



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0038:248) IR GRETIMOS
TERITORIJOS A. P. KAVOLIUKO GATVĖJE DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO
SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI**

Nr.
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu ir 293 punktu, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024 m. sausio 4 d. potvarkio Nr. 955-30/24 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimo“ 1.1.2 papunkčiu,

p r i t a r i u sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-25-591) koncepcijai (pridedamas koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas).

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas

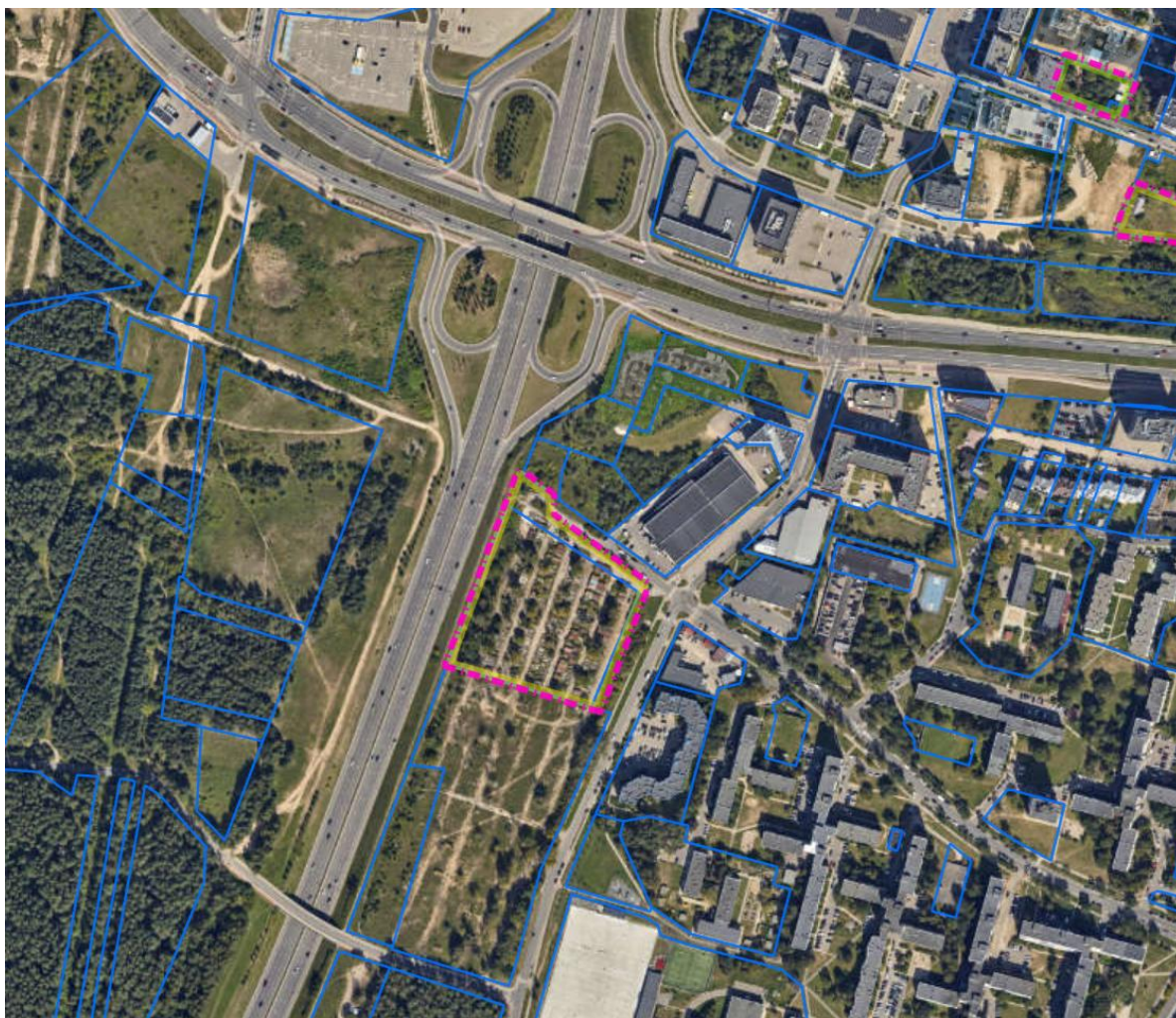
INICIATORIUS: UAB „Solbera“

RENGĖJAS: MB „Valdomas projektas“

TPD NR. **K-VT-13-25-591**

PAVADINIMAS: **SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0038:248) IR GRETIMOS
TERITORIJOS A. P KAVOLIUKO GATVĖJE
DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO
SUTARTIES PAGRINDU**

ETAPAS: BENDRIEJI SPRENDINIAI - **KONCEPCIJA**



Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė,
Atestato Nr. A1053

VILNIUS, 2025 m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI PLANAVIMO DUOMENYS

Planuojama teritorija – apie 1,85 ha teritorija, į kurią patenka žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir greta esanti valstybinė žemė.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. 30-1001/25 „Dėl leidimo rengti sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2025 m. balandžio 23 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-42/25.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Solbera“, į. k. 305782661, Gedimino pr. 45-4, Vilnius.

Planavimo uždaviniai: formuoti, performuoti žemės sklypus, žemės sklypams nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nustatyti gatvių raudonąsias linijas; esant galimybei prijungti įsiterpusius valstybinės žemės sklypus; teritorijas patenkančias tarp gatvės raudonųjų linijų formuoti atskirais susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdo sklypais.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai; numatomų susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas.

Tyrimai ir galimybių studijos: parengti sprendinių pasekmių vertinimą urbanistinės raidos, infrastruktūros, susisiekimo, socialinės infrastruktūros aspektais, teritorijos triukšmo ir oro taršos vertinimą.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė pateikta TPDRIS sistemoje, proceso Nr. K-VT-13-25-591. Esamos būklės etape įvertintos funkciškai susijusios gretimybės, atlikta vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, gamtinio karkaso elementai, parengta medžių vertinimo ataskaita.

2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ (KONCEPCIJOS) REGLAMENTAI

Planuojama teritorija, koncepcijos brėžinyje pažymėta indeksu T1, apima 18 550 kv.m plotą - žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir greta esančią valstybinę žemę. Detaliojo plano koncepcija parengta vykdant Planavimo programoje nustatytus planavimo tikslus ir uždavinius ir taikant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, TPDR reg. Nr. T00086338 (toliau – Bendrasis planas), taikomus grafinius ir tekstinius reglamentus.

Planuojamoje teritorijoje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai; yra susiformavusios susisiekimo jungtys su sklypą ribojančiomis A. P. Kavoliuko ir Sietyno gatvėmis.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

Planuojama teritorija ilgą laiką buvo naudojama automobilių saugojimui (metalinų garažų teritorija). Šiuo metu ši veikla nebevykdoma, metaliniai garažai išmontuoti ir išvežti arba laukiama, kol garažų savininkai juos išsiveš.

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos ar kultūros paveldo objektų nėra.

Planuojama teritorija T1 skaidoma į tris dalis, atsižvelgiant į sklypų ribas, susisiekimo infrastruktūrą. Planuojamai teritorijai nustatomi bendrųjų sprendinių reglamentai pateikti lentelėje Nr.1.

Lentelė Nr. 1. Bendrųjų sprendinių reglamentai.

Teritorijos Nr.	Plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas (būdai)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis	Užstatymo tipas
T1	18553	GC - Mišri cento teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	≤ 25 m vyraujantis, foninis ir iki 28 m*	pr – perimetrinis; lp – laisvo planavimo
1	15750	GC	G2	≤25 m; ≤28 m*	pr; lp
2	1420	GC	B	-	-
3	1383	GC	I2	-	-

* sklype galimi akcentiniai tūriai, viršijant BP vyraujantį užstatymą iki reglamentuoto didžiausio leistino pastatų aukščio – 28 m, bet ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype. Bendrajame plane teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną KAR- 1-3.

Teritorijos naudojimo tipas:

atitinka Bendroju planu nustatytą „Pagrindinio centro zonos“ reglamentavimą: **mišri centro teritorija (GC)** - didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai.

Teritorijos naudojimo būdai.

Teritorijos T1 dalims nustatomi teritorijos naudojimo būdai:

1 – *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)* naudojimo būdas su komercinės paskirties patalpomis palei gatves planuojamų pastatų pirmuosiuose aukštuose;

2 – *Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)* naudojimo būdas;

3 – *Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)* naudojimo būdas.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

Pastatų aukštis:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojamas leistinas vyraujantis užstatymo aukštis teritorijos T1 dalyje:

1 - ≤ 25 m, numatant ≤ 28 m aukščio kvartalo dominančių projektavimo galimybę;

Užstatymo tipai.

Pagrindinio centro zonai būdingi užstatymo tipai apibrėžti Bendruoju planu ir nustatomi Detaliojo plano koncepcijoje – *perimetrinio (pr (pr_u ir pr_a)) ir laisvo planavimo (lp)* užstatymo tipai:

pr_u - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas (teritorijos T1 dalyje Nr. 1).

pr_a - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas (teritorijos T1 dalyje Nr. 1).

lp - pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių (teritorijos T1 dalies Nr. 1 viduje).

Priklausomieji želdynai:

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka. Bendruoju planu Sietyno gatvės trasoje nustatytas gamtinio karkaso elementas - **struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose**. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo 200 m atstumu zoną. Bendraisiais koncepcijos sprendiniais atliepiant į nustatytą gamtinio karkaso elementų išdėstymą, tarp sklypo, kadastro Nr. 0101/0038:248 (teritorijos T1 dalis Nr. 1) ir Sietyno gatvės formuojama bendro naudojimo teritorija (teritorijos T1 dalis Nr. 2), kuri pratęsiama ir palei A. P. Kavoliuko gatvę.

Priklausomųjų želdynų kiekis nustatomas vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, aktualios redakcijos priedu. Planuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritorijas. Priklausomųjų želdynų dalys bus nustatomos detaliojo plano sprendinių konkretizavimo etape.

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai - užstatymo tankis, intensyvumas, maksimalus leistinas aukštų skaičius, galimos pastatų paskirtys, priklausomųjų želdynų dalys, automobilių stovėjimo reglamentas, servitutai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos - nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

3. SUSISIEKIMO SISTEMA, DVIRAČIŲ IR PĖSČIŲJŲ RYŠIAI

Planuojama teritorija yra kvartale tarp A kategorijos Vakarinio aplinkkelio, D kategorijos Algimanto Petro Kavoliuko gatvės ir D kategorijos Sietyno gatvės. Ribojančių gatvių parametrai atitinka statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamus reikalavimus. Sietyno gatvės raudonosios linijos, nustatytos Teritorijos A. P. Kavoliuko ir Sietyno gatvių sankirtoje nedidelių veiklos mastų detalizavime plane (TPD reg. Nr.

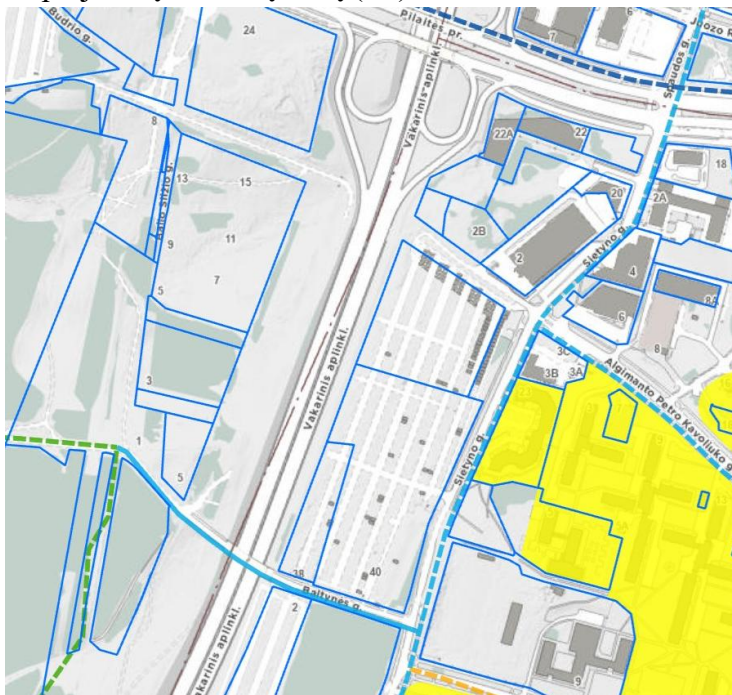
Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

T00054726) šiuo detaliuoju planu nekeičiamos ir atitinka statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamus reikalavimus. A.P Kavoliuko gatvės raudonosios linijos nustatomos 20 metrų pločio, kad tiltų visi gatvės elementai.

Bendraisiais koncepcijos sprendiniais susisiektis su planuojamą teritoriją ribojančiomis gatvėmis planuojama planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje - A.P. Kavoliuko gatvėje.

Automobilių parkavimo reglamentas, vadovaujantis statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais bus nustatomas vėlesniame planavimo etape – detaliojo plano sprendinių konkretizavimo etape. Pagal siūlomą erdvinę - tūrinę koncepciją numatomas požeminis automobilių parkavimas.

Išnagrinėjus Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano dviračių takų schemos sprendinius, nustatyta, kad planuojamą teritoriją ribojančioje Sietyno gatvėje yra suplanuota pagrindinė tarprajoninė dviračių trasa (E2), kuri įsijungia į A.P. Kavoliuko gatvės rytinėje pusėje nuo Sietyno gatvės suplanuotą pagrindinę tarprajoninę dviračių trasą (E2).



Planuojami pėsčiųjų ir dviračių ryšiai palei ribojančias A. P. Kavoliuko ir Sietyno gatves, kurie įsijungs į pietinėje ir rytinėje pusėje esančius ir suplanuotus pėsčiųjų ir dviračių takus.

Pėsčiųjų ryšiai papildomi, numatant planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje jungtį šiaurės – pietų kryptimi, sujungiančią A. P. Kavoliuko gatvę su piečiau esančiomis teritorijomis.

4. ARCHITEKTŪROS KOKYBEI TAIKOMI REIKALAVIMAI

Teritorijos naujam užstatymui būtina užtikrinti atitikimą architektūros kokybės kriterijams, respektuojant urbanistinį integralumą, planuojamų sprendinių funkcionalumą, inovatyvumą ir ekonomiškumą.

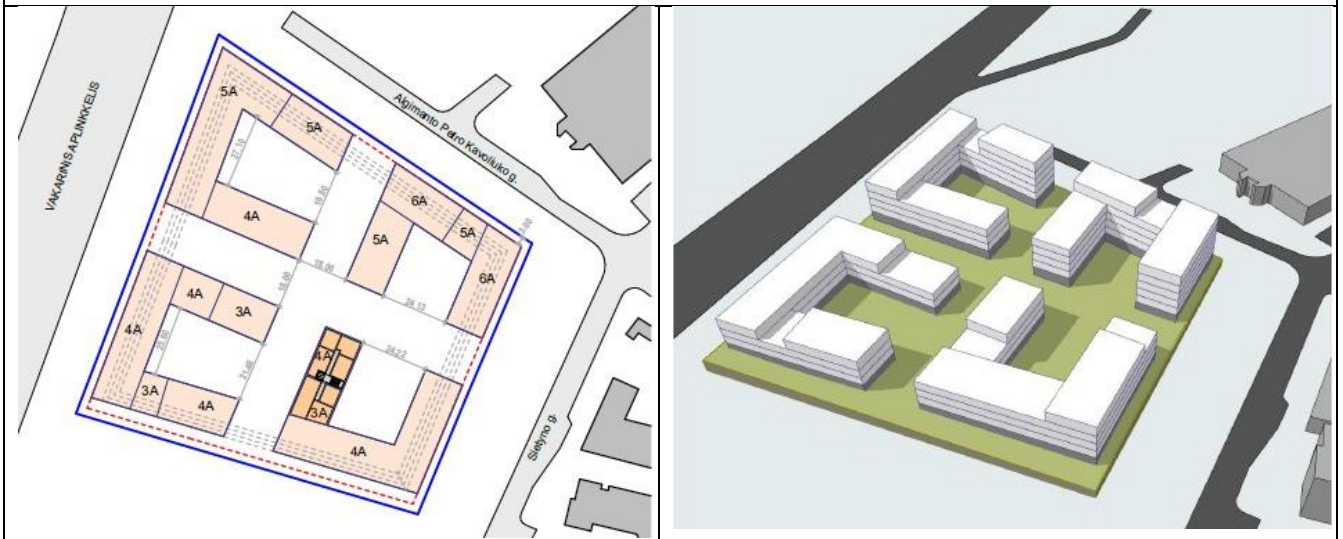
5. PRELIMINARŲ TŪRINIAI-KOMPOZICINIAI SPRENDINIAI

Išnagrinėjus urbanistinį kontekstą, bei teritorijoje Bendruoju planu nustatytą galimą plėtrą, siūlomas tūrinis sprendimas: pastatai uždaro ar atviro tipo perimetru išdėstomi palei ribojančias gatves, galimas užstatymas planuojamo sklypo viduje (laisvo užstatymo tipo), numatomas tik požeminis automobilių stovėjimo tipas, visa antžeminę pastatais neužstatytą dalį skiriant viešųjų ir privačių erdvių formavimui.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

Siekiant sukurti optimalią urbanistinę struktūrą, buvo parengti keturi pastatų išdėstymo ir erdvių formavimo variantai, nustatyti kiekvieno jų privalumai ir trūkumai:

1 Variantas



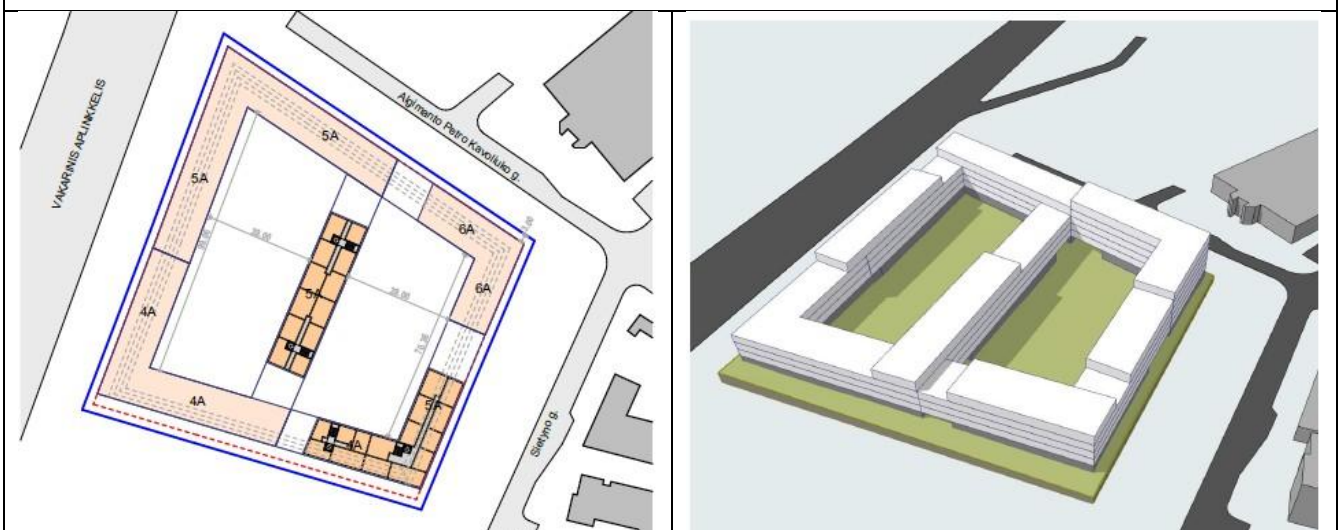
Privalumai:

- + Aiški kompozicija - formuojami 4 panašaus dydžio kvartalai;
- + Tinkamo mastelio kvartalai, beveik taisyklingos formos;

Trūkumai:

- Urbanistiniai sprendiniai nesukuria įvairaus mastelio, dydžio ir charakterio užstatymo ir erdvių, kurios praturtintų miestovaizdį ir užtikrintų aukštesnę gyvenimo kokybę.
- Keturių artimų kvadratui kvartalų formavimas gali būti laikomas kaip formalus sprendinys;
- Jungtis su Vakariu aplinkeliu negalima, tarp kvartalų formuojamas tarpas formalus, į niekur neveda;
- Pro paliktą tarp vakarinių kvartalų tarpą ženkliai planuojamoje teritorijoje padidės transporto triukšmo nuo Vakarinio aplinkelio sklaida.
- Nėra aiški viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija.
- Kampinės pastatų dalys sunkiau planuojamos ir gali turėti insoliacijos trūkumų.

2 Variantas



Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

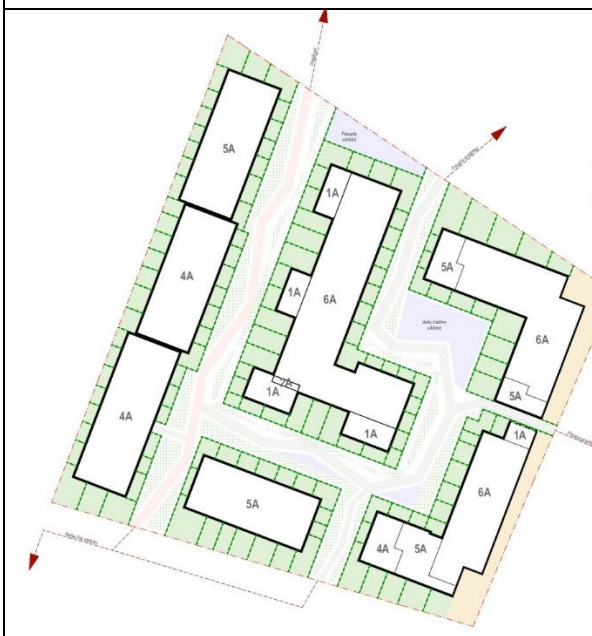
Privalumai:

- + Aiški kompozicija - formuojami 2 panašaus dydžio kvartalai;
- + Formuojamas perimetrinis užstatymas palei Vakarinę aplinkkelį tarnaus kaip akustinis barjeras, izoliuojantis teritoriją nuo transporto triukšmo.

Trūkumai:

- Kvartalai per dideli savo parametrais šiaurės – pietų kryptimi;
- Užstatymas ganėtinai monotoniškas, urbanistiniai sprendiniai nesukuria įvairaus mastelio, dydžio ir charakterio užstatymo ir erdvių, kurios praturtintų miestovaizdį ir užtikrintų aukštesnę gyvenimo kokybę.
- Per ilgi, neskaidomi fasadai;
- Teritorijos padalinimas į du kvartalus, per vidurį numatant užstatymą gali būti laikomas kaip formalus sprendinys;
- Dėl planuojam per vidurį užstatymo ir patekimo į jį, nėra aiški viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija.
- Kampinės pastatų dalys sunkiau planuojamos ir gali turėti insoliacijos trūkumų.

3 Variantas

**Privalumai:**

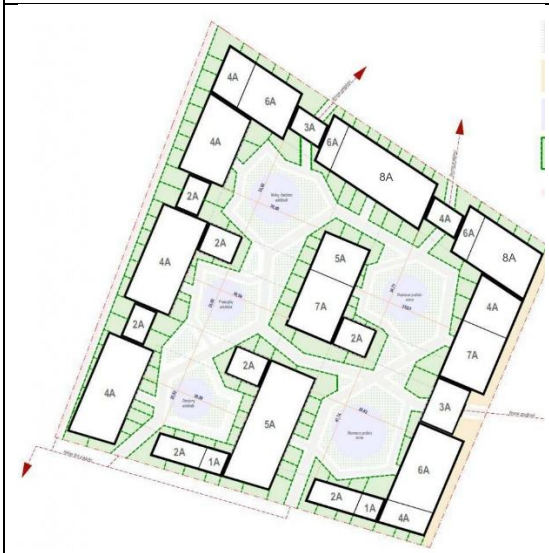
- + Formuojamas perimetrinis užstatymas palei Vakarinę aplinkkelį tarnaus kaip akustinis barjeras, izoliuojantis teritoriją nuo transporto triukšmo.
- + Numatomos įvairaus charakterio erdvės tarp pastatų;
- + Teritorijos viduje numatoma pėsčiųjų jungtis – viešoji erdvė šiaurės – pietų kryptimi;
- + Numatomos viešosios erdvės ir komercinė funkcija pirmuosiuose aukštuose užstatymo rytinėje pusėje (link Sietyno g.);
- + Numatoma galimybė formuoti privačius kiemečius pirmųjų aukštų gyventojams.

Trūkumai:

- Nėra aiški kvartalų struktūra;
- Užstatymo aukštingumas ganėtinai panašus, urbanistiniai sprendiniai nesukuria įvairaus mastelio, dydžio ir charakterio užstatymo.
- Nėra galimybės suformuoti privačias erdves vakarinėje dalyje.
- Vakarinėje dalyje planuojamas užstatymas monotoniškas, vienodo aukščio.
- Per ilgas vakarinis fasadas.

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

4 Variantas

**Privalumai:**

- + Formuojamas perimetrinis užstatymas palei Vakarinę aplinkkelį tarnaus kaip akustinis barjeras, izoliuojantis teritoriją nuo transporto triukšmo.
- + Numatomos besijungiančios įvairaus charakterio erdvės tarp pastatų;
- + Numatomas įvairus užstatymo aukštingumas, sukuriantis įvairaus mastelio, dydžio ir charakterio miestovaizdį;
- + Nėra monotoniškų ilgų fasadų (taip pat ir vakarinėje teritorijos dalyje)
- + Teritorijos viduje numatomos pėsčiųjų jungtys – su privačiomis ar pusiau privačiomis erdvėmis teritorijos viduje.
- + Numatomos viešosios erdvės ir komercinė funkcija pirmuosiuose aukštuose užstatymo rytinėje pusėje (link Sietyno g.);
- + Numatoma galimybė formuoti privačius kiemelius pirmųjų aukštų gyventojams.

Trūkumai:

- Nėra aiški viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija kvartalų viduje.

Variantai Nr. 1 ir Nr. 2 atmesti, kaip turintys daugiausiai trūkumų. Toliau detaliau nagrinėti variantai Nr. 3 ir Nr. 4 (žr. pridedamą koncepcijos priedą „Tūriniai – erdviniai projektiniai sprendiniai“).

Išnagrinėtas erdvių pasiskirstymas planuojamoje teritorijoje ir nustatytos pagrindinės galimos pėsčiųjų jungtys su gretimomis teritorijomis.



Variantas Nr. 3:

Variantas Nr. 4

Stadija	Sklypo (kadastr. Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

Kvartalo vidinėje struktūroje viešosios erdvės linijinio pobūdžio, išskyrus neužstatomą teritoriją šiaurės rytinėje dalyje, palei planuojamą užstatymą numatomos privačios erdvės pirmojo aukšto gyventojams dalina neužstatomas erdves į viešas ir privačias zonas, paryškindamos linijinį erdvių pobūdį. Planuojamos skirtingų parametrų, daugiau linijinio pobūdžio erdvės vaikų žaidimų aikštelėms ir kitoms viešoms funkcijoms

Planuojamas užstatymas kvartalą skaido į 5 artimas kvadratui neužstatomas erdves, palei planuojamą užstatymą numatomos privačios erdvės pirmojo aukšto gyventojams skaido neužstatomas erdves į viešas ir privačias zonas ir sukuria netaisyklingų formų panašių parametrų taškinio pobūdžio erdves, skirtas vaikų žaidimų aikštelėms ir kitoms viešoms funkcijoms

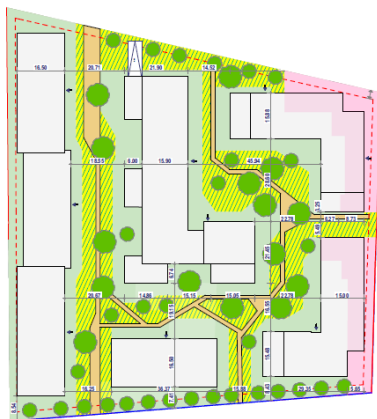
Abiejuose variantuose (Nr. 3 ir Nr. 4):

Ties A. P. Kavoliuko ir Sietyno gatvių sankirta bei Sietyno gatvės pusėje numatomos komercinės patalpos su viešosiomis erdvėmis (šeimininko metras),

Pėsčiųjų praėjimai kvartalo viduje planuojami panašiu principu: paliekamas esamas praėjimas ties Vakariniu aplinkkelio, numatomas praėjimas į Sietyno gatvę, numatoma po du praėjimus į A. P. Kavoliuko gatvę ir į pietines teritorijas.

Įvertinti preliminarūs bendrieji kvartalo užstatymo rodikliai:

Variantas Nr. 3

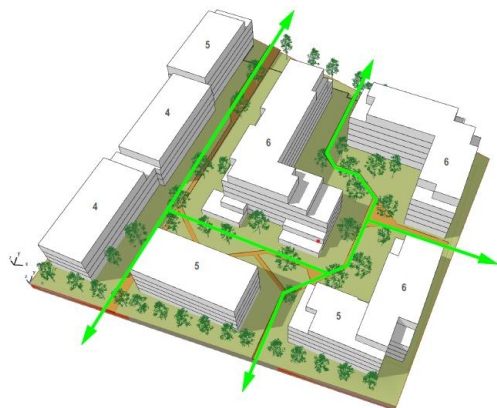


Variantas Nr. 4

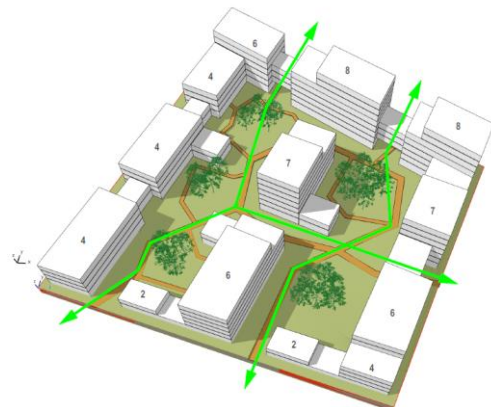


Užstatymo intensyvumas, tiek variante Nr. 3, tiek Nr. 4 panašus; užstatymo tankumas didesnis variante Nr. 3, tačiau dėl numatomo galimo didesnio aukštingumo variante Nr. 4, bendrasis antžeminės dalies plotas ženkliai nesiskiria. Variante Nr. 4 numatomas šiek tiek didesnis komercinių patalpų plotas.

Variantas Nr. 3



Variantas Nr. 4



Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7

Variante Nr. 4 numatomi įvairesnio aukštingumo pastatai užtikrina užstatymo silueto įvairovę, daugiaplaniškumą, užstatymo aukštėjimą šiaurės kryptimi, darniai integruojantis į gretimybėse esantį bei formuojamą užstatymą.

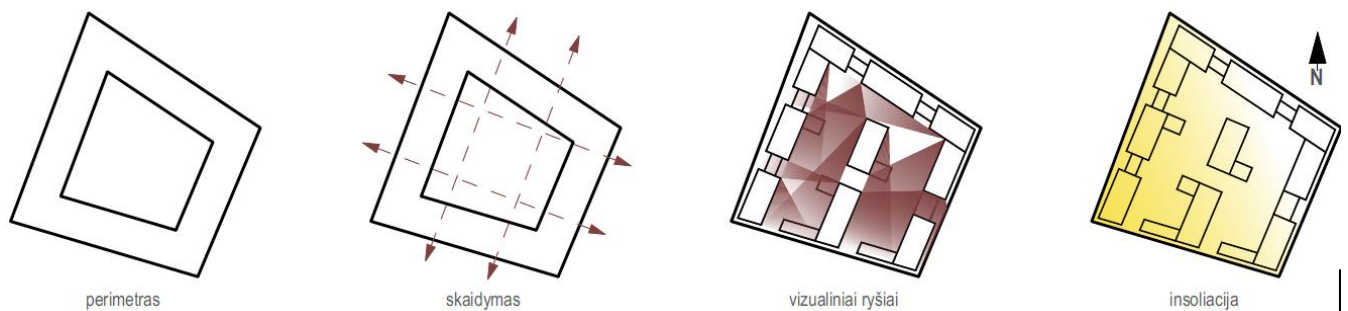
Pasirinktas daugiausiai privalumų ir mažiausiai trūkumų turintis variantas Nr. 4.

Rengiant architektūrinius – tūrinius sprendinius, privaloma vadovautis „10 architektūros ir urbanistikos taisyklių“ nurodytais principais dėl viešų ir privačių erdvių formavimo:

- Transporto ar pėsčiųjų eismui pritaikytos gatvės ar kitos erdvės proporcija (gatvės ar kitos erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti apie 1×1.
- Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5×1 - 2×1.

Formuojant vietinės reikšmės gatvių, gatvelių, skersgatvių, akligatvių, pėsčiųjų takų tinklą siekiama, kad kvartalo kraštinės ilgis būtų 60-100 metrų. Tuo būdu optimalus kvartalo dydis yra 0,4-1,0 ha. Kvartalų siekiama smulkinti pėsčiųjų takais, paliekant neužstatytus tarpus pirmuosiuose planuojamo užstatymo aukštuose.

Numatomi tūrių skaidymo principai, atsižvelgiant į optimalius kvartalų dydžius, erdvių proporcijas, vizualinius ryšius bei insoliaciją:



6. KONCEPCIJOS SUDĖTIS

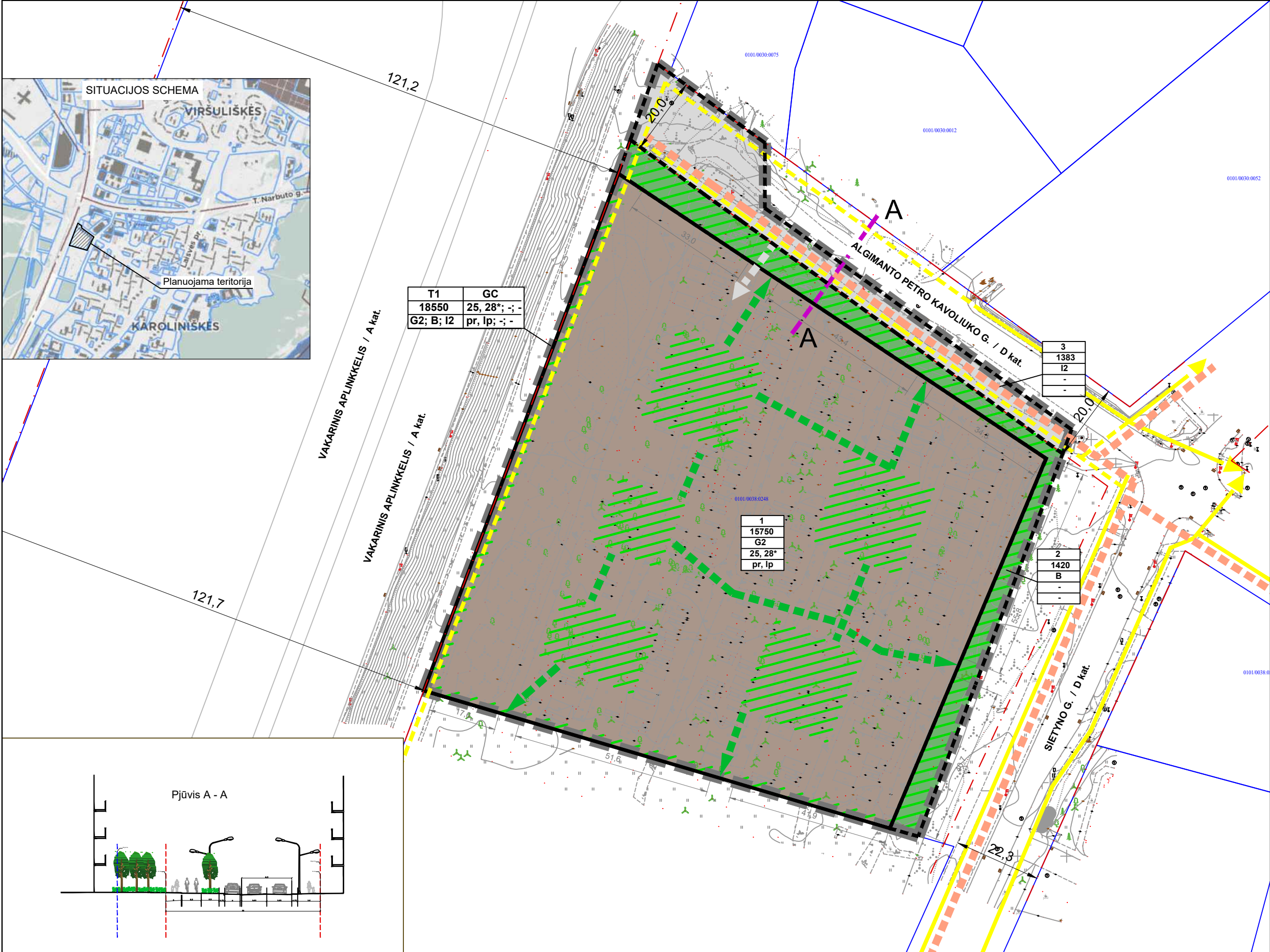
Koncepciją sudaro:

- Detaliojo plano koncepcijos aiškinamasis raštas,
- Detaliojo plano koncepcijos pagrindinis brėžinys,
- Priedas Nr. 1 Planuojamos teritorijos urbanistinis įvertinimas,
- Priedas Nr. 2 Tūriniai - erdviniai projektiniai sprendiniai,
- Priedas Nr. 3. Arboristinio vertinimo ataskaita,
- Priedas Nr. 4 Pjūviai ir erdvių proporcijų analizė.

Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskiene

Stadija	Sklypo (kadastro Nr. 0101/0038:248) ir gretimos teritorijos A. P. Kavoliuko gatvėje detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu .	K-VT-13-25-591	Lapas	Lapų
DP	Koncepcija			7



SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0038:248) IR GRETIMOS TERITORIJOS A. P. KAVOLIUKO GATVĖJE DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

BENDRIEJI SPRENDINIAI
KONCEPCIJA

SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

- Planuojamos teritorijos ribos
- Gatvių raudonosios linijos
- Urbanizuojama teritorija
- Antžeminiais pastatais neužstatoma erdvė
- Bendro naudojimo teritorija
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija
- Esamos sklypų ribos
- Planuojamos sklypų ribos
- Ivažiavimas, išvažiavimas į požeminį parkingą
- Esamas pėsčiųjų takas
- Planuojamas pėsčiųjų takas
- Planuojamas dviračių takas
- Vidiniai pėsčiųjų ryšiai, žaliosios jungtys

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

T1	GC
18550	25,28*; -; -
G2; B; I2	pr, lp; -; -

Teritorijos Nr.	Teritorijos tipas
	GC - mišri centro teritorija
Teritorijos plotas, kv.m	Pastatų aukštis, m
Žemės naudojimo būdai	Užstatymo tipas
G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	pr - perimetrisinis užstatymas; lp - laisvo planavimo užstatymas

1	Sklypo Nr.
15750	Sklypo plotas, kv.m
G2	Žemės naudojimo būdai
25, 28*	Pastatų aukštis, m
pr, lp	Užstatymo tipas

Pastaba:

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, servitutai, pastatų paskirtis, aukštų skaičius, automobilių stovėjimo reglamentas, priklausomųjų želdynų normos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomos sprendinių konkretizavimo etape.

* sklype galimi akcentiniai tūriai, viršijant BP vyraujančią užstatymą iki reglamentuoto didžiausio leistino pastatų aukščio - 28 m, bet ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype.

Rengėjas:

MB „Valdomas projektas“

įm.k 304161502, Geranainių g. 7, Vilnius
tel. +370 615 54776

Objektas:

SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0038:248) IR GRETIMOS TERITORIJOS A. P. KAVOLIUKO GATVĖJE DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

A1053

PV

R.Druskienė

2026-07

Brėžinys:

A3 Detaliojo plano koncepcijos brėžinys M1:1000

Laida

0

Stadija

Iniciatorius:

UAB "Solbera"

Projekto Nr:

TPDRIS NR. K-VT-13-25-591

Lapas

Lapų

1

1

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO SKLYPO (KADASTRO NR. 0101/0038:248) IR GRETIMOS TERITORIJOS A. P. KAVOLIUKO GATVĖJE DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-08-31 Nr. 30-2219/26
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-08-31 10:04:56 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-08-31 10:05:03 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.91
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-08-31 10:08:31)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-08-31 10:08:31 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“