
1.	BENDROJI DALIS	2
2.	ESAMA PADĖTIS	3
2.1	PLANUOJAMO OBJEKTO VIETA	3
2.2	ŽEMĖS SKLYPAS –TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	4
3.	KOREKTŪROS SPRENDINIAI	9
3.1.	SPRENDINIŲ RENGIMO PAGRINDIMAS.....	9
3.1.1	NAUDOJIMO BŪDO PAPILDYMAS	9
3.1.2	STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS	10
3.1.3	AUKŠTINGUMO REGLAMENTŲ KOREGAVIMAS	11
3.1.4	JVAŽIAVIMO – IŠVAŽIAVIMO VIETOS TISKLINIMAS	14
3.1.5	SERVITUTO PANAIKINIMAS	15
4.	ŽELDYNAI	16
5.	SUSISIEKIMO SPRENDINIAI	16
6.	TRIUKŠMO LYGIS TERITORIJOJE	16
7.	INSOLIACIJA	16
8.	GAISRINĖ SAUGA.....	17
9.	KITI SPRENDINIAI	17
10.	KULTŪROS PAVELDO DALIS.....	17

1. BENDROJI DALIS

Planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kalvarijų g. 84 (kadastro Nr.0101/0032:0062) inicijavimo sutarties pagrindu.

Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas: Kalvarijų g. 84 (kadastro Nr. 0101/0032:0062).

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Koreguojami sprendiniai detalizuojami aiškinamojo rašto p. 3.1

Projektavimo pagrindai:

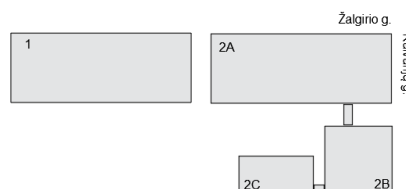
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis; 2026-01-09 Nr. A615-3/26
- Įsakymas dėl teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kalvarijų g. 84 (kadastro nr. 0101/0032:0062) inicijavimo sutarties pagrindu; 2026-01-07 Nr. 30-49/26
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- „Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių, Šnipiškių seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas“ Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu nr. 1-751 2008m. gruodžio mėn. 3 d. Detaliojo plano registracijos numeris TPDR sistemoje T00056425 (000132002292);
- „Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių, Šnipiškių seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano statybos zonos, servituto ir išvažiavimo tikslinimas planas“. Patvirtinta administracijos direktoriaus 2014m. rugsėjo 4d. įsakymu nr. 30-2634.
- Projektiniai pasiūlymai korpusų 2A, 2B, 2C buvo rengiami „Administracinės paskirties pastato (Cloud biuras 2 etapas) Kalvarijų g. 84, Vilniuje“ kviesinio architektūrinio konkurso metu. Vertinimo komisijos protokolas Nr. KLV84. Projekto autorės arch. Regina Venckievič, arch. Rita Tamulevičiūtė;

Lentelė Nr. 3

Eilės Nr. projekto pasiūlymų eilėje – GALUTINĖ EILĖ / PRIZINĖ VIETA	Projekto pasiūlymo devizas	Galutinis (bendras) konkretaus architektūrinio projekto įvertinimas (T) balais	Projekto pasiūlymo devizo šifras
1. Pirma vieta	SODAS	100,00	Dalyvio pavadinimas: UAB „Erinar“ Autoriai:

- Korpuso Nr. 1 projekto sprendiniai parinkti derinant su Lietuvos Architektų Sąjungos Vilniaus skyriaus architektūros ir urbanistikos ekspertų taryba kuri sprendiniams pritarė su pastabomis. Protokolas 2023 Gruodžio 20 d. Nr. 23-OXXIII-II .

Projektuojamų korpusų schema



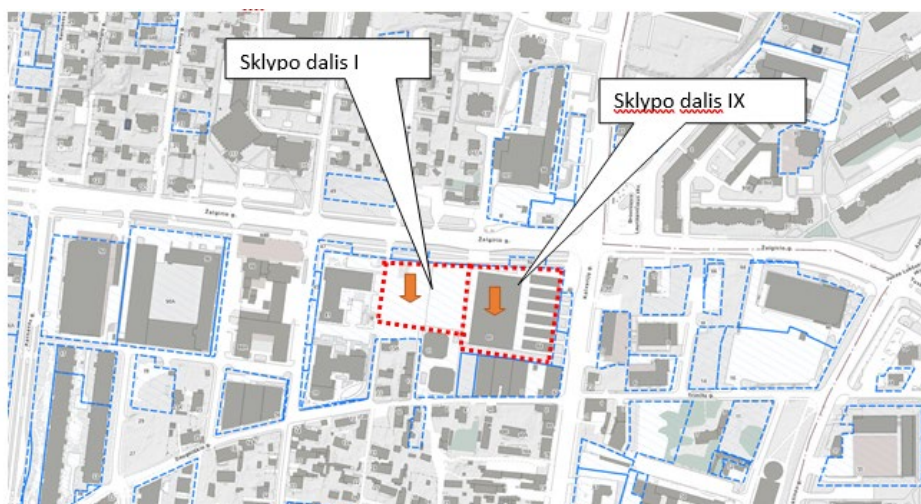
2. ESAMA PADĖTIS

2.1 PLANUOJAMO OBJEKTO VIETA

Informacija apie nagrinėjamo pastato žemės sklypą.

Žemės sklypo kad. Nr.	0101/0032:62 Vilniaus m. k.v.
Unikalus daikto numeris	4400-2657-2006
Žemės sklypo adresas	Vilnius, Kalvarijų g. 84
Žemės sklypo plotas	22334 m ²
Naudojimo būdas (esamas)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (pagal DP K/K1)

Planavimo galutinis tikslas sklypo dalyse nr. I ir IX (numeracija pagal naudojimosi tvarką, dalys valdomos UAB „OLFIN“) - nauja statyba.



Sklypas ribojasi:

Šiaurinėje dalyje – Žalgirio gatve, rytinėje dalyje – Kalvarijų gatve, vakarinėje dalyje – Giedraičių gatve, pietinėje dalyje – Daugėlišio gatve.

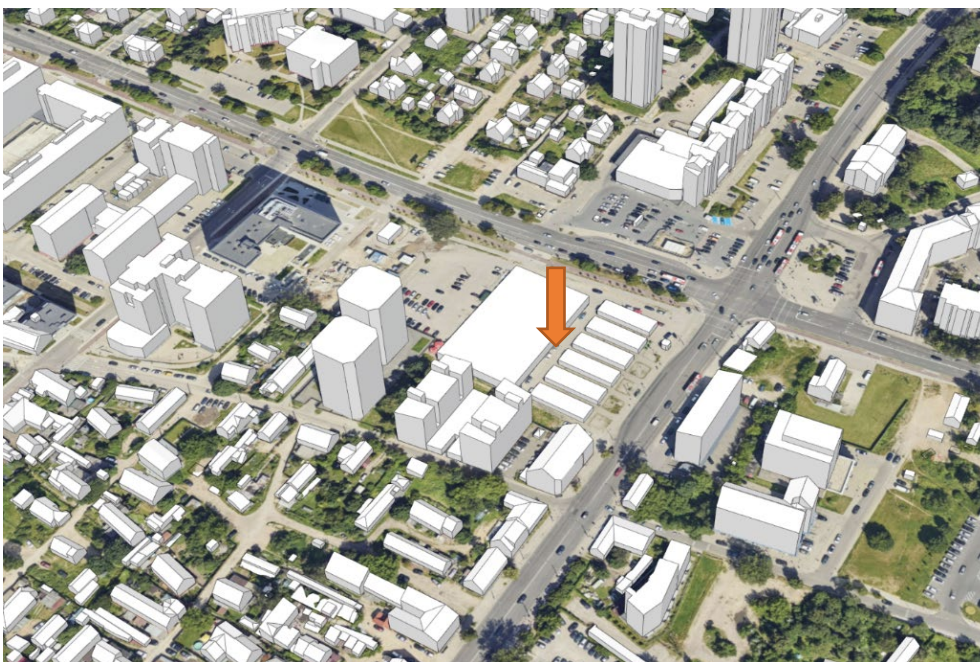
Sklypo teritorija yra lengvai pasiekiamoje vietoje tiek viešuoju, tiek privačiu transportu.



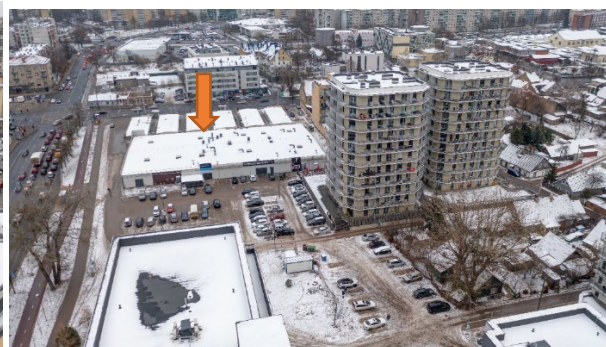
Pažymėtos projektuojamos sklypo dalys, kuriose numatomi koreguojami sprendiniai.



Saltinis: [instagram.com/nt_fotografavimas/](https://www.instagram.com/nt_fotografavimas/)



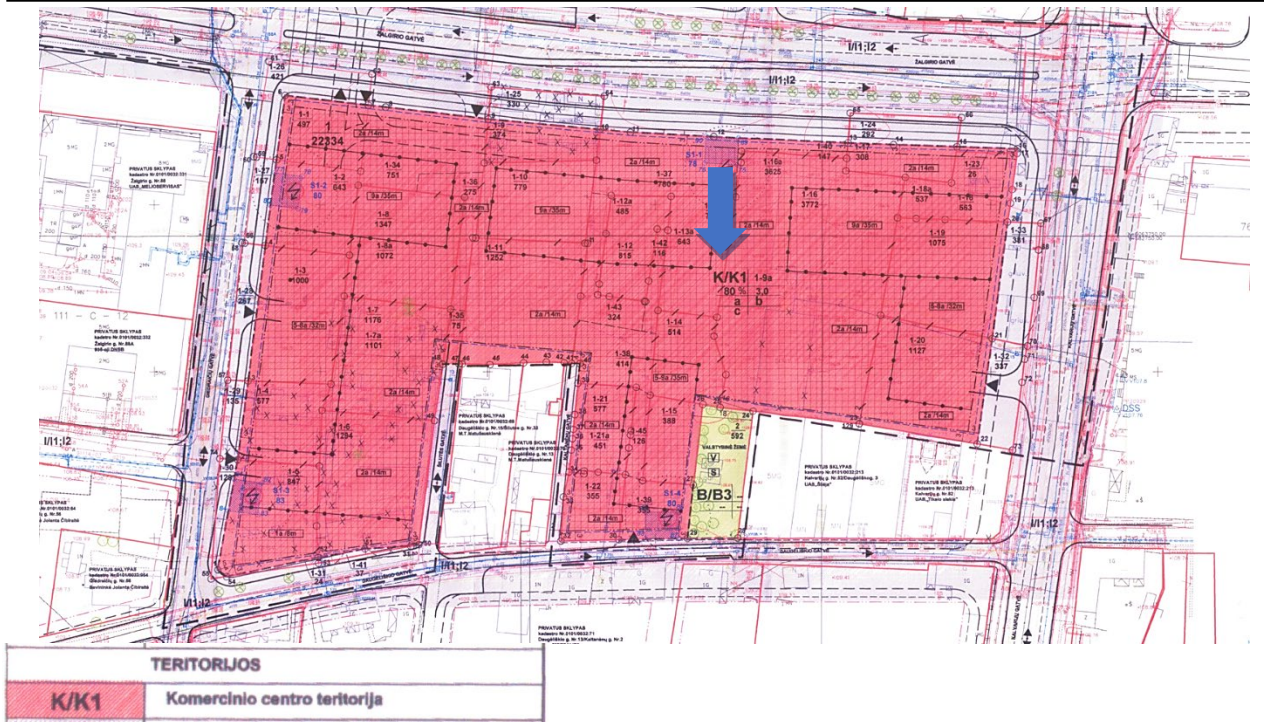
Fotofiksacija (informacija gauta su konkurso sąlygomis)



Vaizdas iš Kalvarijų g. ir Giedraičių g. pusės

2.2 ŽEMĖS SKLYPAS –TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Šiam sklypai buvo parengtas detalusis planas: „Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių, Šnipiškių seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas“ Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu nr. 1-751 2008m. gruodžio mėn. 3 d. Detaliojo plano registracijos numeris TPDR sistemoje T00056425 (000132002292)



Sklypai nustatyti reglamentai:

Tikslinė žemės paskirtis – kita paskirtis. Sklype galima verslo, komercinių, paslaugų, pramogų ir prekybos objektų statyba.

Naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos

Naudojimo pobūdis – Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (indeksas K1)

Parkavimas turi būti numatomas sklypo ribose.

Priklausomųjų želdynų plotas: turi būti numatoma ne mažiau 20 proc. sklypo teritorijos želdinių formavimui. Želdiniai ir gerbūvio elementai gali būti planuojami ant pastato stogo ir vidinėje statinio erdvėje.

Detaliojo plano rodikliai:

Užstatymo intensyvumas – 3

Užstatymo tankis – 80 proc.

Ištraukos iš DP:

TERTORIJS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS									
Sklypo Nr.	Sklypo kampų taškai	Sklypo plotas, kv.m.	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI			PAPILDOMI REIKALAVIMAI			
			Sklypo žymėjimo indeksas	Sklypo užstatymo tankis, %	Sklypo užstatymo intensyvumas	Aukštų skalčius	Statinio aukščio altitudė	Statinio aukštis nuo žemės	Servitutai ir žemės naudojimo apribojimai
1	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-129-24-25-26-27-29-30-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-54	22334	K/K1	80%	3,0	1a	118.00	iki 8m	a - reikalavimai sklypo tvarkymui Tikslinė žemės paskirtis - kita tikslinė žemės paskirtis. Sklype galima verslo, komercinių, paslaugų, pramogų ir prekybos objektų statyba. Sklype Nr.1 galima sukūlyti statinių statybos vadovaujantis atskirai rengiamu aukštųjų pastatų išdėstymo specialiojo p plano. Sklype Nr.1 privalomas važių šlaitams ir pagyvenusių žmonių pošto alieštelis. Statinių išdėstymo tvirtinje - erdvinėje kompozicijoje bei statinio pirmo aukšto vidinėje erdvėje išlaikomos šlaitės ir kalnėnų gatvė bei dviračių tako trasos. Ne mažiau 20 proc. sklypo teritorijos skiriamas želdinių formavimui. Želdiniai ir gerbūvio elementai gali būti planuojami ant pastato stogo ir vidinėje statinio erdvėje. Privalomas automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. b - reikalavimai insoliacijai Greita esančių gyvenamųjų namų butų nepatruktamos insoliacijos trukmė, pastebus projektuojamus komercinius statinius planuojamame sklype, privato atitiktį normatyvui BTR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 21.5p. reikalavimus. Tikslesnį projektuojamų komercinių pastatų tūriai, formos, aukštį numatoma ir išdėstymas sklype nustatomi techninio projekto stadijoje vadovaujantis galiojančiomis insoliacijos normomis. c - gaisrinės saugos reikalavimai Gaisrinės techninės privažiavimai sprendžiami techninio projekto stadijoje vadovaujantis privalomais saugos reikalavimais. Servitutai sklype Nr. 1. Numatomi servitutas S1-1, kurio plotas 79 kv.m., servitutas S1-2, kurio plotas 80 kv.m., servitutas S1-3, kurio plotas 83 kv.m., servitutas S1-4, kurio plotas 80 kv.m. Servitutai skirti inžinerinių komunikacijų statybai ir eksploatacijai. daržbūviam. Sklype tvarkomi reikalaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo aktų (Žn, 1992, Nr.22-625, Žn, 1995, Nr.2-43) skyrių reikalavimus: - I - Ryšių linijų apsaugos zona - VI - Elektros linijų apsaugos zona - X IX - Neišdėstomųjų kultūros vertybių apsaugos zona - XLIX - Vandentvarkio, fekalinės kanalizacijos, lietus kanalizacijos linijų ir įrangos AZ - XLVIII - Šilumos ir karšto vandens linijų apsaugos zonos
						2a	124.00	iki 14m	
						5a	132.50	iki 22.5m	
						6a	136.00	iki 26m	
						7a	139.5.00	iki 29.5m	
S1-1	12-90-89-75-76	78			8a	142.00	iki 32m		
S1-2	77-78-79-80	80			9a	145.00	iki 35m		
S1-3	81-82-83-84	83							
S1-4	85-86-87-88	80							

Pastabos:

1. Gatvių raudonos linijos sutampa su planuojamo sklypo Nr.1 ribomis
2. Atstumas nuo užstatymo sklype Nr.1 iki planuojamo sklypo ribos išlaikomas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir techninio projekto stadijoje gali būti koreguojamas atsižvelgiant į pastato aukštį .
3. Vadovaujantis Želdynų įstatymu apie 20 proc. sklypo ploto (apie 4585kv.m.) skiriama priklausomųjų želdinių formavimui natūraliame grunte. Želdinių formavimui rekomenduojama naudoti pastatų stogus. Privaloma sąlyga po gatvių rekonstrukcijos - medžių eilių atsodinimas abipus Žalgirio gatvės ir vakarinėje Kalvarijų gatvės pusėje.
4. Techninio projekto stadijoje užstatymo zonos ribos ir skirtingų reglamentų ribos gali būti tikslinamos su sąlyga, kad nebūs viršijami užstatymo tankio, intensyvumo ir aukštingumo rodikliai.

Taipogi buvo paruoštas projektas: „Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių, Šnipiškųjų seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano statybos zonos, servituto ir išvažiavimo tikslinimas planas“. Patvirtinta administracijos direktoriaus 2014m. rugsėjo 4d. įsakymu nr. 30-2634. „Šiuo projektu buvo koreguojamas konkrečių pastatų išdėstymas - numatytos dominantės, kurios plane buvo pažymėtos reglamento riba centrinėje ir vakarinėje sklypo dalyje“.



PAGAL VILNIAUS MIESTO BENDRAJĮ PLANĄ:

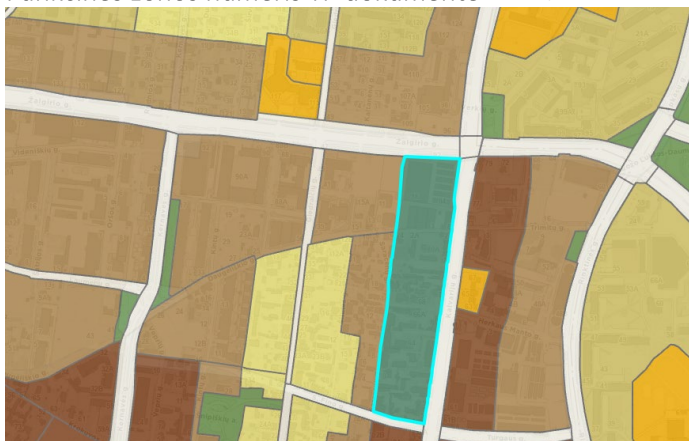
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius sklypas patenka į dvi zonas: CEN-7-1 ir CEN-7-3.

1 SKLYPO DALIS:

BP 2021 funkcinės zonos Pagrindinio centro zona

Kvartalo numeris CEN-7

Funkcinės zonos numeris TP dokumente CEN-7-3



Teritorijos naudojimo tipas GC;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT

Žemės naudojimo būdas G2;K;V;R;B;I2;

Funkcinės zonos plotas (m²) 40085

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 5

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus 35

Užstatymo tipas pr_u;pr_a

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 3

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 50

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) 20000

Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;04;05;09;18;39

Tekstinis reglamentas

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);

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

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

09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

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

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;

Įgyvendinimo prioritetas Prioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 1

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 2

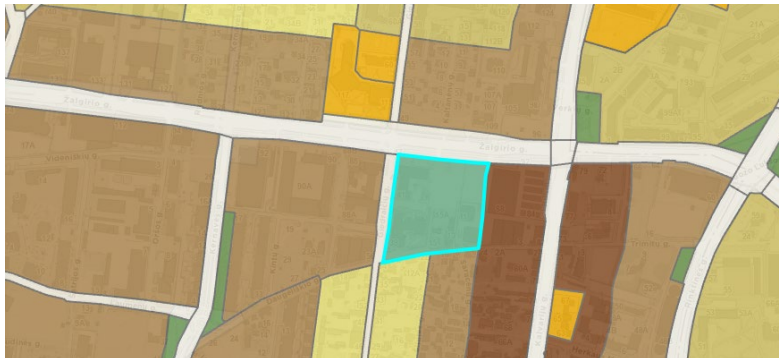
Seniūnija Šnipiškių

2 SKLYPO DALIS:

BP 2021 funkcinės zonos Miesto dalies (rajonų) centro zona

Kvartalo numeris CEN-7

Funkcinės zonos numeris TP dokumente CEN-7-1



Teritorijos naudojimo tipas GC;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT

Žemės naudojimo būdas G2;K;V;R;B;I2;E

Funkcinės zonos plotas (m²) 19016

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) 7

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus 35

Užstatymo tipas pr_u;pr_a

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 2.5

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 50

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) 20000

Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;04;05;09;18;39

Tekstinis reglamentas

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);

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

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

09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

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

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktu;

Įgyvendinimo prioritetas Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 2
Seniūnija Šnipiškių

3. KOREKTŪROS SPRENDINIAI

3.1. SPRENDINIŲ RENGIMO PAGRINDIMAS

Planavimo tikslas pagal planavimo darbų programą: Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kalvarijų g. 84 (kadastro Nr.0101/0032:0062) inicijavimo sutarties pagrindu.

Pagrindiniai reglamentai nurodyti grafinėje dalyje, pagrindiniame brėžinyje.

Koreguojama:

- Sprendiniai papildomi dar vienu žemės naudojimo būdu – G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos). Toliau galioja ir detalioju planu nustatytas pagrindinis naudojimo būdas K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos).
- Rytinėje sklypo dalyje statybos riba ir zona pritraukiama arčiau sklypo ribos (0,7m atstumu). Pritraukimo pasiūlymas buvo rekomenduojamas statinio projektinių pasiūlymų konkurso stadijoje;
- Šiaurinėje ir rytinėje sklypo dalyje koreguojamos aukštingumą žyminčios reglamento ribos ir konkretus pastatų išdėstymas - dominančių vieta, t.y. tikslinama užstatymo zonos reglamentuojama vieta. 9 a. zona atitraukiama nuo Žalgirio gatvės, siekiant išlaikyti vientisą Žalgirio gatvės užstatymo liniją ir paliekant vietą želdynams palei gatvę; 7 aukštų zona pritraukiama prie Kalvarijų gatvės kartu su nauju statybos zonos fragmentu; Šilutės ir Kaltanėnų gatvių erdvinis koridorius išlaikomas.
- Patikslinama įvažiavimo/ išvažiavimo į/iš sklypo iš Kalvarijų g. vieta;
- Panaikinama detaliojame plane įrašyta nuostata, kad parkavimas gali būti numatytas tik sklypo ribose.
- Naikinamas transformatorinės servitutas prie Žalgirio gatvės. Transformatorinės vieta bus parinkta techninio darbo projekte, siekiant užtikrinti Žalgirio gatvės pėsčiųjų srautų, poilsio zonų, želdynų plotų vientisumą;
- Įrašomas vienas papildomas reikalavimas „ a“ - pastatų insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus užtikrinti pagal galiojančius teisės aktus;
- Bendri aukštingumo, intensyvumo ir tankio reglamentai nekeičiami; želdynų norminis rodiklis paliekamas -20 proc.

3.1.1 NAUDOJIMO BŪDO PAPILDYMAS

Sprendiniai papildomi dar vienu žemės naudojimo būdu – G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos). Toliau galioja ir detalioju planu nustatytas naudojimo būdas K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos). Šiuo metu sklype jau yra vienas (2 korpusų) 9a. daugiabutis namas adresu Daugėlišio g. 11 ir ateityje nustatoma galimybė projektuoti ir statyti dar vieną daugiabutį pastatą. Komerčinės paskirties vyraujantį būdą pabrėžia nustatyta reglamento spalva – raudona.

Detaliojo plano aiškinamajame rašte (p. 3.1.1) jau anksčiau buvo įrašyta galimybė numatyti gyvenamosios paskirties statybą, bet tai neatsispindėjo pagrindinio brėžinio grafinėje dalyje, todėl šia detaliojo plano korektūros sprendiniai papildomi šia opcija. Ištrauka iš pirminio detaliojo plano aiškinamojo rašto:

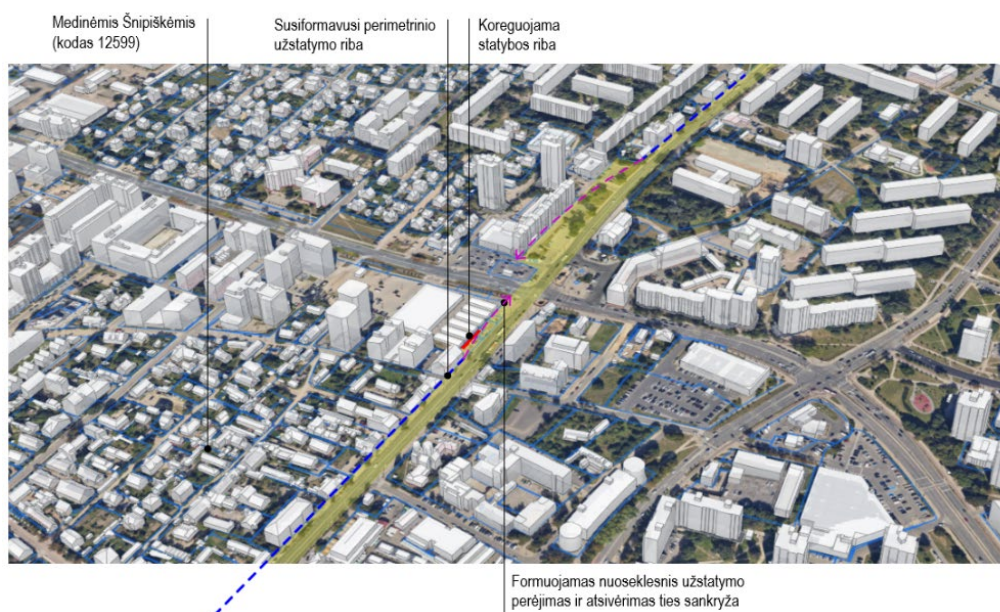
3.1.1. Sklypas Nr.1

Vilniaus miesto bendrojo plano galiojimas. Detaliojame plane numatytas esamo mažaaukščio gyvenamojo užstatymo būdo keitimas į daugiaaukščio komercinio – gyvenamojo komplekso teritoriją. Detalioju planu siūlomi teritorijos funkcinis panaudojimas, statinių aukštingumas iki 9 aukštų, aukštis iki 35 metrų, teritorijos intensyvumo rodiklis – 3,0 neprieštaruja *Vilniaus m. bendrojo plano, patvirtinto 2007-02-14, sprendiniams*, todėl gali būti inicijuota parengto detaliojo plano tvirtinimo procedūra.

3.1.2 STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS

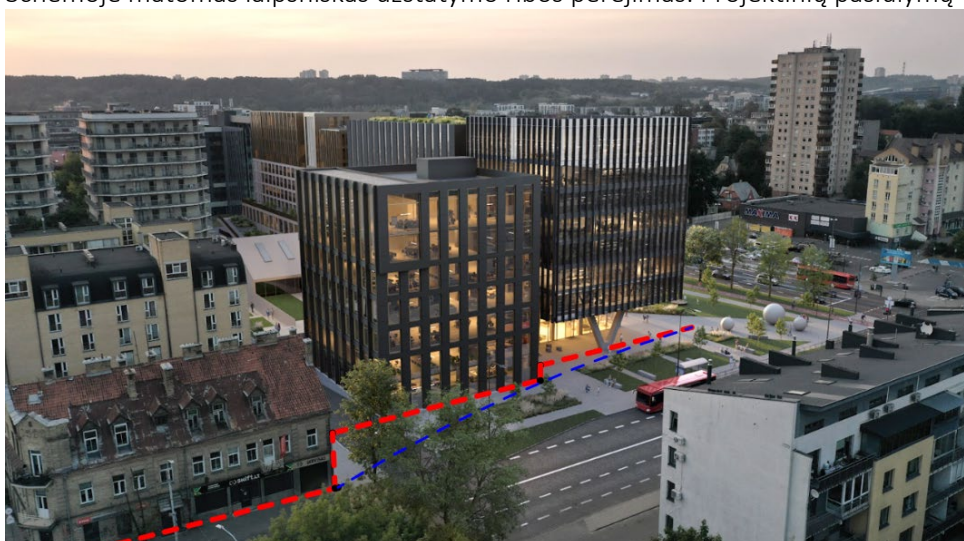
Rengiant sprendinius pastato projekto konkursui ir aptariant pastatų išdėstymą su komisija, buvo pasiūlytas sprendimas pritraukti pastatą prie sklypo ribos ties Kalvarijų gatve (statybos zona patraukiama apie ~2,5m). Projektuojamas sklypas šiuo metu yra ženkliai atitrauktas nuo Kalvarijų gatvės važiuojamosios dalies, prie gatvės sukuriama viešoji erdvė.

Analizuojant Kalvarijų gatvės ir greta esančių medinių šnipiškųjų pastatų užstatymą, matome, kad šioje teritorijoje susiformavo perimetrinis užstatymas, kuris yra svarbus tiek vizualiai, tiek funkcionaliai. Šis užstatymas turi tam tikrą istoriją ir ypatumus, kurie formuoja šios vietovės charakterį. Norint užtikrinti nuoseklų ir jautrų perėjimą tarp skirtingų urbanistinių zonų, būtina koreguoti statybos ribą taip, kad ji sklandžiai susijungtų su aplinkiniu urbanistiniu audiniu. Be to, šiuo keitimu bus sukurtas švelnus, organiškasis perėjimas tarp tradicinių medinių pastatų ir modernesnių urbanistinių elementų.



Keičiant statybos ribą ir šiek tiek ją pritraukiant arčiau gatvės, bus sukurtas ne tik vizualiai harmoningas perėjimas, bet ir perspektyvos atsivėrimas ties sankryža. Šis sprendimas leis ne tik geriau integruoti naujus tūrius į aplinką, bet ir sukurti nuoseklų ir vizualiai atsiveriančią erdvę.

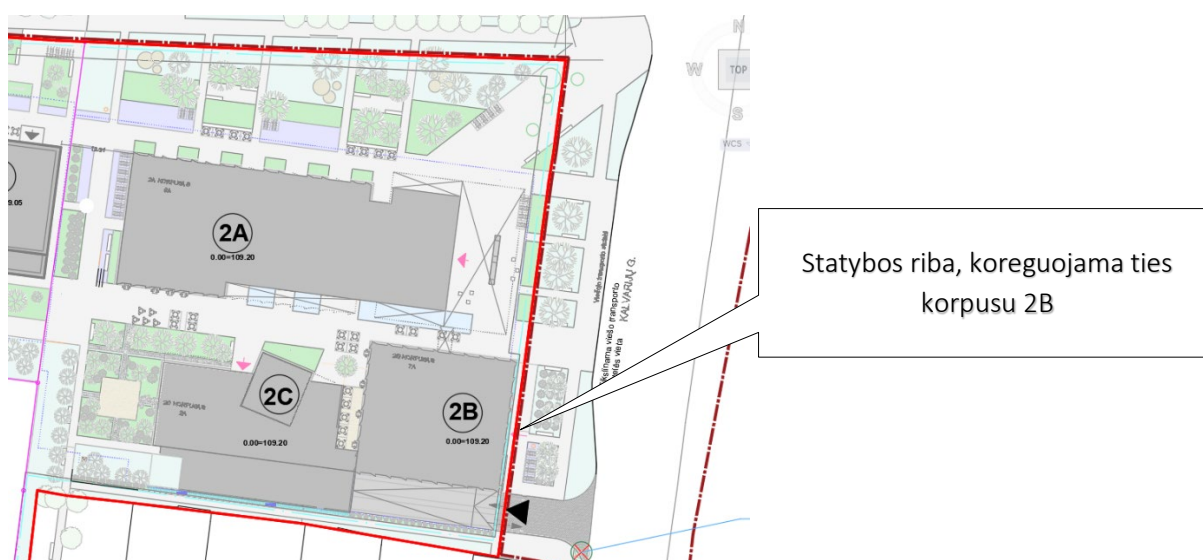
Schemoje matomas laipsniškas užstatymo ribos perėjimas. Projektinių pasiūlymų vizija:



Statybos ribos koregavimas ir pastato paslinkimas arčiau gatvės suteikia papildomos dinamikos miesto erdvei, ypač žvelgiant nuo Kalvarijų gatvės kalno link projektuojamo sklypo. Tai leidžia sukurti įdomesnį ir patrauklesnį vizualinį efektą, kurio dėka pastatai geriau integruojasi į aplinką ir suteikia daugiau judesio bei estetikos.

Galime matyti kuriamas tarpusavio sąsajas tarp pastatų aukščio kitimo ir atsitraukimo atstumo nuo sklypo ribos (parimetrinio užstatymo). Vertinat pastatų aukštingumą galime matyti kaip nuosekliai kinta aukštingumas nuo žemesnių istorinių pastatų iki aukščiausios vietos ties sankryža. Toks pat pokytis vyksta ir sklypo užstatymo zonoje, istoriniai pastatai arčiau gatvės (formuoja parimetrinį užstatymą), o šiuolaikiniai nuosekliai atsitraukia nuo gatvės. Taip sukuriama tarpusavio sąsaja tarp aukščio pokyčio ir pastatų atsitraukimo nuo parimetrinio užstatymo ties Kalvarijų gatve.

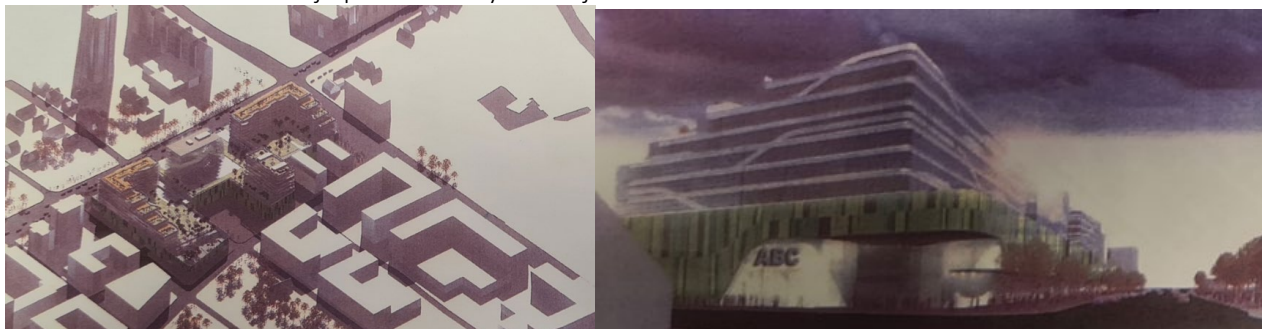
Parkavimo vietos palei pastato fasadą neprojektuojamos. Projektuojamame pastate pirmame aukšte numatomos visuomenei patrauklios erdvės: mažos specializuotos parduotuvės ir kavinės, kurios bus traukos vieta praeiviams, todėl nuspręsta pastato korpusą pritraukti arčiau sklypo ir apjungti su miesto viešąja erdve.



3.1.3 AUKŠTINGUMO REGLAMENTŲ KOREGAVIMAS

Rengiant 2008 m. detalų planą buvo paruošta sklypui užstatymo vizija. Buvo numatytas tankus ir didelis užstatymo masyvas. Pastatai numatyti dideli, 2 aukštų „platforma“ padengė beveik visą sklypą; palei Kalvarijų ir Žalgirio gatves numatytos 9 aukštų dominantės.

Ištraukos iš 2008m detaliojo plano užstatymo vizijos:



Šiuo metu nėra poreikio tokiam tankiam užstatymui, prie Žalgirio gatvės siekiama sukurti jaukias erdves, žaliąjį skverą, sklypo centrinėje dalyje poilsio zonas ofiso darbuotojams ir vaikų žaidimo aikštelę.

Patvirtintame DP Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-751 „Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių g. detalusis planas (TPD registravimo Nr. T00056425) (toliau – DP) pagrindiniame brėžinyje numatytas konkrečių pastatų išdėstymas - numatytos dominantės, kurios plane buvo pažymėtos reglamento riba ir papildomai raštu (po reglamentų lentele) buvo numatytas papildomas teritorijos vystymo sprendinys – pastaba nr. 4, kuris suteikia galimybę „*techninio projekto stadijoje užstatymo zonos ribos ir skirtingų reglamentų ribos gali būti tikslinamos su sąlyga, kad nebus viršijami užstatymo tankio, intensyvumo ir aukštingumo rodikliai*“.

DP pagrindinio brėžinio ištrauka:

Pastabos:

1. Gatvių raudonos linijos sutampa su planuojamo sklypo Nr.1 ribomis
2. Atstumas nuo užstatymo sklype Nr.1 iki planuojamo sklypo ribos išlaikomas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir techninio projekto studijoje gali būti koreguojamas atsižvelgiant į pastato aukštį.
3. Vadovaujantis Želdynų įstatymu apie 20 proc. sklypo ploto (apie 4585kv.m.) skiriama priklausomųjų želdinių formavimui natūraliame grunte. Želdinių formavimui rekomenduojama naudoti pastatų stogus. Privaloma sąlyga po gatvių rekonstrukcijos - medžių eilių atsodinimas abipus Žalgirio gatvės ir vakarinėje Kalvarijų gatvės pusėje.
4. Techninio projekto studijoje užstatymo zonos ribos ir skirtingų reglamentų ribos gali būti tikslinamos su sąlyga, kad nebus viršijami užstatymo tankio, intensyvumo ir aukštingumo rodikliai.

Vadovaujantis šiomis nuostatomis detaliojo plano korektūros sprendiniai koreguoja aukštingumo reglamento ribas, pagal parengtus projektinius pasiūlymus. Numatomi teigiami pokyčiai keičiant pastatų – dominančių išdėstymo vietas:

- Pratęsiama užstatymo linija Žalgirio gatvėje ir sukuriama prie gatvės vieša erdvė. Šis sprendimas ne tik užtikrins geresnį erdvinį ryšį su aplinka, bet ir prisidės prie urbanistinio tapatumo stiprinimo, skatindamas aktyvų gatvės naudojimą tiek pėstiesiems, tiek vietos gyventojams bei lankytojams. Viešos erdvės sukūrimas prie gatvės padidins socialinį bendravimą ir prisidės prie miesto gyvybingumo, užtikrindamas patrauklias ir funkcionalias zonas poilsiui, susibūrimams ar kultūrinėms veikloms. Taip pat bus sudarytos palankesnės sąlygos miestui augti ir integruotis į bendrą urbanistinį audinį, stiprinant jo estetiką ir funkcionalumą.

Detaliojo plano korektūros sprendiniais nedidindamas sklypo intensyvumas, tankis, bendras aukštų skaičius, bet didėja viešųjų, žaliųjų erdvių plotas tiek palei gatvę.

Rengiamų projektinių sprendinių vizija:





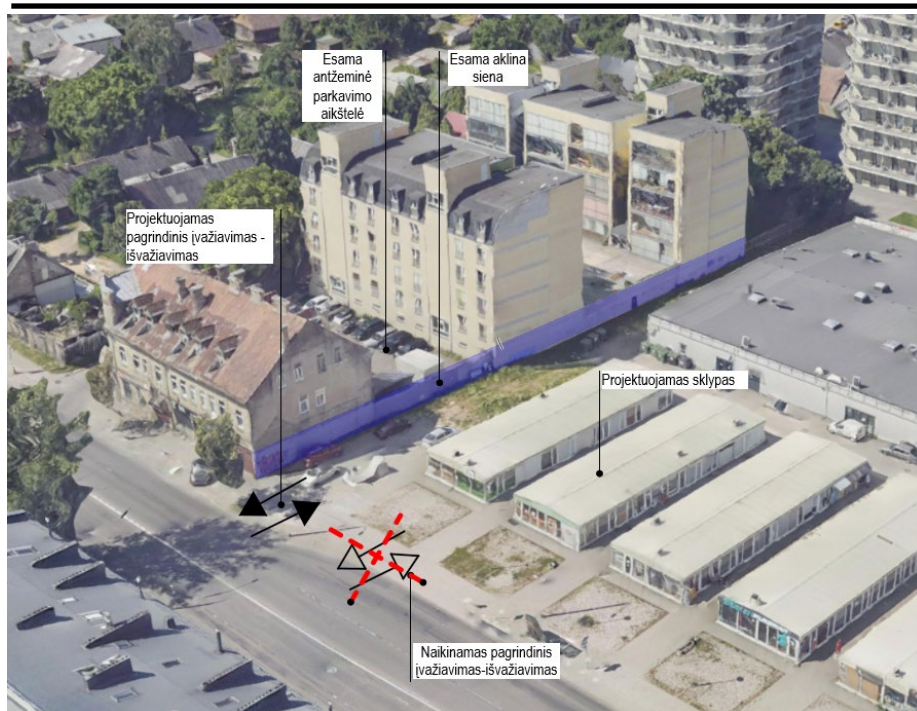


3.1.4 JVAŽIAVIMO – IŠVAŽIAVIMO VIETOS TISKLINIMAS

Detaliojo plano korektūros sprendiniais tikslinama jvažiavimo vieta Iš Kalvarijų gatvės – patraukiama apie 10,3m link pietinės sklypo ribos. Pagrindinės tikslinimo priežastys:

- maksimaliai patraukti jvažiavimą- išvažiavimą nuo Kalvarijų gatvėje esančios viešo transporto stotelės, bei sankryžos su Žalgirio gatve;
- racionaliai suplanuoti jvažiavimą - išvažiavimą į požeminį parkingą, siekiant teikti prioritetą viešosioms poilsiui bei žaliosioms zonoms, kurios turėtų būti kuo mažiau trikdomos transporto srautų;
- maksimaliai pastato pirmus aukštus pritaikyti visuomenei patrauklioms patalpoms: kavinei, parduotuvėms, suteikiant pastatui „gyvo fasado“ koncepciją.
- siekiama infrastruktūros elementus orientuoti vienoje vietoje, šalia esamos aklinos sienos/tvoros ir arčiau esamo antžeminio parkingo. Tai leis išlaikyti švarias ir nefragmentuotas viešąsias erdves, nes jvažiavimas bus sklypo krašte, užtikrinant, kad viešosios poilsiui zonos išliks erdvis ir nepriklausomos nuo transporto priemonių judėjimo.

Tokiu būdu sukuriama harmoninga ir efektyvi sklypo infrastruktūra. Tai būtų optimaliausias sprendimas, leidžiantis išlaikyti reikiamą funkcionalumą ir sumažinti neigiamą poveikį eismui bei viešojo transporto infrastruktūrai.



Sprendinių idėja:



3.1.5 SERVITUTO PANAIKINIMAS

Naikinamas servitutas S1-1 šiaurinėje sklypo dalyje skirtas transformatorinei.

Pagrindinė naikinimo priežastis: netinkama urbanistinė vieta. Servitutas buvo suplanuotas 2008m, užstatymo zonoje, t.y. pastate. Šiuo metu palei Žalgirio gatvę siekiama sukurti parkelį. Servitutas transformatorinei blokuoja pėsčiųjų ryšius nuo viešo transporto stotelės link pastatų. Techninio projekto studijoje vieta bus parinkta, atsižvelgiant į eksploatuojančios organizacijos sąlygas bei lauko erdvių išplanavimo koncepciją.

Naikinamo servituto vieta:



4. ŽELDYNAI

Želdynų norminis rodiklis nurodomas reglamentų lentelėje - 20 proc. Jis atitinka pirminiame detalajame plane nustatytą rodiklį ir yra nekeičiamas.

5. SUSISIEKIMO SPRENDINIAI

Įvažiavimas į projektuojamas sklypo dalis projektuojamas iš rytinės sklypo dalies, t.y. iš Kalvarijų gatvės (jo vieta tikslinama, pagal projektinius pasiūlymus) ir iš šiaurinės – Žalgirio gatvės;

Projektuojamas sklypas iš keturių pusių ribojamas gatvių:

- Šiaurinėje dalyje - Žalgirio gatvės (B kategorija, atstumas tarp raudonųjų linijų nuo ~37.5 iki ~37 m);
- Rytinėje dalyje – Kalvarijų gatvės (C kategorija, atstumas tarp raudonųjų linijų nuo ~33.5 iki ~38 m);
- Pietinėje dalyje – Daugėliškių gatvės (D kategorija, atstumas tarp raudonųjų linijų apie ~ 8,5m);
- Vakarinėje dalyje – Giedraičių gatvės (D kategorija, atstumas tarp raudonųjų linijų ~19 m);

Pastaba: Atstumas tarp raudonųjų linijų nurodomas ties projektuojamu sklypu.

Bendroju atveju, į projektuojama sklypą jau detaliuoju planu, atsižvelgiant į sklypo dydį, bei užstatymo tipus, numatyti keli įvažiavimai:

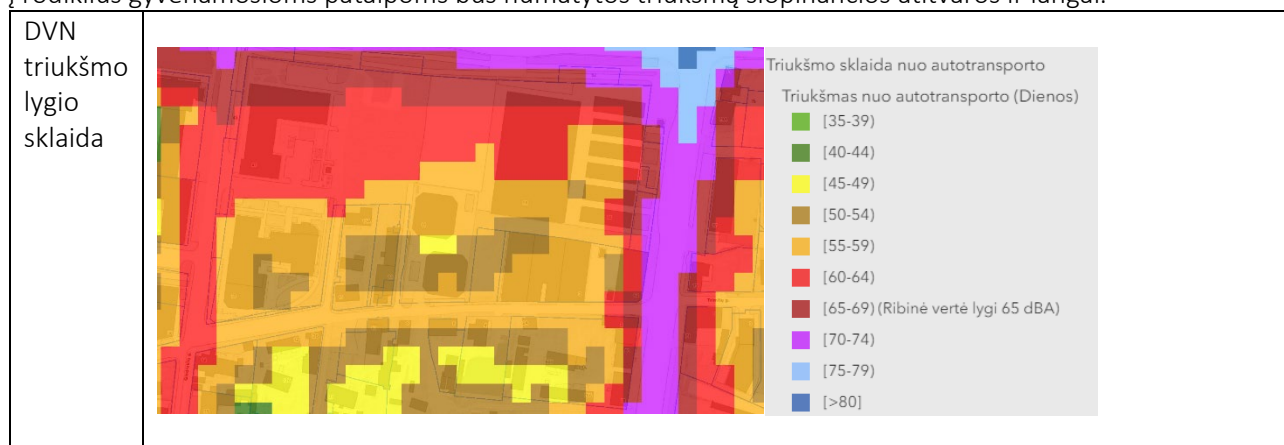
- Iš Žalgirio gatvės -2 įvažiavimai/išvažiavimai;
- Iš Giedraičių gatvės – 2 įvažiavimai/išvažiavimai;
- Iš Daugėliškių gatvės -2 įvažiavimai/išvažiavimai;
- Iš Kalvarijų gatvės – 1 įvažiavimas/išvažiavimas; iš Kalvarijų gatvės korektūros sprendimais patikslinama įvažiavimo/išvažiavimo vieta. Įvažiavimo vieta patraukiama keliais metrais nuo viešo transporto stotelės, esančios greta projektuojamo sklypo;

Projektuojamam objektui parkavimas numatomas požeminėje dviejų aukštų automobilių saugykloje.

6. TRIUKŠMO LYGIS TERITORIJOJE

Sprendinių korektūra neturi didelės įtakos pastatų išdėstymui triukšmo sklaidos zonoje. Koreguojant aukštingumo reglamentų ribas, pastatai yra atitraukiami nuo Žalgirio gatvės triukšmo zonos. Užstatymo zona pritraukiama tik prie Kalvarijų gatvės (arčiau gatvės), korpusui 2B, kuriame numatomos tik komercinės ir administracinės patalpos.

Pagal Vilniaus miesto triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapi, šioje teritorijoje prie Kalvarijų ir Žalgirio gatvių triukšmas (DVN) nuo autotransporto yra 65-69 dBA. Centrinėje sklypo dalyje – 55-59 dBA. Atsižvelgiant į rodiklius gyvenamosioms patalpoms bus numatytos triukšmą slopinančios atitvaros ir langai.



7. INSOLIACIJA

Rengiant projektinius pasiūlymus buvo atlikti insoliacijos skaičiavimai. Trečiųjų asmenų interesai nebus pažeisti. Gretimiems ir projektuojamiems gyvenamiesiems pastatams arba patalpoms bus užtikrinta norminė insoliacija: Kiekviename 1-3 kambarių bute bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji

kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. Miestų centruose su perimetriniu užstatymu – ne trumpesnis kaip 1,5 valandos.

8. GAISRINĖ SAUGA

Prie pastatų bus užtikrinti gaisriniai privažiavimai, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“. Pastato lauko gėsinimas numatomas iš esamų hidrantų, požeminės parkavimo aikštelės vidaus gėsinimas - priešgaisriniai čiaupai ir sprinklerinė sistema. Pastato antžeminėje dalyje, aukštuose bus numatyti gaisriniai čiaupai.

9. KITI SPRENDINIAI

Projektinių pasiūlymų projektas bus rengiamas vadovaujantis teisės aktais ir statybos reglamentais, apsaugant trečiųjų asmenų interesus bei papildomai derinamas teisės aktų nustatyta tvarka. Bus gautos inž. tinklų techninės sąlygos ir sprendžiamas klausimas dėl naujo vartotojo tinklų pajungimo, esant reikalui esamų tinklų iškėlimo.

10. KULTŪROS PAVELDO DALIS

Teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį - kodas 16073.

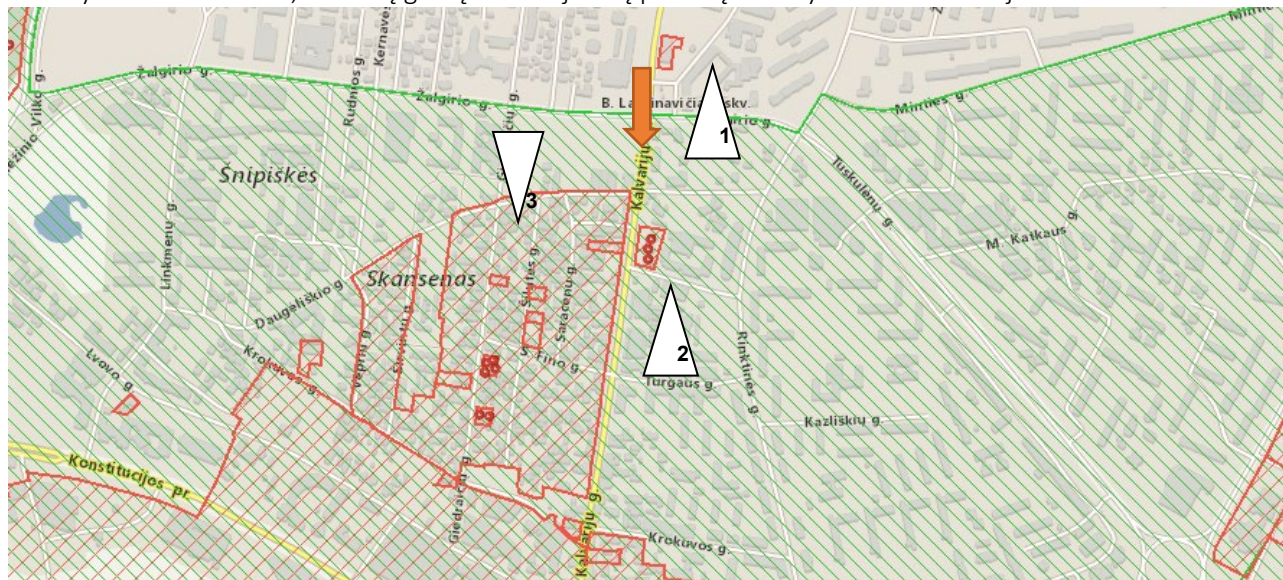
Paveldosauginę dalį rengė kvalifikuotas specialistas: Arūnas Andrašiūnas.

Esama situacija:


Projektuojamas pastatas nepatenka į kultūros paveldo teritoriją, tačiau sklypas patenka į saugomos teritorijos – „Vilniaus senamiestis“ (kodas 16073) Vizualinės apsaugos pozonį.

Teritorija ribojasi su intensyviomis Kalvarijų ir Žalgirio gatvėmis. Sklype, numatomos statybos vietoje, yra vienaukščiai turgaus paviljonai, kuriuos numatoma griauti ir aikštelė (žvyras).

Kalvarijų gatvė istoriškai buvo pagrindinė šiaurinių miesto prieigų gatvė, tačiau dėl didelio atstumo iki istorinio miesto centro, šioje dalyje, gatvės istorinio užstatymo neišlikę. Šioje gatvės dalyje dominuoja naujos statybos urbanistinis kontekstas. Artėjant link istorinio miesto centro, gatvės išsklotines formuojančių istorinių pastatų daugėja ir palaipsniui gatvės užstatymo kontekstas tampa autentiškesnis, tačiau perspektyvinis projektuojamas pastatas atitraukiamas toliau nuo gatvės, prisitaikant prie esamo naujos architektūros užstatymo ir su istoriniu, išlikusių gatvė formuojančių pastatų užstatymu nekonkuruoja.



Nekilnojamųjų kultūros vertybių registro žemėlapių fragmentas

 Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį
Unikalus objekto kodas - 16073

Artimiausios kultūros vertybės yra nutolusios daugiau, kaip 30 m atstumu:

- 1 - Vilniaus buv. kino teatro „Tėvynė“ pastatas (kodas 36717), nutolęs ~120m;
- 2 - Vilniaus Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksas (kodas 47103), nutolęs ~150m;
- 3 - Pietvakarių pusėje - Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Medinėmis Šnipiškėmis (kodas 12599), nutolusi apie ~40m;

Perspektyviniai naujos statybos pastatai atitolę nuo artimiausių saugomų nekilnojamojų kultūros paveldo objektų ir teritorijų. Nuo Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599), pastatas nutolęs ~150m. Teritorijos vieta: Kalvarijų g. 84, Vilniuje, ties Žalgirio ir Kalvarijų gatvių sankryža.

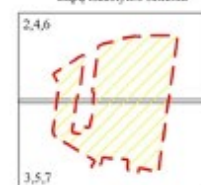
Pagal Vilniaus miesto istorinės dalies ribas, vad. Medinėmis Šnipiškėmis (unikalus kodas 12599) apsaugos zona pasibaigia ties Daugėlišio gatve ir projektuojamas pastatas nepatenka į šios zonos ribas.

VILNIAUS MIESTO ISTORINĖ DALIS, VAD. MEDINĖMIS ŠNIPIŠKĖMIS (12599, LA 104, UV 70)
 APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, I LAPAS. SITUACIJOS PLANAS
 Vilniaus m., Vilniaus m. sav.

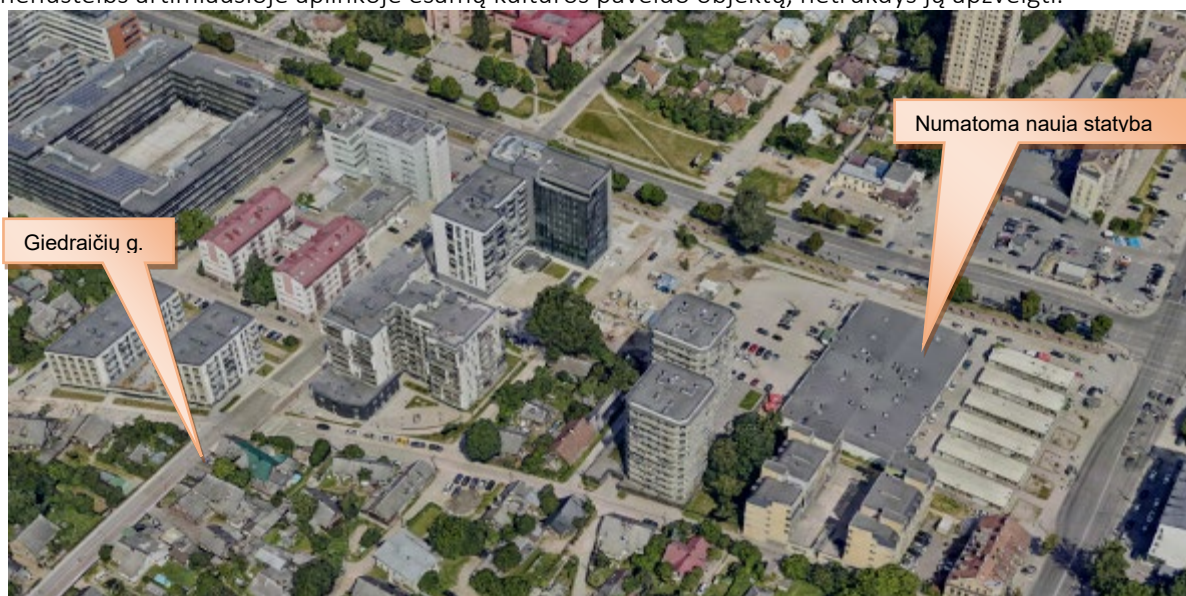


- Sutartiniai ženklai:
- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
 - Geodeziškai nustatytų sklypų ribos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apibrėžtos teritorijų ribos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto unikalus kodas
 - Greta esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ribos
 - Kvartalo numeris

Lapų išdėstymo schema



Tarp planuojamo sklypo ir saugomos teritorijos jau yra naujas aukštybinių pastatų užstatymas, kuris vizualiai ir erdviškai atriboja nuo saugomos teritorijos. Todėl numatoma nauja statyba aukščiau, apimtimi ir išraiška nenustelbs artimiausioje aplinkoje esamų kultūros paveldo objektų, netrukdys jų apžvelgti.



Šiam sklypui jau buvo parengtas detalusis planas: „Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėlišio ir Giedraičių gatvių, Šnipiškių seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas“ Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu nr. 1-751 2008m. gruodžio mėn. 3 d. Detaliojo plano registracijos numeris TPDR sistemoje T00056425 (000132002292). Sklypui, tinkamiems reglamentams nustatyti, detaliojo plano stadijoje parengtas projekto paminklosauginis įvertinimas. Rengiant detaliojo plano korektūrą ankščiau nustatyti tankio, intensyvumo ir bendri aukštingumo rodikliai nekeičiami. Nežymiai koreguojant aukštingumo reglamentus, pasislenka dominančių vieta.

Remiantis LR Kultūros ministro įsakymu „DĖL VILNIAUS SENAMIESČIO (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE: 16073) TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANO PATVIRTINIMO“ teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.“



Teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas - fragmentas

Numatomi darbai projektinių pasiūlymų stadijoje

Numatomas esamų, kultūros paveldo požiūriu, nevertingų pastatų griovimas ir naujų administracinės - gyvenamųjų pastato/ų statyba, teritorijos sutvarkymas, įvažiavimų, takų įrengimas, esamų inžinerinių tinklų pertvarkymas ir naujų tiesimas.

Planuojama nauja statyba susideda iš keleto korpusų su požemine parkavimo aikšte. Pastatų aukštis numatomas iki 35m, atsižvelgiant į patvirtinto Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius, kuriais šioje teritorijoje numatomas didelio intensyvumo užstatymas.

Sklypo užstatymo reglamentai nustatyti ir anksčiau parengto detaliojo plano sprendiniais („Teritorijos tarp Žalgirio, Kalvarijų, Daugėliškių ir Giedraičių gatvių, Šnipiškių seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas“), kuriame detalieji apžvelgti būsimi užstatymo įtaka kultūros paveldui, todėl numatytas užstatymo aukštis ir kiti reglamentai bei sprendiniai pagrįsti ir argumentuoti detaliojo plano paveldosauginėje dalyje. Detalusis planas, laikantis galiojančių procedūrų, 2008 metais suderintas su kultūros paveldo institucijomis. Išvadosse konstatuojama, kad „Esama situacija sudaro visas galimybes naujos struktūros, nekonfliktuojančios su vertingiausiais aplinkos istorinio užstatymo elementais formavimui.“ „Detaliojo plano projekte numatytas užstatymas neturės neigiamo poveikio Senamiesčiui ir kitoms saugomoms teritorijoms, turės teigiamą poveikį esamam miestovaizdžiui bei pagerins esamą žemėnaudą. Naujojo užstatymo sprendimas visiškai atitinka Senamiesčio apsaugos zonos laikinajame reglamente nustatytus teiginius UV 70 apsaugos zonų paveldosauginės nuostatos, kiti teisės aktai taip pat neužkerta kelio projekte numatytų sprendinių realizavimui.“

Rengiant detaliojo plano korektūrą anksčiau nustatyti tankio, intensyvumo ir bendri aukštingumo rodikliai nekeičiami. Nežymiai koreguojant aukštingumo reglamentus pasislenka dominančių vieta.

Vizualinė įtaka senamiesčio panoramose

Nauja statyba aukščiau ir tūriau neišsiskiria panoramose.

Pastatas nuo senamiesčio teritorijos nutolęs ~1,3 km. ir dėl esamo reljefo bei intensyvaus užstatymo susiniveliuoja esamoje urbanistinėje aplinkoje, miesto foniniame siluete ir aukščiau bei tūriau neišsiskiria panoramose.

Remiantis „PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO U1P – VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONOS LAIKINIS APSAUGOS REGLAMENTAS“ teritorija patenka į 3A zoną – „Reguliuojamą statybų zoną“



Apsaugos zonų schema – fragmentas

Statybinė veikla apsaugos zonoje reglamentuojama, draudžiant tokių naujų statinių statymą ar esamų statinių rekonstravimą, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

- 5.1. savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
- 5.2. trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
- 5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
- 5.4. keistų senamiesčio siluetą;
- 5.5. būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).
6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:
 - 6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;
 - 6.2. bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.
7. Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.
8. Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.
9. Atvejais, nenurodytais Reglamento 5 punkte, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.

Korpusams 2A, 2B, 2C pagal projektinių pasiūlymų projektavimo užduotį nr. 2023-06-30 Nr. A659-284/23(2.15.2.59E-MPA) nurodyta pateikti vaizdus iš vizualinių miesto tašku. Korpusui nr. 1 pagal projektavimo užduotį 2021-07-16 Nr. A659-376/21(3.3.2.26E-VMA) toks reikalavimas nenurodytas, bet korpuso nr. 1 aukštis neviršija ir korpusų nr. 2A, 2B, 2C aukščio (t.y. analogiškai iki 35m).

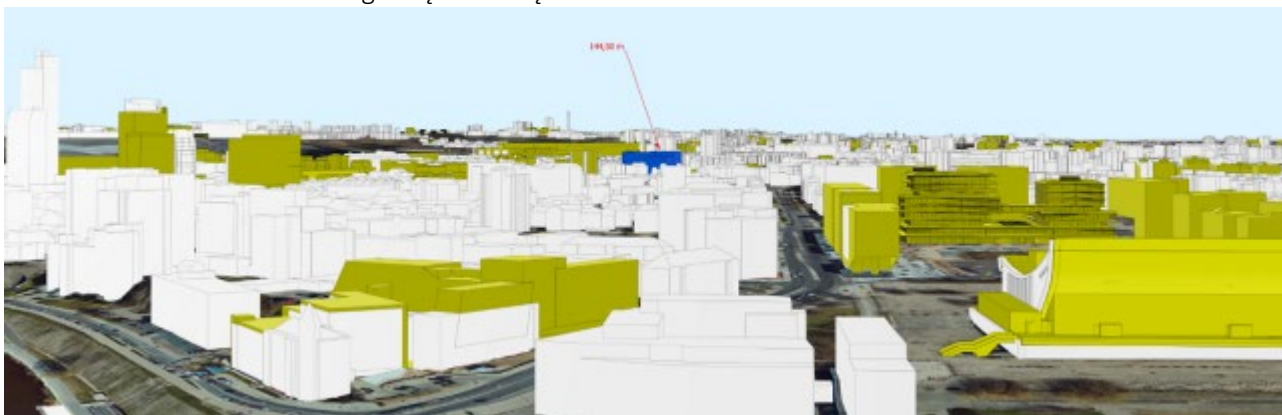
Projektuojami korpusai savo aukštumu, apimtimi ir išraiška, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų:

Nenustelbia saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių, gamtinių vertybių – senamiestį supančių kalvų. Netrukdo apžvelgti senamiesčio ar jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių;

Daugiau nei iki pusės aukščio neužstoja senamiestyje ar jo apsaugos esančios kalvos (šiaurinėje pusėje, link projektuojamo pastato nėra aiškiai išreikštos kalvos, todėl vizualinio poveikio nėra).

Nekeičia senamiesčio silueto;

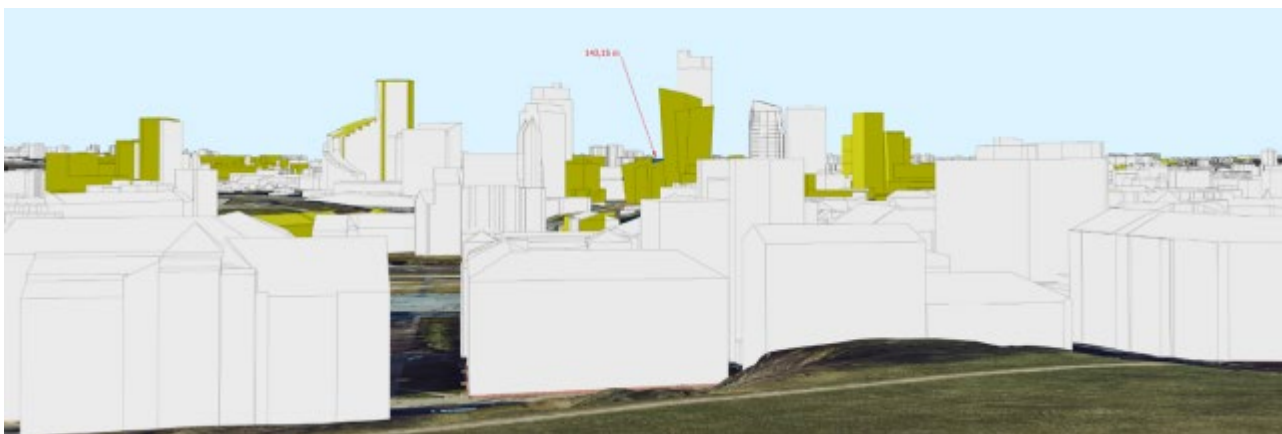
Nėra matomas iš senamiesčio gatvių ir aikščių.



Virtuali panorama Nr. 3 (Gedimino kalnas III)



Virtuali panorama Nr. 11 (Šeškinės kalva)



Virtuali panorama Nr. 15 (Tauro kalnas)

Įtaka kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms:

Numatomi darbai neturės neigiamos įtakos saugomos teritorijos vertingosioms savybėms, nes yra pakankamai dideliu atstumu nuo senamiesčio. Sklypas yra lygumoje, todėl teritorija ir numatomi statiniai ir pastatai nedominuos esamoje, intensyviai urbanizuotoje aplinkoje. Projektuojamų pastatų siluetas neįžvelgiamas arba vizualiai nedominuoja saugomose senamiesčio panoramose.

Nauja statyba nėra nustelbianti saugomą kultūros paveldo objektą, nes žiūrint iš apžiūros vietų (nustatytų panorama taškų) nebus iškilusi virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės (artimiausi paveldo objektai yra žemesni nei aplinkinis užstatymas); nebus matoma arba savo apimtimi ir aukščiu

nekonkuruos su saugomu kultūros paveldo objektu (artimiausi saugomi objektai yra nutolę pakankamai dideliu atstumu ir yra žemesni nei esamas aplinkinis užstatymas).

Pastato statyba leidžiama, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.

Laikantis Senamiesčio apsaugos zonos reglamento reikalavimų ir siekiant išvengti neigiamos vizualinės įtakos, yra parengtas detalusis planas. Rengiant detaliojo plano korektūrą ankščiau nustatyti tankio, intensyvumo ir bendri aukštingumo rodikliai nekeičiami. Nežymiai koreguojant aukštingumo reglamentus, pasislenka dominančių vieta. Atsižvelgiant į tai, paveldosauginiai aspektai iš esmės korektūros dalyje nesikeičia.

Projektuojamo sklypo užstatymo tankumas ir aukštingumas pagrįstas atliktoje pirminio detaliojo plano sprendinių poveikio analizėje ir paveldosauginėje dalyje.

Dėl šioje vietoje esamos urbanistinės aplinkos, lygaus reljefo ir pakankamai didelio atstumo iki išlikusios autentiškos istorinės urbanistinės aplinkos, numatyti projekto sprendiniai nepažeidžia:

Vertingo istorinio gatvių ir aikščių tinklo, užstatymo linijų;

Vertingo užstatymo silueto ir tankumo;

Vertingų istorinio užstatymo išklotinių.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialistas, Atestato Nr. 0841 Arūnas Andrašius