

OBJEKTO NUMERIS	TP-25-03
PROJEKTO PAVADINIMAS	Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Treniotos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0039:129) inicijavimo sutarties pagrindu
ADRESAS	Treniotos g. 14, Vilnius
PLANAVIMO LYGMUO	Teritorijų planavimas – detaliojo plano koregavimas
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius
PLANAVIMO INICIATORIUS	Vytautas Kairevičius
RENGĖJAS	UAB „ARCHICOM“
PROJEKTO VADOVAS	Donatas Černeckis (A 1398)

AIŠKINAMOJO RAŠTO SUDĖTIS:

1. IŠEITIES DUOMENYS

Dokumentai, pagal kuriuos rengiamas detaliojo plano koregavimas

- 1.1. Teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (www.tpdri.lt)
- 1.2. Teisės aktų sąrašas

2. ESAMA SITUACIJA

- 2.1. Esami teritorijos reglamentai
- 2.2. Teritorijoje galiojantys planai ir reglamentai
- 2.3. Planuojamos teritorijos duomenys.
- 2.4. Reljefas, želdiniai.
- 2.5. Planuojamos teritorijos esamos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Inžinerinė infrastruktūra
- 2.6. Paveldosauginė dalis
- 2.7. Esamas teritorijos užstatymas
- 2.8. Gretimybės
- 2.9. Esami ryšiai su gretimybėmis

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

- 3.1. Pagrindiniai detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai
- 3.2. Planuojamas tūrinis-erdvinis užstatymas.
- 3.3. Eismo organizavimas
- 3.4. Sklypo plano sprendinių aprašymas. Želdinimas
- 3.5. Reglamentų nustatymas
- 3.6. Specialiosios naudojimo sąlygos
- 3.7. Higieninių reikalavimų išpildymas
- 3.8. Autotransporto sukeliama triukšmo įtakos vertinimas gyvenamojoje teritorijoje
- 3.9. Oro taršos rodiklių vertinimas
- 3.10. Natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimų pagrindas
- 3.11. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertinimas
- 3.12. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai
- 3.13. Priešgaisrinė sauga
- 3.14. Paveldosauginė dalis

4. INŽINERINIAI TINKLAI

5. PRIEDAI:

- 1 – Planavimo darbų programa su priedu;
- 2 – Teritorijų planavimo sąlygos;
- 3 – Perspektyvinio užstatymo vizualizacija ir Treniotos g. užstatymo išklotinė;
- 4 – Panorama;
- 5 – Statinių užstatymo zonos nustatymas;
- 6 – Statinių vizualizacijos;
- 7 – Želdinių inventORIZacija / arboristinis vertinimas;
- 8 – Esamas Žvėryno rajono detalusis planas;
- 9 – Nuosavybės dokumentai.
- 10 – Įgaliojimas
- 11 – Pasirašytas detalusis planas

1. Išėities duomenys

1.1. Dokumentai, pagal kuriuos rengiamas detaliojo plano koregavimas:

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti (žr. priedas Nr. 1);
- Planavimo sąlygos, gautos naudojantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (TPDRIS) (žr. priedas Nr. 2):
 1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-17 Nr. REG30308881;
 2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-12 Nr. REG30171258;
 3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-18 Nr. REG30452138;
 4. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-25 Nr. REG30785792;
 5. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-17 Nr. REG30390882.
 6. Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2025-02-14 Nr. REG30297557.
 7. Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos 2025-07-02 Nr. REG37756895

1.2. Teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (www.tpdris.lt)

Detaliojo plano koregavimas parengtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS). Informacinėje sistemoje įvykdyti parengiamasis, rengimo ir dalis baigiamojo etapo (iki sprendinių derinimo Teritorijų planavimo komisijoje). Vykdamas detaliojo plano sprendinių koregavimo procedūras, visi reikalingi procesai buvo inicijuojami www.tpdris.lt sistemoje, ten pat talpinami su šiuo procesu susiję dokumentai (prašymai, atsakymai į juos ir t.t.).

1.3. Teisės aktų sąrašas:

Pateikiamas teisės aktų, kuriais vadovaujantis parengtas detaliojo plano koregavimas, sąrašas:

- LR teritorijų planavimo įstatymas (Žin. 1995, Nr. 107-2391);
- LR statybos įstatymas (Žin. 1996, Nr. 32-788);
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin. 1995, Nr. 3-37);
- LR architektūros įstatymas (TAR 2017-06-19, 2017-10247)
- LR žemės įstatymas (Žin. 1994, Nr. 34-620);
- LR aplinkos apsaugos įstatymas (Lietuvos aidas 1992, Nr. 20-0);
- LR atliekų tvarkymo įstatymas (Žin. 1998, Nr. 61-1726);
- LR želdynų įstatymas (Žin. 2007, Nr. 80-3215);
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (TAR, 2017-07-05, Nr. 11562);
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR 2022-12-30, 2022-27591);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai (Žin. 1996, Nr. 90-2099);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR 2014-01-06, Nr. 25);
- Teritorijų planavimo normos (TAR 2014-01-08, Nr. 91);
- Teritorijų planavimo erdvinio duomenų specifikacija (TAR 2014-01-22, 2014-00398);
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas (Žin. 2005, Nr. 14-450);

- Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas (TAR 2022-05-27, 2022-11384);
- Gamtinio karkaso nuostatai (Žin. 2007, Nr. 22-858);
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR 2014-02-10, 2014-01364);
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (Žin. 2010-14-14, Nr. 146-7510);
- Atliekų tvarkymo taisyklės (Žin. 1999-07-21, Nr. 63-2065);
- Statybinių atliekų tvarkymo taisyklės (Žin. 2007-01-25, Nr. 10-403);
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (TAR 2018-02-13, 2018-02188);
- HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz–300 ghz radijo dažnių juostoje“ (Žin. 2011-03-08, Nr. 29-1374);
- Teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašas (Žin. 2000-11-22, Nr. 100-3185);
- Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos (Žin. 2001-12-19, Nr. 106-3827);
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ (TAR 2023-04-28, 2023-08199);
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ (Žin. 2002, Nr. 119-5372);
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (TAR 2024-06-14, 2024-10917);
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (TAR 2016-12-12, 2016-28700);
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (Žin. 2004-04-15, Nr. 54-1851);
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin. 2004-02-12, Nr. 23-721)
- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrine sauga“ (Žin. 2000-02-25, Nr. 17-424);
- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata ir aplinkos apsauga“ (Žin. 2000-01-27, Nr. 8-215);
- STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas. „Naudojimo sauga““ (Žin., 2008-01-03, Nr. 1-34);
- STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. „Apsauga nuo triukšmo““ (Žin., 2008-03-27, Nr. 35-1256);
- STR 2.01.01(6):2008 „Esminiai statinio reikalavimai. „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas““ (Žin., 2008, Nr. 35-1255);

3 Planuojamos teritorijos sprendiniai

3.1 Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas: Treniotos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0039:129), Vilniuje.

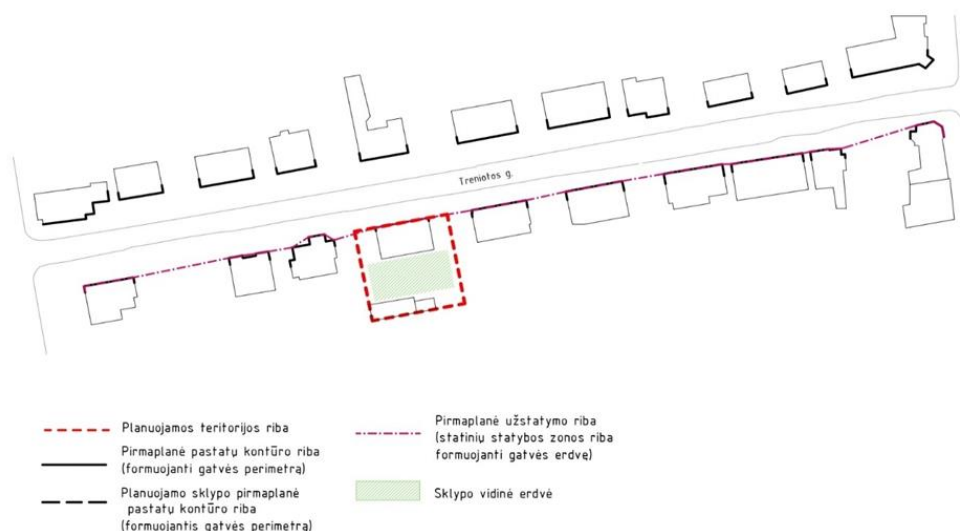
3.2 Pagrindiniai detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai: nustatyti užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką) (registro Nr. T00086338)

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų, sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, vykdyti institucijų išduotuose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

3.3 Planuojamas tūrinis – erdvinis užstatymas. Užstatymo morfotipas.

Aktualiam sklypui nustatant (tikslinant) teritorijos naudojimo reglamentus, buvo įvertinti gretimybėse esančių bei su nagrinėjama teritorija besiribojančių sklypų galiojančiuose detaliuosiuose planuose nustatyti reglamentai. (Žr. Priedas Nr. 8).



1 pav. Treniotos gatvės užstatymo schema

Schemoje (žr. 1 pav.) aiškiai matyti, kad Treniotos gatvės erdvė susiformavusi pagal kvartale vyraujančią sodybinio perimetrinio užstatymo struktūrą. Pastatai išdėstyti nedideliais atstumais vienas nuo kito, dauguma jų glaudžiami prie sklypo ribos, besiribojančios su Treniotos gatve. Kitoje gatvės pusėje esantys pastatai išsidėstę pagal tuos pačius principus – lygiagrečiai gatvei, ilgosiomis kraštinėmis. Tokiu būdu užtikrinamas vientisas ir darnius erdvinius ryšius palaikantis kvartalo urbanistinis charakteris.

Treniotos g. 14 sklype planuojama pastato rekonstrukcija grindžiama siekiu išlaikyti ir sustiprinti gatvei būdingą erdvės charakterį bei urbanistinį integralumą. Esamas pastatas yra organiškai įsiliejęs į Treniotos gatvės struktūrą – jis formuoja vientisą pirmaplanio perimetrinio užstatymo liniją, būdingą šiai miesto daliai.

Rekonstrukcijos sprendiniais neplanuojami jokie raiškūs pokyčiai galintys turėti įtakos užstatymo charakteriui, masteliui ar santykiui gatvei. Rekonstruojant užstatymą susiformavusiose

išklotinėse leidžiama tik nedidelė aukštingumo kaita, kuri jautriai pabrėžia istoriškai susiformavusios urbanistinės aplinkos raidą. Pastato tūris ir architektūrinė išraiška, bet kurioje išklotinės vietoje, privalo išlikti derantys su aplinkiniais pastatais. Išklotinėse įžvelgto charakterio (jvaizdžio ir aukštingumo) užstatymas atitinkantis (kvartalui būdingą) užstatymo kompoziciją, padės pabrėžti nuoseklią išklotinės aukštingumo kaitą. (žr. Priedas Nr. 3).

Bendrojo plano sprendiniais nustatius teritorijai būdingą, pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius susiformavusį užstatymo charakterį, kuriam būdingi perimetrinio miesto vilų užstatymo bruožai (pastatų išdėstymas palei gatvę, reguliarūs atstumai, apželdinimas), detaliojo plano koregavimo sprendiniais sklypui nustatomas **mv* (miesto vilų) užstatymo tipas**.

★ Šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausiai kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiamas formuoti mažiau intensyvią, gausiai apželdintą užstatymą.

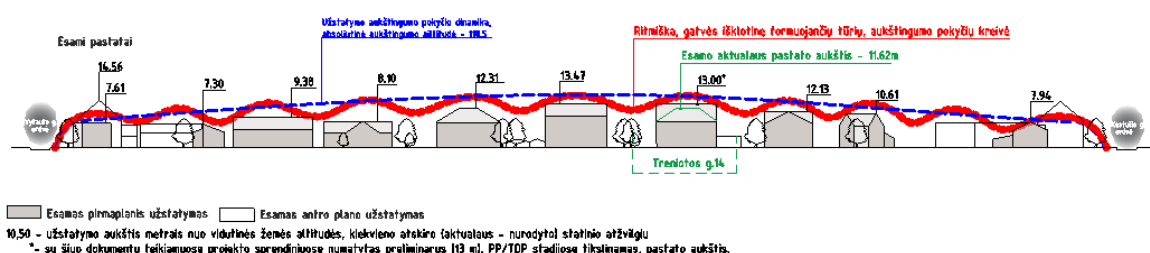
3.4 Galimos užstatymo koregavimo architektūrinės priemonės

Įvertinus perspektyvinio sklypo užstatymo galimybes ir esamo aplinkinio užstatymo charakterį, rekonstrukcijos sprendiniais turėtų būti numatyta tūrio korekcija, atitinkanti pagrindinį pastato jvaizdį ir statytojo poreikius, praturtinta modernaus išpildymo architektūrinės raiškos priemonėmis.

Rekonstruojant galima numatyti mansardos įrengimą (koreguojant stogo konstrukcijas ir tūrį), suformuojant funkcionalias, įvairiapusės orientacijos, komfortiškai apšviestas erdves. Rekomenduojami santūraus jvaizdžio, jaukaus mastelio, aplinkai būdingo kolorito architektūrinės išraiškos akcentai. Prieš projektinius siūlymus (DP apimtyje) buvo įvertintos dvi galimos rekonstravimo išbaigimo alternatyvos – rekomendacinio pobūdžio (žr. priedą Nr. 6).

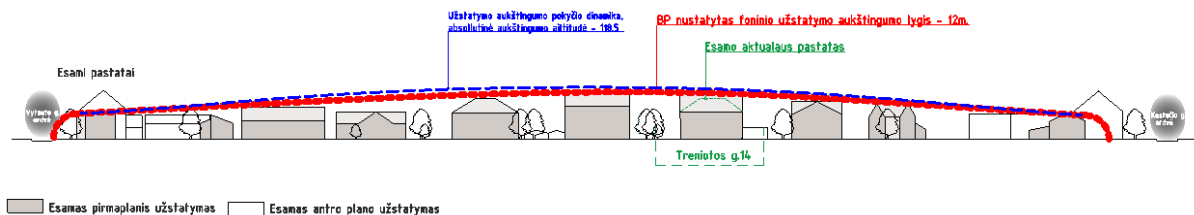
3.5 Užstatymo aukštingumas

Aktualiam sklypui galimas maksimalus užstatymo tūris (apskaičiuotas pagal nustatytus reglamentus) formuojamas atsižvelgiant į Treniotos gatvės urbanistinę struktūrą ir išklotinės charakterį, siekiant papildyti gatvės erdvinę kompoziciją bei formuoti nuoseklią ir ritmiškai kintančią pirmaplanio užstatymo aukštingumo kreivę.



2 pav. Treniotos gatvės išklotinės schema

Atsižvelgiant į BP sprendiniais aktualioje zonoje nustatytus ribinius (didžiausius galimus/priimtinius) užstatymo reglamentus, užstatymo aukštingumo pakeičio dinamiką gali būti ryškinama aktualios gatvės išklotinės viduryje (išklotinės aukštingumo pakeičio „zenitą“ formuojančiame ruože):



3 pav. Treniotos gatvės išklotinės schema

Suformuotos trys skirtingos aukštingumo reglamentinės zonos „A“, „B“, „C“

„A“ užstatymo zonoje dominuojantis aukštingumas – ≤ 12 metrų neviršija BP nustatyto foninio aukštingumo, detaliau (žr. priedas nr. 07, aiškinamojo rašto papildomi reglamentai nr. 18)

„B“ užstatymo zonoje aukštingumas – ≤ 15 metrų, iki 20% pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės ploto sklype gali būti iki 15 m. Detaliau (žr. priedas nr. 07, aiškinamojo rašto papildomi reglamentai nr. 18)

„C“ užstatymo zonoje aukštingumas – esamas

Vadovaujantis galiojančio Bendrojo plano sprendiniais bei Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatyto taisyklėmis (nuo 2025-09-15 galiojančia redakcija, kuri skelbiama čia: <https://www.e-tar.lt/portal/en/legalAct/38ed4f61904e11efa605b9842742bf37/asr>), numatomas 2 aukštų pastatas su įrengta mansarda, kuri pagal galiojančių Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklę 2.10 p. bus laikoma atskiru aukštu po mansardos įrengimo. Todėl numatomas maksimalus pastato aukštingumas – 3 (trys) aukštai.

Todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nurodomas bendras aukštų skaičius: 3 aukštai. Dėl numatomo mansardos įrengimo esamas neįrengtos mansardos aukštas aptariamas kaip būsimas trečias aukštas.

Nenumačius detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, kad planuojamas bendras aukštų skaičius: 3 aukštai, nebus galimybės įrengti mansardos

3.6 Reglamentų nustatymas

Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo dokumento aiškinamojo rašto 3.10; 3.11; skyriuose detalizuotus sprendinius, aktualiam sklypui nustatomi žemiau konkretizuotų sklypo naudojimo reglamentų visuma:

- Paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT)
- Naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; (G2)
- Užstatymo tankis – 40%*
*Pagal Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtintus „Gamtinio karkaso nuostatus“ į detalizuojamą sklypą patenka gamtinio karkaso sudedamoji dalis – nacionalinis migracijos koridorius, kurio gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas stipriai pažeistas ir atitinkamai nurodytose zonose galimas užstatymo tankumas didesnis $\geq 50\%$.
- Užstatymo intensyvumas – 0.6**
** Esant poreikiui ir numatant visą automobilių stovėjimą vien požeminėse aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui), galėtų būti svarstoma galimybė vadovaujantis galiojančiu reglamentu taikyti

maksimalų iki 10% UI padidinimą, jeigu tai neprieštarauja tuo metu galiojantiems teisės aktams. Tokiu atveju UI padidėja iki – 0.7

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 50%***

***Remiantis Aplinkos ministro 2027-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis „Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, “ Daugiabučių ir bendrabučių teritorijose, esančiose stipriai pažeisto geoekologinio potencialo zonose, priklausomųjų želdynų norma sudaro 40 % sklypo ploto. Atsižvelgiant į planuojamai teritorijai galiojantį, Vilniaus m. bendruoju planu nustatytą, 39 tekstinį reglamentą, įvertinus teritorijų planavimo proceso metu nustatytas reikšmingas aplinkybes – priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto planuojamai teritorijai padidinamas 10 procentinių punktų. Nustatomas 50% želdynų plotas.

- Leidžiamas pastatų aukštis (metrais nuo žemės paviršiaus) – „A“ dalyje – iki 12 m, „B“ dalyje iki 15 m, „C“ dalyje – esamas.
- Leidžiamas pastatų aukštis – (maks. Aukščio altitudė) – „A“ dalyje – 115.5, „B“ dalyje – 118.5, „C“ dalyje – esamas.
- Pastatų aukštų skaičius – „A“ dalyje – 2 aukštai, „B“ dalyje – 3*****, „C“ dalyje esamas.
***** Įgyvendinant detaliuoju planu nustatytą užstatymo aukštingumo reglamentą reikia vadovautis Aplinkos ministro 2025-06-27 įsakymu Nr. D1-94 patvirtintomis Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklėmis pagal kurias:
 - **2:10 Mansarda** – pastogėje įrengtas aukštas arba jo dalis, kurio (kurios) dalis sienų gali būti nuožulnios ir kurį (kurią) paprastai riboja pastato viršutinio aukšto perdanga, šlaitinis stogas ir išorės sienos (Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių 2.10 punktas)
 - **126.11 Pastato aukštų skaičius** – pagal antžeminių aukštų kiekį, neįskaitant požeminių aukštų, neįrengtų pastogės patalpų, antstatų. Jeigu prie esamo pastato pristatytame priestate yra didesnis antžeminių aukštų skaičius (neskaitant rūšių, pusrūšių (cokolinių aukštų), pastogės patalpų ir antstatų) negu pagrindiniame pastate, viso pastato aukštų skaičius nustatomas pagal priestato aukštų skaičių“.

Papildomi reglamentai

- Sklypo plano (gerbūvio rangos) elementų – takų, takelių atraminių sienelių ir/ar kitų nesudėtingų statinių bei jiems eksploatuoti reikalingų inžinerinės infrastruktūros elementų (jų apšvietimas, lietaus nuotekų surinkimo nuo jų sistemos) įrengimo galimybė numatoma visame sklype. Konkreti, šių elementų, vieta turėtų būti parenkama pagal sklypo eksploatavimo poreikius, techninių projektų rengimo metu, pagal galiojančių STR ir kitų teisės aktų reikalavimus;
- Projektuojant, techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 6. d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintu “Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų”. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami rengiant statinio techninius projektus, vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančiais teisės aktų reikalavimais.
- Užstatymo zonos ir jų aukštingumas planuojamoje teritorijoje reglamentuojamas taip, kad nedarytų įtakos insoliacijos ir natūralaus apšviestumo sąlygoms greta planuojamos teritorijos esantiems ir projektuojamiems pastatams; išlaikomi normatyviniai atstumai nuo sklypo ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, nustatytą Sveikatos apsaugos ministro 2000-05-24 įsakymu Nr. 277 patvirtintą – HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

- Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti Aplinkos ministro 2016-12-12 įsakymu Nr. D1-878 patvirtintu STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, kurio 7 priedas išvardina BESIRIBOJANČIŲ ŽEMĖS SKLYPŲ (TERITORIJŲ) SAVININKŲ AR VALDYTOJŲ RAŠYTINIŲ SUTIKIMŲ PRIVALOMUMO ATVEJUS.
- Rengiant statinių projektus koreguojamame sklype, atsižvelgti į Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintus „Gamtinio karkaso nuostatus.
- Pagal LR Architektūros įstatymo 12 str. 2 punktą „Projektiniai pasiūlymai dėl statinių, kuriems 50 ir daugiau metų ir kuriuos numatyta griauti siekiant statyti naują statinį arba numatyta rekonstruoti, kai jų griovimui ar rekonstravimui raštu prieštarauja suinteresuotos visuomeninės organizacijos (organizacijos, atstovaujančios visuomenei ar jos daliai, kuriai daro arba gali daryti poveikį veiksmai (sprendimai) ar neveikimas architektūros srityje arba kuri yra suinteresuota architektūros vystymu), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro nustatyta tvarka, vadovaujantis Statybos įstatymu, derinami tik gavus nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos išvadą, kad šiems pastatams nereikalinga teisinė apsauga. Apie numatomą šių statinių projektavimą ir visuomenės dalyvavimą svarstant projektinius pasiūlymus informuojama vadovaujantis Statybos įstatymu.“
- Pagal bendrojo plano sprendinius sklypui galioja BP tekstiniai reglamentai Nr. 02;03;04;05;10;18;32;39, tačiau:
Įvertinus esamą sklypo situaciją ir planuojamus sprendinius, reglamentų Nr. 02;03;04 taikymas nėra su išlygomis dėl žemiau aprašomų priežasčių:

Nr. 02 – reglamentas numato galimybę didinti UI iki 10%, jei primajame aukšte įrengiama socialinė ar komercinė infrastruktūra. Kadangi projekte nenumatyta įrengti socialinės ar komercinės paskirties patalpų pirmame aukšte, reglamento nuostata dėl galimybės padidinti užstatymo intensyvumą iki 10 % šiuo metu nėra taikytina ir aktuali.



4 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 02 schema

Nr. 03 – reglamentas numato galimybę rengiant vietovės lygmens TPD, UI padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specelizuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Požeminio užstatymo numatymas atsižvelgiant į šiuo metu esamą ir perspektyvinį sklypo eksploatavimo režimą – neaktualus, šio teritorijos planavimo dokumento rengimo metu

nedetalizuojamas. Atitinkamo užstatymo tipo sprendinius (atsiradus poreikiui) nurodoma vertinti/numatyti atsižvelgiant į statybos techninio reglamento nuostatas.

Esant poreikiui ir numatant visą automobilių stovėjimą vien požeminėse aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui), galėtų būti svarstoma galimybė vadovaujantis galiojančiu reglamentu taikyti maksimalų iki esant poreikiui ir numatant visą automobilių stovėjimą vien požeminėse aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui), galėtų būti svarstoma galimybė vadovaujantis galiojančiu reglamentu ir taikyti maksimalų iki 10% UI padidinimą, jeigu tai neprieštarauja tuo metu galiojantiems teisės aktams.

10% UI padidinimą, jeigu tai neprieštarauja tuo metu galiojantiems teisės aktams.



5 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 03 schema

Nr. 04 – reglamentas taikomas tik naujai statomiems ar rekonstruojamiems pastatams, kurių bendras plotas viršija 5000 m². Kadangi rekonstruojamo daugiabučio bendras plotas ir perspektyvinės užstatymo galimybės neviršija 5000 m² pastato ploto, sertifikavimas neprivalomas.

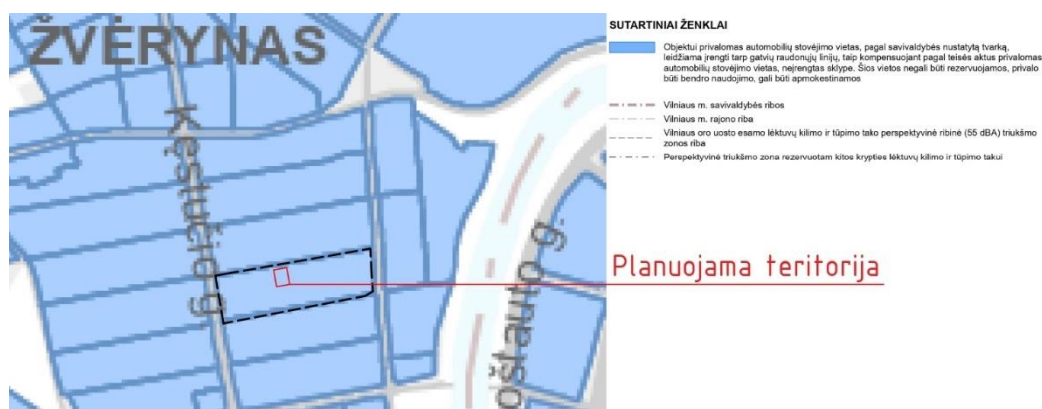


6 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 04 schema

BP tekstiniai reglamentai: Nr. 05, 10, 18, 32, 39 – taikomi pagal numatytą funkciją ir sklypo padėtį, jų reikalavimai yra įvertinti ir įgyvendinti, numatant sklypo naudojimo reglamentus.

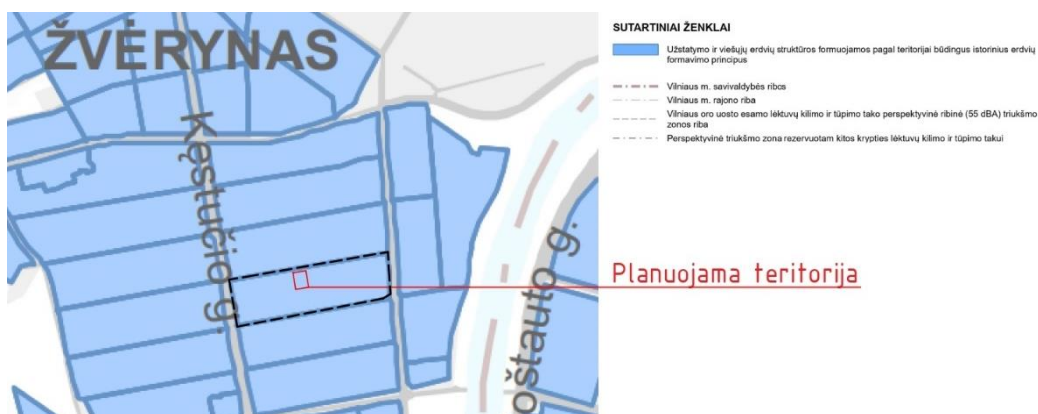
Nr. 05 – reglamentas numato, jog objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant

pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietos, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestintos. Detaliau aprašyta 3.9 punkte. Reikalingų automobilių stovėjimo vietų poreikis.



7 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 05 schema

Nr. 10 – reglamentas Numato, kad užstatymo ir viešųjų erdvių struktūra turi būti formuojama atsižvelgiant į teritorijai būdingus istorinius erdvinės struktūros formavimo principus.



8 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 10 schema

Treniotos g. 14 sklypas patenka į susiformavusią urbanistinę struktūrą, kurioje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas. Rekonstruojamas pastatas išlaiko esamą užstatymo logiką, tūrinę kompoziciją bei gatvės užstatymo liniją. Pastato rekonstrukcija (mansardos įrengimas nepažeidžia teritorijai būdingų istorinio užstatymo principų, todėl reglamento reikalavimai yra įgyvendinami.

Nr. 18 – reglamentas numato, jog taikytini detalesni reglamentai kultūros paveldo brėžiniuose – Detaliau žr. 3.20 Paveldosauginė dalis



9 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 18 schema

Detalizuojant pagal BP didžiausio galimo (ribinio) aukštingumo parametro numatymo galimybę atsižvelgta į tai, kad sklypas Treniotos g. 14 Vilniuje, patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies Žvėryno (kodas 33652) ir Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) teritoriją, kurioje vyraujantis foninis užstatymas 12 metrų. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) „iki 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės ploto sklype gali būti iki 15 m“. Konkrečiau užstatymo aukštingumo ribiniai parametrai (jų nustatymas) detalizuoti/ vizualizuoti TPD priede Nr. 03, aiškinamojo rašto dalyje 3.5 „Užstatymo aukštingumas,“ papildomi reglamentai nr. 18.

Siekiant sudaryti sąlygas formuoti, (ryškinti) nuoseklią ir ritmiškai kintančią pirmaplanio perimetrinio miesto vilų užstatymo aukštingumo kreivę, atsižvelgiant į:

- vertintą, aktualaus kvartalo užstatymo aukštingumo studiją (užstatymo išklotinę);
- Vilniaus miesto BP nustatytus ribinius, reguliuojamus aukštingumo parametrus,

detalizuoti esamo/ būsimą (galimą) užstatymo skaičiavimai, konkrečiau pateikti grafiškai žemiau:

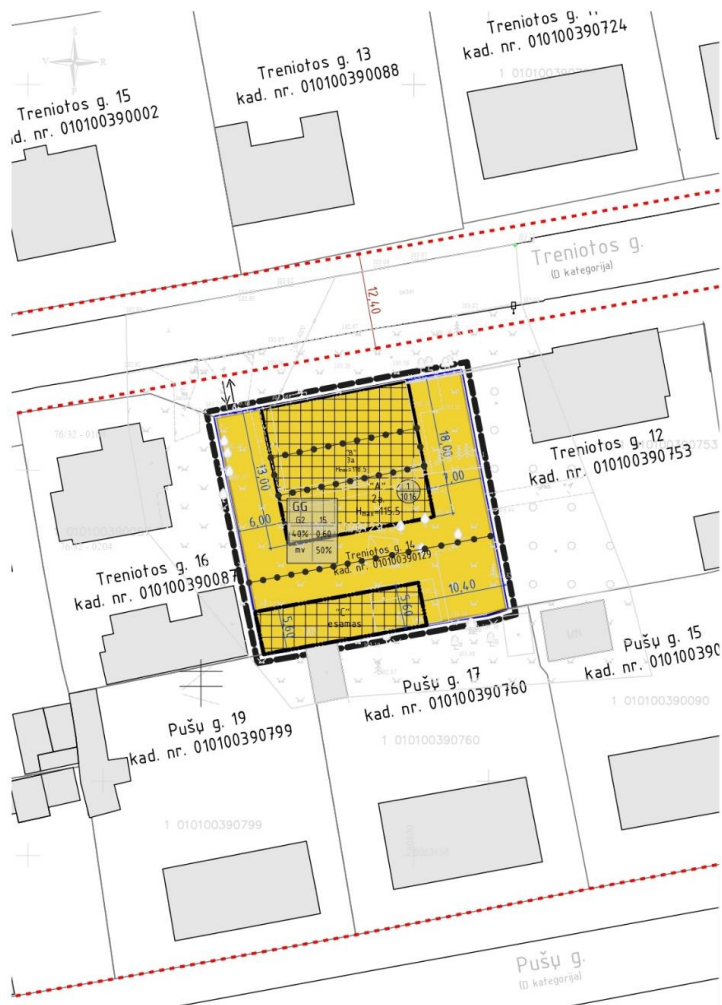


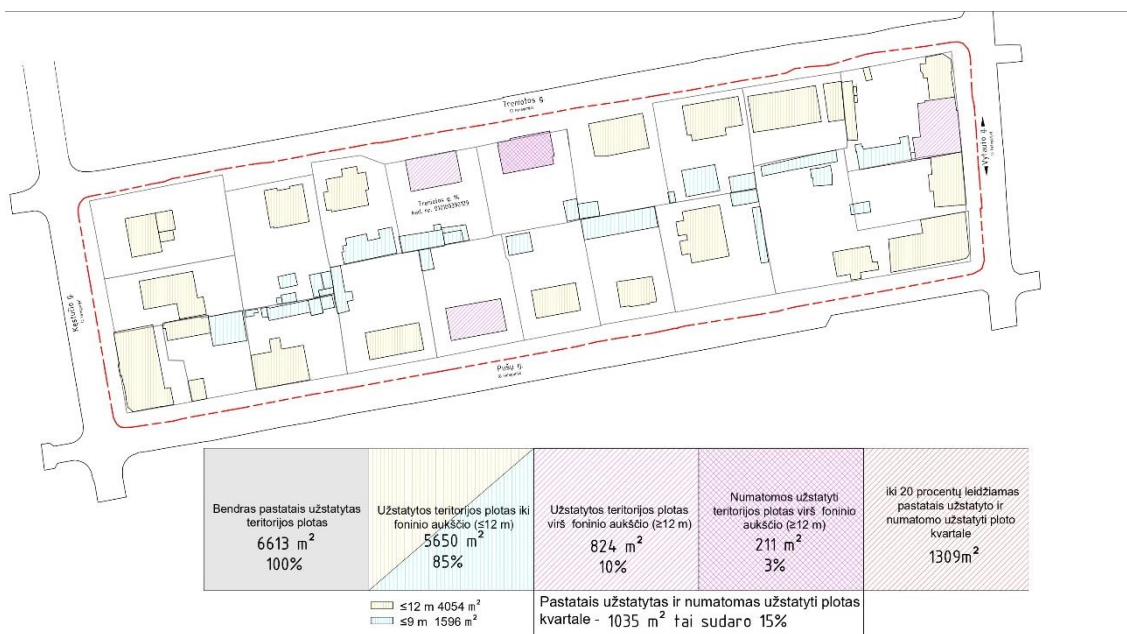
Nagrinėjama teritorija

Ištrauka iš bendrojo plano

Pagal bendrojo plano aiškinamąjį raštą. Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kuri iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti vyraujantį užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietovei būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu;

Todėl atlikus kvartalo analizę nustatyta, kad pastatai, viršijantys bendrojo plano nustatytą leistiną aukštį, sudaro 15 % viso esamo ir numatomo užstatymo ploto.





10 pav. Aplinkinio morfotipo užstatymo aukštingumo schema

Atsižvelgus į gautus esamo ir perspektyvino (galimo) užstatymo duomenis (kiekius), nustatyta:

- Dominuojantis užstatymas iki 12 metrų aukščio sudaro apie (85%) viso šiuo metu esančio kvartalo užstatymo bendro ploto.
- Ppavienėse situacijose aptinkamas užstatymas virš 12 (iki 15) metrų aukščio sudaro 15% šiuo metu esančio kvartalo užstatymo bendro ploto.

TPD detalizuojamame sklype galimas iki 40% užstatymo tankis nuo sklypo ploto. Atitinkama sklypo užstatymo apimtis 211 m², sudaro apie 3% procentus nuo bendro užstatymo ploto kvartale. Todėl **rekomenduotinas** užstatymo aukštingumo formavimas virš foninio aukštingumo lygio kvartale – galimas, jis neviršys 20% užstatymo dalies kvartale.

Nr. 32 – reglamentas Gamtinis karkasas

Sklypas patenka į Bendrojo plano gamtinio karkaso dengiamos teritorijos ribas, todėl teritorijos tvarkymo sprendiniai turi užtikrinti esamos žaliosios infrastruktūros išlaikymą ir darną su natūralios gamtinės aplinkos elementais.

Rekonstruojamas pastatas (Treniotos g. 14) yra esamo užstatymo ribose, nauji pastatai ar statiniai nenumatomi, želdynų plotai nesumažinami, planuojami sprendiniai nepažeidžia esamos gamtinės aplinkos struktūros.



11 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 18 schema

Nr. 39 – reglamentas numato, kad gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, turi būti numatyti atskirieji želdynai arba padidinama priklausomųjų želdynų norma ne mažiau kaip 10 proc. punktų.

Atsižvelgiant į planuojamai teritorijai galiojantį, Vilniaus m. bendrojo planu nustatytą, 39 tekstinį reglamentą, įvertinus teritorijų planavimo proceso metu nustatytas reikšmingas aplinkybes – priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto planuojamai teritorijai padidinamas 10 procentų.



12 pav. Bendrojo plano sprendiniai: Tekstinio reglamento nr. 39 schema

3.7 Servitutai.

Sklype nustatytų servitutų nėra, nauji neformuojami;

3.8 Eismo organizavimas

Rengiamo detaliojo plano teritorija yra Vilniaus miesto Žvėryno rajone. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis, esama eismo (įvažiavimo-išvažiavimo) jungtis į sklypą, kurio (kad.nr. 0101/0039/129) yra iš Treniotos g.

Nagrinėjamas kvartalas ribojasi su C kategorijos Kęstučio gatve, bei D kategorijos Treniotos, Vytauto ir Pušų gatvėmis.

Aplink kvartalą yra suformuoti pėsčiųjų takai, taip pat dviračių takas, einantis palei Kęstučio gatvę.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra funkcinio ryšio tarp atskirai suformuotų ir eksploatuojamų sklypų. Nejįvelgiamas ir neskatinamas poreikis tokioms jungtims formuoti. Iš visų pusių gatvėmis apjuostas kvartalas yra nedidelio mastelio, suskaidytas mažo ploto sklypais, todėl natūraliai susiformavęs sklandus kvartalo vidinių erdvių eksploatavimo režimo neveikiamas, aptarnaujančio transporto judėjimas vyks perimetru.



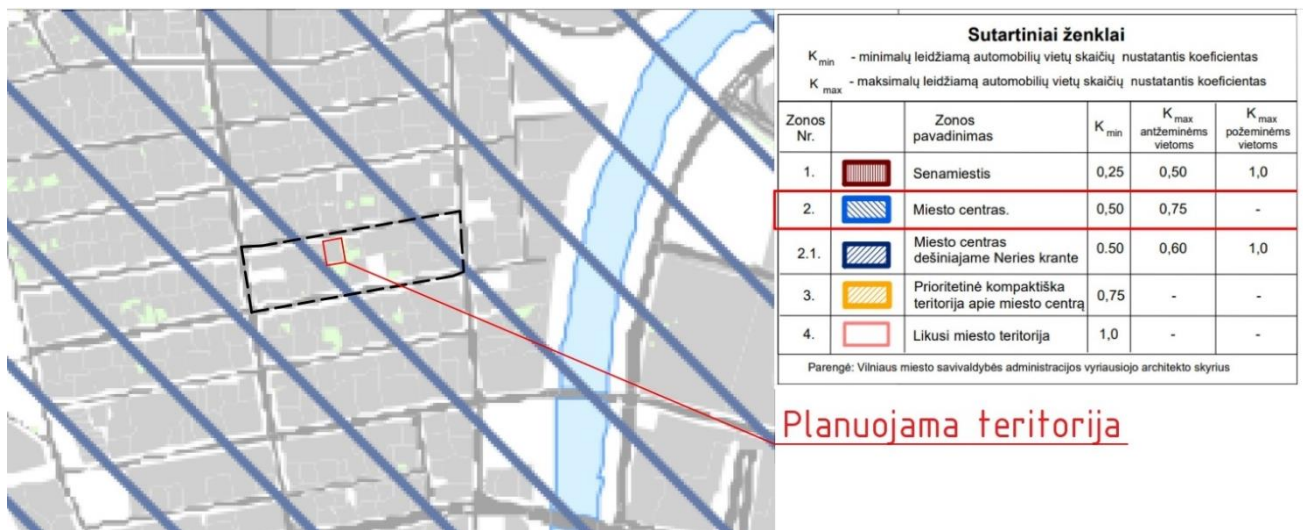
13 pav. Pėsčiųjų, dviračių ir automobilių judėjimo tranzitinių srautų kryptys

3.9 Reikalingų automobilių stovėjimo vietų poreikis

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatams kiekvienam butui turi būti numatyta po vieną automobilių stovėjimo vietą.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-12-20 sprendimu Nr. 1-1083 patvirtintos „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus“ schemas duomenis, planuojamas sklypas patenka į 2-ąją miesto centro zoną, kurioje taikomas automobilių stovėjimo vietų skaičiaus apskaičiavimo koeficientas 0,5, todėl papildomos stovėjimo vietos naujai suprojektuotiems butams neformuojamos, kadangi galimas poreikis neviršija reglamentuotos normos.

Jei Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-12-20 sprendimas Nr. 1-108 bus pakeistas, tai vėlesnėse PP/ TDP projektavimo stadijose bus taikomas aktualios Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas.



14 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema

3.10 Sklypo plano sprendinių aprašymas. Želdinimas

Detalusis planas koreguojamas siekiant sklypui nustatyti daugiabučių namų žemės naudojimo paskirtį (šiuo metu registruojama paskirtis: kita, naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos). Sklypui privalomas (pagal viešųjų atskirųjų želdynų plotų normas) ne mažesnis kaip 30% nuo sklypo teritorijos ploto padengimas želdiniais, o detaliojo plano koregavimo procese vertinama teritorija patenka į stipriai pažeisto geoekologinio potencialo teritoriją, kurioje mažiausias priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto padidinamas iki 40%. Atsižvelgiant į planuojamai teritorijai galiojantį, Vilniaus m. bendruoju planu nustatytą, 39 tekstinį reglamentą, įvertinus teritorijų planavimo proceso metu nustatytas reikšmingas aplinkybes – priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto planuojamai teritorijai padidinamas 10 procentinių punktų. Nustatomas 50% želdynų plotas.

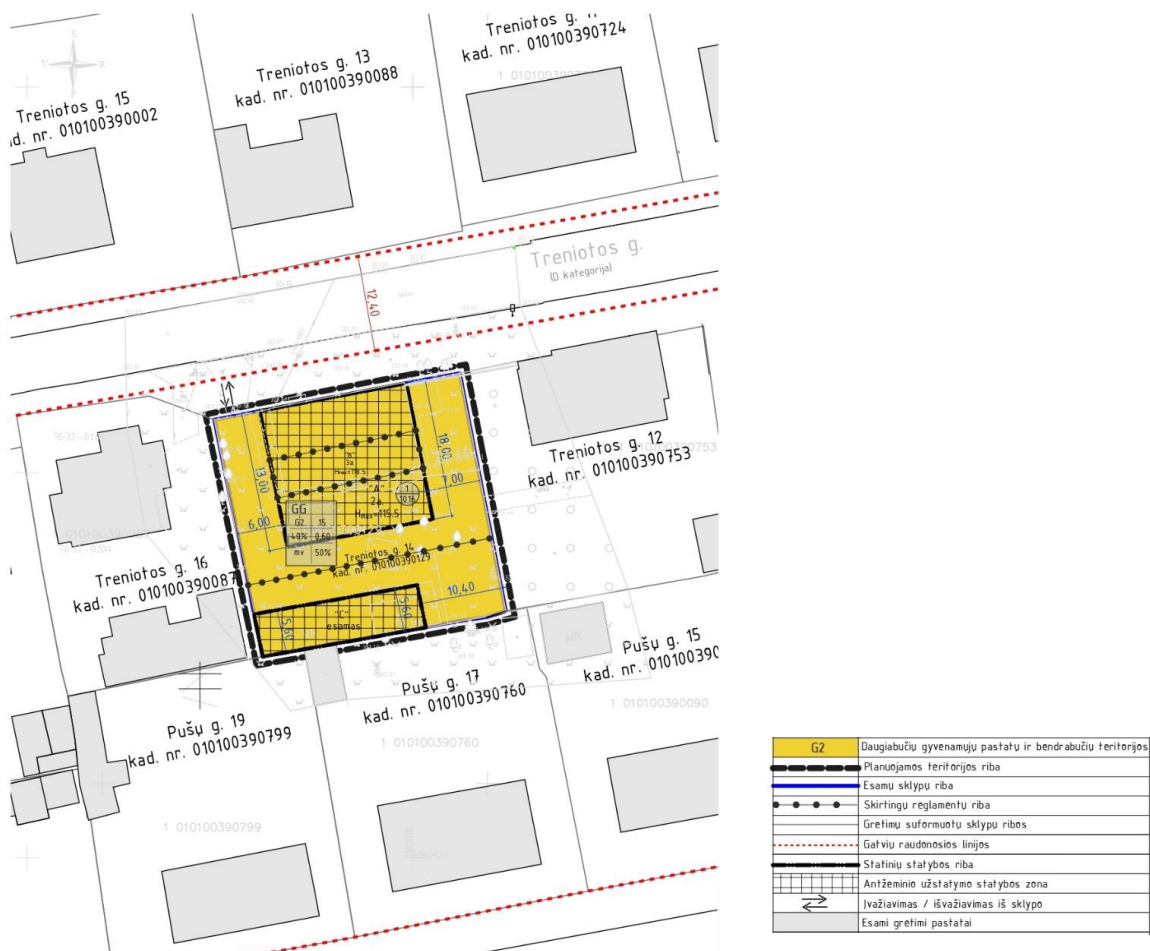
3.11 Sklypo plano sprendinių aprašymas.

Užstatymo zonos ribos suformuotos išlaikant norminiuose dokumentuose nustatytus atstumus nuo sklypo ribų. atsitraukimas nuo sklypo ribų rytinės sklypo pusės yra 7 metrai, iš vakarų pusės 6 metrai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu

Atsižvelgiant į tai, kad įregistruotos tokios statinių statybos pabaigos datos sklype Treniotos g. 14 esančių statinių atžvilgiu:

- gyvenamojo pastato statybos pabaiga: 1953 m, kadastro duomenys nustatyti 1982 m.,
- vieno garažo: 1960 m, kadastro duomenys nustatyti 1982 m.,
- dviejų garažų: 1987 m, kadastro duomenys nustatyti 1993 m.,
- ūkinio pastato: 1971 m, kadastro duomenys nustatyti 2001 m.,

o žemės sklypas suformuotas tik 1996 m., gretimų sklypų valdytojų sutikimų dėl neišlaikomų atstumų iki sklypo ribos pateikti nėra galimybės. Statiniai buvo pastatyti anksčiau nei suformuotas žemės sklypas, todėl jų statybos metu galioję reikalavimai ir aplinkybės skyrėsi nuo šiuo metu taikomų reglamentų. O retrospektyviai galiojančių gretimų sklypų savininkų sutikimų gavimas teisės aktais nėra numatytas. Analogiška situacija yra kaimyniniuose sklypuose – Treniotos g. 16, 12, kuriuose pastatai pastatyti iki sklypų formavimo ir šiuo metu yra nesilaikoma formalaus 3 m atstumo.



15 pav. Užstatymo zonos formavimo schema

Rengiamo detaliojo plano teritorija yra Vilniaus miesto Žvėryno rajone. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis, esama sklypo) eismo (įvažiavimo–išvažiavimo) jungtis į sklypą (kad.nr. 0101/0039/129 yra iš Treniotos g.



16 pav. Užstatymo principo ir sklypų sąrangos vertinamoje teritorijoje struktūra

Statinių užstatymo zona ir riba iš Treniotos g. pusės formuojama atsižvelgiant į šiuo šalia esančių gyvenamųjų namų padėtį. Formuojama Treniotos g. vientisa išsklotinė, kuria siekiama darniai sujungti užstatymą planuojamame sklype su užstatytumu šalia esančiuose sklypuose. Statinių užstatymo zona iš vidinės kiemo pusės nustatoma pagal esamų statinių užstatymo ribas, užtikrinant norminių atstumų laikymąsi sklype (žr. priedą Nr. 5)

3.12 Specialiosios naudojimo sąlygos

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zona („E“). Aerodromo apsaugos zona E (taikoma tik aerodromams, kurių KTT ilgis – 12000 metrų ir didesnis) – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų linijos.

Žemė sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatymą: aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Kadangi sklypas patenka į zona „E“, jai numatomos tokios Specialiosios žemės naudojimo sąlygos karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonose:

Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu nustatyta tvarka, aerodromo apsaugos zonose draudžiama:

4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;

6) apsaugos zonose A, B, C, D ir E – tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radijo ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivių skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas, statyti ar rekonstruoti fermas, sąvartynus ir kitus statinius, apie kuriuos telksis paukščiai ir laukiniai gyvūnai.

Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygose (2025-05-17 Nr. REG30390882) nustatytas reikalavimas: šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Atsižvelgiant į visas šitame skyriuje išvardintas sąlygas, detaliojo plano sprendiniais; planuojamame sklype pastatų aukštingumas nebus nustatytas aukštesnis už galimą.

Lietuvos kariuomenės planavimo sąlygose (2025-07-02 Nr. REG37756895) nustatytas reikalavimas: vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.;

Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29d. nutarimo Nr. 625 "Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo" nuostatas;

Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29d. nutarimo Nr. 625 "Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo" nuostatas;

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15d. įsakymu Nr. V-217 patvirtintą "Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE)(aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapij, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

3.13 Higieninių reikalavimų išpildymas

Planuojamoje teritorijoje nėra sanitarinių apsaugos zonų. Kaimyniniuose sklypuose nėra pramoninių ir taršių objektų. Detaliojo plano koregavimo projektu nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai.

- Vandentiekis;
- Buitinių ir lietaus nuotekų surinkimui;
- Elektros energijos tiekimu;

- Šilumotiekiu;
- Elektroniniais ryšiais.

Šalia sklypo Treniotos g. yra visi išvardinti inžineriniai tinklai. Sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje, o rekonstruojamas pagrindinis statinys yra prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Šio detaliojo plano koregavimo procese inžinerinių tinklų sprendiniai netikslinami, atitinkamai – nedetalizuojami.

3.14 Autotransporto sukeliama triukšmo įtakos vertinimas gyvenamojoje teritorijoje.

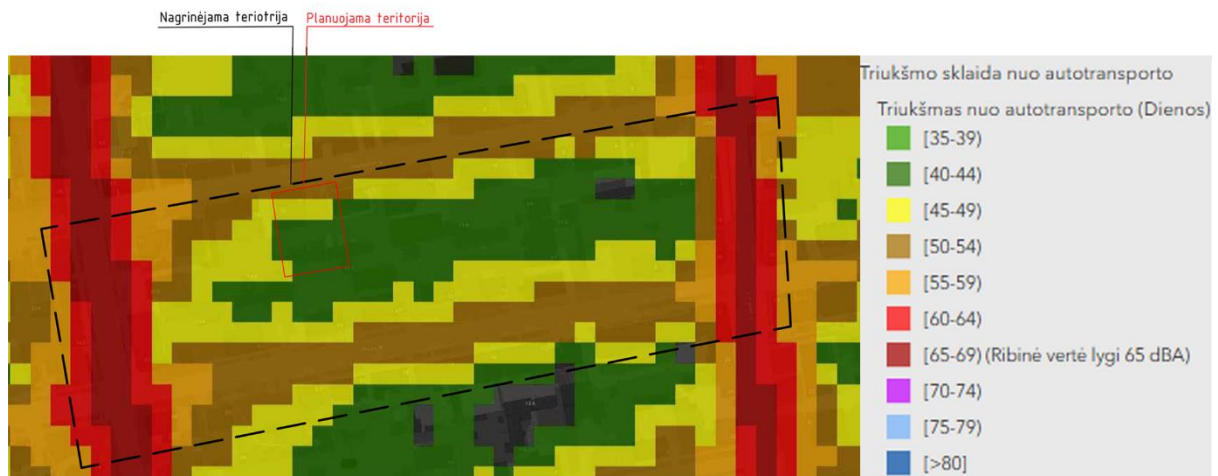
Triukšmą gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6–18 (diena)	45	55
	18–22 (vakaras)	40	50
	22–6 (naktis)	35	45
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6–18 (diena)	65	70
	18–22 (vakaras)	60	65
	22–6 (naktis)	55	60

1 lentelė. Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo (1) 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$), apibrėžtyse.

Remiantis paveikslėliu „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapis“ dienos duomenimis, planuojama teritorija patenka į 45–49, 40 – 44 , ir nedidelė dalis patenka į 50 – 54 dBA lygio zonas, apskaičiuojamas zonų vidurkis – 47 dBA. Toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų, gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.



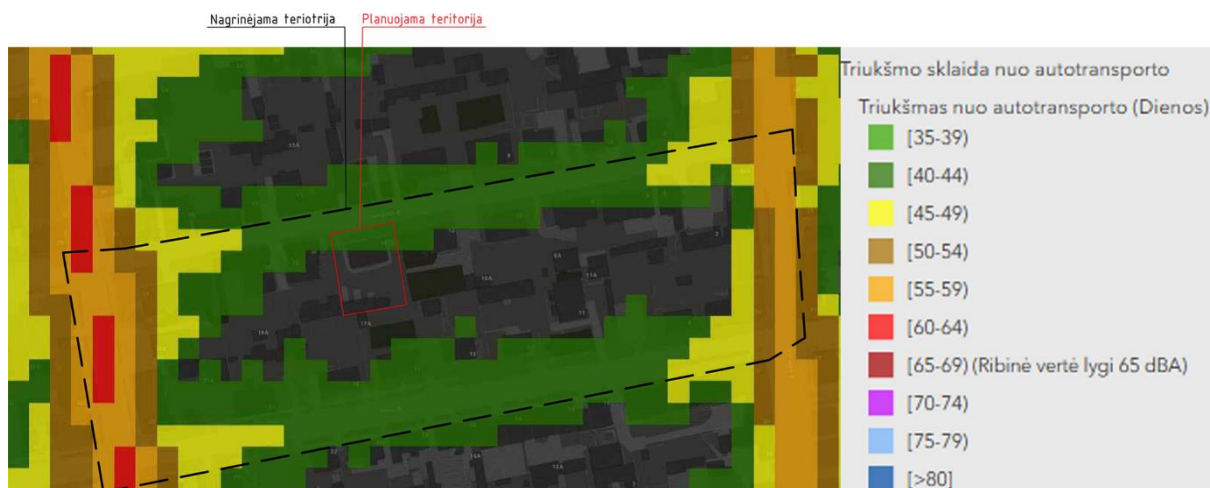
17 pav. Ištrauka iš Vilnius.lt žemėlapiu „Aplinkosauga“ – triukšmo sklaida nuo autotransporto (dienos)

Remiantis paveikslėliu „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ dienos duomenimis, planuojama teritorija patenka į 45-49, 40 – 44 , ir nedidelė dalis patenka į 50 – 54 dBA lygio zonas, apskaičiuojamas zonų vidurkis – 47 dBA. Toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų, gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.



18 pav. Ištrauka iš Vilnius.lt žemėlapiu „Aplinkosauga“ – triukšmo sklaida nuo autotransporto (vakaro)

Remiantis paveikslėliu „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ vakaro duomenimis, planuojamos teritorijos didžioji dalis nepatenka į autotransporto keliamo triukšmo zoną ir tik nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į 40 – 44 dBA lygio zonas, apskaičiuojamas zonų vidurkis – 42 dBA. Toks rodiklis neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų, gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui.



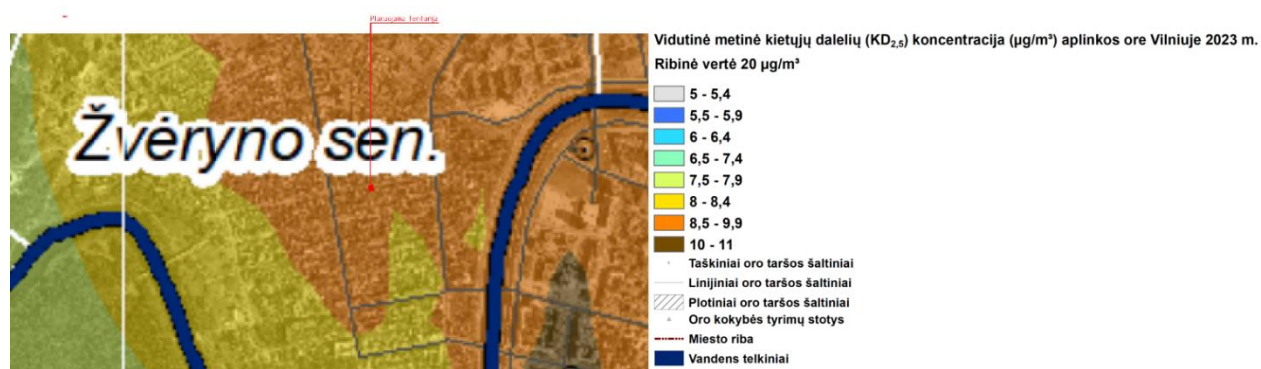
19 pav. Ištrauka iš Vilnius.lt žemėlapio „Aplinkosauga“ – triukšmo sklaida nuo autotransporto (nakties)

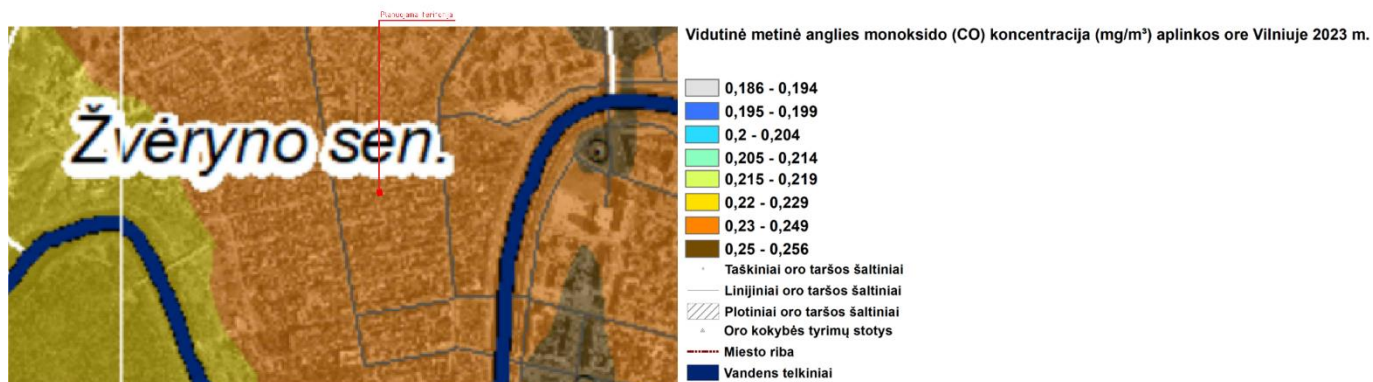
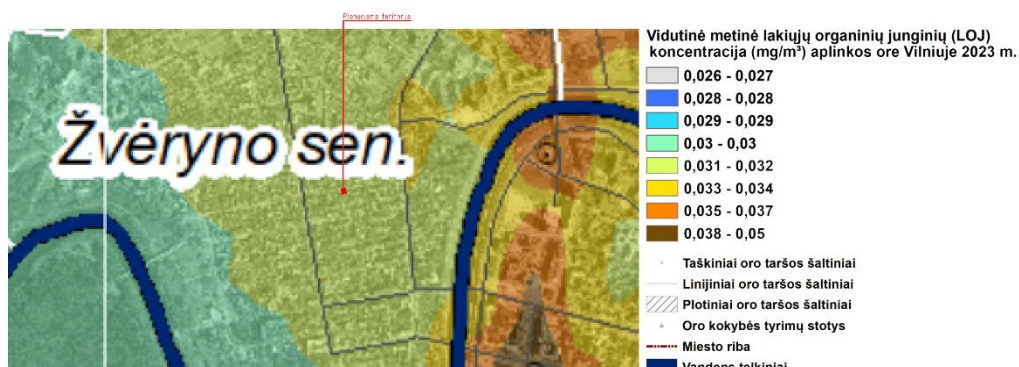
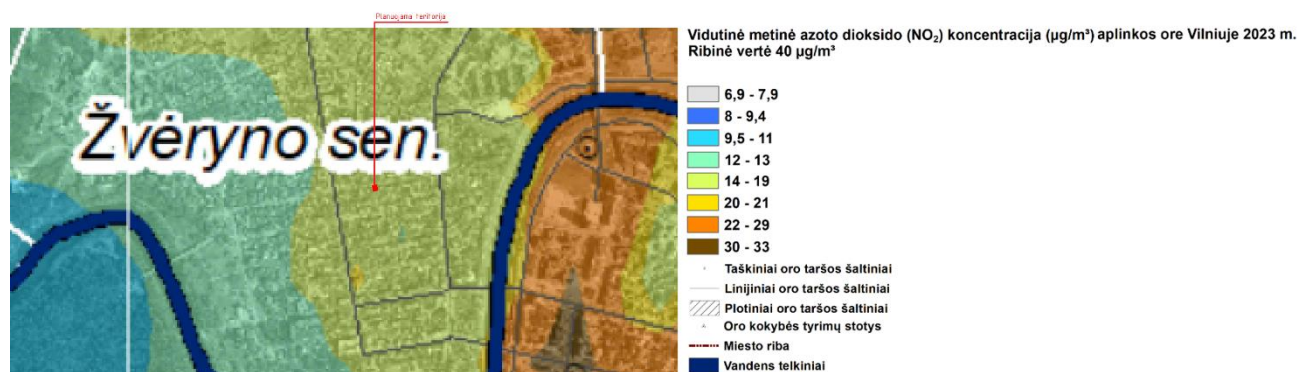
Detaliojo plano koregavimas neturės reikšmingos įtakos esamo transporto srauto padidėjimui, todėl į teritoriją atvykstantis/išvykstantis transportas neigiamos įtakos planuojamai teritorijai ir jos aplinkai neturės. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“: nustatytos ribinės triukšmo lygio vertės nebus viršijamos.

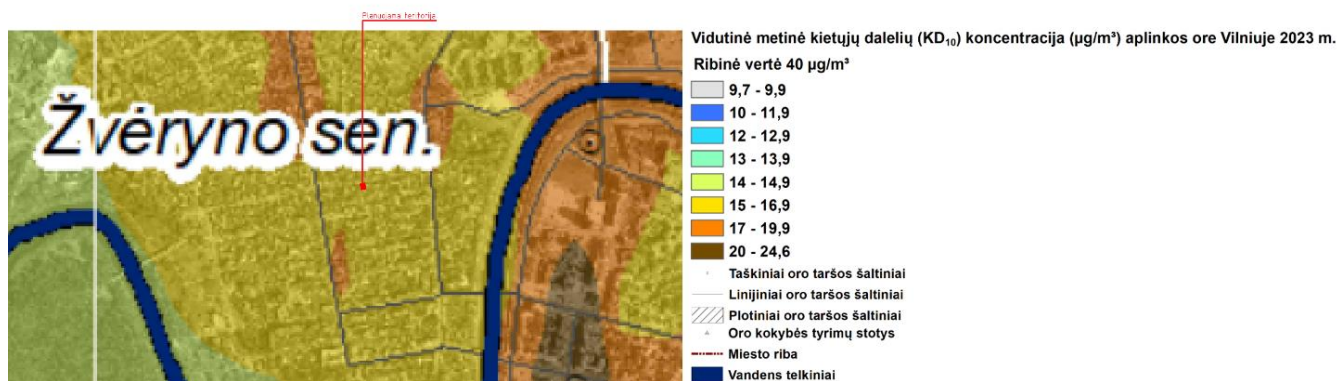
Šioje dalyje vertinama tik nuo autotransporto sukeliama triukšmo tarša. Pagal (<https://vilnius.lt/aplinkosauga.lt>), kitų triukšmo šaltinių (geležinkelio, pramonės, oro uosto) planuojamos teritorijos gretimybėse nėra.

3.15 Oro taršos rodiklių vertinimas

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro užterštumo sklaidos žemėlapiais („2023 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje“) Žemiau pateiktos ištraukos iš oro taršos žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija.







20 pav. Oro taršos žemėlapių ištrauka (anglies monoksido, kietųjų dalelių, azoto dioksido, sieros dioksido koncentracija)

Pagal 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintas „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normas“, planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje gretimybėje anglies monoksido, kietųjų dalelių KD₁₀, azoto dioksido ir sieros dioksido metinės koncentracijos nesiekia ribinių verčių. Į planuojamą teritoriją atvykstančio/išvykstančio transporto keliami aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės. Taigi, oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir, perspektyvoje, neviršys ribinių verčių.

3.16 Natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimų pagrindas.

Užstatymo aukštingumas planuojamoje teritorijoje komponuojamas taip, kad nedarytų įtakos insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygoms greta planuojamos teritorijos esantiems pastatams. Planuojamame sklype esančių pastatų rekonstrukcijos planavimo metu rengiant techninį projektą, privaloma užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas, nustatytas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“

3.17 Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertinimas

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz – 300 ghz radijo dažnių juostoje“ III skyriaus lentelėje nurodytos leidžiamosios vertės.

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radijo dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lau-ko stipris (H), A/m	Magnetinio srau-to tankis (B), µT	Energijos srau-to tankis (S), W/m²
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	25,0	1,45	1,80	–
0,15 MHz–1 MHz	15,0	0,12	0,16	–
1 MHz–10 MHz	10,0	0,013	0,016	–

10 MHz–400 MHz	–	–	–	0,2
400 MHz–2000 MHz	–	–	–	f/2000
2 GHz–300 GHz	–	–	–	1
1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais). 2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radijo dažnių juostoje S, E², H² ir B² vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį. 3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet $68 \frac{1}{f^{1,01}}$ kurį minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais). 4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radijo dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų. 5 pastaba. Į radijo dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radijo dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.				

2 lentelė. Ištrauka iš HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų naudojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz – 300 ghz radijo dažnių juostoje“ III skyriaus.

Pagal radiotechninių objektų registrą (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/suderinti-radiotechnines-dalies-projektai>) šalia teritorijos radiotechninių objektų nėra.

Artimiausi radiotechniniai objektai yra šie:

8130	Vilnius	UAB TELE2	VLNA05-Zvėrynas	54.694436, 25.251038	Kęstutio g. 41A, Vilnius	35248 W	3 MHz - 18 GHz	2023-09-06	(7-11 14.3.6 Mj)BSV-9905
8626	Alytus	AB Telia Lietuva	A41	54.694434, 25.251096	Kęstutio g. 41A, Vilnius	35587 W	100 kHz - 3 GHz	2024-04-04	(1-11 14.3.6 Mj)BSV-2875
1170	Vilnius	AB Lietuvos radijo ir televizijos centras	VLN_040	54.693565, 25.25121	Kęstutio g. 37, Vilnius	771 W		2016-12-21	BSV10-10090 (16.9.8.10.11)

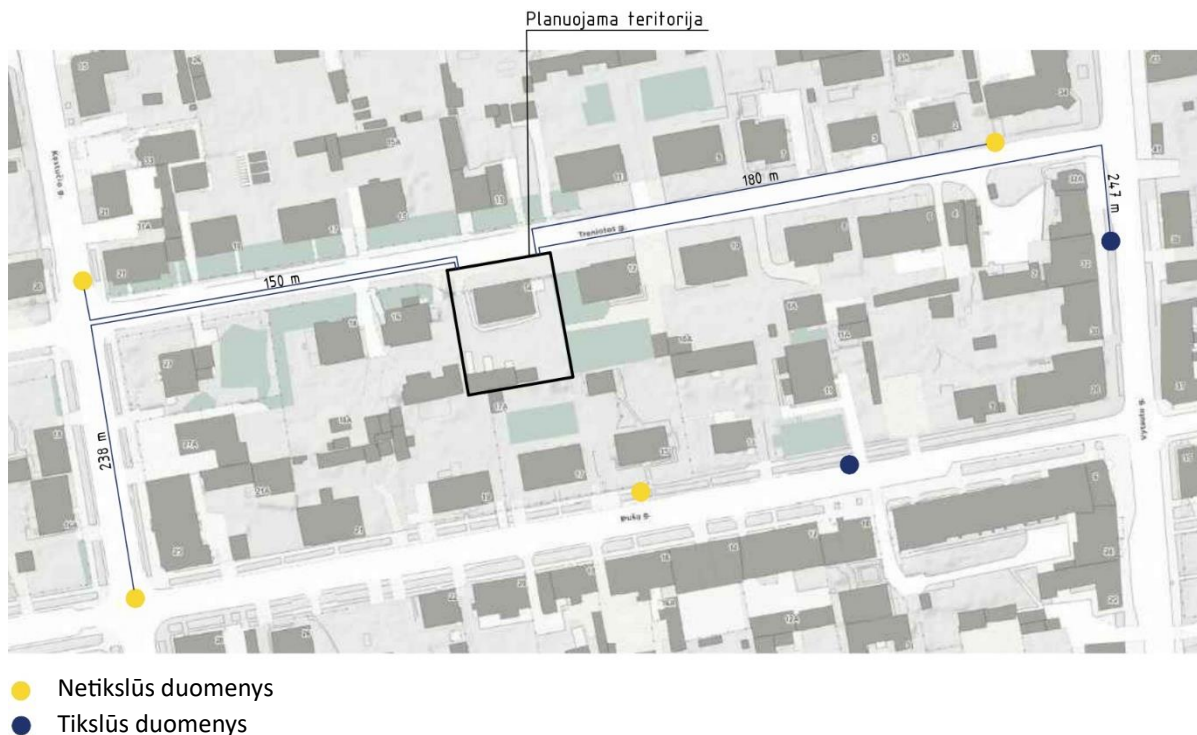
3 lentelė. Pagal pateiktas radijo dažnių juostų vertes, šie radiotechniniai objektai neviršija lentelėje nurodytų elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų

3.18 Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai

Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintomis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis, Aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymu Nr. [D1-857](#) patvirtintais“ minimaliais komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-445 patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis“

Šiuo metu sklype eksploatuojamas daugiabutis gyvenamas namas, detaliuoju planu nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas, tame tarpe laikino atliekų saugojimo sąlygos šio detaliuojo plano sprendiniais nevertinamos.

3.19 Priešgaisrinė sauga



Hidrantų planuojamos teritorijos ribose išdėstymo schema (pagal vilnius.lt)

21 pav. Hidrantų planuojamos teritorijos ribose išsidėstymo schema (pagal vilnius.lt)

Teritorija greta planuojamo sklypo yra pakankamai gerai aprūpinta vandentiekio tinklais. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą.

Pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus: rengiamame techniniame projekte, turi būti numatytos priemonės skirtos tam tikrą laiką užtikrinti laikančių konstrukcijų apkrovų išlaikymą, ribojama ugnies ir dūmų plitimo statinyje bei į gretimus pastatus ribojimui šiais būdais:

a) gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Planuojamame sklype esantiems pastatams nustatytoje statybos zonoje; pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus;

b) gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais)), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni, kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Priklausomai nuo techninio projekto stadijoje projektuojamo pastato aukščio, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, bus nustatytas gaisrinių automobilių privažiavimo būdas:

a) kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele; Planuojamame sklype numatyta: iki 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės ploto sklype gali būti iki 15 m.”

Gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei numatytos aikštelės turi būti visada laisvos, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiami arba pakeliami rankomis).

Privažiavimui prie planuojamame sklype esančių pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus Apskrities Priešgaisrinė Gelbėjimo Valdyba, 2-oji KOMANDA (Švitrigailos g. 18, LT-03223, Vilnius).

3.20 Paveldosauginė dalis

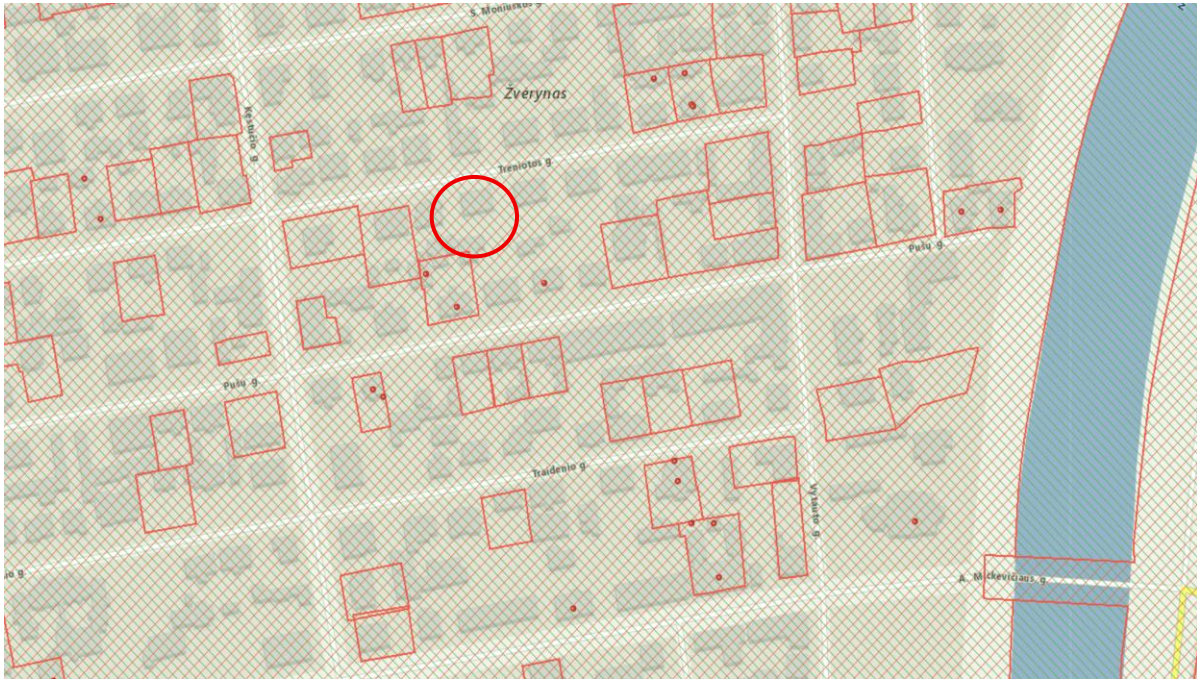
Projektas „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“, sprendinių koregavimas žemės sklype Treniotos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0039:129) inicijavimo sutarties pagrindu“, parengtas remiantis 2025 02 25 gautomis teritorijų planavimo sąlygomis “Žvėryno rajono detaliojo plano (registro Nr. T00054568), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 82V „Dėl Žvėryno rajono plano patvirtinimo“, sprendinių koregavimas žemės sklype Treniotos g. 14 (kadastro Nr. 0101/0039:129) inicijavimo sutarties pagrindu”; Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu nustatytais reglamentais; PTR 3.06.01:2007 “Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės” ir kitais LR galiojančiais, projektavimą reglamentuojančiais, teisės aktais.

Esama situacija. Nagrinėjamo namo, Treniotos g. 14, Vilniuje sklypas, patenka į paveldo teritoriją – Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (kodas 33652) ir Vilniaus senamiesčio (kodas 16073), Vizualinės apsaugos pozonį.

Sklypas ribojasi su kito paveldo objektu, Namų kompleksas (kodas 32778), Pušų g. 19, Vilniuje, sklypu. Kvartale yra ir kitų paveldo objektų.

Pastatas, Treniotos g. 14, Vilniuje, yra vietovės vertingoji savybė – urbanistinės struktūros statinys. Kaip apibrėžiama Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2022-10-05 įsakymu Nr. J-230 patvirtinto „Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akto formos pildymo aprašo“ 21.5. urbanistinės struktūros statinys, formuojantis urbanistinei kultūros paveldo vietai būdingą užstatymą, atitinkančius tokios vietovės ar jos dalies konkretų užstatymo tipą (morfotipą), turinčius jai būdingų užstatymo bruožų ir esančius urbanistinės kultūros paveldo vietovės vertingosiomis savybėmis. Urbanistinė kultūros paveldo vietovė yra urbanistinį vertingųjų savybių pobūdį turinti miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių

teritorija, pasižyminti istoriškai susiformavusia urbanistine struktūra, savita architektūra ir (arba) kraštovaizdžiu.

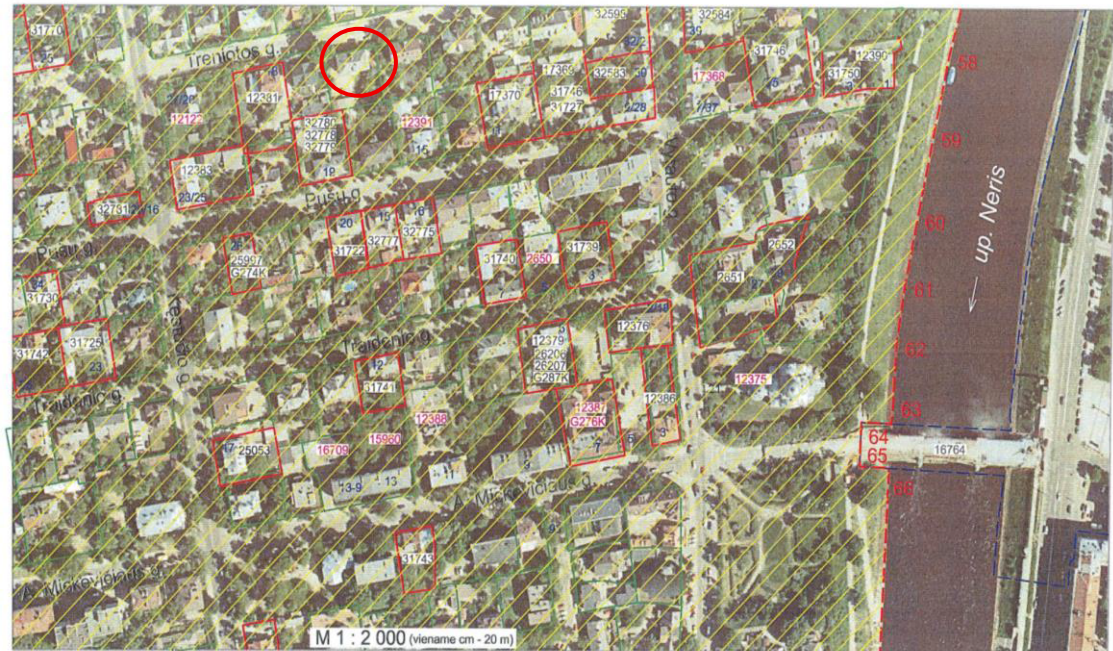


22 pav. Ištrauka iš kultūros paveldo registro žemėlapiu

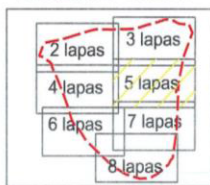
VILNIAUS Miesto ISTORINĖ DALIS, VAD. ŽVĖRYNU (33652, UV70)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 5 LAPAS

Vilnius, Vilniaus m.



Teritorijos plotas - 979388 m²



Lapų išsidėstymo schema

Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
- Greta esantys kultūros paveldo objektai
- Suformuotų kadastrinių sklypų ribos
- Unikalus kodas Kultūros vertybių registre
- Kultūros paveldo objektai, kuriems neapibrėžtos teritorijų ribos
- Namų numeris

 KULTŪROS PAVELDO CENTRAS		Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (33652, UV70) apibrėžtų teritorijos ribų plano projektas
Teritorijos ribas ir vertingąsias savybes pažymėjo Duomenų skyriaus Urbanizuotų vietovių poskyrio vyriausioji paminklotvarkininkė		Urbanizuotų vietovių poskyrio vyriausioji paminklotvarkininkė
Plano projektą sudarė Duomenų skyriaus Statinių poskyrio vyresn. paminklotvarkininkė		Renata Vaičekonytė-Kepežinskienė
Plano projektą patikrino Duomenų skyriaus Urbanizuotų vietovių poskyrio vedėja		Marija Žvirblienė
Plano projektą priėmė direktorius		Violeta Bruzgelevičiūtė
		Virgilijus Kačinskas
		2010-04-10



23 pav. Bendras vaizdas iš Treniotos gatvės

Numatomi sprendiniai

Projektu numatoma nustatyti pastato aukščio reglamentus, pagrįsti rekonstravimo galimybes, rekonstruojant ir įrengiant mansardą. Naujų pastatų statyba, kiti teritorijos planavimo reglamentai nekeičiami. Pateikiama išsami urbanistinė analizė tikslinamiems reglamentams pagrįsti.

Įtaka kultūros paveldo objektų/ teritorijos vertingosioms savybėms

Numatomi sprendiniai, nekeičia nustatytų saugomos teritorijos vertingųjų savybių, nekeičia planinės struktūros tinklo, nekeičia gatvių trasų. Detaliojo plano sprendiniuose planuojamame sklype esantys pastatai išsaugomi ir įkomponuojami į planuojamo užstatymo sprendinius, išsaugant vietovės vertingąsias savybes, nustatytas 2024-04-30 vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM-1582/1.



24 pav. Senamiesčio panorama nuo Gedimino kalno „Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Treniotos g. 14 inicijavimo pagrindu“ (detaliau žr. Priedas nr. 4)

Vizualinio neigiamo poveikio nebus, nes atsižvelgiant į atliktą analizę, numatomas aukščio padidinimas nekeičia gatvių panoramų ar kitų saugomų panoraminių vaizdų. Neblogina kitų, greta esančių paveldo objektų apžvalgos. Pastato architektūrinių sprendinių įtaka teritorijai bus vertinama ir pagrindžiama detalizuojant pastato projektinius sprendinius, kad pastatas savo

tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėtų su aplinka ir atitiktų Architektūros įstatymo 11 straipsnyje išvardintiems architektūros kokybės kriterijams.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialistas (atestato Nr. 0841) Arūnas Andrašiūnas