

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Konstitucijos pr. 4a, Vilnius, Tel.: (8614) 541 60, info@mzprojektai.lt

Planavimo iniciatorius	
Teritorijų planavimo dokumentas:	SKLYPO VERKIŲ G. 50 IR GRETIMOS TERITORIJOS KAREIVIŲ IR VERKIŲ GATVIŲ SANKIRTOJE DETALUSIS PLANAS
Planuojamos teritorijos adresas:	Sklypas Verkių g. 50 ir gretima teritorija Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje, Žirmūnų seniūnija, Vilnius Sklypo kad. Nr. 0101/0018:25
UAB "MŽ Projektai" Direktorius	
Projekto vadovas	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

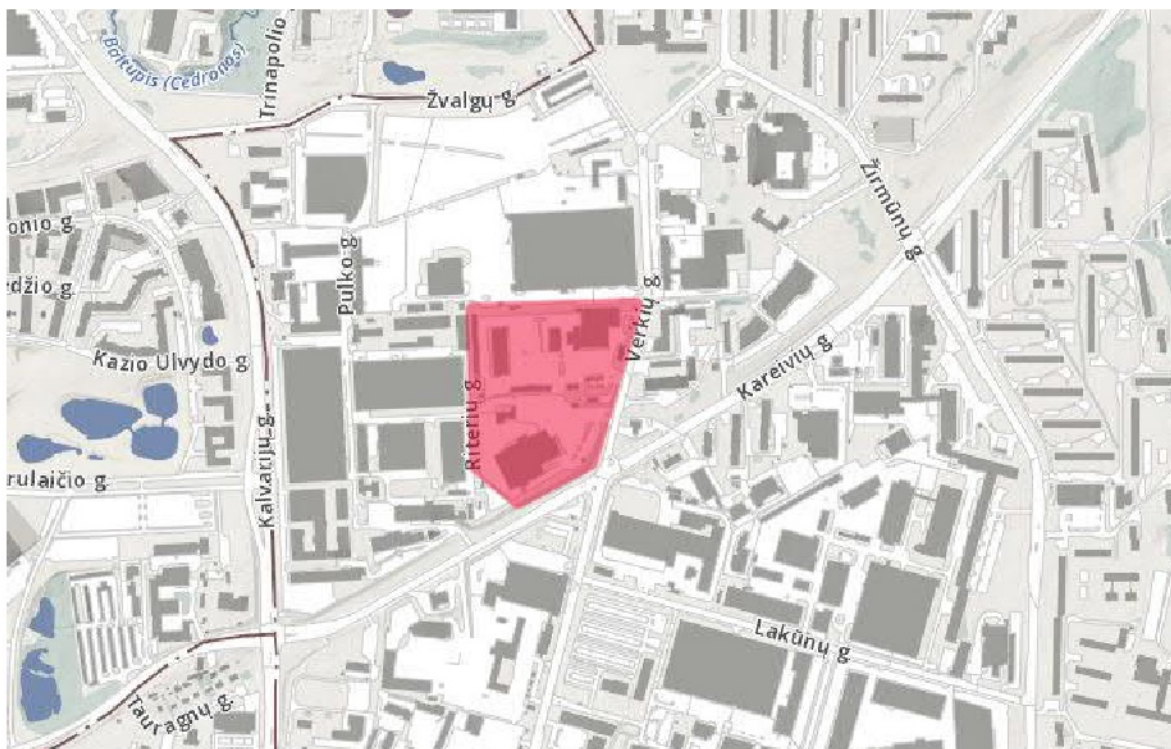
1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatorius:

Detaliojo plano rengėjas: UAB „MŽ PROJEKTAI“;

Teritorijų planavimo dokumentas:

Sklypo Verkių g. 50 (Kad. Nr. 0101/0018:25) ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje teritorijos detaliojo plano sprendinių rengimas;



1 pav. Nagrinėjama teritorija

Planavimo uždaviniai, tikslai:

Rengti sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių kategorijų sankirtoje (žiūrėti schemeje Nr. 1) (visas plotas – 6,6 (šeši ir šešios dešimtosios) ha) detalųjį planą. Pakeisti sklypo ribas ir plotą, numatant įsiterpusio valstybinės žemės ploto prijungimą, suformuoti sklypus, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdus, užstatymo intensyvumą, tankį, tipą, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus. Detaliojo plano sprendinius galima įgyvendinti rengiant žemės valdos projektą.

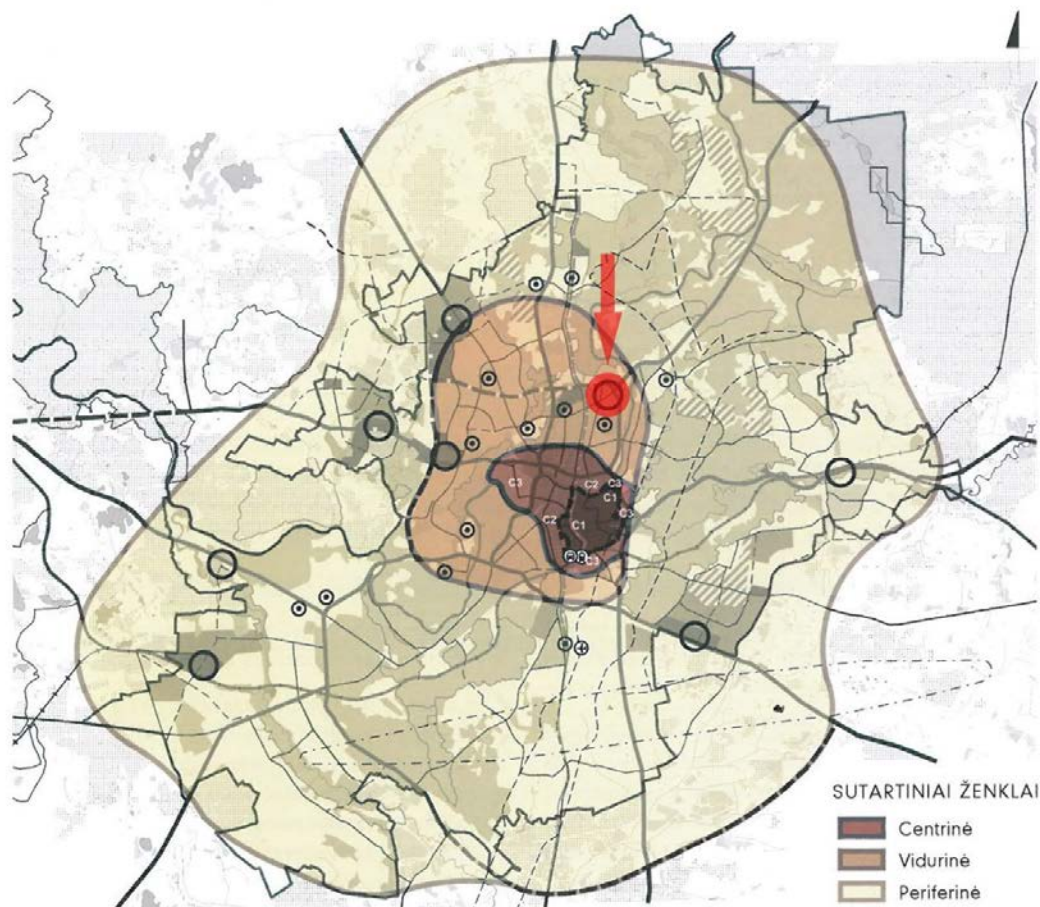
Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00056038, buvęs Nr. 1881), teritorijų planavimo proceso

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	2	55

inicijavimo sutartimi (Nr. A615-89/19) ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymu (Nr. A30-2288/19).

2. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS ANALIZĖ

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus m., Žirmūnų rajone, priklausančiam vidurinei miesto struktūros zonai.



2 pav. Vilniaus miesto struktūros zonos

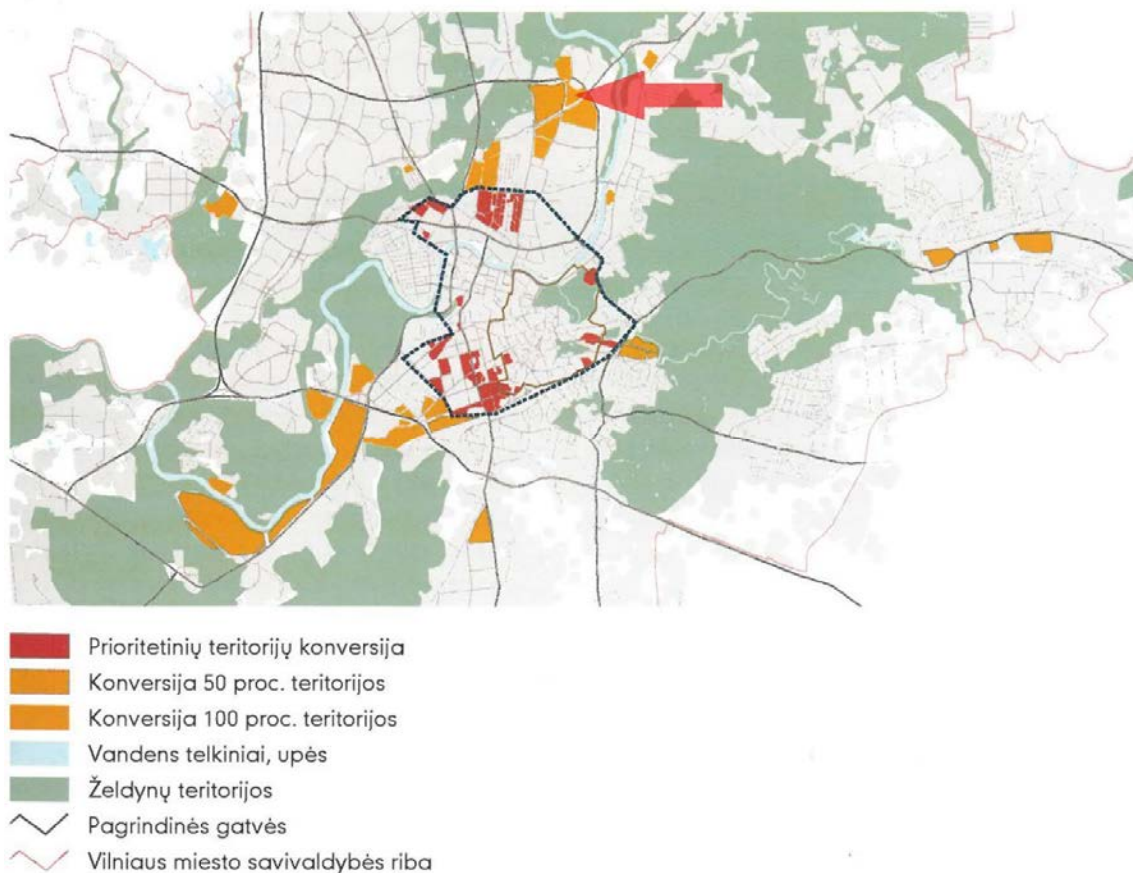
Pagal šiuo metu galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius ir plėtros koncepciją, nagrinėjama teritorija yra priskiriama rajonų centrų ir kitoms mišrioms didelio užstatymo intensyvumo teritorijoms, kurių galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai yra :

- Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose);
- Kitos paskirties:
 - Gyvenamosios teritorijos;
 - Visuomeninės paskirties teritorijos;

- Komerinės paskirties objektų teritorijos;
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- Bendro naudojimo teritorijos.

2.1. NAGRINĖJAMAI TERITORIJAI NUMATOMOS STRUKTŪROS OPTIMIZAVIMO PRIEMONĖS

Pagal deklaruotą kompaktiškos miesto plėtros prioritetą, nagrinėjama teritorija yra traktuojama, kaip konvertuotina. (Konversija – tai taršios ar neefektyvios pramonės, komunalinių įmonių, kitų neefektyviai panaudotų užstatytų teritorijų naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai).

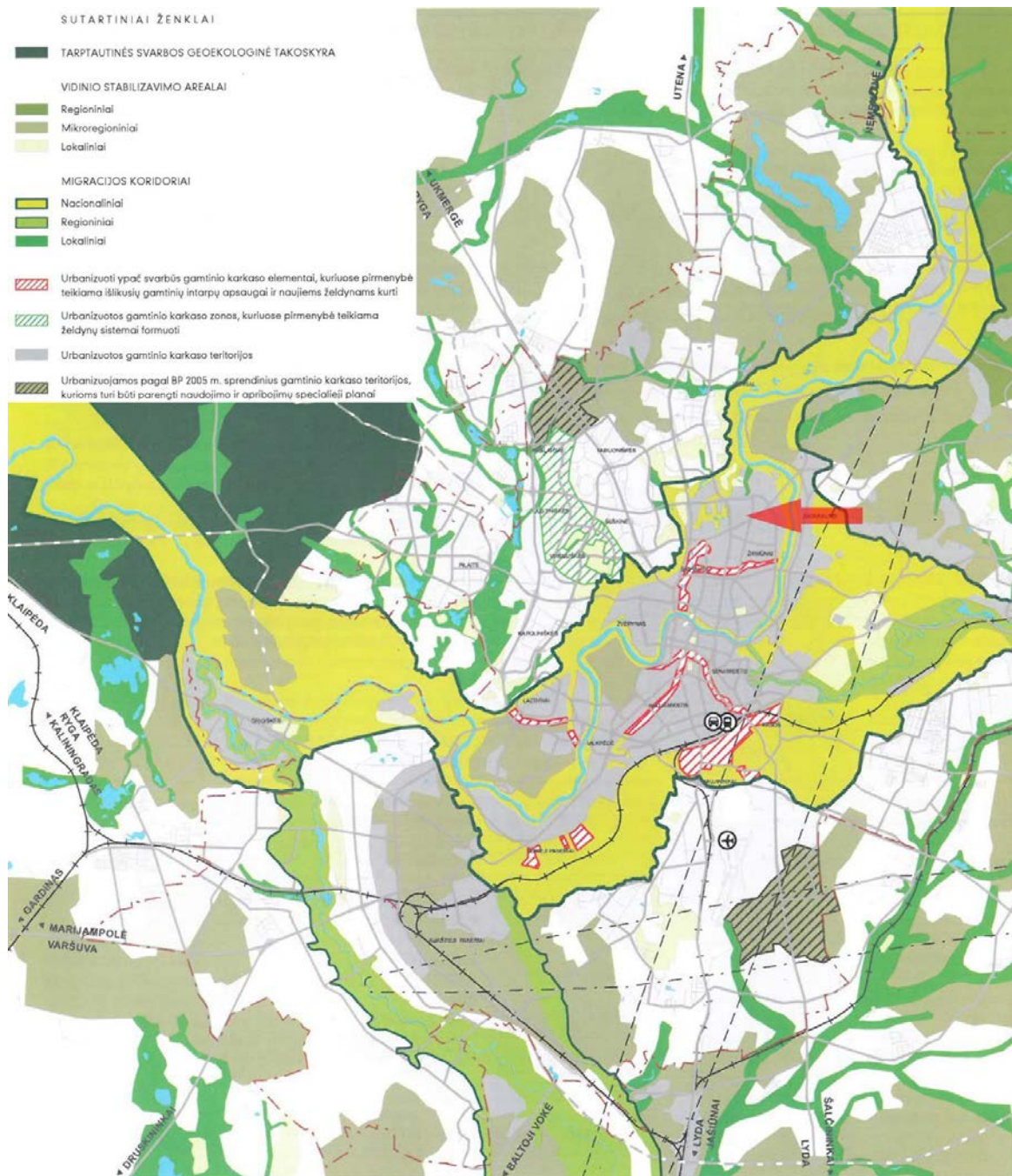


3 pav. Konversijai numatomos teritorijos

2.2. NAGRINĖJAMA TERITORIJA GAMTINIO KARKASO ATŽVILGIU

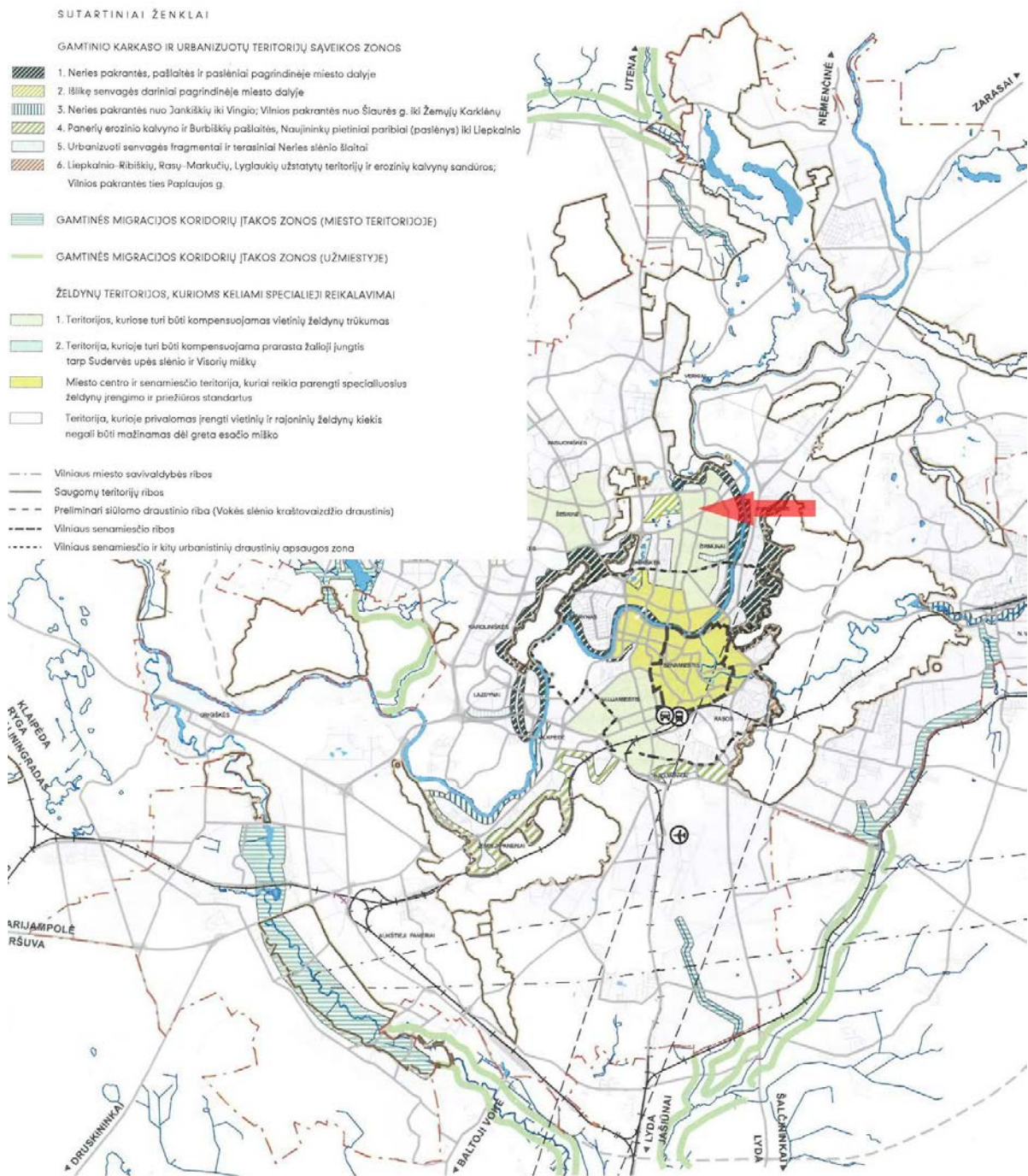
Gamtinio karkaso teritorinėje sistemoje nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų zoną. Šio tipo teritorijose yra numatomos įvairios priemonės želdynų sistemai formuoti ir plėtoti.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	4	55



4 pav. *Gamtinio karkaso schema*

Būdama urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų dalimi, nagrinėjama teritorija bendrojo plano sprendiniuose pažymėta kaip probleminė teritorija, kurioje turi būti kompensuojamas vietinių želdynų trūkumas.



5 pav. Želdynų reglamentų problemines teritorijose schema

Vietinių želdynų trūkumas kompensuojamas tiesioginės aplinkos (priklausomųjų) želdynų įrangos kokybe. Kokybę nustato vidurinėsios miesto dalies želdynų standartai.

2.3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA SUSISIEKIMO SISTEMOS ATŽVILGIU

Nagrinėjama teritorija yra ribojama (arba yra arti) gatvių, priklausančių miesto greito eismo gatvių tinklo karkasui, kuris turi tiesioginį ryšį su išorės keliais.

Tiesiogiai teritoriją ribojančios gatvės ir jų kategorijos:

- Pietinėje dalyje – Kareivių gatvė (B2 kategorija);
- Rytinėje dalyje – Verkių gatvė (C2 kategorija);
- Vakarinėje dalyje – Riterių g. (D kategorija).



6 pav. Susisiekimo sistemos schema

Greta nagrinėjamos teritorijos esančia Žvalgų gatve yra numatoma troleibusų kontaktinio tinklo plėtra, o Kalvarių gatve – modernaus tramvajaus „A“ linija Santariškės – Stotis.

Pagrindiniai pėsčiųjų ir dviračių srantai yra nukreipiami Verkių gatve.

2.4. NAGRINĖJAMA TERITORIJA KITŲ TERITORIJŲ IR SISTEMŲ ATŽVILGIU

Nagrinėjama teritorija nepatenka į:

- Gamtos paveldo objektų, bei jų apsaugos zonos teritoriją;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių, bei jų apsaugos zonos teritoriją;
- Kultūros infrastruktūros plėtros teritoriją;
- Švietimo ir sveikatos infrastruktūros plėtros teritoriją;
- Aukštybinių pastatų statybos teritoriją (parengus ir patvirtinus aukštybinių pastatų išdėstymo specialųjį planą, nagrinėjama teritorija gali būti įtraukta į aukštybinių pastatų statybos teritorijos zoną).

3. TERITORIJOS PLANAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano rengimas numato:

a. Kareivių gatvės raudonosios linijos ties formuojamų sklypų teritorija pakeitimą.

Pagal šiuo metu galiojantį su teritorija besiribojančios gatvės atkarpos specialųjį planą, raudonoji gatvės linija kerta dabartinį sklypą ir jame esantį pastatą. Detaliojo plano sprendiniu pakeičiama raudonosios linijos padėtis, perkeliant ją arčiau ir lygiagrečiai Kareivių gatvei. Tokiu būdu yra išlaikomas aplinkinių teritorijų raudonųjų linijų krypčių tęstinumas, išlaikomas 35m atstumas iki gatvės, o atsižvelgiant į parengtą Kalvarių ir Verkių gatvių sankryžos rekonstrukcijos projektą (statybos leidimo numeris – LSNS-01-161012-00450), raudonosios linijos perkėlimas neturės įtakos susisiekimo infrastruktūrai.

b. Išorinės sklypo ribos, numatant įsiterpusios valstybės žemės pirkimą, pakeitimą.

Atsižvelgiant į tai, kad laisvoje valstybinės žemės teritorijoje, esančioje Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje ir besiribojančioje su Verkių g. 50 sklypu, neįmanoma suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, ši teritorija yra prijungiama prie esamo sklypo. Tam formuojamas 2179 kv.m. ploto sklypas Nr. 1b, kuris numatomas prijungti prie sklypo Nr. 1a.

c. Atskirų sklypų suformavimą.

Prijungus laisvą 2179 kv.m. ploto valstybinės žemės teritoriją Nr. 1b prie esamo sklypo Nr. 1a, jame yra suformuojami trys sklypai, kurių pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, o pagal naudojimo būdą skirstomi į komercinės paskirties objektų teritorijos (Nr. 1a + Nr. 1b) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Nr. 2, plotas 664 kv.m., Nr.3 plotas 8430 kv.m.). Viso - 64475kv.m.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	8	55

d₃ Komerčinės paskirties objektų teritorijos sklypo reglamentus.

Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, formuojamam / apjungiamam komerčinės paskirties objektų teritorijos sklypui, yra taikomi šie reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – GC (mišri centro teritorija);
- paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – K - komerčinės paskirties objektų teritorijos;
- Užstatymo intensyvumas – 3;
- Užstatymo tankis – 80%;
- Užstatymo tipai – laisvo planavimo; perimetrinis su aukštybiniais statiniais; kvartalinis;

(pridedami pasiūlymai);

- Aukštingumas (metrais) – 5; leistina pastatų aukščio altitudė (metrais) – 166;
- Aukštingumas (aukštais) – 12;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 30%;

- statinių paskirtys – negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Rengiamu detaliuoju planu nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis 2008-04-23 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-461 (TPD registro Nr. T00055954), patvirtintos apie 48,4 ha teritorijos, tarp Kalvarijų, Žvalgų, Verkių ir Kareivių gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies sprendiniais, kurie apibrėžė planuojamos teritorijos erdvinės plėtros prioritetus, naudojimo būdus, tvarkymo ir naudojimo režimus. Nustatomi reglamentai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniams.

Vadovaujantis apie 48,4 ha teritorijos, tarp Kalvarijų, Žvalgų, Verkių ir Kareivių gatvių detaliojo plano konceptualiaja dalimi, kuri buvo rengta pagrindžiant urbanistinį kontekstą, integralumo ir darnios plėtros kriterijus, planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo.

Aukštingumas planuojamoje teritorijoje numatomas atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“ reikalavimus.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 166,00 m, nepažeidžia 2022-01-25 VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	9	55

planavimo sąlygų Nr. REG209078 reikalavimų. Planuojamai teritorijai taikomi apribojimai - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

e. Teritorijos planavimo sąlygų nustatymą.

Atsižvelgiant į teritorijų planavimo sąlygose pateiktus nurodymus, formuojamam komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui yra nustatomi reikalavimai, kurių privalu laikytis tolimesnių projektavimo etapų metu:

- Patogaus susisiekiimo su formuojamu sklypu bei formuojamo sklypo teritorijoje, užtikrinimas. (Žr. 3.1 „Susisiekimas“);

- Stovėjimo aikštelių išdėstymas. (Žr. 3.2 „Automobilių stovėjimas“);

Kiti teritorijų planavimo sąlygose pateikti nurodymai, tokie kaip: teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija, viešųjų erdvių, pėsčiųjų bei dviračių takų išsidėstymas teritorijoje ir kt., priklausantys nuo konkrečių architektūrinių sprendinių, šiame detalaus plano rengimo etape nėra reglamentuojami, nes šių sąlygų reglamentavimas apriboja potencialių investuotojų galimybes pritaikyti sklypą savo veiklai.

Tačiau siekiant įvertinti nagrinėjamos teritorijos konversijos galimybes ir preliminariai nustatyti tūrinio bei erdvinio formavimo principus, buvo atlikta teritorijos konversijos galimybių studija ir pateikti 3 galimi užstatymo variantai. (Žr. 4. Teritorijos užstatymo formavimo galimybės). Tikslūs reglamentai ir konkretūs sprendiniai, bus teikiami techninio projekto metu, atsižvelgiant į būsimus poreikius ir pasirinktą užstatymo koncepciją.

f. Dirvožemis.

Vadovaujantis 2022-02-01 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG210215, įvertintas 2021 m. atliktas teritorijos Verkių g. 50, Vilniaus m., preliminarusis ekogeologinis tyrimas, kurio tikslas buvo įvertinti tiriamos teritorijos galimai esamą dirvožemio, grunto ir požeminio vandens užterštumą. Šio tyrimo uždaviniai buvo atlikti dirvožemio, grunto ir požeminio vandens ekogeologinį tyrimą pagal preliminarinio ekogeologinio tyrimo apimtis, pagal preliminarinio ekogeologinio tyrimo rezultatus įvertinti tiriamos teritorijos užterštumą ir galimai daromą neigiamą poveikį aplinkai.

Pateiktos išvados:

1. Planuojamoje teritorijoje esanti degalinė 2009 m įtraukta į potencialių geologinės aplinkos taršos židinių registrą (Nr. 10551). Nustatytas vidutinis pavojus gruntui, paviršiniam ir požeminiam vandeniui. Degalinė nuo 2004 m degalinė neveikia.
2. Aeracijos zoną sudaro piltinis gruntas, smulkus smėlis ir priesmėlis bei žvyras. Gruntinis vanduo sutiktas keliuose grėžiniuose. Gruntinis vanduo pagrinde kaupiasi smėliuose, žvyre bei smėlio lėšiuose moreniniame priesmėlyje.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	10	55

3. Grunto mėginiuose ribinės vertės viršijo: naftos angliavandenilių koncentracija, bendra naftos produktų kiekio koncentracija, cinko koncentracija. Likusių tirtų analičių koncentracijos absoliučioje mėginių daugumoje nežymios ir nesiekia ribinių verčių pagal teritorijos naudojimo pobūdį.
4. Ribinę vertę požeminiame vandenyje viršijo amonis ir cinkas. Likusių tirtų analičių vertės vandenyje ribinių verčių pagal teritorijos naudojimo pobūdį nesiekia.
5. Pagal taršos pavojingumo vertinimą, rekomenduojamas aplinkos monitoringas arba detalus ekogeologinis tyrimas, keičiant teritorijos naudojimo paskirtį. Didelė grunto taršos rizika. Nedidelė požeminio vandens taršos rizika.

Planuojamai teritorijai nustatomas Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos apribojimas (VI skyrius, XI skirsnis), kuriam taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos. Techninio projekto metu būtina įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, išnagrinėjusi planuojamos teritorijos preliminarinio ekogeologinio tyrimo ataskaitą, 2021 m. gruodžio 30 d. raštu nustatė, kad yra reikalingas detalus ekogeologinis tyrimas, patikslinantis užteršto ir tvarkytino grunto arealą.

UAB „Geoaplinka“, 2021 m. lapkričio mėn. atlikusi planuojamos teritorijos preliminarųjį ekogeologinį tyrimą, 2022 m. sausio 3 d. raštu Nr. 2022-001, nurodė, jog didžioji dalis tirtos teritorijos (apie 80%) yra padengta asfaltbetonio ir betono danga, detalųjį ekogeologinį tyrimą tikslinga atlikti pašalinus teritorijoje esamą dangą, t.y. pradėjus teritorijos pertvarkymo projektą. Tokiu būdu bus išvengta galimo kryžminio grunto užteršimo imant grunto mėginius po asfaltbetonio dangą. Tuo pačiu bus gauti tikslesni duomenys apie grunto ir požeminio vandens taršos paplitimą, kiekį ir užterštumo lygį.

Detalus ekogeologinis sklypo grunto tyrimas bus atliekamas pradėjus statybos darbus ir nuardžius dangas. Bus parengta detalaus ekogeologinio tyrimo ataskaita, sklypo grunto sutvarkymo planas, atlikti kontroliniai grunto taršos tyrimai išvalius užterštą teritoriją, tyrimų rezultatai vadovaujantis Ekogeologinių tyrimų reglamentu pateikti Lietuvos geologijos tarnybai prie Aplinkos ministerijos. Vykdamas statybos užbaigimo procedūras bus pateikta sklypo sutvarkymo ataskaita, patvirtinanti sklypo užteršto grunto sutvarkymą bei įrodanti teritorijos dirvožemio atitikimą Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-03-08 įsakymu Nr. V-114 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ reikalavimams.

g. Insoliacija

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapų
	11	55

Detaliojo plano sprendiniais statybos zona projek tuojama atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

1.3. ***statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.*** Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;].

Planuojamas užstatymas bus projektuojamas ir statomas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Kalvarijų gatve. Statybos riba ir statybos zona projektuojama atsiitraukiant nuo pietinėje pusėje formuojamo sklypo ribų 7,50 m vakarinėje pusėje ir 12,77 m rytinėje pusėje. Atsiitraukus nuo pietvakarinės sklypo ribos 7,5 m, galima statyti 17,5 m aukščio pastatus, ties formuojama statybos riba.

Rytinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Verkių gatve. Statybos riba ir statybos zona projektuojama atsiitraukiant nuo rytinėje pusėje formuojamo sklypo ribų 12,35 m šiaurinėje pusėje ir 13,90 m pietinėje pusėje. Atsiitraukus nuo šiaurės rytinės sklypo ribos 12,35 m, galima statyti 27,30 m aukščio pastatus.

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su planuojama gatve A-A. Statybos riba ir statybos zona projektuojama atsiitraukiant nuo šiaurinės sklypo ribos 3 m. Atsiitraukus nuo šiaurinės sklypo ribos 3 m, galima statyti 8,50 m aukščio pastatus.

Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su projektuojama gatve ir su esama Riterių gatve. Statybos riba ir statybos zona projektuojama sutapatinant su sklypo riba ties projektuojamu sklypu Nr. 2 ir atsiitraukiant nuo vakarinėje pusėje esamos Riterių gatvės 10,00 m. Atsiitraukus nuo Riterių gatvės 10,00 m, galima statyti 22,50 m aukščio pastatus.

35 m aukščio pastatus galima statyti planuojamos teritorijos centrinėje dalyje, išlaikant insoliacijos, statinių išdėstymo sklype reikalavimus.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	12	55

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį).

h. Potencialūs taršos šaltiniai

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje yra vidutinio pavojaus degalinė (Nr. 10551), kuri neveikia, šalia planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra vidutinio pavojaus veikiantis sandėlis (Nr. 7166) ir nežymaus pavojaus plovykla (Nr. 7163), bei šalia planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje neveikiantis vidutinio pavojaus gamybos cechas (Nr. 10565). Rytinėje pusėje, už Verkių gatvės yra vidutinio pavojaus veikianti degalinė (Nr. 7834).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-01-13 sprendimu Nr. 1-1343, patvirtintu detaliuoju planu „13,7 ha teritorijos tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių (kad. Nr. 0101/0018:24) detalusis planas“, planuojamos teritorijos šiaurės vakarinei daliai yra nustatyta sanitarinės apsaugos zona, kuri planuojamoje teritorijoje nėra įregistruota, nebuvo gauti sutikimai. Taip pat NT registro centrinio duomenų banko išrašė nėra paminėtas joks pastatas su sanitarinės apsaugos zona, planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų su SAZ susijusių žemės naudojimo apribojimų. Įvertinus faktinę situaciją (apsilankius vietoje), nustatyta, kad gretimame sklype esantis statinys, kuriame vykdomai veiklai turėjo būti nustatyta SAZ, šiuo metu naudojamas kaip statybinių medžiagų sandėlis.

Kadangi taršos objekto, dėl kurio veiklos buvo nustatyta SAZ nėra, SAZ planuojamame sklype nenustatoma.

3.1. SUSISIEKIMAS

Esama būklė

Nagrinėjama teritorija yra šalia Verkių – Kareivių gatvių sankirtos. Kareivių gatvė ribojanti teritoriją iš pietų yra labai intensyvaus eismo ir pagal Vilniaus m. bendrąjį planą priklausanti aukščiausiai kategorijai – greito susisieki mo gatvė (B2). Šiuo metu patekimo iš Kareivių gatvės į teritoriją nėra. Tačiau gretimame sklype Kareivių g. 2D rengiamo TP sprendiniuose (PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS 2020-11-25 Nr. 20/1755) jungtis su Riterių g. yra numatoma.

Iš rytų teritorija riboja Verkių gatvė, pagal Vilniaus m. bendrąjį planą priklausys aptarnaujančios gatvės (C2) kategorijai. Pagrindiniai patekimai į teritoriją šiuo metu yra iš Verkių gatvės.

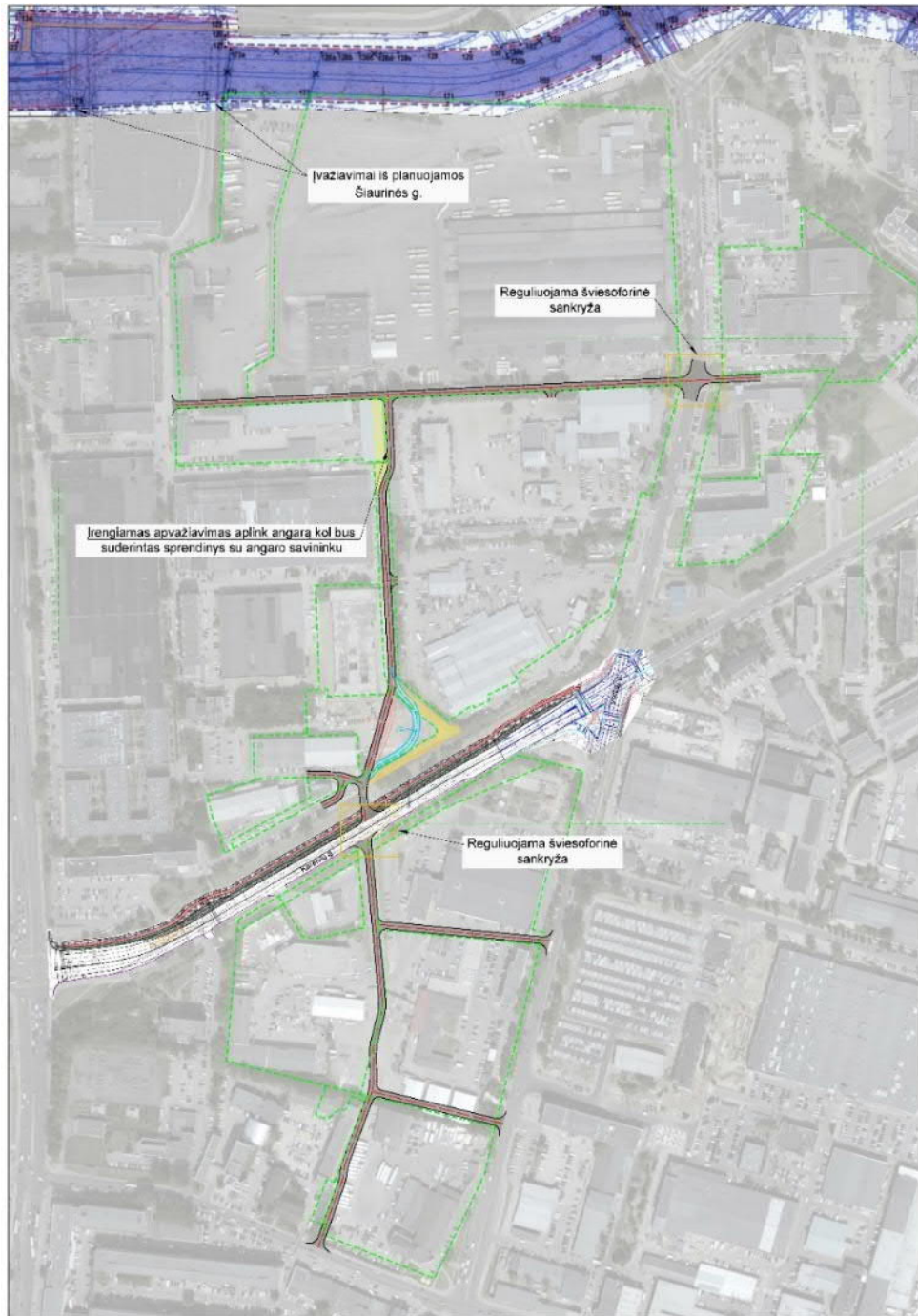
Abejų minėtų gatvių sankirta yra reguliuojama šviesoforais trijų fazių režimu. Viešuoju transportu teritorija aptarnaujama maršrutų kursuojančiu Kareivių, ir Verkių gatvėmis.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	13	55

Projektiniai pasiūlymai

Atsižvelgiant į nagrinėjamos teritorijos bei aplinkinių teritorijų plėtrą, eismo tyrimų ir modeliavimo įmonė „Eismo Inžinerija“ paruošė transportinės dalies projektinius pasiūlymus.

Sparčiai besivystančioms teritorijos abipus Kareivių gatvės aptarnavimui nebepakanka esamo Verkių gatvės pralaidumo, todėl siūloma įrengti ją dubliuojančią gatvę. Minėtos ir Kareivių gatvių sankirtoje numatoma reguliuojama sankryža.



7 pav. Gatvių tinklo plėtros schema

Ties nagrinėjama teritorija dubliuojanti gatvė įrengiama esamos vidiniam teritorijų aptarnavimui skirtoje Riterių gatvės vietoje, suformuojant jungtį su Kalvarių gatve.

Naujos gatvės ir Verkių gatvės jungtis numatoma įrengiant pagalbinę gatvę ribosiančią nagrinėjamą teritoriją iš šiaurės pusės. Minėtos jungiančios gatvės ir Verkių gatvės sankirtoje numatoma reguliuojama šviesoforinė sankryža.

Vadovaujantis pateiktais projektiniais pasiūlymais ir siekiant užtikrinti patogų susisiekimą su formuojamu komercinės paskirties objektų teritorijos sklypu siūloma suformuoti:

- **Pagalbinę gatvę, jungiančią Verkių ir Pulko gatves.** Gatvė numatoma valstybinės žemės sklype, besiribojančiame su nagrinėjamu sklypu šiaurėje. Naujoji gatvė aptarnautų formuojamą ir aplink esančius sklypus, bei užtikrintų autotransporto srautų tranzitą kvartalo, apriboto Žvalgų, Verkių, Kareivių ir Kalvarių gatvių, viduje.
- **Riterių gatvės pratęsimą, jungiantį Riterių ir naująją pagalbinę gatves.** Gatvės atkarpa yra numatoma formuojamo inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorijoje. Sujungus esamą ir numatomą gatves, yra formuojamas nagrinėjamo sklypo apvažiavimas bei užtikrinamas papildomas patekimas į šio sklypo teritoriją.
- **gatvės pratęsimą, jungiantį Riterių ir Kareivių gatves.** Gatvės atkarpa, sujungtų Riterių ir Kareivių gatves, suformuodama pilną sklypo apvažiavimą, užtikrintų autotransporto srautų tranzitą kvartalo, apriboto Žvalgų, Verkių, Kareivių ir Kalvarių gatvių, viduje.
- **Vidinę, sklypą aptarnaujančią, gatvę.** Gatvė yra projektuojama komercinės paskirties objektų teritorijos sklypo perimetru, dubliuojant sklypą ribojančių gatvių kryptis. Projektuojamos gatvės paskirtis – užtikrinti aptarnaujančio transporto patekimą ir judėjimą sklypo teritorijoje, kadangi dėl sklypo vidutinės žemės altitudės ir aplinkinių sklypų bei gatvių altitudžių skirtumo, aptarnavimas iš esamų gatvių negali būti vykdomas.

Yra numatomos 4 autotransporto patekimo iš sklypą ribojančių gatvių į sklypo teritoriją vietos.

Naujai formuojamų gatvių, gatvių atkarpų ir numatomų įvažiavimų projektų sprendiniai šiuo metu nėra žinomi.

3.2. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMAS

Atsižvelgiant į nagrinėjamos teritorijos reljefą – formuojamo sklypo vidutinė žemės altitudė yra aukštesnė už šalia esančių sklypų ir gatvių altitudes – yra tikslinga įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, numatant keletą laikino stovėjimo vietų antžeminėje sklypo dalyje. Požeminės stovėjimo aikštelės įrengimas sąlygoja didesnio žaliųjų plotų kiekio sklype

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	15	55

formavimo galimybę. Požeminės automobilių stovėjimo vietų aikštelės statybos riba sutampa su planuojama antžemine statybos riba.

Įvertinus sklypo užstatymo plotą, leistiną intensyvumą bei sklypo naudojimo būdą, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, buvo apskaičiuotas apytikslis automobilių stovėjimo vietų poreikis.

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriu)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriu)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriu)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
6.	Paslaugų paskirties statiniai	
6.1.	automobilių plovyklos	1 vieta 1 plovimo įrenginiui
6.2.	automobilių remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
8.	Kultūros paskirties pastatai	
8.1.	teatrai, konferencijų, koncertų salės, kino teatrai	1 vieta 10 m ² salės ploto
8.2.	muziejai, meno galerijos, parodų rūmai	1 vieta 40 m ² salės ploto
8.3.	bibliotekos	1 vieta 40 m ² salės ploto
9.	Mokslų paskirties pastatai	
9.1.	aukštosios mokyklos	1 vieta 10 studentų
9.2.	profesinės mokyklos	1 vieta 30 mokinių
9.3.	bendrojo lavinimo mokyklos	1 vieta 30 mokinių
9.4.	vaikų darželiai, lopšeliai	1 vieta 40 vaikų
10.	Gydymo paskirties pastatai	
10.1.	ligoninės, klinikos	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
10.2.	poliklinikos	3 vietos konsultaciniam kabinetui
10.3.	sanatorijos	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
10.4.	veterinarijos gydyklos	2 vietos konsultaciniam kabinetui
11.	Sporto paskirties statiniai	
11.1.	stadionai, arenos, aikštelės	1 vieta 10 m ² tribūnų ploto
11.2.	sporto klubai, baseinai	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
14.	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 100 m ² darbo patalpų ploto
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto

Pagal preliminarius skaičiavimus, sklypo užstatymo ribose numatoma požeminė aikštelė turi talpinti apie 4400 automobilių.

Tikslesnis automobilių skaičius, aikštelės parametrai, patekimo į aikštelę galimybės bei kiti aspektai bus įvertinti techninio projekto metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų charakteristikas ir projektavimo metu galiosiančius reglamentus.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ „123. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vedinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vedinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapų
	16	55

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Ei 1. Nr	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.1. elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, 123 punkto nuostatos netaikomos;

* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;

** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų.

Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Požeminė automobilių aikštelė užtikrins atitinkamą higienos normoms ir sumažins šiuo metu esamą teritorijoje triukšmo ir užterštumo lygį.

3.3. INŽINERINIAI TINKLAI

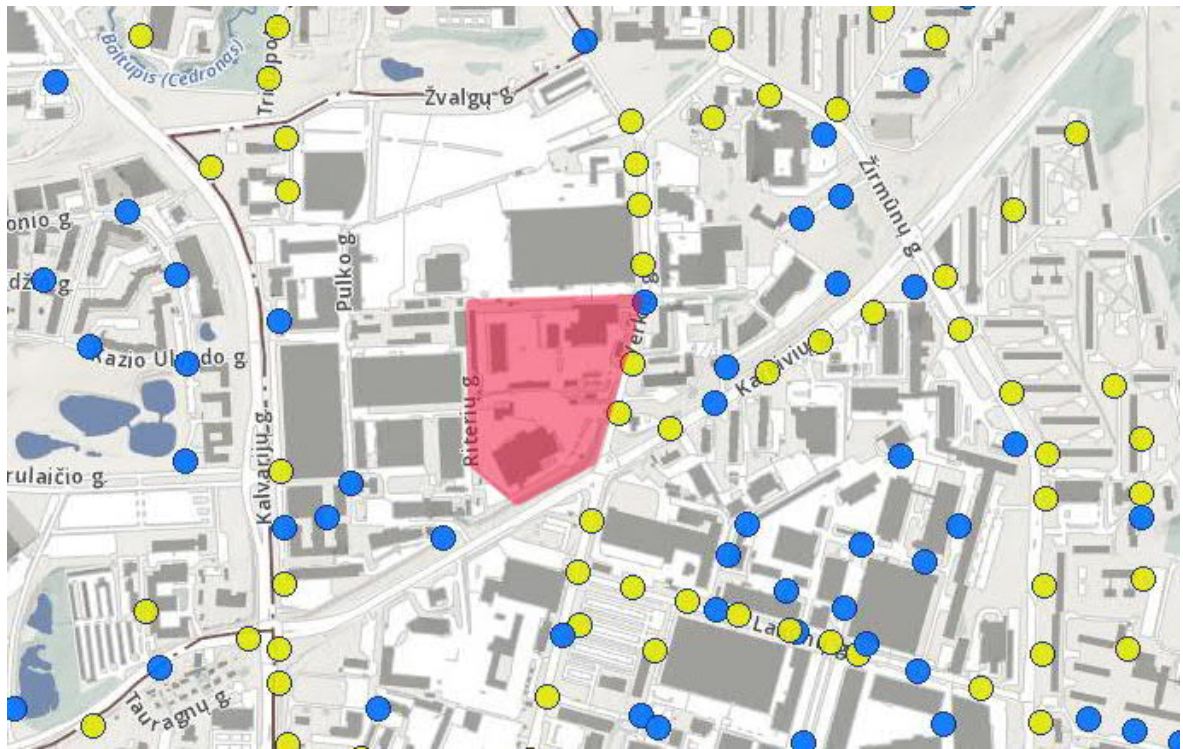
Teritorijoje suformuojamas inžinerinės infrastruktūros koridorius. Aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas ir elektros tiekimas bus sprendžiamas atskiru projektu.

3.4. GAISRINĖ SAUGA

Gaisro gesinimo atveju vandens paėmimas yra numatomas iš šalia teritorijos išsidėsčiusio lauko gaisrinio vandentiekio tinklo (hidrantų išsidėstymą žiūrėti schemoje Nr. 2).

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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510)) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.



8 pav. Hidrantų išsidėstymo schema

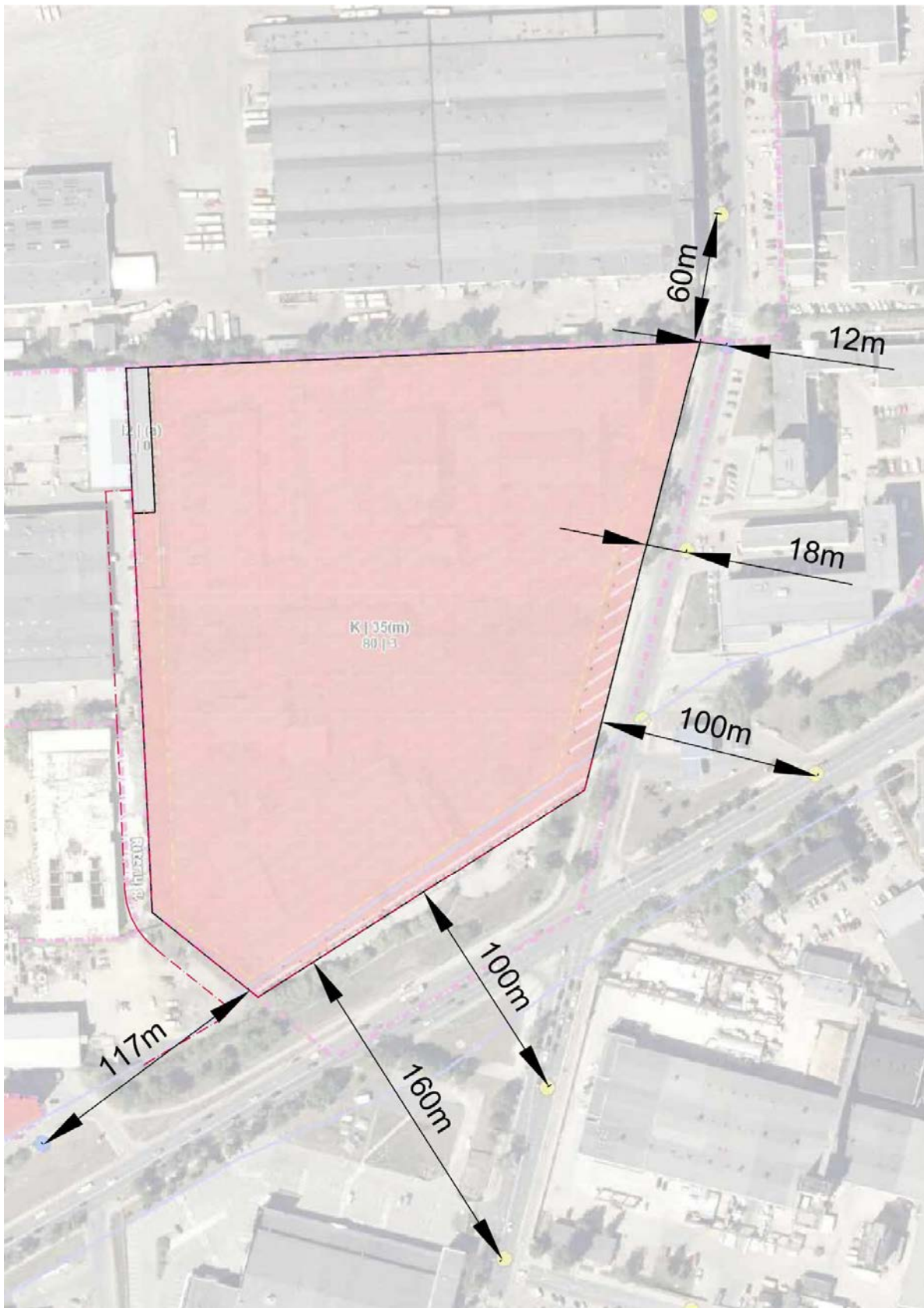
Išoriniai vandens šaltiniai gaisrui gesinti

Schemoje pateikiamas hidrantų esančių arčiausiai nagrinėjamos teritorijos išdėstymas.

Artimiausias atstumas **iki teritorijos ribų** – 12 metrų. Kadangi detaliuoju planu nėra nustatomas pastatų ir vidinių teritorijos kelių išdėstymas, neįmanoma apskaičiuoti ar gaisrinio hidranto ir jo saugomo, tolimiausiai esančio pastato teritorijoje, perimetro atstumas neviršys 200m.

Atstumai tikslinami techninių pastatų projektų rengimo metu.

Tuo atveju, jeigu būtų neišlaikomas norminis atstumas iki esamų išorės gesinimui numatytų gaisrinių hidrantų – projektuojamas naujas jų tinklas teritorijos viduje.

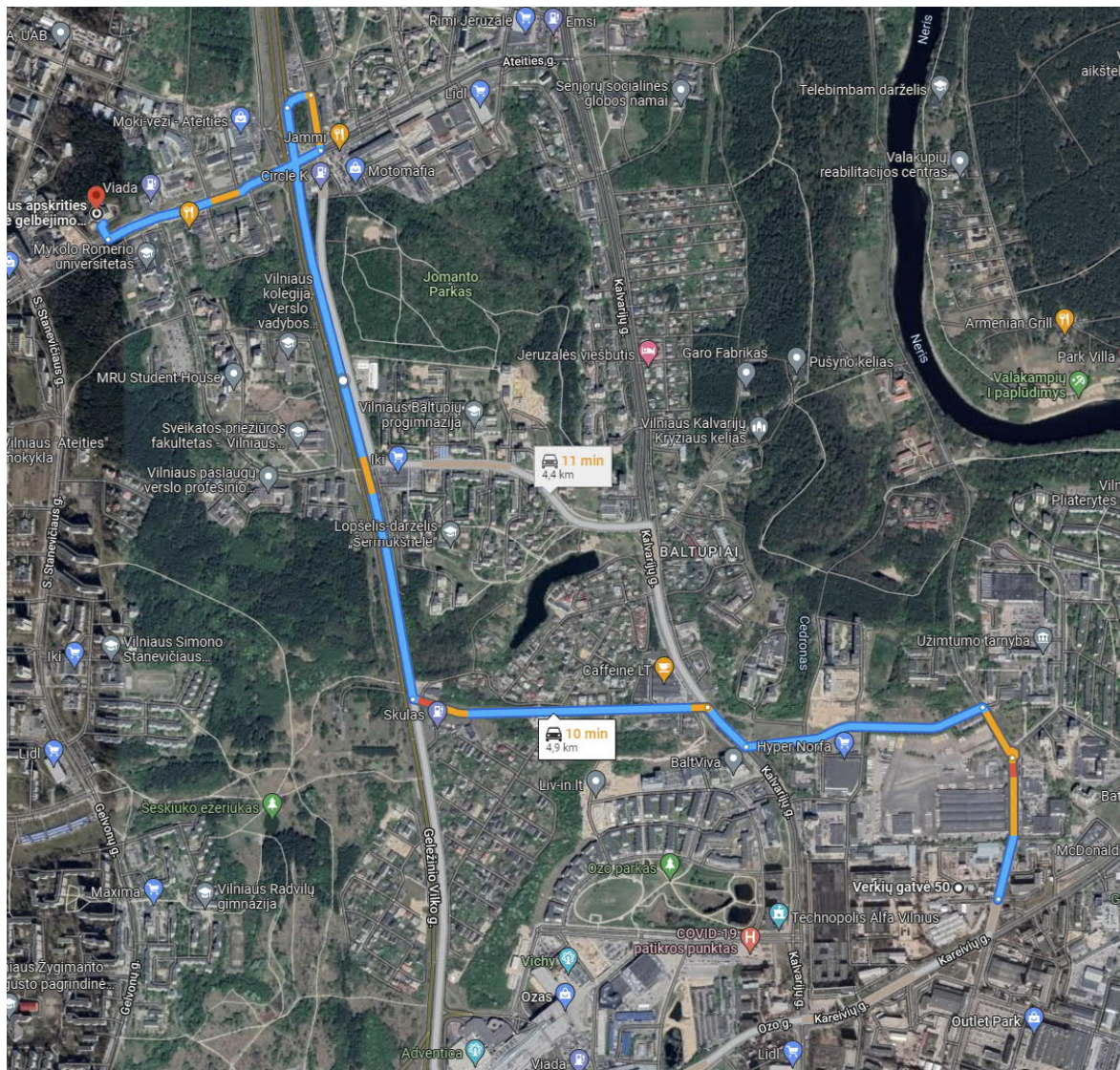


Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo stoties nustatymas

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu

Lapas	Lapu
19	55

Artimiausia nagrinėjamai teritorijai priešgaisrinės gelbėjimo stoties komanda yra Ateities g. 17 (atstumas iki 5km, 10min kelio).



Atsparumo ugniai laipsnis, gaisro apkrovos kategorija statinio konstrukcijų gaisrinio pavojingumo klasės

Pastatų ugniai atsparumo laipsniai nustatomi vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Pastatas esantis arčiausiai nagrinėjamos teritorijos, iki jos užstatymo ribos, yra už ~12 metrų, tad projektuojant naujus statinius ant užstatymo ribos, šiaurės vakariniame kampe, turėtų būti ne žemesnės nei II atsparumo ugniai laipsnio.

Rengiant techninius statinių projektus jų atsparumo ugniai laipsniai nustatomi pagal:

(gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, 2 lentelė)

Statinio atsparumo ugniai laipsnis	Gaisro apkrovos kategorija	Statinio, statinio gaisrinio skyriaus konstrukcijų elementų (turinčių ugnies atskyrimo ir (ar) apsaugos funkcijas) atsparumas ugniai ne mažesnis kaip (min.)							
		gaisrinių skyrių atskyrimo sienos ir perdangos	laikančiosios konstrukcijos	nelaikančiosios vidinės sienos	lauko siena	aukštu, pastogės patalpa, rūšio perdangos	stogai	laiptinės	
								vidinės sienos	laiptatakiai ir aikštelės
I	1	REI 180 ⁽¹⁾	R 120 ⁽¹⁾	EI 30	EI 30 (o<->i) ⁽³⁾	REI 90 ⁽¹⁾	RE 30 ⁽⁴⁾	REI 120	R 60 ⁽⁵⁾
	2	REI 120 ⁽¹⁾	R 90 ⁽¹⁾	EI 15	EI 15 (o<->i) ⁽³⁾	REI 60 ⁽¹⁾	RE 20 ⁽⁴⁾	REI 90	R 60 ⁽⁵⁾
	3	REI 90 ⁽¹⁾	R 60 ⁽²⁾	EI 15	EI 15 (o<->i) ⁽³⁾	REI 45 ⁽¹⁾	RE 20 ⁽⁴⁾	REI 60	R 45 ⁽⁵⁾
II	RN	REI 60 ⁽¹⁾	R 45 ⁽²⁾	EI 15	EI 15 (o<->i) ⁽³⁾	REI 20 ⁽²⁾	RE 20 ⁽⁴⁾	REI 30	R 15 ⁽⁵⁾
III	RN	REI 30 ⁽¹⁾	RN						

⁽¹⁾ Konstrukcijoms įrengti naudojami ne žemesnės kaip A2-s3, d2 degumo klasės statybos produktai.

⁽²⁾ Konstrukcijoms įrengti naudojami ne žemesnės kaip B-s3, d2 degumo klasės statybos produktai.

⁽³⁾ Atsparumo ugniai reikalavimai lauko sienoms netaikomi, kai:

a) statinio aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršija 6 m;

b) lauko sienos ir perdangos, atitinkančios 2 lentelėje nustatytus reikalavimus, įrengiamos pagal 1 paveiksle pateiktus reikalavimus (lauko sienos ir perdangos A ir (ar) B matmenys gali būti nustatomi pagal LST EN 1991-1-2 serijos standartą, kai skaičiavimams taikoma 160 °C maksimali leistina liepsnos temperatūra prie aukštesnio aukšto lango);

c) visame statinyje įrengiama stacionarioji gaisrų gesinimo sistema.

⁽⁴⁾ Vieno aukšto statiniams, kuriuose gali būti ne daugiau kaip 100 žmonių, atsparumo ugniai reikalavimai stogui nekeliami, išskyrus teisės aktuose nustatytus atvejus. Stogą laikančiosioms konstrukcijoms (gegnėms, grebėstams ir pan.) įrengti naudojami ne žemesnės kaip B-s3, d2 degumo klasės statybos produktai.

⁽⁵⁾ Netaikoma laiptatakams ir aikštelėms, kurios nuo kitų pastato patalpų atskirtos nustatyto atsparumo ugniai vidinėmis priešgaisrinėmis sienomis ir angų užpildais, atitinkančiais 3 lentelės reikalavimus.

RN – reikalavimai netaikomi.

3.5. TERITORIJOS APŽELDINIMAS

Nagrinėjama teritorija patenka į urbanizuotą gamtinio karkaso teritorijų zoną ir įvardinama kaip probleminė teritorija, kurioje turi būti kompensuojamas vietinių želdynų trūkumas.

Vadovaujantis Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo, nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti vienu ar keliais išvardintais būdais:

nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjį želdinimą.

Todėl siekiant užtikrinti komfortišką aplinką, siūloma nustatyti didesnę negu būtina (10%) žaliosios teritorijos dalies plotą. Padidinus želdynų plotą iki 30%, būtų užtikrintas netik tiesioginės aplinkos (sklypo želdynų), bet ir vietinių (kvartalų grupės) žaliųjų plotų poreikis.

Vykdam teritorijos apželdinimą, formuojami nauji želdynai, taip pat saugomi teritorijoje augantieji vertingų rūšių sveikieji medžiai, o menkaverčiai ir nesveiki – naikinami.

Konkretūs gerbūvio projektiniai sprendimai yra numatomi rengiant statinių techninius projektus. Užtikrinamas nemažesnis už reglamentuotą plotą priklausomųjų želdynų įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, tokios kaip viešosios (kvartalo) erdvės su žaliais plotais ir vidinės (sklypo) erdvės su žaliais plotais. Rengiant detalųjį planą buvo remtasi pateiktomis Vilniaus miesto savivaldybės „10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis“. Nr.10 kraštovaizdžio saugojimas ir žaliųjų plotų plėtimas. Pagal tai bus formuojamas apželdinimas pastato terasose ir visos teritorijos perimetru.

Sklype yra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka LRV nutarime "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams" Nr. 206 (aktuali redakcija 2018-07-01) aprašytus požymius.

3.6. ATMOSFEROS APSAUGA

Norint apsaugoti visuomenės sveikatą nuo triukšmo, oro taršos, kvapų ir pan., buvo remtasi Vilniaus miesto savivaldybės „10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis“. Nr.2 perimetrinio užstatymo principai; Nr.10 kraštovaizdžio saugojimas ir žaliųjų plotų plėtimas; Nr. 3 daugiafunkciškumas. Remiantis šiomis taisyklėmis yra užtikrinama visuomenės sveikata.

Formuojant naują teritorijos perimetrą diegiami perimetriniam užstatymui būdingi principai. Tai yra – pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešosios erdvės nuo privačių kiemo erdvių, pastatai statomi pagal gatvių erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip sukuriama konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapų
	22	55

Visos teritorijos perimetru formuojamas apželdinimas sukurs atskirą bendrą erdvę, kuri kaip apsauginis sluoksnis pagerins oro taršos, kvapų ir garso izoliaciją.

Planuojamos teritorijos daigiafunkciškumas, jo išdėstymas ir apželdinimas (viešosios (kvartalo) ir vidinis (sklypo) žalieji plotai) užtikrins naujo užstatymo viešųjų erdvių apsaugą nuo triukšmo ir taršos.

Planuojama požeminė automobilių stovėjimo aikštelė (vietoj esamos antžeminės), kuri neįtakos (nepablogins) oro užterštumo. Taip pat šiaurinėje sklypo dalyje planuojama gatvės atkarpa (Riterių g.) sumažins autotransporto srautą iš Verkių gatvės.

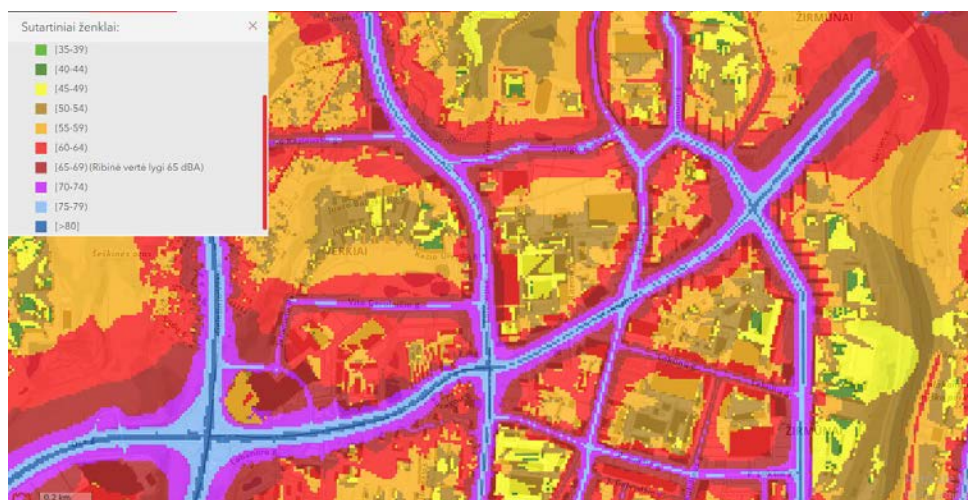
Žiūrint pagal esamus dienos ir vakaro triukšmo matavimus aplink planuojama kvartalą nekinta.

Planuojamoje teritorijoje nebus atmosferą teršiančių objektų.

3.6.1. Aplinkosauginių sluoksnių analizė

3.6.1.1. Triukšmo tarša

Vadovaujantis Vilniaus miesto autotransporto sukeliama triukšmo teminiais žemėlapiais (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>), ekvivalentinis triukšmo lygis didžiojoje nagrinėjamos teritorijos dalyje yra 55-59 dBA (9 pav. triukšmo sklaida nuo autotransporto) ir neviršija ribinės vertės, kuri lygi 65, 60, 55 dBA (vadovaujantis Lietuvos higienos normoje HN33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638) pateiktais leidžiamais triukšmo dydžiais). Ekvivalentinis triukšmo lygis atskiruose taškuose siekia 45-49 dBA ir 60-64 dBA.



9 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto

<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	23	55

Planuojamos teritorijos esamai triukšmo situacijai įvertinti buvo pasinaudota SI „Vilniaus planas“ parengtais ir Vilniaus miesto savivaldybės internetiniame tinklapyje viešinamais triukšmo žemėlapiais.

Pagal esama situaciją matoma, kad didesnė planuojamos teritorijos dalis patenka į zoną, kurioje nėra pasiekiamos ar viršijamos ribinės triukšmo vertės. Minimalus atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki gyvenamosios paskirties pastatų yra 378 metrai, iki suplanuotų – 20 metrų.



10 pav. Triukšmo prevencinė zona

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)

Kadangi šiuo metu Verkių g. apkrova yra maksimali, be to, yra numatoma gatvių, kurios sumažins Verkių ir Kareivių g. apkrovimą, rekonstrukcija, transporto intensyvumo padidėjimo šiose gatvėse nenumatoma.

Vertinant detaliojo plano sprendinius – įvažiavimus/išvažiavimus į požeminę aikštelę, apskaičiuotas* transporto keliamo triukšmo ekvivalentinis lygis L_{Aeq} modeliuojant transporto intensyvumo situaciją ties įvažiavimais/įvažiavimais:

	Lengvųjų automobilių skaičius, vnt./val.	Sunkvežimių skaičius, vnt./val.	Apskaičiuotas prognozuojamas ekvivalentinis triukšmo lygis L_{Aeq} , dB
6-18 val.	396	6	56,6
18-22 val.	492	-	56
22-6 val.	72	-	47,7

Apskaičiuotas prognozuojamas apibendrintas triukšmo lygis L_{dvn} - 58 dB.

Įvertinus gautus rezultatus nustatyta, kad detaliojo plano sprendiniai (įvažiavimai į planuojamą teritoriją) planuojamoje teritorijoje ir besiribojančiomis gyvenamosiomis bei visuomeninėmis

teritorijomis, neviršys visų paros rodiklių, reglamentuojamų Lietuvos higienos norma HN 33:2011, apskaičiuotų vadovaujantis E. Mačiūno ir kt. rekomendacijomis (2006 m.).

Sklypo ribose numatomos veiklos, įrenginiai bei judėsiantis transportas neviršys rodiklių (55-50-45 dBA), reglamentuojamų Lietuvos higienos norma HN 33:2011.

Kadangi šiame planavimo etape nežinomi su sklypu besiribojančių gatvių tinklo pertvarkymo techniniai parametrai, taip pat nežinomos aplinkinėse gatvėse judančio transporto pertvarkymo sąlygos, sklype judėsiančio transporto triukšmas šiame etape nevertinamas. Dėl minėtų priežasčių šiuo metu taip pat nevertinamas perspektyvinių transporto srautų pasikeitimas bei jo poveikis esamoms bei planuojamoms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms.

Sklype judėsiančio transporto triukšmo vertinimas bus atliekamas techninio projekto rengimo stadijoje atsižvelgiant į triukšmo lygius visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje galinčias įtakoti technines sąlygas – judėjimo intensyvumą, sunkiasvorių transporto priemonių dalį, gatvės dangą, teritorijos apželdinimą, pastatų išdėstymą, pastatų fasadų dangas ir kt.

Šiame etape kaip triukšmo šaltiniai įvertinti tik įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamą teritoriją.

* Ekvivalentinis transporto triukšmo lygis L_{ekv} apskaičiuotas pagal formulę:

$$L_{ekv} = 10 \lg \cdot N + 13 \lg \cdot v + 8,41 \lg \cdot p + 7 + \Delta L_p,$$

čia:

N – transporto intensyvumas abiem kryptimis. $N = N_1 + N_2$;

v – transporto vidutinis greitis, km/h;

p – krovininių ir viešojo transporto priemonių procentas sraute;

ΔL_p – pataisa.

L_{dvn} (dienos, vakaro ir nakties triukšmo rodiklis) – triukšmo poveikio sukulto apibendrinto dirginimo rodiklis. Dienos, vakaro, nakties triukšmo lygis L_{dvn} decibelais (dB) apskaičiuotas pagal formulę:

$$L_{dvn} = 10 \lg \frac{1}{24} \left(12 \cdot 10^{\frac{L_D}{10}} + 4 \cdot 10^{\frac{L_V + 5}{10}} + 8 \cdot 10^{\frac{L_N + 10}{10}} \right),$$

čia: L_{dienos} (dienos triukšmo rodiklis) – dienos laikotarpiu triukšmo poveikio sukulto dirginimo

rodiklis, t. y. vidutinis ilgalaikis A svertinis garso lygis, nustatytas vienerių metų dienos laikotarpiui, kaip apibrėžta standartu ISO 1996-2:1987;

L_{vakaro} (vakaro triukšmo rodiklis) – vakaro laikotarpiu triukšmo poveikio sukulto dirginimo

rodiklis, t. y. vidutinis ilgalaikis A svertinis garso lygis, nustatytas vienerių metų vakaro laikotarpiui, kaip apibrėžta standartu ISO 1996-2:1987;

$L_{nakties}$ (nakties triukšmo rodiklis) – nakties laikotarpiu triukšmo poveikio sukulto dirginimo rodiklis, t. y. vidutinis ilgalaikis A svertinis garso lygis, nustatytas vienerių metų nakties

3.6.2.1. Aplinkos oro tarša

- Nagrinėjamos teritorijos komercinės paskirties objektai statybos bei įrengimo metu prognozuojama nereikšminga laikina aplinkos oro tarša iš transporto priemonių. Stacionarūs taršos šaltiniai nenumatomi.
- Vadovaujantis Vilniaus miesto teminiais oro taršos žemėlapiams, maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio būdu, planuojamoje teritorijoje yra 2-2,3 mg/m³ (11 pav.) ir neviršija nustatytos ribinės 10 mg/m³ vertės.
- Vidutinė azoto dioksido metinė koncentracija didžiojoje planuojamosios teritorijos dalyje kinta nuo 14 µg/m³ iki 31 µg/m³ (12 pav.), vadinasi, neviršija ribinės – 40 µg/m³ vertės. Ties Kareivių gatve vidutinė metinė azoto dioksido koncentracija yra vidutinė ir lygi 23-31 µg/m³.
- Tarša kietosiomis dalelėmis planuojamoje teritorijoje yra 22-24 µg/m³ (13 pav.), vadinasi, neviršija vidutinės metinės kietųjų dalelių (KD10) koncentracijos ribinės vertės – 40 µg/m³.

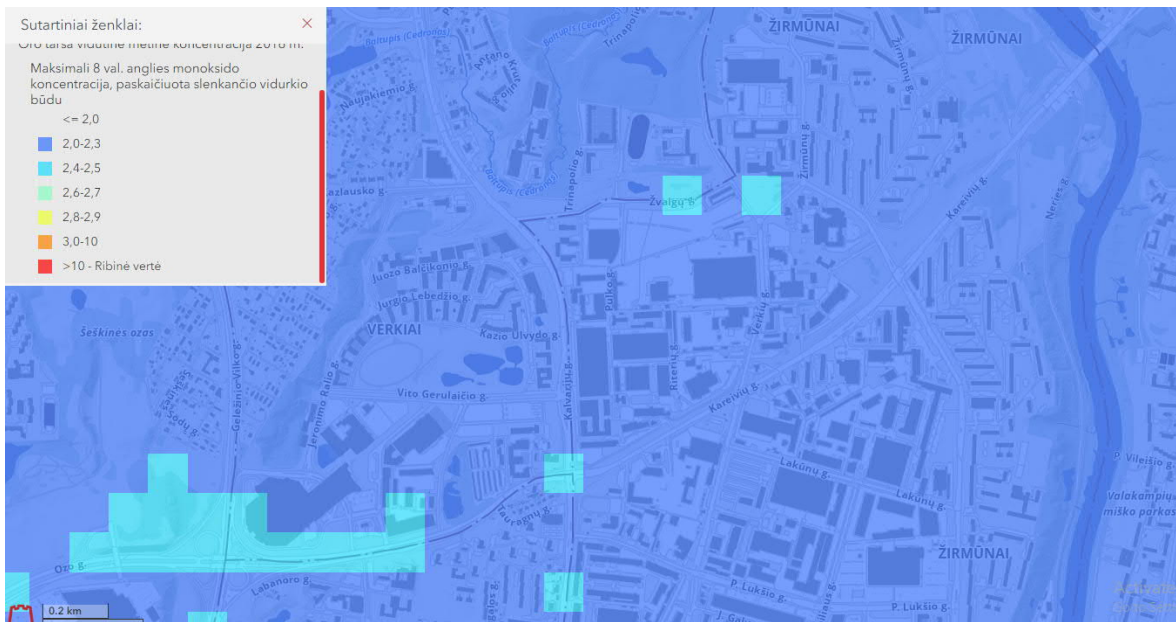
Planuojama teritorija, vadovaujantis atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, patenka į centralizuoto tiekimo zoną. Teritorijoje yra palankios sąlygos prisijungti prie esamo centralizuotų šilumos tiekimų sistemų. Nebent tai sukels objektui nuostolingas sąlygas. Tokiu atveju galima numatyti aprūpinimą šilumą iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių. Taip pat yra galimi ir kiti neteršiantys oro apsirūpinimo šiluma būdai (geoterminis, saulės, elektra). Tai bus tikslinama techninio projekto metu.

Įvertinus prognozuojamą įvažiuojančių ir išvažiuojančių į planuojamą teritoriją automobilių skaičių, nustatyta, kad jis sudarys mažiau nei 5 proc. šiuo metu Verkių ir Kareivių gatvėse važiuojančio transporto. Todėl prognozuojamo transporto sukeltos oro taršos sklaida planuojamoje teritorijoje bei besiribojančiose visuomeninės (gyvenamosios) paskirties teritorijose neatliekama.

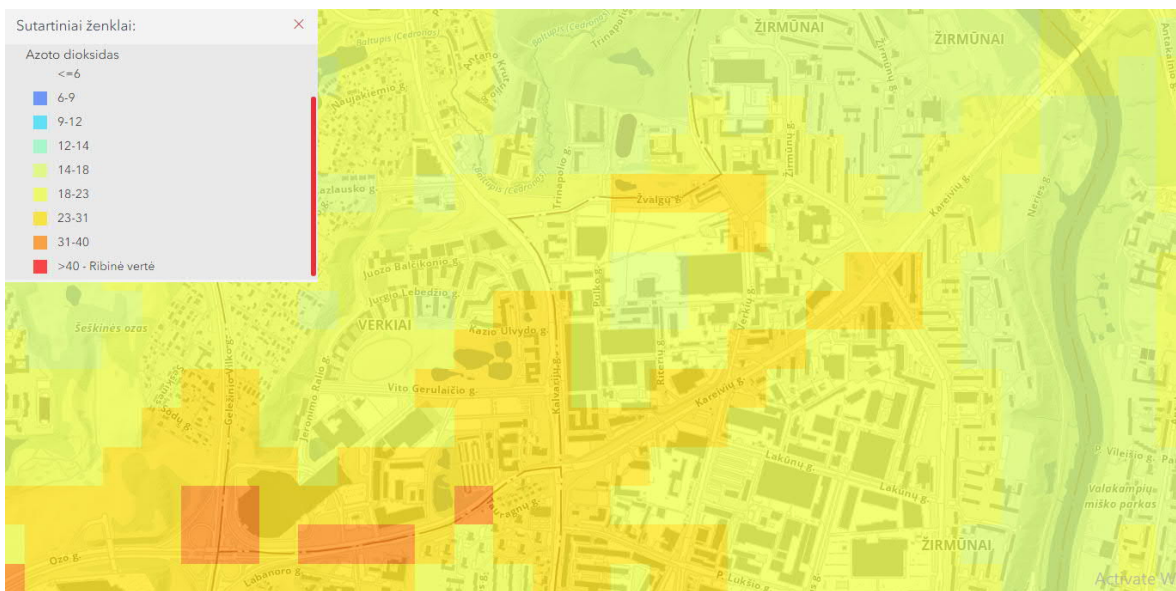
Planuojamoje teritorijoje nenumatomos veiklos, įrenginiai, sukeltys kvapų sklaidą.

3.6.2.2. Oro tarša vidutinė metinė koncentracija 2016 m.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	26	55

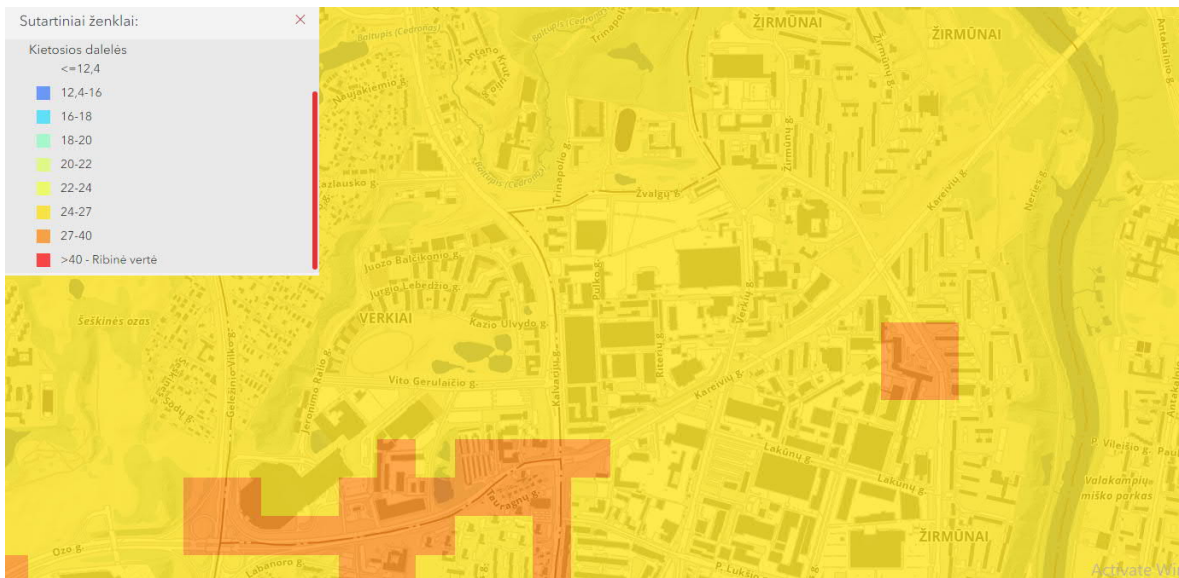


11 pav. Maksimali 8 val. Anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio būdu (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)



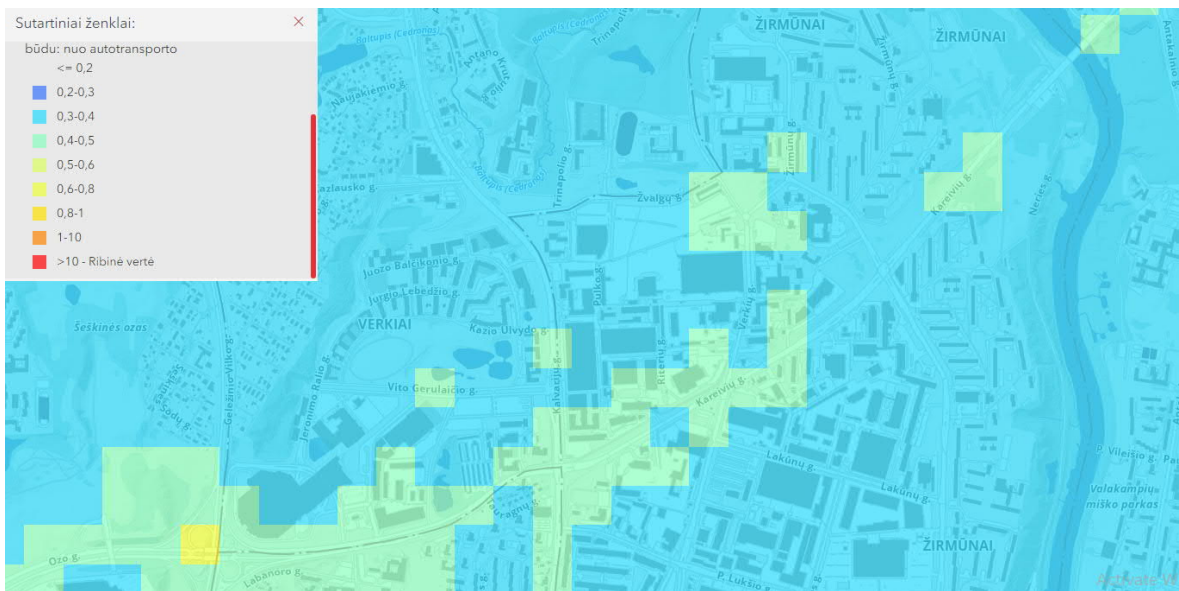
12 pav. Azoto dioksidas
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	27	55



13 pav. Kietosios dalelės

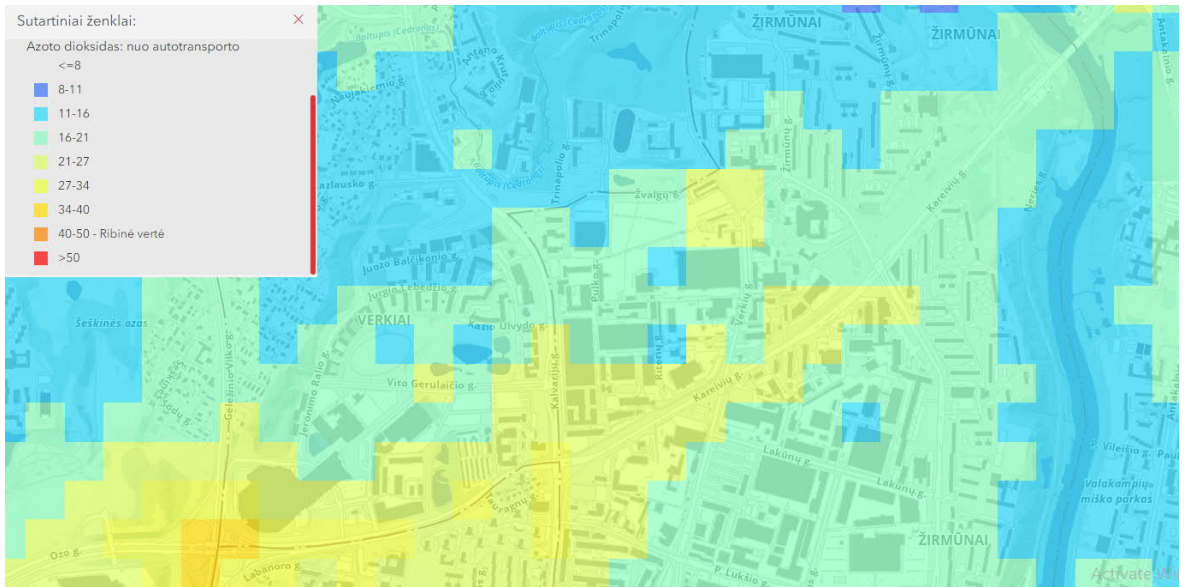
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



14 pav. Maksimali 8 val. Anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio

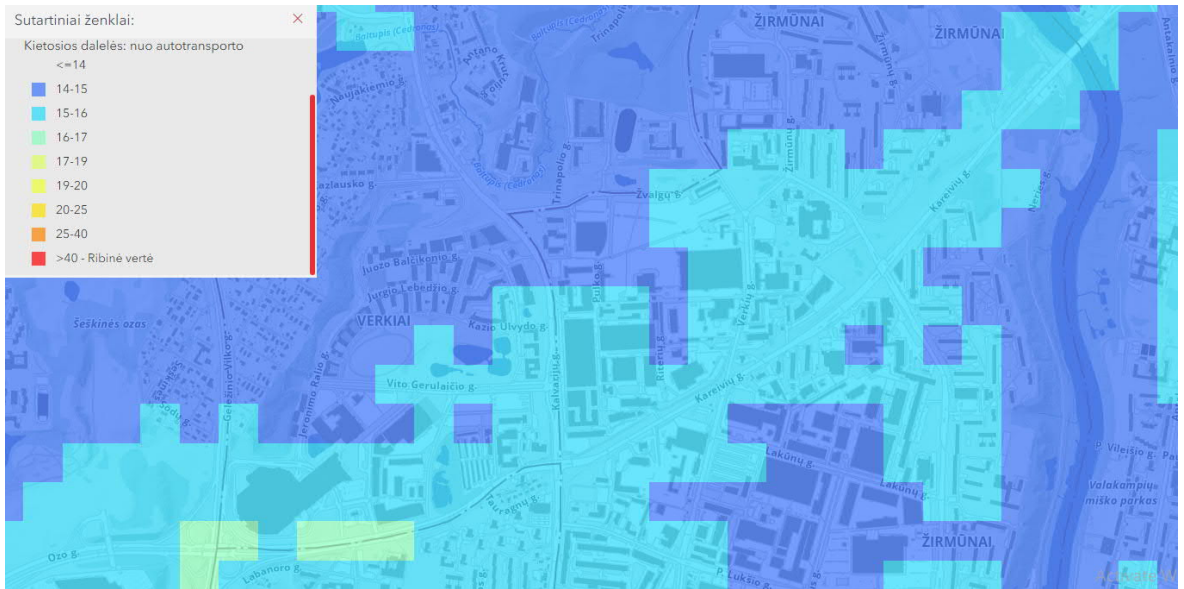
būdu: nuo autotransporto

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)



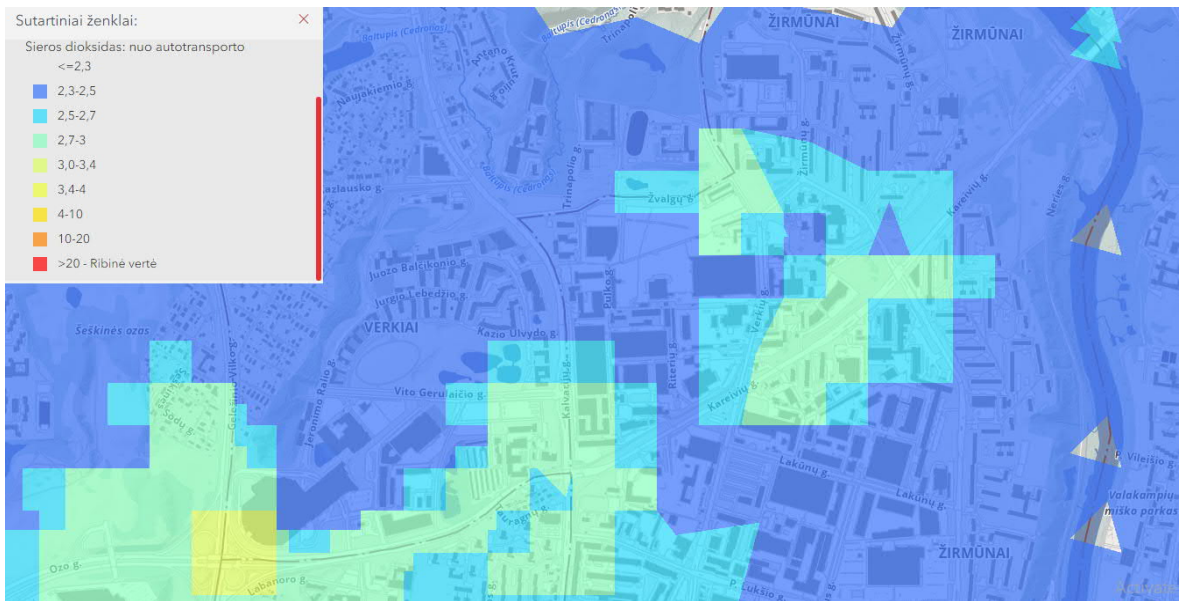
15 pav. Azoto dioksidas: nuo autotransporto

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



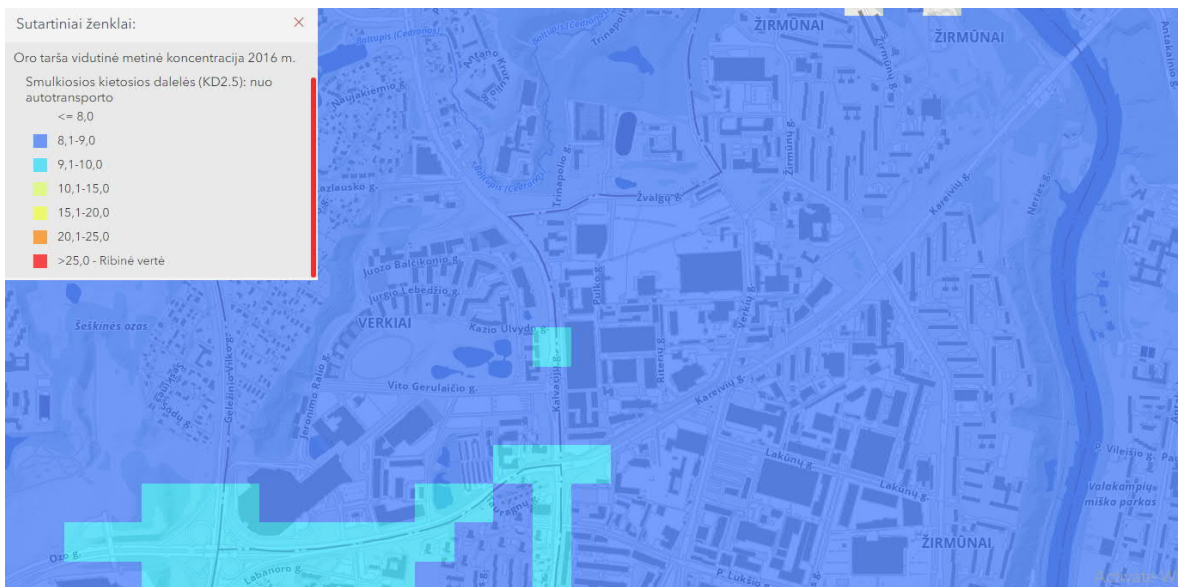
16 pav. Kietosios dalelės: nuo autotransporto

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



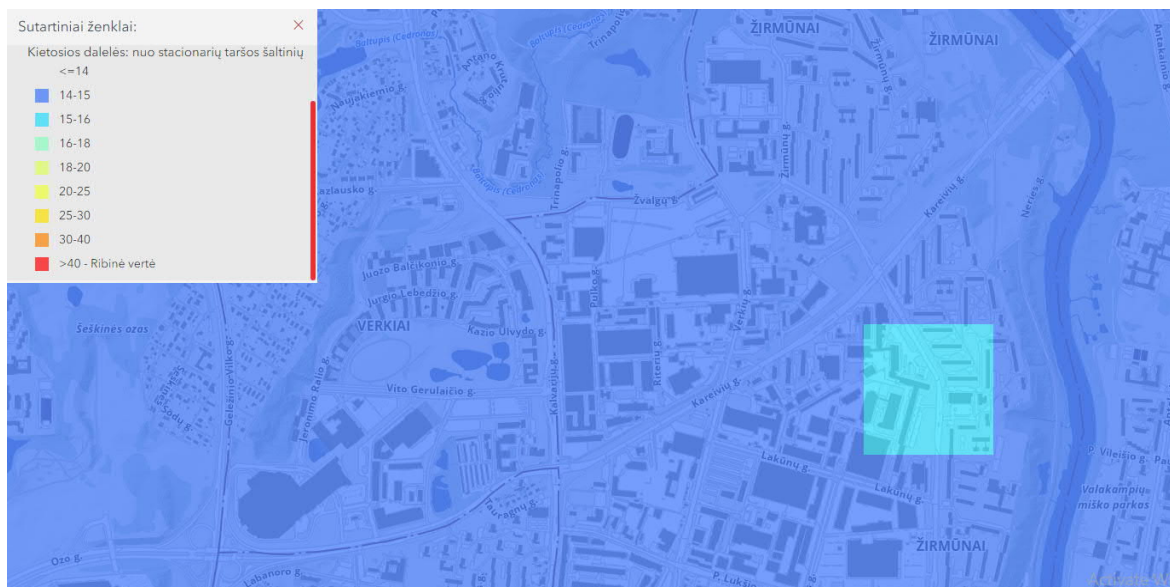
17 pav. Sieros dioksidas: nuo autotransporto

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



18 pav. Smulkiosios kietos dalelės (KD2.5): nuo autotransporto

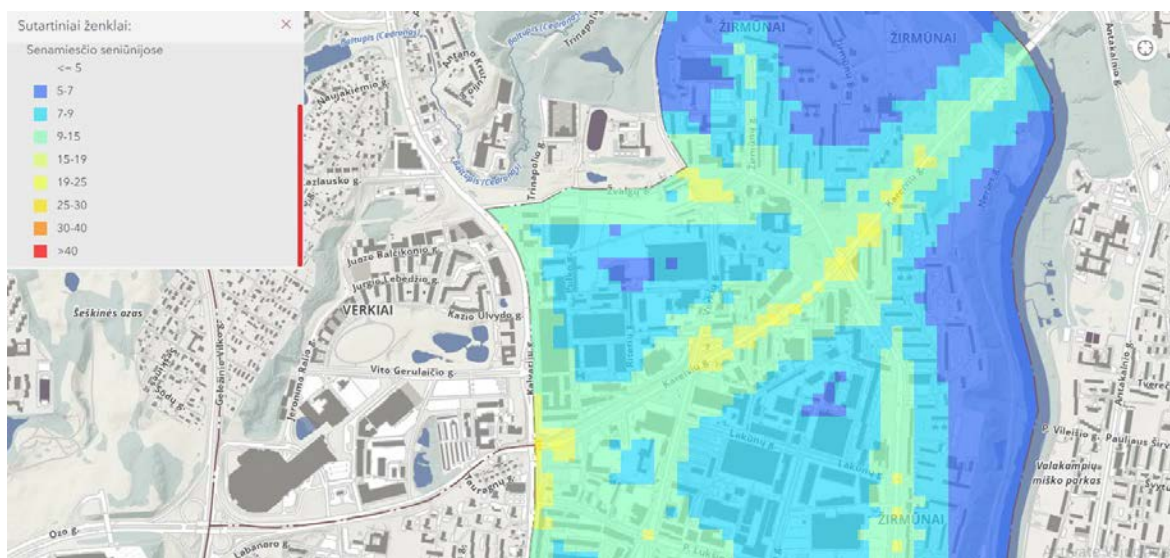
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



19 pav. Kietosios dalelės: nuo stacionarių taršos šaltinių

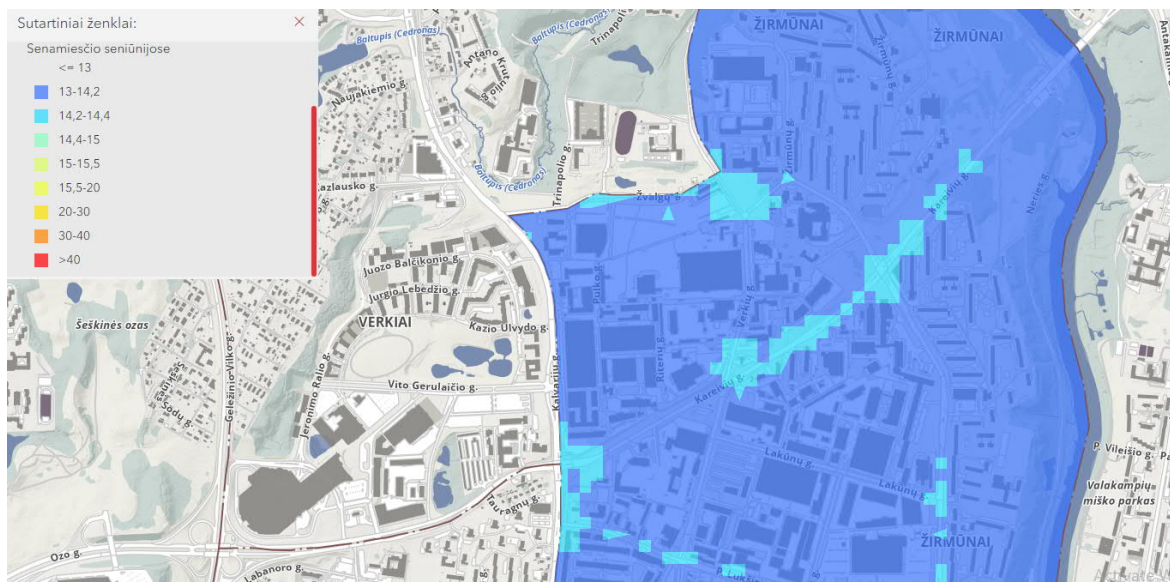
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)

3.6.2.3. Oro tarša pavasario sezono koncentracija 2015 m.



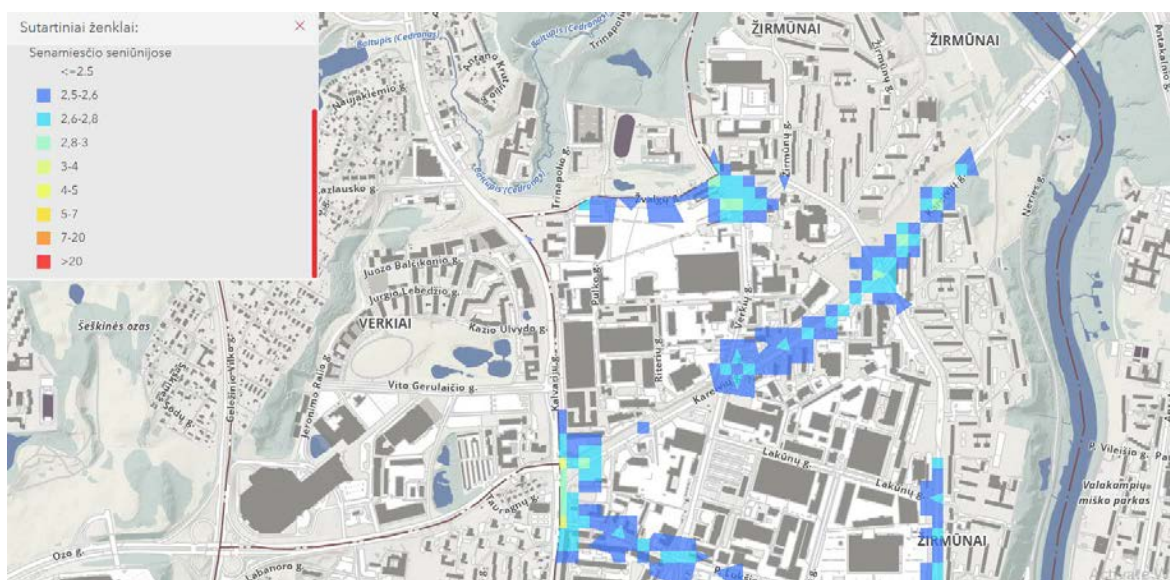
20 pav. Azoto dioksidas Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)



21 pav. Kietosios dalelės Žirmūnų, Naujamiestio, Senamiestio seniūnijoje

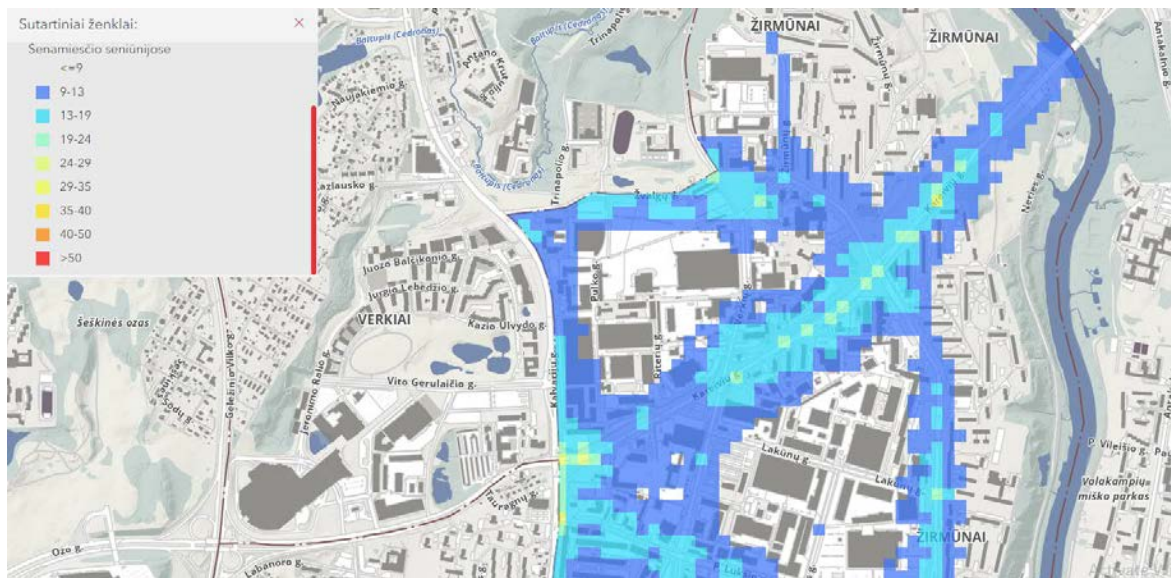
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)



22 pav. Sieros dioksidas Žirmūnų, Naujamiestio, Senamiestio seniūnijoje

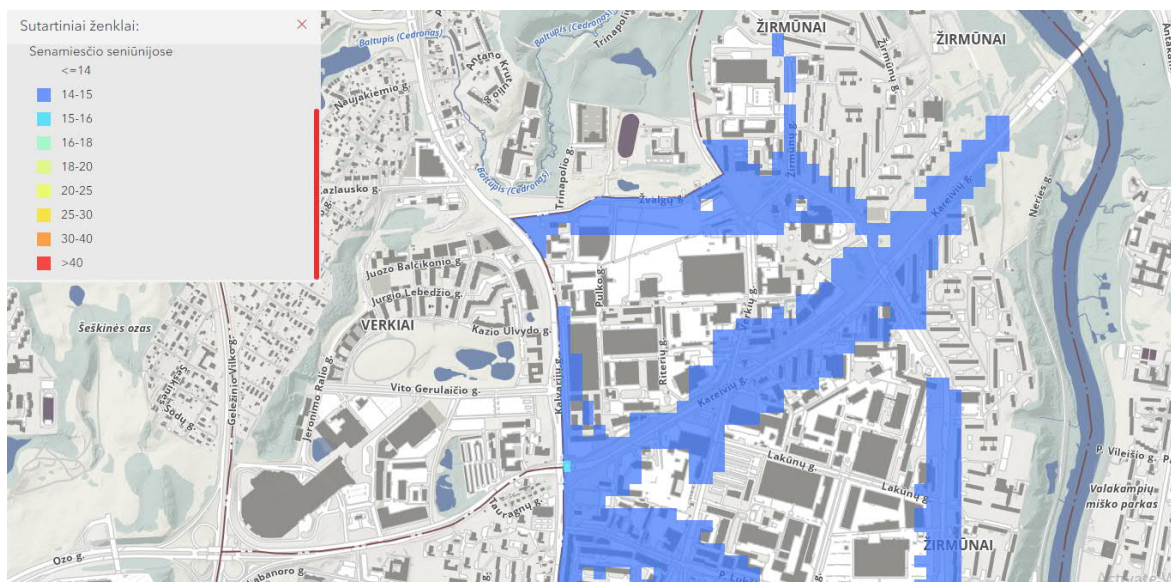
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)

3.6.2.4. Oro tarša vasaros sezono koncentracija 2015 m.



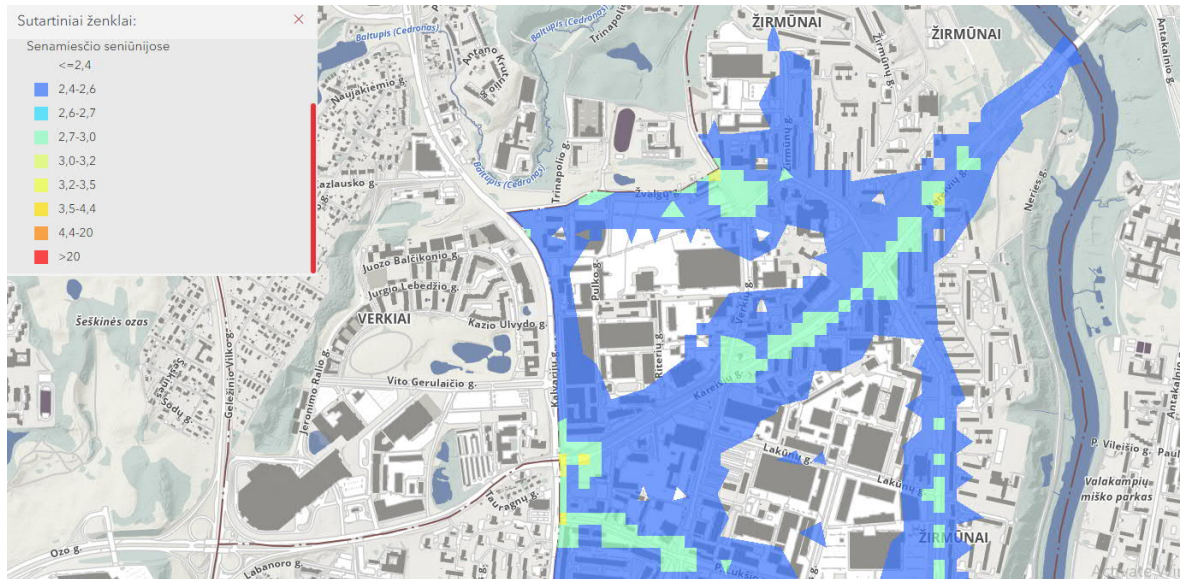
23 pav. Azoto dioksidas Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>



24 pav. Kietosios dalelės Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

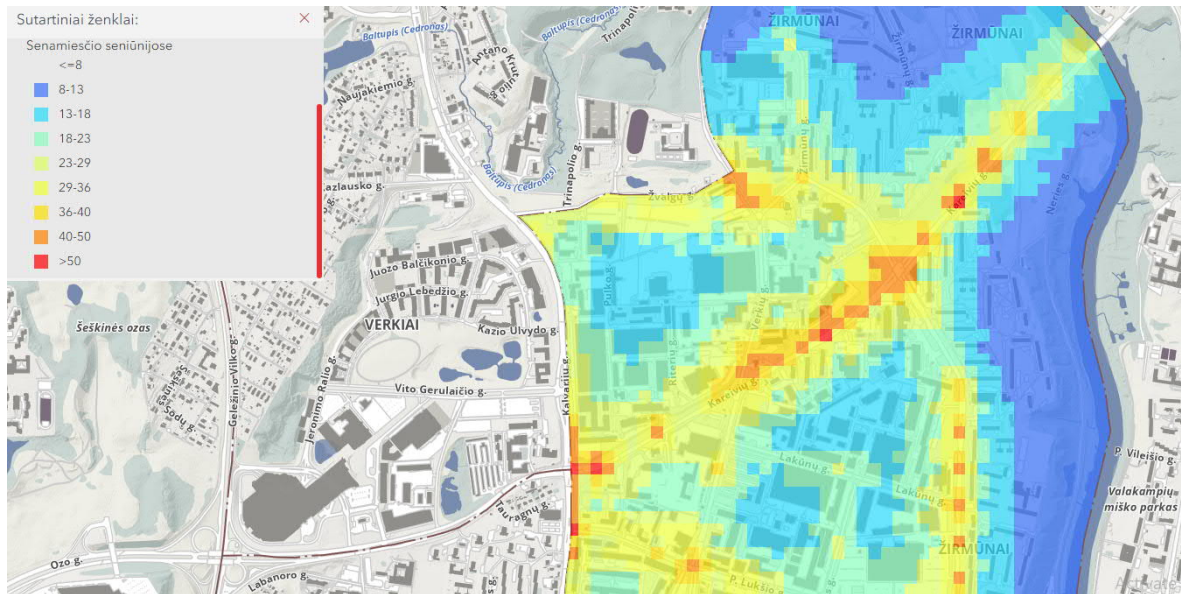
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)



25 pav. Sieros dioksidas Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

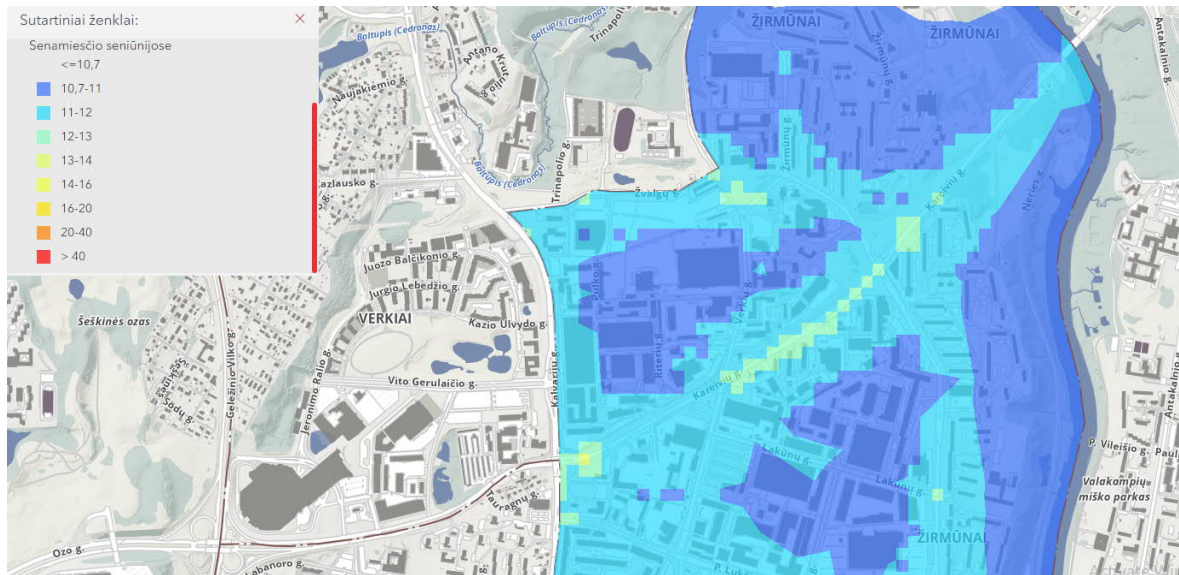
(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>)

3.6.2.5. Oro tarša rudens sezono koncentracija 2015 m.



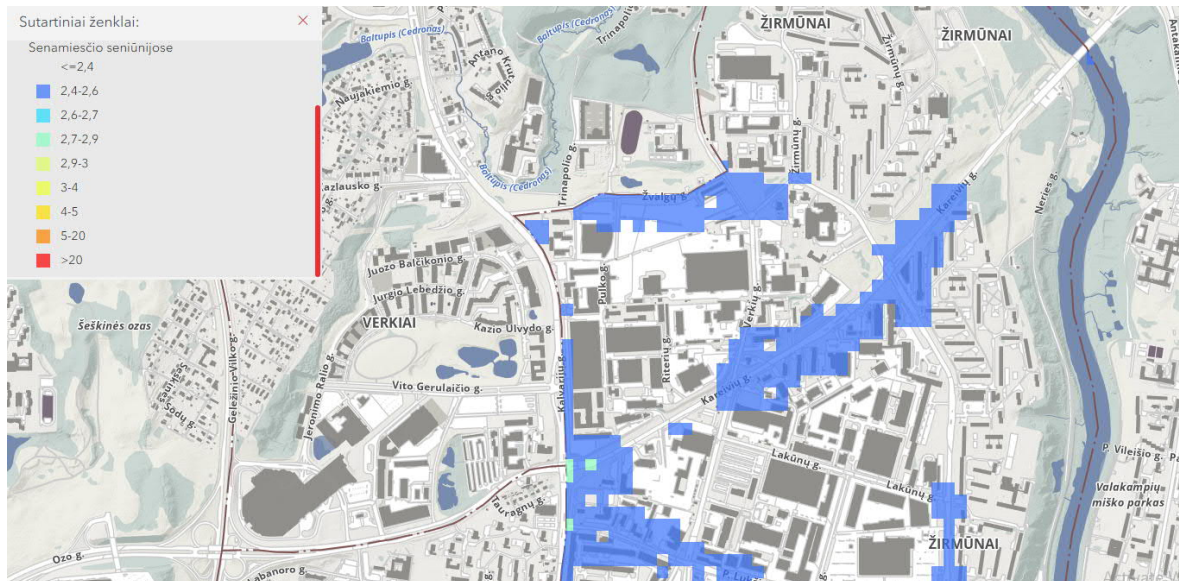
26 pav. Azoto dioksidas Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



27 pav. Kietosios dalelės Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)



28 pav. Sieros dioksidas Žirmūnų, Naujamiesčio, Senamiesčio seniūnijoje

(<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#legend>)

3.7. Vibracija

Be triukšmo ir aplinkos oro taršos autotransporto eismas taip pat sukelia ir vibraciją.

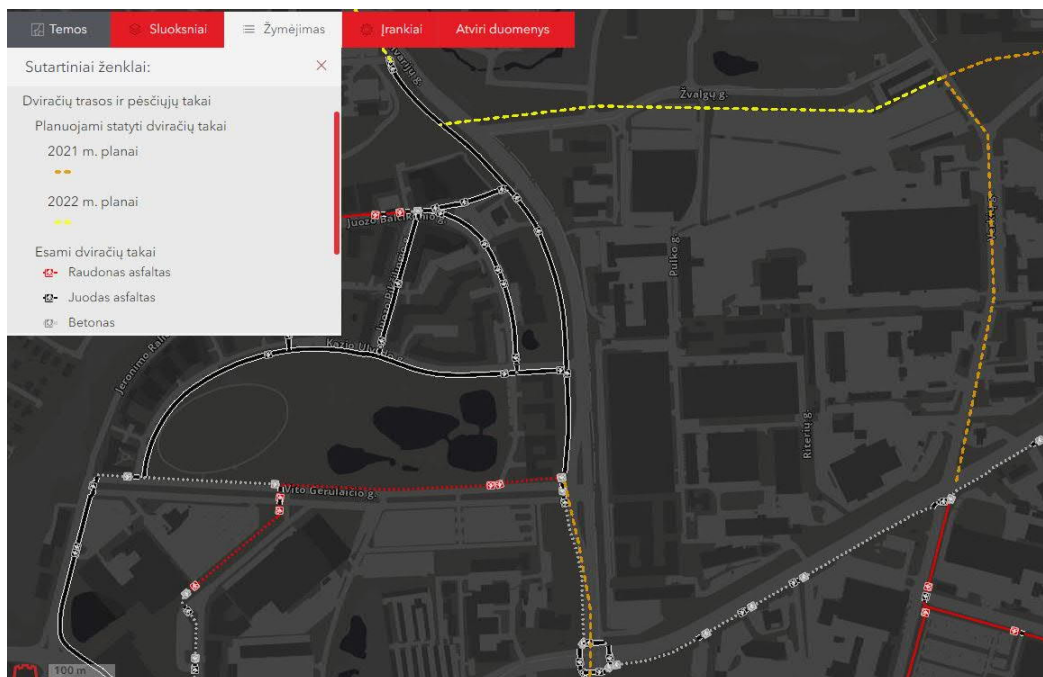
Pagrindinė galimos vibracijos nuo autotransporto pastatų viduje priežastis – didelis galios triukšmas (ypač žemų dažnių), kuris generuoja pastato konstrukcijų virpesius. Dažniausiai vibracija pasireiškia prie pat kelio stovinčiuose pastatuose, kai pravažiuoja sunkiasvoris autotransportas. Planuojamoje teritorijoje detaliojo plano sprendiniais, privažiavimui į sklypą,

planuojamas D kategorijos gatvė, bei požeminis parkavimas. Todėl reglamentuojami žmogaus sveikatos apsaugai vibracijos ribiniai dydžiai viršijami nebus.

3.8. Transportas

Planuojama teritorija susisiekimo atžvilgiu yra didelio aktyvumo zonoje, vidutinis transporto srautas Verkių-Kareivių g. sankryžoje siekia iki 72 aut./h abiem kryptimis.

Planuojama teritorija turi dvi intensyvaus eismo gatves pietų (Kareivių g.) ir rytų (Verkių g.) pusėse. Kareivių gatvės techninis įrengimo lygis yra patenkinamas, yra naujai suprojektuoti pėsčiųjų ir dviračių takai. Verkių gatvės techninis įrengimo lygis yra žemesnis nei Kareivių gatvės.



29 pav. Dviračių trasos ir pėsčiųjų takai (planuojami(2021-2022) ir esami)

<https://maps.vilnius.lt/transportas#legend>

Dėl intensyvaus eismo Kareivių ir Verkių gatvėse planuojami pateikiami į sklypą tūrėtų atsirasti iš kelių skirtingų planuojamo sklypo pusių. Dėl detalesnių pravažiavimo srautų planuojamos teritorijos viduje ir išorėje bus detalizuojami projektinių pasiūlymų eigoje.

4. TERITORIJOS UŽSTATYMO FORMAVIMO GALIMYBĖS

Atsižvelgiant į tai, kad nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi ne vienodoje urbanistinėje aplinkoje – šalia esančių kvartalų užstatymas kinta nuo laisvojo daugiabučių iki chaotiško pramoninių stambaus mastelio pastatų – negalima vienareikšmiškai nustatyti vyraujančio užstatymo tipo ir taikyti jo naujam formuojamam kvartalui. Todėl yra **nagrinėjami 3 skirtingi teritorijos užstatymo tipų variantai** (pridedami pasiūlymai):

- Laisvo planavimo;
- Kvartalinis;

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	36	55

- Perimetrinis.

Kiekvienas šių skirtingų nagrinėjamų užstatymo tipų variantų vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės „10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių“ Nr.1 urbanistinis kontekstas yra tinkamas; Nr.2 perimetrinio užstatymo principai; Nr.5 darna su miesto architektūros kontekstu. Atsižvelgiant į tai, kvartalo ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai atitinka urbanistinį kontekstą bei darnią, šiuolaikišką architektūrinę išraišką.

Taip pat atsižvelgiant į planuojamo užstatymo aukštingumą yra pateikti Vilniaus plano panoraminiai vaizdai, iš kurių bus matomas naujai planuojamas teritorijos užstatymas, pagrindžiantis darnų vizualinį kvartalo ryši su Vilniaus miestu.

Virtualios panoramos vaizdų vietos: Nr. 1 – Kareivių-Žirmūnų g. sankryža; Nr. 3 - Gedimino kalnas III (į Žirmūnus), Nr. 15 – Tauro kalnas. (Pridedamos).

Atkreiptas dėmesys, kad Žirmūnų panorama, žvelgiant nuo Gedimino kalno, yra suvienodinta, neatspindi reljefo formų ir neturi daugiaplaniškumo, todėl ją galima palyginti aukštybiniais pastatais. Taip sukuriant šioje miesto dalyje patrauklų struktūrinį bei kompozicinį mazgą. (Žiūrėti į virtualias panoramas)

Tikslesnis tūrių išdėstymas ir aukščiai bus tikslinami techninio projekto metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų charakteristikas ir projektavimo metu galiosiančius reglamentus.

Aukštingumas siūlomas planuojamoje teritorijoje atsižvelgiant į poveikį miesto kraštovaizdžiui ir pagrindžiant vizualiniais ryšiais. Pridedama atlikta pastatų aukščių analizė - Kareivių g. šiaurinės pusės išklotinė.

4.1. FUNKCINIAI RYŠIAI

Visų trijų užstatymo tipų atveju principinė funkcinių ryšių schema išlieka nepakitusi:

- Formuojami tranzitiniai pėsčiųjų srautai jungiantys teritoriją juosiančias gatves;
- Srautų susikirtimo vietoje – „aikštė“;
- Pagrindinis pėsčiųjų patekimas į teritoriją yra numatomas iš Verkių – Kareivių gatvių sankirtos pusės;
- Aptarnaujančio autotransporto patekimas į teritoriją užtikrinamas iš teritorijos perimetru formuojamos vidinės gatvės;
- Patekimas į požeminę stovėjimo aikštelę - iš Verkių, Riterių ir už šiaurinės sklypo ribos naujai formuojamos gatvės.

4.2. ERDVINIS PLANAVIMAS

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės „10 Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis“ punktu Nr.10 kraštovaizdžio saugojimas ir žaliųjų plotų plėtimas, nepaisant

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapu
	37	55

skirtingo tūrių išdėstymo ir tarpusavio santykio, visais atvejais yra formuojamos dviejų tipų erdvės:

- Viešosios (kvartalo) – prieinamos visiems teritorijos lankytojams. Prie šių erdvių priskiriami tranzitiniai pėsčiųjų takai ir jų sankirtoje formuojamos aikštės.
- Vidinės (sklypo) – prieinamos tik teritorijoje esančių pastatų lankytojams. Tokios erdvės, priklausomai nuo užstatymo tipo, yra išsidėsčiusios arba vidinėse pastatų pasažuose, kiemuose, arba ant terasų.

Detalesniam nagrinėjimui yra pateikiamas laisvo užstatymo variantas.

4.3. NATŪRALUS APŠVIETIMAS

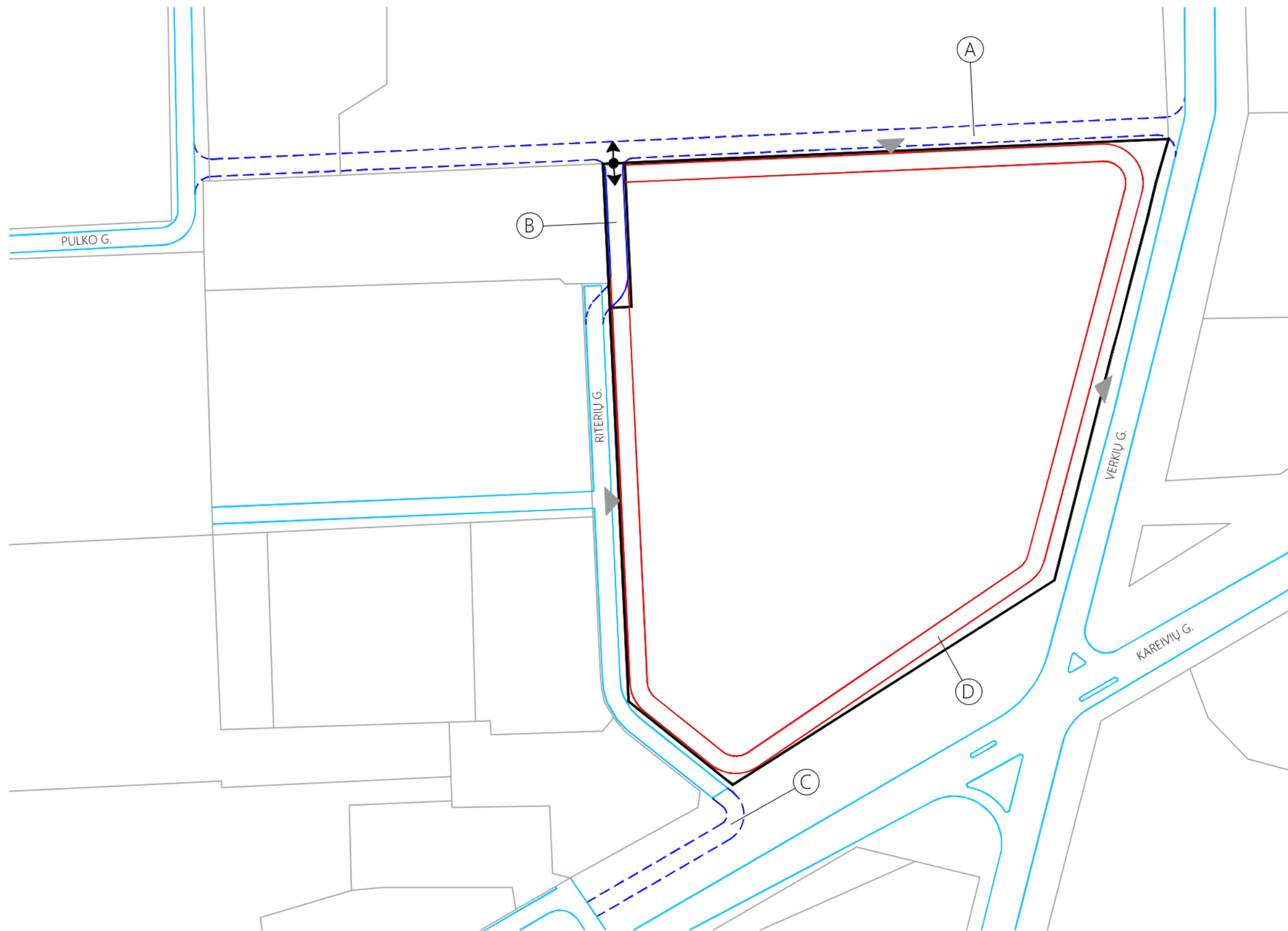
Planuojamoje teritorijoje yra užtikrinamas natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojant statinius yra išlaikomas gretimose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai. Taip pat bus atkreipiamas dėmesys į pastatų aukštį, kuris gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kitus reikalavimus ir gavus sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

Komercinės paskirties statiniuose planuojamoms patalpoms, kaip: konferencijų paskaitų salės, prekybos salės, buitinio aptarnavimo salonai, sporto ir sveikatingumo salės ir pan., kuriose nenumatomas nuolatinės darbo vietos yra nebūtinai natūralus apšvietimas.

Visa tai bus tikslinama techninio projekto metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų charakteristikas ir projektavimo metu galiosiančius reglamentus.

Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas inicijavimo pagrindu	Lapas	Lapų
	38	55

SUSISIEKIMO SCHEMA



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

- APLINKINIŲ SKLYPŲ RIBA
- FORMUOJAMŲ SKLYPŲ RIBA
- ESAMŲ GATVIŲ KONTŪRAS
- INFRASTRUKTŪROS SKLYPE PROJEKTUOJAMA GATVĖ
- SIULOMOS GATVĖS (ESAMŲ GATVIŲ JUNGTYS) UŽ FORMUOJAMŲ SKLYPŲ RIBŲ
- KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS SKLYPE PROJEKTUOJAMA GATVĖ
- ĮVAŽIAVIMAS Į FORMUOJAMĄ KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS SKLYPĄ

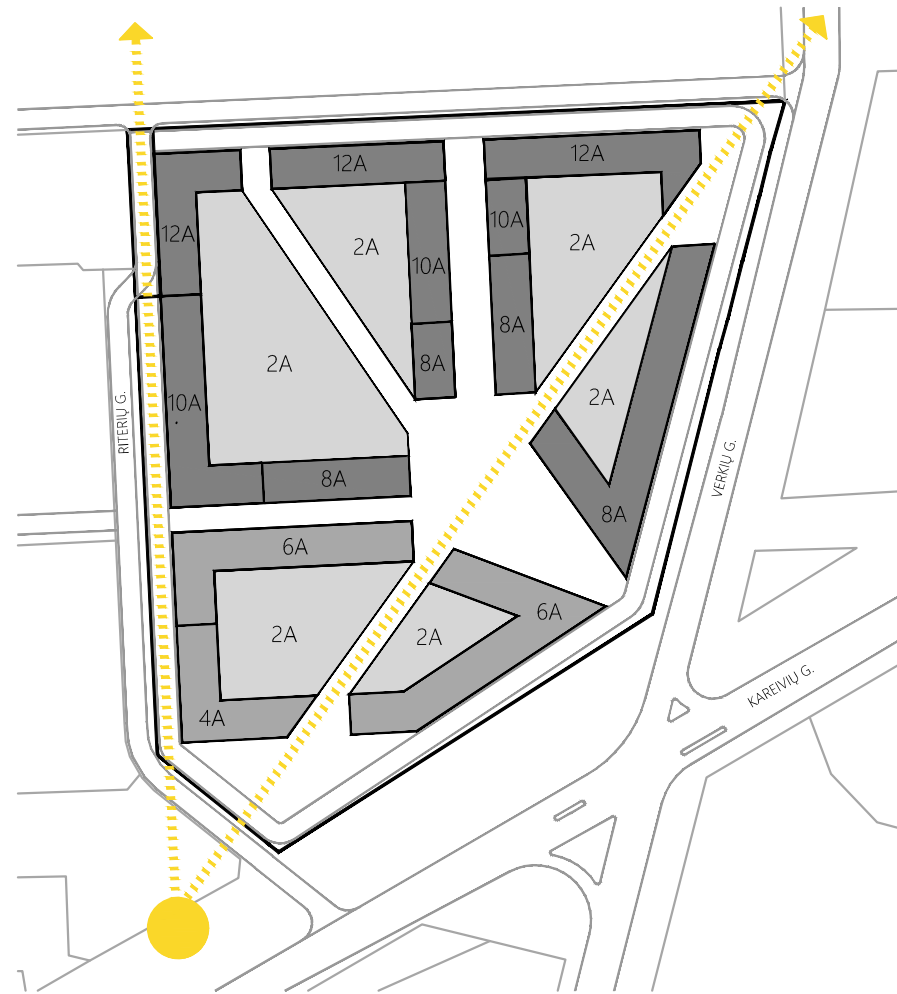
EKSPLIKACIJA :

- A PAGALBINĖ GATVĖ - JUNGTIS TARP VERKIŲ IR PULKO GATVIŲ
- B RITERIŲ GATVĖS PRATĖSIMAS - JUNGTIS TARP RITERIŲ IR NAUJOS PAGALBINĖS GATVĖS
- C RITERIŲ GATVĖS PRATĖSIMAS - JUNGTIS TARP RITERIŲ IR KAREIVIŲ GATVĖS
- D VIDINĖ SKLYPĄ APTARNAUJANTI GATVĖ

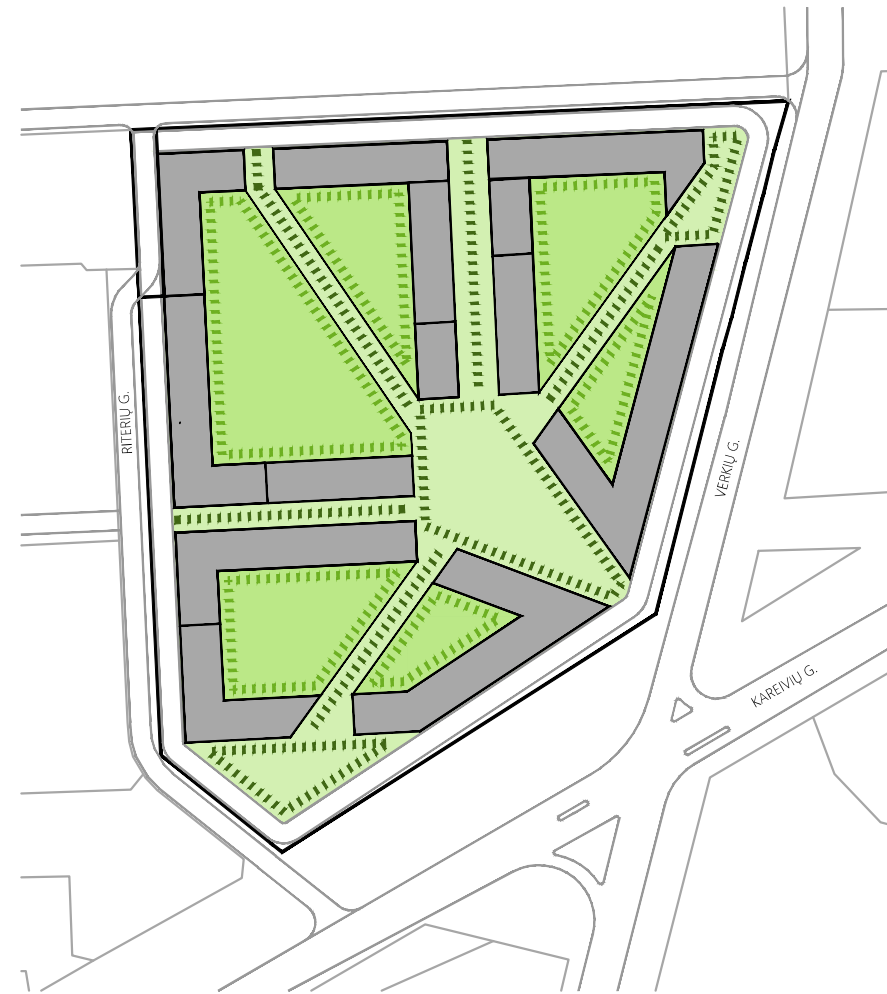
Atestato Nr.	UAB "MŽ PROJEKTAI" Konstitucijos pr. 4a, Vilnius. Įm. k. 300146620	Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos teritorijos Kareivių ir Verkių gatvių sankirtoje detalusis planas	Stadija	Laida
			DP	0
SUSISIEKIMO SCHEMA			Lapas	Lapų
			1	1

KVARTALINIS UŽSTATYMAS

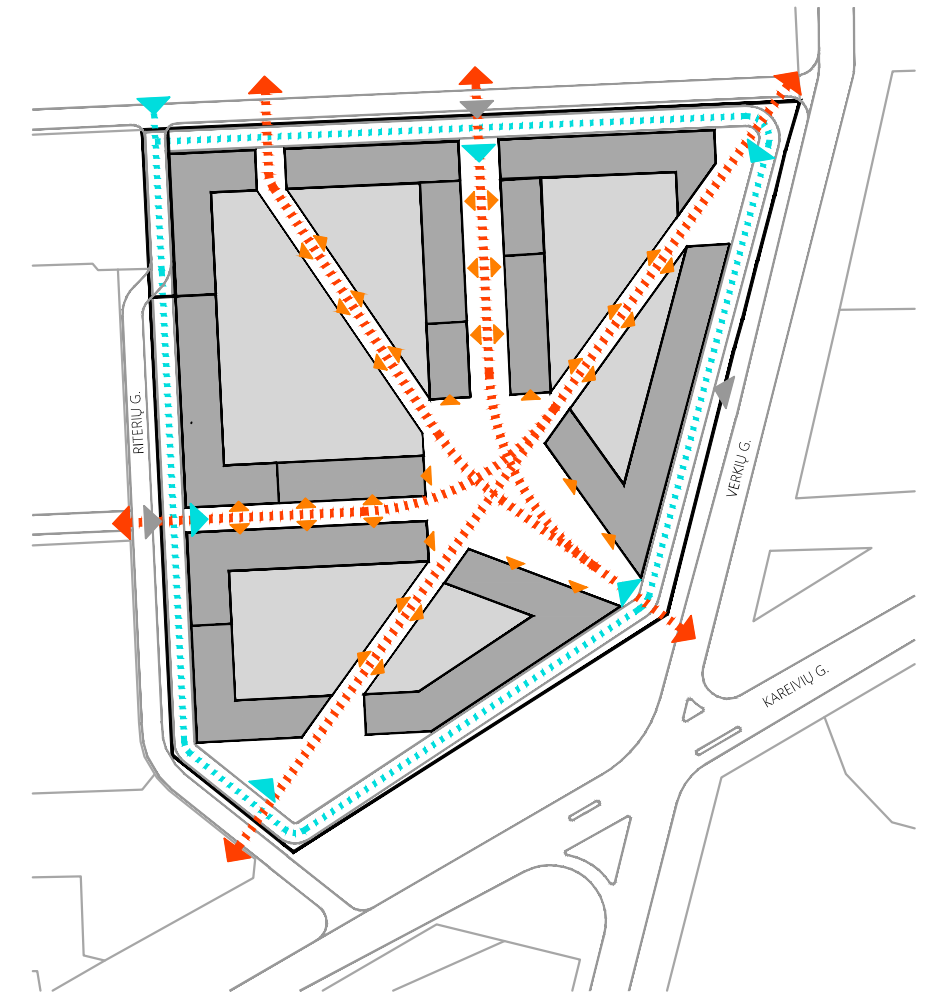
AUKŠTINGUMO SCHEMA



ERDVINĖ SCHEMA



FUNKCINIŲ RYŠIŲ SCHEMA



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

- 2 AUKŠTŲ PASTATAI-STILOBATAI
- 4-6 AUKŠTŲ PASTATAI
- 8-12 AUKŠTŲ PASTATAI
- SKLYPO INSOLIACIJOS KRYPTYS = PASTATŲ AUKŠTINGUMO DIDĖJIMO KRYPTYS

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

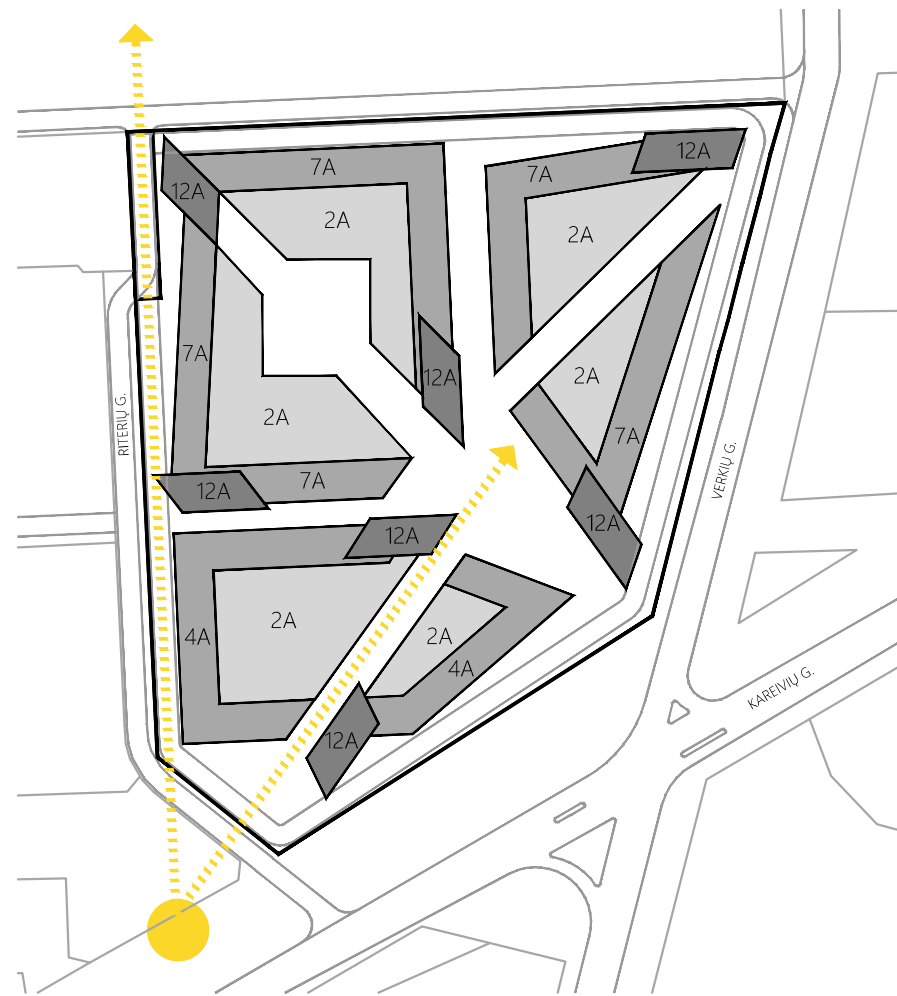
- VIEŠOSIOS (KVARTALO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS FORMUOJAMOS ŽEMĖS LYGJYJE
- VIDINĖS (SKLYPO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS FORMUOJAMOS ANT TERASŲ

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

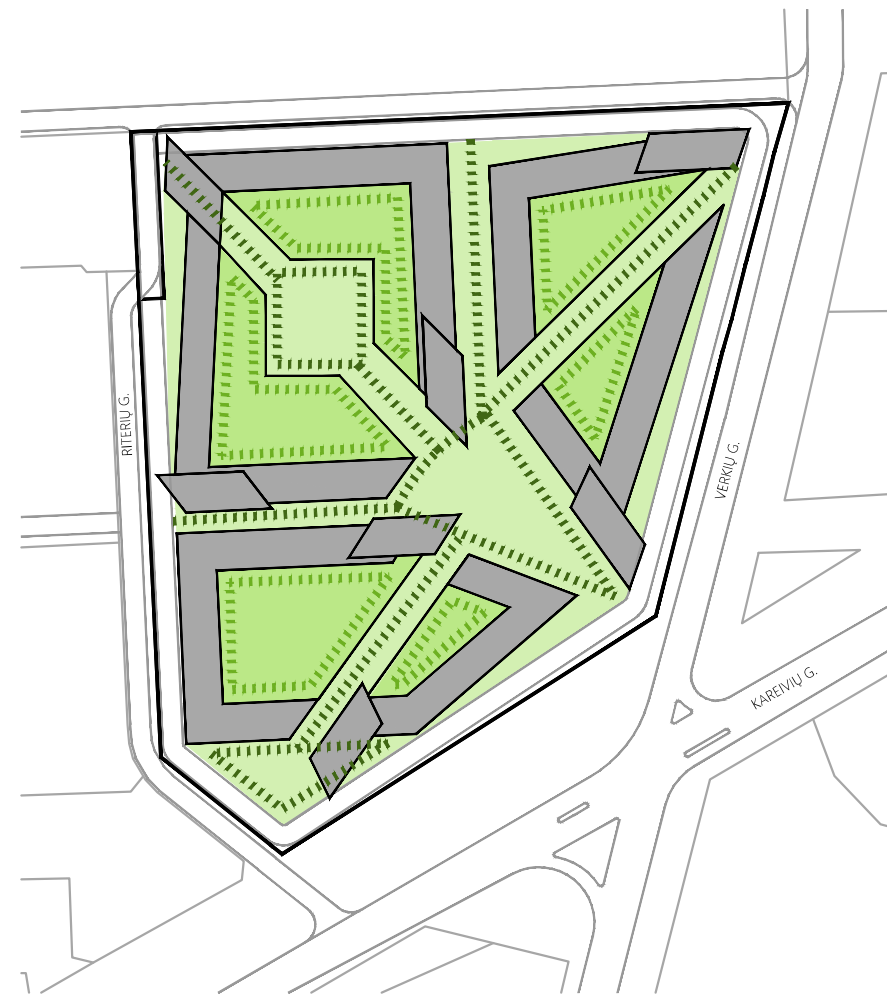
- TRANZITINIAI PĖSČIŲJŲ SRAUTAI
- LANKYTOJŲ PASISKIRSTYMAS SKLYPE
- APTARNAUJANČIO TRASPORTO PATEKIMAS Į SKLYPĄ
- ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĘ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ

KVARTALINIS UŽSTATYMAS (variantas 2)

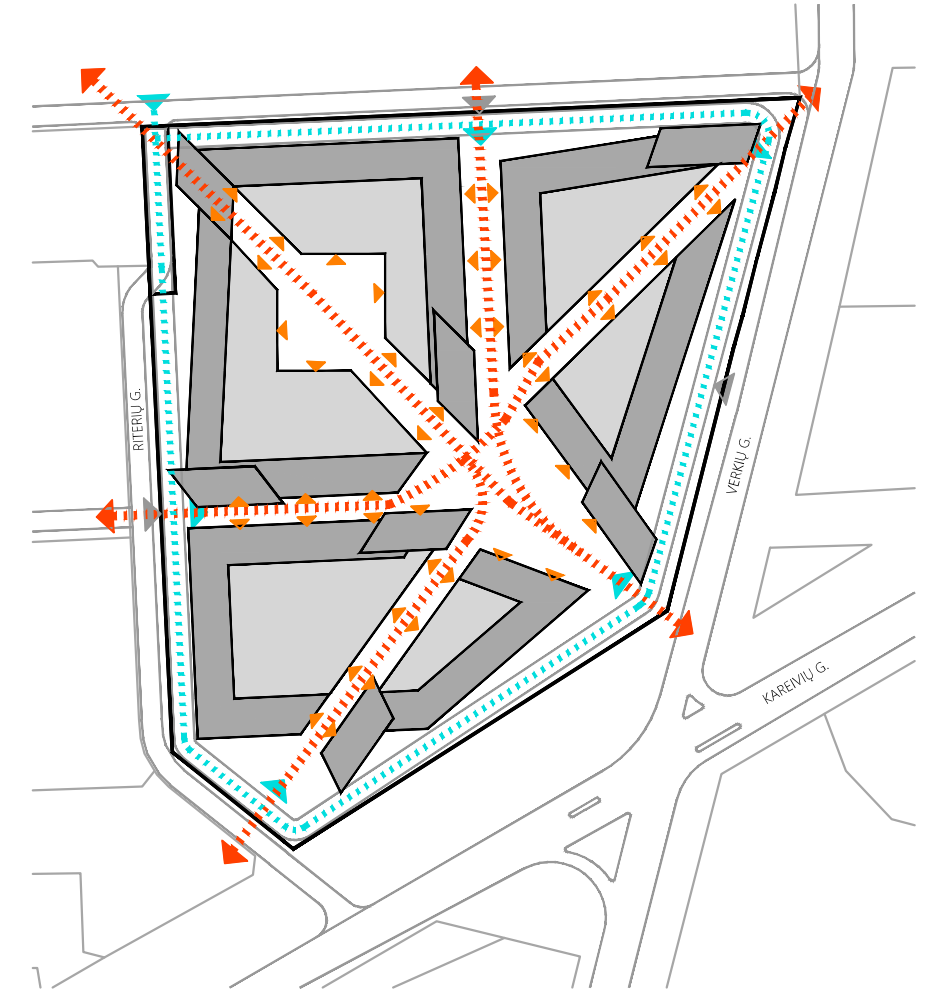
AUKŠTINGUMO SCHEMA







ERDVINĖ SCHEMA



FUNKCINIŲ RYŠIŲ SCHEMA







SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

-  2 AUKŠTŲ PASTATAI-STILOBATAI
-  4-7 AUKŠTŲ PASTATAI
-  12 AUKŠTŲ PASTATAI
-  SKLYPO INSOLIACIJOS KRYPTYS = PASTATŲ AUKŠTINGUMO DIDĖJIMO KRYPTYS

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

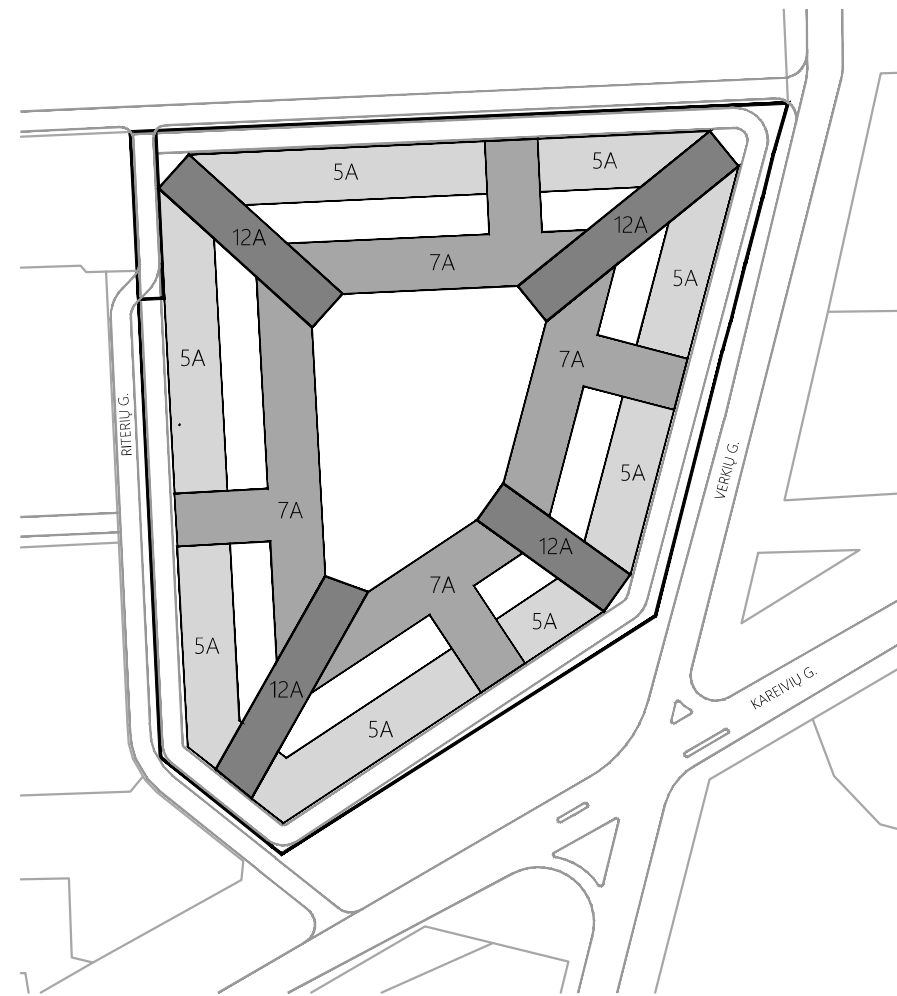
-  VIEŠOSIOS (KVARTALO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS
-  VIDINĖS (SKLYPO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

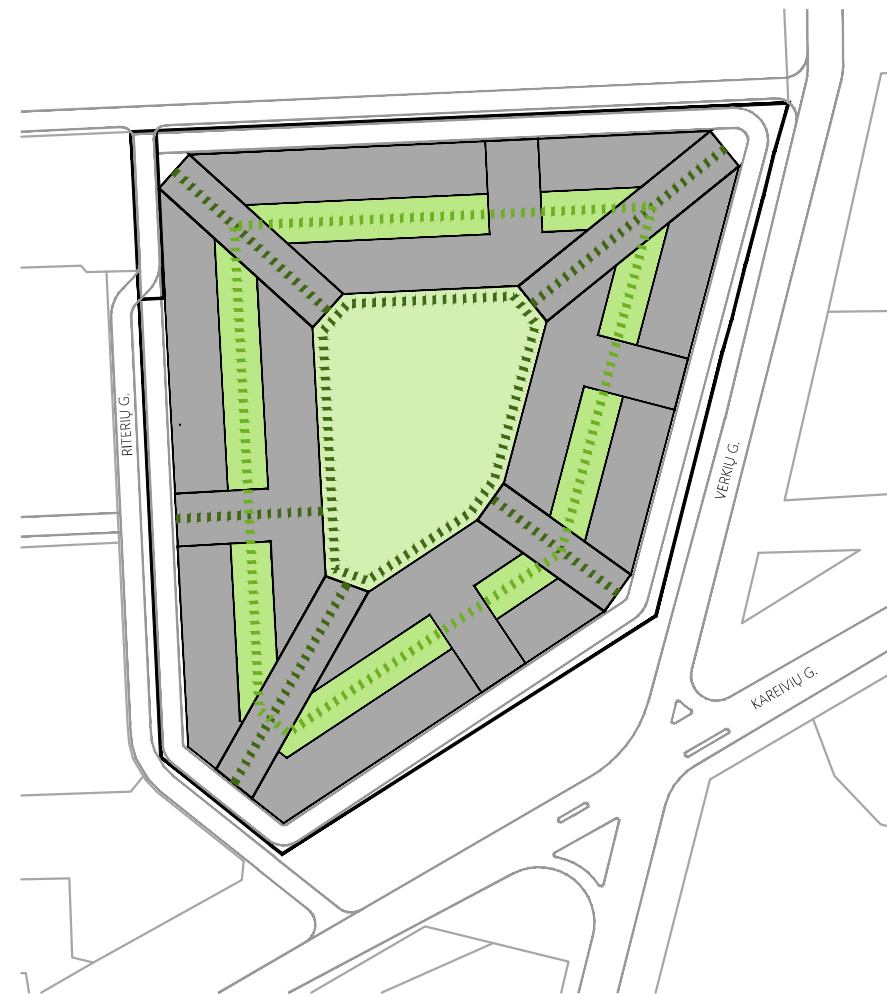
-  TRANZITINIAI PĖSČIŲJŲ SRAUTAI
-  VIDINIAI LANKYTOJŲ SRAUTAI
-  APTARNAUJANČIO TRASPORTO PATEKIMAS Į SKLYPĄ
-  ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĘ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ

PERIMETRINIS UŽSTATYMAS

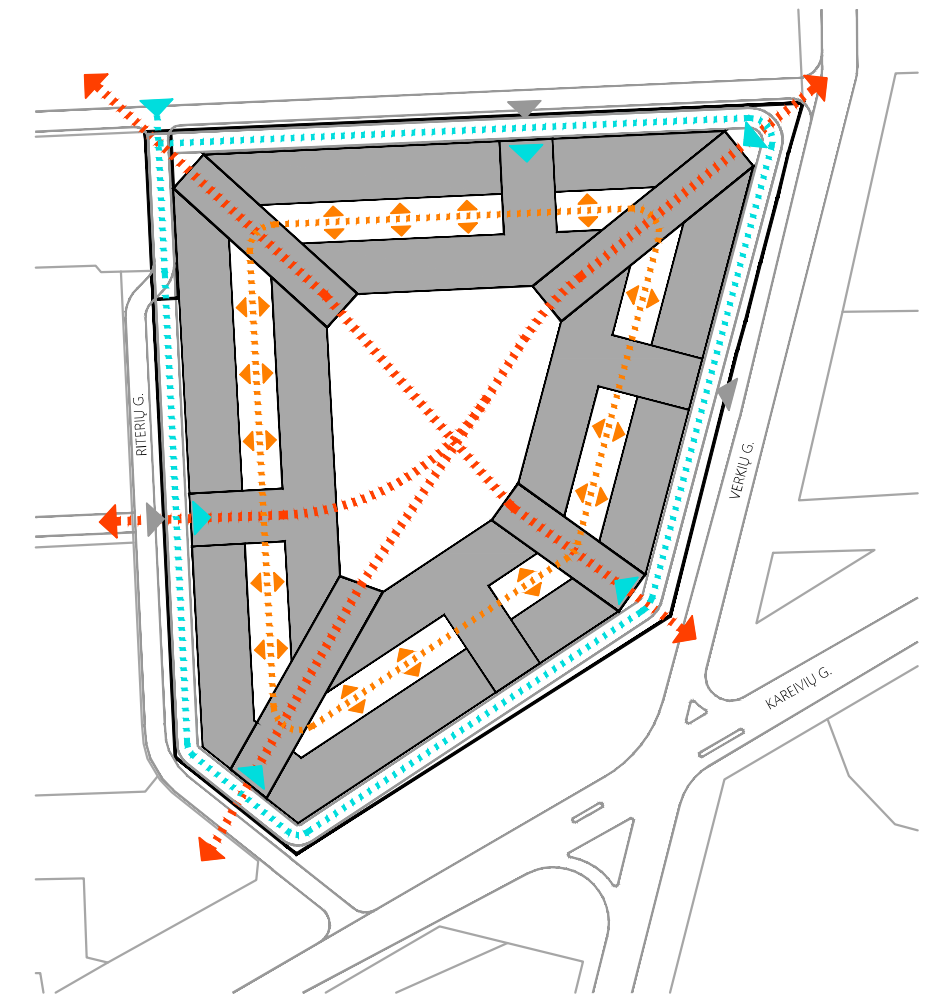
AUKŠTINGUMO SCHEMA






ERDVINĖ SCHEMA





FUNKCINIŲ RYŠIŲ SCHEMA







SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

-  5 AUKŠTŲ IŠORINIO PERIMETRO PASTATAI
-  7 AUKŠTŲ VIDINIO PERIMETRO PASTATAI
-  12 AUKŠTŲ PASTATAI

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

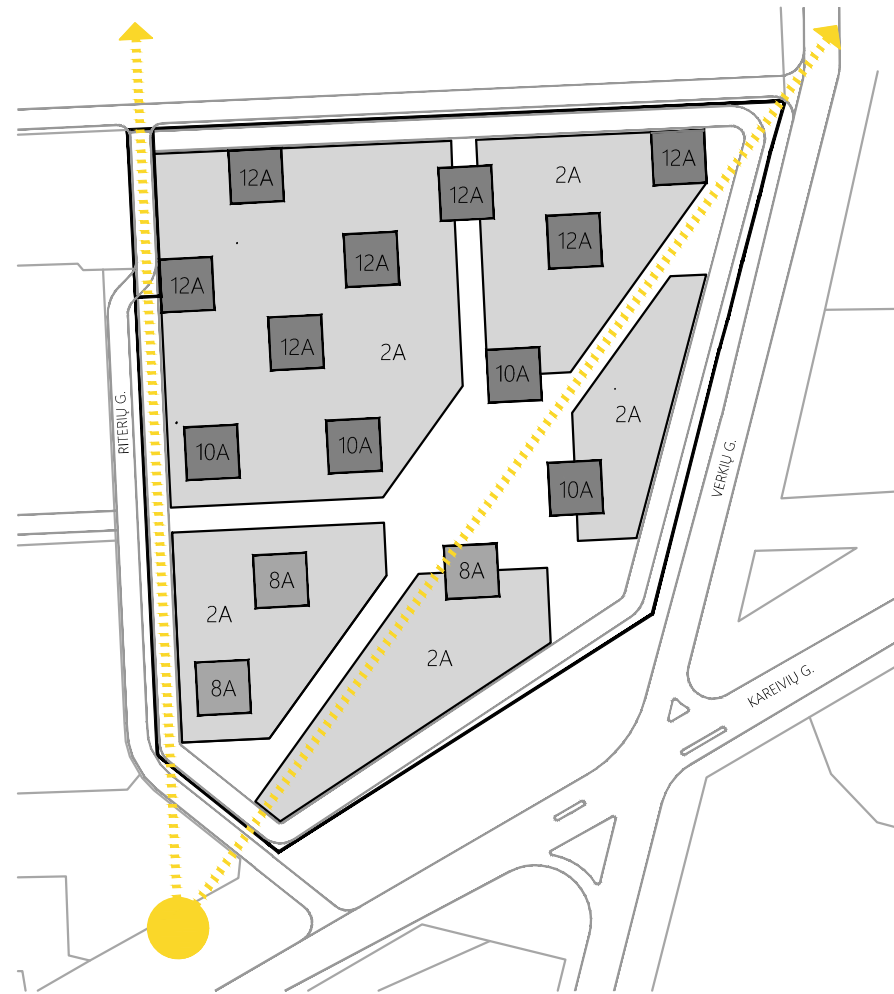
-  VIEŠOSIOS (KVARTALO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS
-  VIDINĖS (SKLYPO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :





-  TRANZITINIAI PĖSČIŲJŲ SRAUTAI
-  VIDINIAI LANKYTOJŲ SRAUTAI
-  APTARNAUJANČIO TRASPORTO PATEKIMAS Į SKLYPĄ
-  ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĘ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ

LAISVAS UŽSTATYMAS

AUKŠTINGUMO SCHEMA





SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

-  2 AUKŠTŲ PASTATAI-STILOBATAI
-  8 AUKŠTŲ PASTATAI
-  10-12 AUKŠTŲ PASTATAI
-  SKLYPO INSOLIACIJOS KRYPTYS = PASTATŲ AUKŠTINGUMO DIDĖJIMO KRYPTYS

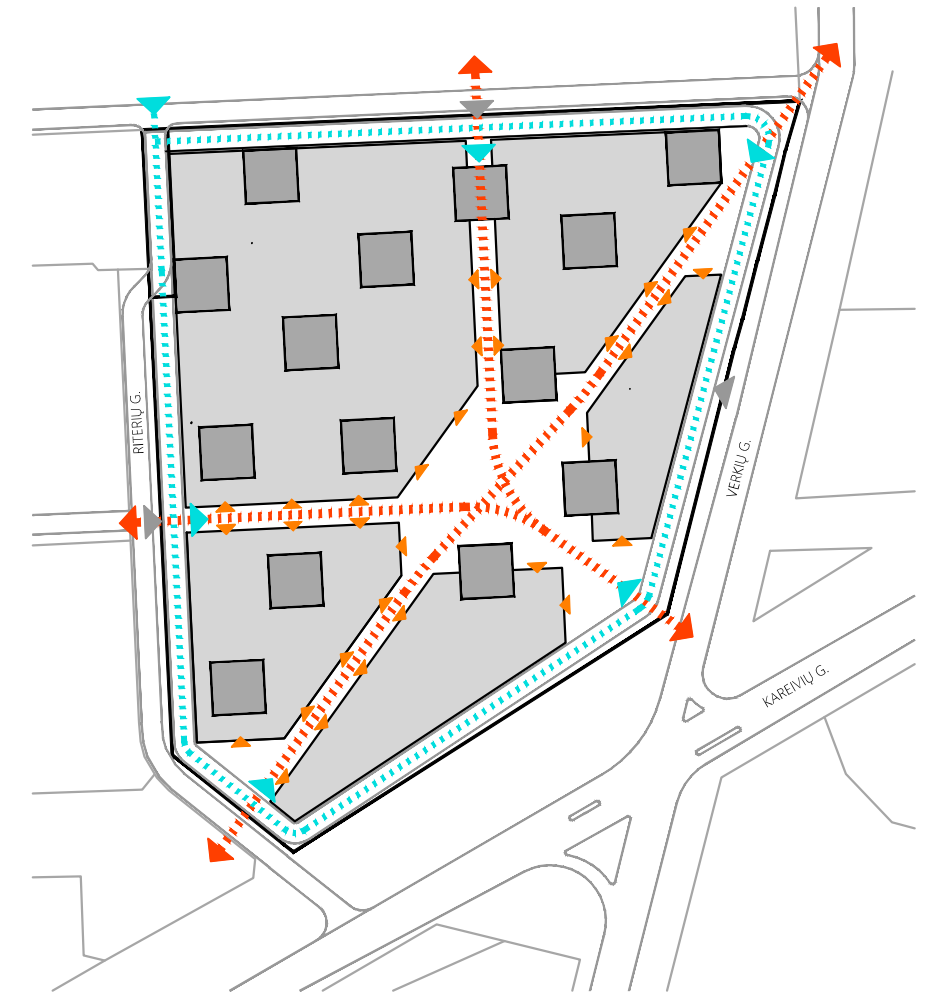
ERDVINĖ SCHEMA







SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

-  VIEŠOSIOS (KVARTALO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS FORMUOJAMOS ŽEMĖS LYGJE
-  VIDINĖS (SKLYPO) ERDVĖS SU ŽALIAIS PLOTAIS FORMUOJAMOS ANT TERASŲ

FUNKCINIŲ RYŠIŲ SCHEMA

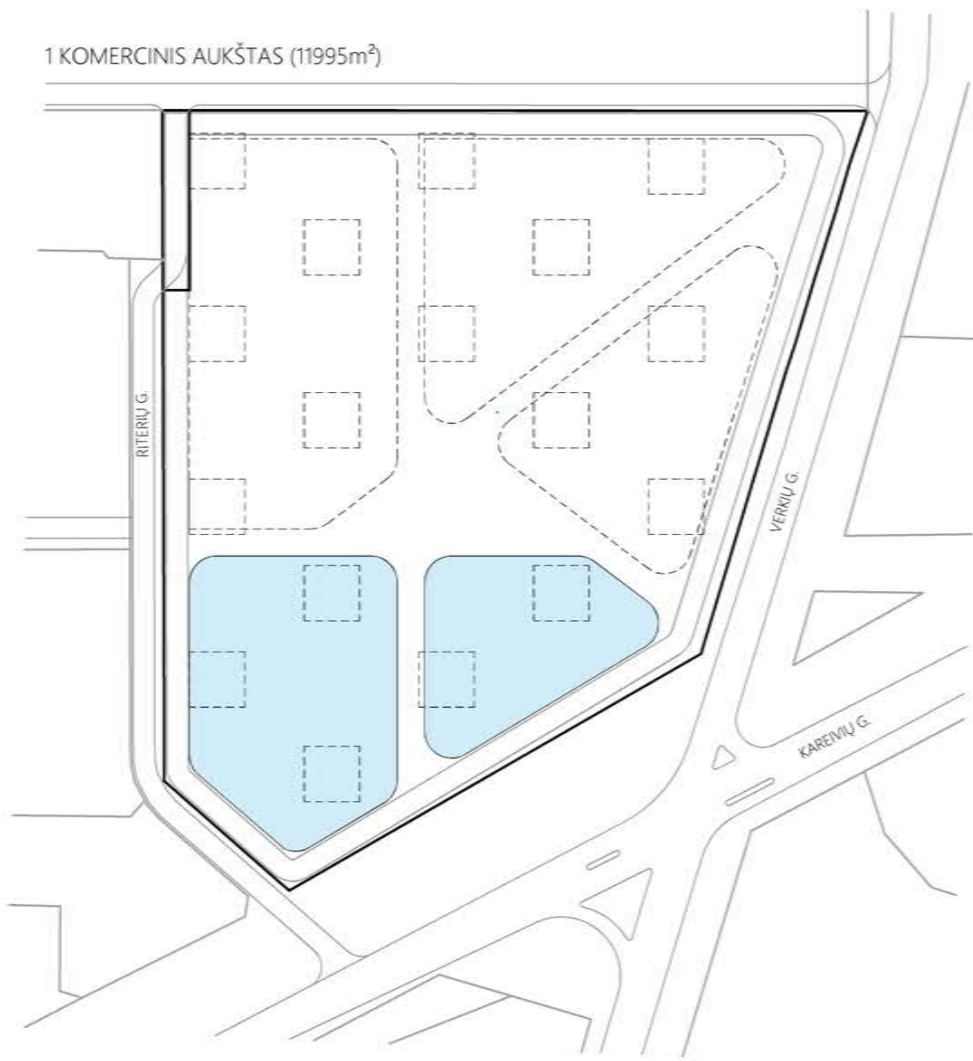


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI :

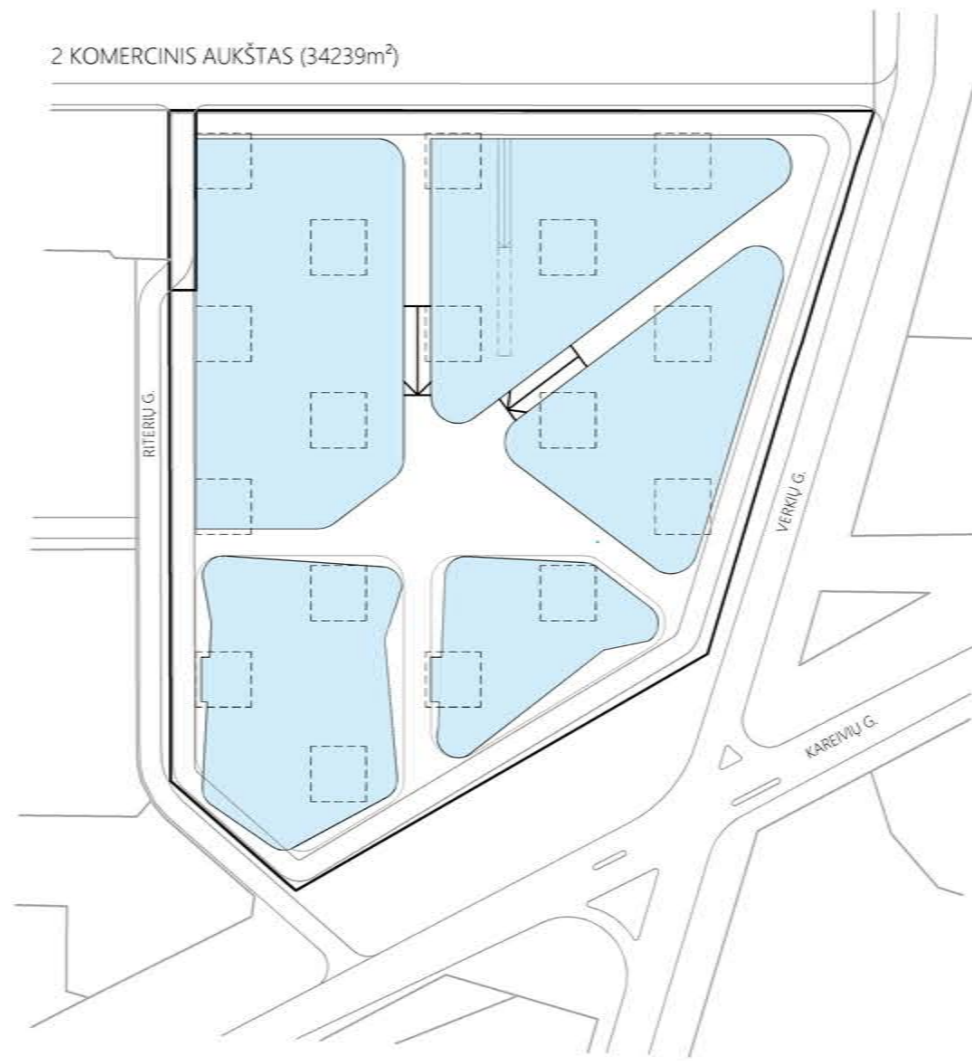
-  TRANZITINIAI PĖSČIŲJŲ SRAUTAI
-  LANKYTOJŲ PASISKIRSTYMAS SKLYPE
-  APTARNAUJANČIO TRASPOTO PATEKIMAS Į SKLYPĄ
-  ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĘ STOVĖJIMO AIKŠTELĘ



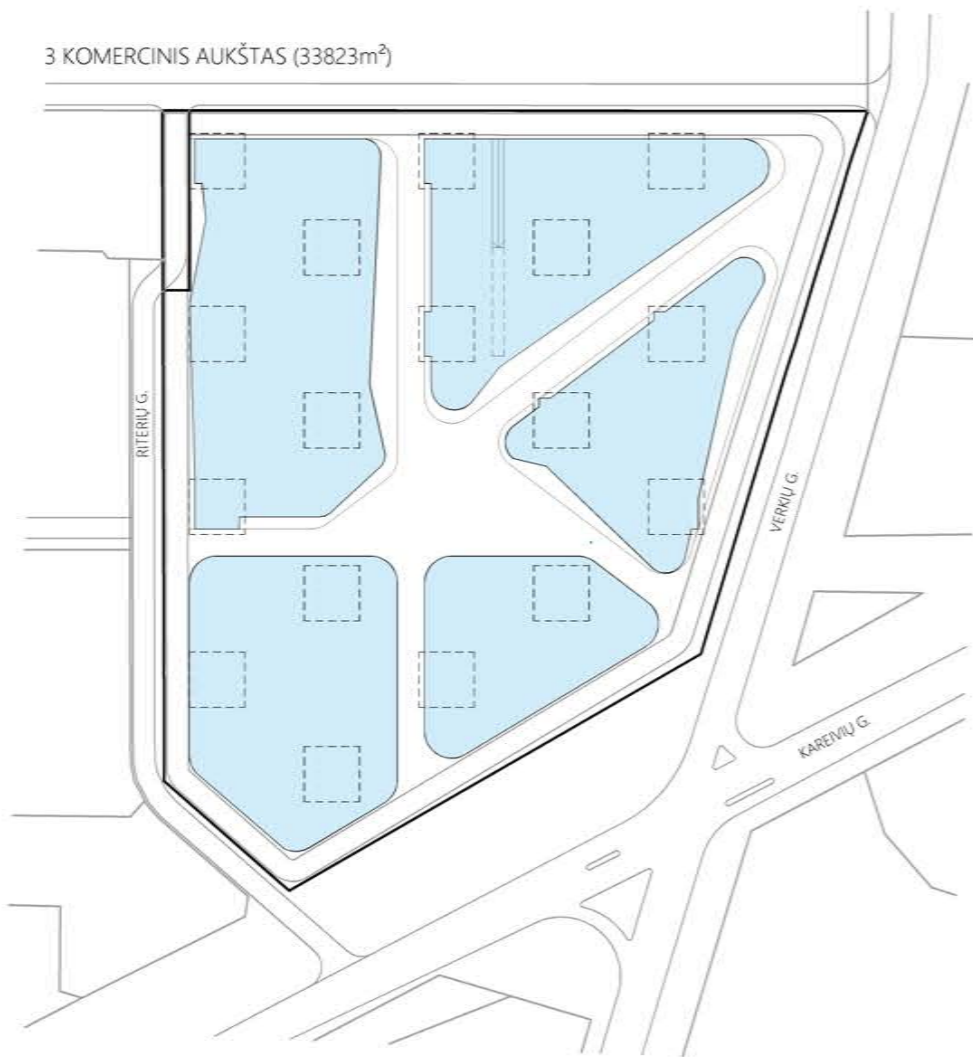
1 KOMERCINIS AUKŠTAS (11995m²)



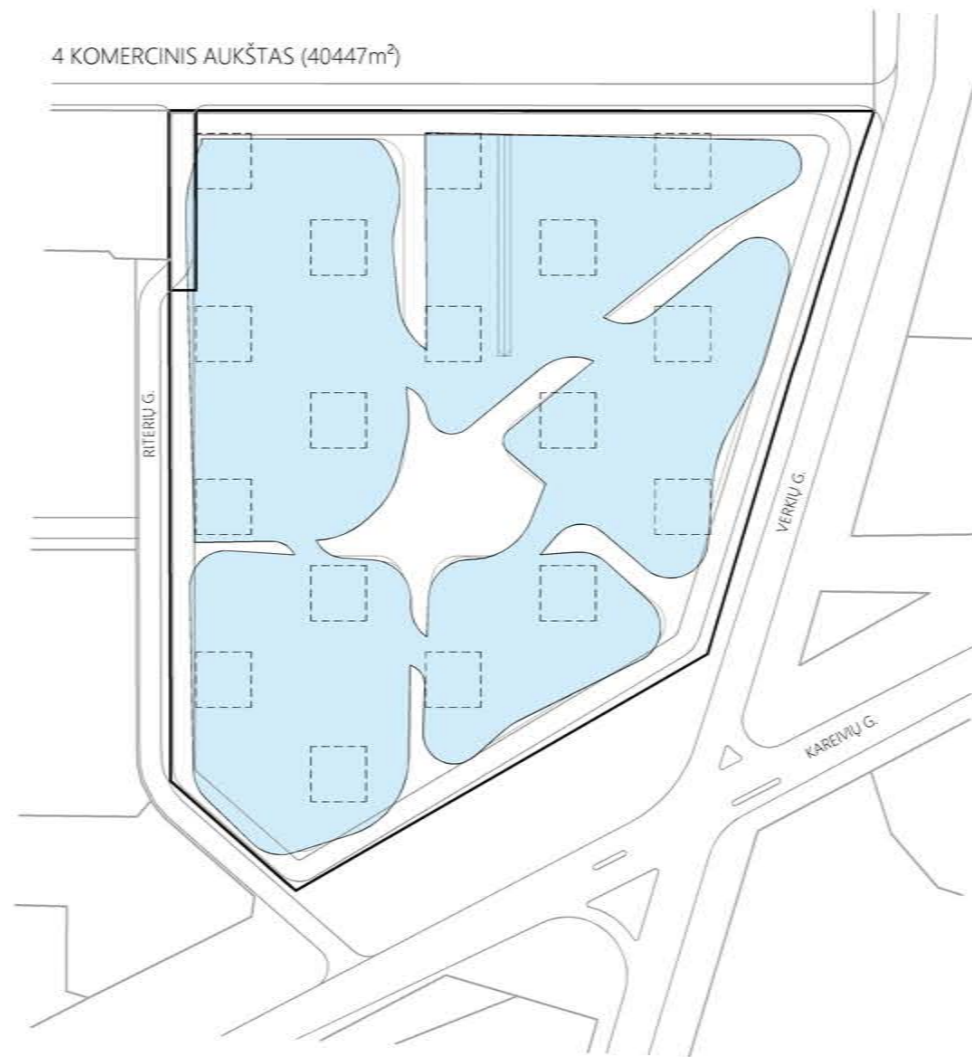
2 KOMERCINIS AUKŠTAS (34239m²)



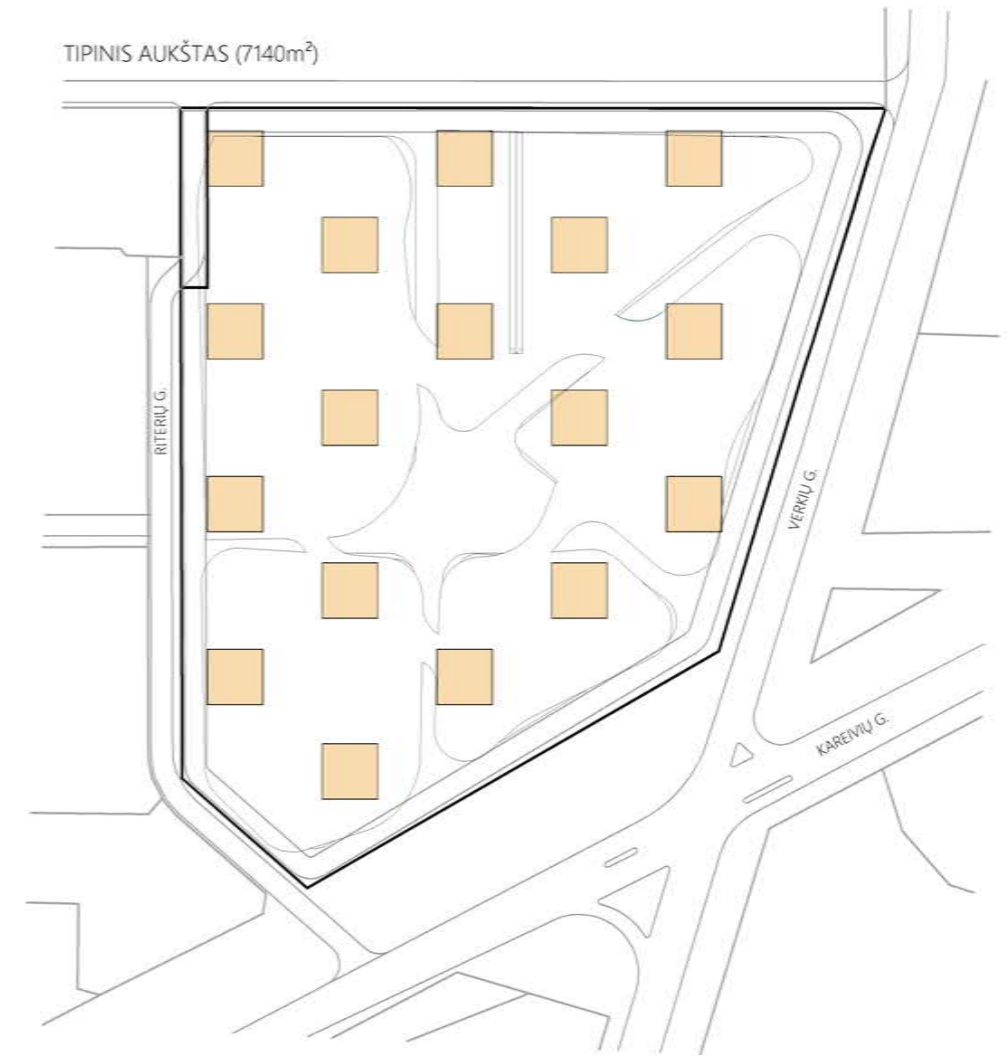
3 KOMERCINIS AUKŠTAS (33823m²)



4 KOMERCINIS AUKŠTAS (40447m²)



TIPINIS AUKŠTAS (7140m²)



FUNKCINĖS SCHEMAS

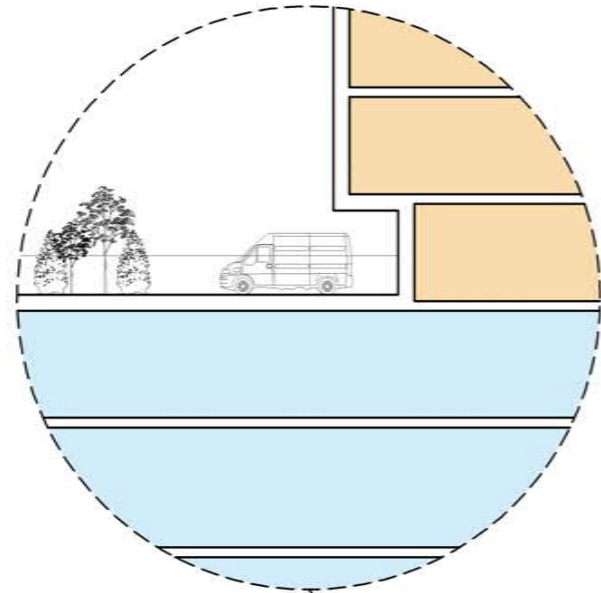
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- KOMERCINĖS PASKIRTIES PASTATAI (120504m²)
- ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAI (47880m²)

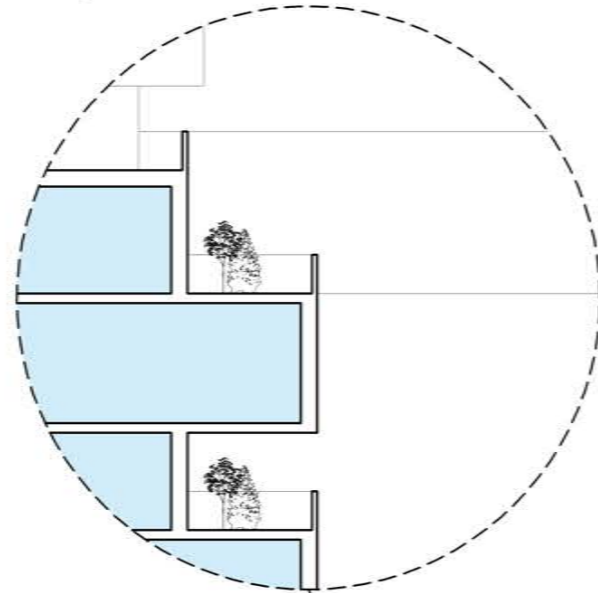
BENDRAS PLOTAS: 168384m²

PJŪVIS A-A

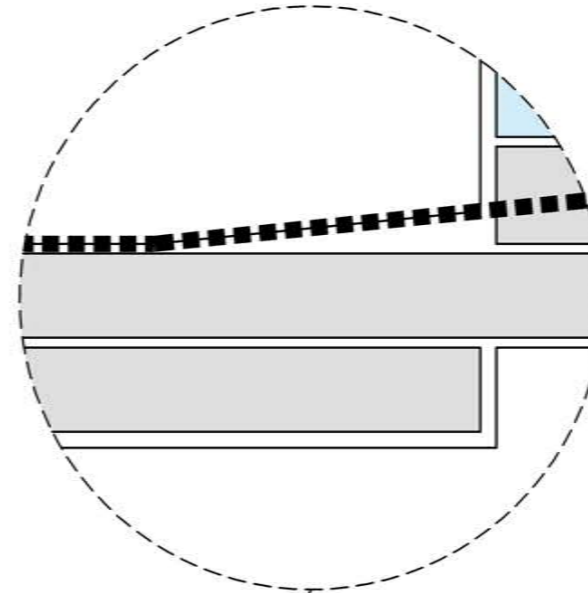
APTARNAUJANČIO TRANSPORTO PATEKIMAS
ANT STOGO TERASOS



APŽELDINTOS TERASOS / PATEKIMAS
Į PATALPAS KIEKVIENAME STILOBATO AUKŠTE

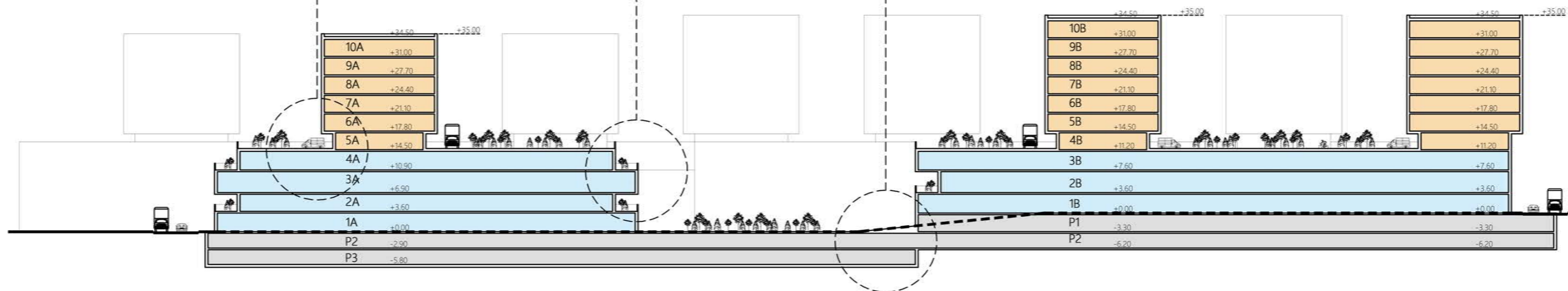


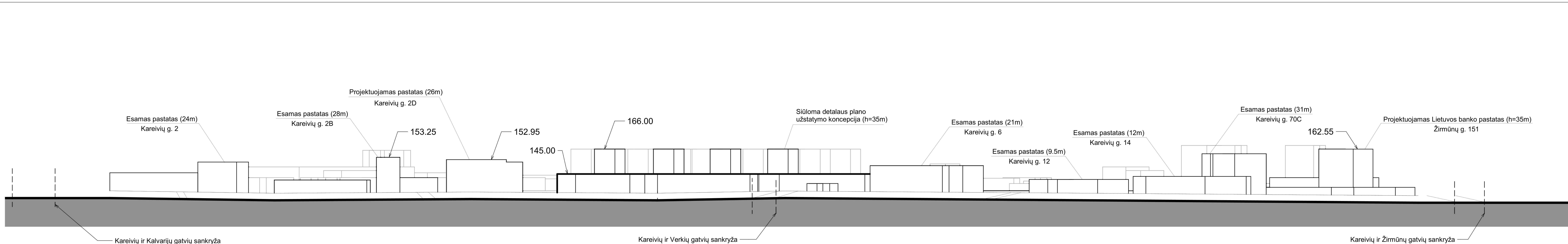
TERASAVIMAS ATSIŽVELGIANT Į
TERITORIJOS RELJEFĄ



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

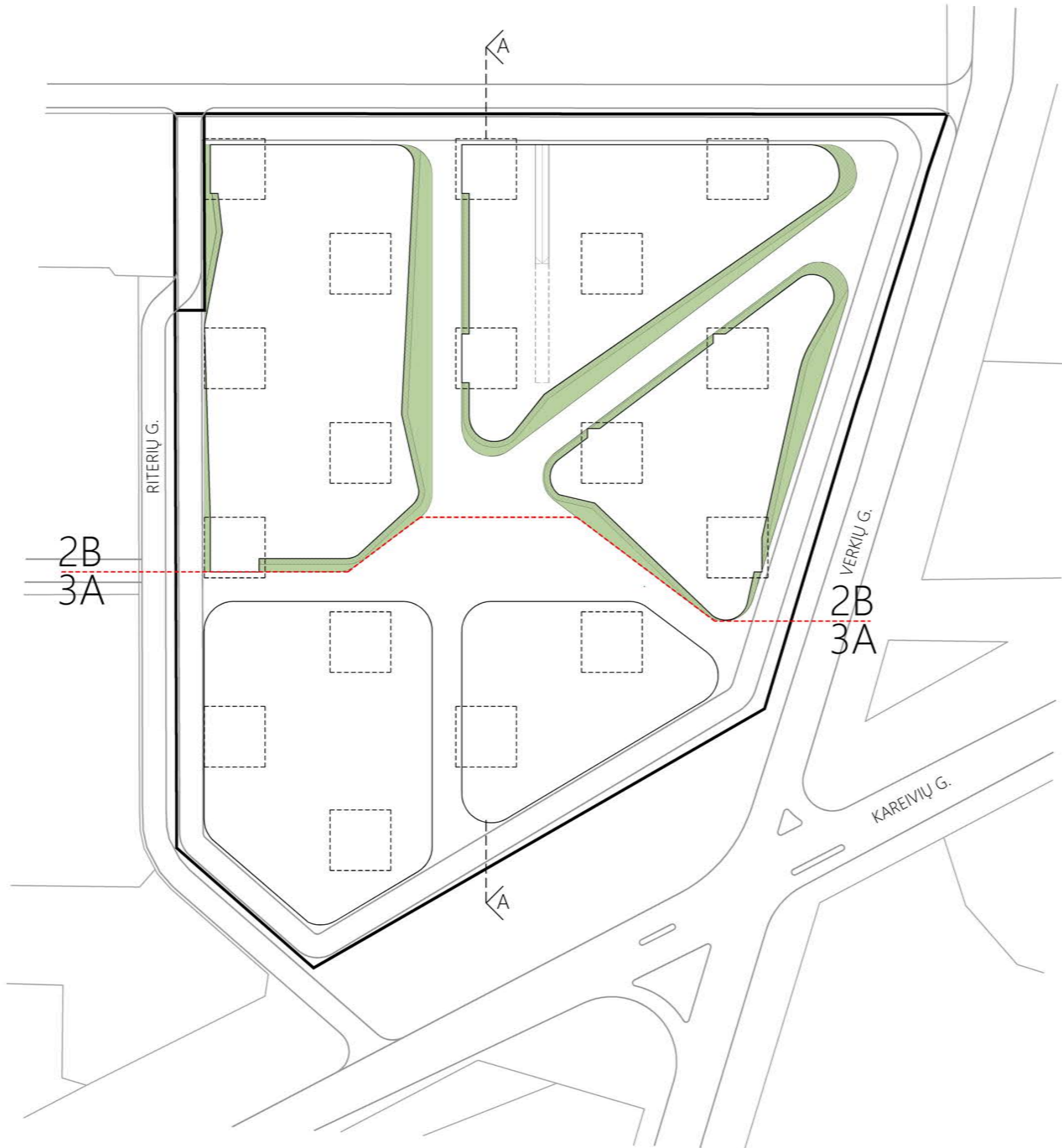
- POŽEMINIS PARKINGAS
- KOMERCINĖS PASKIRTIES PASTATAI
- ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAI





Atestato numeris	UAB "MŽ PROJEKTAI" Konstitucijos pr. 4A, Vilnius, Tel. nr.: 861454160, info@mzprojektai.lt	SKLYPO, VERKIŲ G. 50 IR GRETIMOS TERITORIJOS KAREIVIŲ IR VERKIŲ GATVIŲ SANKIRTOJE, DETALUSIS PLANAS	
		KAREIVIŲ G. ŠIAURINĖS PUSĖS IŠKLOTINĖ, PASTATŲ AUKŠČIŲ ANALIZĖ	
Brėžinio žymuo:		Lapas	Lapy
		1	1

3 KOMERCINIS AUKŠTAS



4 KOMERCINIS AUKŠTAS (STOGO TERASA)

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

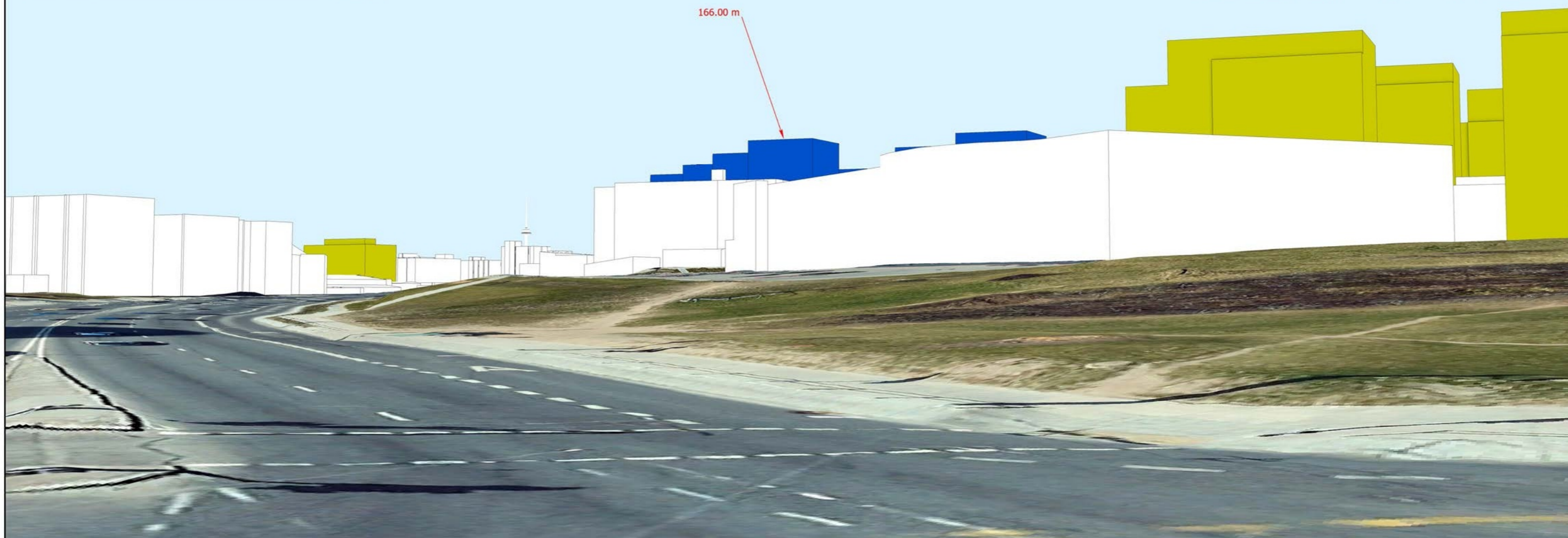
◀ PATEKIMAS Į ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATUS











Žymėjimas:

	Esama situacija
	Objektas
	Geoportalo "Vilniaus 3D planas" objektai



GIS poskyris

Objektas	Sklypo Verkijų g. 50 ir gretimos terit. Kareivių ir Verkijų g. sankirtoje det. planas inicij. pagrindu	2021-03-30	Objekto numeris	1345
Užsakovas	UAB „MŽ projektai“			

rėžinys	Virtuali panorama - Nr. 1 - Kareivių-Žirmūnų g. sankryža		
tebėjimo žąskas	X= 583910	Atstumas iki objekto (km) -	0,50
	Y= 6065659	Koordinacių sistema -	LKS-94
	Z= 120,74	Aukščių sistema -	LAS07



Žymėjimas:

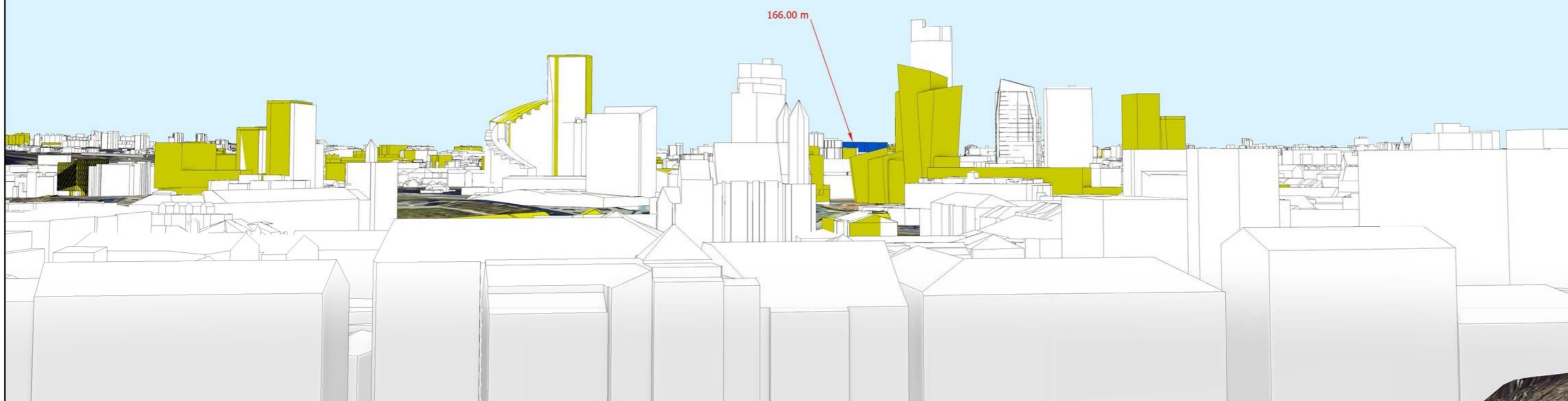
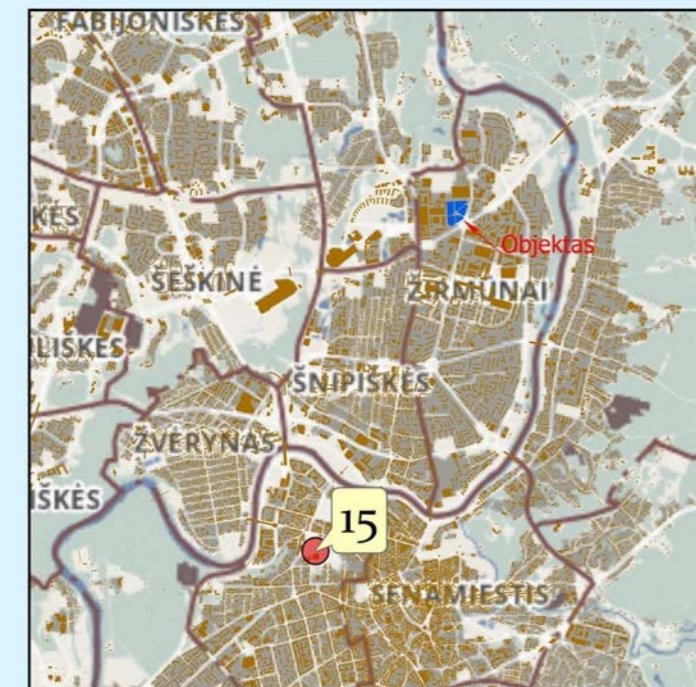
	Esama situacija
	Objektas
	Geoportalo "Vilniaus 3D planas" objektai



GIS poskyris

Objektas	Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos terit. Kareivių ir Verkių g. sankirtoje det. planas inicij. pagrindu	2021-03-30	Objekto numeris	1345
Užsakovas	UAB „MŽ projektai“			

Brėžinys	Virtuali panorama - Nr. 3 - Gedimino kalnas III (į Žirmūnus)		
Stebėjimo taškas	X= 583223,2	Atstumas iki objekto (km) -	3,37
	Y= 6061917,68	Koordinacių sistema -	LKS-94
	Z= 157,27	Aukščių sistema -	LAS07



Zymėjimas:

	Esama situacija
	Objektas
	Geoportalo "Vilniaus 3D planas" objektai

	Objektas	Sklypo Verkių g. 50 ir gretimos terit. Kareivių ir Verkių g. sankirtoje det. planas inicij. pagrindu 2021-03-30 Objekto numeris 1345		
	Užsakovas	UAB „MŽ projektai“		
GIS poskyris				

Stebėjimo taškas	Brėžinys	Virtuali panorama - Nr. 15 - Tauro kalnas		
	X= 581810,72	Atstumas iki objekto (km) -	3,80	
	Y= 6061774,72	Koordinacių sistema -	LKS-94	
Z= 134,22	Aukščių sistema -	LAS07		