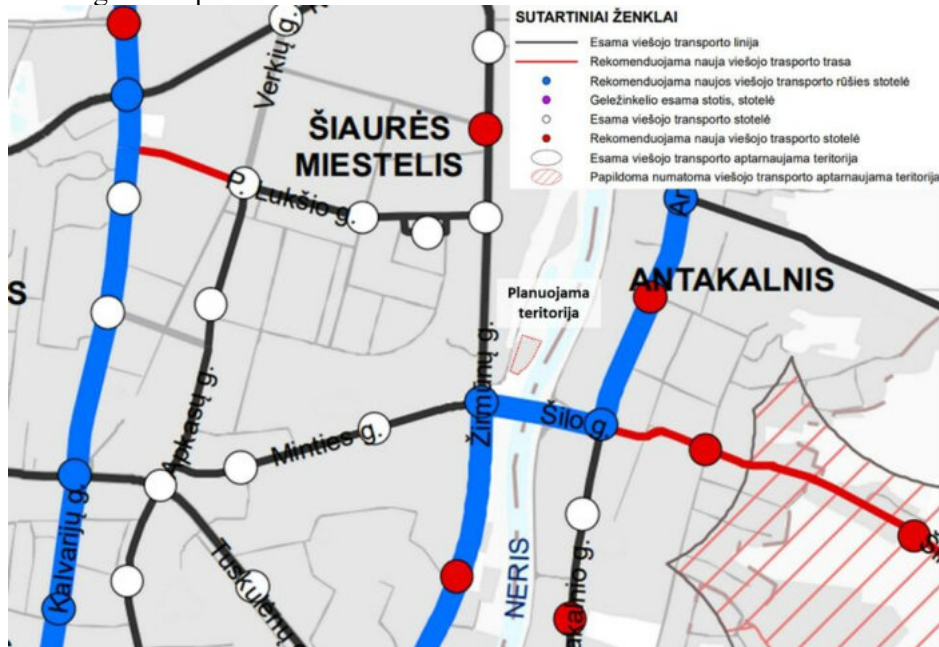
2.4.2 pav. Valandinių transporto srautų kartograma

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

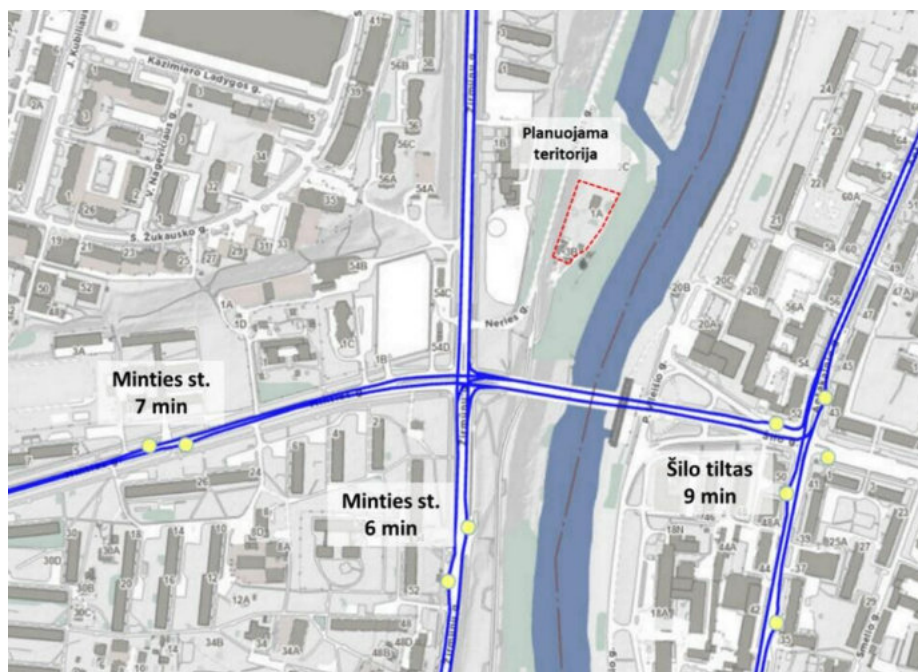
Viešasis transportas

Planuojama teritorija Vilniaus miesto bendrojo plano duomenimis patenka į esamą viešojo transporto aptarnavimo teritoriją. Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausių viešojo transporto stotelių ėjimo atstumas nesiekia 10 minučių: Minties st. Minties gatvėje – 7 min ėjimo atstumu, Minties st. Žirmūnų gatvėje – 6 min atstumu ir Šilo tilto stotelės – 9 min ėjimo atstumu (į kelionės laiką

neįskaičiuojant laukimo prieš perėją). Artimiausia stotelė – Minties st. esanti Žirmūnų gatvėje, atstumas iki jos apie 500 m, šis atstumas atitinka Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normas ir Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano iškeltus viešojo transporto paslaugos kokybės reikalavimus teritorijoms patenkančioms į I-ąją hierarchinį aptarnavimo lygmenį. Iš Žirmūnų gatvės Minties st. viešuoju transportu pasiekiami daug miesto krypčių: Šiaurės miestelis, Žirmūnai, Antakalnis, Saulėtekis, Pašilaičiai, Karoliniškės, Pilaitė, Stotis, Naujininkai, Žemieji Paneriai. Minties st. esančioje Minties gatvėje stoja tik vienas viešojo transporto maršrutas – A50 Antakalnis–Didlaukio–Baltupio g.–Bajorai. Dalis maršrutų stonančių Minties stotelėje stoja ir „Šilo tilte“, tačiau nuo „Šilo tilto“, dėl troleibusų dažnumo greičiau pasiekiamas Senamiestis bei Stotis.



2.4.3 pav. Ištrauka iš viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schemos
Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00086338)



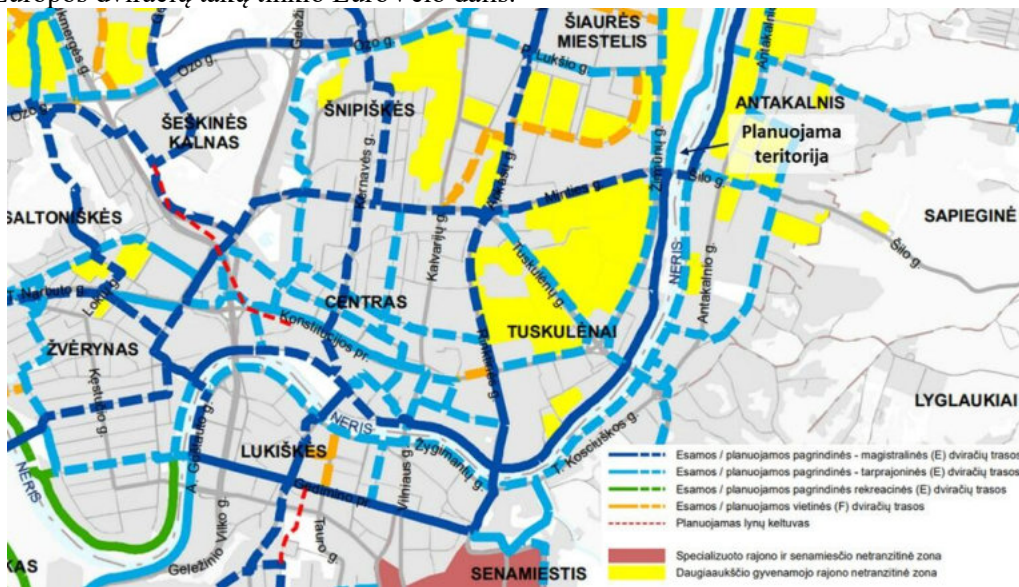
2.4.4 pav. Viešojo transporto stotelių pasiekiamumas
Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės duomenys (maps.vilnius.lt)

Bevariklis transportas ir susisiekimas pėsčiomis

Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniai numato junglų pagrindinių (skirtų kasdieniam susisiekimui) dviračių takų tinklą aplink planuojamą teritoriją esančiose gatvėse. Nuo bendrojo plano patvirtinimo, planuojamos teritorijos pasiekiamumui svarbūs takai, kurie brėžinyje buvo žymimi kaip

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

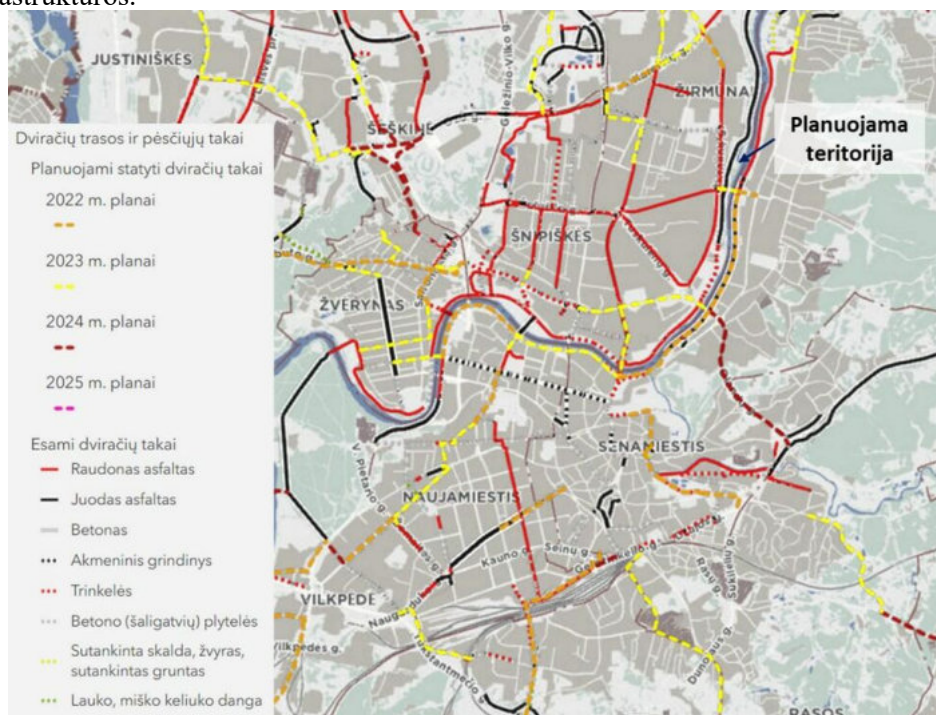
planuojami, jau yra įrengti šiose gatvėse: Žirmūnų, Minties, Tuskulėnų, Olimpiečių, Apkasų, Rinktinės, Žalgirio. Planuojama teritorija yra šalia esamos pagrindinės tarprajoninės dviračių tramos Neries gatvėje, kuri yra Europos dviračių takų tinklo EuroVelo dalis.



2.4.5 pav. Dviračių takų tinklo schema

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00086338)

Vertinant, jog kasdienėms kelionėms dviračių dauguma žmonių renkasi kelionėms iki 5 km, planuojama teritorija yra itin patogioje vietoje pasiekti darbo vietas miesto centrinėje dalyje, Senamiestyje, Naujamiestyje, Žirmūnuose, Oze, Antakalnyje. Šios kryptys patogiai pasiekiamos ne tik dėl atstumo, lygaus reljefo šioje miesto dalyje, bet ir dėl įrengtos ir iki 2025 m. suplanuotos įrengti dviračių infrastruktūros.



2.4.6 pav. Esami ir planuojami dviračių takai

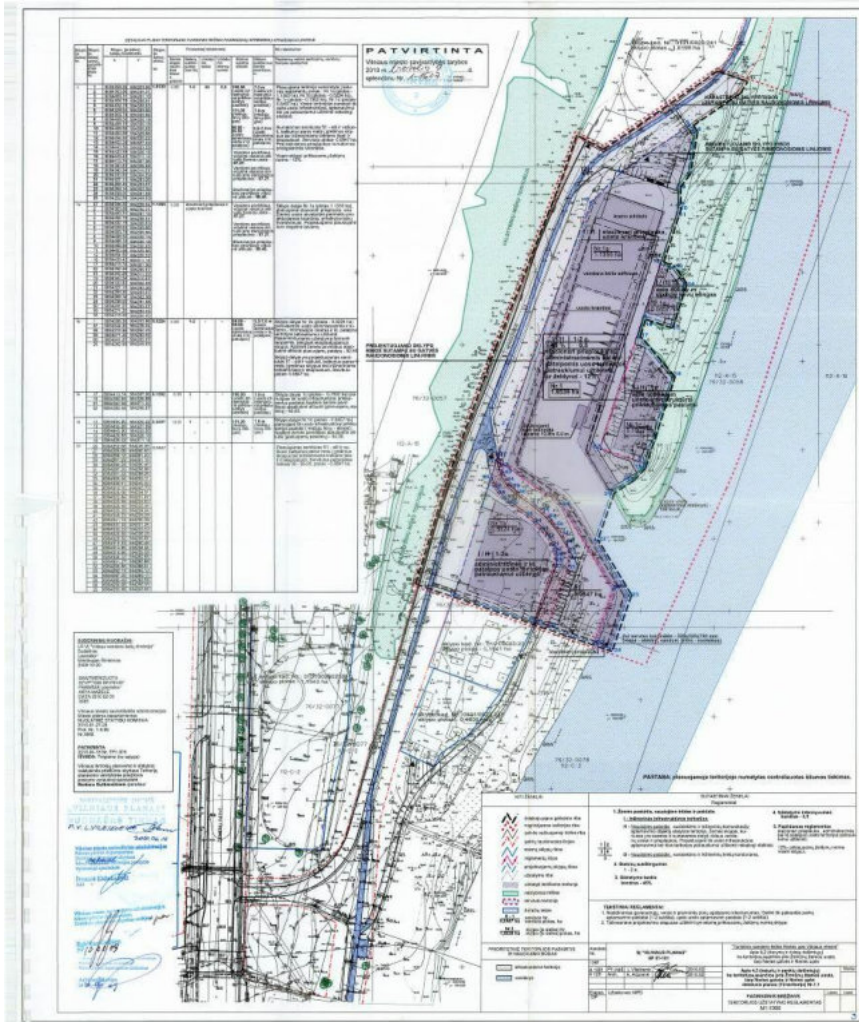
Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės duomenys (maps.vilnius.lt)

Susisiekimo kelionės pėsčiomis iš planuojamos teritorijos, jei kelionės tikslas nėra viešojo transporto stotelė, nėra tokios patogios kaip dviračiu – kelionė pėsčiomis iki miesto centrinės dalies (centro ar senamiesčio) truktų apie 40 minučių.

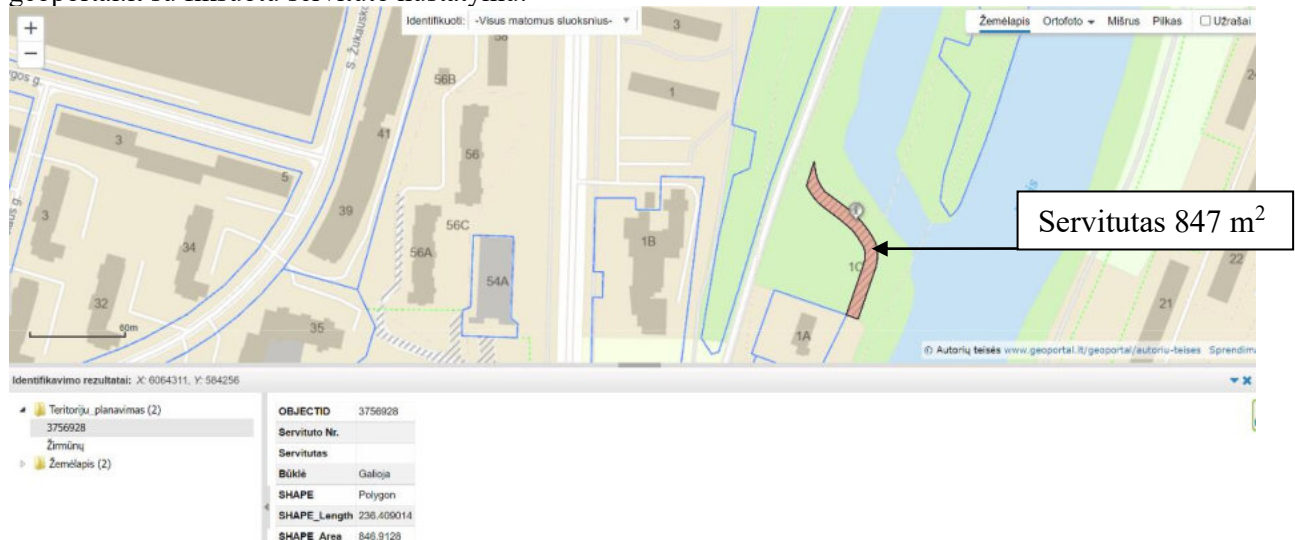
GRETA PLANUOJAMOS TERITORIJOS PARENGTI IR / AR PATVIRTINTI DETALIEJI PLANAI:

Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detalusis planas (T00060540)

„Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detalioju planu“, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-06-09 sprendimu Nr. 1-1607 (T00060540), numatyti Neries gatvės sprendiniai, patvirtintame detaliajame plane pravažiavimui nustatytas servitutas (žr. žemiau detaliojo plano (T00060540) pagrindinis brėžinys, šaltinis tptr.lt):



Žemiau pateikiamos ištraukos iš žemėlapio „Žemės sklypų ir žemėnaudų ribų duomenys“, šaltinis geoportal.lt su fiksuotu servitutu nustatymu:



Pav. Ištraukos iš Vilniaus m. sav. žemėlapio „Žemės sklypų ir žemėnaudų ribų duomenys“, šaltinis geoportal.lt

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. sausio 10 d. įsakymu Nr. A30-104/22 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2022 m. birželio 13 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-127/22, išduotomis planavimo sąlygomis.

Detaliojo planavimo tikslas: atlikti apie 0,4 (keturių dešimtųjų) ha teritorijos prie Neries gatvės detaliojo plano rengimą planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklypuose Žirmūnų g. 1A (kadastro Nr. 0101/0023:0023) ir Žirmūnų g. 3B (kadastro Nr. 0101/0023:0275) kurio tikslas: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

3.1. Urbanistinis integralumas, užstatymo ir erdvių formavimo principai, poveikio miestovaizdžiui vertinimas

Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08), Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (T00072197, 2014-07-11), Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR registracijos Nr. T00075982) ir kitų aukštesnio lygmens planavimo dokumentų sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinus besiribojančioje su planuojama teritorija ir gretimoje teritorijoje galiojančių ir parengtų TPD sprendinius:

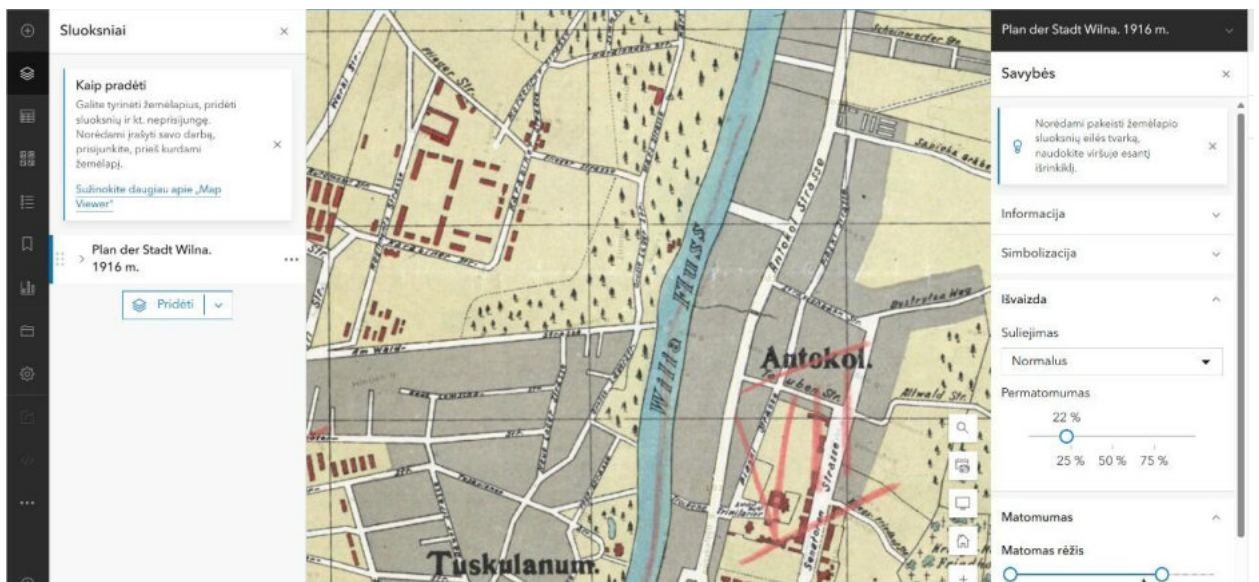
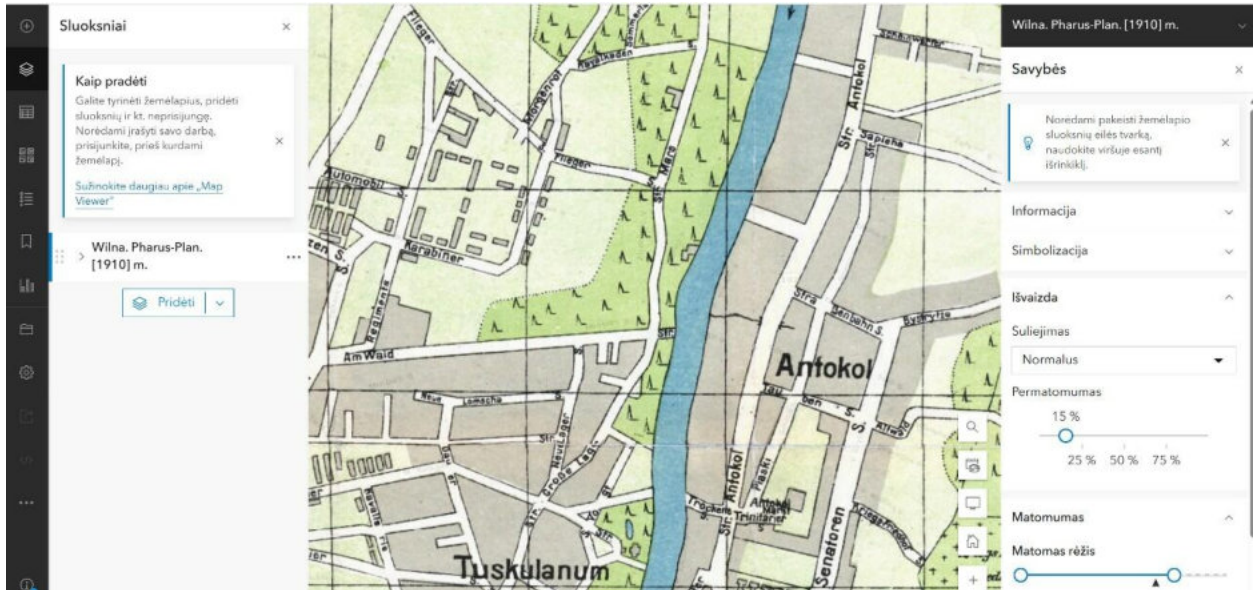
- Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 9 d. sprendimu Nr. 1-1607 (T00060540) sprendinius. Galiojančiu detaliuoju planu buvo suformuotas kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijų žemės sklypas, skirtas vandens uosto statinių statybai. Detaliojo plano sprendiniuose suformuotas servitutinis privažiavimas nuo Neries gatvės iki sklypų Žirmūnų g. 1A ir 3B ir bendro naudojimo teritorijos prie Neries upės.
- 0,96 ha teritorijos prie Neries gatvės detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. sausio 22 d. įsakymu Nr. 30-167/25 (T00095284), sprendinius. Detaliuoju planu suformuotas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypas tarp Neries gatvės raudonųjų linijų – gatvė skirta privažiavimams į esamus sklypus ir kitas gretimas teritorijas. Įvertinus dviračių tako svarbą miesto ir tarptautiniame dviračių trasų tinkle, o taip pat statybos techniniame reglamente nustatytus šios kategorijos gatvės techninius parametrus ir erdvės panaudojimo reikalavimus, Neries gatvė numatyta kaip dviračių gatvė. Dviračių gatvė skirta ne motorinių ir motorinių transporto priemonių (mišriam) eismui. Pėstiesiems numatytas atskiras šaligatvis.
- Parengtus Apie 1 ha teritorijos tarp Neries gatvės, Neries upės ir Šilo gatvės detaliojo plano K-VT-13-24-1269 sprendinius. Detaliuoju planu suformuotas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypas, kuriame suplanuotas privažiavimas prie (į) besiribojančių sklypų, adresu Žirmūnų g. 1A ir Žirmūnų g. 3B, įrengiant apsisukimo aikštelę formuojamo sklypo pietinėje dalyje.
- Žemės sklypo Žirmūnų g. 3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. 30-1137/25 (T00095665), sprendinius.

Planuojamos teritorijos istorinė raida.

Analizuojant istorinius žemėlapius iki apie 1910 m. planuojamoje teritorijoje užstatymo nėra, vyrauja miškingos teritorijos. Tačiau jau 1910 ar 1916 m. žemėlapiuose prie Neries upės pažymėtas statinys ar statinių grupė gali būti siejami su upės uostu. Žemiau pateikiamos ištraukos iš įvairaus laikmečio istorinių žemėlapių su pažymėta planuojamos teritorijos vieta (šaltinis mab.lt):

Apie 0,4 ha teritorijos prie Nerios gatvės detalusis planas

1. 1910 m. ir 1916 m.



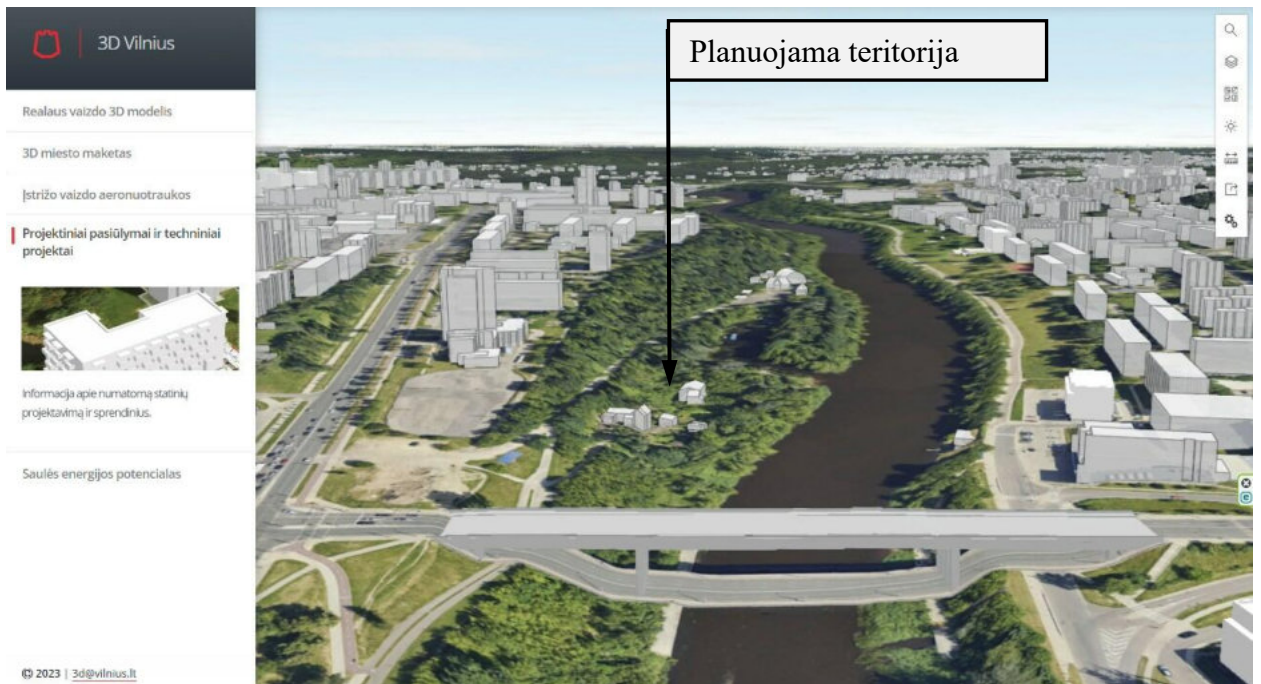
2. 1940 ir 1942 m. žemėlapiuose jau aiškiai matomas žiemos uostas ir šalia jo esantys pastatai





Urbanistinis integralumas - pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius, tobulinant esamus funkcinius ryšius teritorijoje, kuriant mišrias funkcijas.

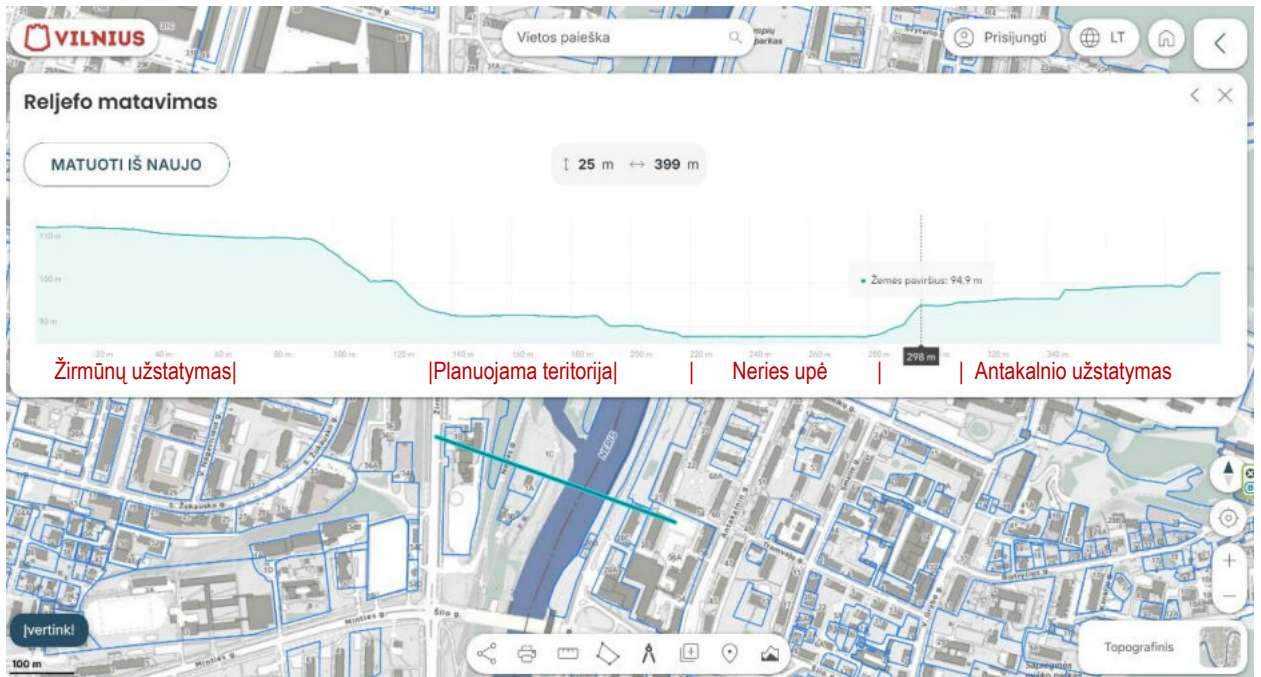
Urbanistinis kontekstas. Planuojama teritorija yra žemutinėje Neries upės terasoje (salpoje). Planuojamoje teritorijoje yra esamas užstatymas.



Pav. Vilniaus 3D modelis, šaltinis vilnius.lt

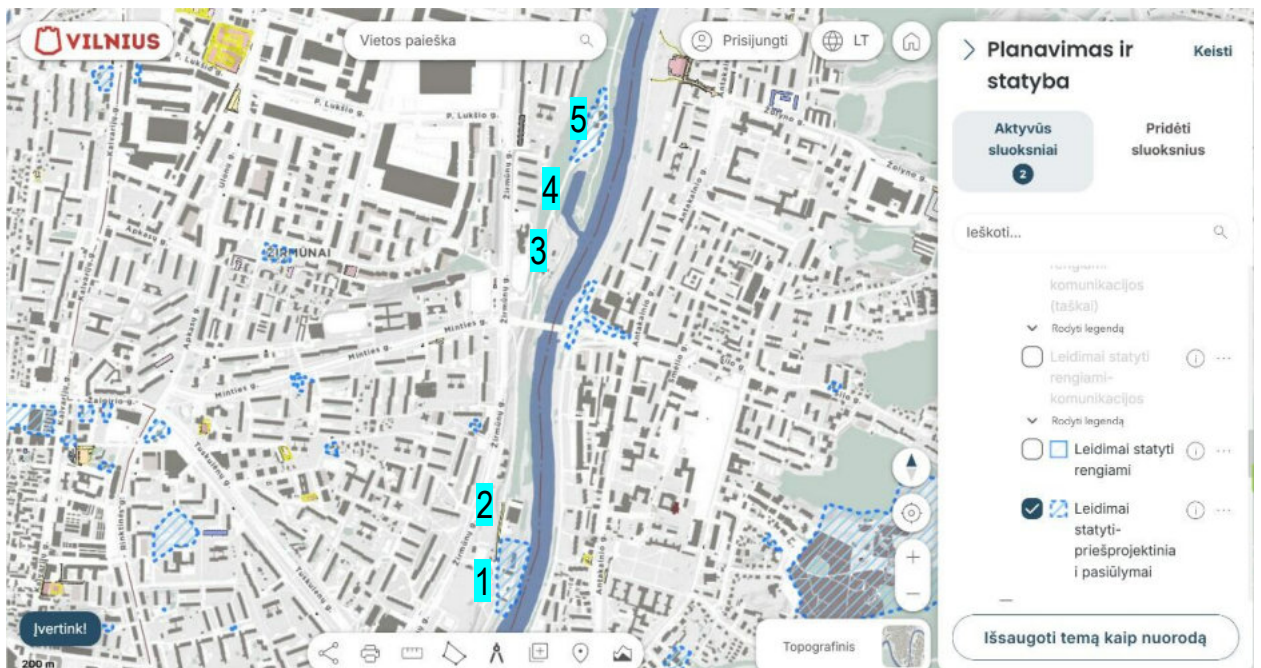
Planuojamos teritorijos aplinkoje gamtinės ašies Neries upės kairysis ir dešinysis krantai užstatyti labai skirtingai. Iš dalies tai lėmė ir tai, kad kairysis krantas yra lėkštesnis, terasos altitudė siekia apie 95 metrus. Dešiniojo kranto šlaitai yra aukštesni, išsidėstę terasomis – žemutinė terasa salpa (planuojama teritorija) yra apie 93 metrų altitudę (panašiai kaip kairiojo kranto – Antakalnio pusėje), toliau kyla šlaitas iki apie 112 metrų altitudės. Žemiau pateikiamas Neries slėnio reljefo profilio matavimas per planuojamą teritoriją (šaltinis vilnius.lt):

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas



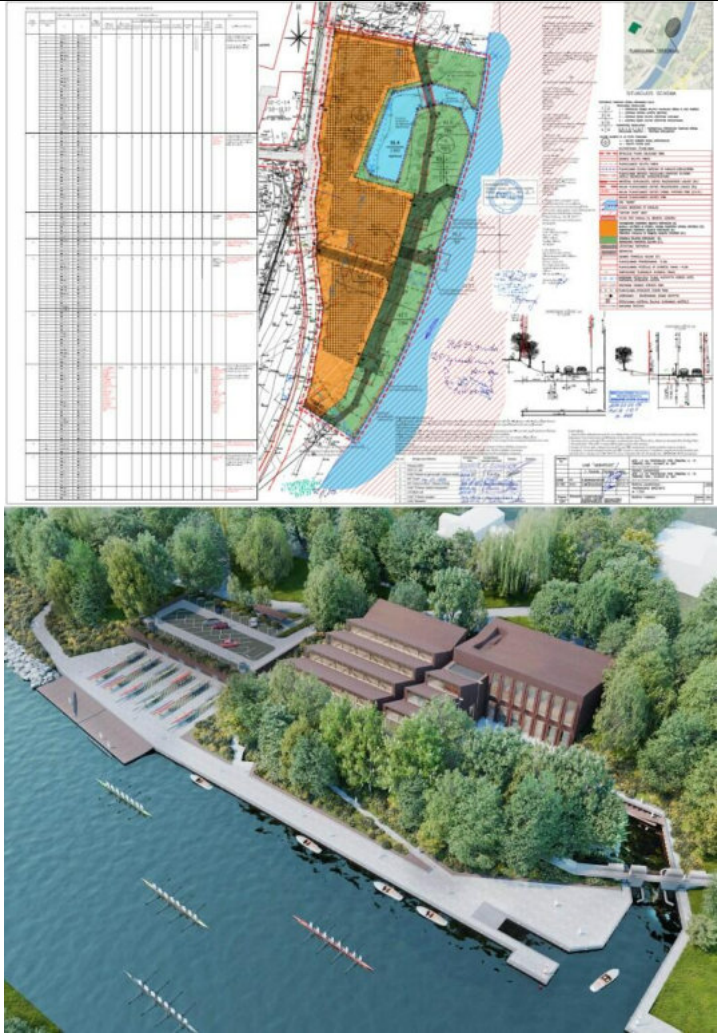
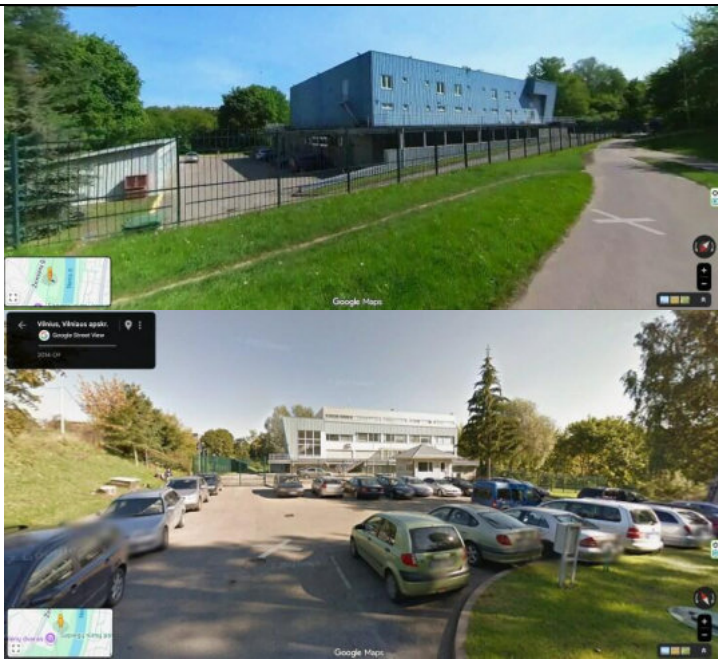
Greta planuojamos teritorijos aukštesnėje terasoje yra įvairus laisvo planavimo Žirmūnų gatvės užstatymas. Tai arčiausiai esantis 10 aukštų visuomeninis mokslo paskirties pastatas - Moksleivių techninės kūrybos rūmai. Šiek tiek toliau laisvo planavimo penkių aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Tai pakankamai intensyviai užstatytos teritorijos.

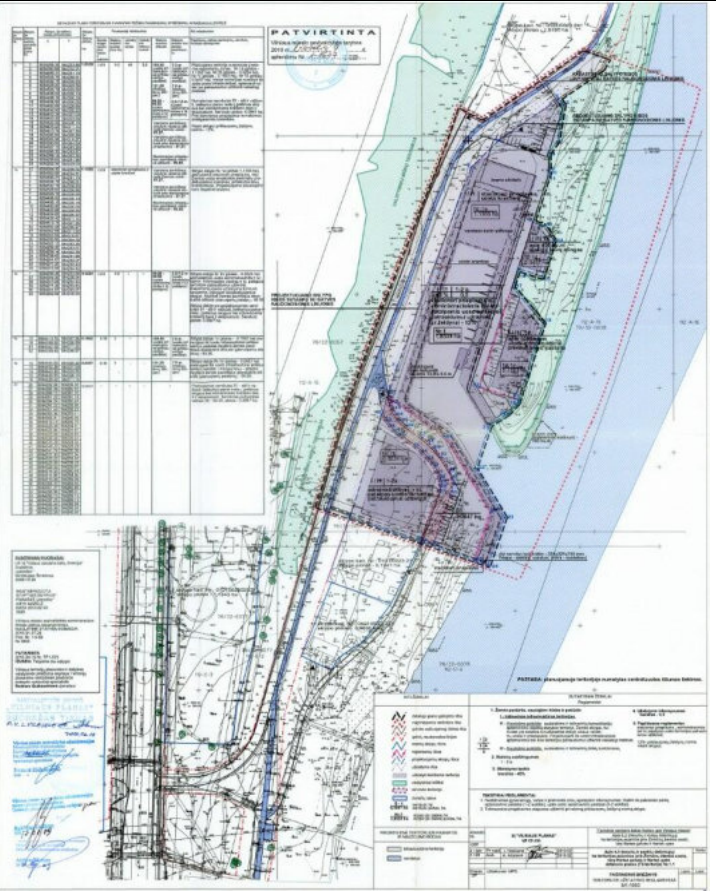

Dešiniojo Neries upės kranto žemutinė salpinė terasa, nagrinėjant teritoriją tarp Žirmūnų ir Valakampių tiltų, yra užstatyta atskirais fragmentais, atskirais pastatais ar pastatų grupėmis, pagal parengtus ir patvirtintus planavimo dokumentus, detaliuosius planus užstatymas numatomas vystyti. Žemiau pateikiamas žemėlapis su pažymėtomis užstatytais (suplanuotomis ir/ar vystomomis) teritorijomis:

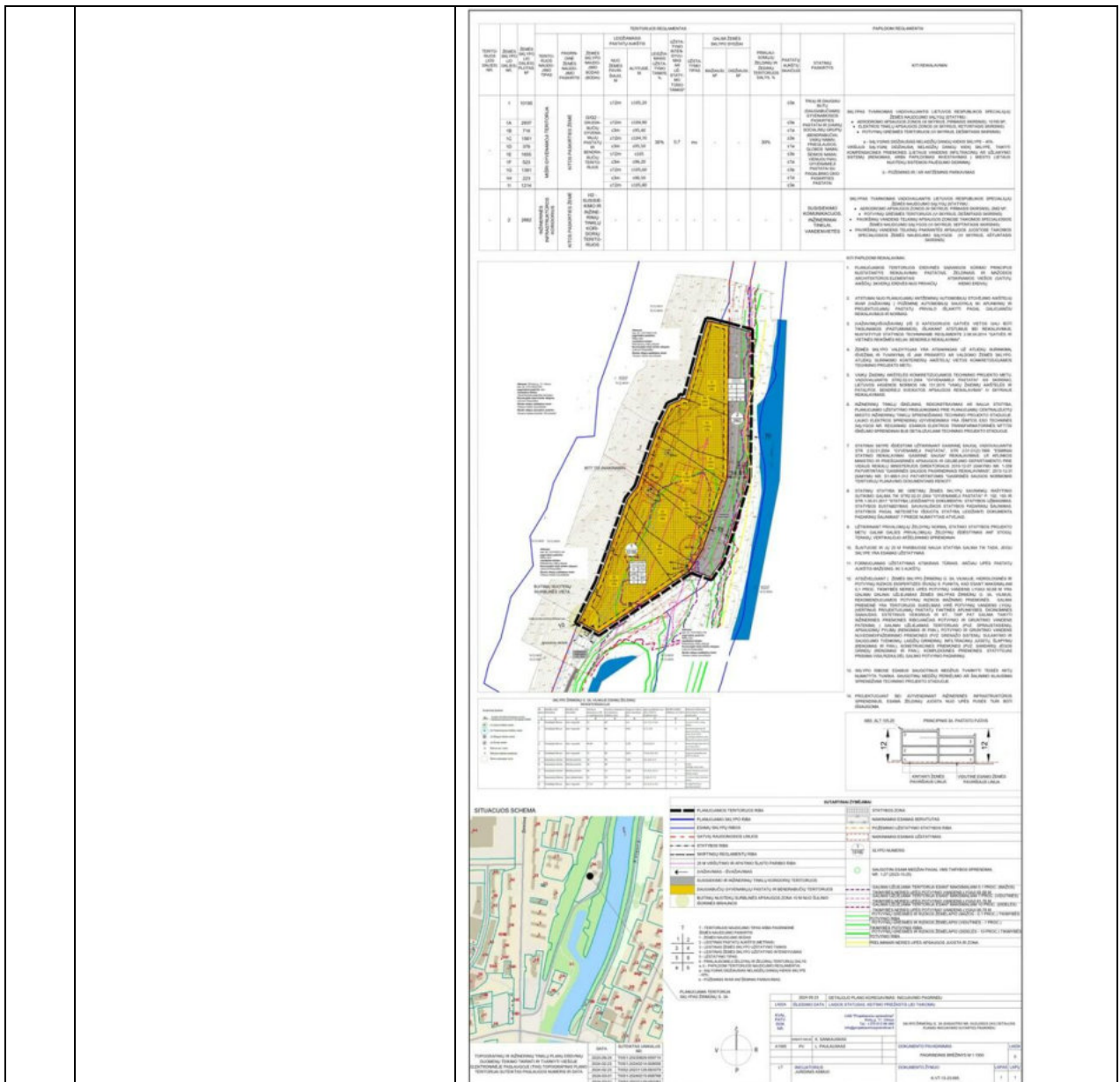


Lentelė. Nagrinėjamų užstatytų (suplanuotų ir/ar vystomomų) teritorijų reglamentai:

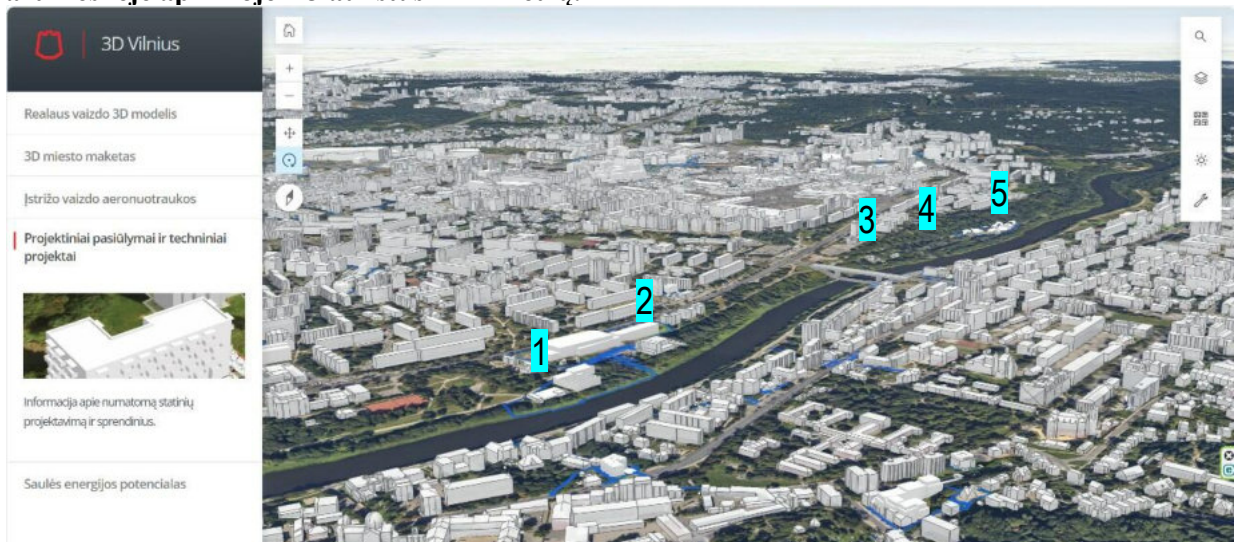
Eil. Nr.	Teritorija, esami ar suplanuoti reglamentai	Vaizdinė medžiaga

<p>1.</p>	<p>Irkavimo bazės užstatyta teritorija, kurioje galioja Teritorijos prie Žirmūnų g. 1P detalusis planas (T00074762), sklypo plotas - 7842 m², pagrindiniai reglamentai – UT 50%; UI 1,0; pastatų aukštis 7,50 m, 2 aukštai. Parengti priešprojektiniai pasiūlymai - Sporto paskirties pastato – irklavimo bazės statybos ir aplinkos įveiklinimo adresu, Žirmūnų g. 1P, Vilniuje, statybos projektas.</p>	
<p>2.</p>	<p>Užstatyta teritorija - Asmens dokumentų išrašymo centras, Žirmūnų g. 1D, Vilnius. Pagal NTR duomenų bazės išrašus sklypo plotas – 7480 m², sklypo rodikliai – UT 28%; UI 0,44; pastatų aukštis – 4 aukštai.</p>	
<p>3.</p>	<p>Užstatyta planuojama teritorija Žirmūnų g. 1A ir 3B, Vilniuje, plotas – 3541 m², nustatomi reglamentai – UT 30%; UI 0,8; pastatų aukštis 12,00 m, 3 aukštai.</p>	<p>Nustatomi reglamentai – UT 30%; UI 0,8; pastatų aukštis 12,00 m, 3 aukštai.</p>

<p>4. Žiemos uostas Žirmūnų g. 1C, Vilnius, galioja Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Nerios gatvės ir Nerios upės, detalusis planas (T00060540), sklypo plotas – 18539 m², pagrindiniai reglamentai – UT 45%; UI 0,5; pastatų aukštis 7,00 m, 2 aukštai.</p>	
<p>5. Užstatyta, suplanuota teritorija Žirmūnų g. 3A, Vilniuje, kurioje galioja žemės sklypo Žirmūnų g. 3A (kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu (T00095665), sklypo plotas – 10195 m², pagrindiniai reglamentai – UT 30%; UI 0,7; pastatų aukštis 12,00 m, 3 aukštai. Parengti priešprojektiniai pasiūlymai Daugiabučių gyvenamųjų namų Žirmūnų g. 3A, Vilniuje, statybos projektas.</p>	



Apibendrinant Neries upės dešiniojo kranto salpinės terasos užstatytų (užstatomų) teritorijų pagrindinius rodiklius – užstatymo tankį (UT), užstatymo intensyvumą (UI), aukštingumą, konstatuojame, kad didžiausi rodikliai siekia: **UT - 50%**, **UI – 1,0**, o **pastatų aukštis – 4 aukštus**, artimesnėje aplinkoje – 3 aukštus ir 12 metrų.



Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalūs planas

Žemiau 3D vaizdai nuo priešingos Neries upės pusės be augalijos ir su augalija, šaltinis vilnius.lt





Pav. 3D vaizdai nuo priešingos Neries upės pusės be augalijos ir su augalija, šaltinis vilnius.lt

Planuojama teritorija savo apimtimi (plotu) yra mažiausia iš visų analizuotų teritorijų mažiausiai du kartus, o palyginus su artimiausiu suplanuotu daugiabučių namų kvartalu – mažesnė beveik tris kartus.

IŠVADA: Planuojamas užstatymas, nustatomi reglamentai – **UT 30%; UI 0,8; pastatų aukštis 12,00 m, 3 aukštai**, atitinka kontekstą – salpinės terasos užstatymą atskirais fragmentais ir neviršija šiose užstatytose užstatomose teritorijose esančių rodiklių - UT - 50%, UI – 1,0, o pastatų aukštis – 4 aukštus, artimesnėje aplinkoje – 3 aukštus ir 12 metrų.

Kraštovaizdžio, miestovaizdžio saugojimas ir želdynų plėtojimas, viešos ir privačios erdvės.

Planuojama teritorija ir jos artimesnės gretimybės yra žemutinėje Neries upės terasoje, kuri, lyginant su teritorijomis esančiomis aukštutinėje slėnio dalyje, yra gana izoliuota ir mažiau vaizdinga. Teritorija yra greta intensyviai urbanizuotos miesto dalies, tačiau lokaliai apsupta reljefo ir miškingų teritorijų. Vertinant kraštovaizdžio vizualinę erdvę, į kurią patenka, - tai santykinai nedidelė vizualiai suvokiama atvira Neries upės erdvės teritorija tarp Šilo tilto ir pirmojo upės vingio šiauriau, ribojama Neries upės krantų (ir kairiojo ir dešiniojo) iškilų reljefo formų, medžių juostų ir masyvų, o taip pat urbanistinės miesto struktūros elementų.

Vizualinės erdvės planuojamos teritorijos aplinkoje Neries upės pakrančių – dešiniojo ir kairiojo krantų užstatymas labai skiriasi. Kairysis upės (Antakalnis) krantas prieš planuojamą teritoriją daug lėkštesnis ir labiau urbanizuotas, esamas užstatymas įvairios paskirties pastatais – visuomeniniais, gyvenamaisiais daugiabučiais pastatais, kurių aukštingumas iki penkių aukštų (žiūrėti nuotrauką žemiau):



Dešiniojo upės kranto užstatymas yra kitokio pobūdžio – čia esamas užstatymas yra retas, paskendęs želdynuose, tik toliau nuo upės šlaitų viršutinėje terasoje esantis Žirmūnų gatvės užstatymas įvairaus aukščio pastatais formuoja miesto siluetą (žiūrėti nuotrauką žemiau):



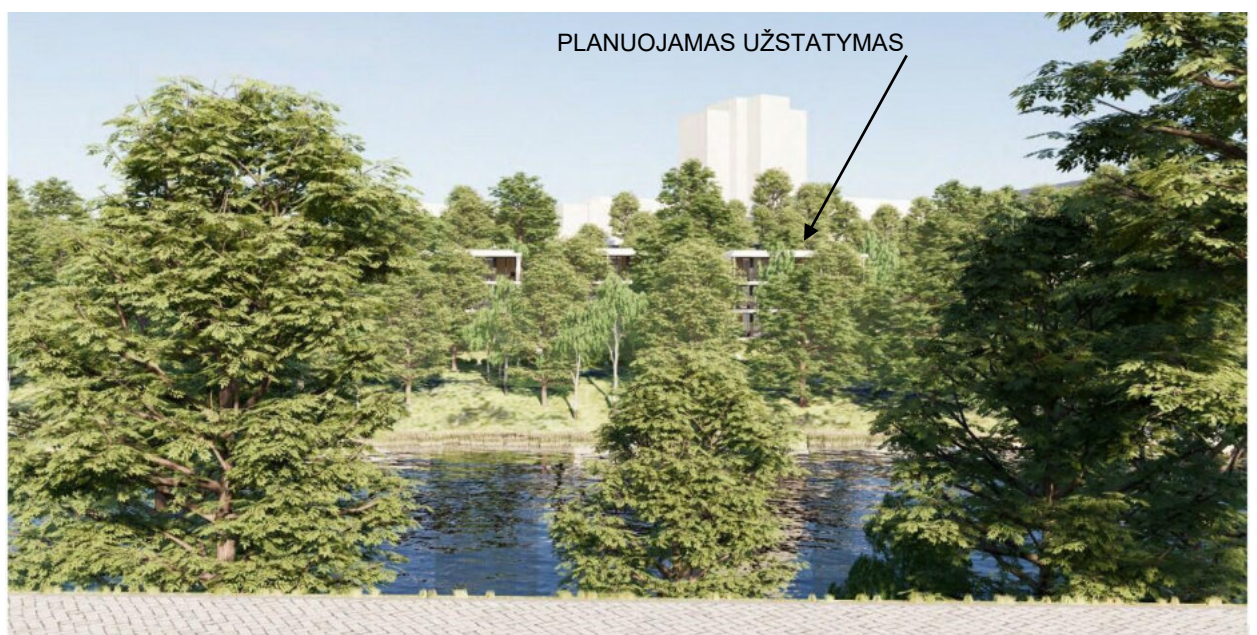
Kaip minėta anksčiau, planuojama teritorija yra išsidėsčiusi salpinėje terasoje, gamtinėje aplinkoje ir vizualiai mažai matoma (esant augmenijai be lapų) ar visai neapžvelgiama. Taigi vizualinės erdvės suvokimui jokios įtakos neturi ir numatant reglamentuotą užstatymo plėtrą ateityje neturės.

Planuojamos teritorijos užstatymas nematomas iš svarbių miesto apžvalgos taškų. Gali būti apžvelgiamas nuo Šilo tilto ar nuo kairiajame krante P. Vileišio gatvės, atkarpoje prieš planuojamą teritoriją. Iš priešingos Neries upės pusės ar nuo miesto Šilo tilto teritoriją matyti sunku dėl gausių medžių ir krūmų želdynų. Vizualiniai ryšiai nuo Šilo tilto ar iš kairiajame krante galimų lokalių apžvalgos vietų link Neries upės šlaitų nebus nutraukti, nes juos riboja dešiniojo upės kranto miškingų ir žaliųjų teritorijų sumedėjusi augmenija.

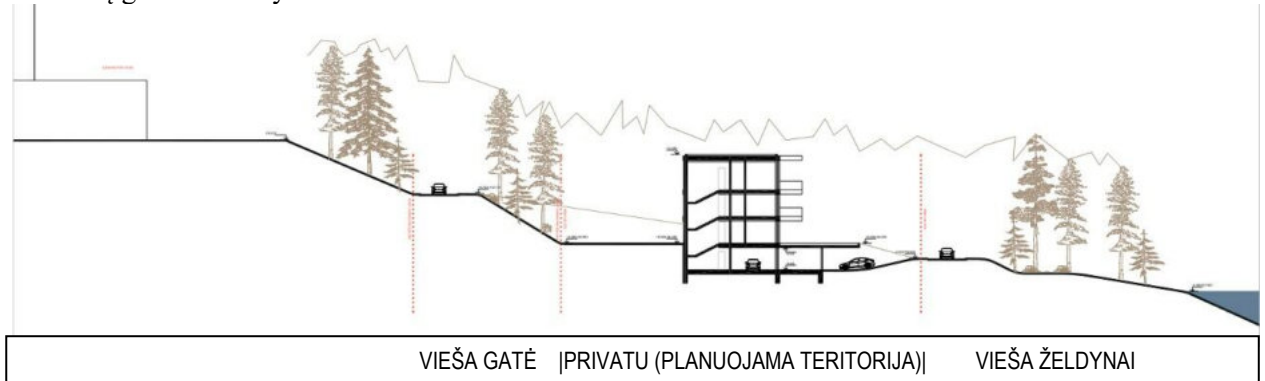
Teritorija nuo Žirmūnų gatvės yra neapžvelgiama. Lokaliai nuo Neries gatvės, kuri yra aukščiau planuojamos teritorijos apie 10 m ir atskirta šlaito apaugusio brandžiais medžiais, taip pat tiesiogiai neapžvelgiama, gali būti matoma fragmentiškai ir daugiau laikotarpiu, kai medžiai bus be lapų.

Planuojamos teritorijos užstatymas numatomas įvertinus gamtinę aplinką. Įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra, miesto bendrojo plano želdynų sprendiniai. Planuojamą teritoriją supa intensyviai naudojamų želdynų zona, tik šiaurinėje pusėje yra suplanuoto vandens uosto teritorija. Teritorija paskęsta želdiniuose ir yra beveik nematoma apžvalgos perspektyvose.

Teritorijos užstatymo principai paaiškinami preliminariais priešprojektiniais sprendiniais, kurie parengti kaip viena iš galimų idėjų, ir teikiami aiškinamojo rašto **Priede 2**. Numatomi užstatymo ir erdvių formavimo principai (miesto vilų užstatymas), siekiant viešųjų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos. Saugojant miestovaizdį užstatymas planuojamas mažo aukštingumo iki 12 m, iki 3 aukštų pastatais. Pastatų aukštis nesiekia šlaito viršutinės altitudės. Užstatymas nutolęs nuo upės kranto apie 50 m, ir dengiamas miesto intensyviai naudojimui skirtų želdynų brandžių medžių (žiūrėti vizualizaciją žemiau):



Planuojama teritorija integruota į gamtinę aplinką, kurioje bendruoju planu numatyta intensyvių želdynų zona su ramaus ir aktyvaus poilsio zonomis, įrengiant pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą, besijungiančią su gretimomis teritorijomis. Privačios erdvės formuojamos planuojamų sklypų vidinėse erdvėse, formuojant atskirus kiemus, užpildytus želdiniais, pėsčiųjų takais, vaikų žaidimo aištelėmis, poilsio aikštelėmis. Planuojami pastatai išdėstomi sklype atsižvelgiant į potvynių rizikos ekspertizės išvadas bei išlaikant atstumą nuo šlaito apatinės briaunos, tikslūs sprendimai parenkami sekančiose projektavimo stadijose. Žemiau pateikiama vieno iš galimų užstatymo variantų pjūvio nuo upės iki Žirmūnų gatvės užstatymo schema:



Aiškinaamojo rašto **Preide 2** pateikiami planuojamos teritorijos užstatymo priešprojektiniai pasiūlymai, vizualizuojantys užstatymo galimybes ir planuojamoje teritorijoje ir žiemos uoste (žemiau viena iš vizualizacijų):



Platesniame kontekste planuojamas užstatymas yra labai lokalus ir esantis gamtinėje aplinkoje, kuri yra saugojama ir skirta miesto gyventojų poilsiui. Planuojamos teritorijos sklypuose taip pat daug dėmesio skiriama priklausomųjų želdynų įrengimui, kurių norma gamtinio karkaso teritorijoje yra ne mažiau 40 proc. sklypo ploto.

IŠVADOS.

Planuojama teritorija Neries upės vizualinės erdvės suvokimui jokios įtakos neturi ir numatant reglamentuotą užstatymo plėtrą ateityje neturės.

Planuojamos teritorijos užstatymas nematomas iš svarbių miesto apžvalgos taškų. Gali būti apžvelgiamas nuo Šilo tilto ar nuo kairiajame krante P. Vileišio gatvės, atkarpoje prieš planuojamą teritoriją. Iš priešingos Neries upės pusės ar nuo miesto Šilo tilto teritoriją matyti sunku dėl gausių medžių ir krūmų želdynų. Vizualiniai ryšiai nuo Šilo tilto ar iš kairiajame krante galimų lokalių apžvalgos vietų link Neries upės šlaitų nebus nutraukti, nes juos riboja dešiniojo upės kranto miškingų ir žaliųjų teritorijų sumedėjusi augmenija. Neigiamo vizualinio poveikio miestovaizdžiui nebus.

Planuojamas miesto vilų užstatymas 3 aukštų iki 12 m pastatais yra pakankamai nedidelis aplinkui augančių medžių aukštyje. Kraštovaizdyje planuojama teritorija paskęsta aplinkinių želdynų

masėje, pastatų aukštis nesiekia šlaitų viršaus altitudės, o vertinant ant šlaitų augančių medžių lajų aukštį, užstatymas nesudaro nei pusės natūralios gamtos formų aukščio. Miesto silueto planuojamas užstatymas neformuoja ir jo formavimui įtakos nedaro.

Taigi planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba numatoma užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą. Aiškinamojo rašto skyriuje „3.3. Aplinkos apsauga“, atlikus hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizę (žiūrėti **Priedą 1**) ir įvertinus ekspertizės išvadas, atlikus inžinerinius – geologinius tyrimus ir įvertinus jų išvadas (žiūrėti **Priedą 3**), plačiau aprašomi nustatomų reglamentų motyvai ir realizavimo reikalavimai.

3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Planuojamiems žemės sklypams detaliojo plano projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį teritorijos naudojimo tipas – *teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai*), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Žemės sklypų performavimas. Planuojami žemės sklypai performuojami (nustatomos žemės sklypų ribos ir plotai) – sklypas Nr. 2 kadastro Nr. 0101/0023:275 atidalinamas ir 0,0950 ha ploto dalis prijungiama prie sklypo Nr. 1 kadastro Nr. 0101/0023:23. Suformuojamas sklypas Nr. 3 miesto bendrajame plane suplanuoto centrinio miesto želdyno „Neries upės pakrantės nuo Valakupių tilto iki Lazdynų tilto (dešiniajame krante)“ dalyje.

Teritorijos naudojimo reglamentai. Detaliojo plano sprendiniuose nustatomi šie konkretūs sklypų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai:

Sklypas Nr. 1 – plotas 2891 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2);
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – 30%;
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 107,00 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 40 %;
- užstatymo tipas – miesto vilų užstatymas;
- statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai).

Servitutai sklype:

1. Servitutai nenustatomi.

Sklypas Nr. 2 – plotas 650 m²:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė.
- prioritetinis žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (G1);
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – 30%;
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 107,00 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 35 %;

- **užstatymo tipas** – esamas vienbutis dvibutis arba miesto vilų užstatymas;
- **statinių paskirtys** – gyvenamosios paskirties vienas vieno ar dviejų butų pastatas.
- galimas **žemės naudojimo būdas** – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2);
- **leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis** – 30%;
- **leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas** – 0,8;
- **leidžiamasis pastatų aukštis** – 12,00 m;
- **statinio aukščio altitudė** – 107,00 m;
- **pastatų aukštų skaičius** – 1-3 aukštai;
- **priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - 40 %;
- **užstatymo tipas** – miesto vilų užstatymas;
- **statinių paskirtys** – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai).

Servitutai sklype:

2. Servitutai nenustatomi.

Sklypas Nr. 3 – plotas 95 m²:

- **konkretus teritorijos naudojimo tipas** – Bendro naudojimo erdvių, želdinių teritorija (BZ);
- **žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė;
- prioritetinis **žemės naudojimo būdas** – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų savivaldybių bendro naudojimo) teritorija (B);
- galimi **žemės naudojimo būdai** – Atskirųjų želdynų teritorija (E); Visuomeninės paskirties teritorija (V); Rekreacinė teritorija (R); Susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2).

Sklypas Nr. 3 neužstatomas, gali būti apjungiamas su perspektyvoje gretimoje teritorijoje formuojamu bendro naudojimo erdvių, želdinių teritorijų sklypu ar atskirųjų želdynų sklypu.

Servitutai sklype:

3. Nustatomas servitutas S3 27 m² ploto - teisė tiesti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose - 40%. Maksimalus nelaidžių dangų plotas – didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą). Viršijus nurodytą kiekį – projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės.

Planuojama teritorija yra šlaito apatinio paribio juostoje, todėl, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2. punktu, sklypuose yra numatoma naujų pastatų statyba esamą užstatymą griauinant ar jį rekonstruojant.

Konkretus žemės sklypo Nr. 2 ir Nr. 3 naudojimo būdas pagal prioritetinį nustatomas tvirtinant detalųjį planą, kitu galimu žemės naudojimo būdu gali būti keičiamas savivaldybės mero sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę (TPI 18 str. 5 p., Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Tekstiniai reglamentai. Nuo 2020-01-01 sklypams, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr.XIII-2166) nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus Pirmasis skirsnis);
- 2) Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, Vienuoliktasis skirsnis).

Reikalavimai žemės sklypams ir planuojamam užstatymui:

1. Rengiant statybos projektą, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti projektuojami tokio aukščio bei išdėstomi sklype statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai bei galiojantys teisės aktai, atstumai gali būti

mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Planuojamuose sklypuose tarpusavyje statiniai gali būti blokuojami.

2. Esamų medžių (nudžiūvę medžiai iškertami) sklype tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai dėl statybos zonos ir ribos savaime nesprendžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui. Esamų medžių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211, reikalavimais.

3. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje. Automobilių stovėjimo vietos turi būti išdėstomos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimais - turi būti išlaikomi reglamente nurodyti atstumai nuo planuojamų atvirojo tipo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų į požeminį garažą ir ventiliacijos šachtų.

4. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

5. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti esami inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

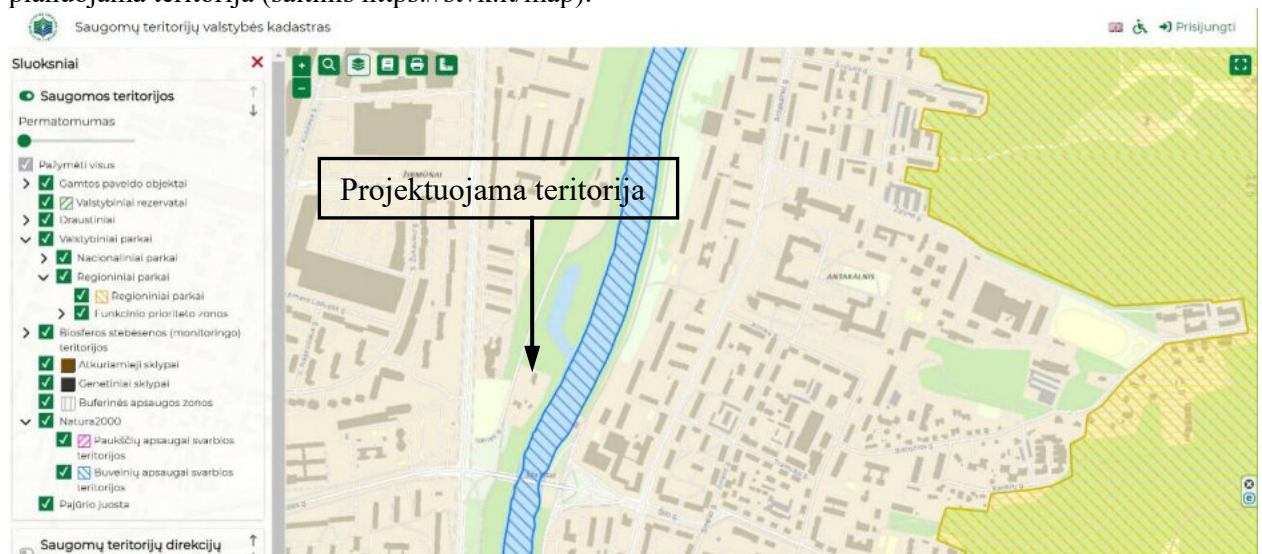
6. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių techninius projektus. Projektuojami pastatai I atsparumo ugniai laipsnio.

7. Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. "Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano keitimas" patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

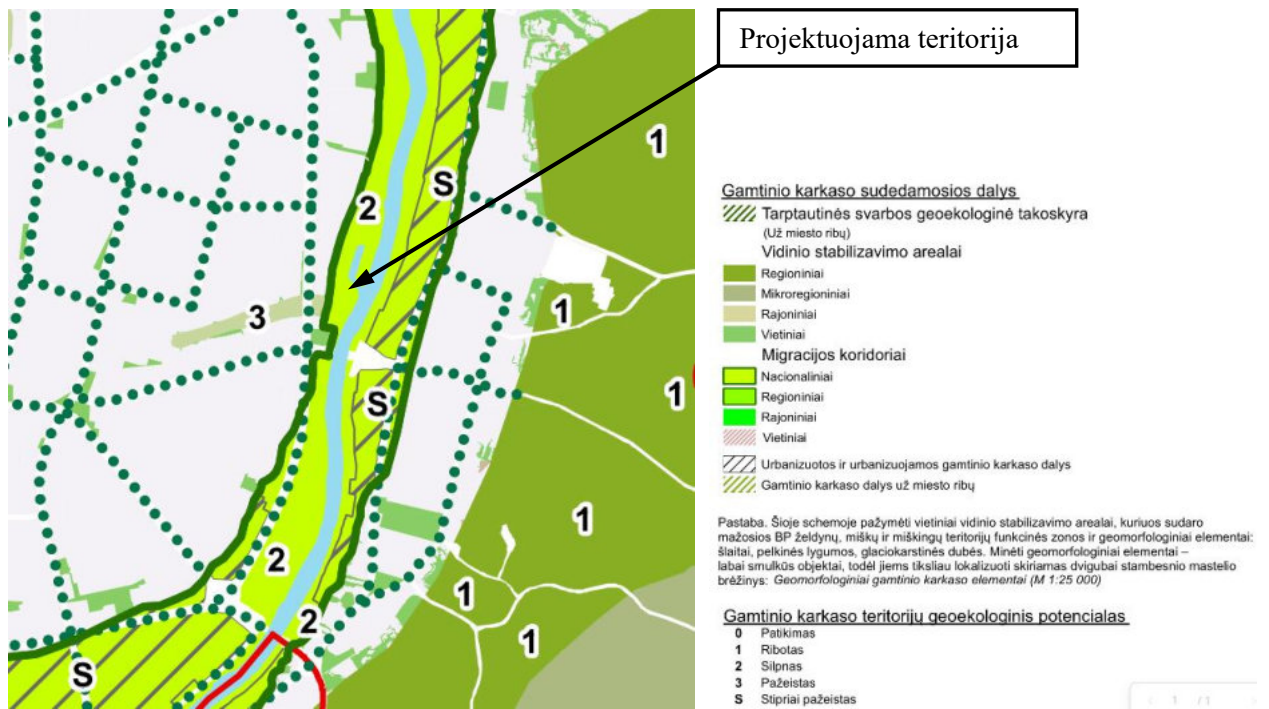
3.3. Apinkos apsauga

Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra.

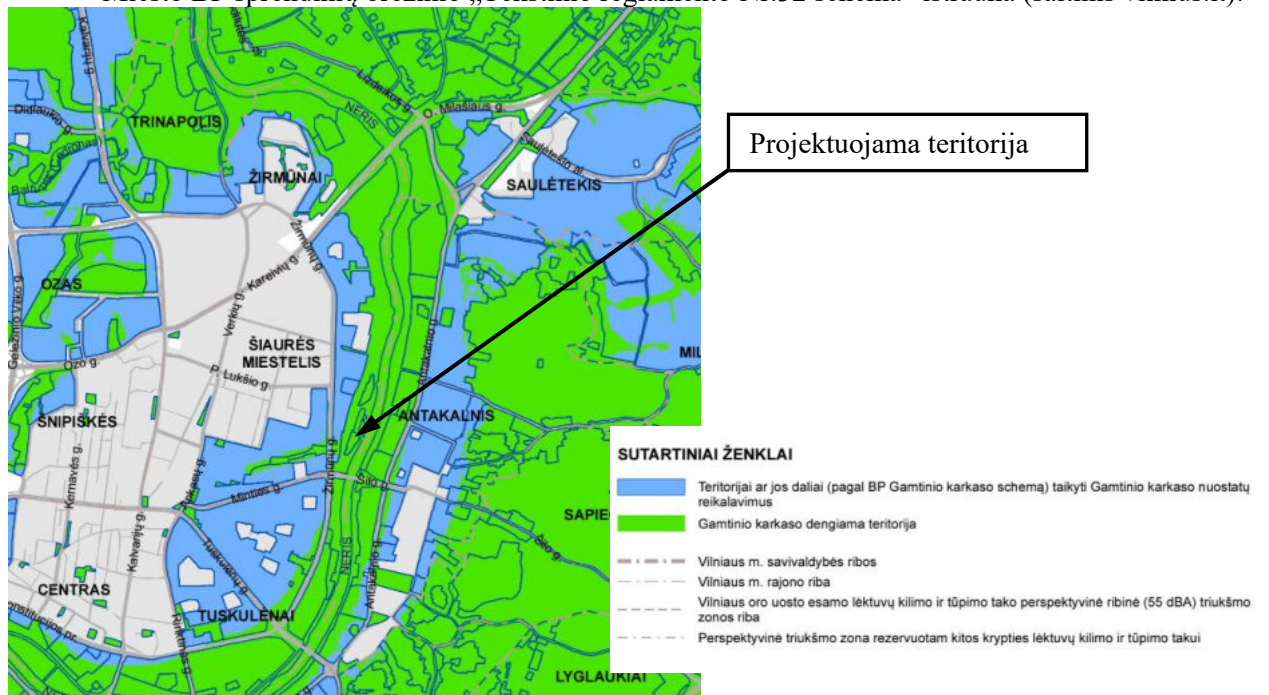
Žemiau pateikiama ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis <https://stvk.lt/map>):



Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius visa planuojama teritorija patenka į nustatytą nacionalinės svarbos migracinio koridoriaus teritoriją:

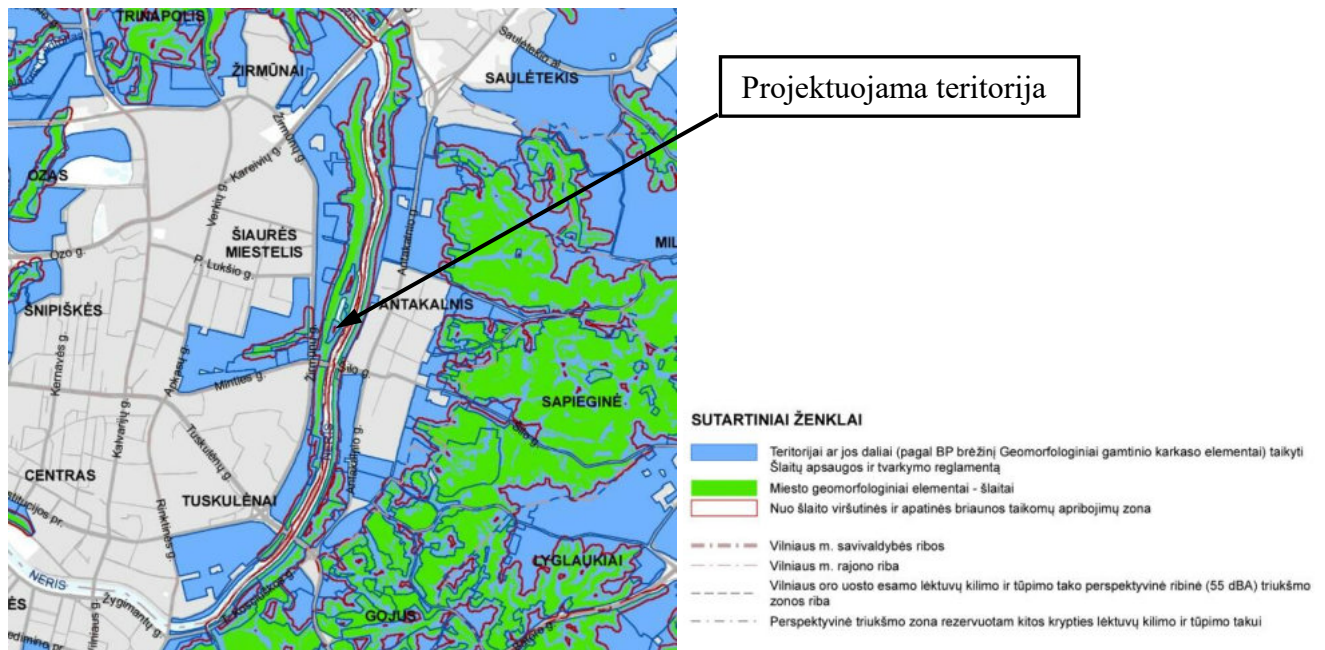


Miesto BP sprendinių brėžinio „Tekstinio reglamento Nr.32 schema“ ištrauka (šaltinis vilnius.lt):



Pagal miesto BP gamtinio karkaso brėžinį planuojamos teritorijos geoeologinis potencialas yra silpnas, todėl taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus p. 11: Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo p.1 nurodyta, kad vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams, patenkantiems į gamtinio karkaso teritoriją, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 35%, p.2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms - ne mažiau kaip 40%.

Pagal miesto BP sprendinių brėžinio „Tekstinio reglamento Nr.33 schema“ planuojamai teritorijai taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (žiūrėti ištrauka, šaltinis vilnius.lt):



Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai nustatyti miesto bendrajame plane:

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

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

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

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

Greta planuojamos teritorijos esančio šlaito apatinė riba siekia vakarinę planuojamos teritorijos pakraštį ir yra apie 94 – 98,74 altitudę, šlaito viršutinė riba yra apie 108 – 109 altitudę, šlaitą kerta (lygiagrečiai) esama Neries gatvė. Planuojama teritorija yra šlaito aptinio paribio juostoje. Planuojamos teritorijos sklypai yra užstatyti, sklypuose yra esamas užstatymas (pastatai un. Nr. 1094-0486-4015, un. Nr. 1094-0486-3129, un. Nr. 1094-0486-3018, un. Nr. 1094-0486-3129), todėl, vadovaujantis 71.5.2. punktu, detaliojo plano sprendiniuose sklypuose šlaito paribio juostoje yra numatoma naujų pastatų statyba esamą užstatymą griauinant ar jį rekonstruojant.

Užstatymo šlaituose nenumatoma, užstatymo rodikliai detaliojo plano sprendiniuose nustatomi atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų apribojimus, atliktos hidrologinės ekspertizės (**Priedas 1**), inžinerinių geologinių tyrimų išvadas (**Priedas 3**), vertinant numatomo užstatymo poveikį miestovaizdžiui:

- Užstatymo tankis planuojamas iki 30% (palyginimui gretimose Žiemos uosto teritorijoje UT - 45%).
- Užstatymo intensyvumas iki 0,8 – tai vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija (palyginimui Žiemos uosto teritorijoje UI - 0,5, Sklypo Žirmūnų g. 3A UI – 0,7, irklavimo bazės Žirmūnų g. 1P – 1,0).
- Pastatų aukštis 12 m, 1-3 aukštai (palyginimui Žiemos uosto teritorijoje 7 m, sklypo Žirmūnų g. 3A - 12 m, 1-3 aukštai) – neigiamo poveikio miestovaizdžiui nenumatoma.

Poveikio miestovaizdžiui vertinimas atliktas (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių 3.1. Urbanistinis integralumas, užstatymo ir erdvių formavimo principai, poveikio miestovaizdžiui vertinimas), nagrinėjant ir vertinant pagal to paties geomorfologinio lygmens teritorijas – Neries upės salpines terasas ir pakrantės – šlaitų apatinių paribių zonas. Nagrinėtas tokių teritorijų Neries upės „gamtinio prospekto“ tarp Žirmūnų ir Valakampių tiltų užstatymo aukštingumas, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas. Atlikus esamo -

gretimo užstatymo analizę, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimą, pasirinkti užstatymo reglamentai neviršijantys konteksto parametru ir Bendrajame plane nustatytą rodiklių.

Planuojamoje teritorijoje atlikti inžineriniai geologiniai tyrimai (**Priedas 3**, rengėjas UAB „Geopra“, tyrimo identifikavimo numeris Žemės gelmių registre 57797-2026).

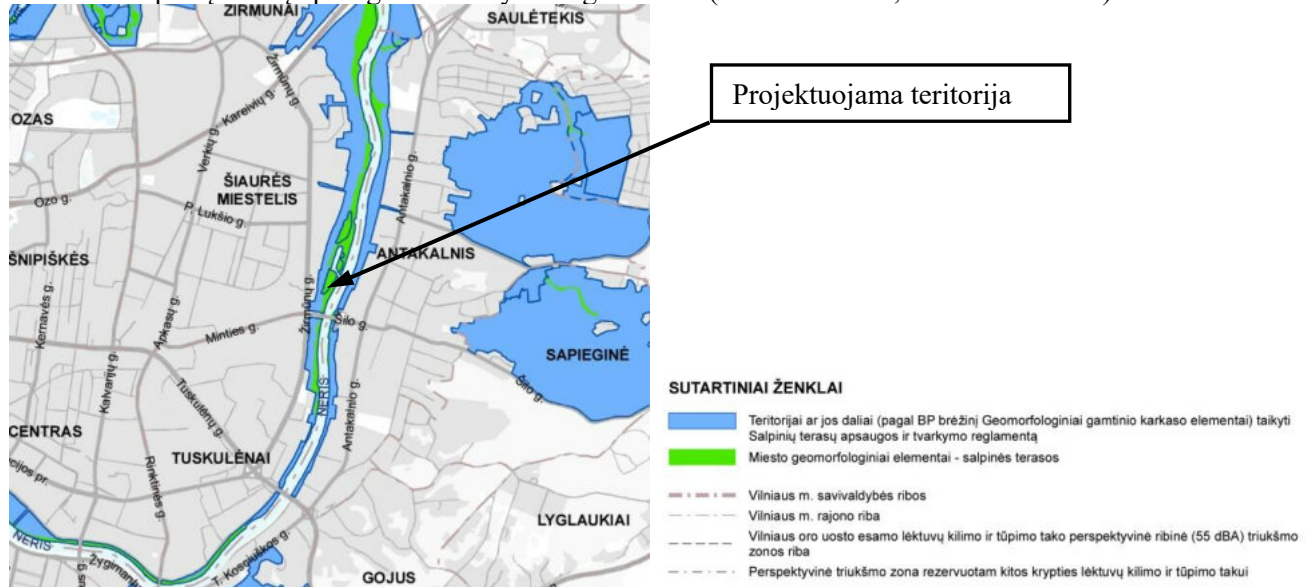
Žvalgybiniais tyrimais nustatytos litologinės ir hidrogeologinės sąlygos, teritorijoje geologinių procesų ir reiškinių nepastebėta, požeminis gruntinis vanduo sutiktas visoje teritorijoje, 2,1 – 2,6 m gylyje nuo esamo žemės paviršiaus. Vanduo yra smėlyje ir žvyringame smėlyje.

Kitose projektavimo stadijose, rengiant statybos projektus, turi būti atlikti detalūs inžineriniai geologiniai tyrimai, įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos, laikomasi Bendrojo plano aiškinamojo rašto IV skyriaus Punkto 71.3 reikalavimų. Siūloma taikyti šias priemones:

1. Pastatus projektuoti išlaikant atstumą (parenkama statybos projekto rengimo metu) nuo apatinės šlaito ribos. Įrengiant rūšio aukštą, saugant greta esamą šlaitą, turi būti taikomos atitinkamos statybos technologinės priemonės, kaip pavyzdžiui, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, suformuojama ištisinė atraminė siena.
2. Jeigu statybos eigoje esamų šlaitų paviršius už statybos zonos ribų netikėtai bus pažeistas, jį būtina sutvirtinti atitinkamomis priemonėmis.
3. Kitos šlaitą saugančios priemonės.

Inžinerinės geologinės sąlygos, parinkus atitinkamus projektinius konstruktyvinius sprendinius kitose projektavimo stadijose, leidžia realizuoti nustatomus reglamentus.

Pagal miesto BP sprendinių brėžinio „Tekstinio reglamento Nr.34 schemą“ planuojamai teritorijai taikomas salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (žiūrėti ištrauka, šaltinis vilnius.lt):



Salpinių terasų tvarkymo reikalavimai nustatyti miesto bendrajame plane:

„72.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose salpinėse terasose laikomasi principinės nuostatos: gamtinių elementų – tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina:

72.2.1. galima įrengti pliažus, būtinuosius hidrotechninius statinius, prieplaukas; įvertinus potvynių poveikį, įrengiami viešieji takai-jungtys. Galimas pakrantės tvirtinimas, išlaikant esamus lėkštus šlaitus, bioinžineriniams metodams teikiama pirmenybė. Reguluojamas savaiminis užžėlimas. Želdinimas – vietiniais potvynius pakenčiančiais augalais (karklais, meldais ir kt.)

72.2.2. intensyviausio naudojimo potencialą turinčiose salpinių terasų atkarpose galimas „kietojo kranto“ krantinės įrengimas, nesiaurinant upės vagos, prieiga prie vandens įrengiama plačiomis pakopomis;

72.2.3. naujų pastatų statyba galima tik parengus vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, kurių apimtyje privalu atlikti hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizę. Užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą. Statytojas prisiima visą riziką dėl galimos žalos nuo potvynių /poplūdžių.“

Planuojamas užstatymas numatomas vadovaujantis 72.2.3. punkto reikalavimais.

Potvynių rizika vertinta vadovautis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, o taip pat atlikus konkrečią hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizę (žiūrėti aiškinamojo rašto **Priedą 1**).

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba numatoma atlikus hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizę (žiūrėti **Priedą 1**) ir įvertinus ekspertizės išvadas, taip pat užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių 3.1. Urbanistinis integralumas, užstatymo ir erdvių formavimo principai, poveikio miestovaizdžiui vertinimas).

Neries upės apsaugos juosta ir zona.

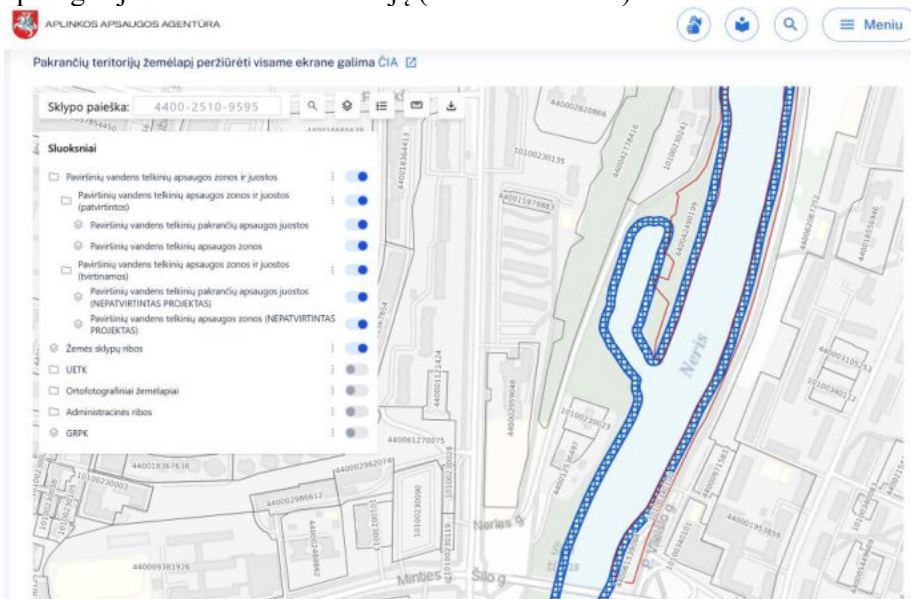
Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstiniais sprendimais (AR punktas 26.), paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos, turi būti tikslinamos vietovės lygmenis TPD pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktuali redakcija), reikalavimus.

Planuojama teritorija nutolusi nuo Neries upės kranto apie 35 – 46,5 m, ties planuojama teritorija upės pakrantės šlaito nėra, skaičiuojant reljefo nuolydį tarp planuojamos teritorijos ir kranto, paviršiaus polinkio kampas neviršija 7° (altitudė prie kranto 88, prie planuojamos teritorijos - 92, nutolusi 35 m atstumu, ir 94, nutolusi 46,5 m atstumu).



Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais ties planuojama teritorija Neries upės apsaugos juosta nustatoma 10 m ir planuojamos teritorijos nesiekia.

2025 m. gruodžio 23 d. Aplinkos apsaugos agentūros direktorius įsakymu Nr. AV-251 patvirtino Lietuvos Respublikos teritorijos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapi, kuriuo vadovaujantis planuojami sklypai nepatenka į pakrantės apsaugos juostos ir zonos teritoriją (šaltinis aaa.lrv.lt):



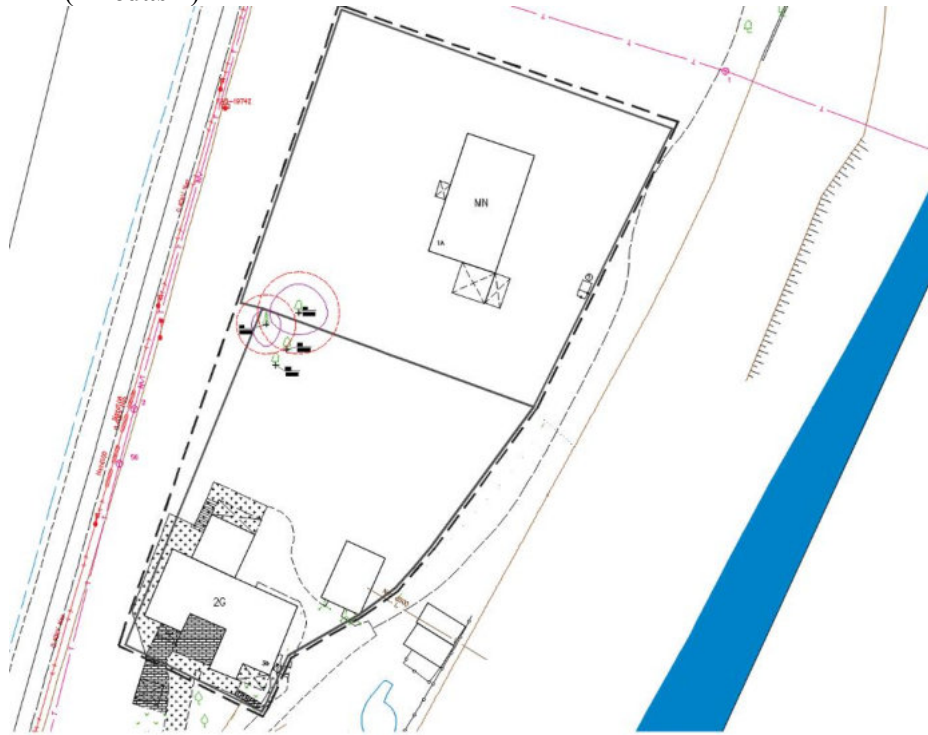
Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Vadovaujantis aukščiau išdėstytais nuostatomis, planuojamiems žemės sklypams nenumatoma specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl pakrantės apsaugos juostos ar zonos.

Medžiai, želdynai.

Greta planuojamos teritorijos eantys medžiai buvo inventorizuoti ir vertinti gretimoje teritorijoje parengtuose ir suderintuose, patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose: 0,96 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu (T00095284) ir Apie 1 ha teritorijos tarp Neries gatvės, Neries upės ir Šilo gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu (K-VT-13-24-1269). Aplinkiniai medžiai yra pakankamu atstumu nuo planuojamos teritorijos ir įtakos planuojamam užstatymui neturi.

Planuojamoje teritorijoje yra keturi esami medžiai, kurie buvo 2025-10-24 inventorizuoti, nustatyta jų būklė (**Priedas 4**):



Planuojamoje teritorijoje yra 4 medžiai, kurie inventorizuoti 2025-10-24 ir pagal numeracijos schemą pateikiami lentelėje:

Eil. Nr.	Rūšis	Diametras 1,3m aukštyje (cm)	Aukštis (m)	Medžio būklė	Medžio pažeidimai
1.	Karpotasis beržas	20	13	5 (Šalinamas medis)	Nudžiūvęs, aplūžusiomis ir pakibusiomis šakomis.
2.	Karpotasis beržas	43	20	5 (Šalinamas medis)	Nudžiūvęs, kamienas mediena paveikta grybo
3.	Karpotasis beržas	47	21	3 (Nepatenkinamos būklės)	Džiūstanti laja, aplūžusios šakos
4.	Paprastoji eglė	34	20	3 (Nepatenkinamos būklės)	Džiūstanti, kamienas užpultas žievėgraužio tipografo

Rekomendacijos:

- du nudžiūvusius karpotuosius beržus rekomenduojama šalinti,
- paprastąją eglę rekomenduojama šalinti dėl galimo tipografo populiacijos išplitimo į aplinkinius medžius,
- stebėti trečio karpotojo beržo būklę, būklei pakitus spręsti dėl medžio priežiūros arba šalinimo.

Esami šalinami medžiai numatomi pašalinti, esamų nepatenkinamos būklės medžių sklype tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai dėl statybos zonos ir ribos savaime nesprendžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui. Esamų medžių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų

ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211, reikalavimais.

Inžineriniai tinklai, paviršinių nuotekų ir atliekų tvarkymas.

Planuojamos teritorijos inžineriniai tinklai – vandentiekis, buitinės ir lietaus nuotekos ir kt. numatomi prijungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų.

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo Reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 "Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo", 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švorių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Sekančioje projektavimo stadijoje, rengiant statybos projektus, būtina:

1. Atlikti teritorijos detalius geologinius tyrimus ir esant galimybei infiltruoti surinktus lietaus vandenį į gruntą.
2. Planuojamoje teritorijoje suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus išleidžiamą momentinį lietaus nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo, buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

3.3. Visuomenės sveikatos apsauga

Vadovaujantis 2022-08-04 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG236168 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

- Užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto 28 psl. paragrafą **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Tekstiniai reglamentai**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
Numatoma, kad planuojami objektai išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų (žiūrėti aiškinamojo rašto 28 psl. paragrafą **Reikalavimai žemės sklypams ir planuojamam užstatymui**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Planuojamas užstatymas numatomas pajungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių, paviršinių nuotekų, šildymo ir kt.), todėl bus užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimas, buitinių nuotekų, o taip pat ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
Automobilių parkavimas numatomas antžeminėse ir / ar požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Sekančioje projektavimo stadijoje, rengiant techninius projektus, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles, būtina vadovautis detaliojo plano sprendiniuose nurodytais reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto 28 psl. paragrafą **Reikalavimai žemės sklypams ir planuojamam užstatymui**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Komeracinė veikla neplanuojama. Planuojamas daugiabutis gyvenamasis užstatymas planuojamuose sklypuose (apie 0,3541 ha teritorija) nėra planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūrų objektas.

Transporto triukšmo tarša vertinama, remiantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse ir keliuose, taikytas HN 33:2011 1 lentelės 3 punktas, planuojamos veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1 lentelės 4 punktas. HN 33:2011 1 lentelės 3 ir 4 punktai pateikti lentelėje:

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

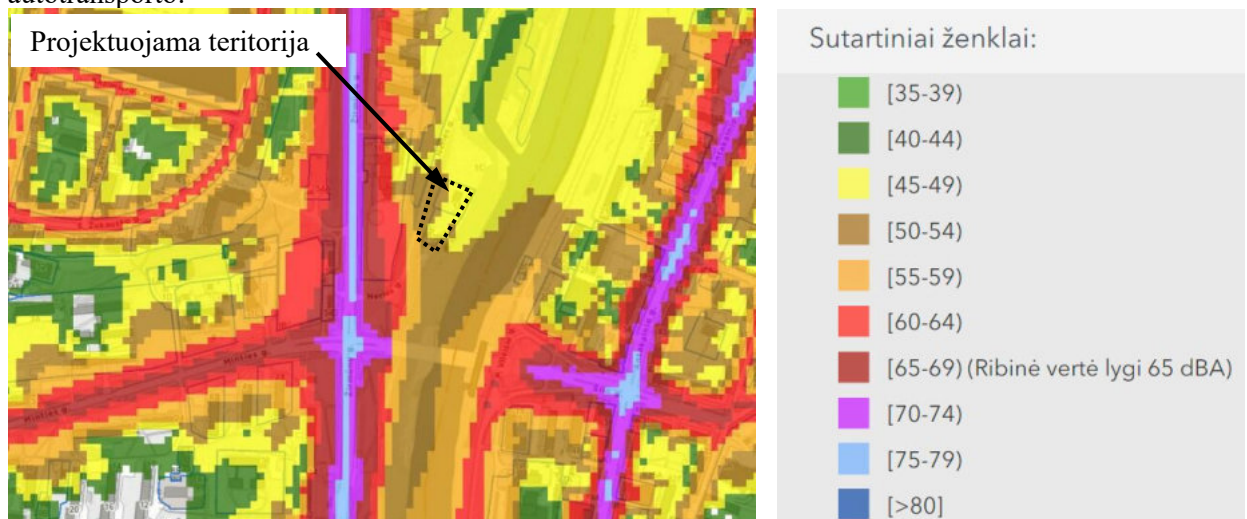
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax), dBA
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo (3 punktas)	6–18	65	70
	18–22	60	65
	22–6	55	60
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje ūkinės komercinės veiklos (4 punktas)	6–18	55	60
	18–22	50	55
	22–6	45	50

Pastaba. Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (Ldienes), vakaro triukšmo rodiklio (Lvakaro) ir nakties triukšmo rodiklio (Lnakties) apibrėžtyse.

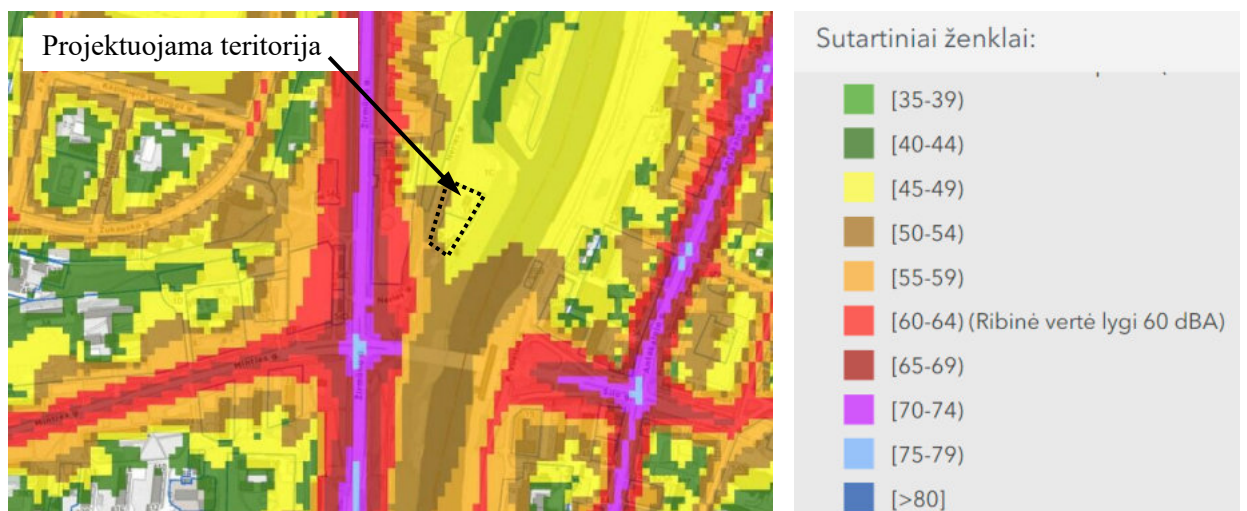
Autotransporto sukeliamas triukšmo lygis vertinamas tik gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, esančioje arčiausiai Neries gatvės atkarpos greta planuojamos teritorijos. Vadovaujantis triukšmo kartografovimo žemėlapiams, esamoje situacijoje triukšmo ribinės vertės nėra viršijamos ties Neries gatve ir planuojamoje teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje ties planuojamo užstatymo sklypo riba triukšmo lygis siekia:

- Dienos metu iki 45-50 dBA (ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis 65 dBA),
- Vakaro metu iki 45-50 dBA (ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis 60 dBA),
- Nakties metu iki 40-45 dBA (ribinis ekvivalentinis garso slėgio lygis 55 dBA).

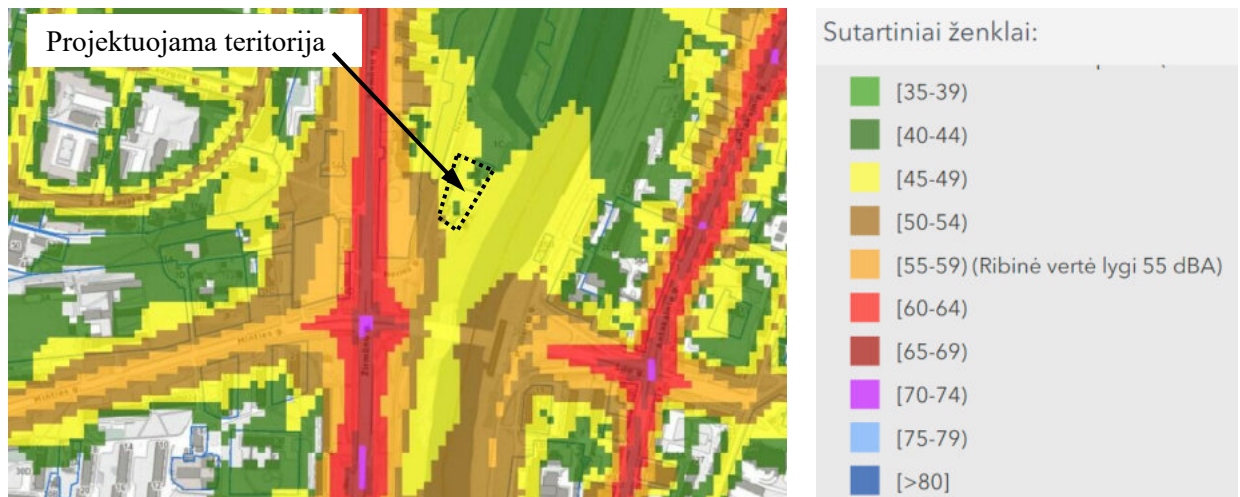
Žemiau pateikiamos ištraukos iš Vilniaus aplinkos interaktyvaus žemėlapio triukšmo sklaida nuo autotransporto:



Triukšmas nuo autotransporto (dienos), šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>



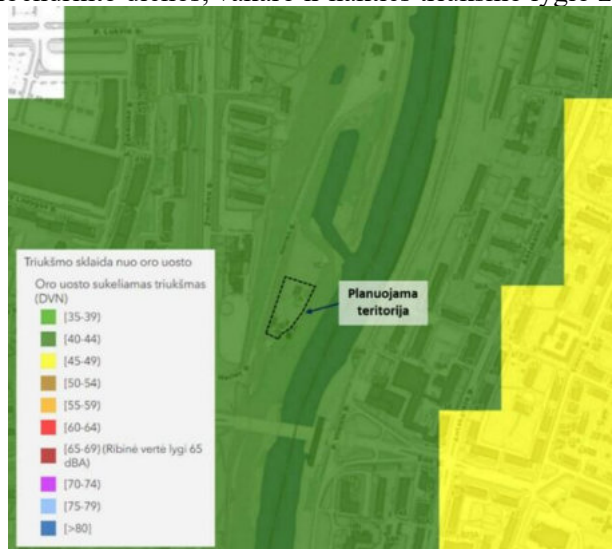
Triukšmas nuo autotransporto (vakaro), šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>



Triukšmas nuo autotransporto (nakties), šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>

Esamoje būklėje planuojamoje teritorijoje autotransporto triukšmo vertės nei dienos, nei vakaro, nei nakties metu neviršija ribinių dydžių.

Triukšmo sklaida nuo oro uosto neviršija ribinių reikšmių – Planuojama teritorija patenka į 40-44 dBA apibendrinto dienos, vakaro ir nakties triukšmo lygio zoną (ribinė triukšmo vertė lygi 65 dBA):



Apibendrinti dienos, vakaro, nakties triukšmo rodikliai Planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje, šaltinis: <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>

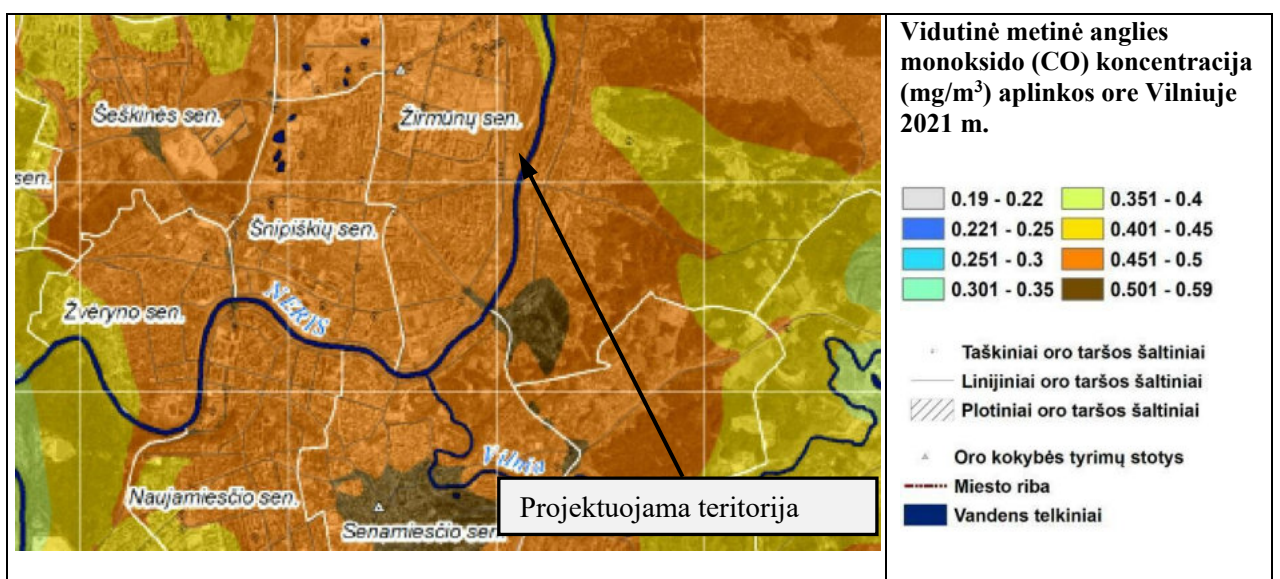
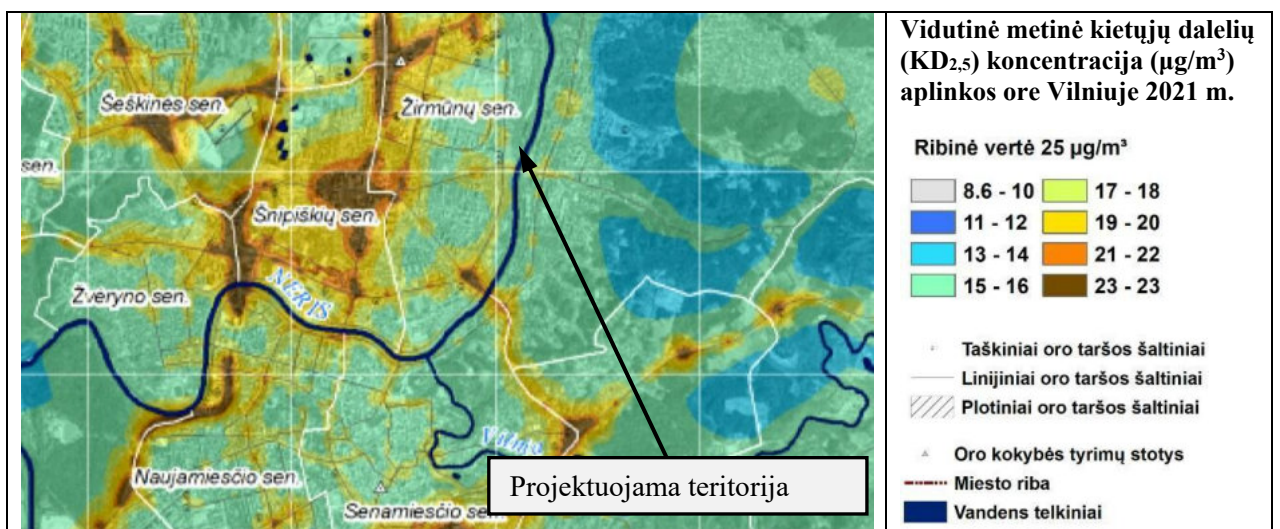
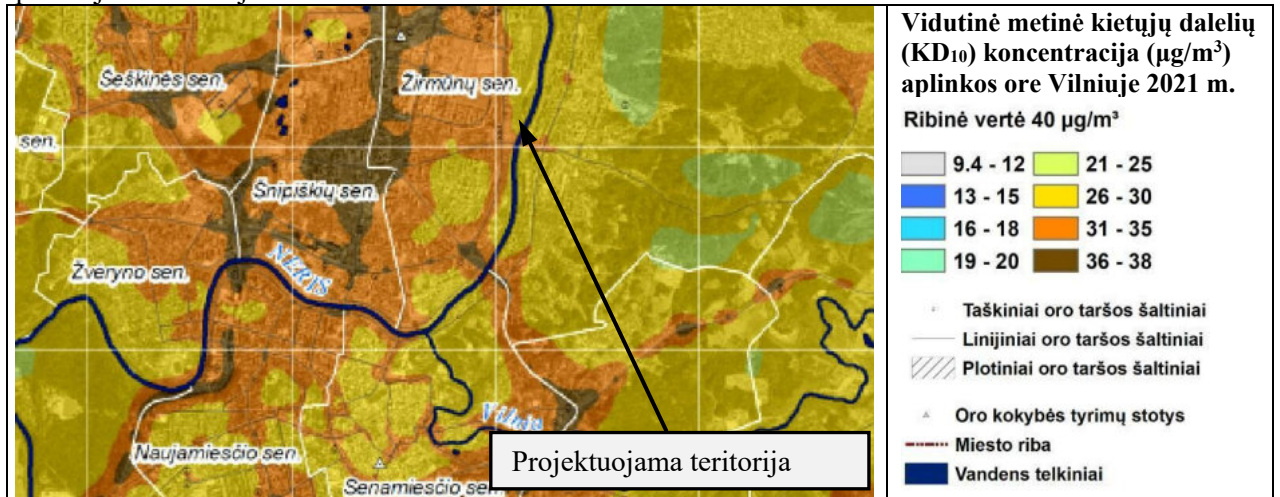
Planuojamoje teritorijoje numatoma tik daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba, numatoma pastatyti apie 30 butų. Remiantis prielaida, jog automobiliu į Planuojamą teritoriją ir iš jos gyventojai vyks du kartus per dieną – bendras transporto priemonių srautas per parą dėl Planuojamoje teritorijoje vykdomos plėtros padidėtų daugiausiai 60-80-čia automobilių. Remiantis LR aplinkos ministro įsakymu Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" patvirtinimo (galiojanti suvestinė redakcija nuo) naujai projektuojamų daugiabučių, vidaus aplinkos garso klasė turi būti ne žemesnė kaip C (C garso klasių langai yra pakankamos akustinės varžos). Kadangi dėl planuojamo naujo užstatymo didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai realizuojant detaliojo plano sprendinius triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami nei planuojamuose gyvenamuosiuose pastatuose, nei gyvenamojoje aplinkoje. Parengus galutinius nagrinėjamos teritorijos užstatymo sprendinius sekančiose projektavimo stadijose, pagal patikslintus transporto srautus turėtų būti atliktas akustinis triukšmo modeliavimas. Esant poreikiui, turi būti numatytos konkrečios kompensacinės priemonės.

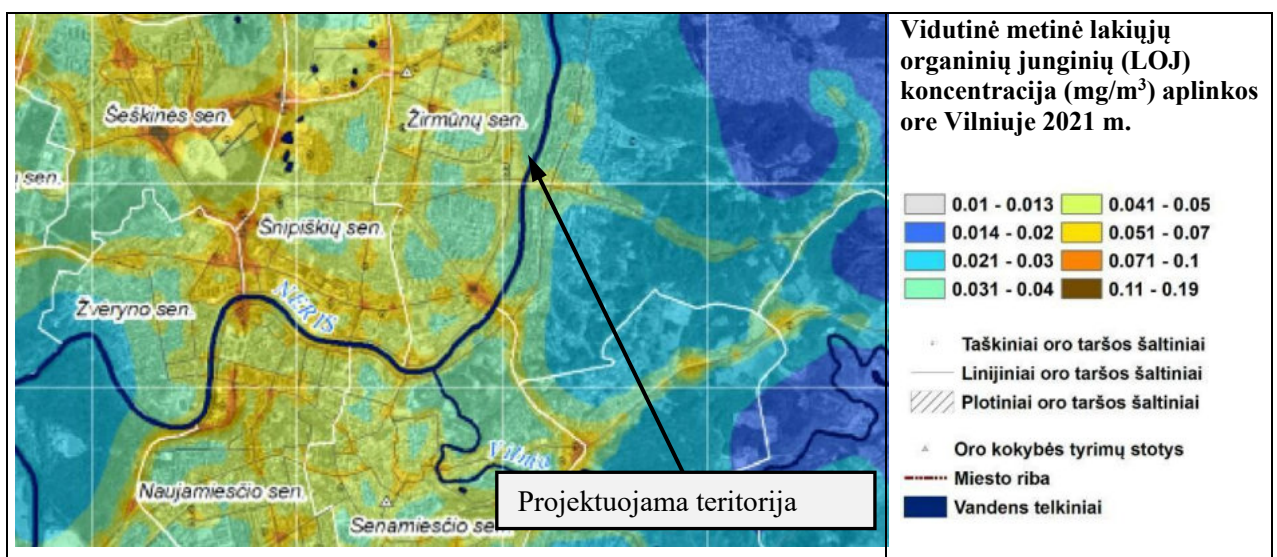
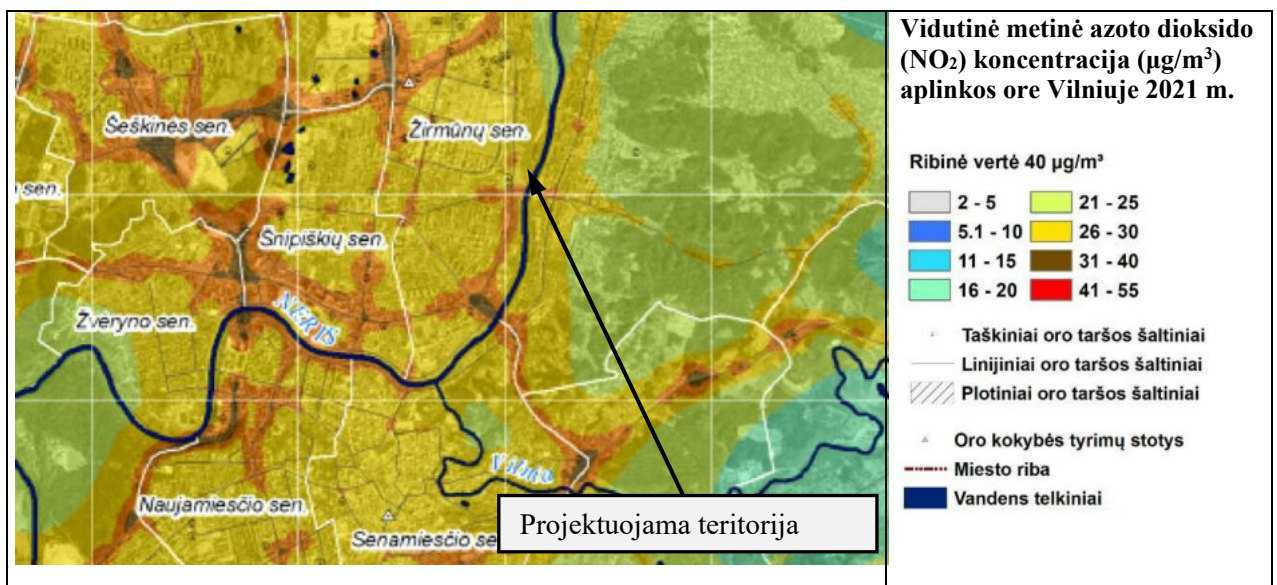
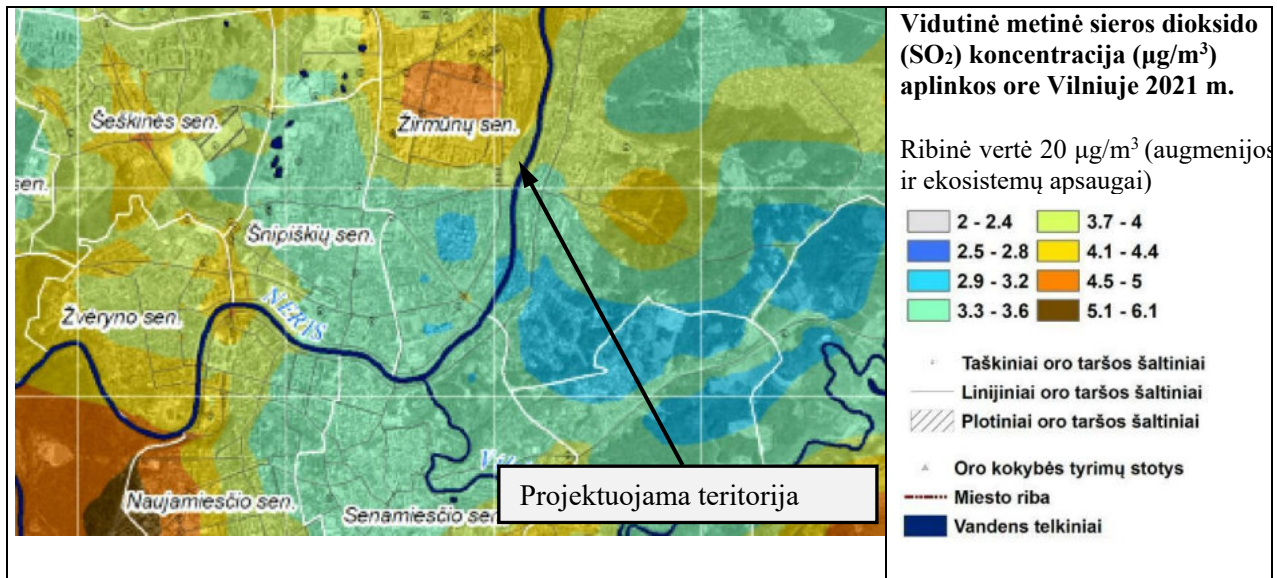
Aplinkos oro užterštumas vertinamas pagal Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytus aplinkos oro užterštumo žemėlapius (ADMS-Urban 3.4, Didžioji Britanija). Remiantis Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytų oro užterštumo žemėlapių duomenimis, planuojamoje teritorijoje prie Neries g. aplinkoje, nagrinėtų aplinkos oro teršalų: kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}), anglies monoksido (CO), sieros dioksido (SO₂), azoto dioksido (NO₂), lakiųjų organinių junginių (LOJ) ir benz(a)pireno (BaP) koncentracijos neviršijo atitinkamo laikotarpio

Apie 0,4 ha teritorijos prie Nerios gatvės detalusis planas

ribinių aplinkos oro užterštumo verčių, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ (Žin., 2010, Nr.82-4364) ir 2006 m. balandžio 3 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. D1-153/V-246 „Dėl aplinkos oro užterštumo arsenu, kadmiu, nikeliu ir benzo(a)pirenu siektinų verčių patvirtinimo“ (Žin., 2006-04-13, Nr. 41-1486).

Žemiau pateikiamos ištraukos iš Aplinkos apsaugos agentūros parengtų teminių žemėlapių (<http://oras.gamta.lt/cms/index?rubricId=07c2cc60-2f42-4afb-8f3b-1e1f6452800f>) su pažymėta planuojama teritorija:





Išvados. Aplinkos oro teršalų koncentracijos, nustatytos oro tyrimų stotelės duomenų rinkimo bei kompiuterinio modeliavimo būdu, planuojamos teritorijos prie Neries g., Vilniaus mieste aplinkoje bei gretimose gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršija ir dėl planuojamos ūkinės veiklos (neesminio automobilių skaičiaus padidėjimo) prognozuojama neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827; TAR, 2017, Nr.12015).

Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra esamų taršių objektų, planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla nesukels dirbtinių veiksnių, dėl kurių poveikio atsirastų rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

Įvertinus šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų lokaciją, galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams nenumatomas. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis Nr. 8, nutolusi apie 900 metrų rytų kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo, esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

3.4. Gaisrinė sauga

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

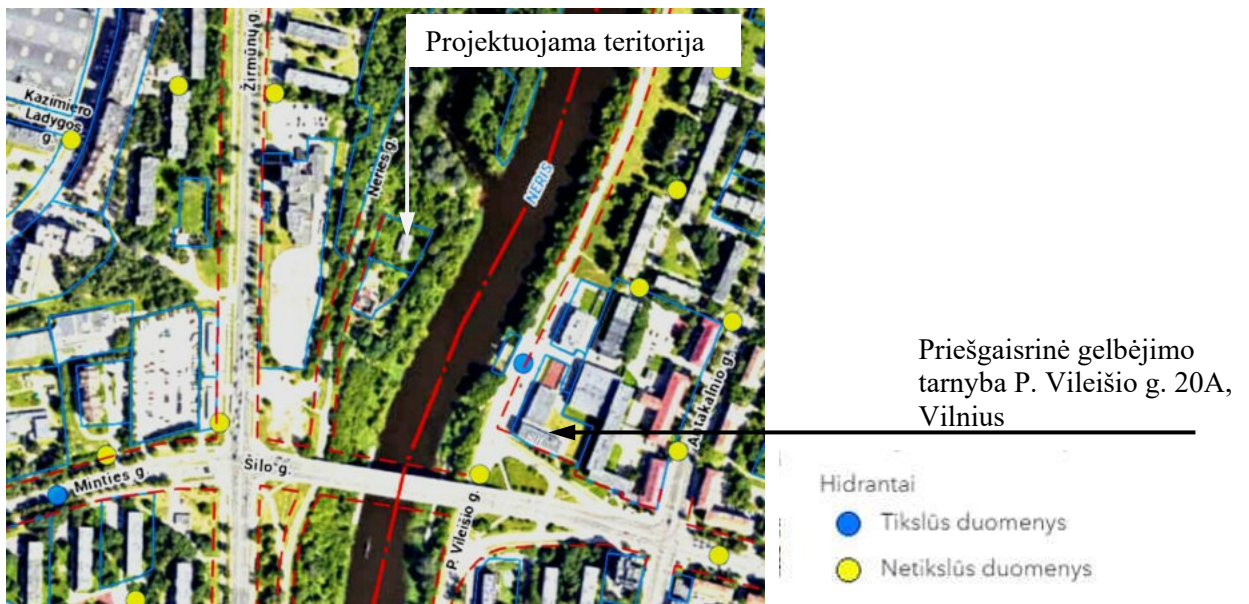
Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje stadijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų. Rengiant techninius konkrečių statinių projektus turi būti numatomi gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137).

Privažiavimas iki planuojamo užstatymo numatomas Neries gatve ir toliau projektuojamu akligatviu (aklakeliu), aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12x12 m aikštele. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus.

Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausi planuojamai teritorijai gaisriniai hidrantai yra prie Žirmūnų gatvės ir nutolę nuo planuojamos teritorijos apie 180 – 240 m. Todėl planuojant užstatymą yra numatoma įrengti gaisrinius hidrantus ant žiedinamo vandentiekio tinklo (žiūrėti brėžinį „Susisiekimo ir inžinerinių tinklų schema“). Nesant galimybės įrengti gaisrinius hidrantus, techninio projekto rengimo metu turi būti suprojektuotos ir įrengtos priešgaisrinės talpos. Rengiant statybos projektus esant poreikiui turi būti numatomos visos reikalingos priemonės gaisrinės saugos reikalavimams užtikrinti. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra P. Vileišio g. 20A, Vilnius (atstumas ~500 m).



Pav. Gaisrinių hidrantų išdėstymas greta planuojamos teritorijos, šaltinis vilnius.lt

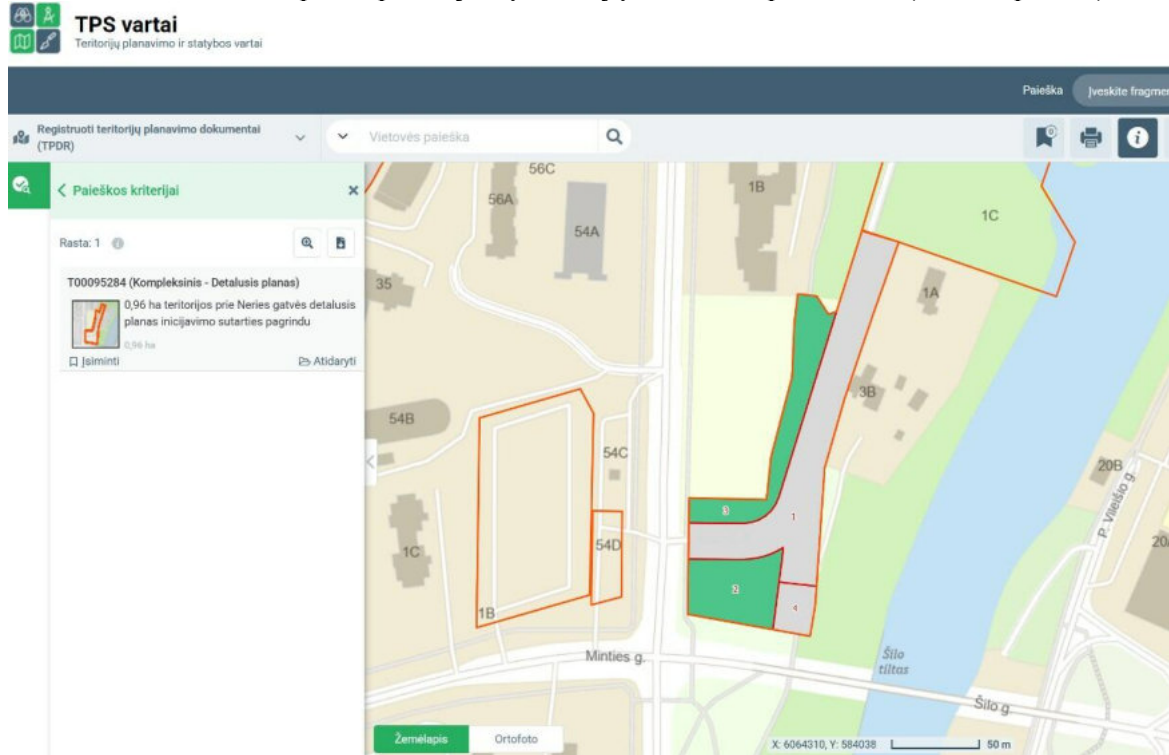
3.5. Susisiekimo dalis

Patekimas į detaliuoju planu Planuojamą teritoriją numatomas iš D kategorijos Neries gatvės. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (T00086338), pažymėta Neries g.:

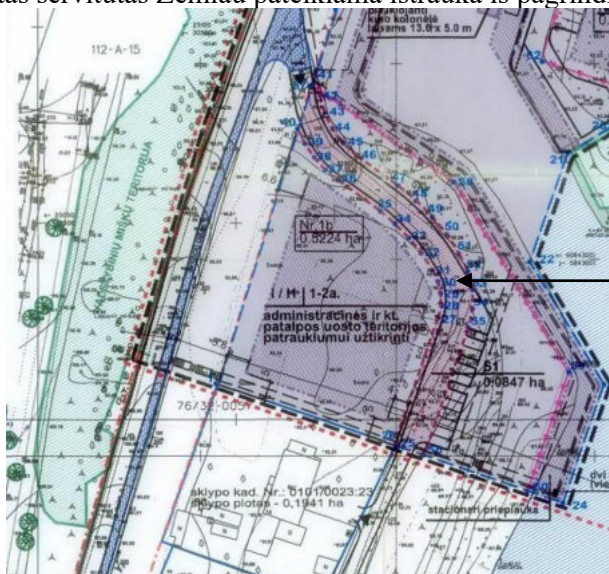


Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Šiuo metu gretimoje teritorijoje yra patvirtintas detalusis planas „0,96 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu“ (T00095284, toliau – Besiribojančios teritorijos detalusis planas). Be intensyviai naudojamų želdynų teritorijos Besiribojančios teritorijos detalusis planas apima ir Neries gatvės atkarpą nuo Žirmūnų gatvės iki 2010 m. birželio 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1607 patvirtinto „Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detaliojo plano“ galiojimo ribos. Besiribojančios teritorijos detaliojo plano sprendiniai aktualūs ir rengiamo „Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu“ (TPD Nr. K-VT-13-22-572) planuojamai teritorijai, kadangi patekimui į detaliojo plano planuojamą teritoriją nuo Žirmūnų gatvės pirmiausiai yra svarbi Neries gatvė. Žemiau pateikiama ištrauka iš TPDR žemėlapis su planuojamų teritorijų ribomis ir sprendiniais (šaltinis tpdris.lt):



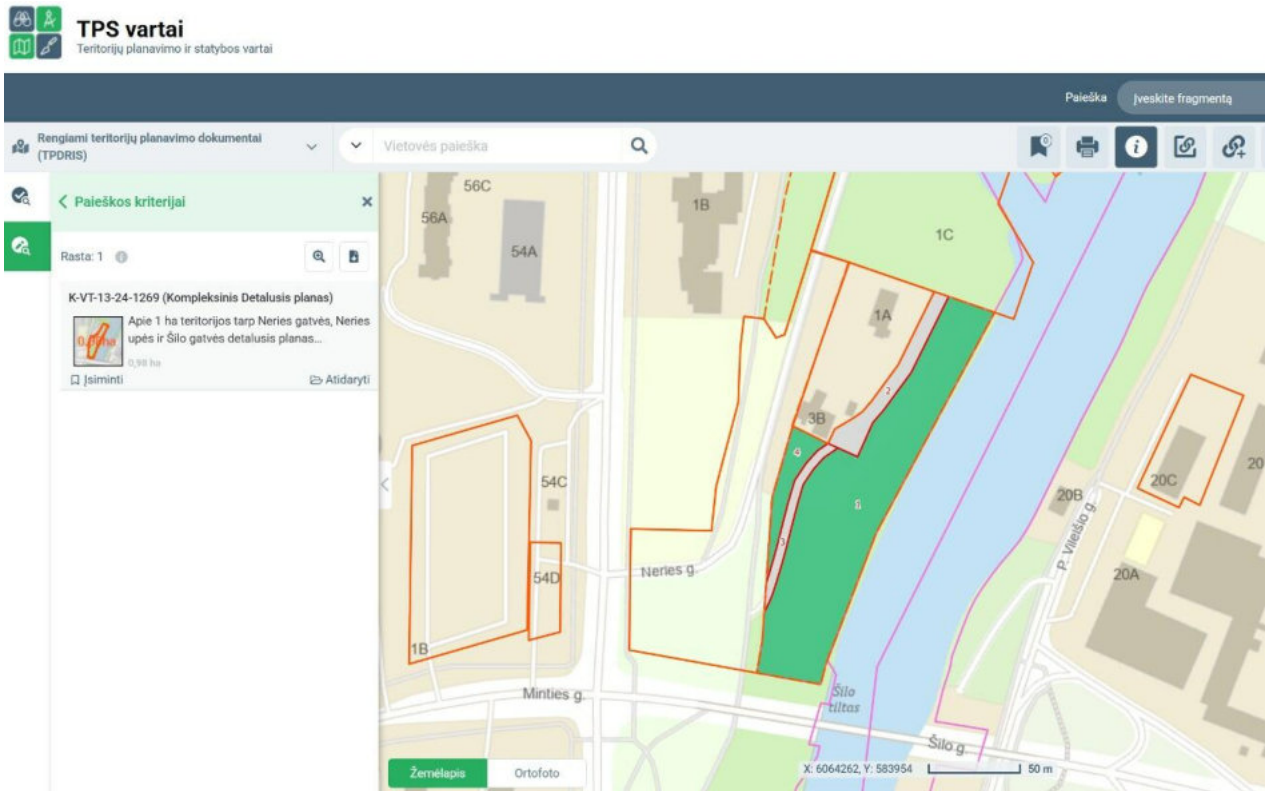
Tiesiogiai iš Neries gatvės raudonųjų linijų patekti į planuojamus sklypus nėra techninių galimybių dėl esamų šlaitų nuolydžių ir apsaugos, todėl įvažiavimai į sklypus paliekami esami nuo esamo istoriškai susiklosčiusio pravažiavimo iki esamų daugiabučio ir dvibučio namų užstatymo per žiemos uosto teritoriją, kur galioja „Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės, detalusis planas“, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-06-09 sprendimu Nr. 1-1607 (T00060540). numatyti Neries gatvės sprendiniai, patvirtintame detaliojame plane pravažiavimui nustatytas servitutas Žemiau pateikiama ištrauka iš pagrindinio brėžinio:



Servitutas 847 m²

Apie 0,4 ha teritorijos prie Neries gatvės detalusis planas

Nustatytą servitutą privažiavimui Žiemos uosto sklype pratęsia inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos sklypas, suplanuotas parengtame Apie 1 ha teritorijos tarp Neries gatvės, Neries upės ir Šilo gatvės detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu sprendiniuose (K-VT-13-24-1269). Žemiau pateikiama ištrauka iš TPDRIS žemėlapiu su planuojamų teritorijų ribomis ir sprendiniais (šaltinis tpdris.lt):



Įvažiavimai į sklypą. Į detalioju planu formuojamus/pertvarkomus sklypus patekti planuojami 2 įvažiavimai. Jie numatomi iš suplanuoto inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypo. Numatomo privažiavimo techniniai parametrai, kartu su įvažiavimais į detalioju planu formuojamus/pertvarkomus sklypus, tikslinami statybos projekto rengimo metu vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016 m. birželio 15 d. tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekiimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekiimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ ir kitais teisės aktais ir rekomendacijomis. Visi techninio projekto susisiekiimo sprendiniai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Automobilių stovėjimas. Automobilių statymas turi būti sprendžiamas Planuojamoje teritorijoje užstatomų žemės sklypų viduje statybos projekto rengimo metu, užtikrinant minimalų automobilių stovėjimo vietų kiekį bei minimalius atstumus nuo objektų, kurie numatyti LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakyme Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (Žin., 2014, Nr. 2014–07690 su vėlesniais pakeitimais). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą planuojama teritorija patenka į 3-ąją zoną – „Prioritetinė kompaktiška teritorija apie miesto centrą“, kurioje taikomas minimalų leidžiamą automobilių stovėjimo vietų skaičių nustatantis koeficientas – 0,75. 3-oje zonoje nustatytą minimalų leidžiamą automobilių stovėjimo vietų skaičių galima papildomai sumažinti ne didesne kaip 0,25 koeficiento reikšme, pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintą kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo nuostatas.

Viešas transportas, pėsčiųjų, dviračių takai. Planuojamoje teritorijoje formuojamuose / pertvarkomuose sklypuose vieša pėsčiųjų ar dviračių infrastruktūra neplanuojama.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis, buitinės ir lietaus nuotekos

Vandens tiekimą planuojamo užstatymo sklypuose pagal UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG237034, išduotas 2022-08-11, nurodyta Vandens tiekimui numatyti žiedinius vandentiekio tinklus, sužiedinant esamus d150 mm vandentiekio tinklus šalia Žirmūnų g., preliminari vieta: x=6064597, y=584229, su rekonstruojamais d225 mm vandentiekio tinklais, kameros Nr. 101, x=6064139, y=584175, pagal UAB „Infrastruktūros inžinerija“ parengtą techninį projektą „Vandentiekio tinklų Žirmūnų g., P. Vileišio g., Vilniuje rekonstravimo projektas“, Statytojas UAB „Vilniaus vandenys“.

Planuojamas vandens poreikis buities reikalams: 25,2 m³/parą. Prie Neries g. planuojama prakloti vandentiekio vamzdį, sužiedinant.

Išorės gaisrų gesinimui vandens poreikis – 15,0 l/s. Išorės gaisrams gesinti vanduo bus imamams iš antžeminio gaisrinio hidranto, įrengiamo ant projektuojamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Pagal sąlygas planuojamų buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamą d500 mm nuotekų kolektorių Neries g.

UAB „Grinda“ teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG237202, išduotose 2022-08-12, nurodyta 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 paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Pagal UAB „Grinda“ planavimo sąlygas lietaus nuotekas leidžiama nuvesti į esamą Neries g. kolektorių d450 mm. Sekančioje projektavimo stadijoje būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Dėl negiliai slūgsančio požeminio vandens horizonto gruntas I-ose terasose turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos. Renkantis lietaus vandentvarkos būdą, ten, kur hidrogeologinės sąlygos leidžia ir žemės paviršiaus plotas nėra priskiriamas „galimai teršiamoms teritorijoms“, pirmenybė teikiama vandens sulaikymui apvalant ir infiltracijai į gruntą.

Dėl esamo reljefo planuojamos teritorijos žemės paviršiaus altitudė yra žymiai žemesnė nei pagal sąlygas nurodyto esamo Neries g. kolektoriaus d450 mm. Todėl nuvesti paviršines nuotekas į minėtą lietaus nuotekynę yra labai sudėtinga. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma lietaus nuotekas tvarkyti planuojamuose sklypuose, esant būtinybei – numatoma pajungti į anksčiau detalioju planu reg. Nr. T00060540 numatytą lietaus nuotekų tinklą. Esant poreikiui sekančioje projektavimo stadijoje, rengiant techninius projektus, įvykdyti UAB „Grinda“ reikalavimus, būtina:

1. Atlikti teritorijos detalius hidrogeologinius tyrimus ir esant galimybei infiltruoti surinktus lietaus vandenį į gruntą.
2. Planuojamų teritorijoje kaupiamųjų talpų vietoje suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį lietaus nuotekų debitą iki 10 %.

Šilumos tiekimas

Planuojamo sklypo teritorija priskiriama centralizuoto šilumos tiekimo zonai pagal „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą atnaujinimą“ patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-11525. Pagal AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG237046, išduotas 2022-08-11, ir prie jų pridėtą schemą sklypai planuojami prijungti prie šilumos tiekimo tinklų, esančių tarp Žirmūnų ir Neries gatvės (pajungimo taškas ŠK91309-01). Šiluma bus naudojama pastato šildymui ir karšto vandens ruošimui.

Planuojamas šilumos poreikis šildymui – 0,08 MW, karšto vandens ruošimui – 0,12 MW.

Visiems tinklams ir įrenginiams, priklausantiems AB „Vilniaus šilumos tinklai“, numatomi servitutai ir ir/ar apsaugos zonos.

Elektros tiekimas

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu esamas elektros tiekimas esamiems pastatams yra nuo esamos 0,4 kV orinės elektros linijos. Gretimoje aplinkoje planuojamoje teritorijoje dujų tinklo nėra.

Numatomų konkrečių objektų prijungimui planuojamoje teritorijoje bei elektros energijos poreikiui užtikrinti numatomi 0,4 kV elektros skirstomieji tinklai nuo transformatorinės TR-949. Planuojami pastatai prie elektros tinklų bus prijungti nuo transformatorinės pastotės kabelių linija, klojama valstybinėje žemėje ir Neries gatvės raudonosiose linijose. Apskaitos spintos bus įrengtos atskirose patalpose.

Esama orinė elektros linija demontuojama.

Numatomas elektros energijos poreikis II patikimumo kategorijos – reikiama galia 50 kW, III patikimumo kategorija – 320 kW. (tame tarpe 216 kW butams, bendro naudojimo erdvėms, liftams, vartams, apšvietimui ir pan. – 64 kW, elektromobiliams – 40 kW).

Visiems tinklams ir įrenginiams, priklausantiems AB „ESO“, numatomi servitutai ir ir/ar apsaugos zonos.

Telekomunikacijos

Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklo nėra, elektroninių ryšių tinklas yra šiauriau planuojamos teritorijos už maždaug 7,5 ir daugiau metrų. Planuojami pastatai prie telekomunikacinių tinklų prijungiami nuo Neries gatvėje esamo kanalizacijos šulinio.

Ruošiant techninį projektą, būtina gauti iš tinklus eksploatuojančių organizacijų prisijungimo technines sąlygas.

Pastabos:

1. Visiems tinklams numatomi servitutai ir/ar apsaugos zonos.
2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektus pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.

TPDPV A.G