



VILNIAUS
VYSTYMO
KOMPANIJA

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

APIE 0,33 HA ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE BIRUTĖS G. 16A (KADASTRO NR. 0101/0053:86) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE.

Projekto Nr.

US-25-18

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**

Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“

Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel. +370 687 66 000.

Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

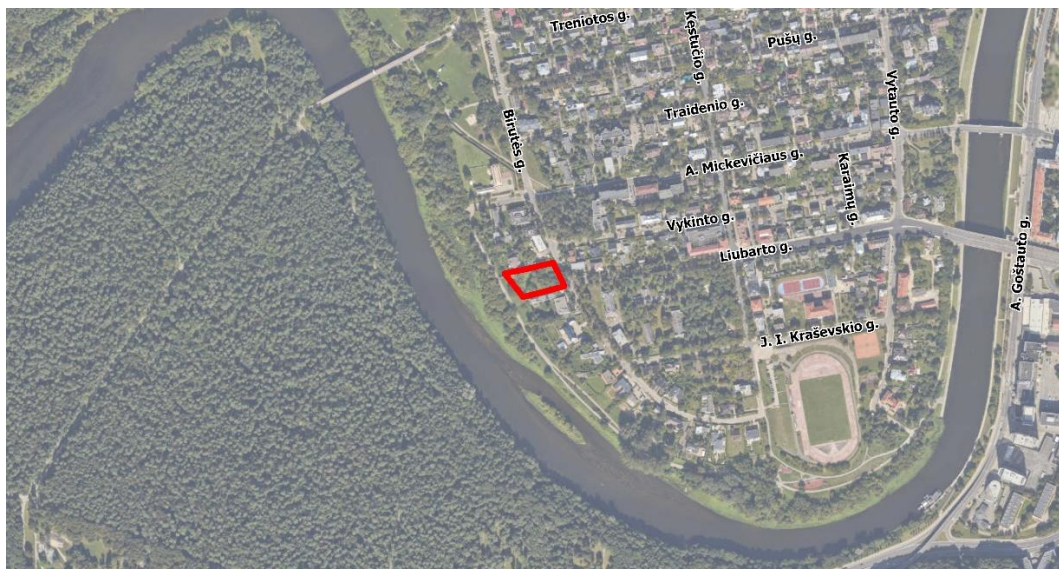
**KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO
DOKUMENTAS**

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2026-02-14



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Skyriaus vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

Projekto vadovas (-ė)

GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento
Tel. Nr. +370 385 39795

Nr. TPV 0067



TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ	4
2.1.	Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	4
2.2.	Paveldosauginė dalis	5
2.3.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamam teritorijų planavimo dokumentui	8
2.4.	Teritorijos vystymo tendencijos	12
3.	SPRENDINIAI	13
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	13
3.2.	Tekstiniai reglamentai	14
3.3.	TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams	15
3.4.	Nekilnojamo kultūros paveldo dalis.....	15
3.5.	Gaisrinė sauga	16
3.6.	Transportinė dalis.....	16
3.7.	Inžinerinė infrastruktūra	16
3.8.	Akustinis triukšmas ir oro tarša.....	18
4.	PRIEDAI	22
4.1.	Foto fiksacijos.....	22

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Apie 0,33 ha Žvėryno rajono detaliojo plano koregavimas sklype Birutės g. 16A (kadastro Nr. 0101/0053:86) ir gretimoje teritorijoje.

Teritorijų planavimo dokumento numeris TPS Vartai: K-VT-13-25-1002.

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, Šeimyniškių g. 19B, LT-09236 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. liepos 04 d. įsakymas Nr. 30-1765/25.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: suformuoti valstybinės žemės sklypą savivaldybės poreikiams, nustatyti visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdą, prireikus pakeisti sklypo plotą ir (ar) ribas, planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

SPAV reikalingumas: nereikalingas.

Detaliojo plano koncepcijos rengimas: nerengiama.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 2) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00095476, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. REG31610708;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856, įsigaliojo 2014 m. liepos 11 d.;
- 4) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2136;

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-07-18 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38593217;
- 2) AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-10-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42593671;
- 3) Lietuvos kariuomenės 2025-10-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42615882;
- 4) Aplinkos apsaugos agentūros 2025-10-15 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43031067;
- 5) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-10-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42630468;
- 6) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-10-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43248604;
- 7) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-10-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42781960;
- 8) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2025-10-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43259026;
- 9) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2025-10-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42611616;
- 10) Telia Lietuva, AB 2025-10-07 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42633124;
- 11) UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-10-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42719043;
- 12) UAB „Grinda“ 2025-10-10 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42810568;
- 13) AB Vilniaus šilumos tinklai (AB „Miesto gijos“) 2025-10-14 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42963770.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 0.33 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Žvėryno seniūnijos pietvakarinėje dalyje, Birutės seniūnaitijos vakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano koregavimo nagrinėjama teritorija – esamas kvartalas, išsidėstęs tarp dviejų gatvių ir aplinkinių sklypų: vakaruose ribojasi su bendro naudojimo teritorijos žemės naudojimo būdo sklypu – Neries upės pakrantei suformuotu žemės sklypu, pietinėje dalyje – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdo sklypu, rytuose – Birutės gatve, šiaurėje – A. Mickevičiaus gatve (toliau – **Nagrinėjama teritorija**). Šio detaliojo plano koregavimo planuojama teritorija – sklypas ir greta jos esanti laisva valstybinė žemė, iš rytų pusės ribojama D kategorijos Birutės g., iš kitų pusių – aplinkiniais sklypais (toliau – **Planuojama teritorija**). Šiuo metu Nagrinėjama teritorija didžiąja dalimi yra urbanizuota: šiaurės vakarinėje ir pietinėje Nagrinėjamos teritorijos dalyse stovi 1 – 2 aukštų XXI a. statybos vienbučiai gyvenamieji pastatai, taip pat šiaurės rytuose XIX a. pab., XX a. prad. istorizmo stiliaus gyvenamosios paskirties namai, įtraukti į NKP registrą (žiūr. [2.2. Paveldosauginė dalis](#)).

Planuojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje yra susiformavęs mažo užstatymo intensyvumo, nesiekiančio 0.5, bei nedidelio užstatymo tankumo, neviršijančio 40 proc. užstatymas. Intensyvesnis ir tankesnis užstatymas susiformavo apie šiai rajono daliai centrinę ašį – Kęstučio g. Užstatymo rodikliai iškrypimai greta A. Mickevičiaus g. sovietmečio laikotarpiu pastatytais 4-6 aukštų daugiabučiais. Neskaitant pastarųjų daugiabučių, Nagrinėjamos teritorijos artimoje aplinkoje dominuoja 1-2 aukštų su mansarda arba sutapdintais stogais pastatai. Užstatymo morfotipas įvairus – greta A. Mickevičiaus ir Vykinto gatvių formuotas perimetrinis užstatymas, šalia Liubarto ir Traidenio gatvių – miesto vilų užstatymas, greta Nagrinėjamos teritorijos esantys Kompozitorių namų bei buvusios Vilniaus infekcinės ligoninės kompleksai priskiriami komponentiniui morfotipui. Nagrinėjamoje teritorijoje pastatai statyti įvairiais laikotarpiais, tame tarpe ir XXI a., dėl ko visa teritorija priskirtina pakitusiai nesusiformavusiai urbanistinei struktūrai (žiūr. pav. 1 *Urbanistinės analizės schemas*).



1 pav. Urbanistinės analizės schemas

Nagrinėjamoje teritorijoje ir su ja besiribojančioje aplinkoje, neskaitant neužstatytų sklypų ir visuomeninės paskirties komplekso teritorijos, dominuoja miesto vilų užstatymas – 2-3 aukštų pastatai su mansardomis ir gausiai apželdinta aplinka. Planuojama teritorija – neurbanizuota.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 9 suformuoti žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje yra esamas žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris 0101/0053:0086, adresu Birutės g. 16A, Vilnius, (toliau – **Sklypas**). Šis sklypas yra kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, kuriam nustatytas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdas. Sklypą supa kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties sklypai: šiaurėje ir šiaurės rytuose ribojasi su gyvenamosios teritorijos žemės naudojimo būdu, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos pobūdį turinčiais sklypais (sklypų kadastriniai Nr. 0101/0053:0046, 0101/0053:0745), bei su sklypu (kadastro Nr. 0101/0053:0033), kuriam nėra nustatytas žemės naudojimo būdas. Sklypas vakaruose ribojasi su bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos žemės naudojimo būdu turinčiu sklypu (kadastro Nr. 0101/0053:0080), o Sklypo pietuose – su sklypu, kuriam žemės naudojimo būdas nėra nustatytas (kadastro Nr. 0101/0053:0028). Sklypas rytuose ribojasi su Birutės g., kuriai nėra suformuoto žemės sklypo. Nagrinėjamoje teritorijoje, be jau aprašytų sklypų, taip pat yra kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos pobūdžio, ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdo sklypai. Greta Nagrinėjamos teritorijos yra analogiškų žemės naudojimo būdų suformuoti sklypai.

Nagrinėjama teritorija turi prieigą prie aiškios kvartalinės struktūros Žvėryno rajono gatvių tinklo. Pagrindinę susisiekimo ašį, Žvėryno seniūnijoje, sudaro C kategorijos Kęstučio g., jungianti teritoriją su B kategorijos T. Narbuto g. ir A kategorijos Geležinio Vilko g., kurios užtikrina patogų privažiavimą iš kitų miesto dalių. Vidinį transporto judėjimą seniūnijos viduje organizuoja D kategorijos gatvės – A. Mickevičiaus, J. I. Kraševskio, Liubarto, Birutės, Vytauto ir kitos, kertančios teritoriją vakarų–rytų bei šiaurės–pietų kryptimis. Rytinėje pusėje Žvėryną su miesto centru jungia Liubarto ir Žvėryno tiltai, pritaikyti tiek pėsčiųjų, tiek transporto eismui. Papildomai šiuo metu statomas Alberto pėsčiųjų tiltas, kuris sustiprins pėsčiųjų ryšį su centrine miesto dalimi. Vakarinėje pusėje Vingio parko pėsčiųjų tiltas leidžia patekti į vieną didžiausių miesto želdynų teritorijų – Vingio parką. Palei Neries krantinę įrengti dviračių takai, užtikrinantys patogų susisiekimą su Žvėryno ir miesto centro teritorijomis bei jungtis su Vingio parku. Maždaug 500 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, ties Kęstučio ir A. Mickevičiaus g. sankryža, įrengta viešojo transporto stotelė, sudaranti galimybę pasiekti teritoriją viešuoju transportu iš kitų miesto dalių.

Nagrinėjama teritorija yra dešiniajame Neries upės krante, vidutiniškai 90 – 95 metrų altitudėje virš jūros lygio, turi gerą želdynų pasiekiamumą, Reljefas švelniai leidžiasi nuo rytų į vakarus – nuo Birutės gatvės link Neries upės slėnio formuojasi nuolaidus šlaitas, pereinantis į pakrantės žemumą. Nagrinėjama teritorija tiesiogiai nepatenka į saugomų gamtinių teritorijų ribas, tačiau yra greta Neries upės, kuri yra įtraukta į Natura 2000 sąrašą, bei jungia Vingio parko ir Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio gamtines teritorijas. Nagrinėjamoje teritorijoje gausu želdynų, vyrauja įvairūs lapuočiai medžiai, daugiausia savaime užaugę klevai ir pasodintos liepos, formuojančios gatvių alėjas. Vietomis auga spygliuočiai, kurių dauguma yra pušys, ir pasodinti dekoratyviniai krūmynai bei pavieniai vaismedžiai gyvenamuosiuose sklypuose. Planuojamoje teritorijoje dominuoja uosialapiai klevai ir vaismedžiai, pavieniai želdynai – paprastieji klevai, dekoratyvinės eglės, pušys, kalninė guoba.

Nagrinėjama teritorija yra urbanizuotoje, ramesnio eismo miesto dalyje, kur vyrauja gyvenamoji paskirtis. Aplinkoje nėra didelę riziką keliančių taršos šaltinių: vyrauja ramaus naudojimo, vietinio susisiekimo, D kategorijos gatvės, nėra pramoninių objektų, todėl reikšmingi visuomenės sveikatos rizikos veiksniai nenumatomi. Gatvės transporto srautai nedideli, triukšmo lygis minimalus, o Nagrinėjamoje teritorijoje bei kaimynystėje esantys želdiniai gerina oro kokybę, todėl planuojama veikla, laikytina saugia visuomenės sveikatos požiūriu. Nagrinėjama teritorija turi kokybišką prieigą prie įvairių socialinės infrastruktūros institucijų. Nagrinėjamoje teritorijoje įsikūrusi Čekijos Respublikos ambasada. Nagrinėjama teritorija turi patogias prieigas prie švietimo, laisvalaikio institucijų: pietinėje Birutės gatvės atkarpoje įsikūręs Birutės darželis, J.I. Kraševskio gatvėje įsikūrę Vilniaus Šolomo Aleichmo ORT gimnazija bei Lietuvos sporto centro stadionas ir Žvėryno teniso kortai, taip pat Žaliojoje gatvėje esanti Vilniaus Žvėryno gimnazija. Vilniaus Vingio parko tiltu pasiekiamas Vingio parkas, patenkinantis poilsio ir rekreacinius gyventojų poreikius. Gausu maitinimo, mažmeninės prekybos įstaigų visame Žvėryno rajone.

Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, todėl teritorija inžinerinės infrastruktūros požiūriu laikytina gerai išvystyta ir turinti galimybę prisijungti prie esamų miesto sistemų.

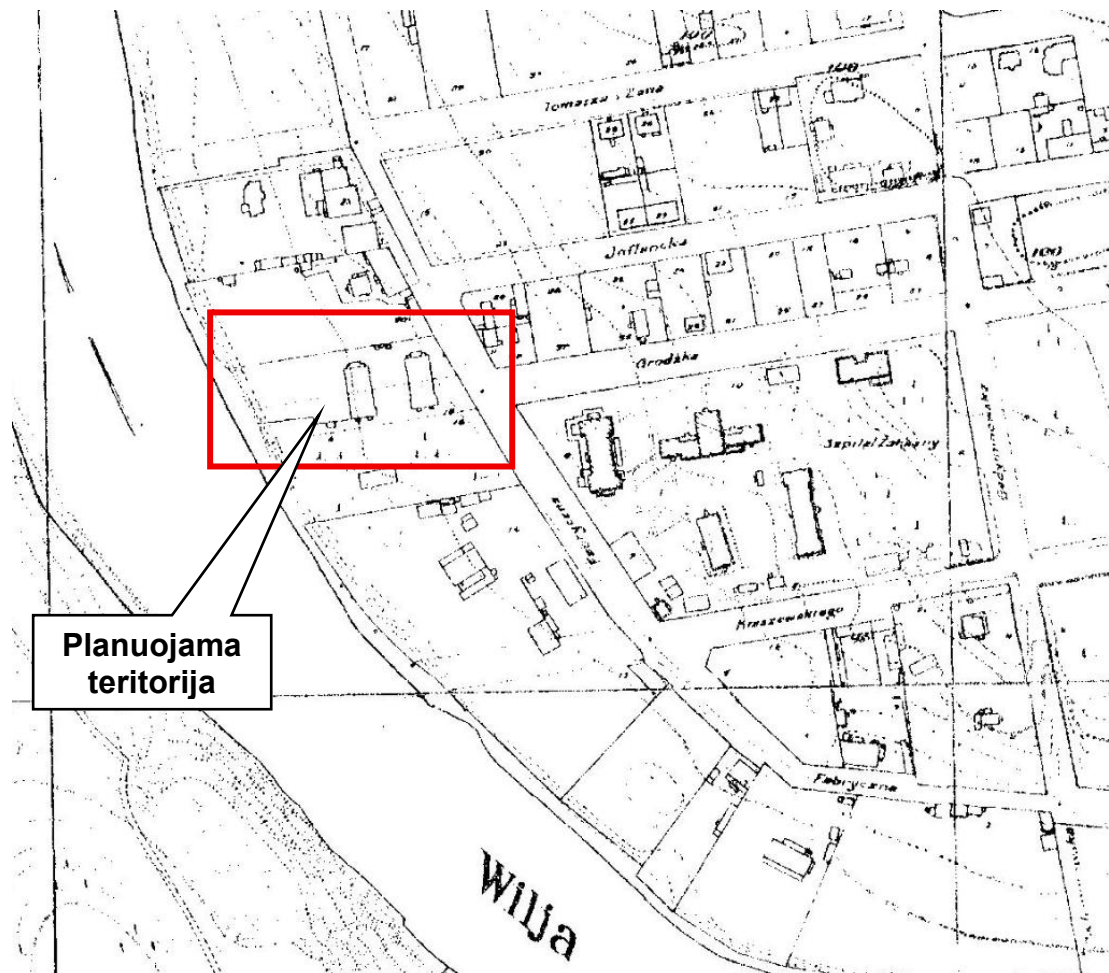
Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

2.2. Paveldosauginė dalis

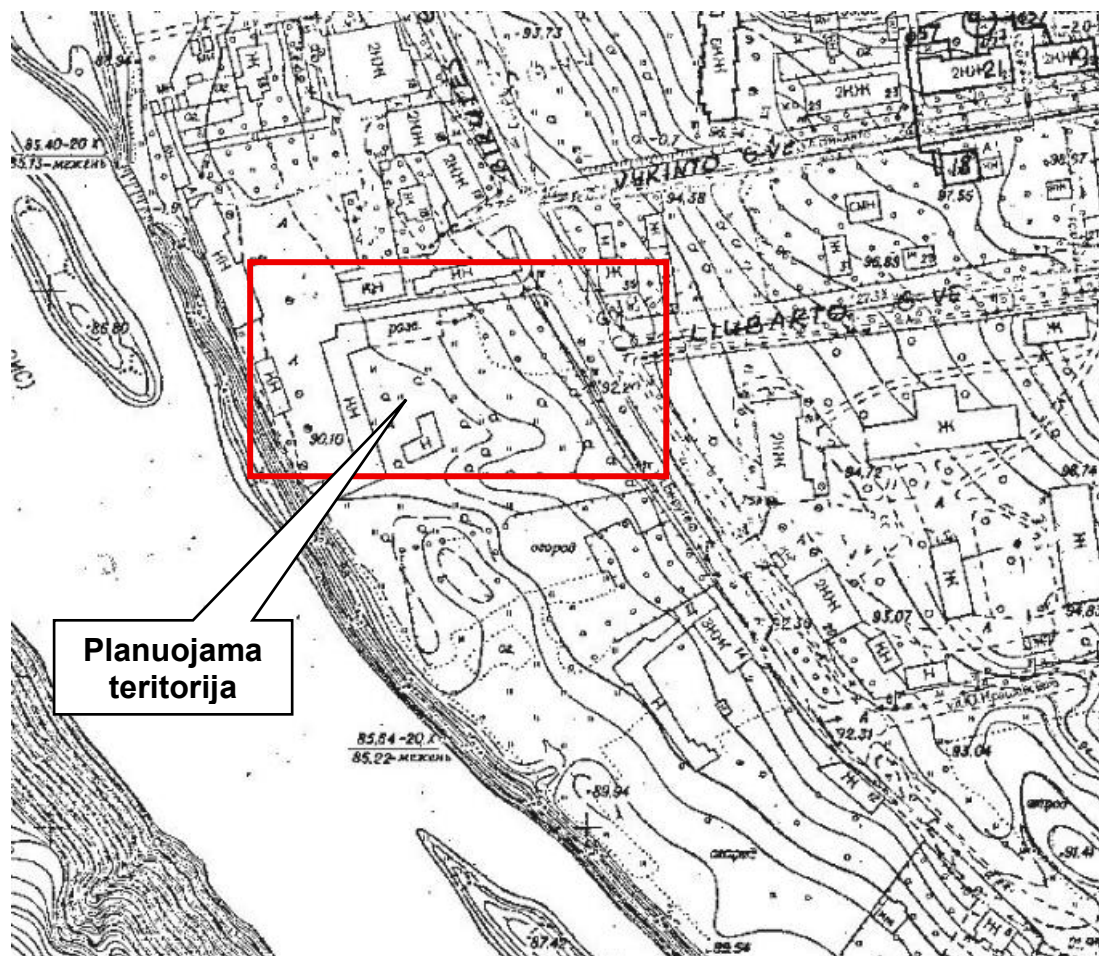
Nagrinėjama teritorija, tame tarpe ir Planuojama teritorija, yra Vilniaus miesto kultūros paveldo vietovėje pavadinimu – Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Žvėrynu (unikalus objekto kodas – 33652). Žvėryno identifikuojamas vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis, istorinis, kraštovaizdinis, urbanistinis ir gamtinis. Žvėryno reikšmingumo lygmuo yra regioninis, statusas – registrinis, todėl teritorijai yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, susijusios su kultūros paveldo vietovių apsauga.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra du sklypai, registruoti kultūros vertybių registre: Namų kompleksas (unikalus objekto kodas – 33727), kuriame saugomi du istorizmo stiliaus namai (unikalus objektų kodai: Nr. 1 – 33728, Nr. 2 – 33729). Namų komplekso vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas), istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Namai pastatyti 1894 m., rekonstruoti 1896 m. Pastačius namus juose atidarytas trikotažo fabrikas „Triumf“. 1910 m. čia įrengtas spynų ir metalo dirbinių fabrikas „Feniks“. 1925 m. namai perduoti Lietuvių labdarybės draugijai, kuri 1931 m. pagal architekto T. Šmorgonskio projektą juos rekonstravo į gyvenamuosius. Čia buvo įkurtas Lietuvių labdarybės draugijos bendrabutis. Nuo XX a. 6-o dešimtmečio įkurdinta Lietuvos kino studija. Abu namai yra kompaktiško tūrio, 2-ių aukštų su rūsiu. Pirmojo namo stogas trišlaitis, skardos dangos, antrojo – valminis stogas. Abiejų pastatų išorinės sienos – plytų mūras. Taip pat Nagrinėjamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra nekilnojama kultūros vertybė – Namas (unikalus objekto kodas 31778), kurios vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus), memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Namas pastatytas 1914 m., architektas Antonas Filipovičius-Dubovikas. Namas – stačiakampio tūrio, 2 aukštų su pastoge ir rūsiu. Stogas – dvišlaitis, sienos – medinės konstrukcijos ir dangos.

Tarpukariu Planuojama teritorija buvo urbanizuota – Sklype stovėjo du pastatai (žiūr. pav. 2 1938 m. topografinio plano ištrauka). Įvertinus jų vienodą formą, tikėtina, kad pastatų paskirtis buvo susijusi su greta jų vykdoma gamybine veikla. Sovietmečio laikotarpiu pastatai buvo nugriauti, greta Planuojamos teritorijos vakarinės dalies buvo pastatytas 1 aukšto negyvenamasis mūrinis statinys. Taip pat prie su Planuojamos teritorijos šiaurine riba besiribojančiuose sklypuose buvo pastatyti 1 aukšto negyvenamieji mūriniai statiniai, bei suformuotas privažiavimas link Neries upės, dabartinio privažiavimo vietoje (žiūr. pav. 3 1977 m. topografinio plano ištrauka). Šiai dienai Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra išlikę, į vakarus nuo Planuojamos teritorijos yra išlikusių pamatų liekanų, į šiaurę nuo Planuojamos teritorijos dalis sovietmečio laikotarpio statinių išlikę, kaip sklypo priklausiniai, dalis nugriauta.



2 pav. 1938 m. topografinio plano ištrauka



3 pav. 1977 m. topografinio plano ištrauka

Nagrinėjama teritorija rytinėje dalyje ribojasi su sklypu, kuriame yra registruota nekilnojamoji kultūros vertybė – Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų kompleksas (unikalus objekto kodas – 32426), kuriam būdingas XX a. pirmos pusės istorizmo stilius. Kompleksui nustatytas vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas), inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus), istorinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas), želdynų (lemiantis reikšmingumą tipiškas). Kompleksas statytas 2 etapais: 1904-1905 m. ir 1912-1914 m., istorizmo stilistikos, architektai Vaclovas Michnevičius ir Boleslovas Stankevičius. Šiame sklype į kultūros vertybių registrą įrašyti šeši komplekso pastatai, kurių unikalūs objektų kodai: Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso pirmas pastatas (unikalus objekto kodas – 32427), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso antras pastatas (unikalus objekto kodas – 32428), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso trečias pastatas (unikalus objekto kodas – 32429), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso ketvirtas pastatas (unikalus objekto kodas – 32430), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso penktas pastatas (unikalus objekto kodas – 32431), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso administracinis pastatas (unikalus objekto kodas – 32432), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso dezinfekavimo pastatas (unikalus objekto kodas – 32433), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso ūkinis pastatas (unikalus objekto kodas – 32434), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso šeštas pastatas (unikalus objekto kodas – 32435), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso lavoninės pastatas (unikalus objekto kodas – 32436), ir du komplekso pirmas ir antras rūšiai (unikalūs objektų kodai: Nr. 1 – 46402, Nr. 2 – 46405). Statiniai visumoje identifikuojami istorizmo stiliumi ir saugomi remiantis architektūrinio pobūdžio reikšme. Ligoninės teritorijoje buvo kapinės, skirtos beglobiams laidoti. Ligoninė šioje vietoje veiklą nutraukė, perkėlus jos paslaugas į Santaras. Šiame sklype iki 2012 metų buvo išduoti leidimai rekonstruoti gydymo pastatą bei statyti nesudėtingos statybos tipo objektą – tvorą, taip pat yra išduotas leidimas rekonstruoti pastatą šiaurinėje teritorijos dalyje. Kompleksas 2021 metais parduotas privatiems asmenims, 2025 metais sklypas dar kartą perpirktas, konkreti nauja veikla šiame komplekse dar nėra suplanuota.



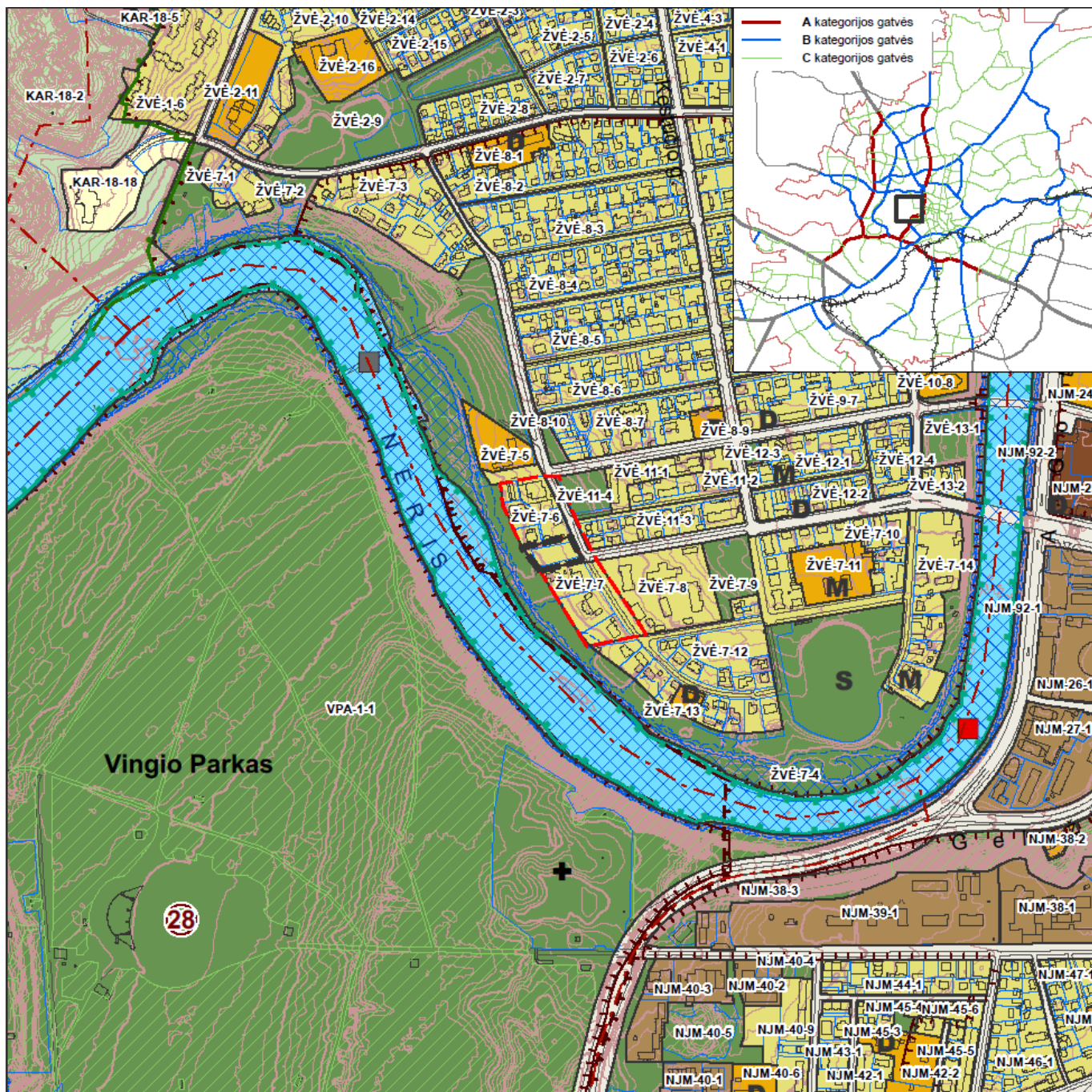
4 pav. Nekilnojamoji kultūros vertybių žemėlapis ištrauka

Greta Nagrinėjamos teritorijos šiaurės rytinės dalies yra kompozitorių namų pastatų kompleksas (unikalus objekto kodas – 39539). Šio komplekso vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas), istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Komplexą sudaro Kompozitorių namų pastatų komplekso kompozitorių namai (unikalus objekto kodas – 15910) ir Kompozitorių namų pastatų komplekso namas (unikalus objekto kodas – 16539). Komplexas pastatytas 1966 m., architektas Vytautas Edmundas Čekanauskas, inžinierius Česlovas Gerliakas. Komplexo stilius – modernizmas. Pastatai – mūro sienos, plokščiais stogais.

2.3. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamam teritorijų planavimo dokumentui

2.3.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (**toliau – Bendrasis planas**), sprendimais Nagrinėjamoje ir Planuojamoje teritorijoje suplanuota vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. ŽVĖ-7-6. Į Nagrinėjamą teritoriją patenka ir vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. ŽVĖ-7-7. Vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje Nr. ŽVĖ-7-6 galima kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), gyvenamosios teritorijos (GG), mišrios gyvenamosios teritorijos (GM), paslaugų teritorijos (PA), socialinės infrastruktūros teritorijos (SI) žemės naudojimo tipai, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendrojo naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirų želdynų teritorijos (E) žemės naudojimo būdai. Šiai funkcinėi zonoje nustatytas 3 aukštų vyraujantis užstatymo aukštis, 20 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 0.4, didžiausias leistinas užstatymo tankis – 40 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninio prekybos objekto bendras plotas – 500 m² ir 40 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype. Šioje funkcinėje zonoje galimi miesto vilos (mv) ir vienbučio ir dvibučio (vd) užstatymo tipai. Nagrinėjamoje teritorijoje esanti zona Nr. ŽVĖ-7-7 savo parametrais atitinka ŽVĖ-7-6, išskyrus didžiausią leistiną užstatymo aukštį nuo žemės paviršiaus, kuris yra 15 metrų.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

<p>Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mškų ir miškinių teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų zona Vandenų zona Konservacinės teritorijos zona <p>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ekstensyviaus užstatymo gyvenamoji zona Mėžo užstatymo intensyvi gyvenamoji zona Vidutinio užstatymo intensyvi gyvenamoji zona 	<p>Intensyviaus užstatymo gyvenamoji zona</p> <p>Centru zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagrindinio centro zona Miesto dalies centro zona Specializuotų kompleksų zona Paslaugų zona Sodinkų bendrijų zona Pramonės ir sandėliavimo zona Inžinerinės infrastruktūros zona Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona Vanderviečių zona 	<p>Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Intensyviai naudojamų želdynų zona Ekstensyviai naudojamų želdynų zona 	<p>Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba</p> <ul style="list-style-type: none"> Nacionalinės ar bendramiestinės reikšmės stadionas Esama bendrojo lavinimo mokykla Esamas vaikų darželis Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta Planuojama vaikų darželio vieta Esamos kapinės Perspektyvinės kapinės Esamo plažo vieta
---	--	---	--



Planuojamos teritorijos ribos
Nagrinėjamos teritorijos ribos

Pav. 5. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai Nr.: 02; 03; 04; 05; 10; 18; 32; 34; 35:

02 – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

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

05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

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

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

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

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.

Vertinant Nekilnojamojo kultūros paveldo schemas, Nagrinėjama teritorija patenka į priemiesčio viz-zver-3 zoną, kurioje dominuoja gamtinės struktūros elementai. Šioje zonoje taikomi tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, o prioritetinga viešoji erdvė – Neries upės pakrantė. Nagrinėjamoje teritorijoje, įvertinus esamą aplinkinio užstatymo morfotipą, galimas miesto vilų užstatymas, kurio didžiausias galimas užstatymo intensyvumas – 0.6, leidžiamas vyraujantis („foninis“) 12 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas 15 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, ir perimetrinis užstatymas, kurio didžiausias galimas užstatymo intensyvumas – 1.0, leidžiamas vyraujantis („foninis“) 16 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas 20 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus. Nagrinėjamoje teritorijoje galima kaita: Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.

viz-zver-3	Žvėrynas	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinga viešoji erdvė - Neries upės pakrantė	dominuoja gamtinės struktūros elementai, miesto vilų, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą	≤ 0,6	12	15		33652, 37976	*/Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.
			dominuoja gamtinės struktūros elementai, perimetrinis užstatymas	≤ 1,0	16	20			

Pav. 6. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto priedo Nr. 2 ištrauka

Vertinant Gamtinio karkaso schemas, Nagrinėjama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos migracijos koridorių, bei priskirta urbanizuoto gamtinio karkaso daliai, kuriai tuo pačiu nustatytas stipriai pažeistas geoekologinis potencialas. Nagrinėjamoje teritorijoje ir šalia Planuojamos teritorijos, esančioje Birutės gatvėje ir gretimose Liubarto ir A. Mickevičiaus gatvėse yra pažymėtos struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Šios jungtys formuoja gamtinio karkaso elementus tarpusavyje jungiantį tinklą (žiūr. priedą „02. _BP.pdf - Gamtinio karkaso schemas ištrauka“). Nagrinėjamos teritorijos vakarinė dalis pažymėta kaip salpinės terasos gamtinio karkaso elementas, o rytinė dalis (didžioji dalis teritorijos) pažymėta kaip I viršsalpinės terasos gamtinio karkaso elementas (žiūr. priedą „02. _BP.pdf – Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemas ištrauka“). Nagrinėjama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (žiūr. priedą „02. _BP.pdf – Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas ištrauka“).

Vertinant susisiekimo sistemos schemas, Žvėryno seniūnijoje, maždaug 400 m atstumu nuo Nagrinėjamos teritorijos, esanti Kęstučio g. priskirta esamai C kategorijos gatvei. Greta Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijų šiaurės vakarų dalies, per Neries upę, pažymėta esama skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervažė, tiltas, perkėla

(žiūr. priedą „02. _BP.pdf – Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schemos ištrauka“). Greta Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijų vakarinėje dalyje esančioje Neries upės krantinės teritorijoje yra esama pagrindinė rekreacinė (E) dviračių trasa, šiaurinėje dalyje Birutės gatvėje – esama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa, kurią planuojama pratęsti palei A. Mickevičiaus gatvę. Per minėtą tiltą pažymėta esama pagrindinė – magistralinė (E) dviračių trasa (žiūr. priedą „02. _BP.pdf – Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schemos ištrauka“). Nagrinėjamai ir Planuojamai teritorijoms arčiausiai esančios gatvės, kuriose pažymėtos esamos viešojo transporto linijos, yra Kęstučio ir rytinė Liubarto gatvės atkarpa, kuriose atitinkamai yra pažymėtos dvi ir viena esamos viešojo transporto stotelės (žiūr. priedą „02. _BP.pdf – Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schemos ištrauka“).

Kitais bendrojo plano sprendiniais Nagrinėjamoje teritorijoje ir Planuojamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.3.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Žvėryno rajono detalijame plane, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės vadybos 1995-01-12 sprendimu Nr. 82V (toliau – **Galiojantis detalusis planas**), Nagrinėjamoje teritorijoje esantys sklypai (P-6B-3 ir P-6A-7) identifikuoti kaip priklausantys „Paupio“ zonai (P). Šiems sklypams nustatyti sekantys reglamentai: gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas 20 %, užstatymo aukštingumas – 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą. 6A-7 žymuo identifikuoja rezervinį sklypą – kuriame esantis kultūros paminklas tvarkomas restauraciniu režimu (Sustiprintas paminklosauginis režimas), projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas paminklotvarkos sąlygas, pastatams, neįtrauktiems į paminklų sąrašus, restauracinis režimas taikomas, prieš tai juos ištyrus ir įtraukus į atitinkamus sąrašus. 6B-3 žymuo identifikuoja gyvenamųjų namų sklypus – kuriuose esantis kultūros paveldo objektas, kuriam reglamentuojama rekonstrukcija, išsaugant kai kuriuos vertingus eksterjero elementus (paminklosauginis režimas), projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas paminklotvarkos sąlygas, prieš tai tą pastatą ištyrus ir įvertinus. Planuojamoje teritorijoje nebuvo suformuoto žemės sklypo, todėl Galiojančio detaliojo plano sprendiniai, susiję su konkrečiu užstatymu ir paskirtimi, šiai teritorijai nėra nustatyti.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą greta Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijų palei Neries krantinę, Birutės, A. Mickevičiaus gatvėse pažymėti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m. (žiūr. priedo „04. _SCHEMOS.pdf“ psl. Nr. 4).

Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą Nagrinėjamos teritorijos dalis ploto ir Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis pažymėta kaip plėtojama mišraus paviršinių ir buitinių nuotekų sistemos baseinas ar pobaisenis, kuriame planuojamas paviršinių ir buitinių nuotekų sistemų atskyrimas. Nagrinėjamos teritorijos kita dalis teritorijos ir Planuojamos teritorijos pietinė dalis – plėtojama paviršinių nuotekų eksploatuojamas baseinas ar pobaisenis, kuriame planuojama paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra (žiūr. priedo „04. _SCHEMOS.pdf“ psl. Nr. 5).

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius Nagrinėjama ir Planuojama teritorijos patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma tiekimo zoną (I), Nagrinėjamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į centralizuoto šilumos tiekimo kvartalą, kurio numeris – 106, o pietinė dalis, kurioje yra ir Planuojama teritorija, patenka centralizuoto šilumos tiekimo kvartalą, kurio numeris – 105. Greta Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijų yra nutiesti centralizuoti šilumos tiekimo tinklai (žiūr. priedo „04. _SCHEMOS.pdf“ psl. Nr. 6).

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Nagrinėjama ir Planuojama teritorijos patenka į saugomas teritorijas (kultūros vertybės ir gamtinės teritorijos). Planuojamai teritorijai sprendiniai nenumatyti (žiūr. priedo „04. _SCHEMOS.pdf“ psl. Nr. 7).

2.3.3. Nagrinėjamoje teritorijoje esantys detalieji planai

Žemiau pateikiama Nagrinėjamoje teritorijoje esantys ir su Planuojama teritorija besiribojančių patvirtintų detaliųjų planų sprendinių trumpa apžvalga. Šių detaliųjų planų ribos ir numeriai pavaizduoti paveikslėlyje Nr. 7, aprašas pateikiamas pagal numeraciją.

7



Pav. 7. Patvirtintų DP schema

T00054991: Teritorijos prie Birutės g. 14 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 1999-09-08 sprendimu Nr. 425, sprendiniais, buvo nustatytos sklypų ribos, sklypų tvarkymo reglamentas, kuriame reglamentuojama, jog pagrindinio namo aukštingumas apribojamas iki 2 aukštų su mansarda, kiemo pastatai iki 1 aukšto su mansarda, sklypų užstatymo tankumas iki 20%, aklinos tvoros – draudžiamos, pakrantėje tvorų aukštis ribojamas iki 1,5 m tipas – ažūrinė tvora, papildomojo sklypo plote statyba negalima. Žemės naudojimo pobūdis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

T00055595: Sklypo Birutės g. 18 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 1998-09-10 sprendimu Nr. 1689V, sprendiniais, sklypas (3176 m² ploto) buvo padalintas į du sklypus, kurių plotai yra 2000 m² ir 1176 m², nustatyta jų žemės naudojimo paskirtis – gyvenamoji teritorija (namų valda), dabartinis pavadinimas – kitos žemės paskirties su gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) kadastrinių žemės sklypų naudojimo būdu. Taip pat nustatytas maksimalus leistinas pastatų aukštų skaičius – 1 aukštas su mansarda, užstatymo tipas – vieno aukšto su mansarda gyvenamieji namai, tankumas – 20%, nustatyta ir sklypų užstatymo linija – 7 m nuo vakarinės ribos. Užtikrinta, jog sklypas inžineriniais tinklais būtų aprūpinamas iš Birutės g. esančių magistralinių tinklų.

Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse patvirtinti dar trys detalieji planai: **T00054315**, **T00055374**, **T00088036**. Remiantis šių detaliųjų planų sprendiniais, nustatytas gyvenamųjų mažaukščių statinių teritorijos žemės naudojimo būdas, maksimalus leistinas pastatų aukštų skaičius – 2 aukštai su mansarda, užstatymo tipas – miesto vilos, užstatymo tankumas varijuoja nuo 20 iki 40 proc.

2.4. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybės, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano rengimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.



3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje detaliojo plano keitimo sprendiniais formuojami sklypai, kuriems nustatomi galimi reglamentai įvertinus jų vietą, gretimybes, bei aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esančio sklypo ribos yra keičiamos ir performuojamos.

Sklypas Nr. **1** formuojamas apjungiant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0053:0086** (sklypo dalis Nr. **1a**) dalį, su gretima įsiterpusia laisva valstybine žeme - vakarinėje dalyje (sklypo dalis Nr. **1b**). Sklypui Nr. **1** nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, visuomeninės paskirties teritorijos (V) žemės naudojimo būdas. Nustatomas negyvenamųjų planuojamų pastatų paskirties tipas – kultūros, mokslo, gydymo, sporto bei specialiosios paskirties pastatai. Sklypui nustatomas 3 aukštų, 12 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis, altitudė – 103 m nuo jūros lygio. Sklypui nustatomas 40 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankumas, 0,4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, miesto vilų užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 25%. Didžiausias leistinas užstatymo tankis gali būti didesnis nei 30 proc. remiantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, 11 punktu: *“Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.“* Šiuo įsakymu remiantis, priklausomųjų želdynų plotų normos rodiklis, didinant teritorijos užstatymo plotą, taip pat didėja. Teritorijoms nustatyti reglamentai pateikiami pagrindiniame brėžinyje ir reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą numatomas šiaurinėje dalyje nuo sklype Nr. **2** esančio akligatvio formuojamos apsisukimo aikštelės. Įvertinus esamą tranzitinį paviršinių nuotekų tinklo apsaugos zoną, Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje formuojamas servitutas Nr. **1S1**.

Sklypas Nr. **2** formuojamas įvertinus istoriškai susiformavusį akligatvį (žiūr. aiškinamojo rašto 2.2. dalį, 6-7 psl.), nuo šio akligatvio esamus įrengtus privažiavimus prie besiribojančių sklypų, inžinerinės infrastruktūros tinklų išdėstymą. Sklypas Nr. **2** formuojamas apjungiant Planuojamoje teritorijoje esamą laisvą valstybinę žemę (sklypo dalis Nr. **2a**) ir esamo Sklypo, kadastro Nr. **0101/0053:0086**, šiaurės vakarinę dalį (sklypo dalis Nr. **2b**). Esamo sklypo dalis Nr. **2b** prie formuojamo sklypo Nr. **2** prijungiama siekiant įrengti minimalius reikalavimus atliepiančią apsisukimo aikštelę, atitinkančią gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus (pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų įsakymo, XV skyriaus, 148.7 papunktį *“aklakelis turi baitis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele”*). Apsisukimo aikštelės įrengimas kitose vietose negalimas, kadangi ji planuojama esamo susiformavusio privažiavimo prie gretimų sklypų pabaigoje, o esamos laisvos valstybinės žemės ploto nėra pakankama dėl apsisukimo aikštelei taikomų minimalių matmenų, išdėstytų aukščiau, reikalavimų. Dėl šių priežasčių sklypas Nr. **2** formuojamas prie laisvos valstybinės žemės Nr. **2a** prijungiant esamo žemės sklypo Nr. **2b** dalį. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas. Sklypui statybos reglamentai nenustatomi. Šiame sklype numatomas susisiekimo infrastruktūros koridorius – akligatvis, skirtas privažiuoti prie abipus jo esančių sklypų, taip pat numatoma apsisukimo aikštelės vieta. Kadangi apsisukimo aikštelė įrengiama formuojamo sklypo vakarinėje dalyje, bei betarpiškai ribojasi su gretimu sklypu kad. Nr. 0101/0053:0080, kuriame palei Neries upės krantą yra įrengtas E kategorijos pėsčiųjų-dviračių takas, nuo formuojamo akligatvio numatoma tolesnė jungtis su šiuo pėsčiųjų-dviračių taku, skirta pėstiesiems ir nemotorizuotam eismui. Taip bus atveriamas galimybė patogesniai pėsčiųjų ir dviratininkų susisiekimui tarp Neries krantinės bei Birutės, Liubarto ir kitų gatvių takų. Pėsčiųjų ir dviračių takų išdėstymai ir kiti gatvės elementai bus numatomi sekančiame projektavimo etape, rengiant techninį darbo projektą.

Planuojamoje teritorijoje esami medžiai auga abiejuose sklypuose. Medžiai pagal rūšis yra mišrūs, auga eglės, pušys ir klevai. Didžioji dalis medžių Planuojamoje teritorijoje yra invazinės rūšies – uosalapiai klevai. Aktualių medžių, patenkančių į sklypus, vieta pažymėta pagrindiniame brėžinyje, o medžių rūšys ir kamienų skersmenys aprašyti pagrindiniame brėžinyje pateikiamoje medžių inventorizacinėje lentelėje. Invazinės rūšies medžiai, esantys Planuojamoje teritorijoje, siūlomi šalinti. Kadangi medis, pažymėtas numeriu 2 (paprastoji pušis), auga planuojamos apsisukimo aikštelės vietoje, jis siūlomas persodinti į augimui palankią vietą, kuri būtų nustatyta techninio darbo projekto rengimo metu. Sklypuose esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Sklype Nr. **1** rengiant techninį darbo projektą, nustatant pastatų ir kitų kietųjų dangų išdėstymą sklype, rekomenduojama atlikti hidrogeologinę ekspertizę. Taip pat privalu įvertinti galimą grunto antropogeninę taršą, numatyti apsaugą nuo jos. Rekomenduojama paviršinius vandenis, apvalius juos, infiltruoti į gruntą. Rekomenduojama pastatų išdėstymą planuoti sklypo rytinėje dalyje, arčiau Birutės g., o sklypo vakarinę dalį, esančią arčiau Neries upės, skirti priklausomųjų želdynų išdėstymui, taip išlaikant natūralų Neries krantinės kraštovaizdį ir užtikrinant minimalų vizualinį poveikį aplinkai. Projektuojamas užstatymas dydžiu, forma, medžiagiškumu turi derėti

prie aplinkinio susiformavusio užstatymo, o priklausomiesiems želdynams parenkami augalai jų rūšimi, numatomu aukščių ir apimtimi turi būti tinkamai priderinta prie esamo pakrantės apželdinimo.

Planuojamoje teritorijoje nustatoma statybos riba ir statybos zona. Greta Planuojamos teritorijos esančioje Birutės g. nėra suformuotas perimetrinis užstatymas, dėl ko sklype Nr. 1 nėra būtinybės nustatyti griežtai apibrėžtą statinių išdėstymą, taip pat įvertinus, kad šiuo metu techninis darbo projektas nėra rengiamas, dėl to nėra žinomas būsimas užstatymo išdėstymas, todėl statybos linija nenustatoma. Greta Planuojamos teritorijos esami pastatai yra įvairaus laikotarpio, siekiančio tiek XX a. pradžią, tiek XXI a. pirmą pusę. Dėl to Sklype Nr. 1 planuojamam pastatui nenustatomos griežtos architektūrinės gairės, nustatomas privalomumas pastatų tūriu, medžiagiškumu ir išdėstymu sklype įvertinti urbanistinį kontekstą, siekti darnios integracijos į Birutės g. išklotinę. Rekomenduojama projektuojant pagrindinį pastatą jo tūrį išdėstyti sklypo rytinėje dalyje, taip siekiant bendro Birutės g. perimetro formavimo.

Detaliojo plano sprendiniais, Planuojamoje teritorijoje dviračių takų tiesimas neplanuojamas. Sklype Nr. 2 formuojamo akligatvio tęsinyje galimas pėsčiųjų ir dviratininkų eismas bendroju srautu link gretimame sklype, kurio kadastro Nr. 0101/0053:0080 esančiu dviračių ir pėsčiųjų takais, nutiestais lygiagrečiai Neries upei.

Įgyvendinant detaliojo plano keitimo sprendinius, rengiant techninį darbo projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias, priemones. Techninio darbo projekto stadijoje, nustatant projektuojamų pastatų išdėstymą ir nustačius automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų pastatų.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

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

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos. Konkreti formuojamam sklypui nustatoma apsaugos zona įvardinta pagrindinio brėžinio reglamentinėje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo „E“ apsaugos zoną, esamiems statiniams nustatomoje statybos zonoje nustatoma pastatų ar statinių didžiausia leistina absoliutinė aukščio altitudė 103 m virš jūros lygio, kas neviršija VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros nustatytos 281 metrų absoliutinės altitudės (aukščio), dėl ko esami ar numatomi nauji statiniai, nauji želdiniai neturės neigiamos įtakos aviacijai bei krašto apsaugai. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama.

3.2. Tekstiniai reglamentai

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio darbo projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems sklypams ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį darbo projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia informacija.
5. Rengiant pastatų techninį darbo projektą, projektuojamų pastatų atstumai nuo sklypo ribos numatomi pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ nustatytus reikalavimus. Nustatytas atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

6. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai. Vykdam naują statybą nepažeisti kultūros vertyboms nustatytų vertingųjų savybių.
7. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio darbo projekto rengimo metu įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdynams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
8. Projektuojant pagrindinį pastatą rekomenduojama jo tūrį išdėstyti sklypo rytinėje dalyje, taip siekiant bendro Birutės gatvės perimetro formavimo.
9. Rengiant pastatų ir/ar statinių techninį darbo projektą turi būti įvertintas požeminio vandens horizonto lygis, gruntas turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos.

3.3. TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais Planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną ŽVĖ-7-6. Bendruoju planu nustatyti reglamentai bei reikalavimai analizuoti aiškinamojo rašto 2.3.1. dalyje.

Detaliojo plano sprendiniais Planuojamai teritorijai nustatomi reglamentai tiek žemės naudojimo būdais, tiek užstatymo reglamentais (išskyrus didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus) atitinka Bendrojo plano sprendinius. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus bendrajame plane funkcinėi zonai Nr. ŽVĖ-7-6 yra 20 metrų, tačiau remiantis Bendrojo plano sprendinių priedu Nr. 2 „Nekilnojamas kultūros paveldas“, Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio vizualinį apsaugos pozonį pavadinimu Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Žvėrynu (**viz-zver-3**), kurioje maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 metrų.

Planuojama teritorija patenka į urbanizuotą stipriai pažeistą gamtinio karkaso dalį, dėl to sklypui Nr. 1 priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis didinama 10 proc. iki 25 proc. sklypo dalies. Kadangi Planuojama teritorija patenka į I viršsalpinę terasą, aiškinamojo rašto 3.2. dalyje išdėstyti tolesnio projektavimo reikalavimai: „Sklype Nr. 1 rengiant techninį darbo projektą, nustatant pastatų ir kitų kietųjų dangų išdėstymą sklype, rekomenduojama atlikti hidrogeologinę ekspertizę. Taip pat privalu įvertinti galimą grunto antropogeninę taršą, numatyti apsaugą nuo jos. Rekomenduojama paviršinius vandenis, apvalius juos, infiltruoti į gruntą“.

3.4. Nekilnojamo kultūros paveldo dalis

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto kultūros paveldo vietovėje pavadinimu – Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Žvėrynu (unikalus objekto kodas – 33652). Aplink Planuojamą teritoriją yra į kultūros vertybių registrą registruotų objektų: greta yra sklypas – Namas (unikalus objekto kodas 31778), šiauriau – Namų kompleksas (unikalus objekto kodas – 33727), kuriame saugomi du namai (unikalūs objektų kodai: Nr. 1 – 33728, Nr. 2 – 33729). Kitoje Birutės gatvės pusėje taip pat gausu paveldosauginių objektų: kompozitorių namų pastatų kompleksas (unikalus objekto kodas – 39539), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų kompleksas (unikalus objekto kodas – 32426), kuriame yra saugomi Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso pirmas pastatas (unikalus objekto kodas – 32427), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso antras pastatas (unikalus objekto kodas – 32428), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso trečias pastatas (unikalus objekto kodas – 32429), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso ketvirtas pastatas (unikalus objekto kodas – 32430), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso penktas pastatas (unikalus objekto kodas – 32431), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso administracinis pastatas (unikalus objekto kodas – 32432), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso dezinfekavimo pastatas (unikalus objekto kodas – 32433), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso ūkinis pastatas (unikalus objekto kodas – 32434), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso šeštas pastatas (unikalus objekto kodas – 32435), Vilniaus infekcinės ligoninės pastatų komplekso lavoninės pastatas (unikalus objekto kodas – 32436) ir du komplekso pirmas ir antras rūšiai (unikalūs objektų kodai: Nr. 1 – 46402, Nr. 2 – 46405).

Sklype Nr. 1 planuojamas didžiausias leistinas 12 metrų užstatymo aukštis, kiti užstatymo reglamentai, panašūs į gretimų pastatų aukštį ir tūrį, numatomas pastatas savo parametrais neišsiskirs iš susiformavusio urbanistinio konteksto. Kadangi greta sklypo Nr. 1 esančios Birutės ir Liubarto gatvės yra gan gausiai apaugusios brandžiais medžiais, kurių aukštis siekia iki 18 metrų, pastatas nebus matomas iš nustatytų panoraminių taškų, bei neturės įtakos gretimų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, Vilniaus senamiesčio apžvelgiamumui.

Greta Planuojamos teritorijos esantys į nekilnojamojo kultūros paveldo registrą įrašytiems pastatams būdinga stačiakampio plano, kompaktiško tūrio, 2 aukštų su pastoge ir rūsiu tūrinė erdvinė kompozicija. Stogai – šlaitiniai: pastato adresu Birutės g. 16C (unikalus objekto kodas – 31778) stogas dvišlaitis, pastatų adresu Birutės g. 18 (unikalus objekto kodas – 33728) stogas trišlaitis ir (unikalus objekto kodas – 33729) – valminis. Stogams būdingas elementas – plytų mūro dūmtraukio tipas. Šiems pastatams būdingas istorizmo stiliaus fasadų architektūrinis sprendimas. Greta Planuojamos teritorijos esami pastatai yra įvairaus laikotarpio, siekiančio tiek XX a. pradžią, tiek

XXI a. pirmą pusę. Dėl to Sklype Nr. 1 planuojamam pastatui nenustatomos griežtos architektūrinės gairės, nustatomas privalomumas pastatų tūriu, medžiagiškumu ir išdėstymu sklype įvertinti urbanistinį kontekstą, siekti darnios integracijos į Birutės g. išklotinę. Rekomenduojama projektuojant pagrindinį pastatą jo tūrį išdėstyti sklypo rytinėje dalyje, taip siekiant bendro Birutės g. perimetro formavimo.

Pagal Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (u.k. 33652, UV 70) apibrėžtų teritorijų ribų planą, Planuojama teritorija patenka į kvartalą Nr. 28, greta Sklypo esantys pastatai, esantys adresu Birutės g. 16A, Birutės g. 18, Birutės g. 1 yra įtraukti nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, kuriems apibrėžtos teritorijos ribos, sąrašą. Kiti gretimi pastatai priskirtini prie urbanistinės struktūros statinių, arba teritorijoje esančių kitų objektų. Greta Planuojamos teritorijos nėra nustatytos gatvių užstatymo išklotinės, apžvalgos taškai, Sklypas nėra matomas iš nustatytų perspektyvų, siluetų ar panoramų taškų. Sklypas priskirtinas prie pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros.

Planuojamos veiklos poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Planuojamoje teritorijoje numatomų sprendinių įtaka Žvėryno teritorijai numatytioms vertybėms (struktūrai, gatvių tinklui, kvartalams, užstatymui, gamtiniams elementams, tūrinei erdvinei sandarai, erdvėms, panoramai, dominantėms, architektūrinei raiškai) yra minimali. Detaliojo plano sprendiniai, teritorijos naudojimo reglamentai atsižvelgia į esamą paveldosauginę situaciją. Rengiant techninį darbo projektą svarbu atsižvelgti į aplinkinį užstatymą: pastatų ritmiką, medžiagiškumą, mastelį, siluetą ir kt., siekiant išlaikyti vieningą Žvėryno rajono įvaizdį.

Išvada:

Planuojamas pastatas savo aukštingumu, tolimojo užstatymo ir gamtinių elementų fone miesto silueto neįtakoja, artimiausioms nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms neigiama įtaka nenumatoma.

3.5. Gaisrinė sauga

Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 2-oji komanda, adresu Švitrigailos g. 18, Vilniuje, esanti ~2.7 km atstumu nuo Planuojamos teritorijos. Atsižvelgiant į tai, kad numatomam užstatymui esamų gaisrinių hidrantų pasiekiamumas nepakankamas, greta Planuojamos teritorijos numatomas papildomo gaisrinio hidranto įrengimas, kuris tuo pačiu pasitarnaus ir Planuojamai teritorijai gretimų užstatytų sklypų gaisrinio saugumo užtikrinimui. Esamų ir naujai planuojamo gaisrinių hidrantų išdėstymas parodytas Suvestiniame inžinerinės infrastruktūros brėžinyje ir Gaisrinių hidrantų pasiekiamumo schemeje. Rengiant pastatų techninius darbo projektus, esant poreikiui, numatyti gaisrinių gesinimo priemonių ir priešgaisrinių talpų įrengimą sklypo teritorijoje.

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio darbo projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio darbo projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

3.6. Transportinė dalis

Šiuo detaliuoju planu Sklype Nr. 2 numatomas esančio įvažiavimo, tarp Sklypo Nr. 1 ir gretimų sklypų kadastro Nr. 0101/0053:0046, 0101/0053:0033 ir 0101/0053:0745, sutvarkymas bei trūkstamų dalių įrengimas. Sutvarkomas akligatvis, įrengiama apsisukimo aikštelė, taip pat numatomas važiuojamosios dalies dangos paklojimas, pėsčiųjų takų ir gatvių apšvietimo įrengimas. Įvažiavimas į Sklypą Nr. 1 numatomas šiaurinėje jo dalyje, nuo sklypo Nr. 2 esančio akligatvio formuojamos apsisukimo aikštelės.

Vakarinėje Planuojamos teritorijos dalyje, palei Neries krantinę įrengti dviračių ir pėsčiųjų takai, užtikrinantys patogų Žvėryno rajono susisiekimą su miesto centro teritorijomis, bei Vingio parku. Sklype Nr. 2 esančiu akligatviu iki planuojamos apsisukimo aikštelės numatomas bendro srauto – automobilių, dviračių ir pėsčiųjų judėjimas. Sklype Nr. 2 nuo apsisukimo aikštelės iki sklypo ribos vakarų kryptimi numatomas tik pėsčiųjų ir dviratininkų eismas, taip įgalinant pasiekti dviračių ir pėsčiųjų takus, esančius Neries krantinės teritorijoje.

Maždaug 500 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, ties Kęstučio ir A. Mickevičiaus g. sankryža, įrengta viešojo transporto stotelė, sudaranti galimybę pasiekti teritoriją viešuoju transportu iš kitų miesto dalių. Kadangi Planuojama teritorija turi pakankamai gerą susisiekimą viešojo transporto atžvilgiu, naujų viešojo transporto stotelių įrengimo poreikio nėra.

3.7. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu gerai išvystytoje teritorijoje – šiaurinėje Birutės g. dalyje, tarp sankryžų su A. Mickevičiaus ir Vykinto gatvėmis, yra pakloti šilumotiekio tinklai. Greta rytinės

Planuojamosios teritorijos dalies esančioje Birutės gatvėje yra esami viešųjų elektroninių ryšių, žemos įtampos (0.4 kV) elektros kabeliai, vidutinio slėgio dujotiekio, vandentiekio, buitinės savitakės nuotekynės tinklai. Planuojama teritoriją pietinėje dalyje kerta buitinė savitakė nuotekynė ir paviršinio vandens nuotekų tinklai, šiaurinėje dalyje – buitinė slėginė nuotekynė, aukštos įtampos (10 kV) elektros bei viešųjų elektroninių ryšių kabeliai. Pagal Atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-06 sprendimu Nr. REG31610708, sprendinius, Planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma tiekimo zoną (I), kvartalo Nr. 105. Naujai projektuojamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams turi būti nustatomos specialiose žemės naudojimo sąlygose numatytos apsaugos zonos. Naujai projektuojamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams, kertantiems privačius žemės sklypus, turi būti nustatyti servitutai.

Detalioju planu nustatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai, preliminarios inžinerinės infrastruktūros tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu. Sklypų pajungimui prie inžinerinės infrastruktūros tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

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

3.7.1. Vandens tiekimas

Sklypas Nr. 1 pajungiamas prie Birutės g. esamo d100 mm požeminio vandentiekio tinklo. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.2. Buitinės nuotekos

nuotekų tinklo. Pietinėje Sklypo Nr 1 dalyje paklotą buitinių nuotekų tinklą numatoma demontuoti, kadangi prie jos nėra prijungtų pastatų, statinių. Šio tinklo dalį nuo planuojamo užstatymo iki Birutės g. esančio d600 mm buitinių nuotekų kolektoriaus numatoma rekonstruoti, ir šiuo vėzdžiu pajungti Sklypo Nr. 1 buitines nuotekas. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršių nuotekų sugirdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į šalia Sklypo Nr. 1 esamą d500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršių nuotekų sugirdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.4. Dujų tiekimas

Sklypas Nr. 1 pajungiamas prie Birutės g. d219 mm skersmens esamo dujotiekio. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio darbo projekto rengimo metu nustatant tikslus dujų poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.5. Elektros energijos teikimas

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo Birutės g. esančios modulinės transformatorinės MT-1715 žemos įtampos tinklais. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio darbo projekto rengimo metu nustatant tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.6. Elektroninių ryšių tinklai

Sklypas Nr. 1 pajungiamas prie Birutės g. esamo ryšio kabelio (kamos Nr. 152A). Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.7. Šilumos tinklai

Sklypas Nr. 1 pajungiamas nuo prie Birutės g. 18 esamo d42.4 mm skersmens šilumotiekio. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7.8. Gatvių apšvietimas

Greta Planuojamos teritorijos esančioje Birutės g. yra įrengtas gatvių apšvietimas, naujų gatvės apšvietimo tinklų įrengimas nenumatomas.

3.8. Akustinis triukšmas ir oro tarša

Vertinant Vilniaus m. sav. triukšmo taršos schemas, pagrindinis triukšmo taršos šaltinis Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra autotransporto, kylančio nuo greta esančių Birutės ir Liubarto gatvių, sukeliama triukšmo. Triukšmo taršos nuo geležinkelio transporto bei pramoninės veiklos zonų nefiksuojama. Vertinant akustinio triukšmo taršos schemas, ribinių normų viršijimo visais paros laikotarpiais nefiksuojama, Techninio darbo projekto rengimo metu suplanavus konkretų pastatų išdėstymą, pastatų atitvaroms naudojamas medžiagas, numčius konkrečią jų naudojimo paskirtį, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymą bei kilus poreikiui ir atlikus akustinio triukšmo modeliavimą, esant akustinio triukšmo taršos viršijimui, privalu taikyti triukšmo taršą mažinančias priemones (akustines užtvargas, naudoti statybines medžiagas su padidinta triukšmo izoliacija), taikomas atitinkamos paskirties pastatams. Vertinant Aplinkos apsaugos agentūros internetinėje svetainėje pateiktas aplinkos oro taršos schemas, Planuojamoje teritorijoje ir greta jos, leistinos teršalų koncentracijų ore ribinės vertės nebus viršijamos.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti:

Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55

Aplinkos oro teršalų ribinės vertės taikytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimu“:

- azoto dioksido (NO₂) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 200 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 40 µm/m³;
- kietųjų dalelių (KD10) didžiausia 24 valandų koncentracijos ribinė vertė – 50 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 40 µm/m³, smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2.5) vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 20 µm/m³;
- anglies monoksido (CO) maksimali 8 valandų slenksčio vidurkio koncentracijos ribinė vertė – 10 mg/m³;
- sieros dioksido (SO₂) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 350 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 125 µm/m³;
- benzeno vidutinė metinė koncentracijos ribinė vertė – 5 µm/m³.

Triukšmo taršos schemos:

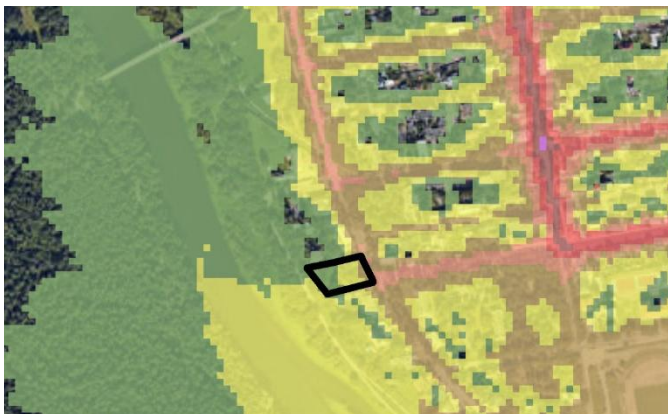


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Ldiena)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos

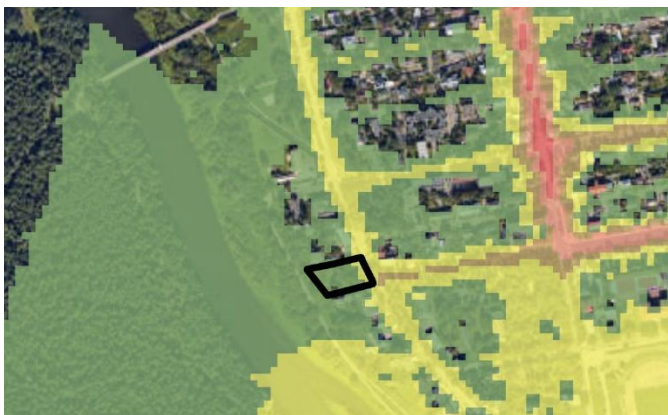


Triukšmo nuo autotransporto lygis (Lvakaras)

Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos



Triukšmo nuo autotransporto lygis (Lnaktis)

Triukšmo lygis (dBA)

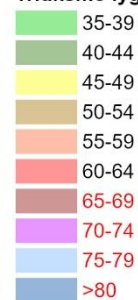


Planuojamos teritorijos ribos



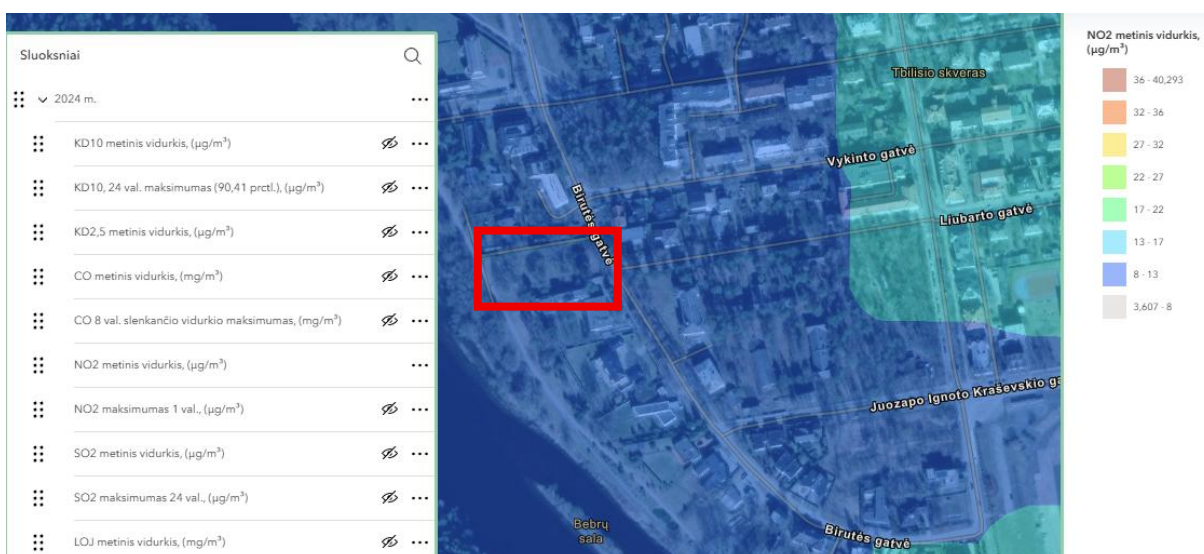
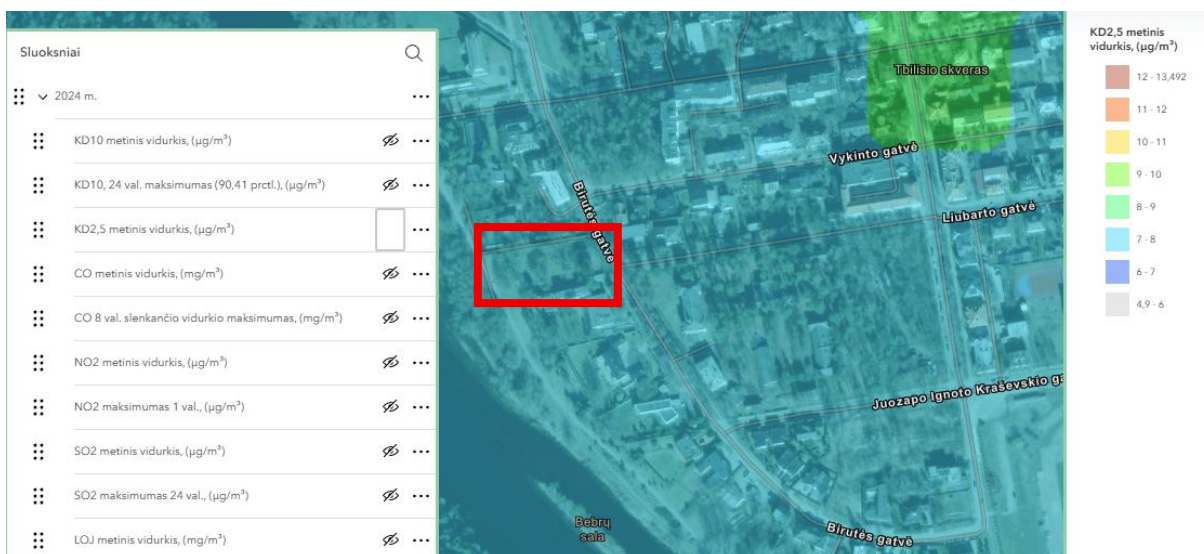
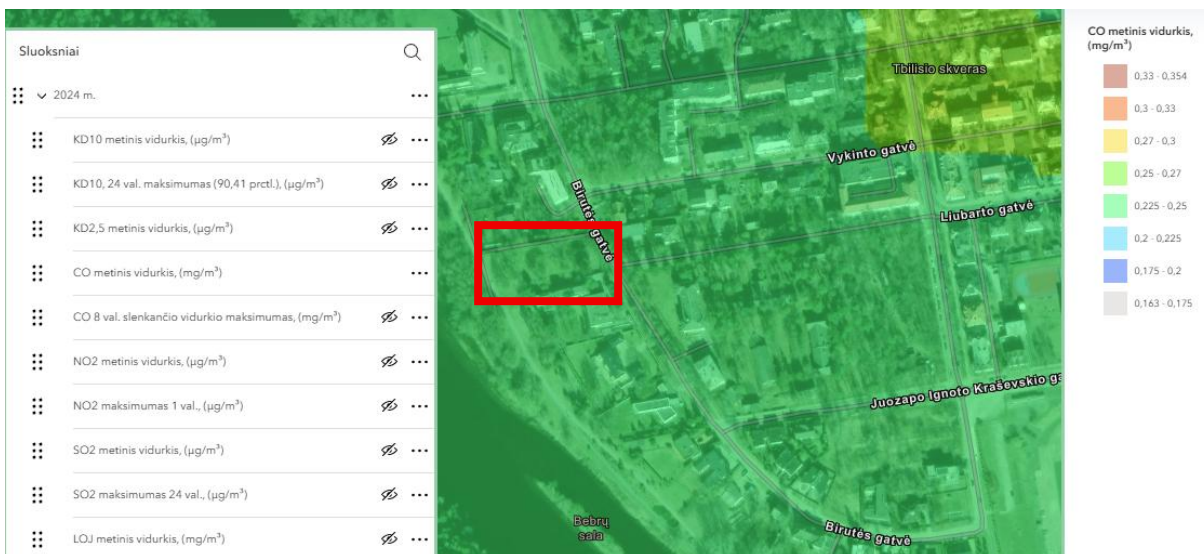
Triukšmo nuo autotransporto lygis (Ldvn)

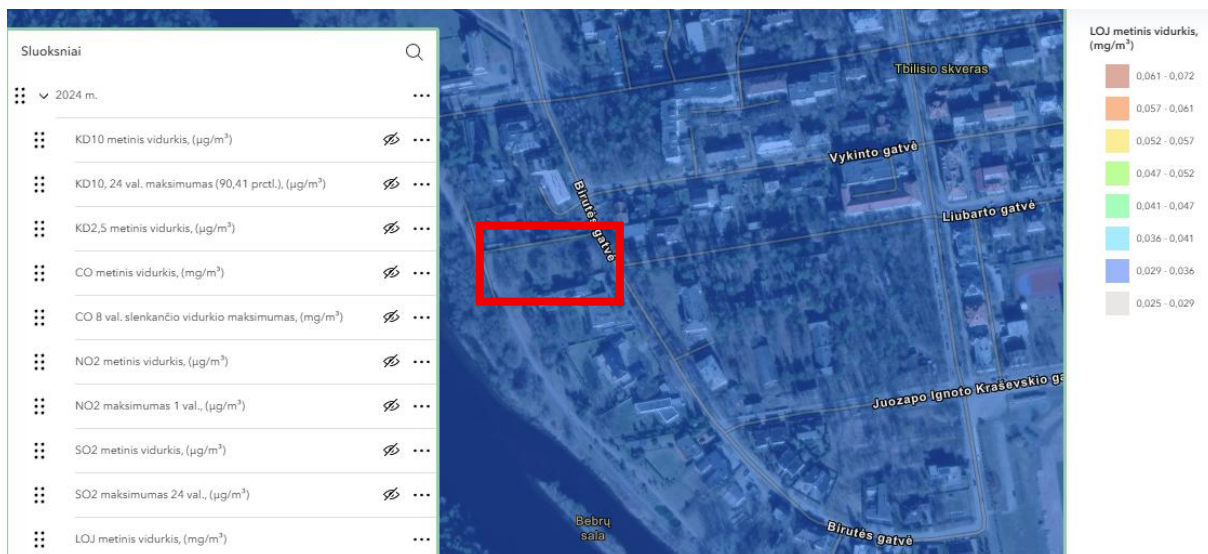
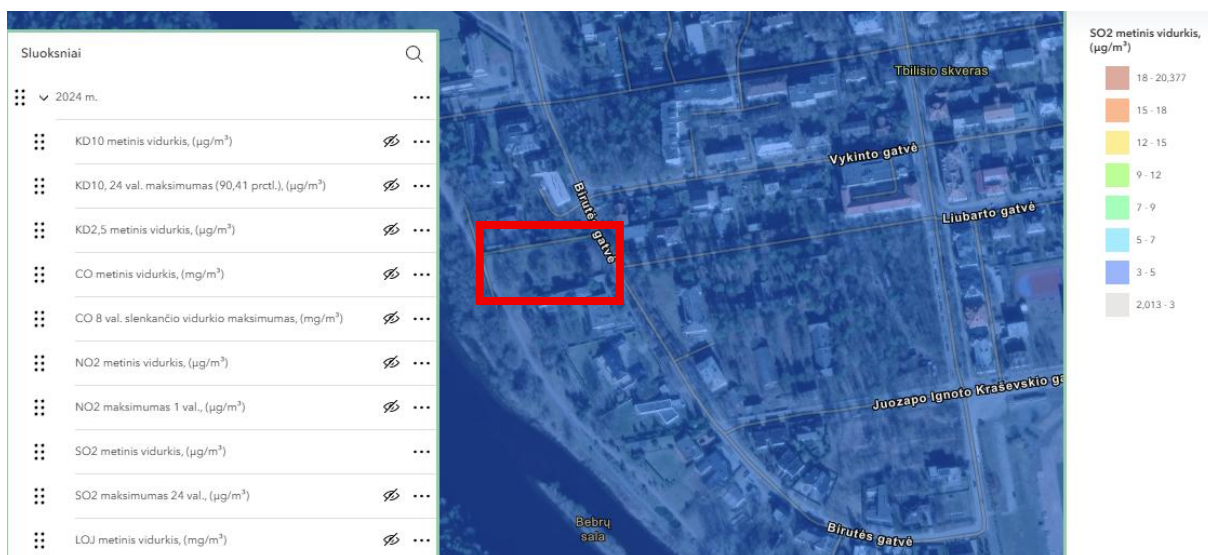
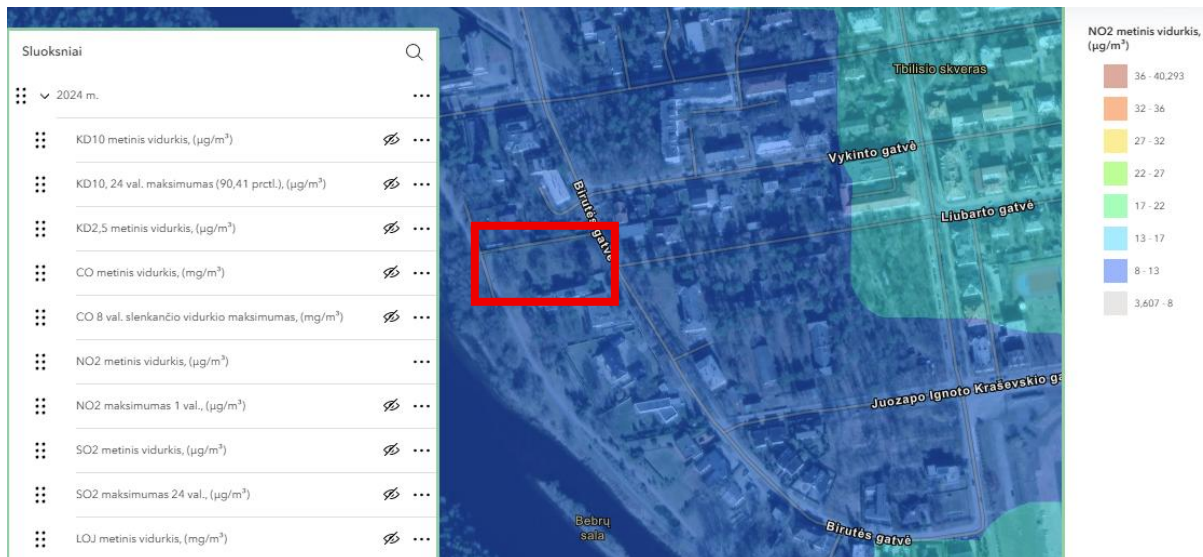
Triukšmo lygis (dBA)



Planuojamos teritorijos ribos

Oro taršos schemas:





4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos

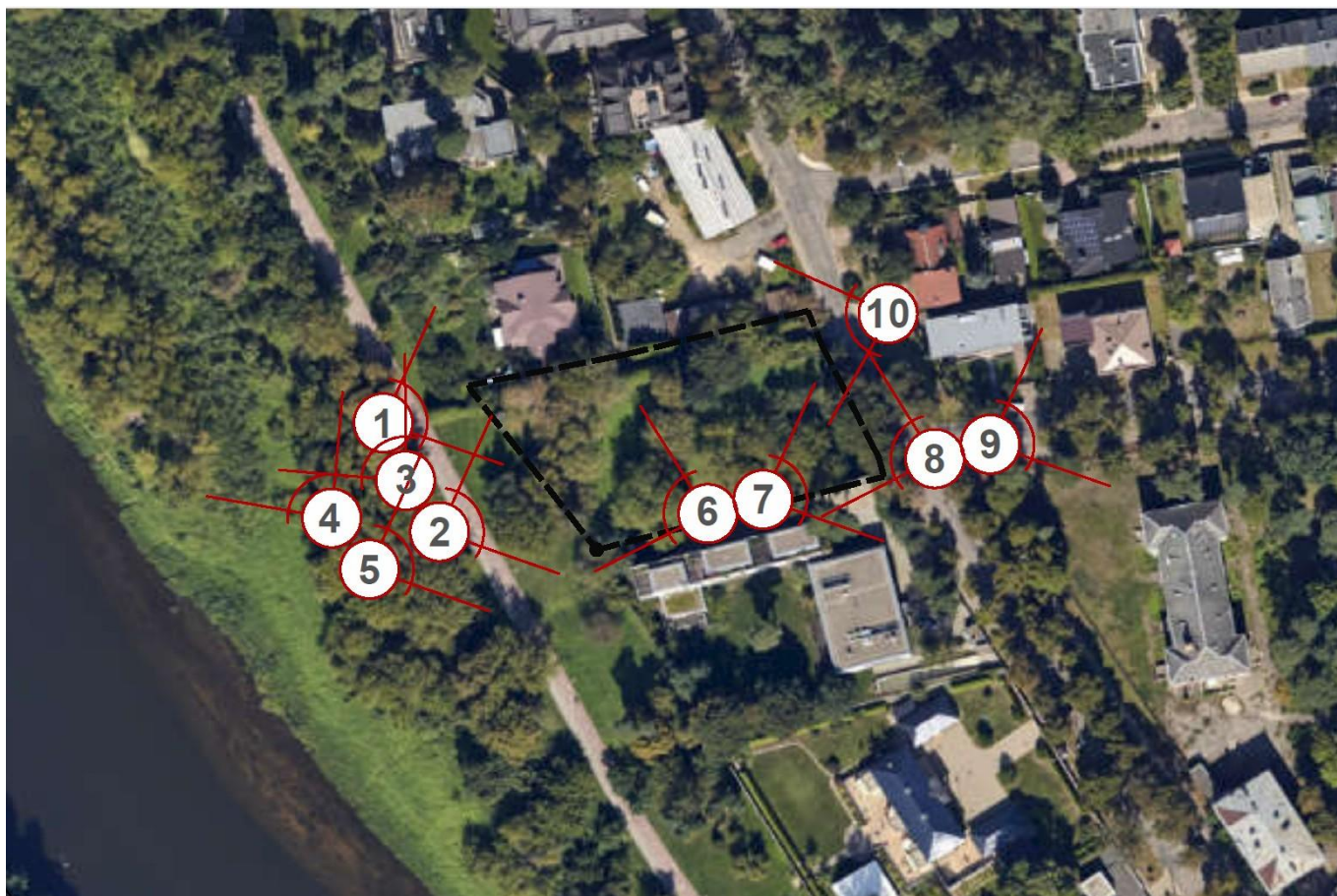


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1

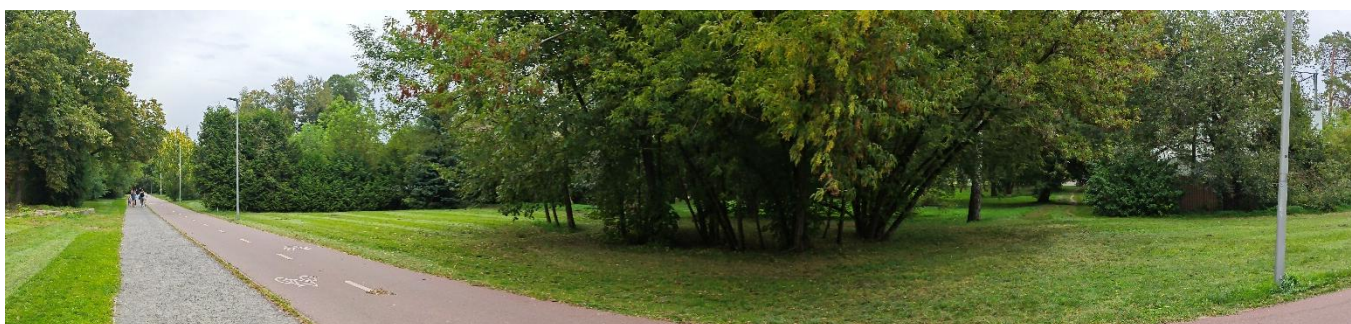


Foto fiksacija Nr. 2

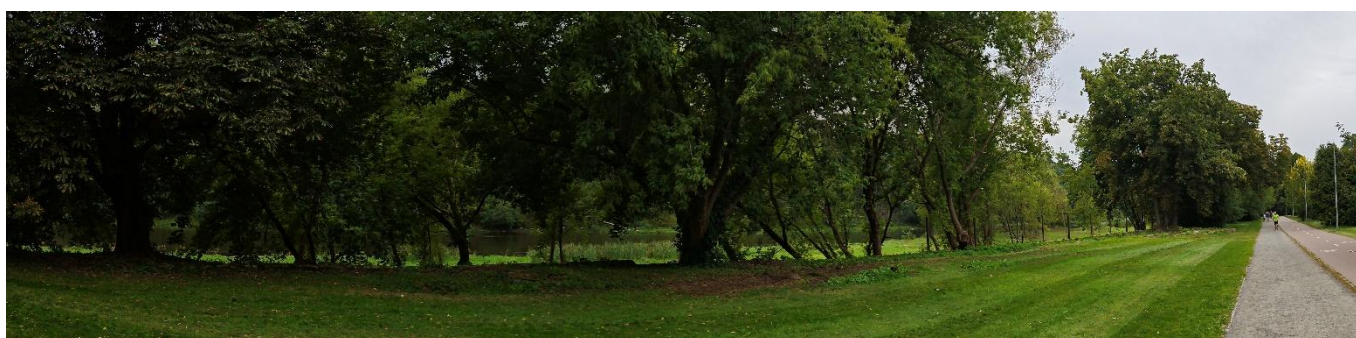


Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5

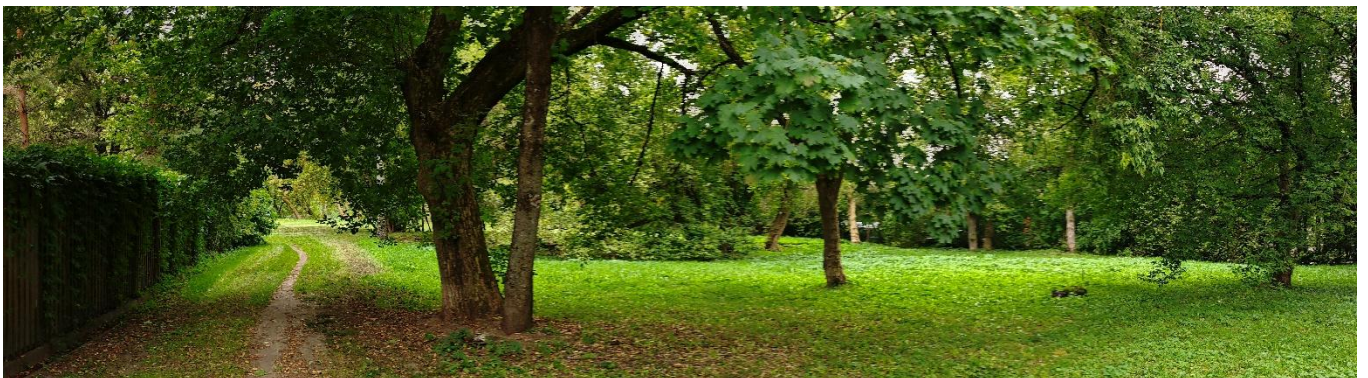


Foto fiksacija Nr. 6

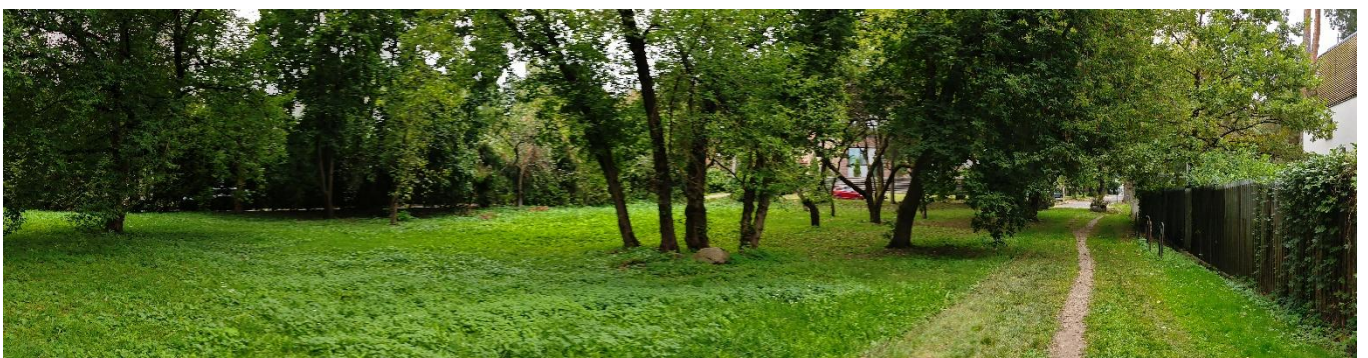


Foto fiksacija Nr. 7

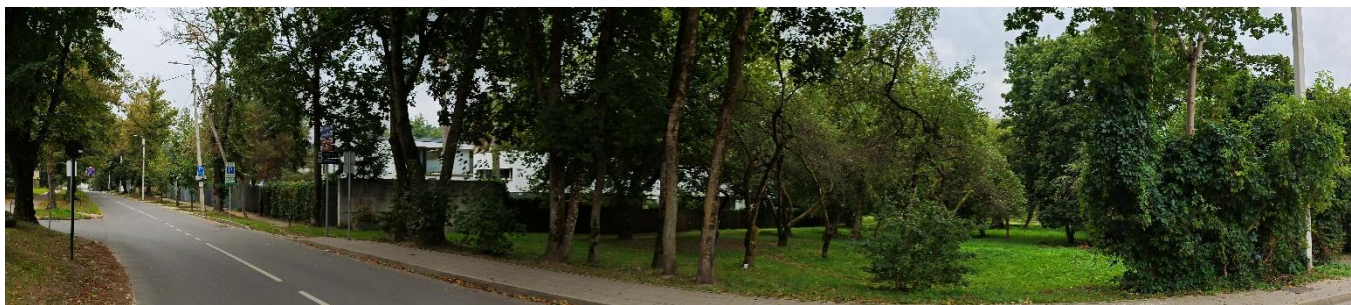


Foto fiksacija Nr. 8

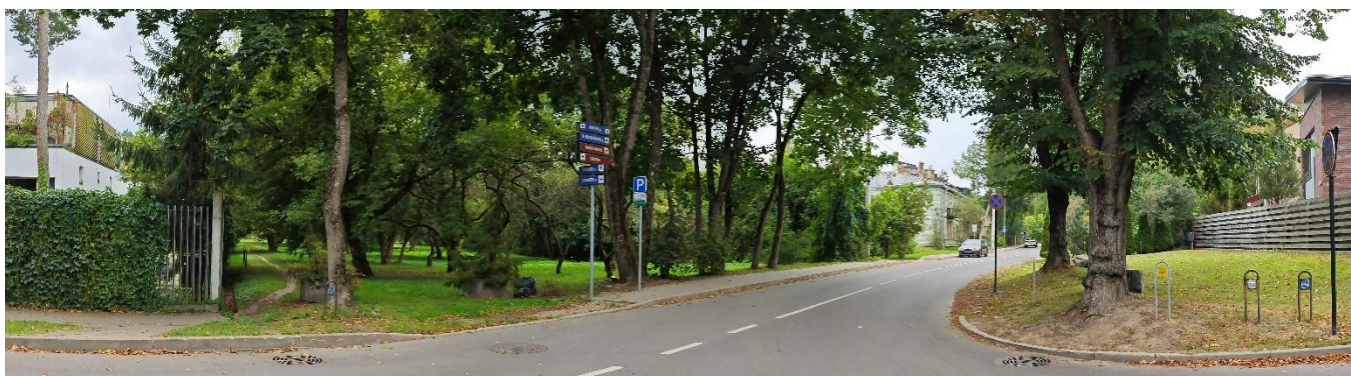


Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10