

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

TERITORIJOS TARP KONSTITUCIJOS PR. 23, LINKMENŲ GATVĖS IR LVOVO G. 56 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 4 (KADASTRO NR. 0101/0032:818)

Projekto Nr.

VP24-147

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „ID VILNIUS“

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS LYGMUO

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2025-02-14




Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	4
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos.....	6
3.	SPRENDINIAI	7
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	7
3.2.	TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams	9
3.3.	Paveldosaugos dalis	9
3.4.	Gaisrinė sauga.....	10
3.5.	Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas	10
3.6.	Inžinerinė infrastruktūra	10
3.7.	Planavimo sąlygų ir planavimo darbų programos įvertinimas.....	12
4.	PRIEDAI	15
4.1.	Foto fiksacijos.....	15

KVAL. PATV. DOK. NR.	 ID Vilnius	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
		TERITORIJOS TARP KONSTITUCIJOS PR. 23, LINKMENŲ GATVĖS IR LVOVO G. 56 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 4 (KADASTRO NR. 0101/0032:818)		
		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	Projekto žymuo	Lapas	Lapų
		VP24-147	2	17

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų gatvės ir Lvovo g. 56 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 4 (kadastro Nr. 0101/0032:818).

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „ID Vilnius“, Lvovo g. 25-102, LT-09320 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-29 įsakymas Nr. A30-2117/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 19 d. įsakymas Nr. 30-3884/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 15 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-4292/22; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 30 d. įsakymo pakeitimas Nr. 30-1422/24.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: nustatyti sklypui (kadastro Nr. 0101/0032:818) komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00086338). Numatyti susisiekiama komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Keičiami galiojančiame detaliojame plane nustatyti reglamentai: keičiamas Susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdas ir Susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybų naudojimo pobūdis.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų gatvės ir Lvovo g. 56 detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00054653, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017 m. spalio 11 d. sprendimu Nr. 1-1184;
- 2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249000;
- 2) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-01-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259841;
- 3) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2023-01-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259602;
- 4) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-01-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG258134;
- 5) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2023-01-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261593;
- 6) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG259047;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260608;

- 8) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-01-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260134;
- 9) AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2023-01-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260775;
- 10) UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-06-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG280142;
- 11) UAB „Grinda“ 2023-02-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262021;
- 12) Telia Lietuva, AB 2023-01-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260196.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 0.22 ha planuojama teritorija yra Vilniaus savivaldybėje, Šnipiškių seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano koregavimo nagrinėjama teritorija – esamas kvartalas, išsidėstęs tarp Konstitucijos pr., Lietuvos Statutų ir Linkmenų gatvių (**toliau – Nagrinėjama teritorija**). Šio detaliojo plano koregavimo planuojama teritorija sutampa su esamo sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0032:0818, ribomis (**toliau – Planuojama teritorija**). Nagrinėjama teritorija pietinėje dalyje apima C kategorijos Konstitucijos pr., vakarinėje dalyje - D kategorijos Linkmenų, šiaurinėje dalyje – D kategorijos Lvivo gatvių atkarpas, taip pat ribojasi su D kategorijos Lietuvos Statutų gatve. Šiuo metu Nagrinėjama teritorija didžiąja dalimi yra urbanizuota, joje stovi 2 – 5 aukštų sovietmečio laikotarpio administraciniai pastatai, taip pat naujos statybos 4 – 18 aukštų administraciniai pastatai, bei 2 aukštų senos statybos daugiabutis ir 5 – 6 aukštų naujos statybos daugiabučiai su jiems suformuotais atitinkamais žemės sklypais. Nagrinėjamos teritorijos vakarinėje dalyje yra bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių) teritorijų žemės naudojimo būdo neurbanizuotas žemės sklypas. Planuojamoje teritorijoje pastatų nėra, yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė. Nagrinėjamoje teritorijoje ir su ja besiribojančioje aplinkoje dominuoja naujos statybos, perimetrinio užstatymo tipo pastatai, su keliais pavieniais sovietmečio laikotarpio ar senesniais pastatais. Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje greta Konstitucijos pr. ir Lietuvos Statutų g., bei šiaurinėje dalyje greta Lvivo ir Linkmenų gatvių. Alternatyviojo transporto susisiekimo infrastruktūra Nagrinėjamoje teritorijoje yra gerai išvystyta, greta Konstitucijos pr. ir Linkmenų g. yra nutiesti dviračių takai, besijungiantys su tolesnėmis jų jungtimis visomis kryptimis. Nagrinėjama teritorija inžinerinės infrastruktūros požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, joje yra esami elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, dujotiekio, šilumotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra gana lygus reljefas, nuo rytinėje pusėje esančios 109 m virš jūros lygio absoliutinės altitudės žemėjantis pietvakarių kryptimi iki 104 m virš jūros lygio absoliutinės altitudės. Nagrinėjamoje teritorijoje esami medžiai daugiausiai auga bendro naudojimo sklypo pietinėje dalyje, taip pat yra tikslingai pasodintų Nagrinėjamos teritorijos rytinėje pusėje esančio administracinio pastato kiemo dalyje, bei palei važiuojamąją dalį Konstitucijos pr. ir Lvivo g. Dominuoja lapuočiai medžiai. Planuojamoje teritorijoje auga 1 medis – teritorijos pietvakarinėje dalyje – invazinei rūšiai priskirtas uosialapis klevas, kurio būklė patenkinama. Nagrinėjama teritorija į saugomas gamtines teritorijas ir į gamtinį karkasą nepatenka. Nagrinėjamoje teritorijoje ar greta jos valstybinės reikšmės miškų nėra.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pazonį. Nagrinėjamoje teritorijoje yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – namas (unikalus objekto kodas: 45773). Šio objekto vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas). Greta Nagrinėjamos teritorijos yra nekilnojamojo kultūros paveldo vietovė – Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (unikalus objekto kodas: 25504).

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

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais Nagrinėjamoje teritorijoje suplanuotos pagrindinio centro funkcinės zonos Nr. CEN-4-4, CEN-4-6, CEN-5-2, CEN-5-3, CEN-5-4, intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona Nr. CEN-5-1, bei esamoms gatvės nustatytos inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinės zonos.

Planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną Nr. CEN-5-2, kurioje galimi kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, bendro naudojimo (miesto, miesto dalių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Funkcinėje zonoje nustatytas vyraujantis 7 aukštų užstatymo aukštis, didžiausias leistinas 32 metro nuo žemės paviršiaus užstatymo aukštis, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 5, didžiausias leistinas užstatymo tankis 80 proc., sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype 50 proc., didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 20000 m². Šioje funkcinėje zonoje galimas perimetrinis reguliarusis užstatymo tipas. Funkcinei zonai taikomi 04, 09, 18 tekstiniai reglamentai:

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

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

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

Vertinant Nekilnojamojo kultūros paveldo schemas, Planuojama teritorija patenka į priemiesčio viz-sni-sen-1 zoną, kuri turi urbanistinių naujadarų. Šioje priemiesčio zonoje taikomi tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai. Planuojamoje teritorijoje galimas perimetrinis užstatymo morfotipas, galimi atskirai stovinčių pastatų statyba, didžiausias galimas užstatymo intensyvumas 3, leidžiamasis vyraujantis („foninis“) 25 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas 30 m pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto). Planuojamoje teritorijoje galima kaita: galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Vertinant Gamtinio karkaso schemas, Nagrinėjama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka, joje nėra geomorfologinių gamtinio karkaso elementų.

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas, Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje yra pažymėta esama C kategorijos didesnės svarbos gatvė – Konstitucijos pr. Greta Nagrinėjamos teritorijos yra pažymėtos esamos skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervažos. Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos yra pažymėtos esamos ir planuojamos pagrindinės – tarprajoninės (E) dviračių trasos. Nagrinėjamos teritorijos vakarinėje dalyje yra pažymėta esama viešojo transporto linija, pietinėje dalyje – rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR).

Planuojamoje teritorijoje taikomi išorinės reklamos įrengimo 2 zonos 2-2 pozonio reglamentai.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartale naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų gatvės ir Lvivo g. 56 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2017 m. spalio 11 d. sprendimu Nr. 1-1184 (**toliau – Galiojantis detalusis planas**) sprendiniais Nagrinėjamoje teritorijoje yra suplanuoti komercinės paskirties objektų teritorijų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, bendro naudojimo teritorijų (urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių teritorijų) ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos naudojimo būdų žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje yra suplanuotas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos naudojimo būdo žemės sklypas, kuriame nustatytas iki 4 aukštų ir iki 15 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis, didžiausias leistinas 80 proc. užstatymo tankis, didžiausias leistinas 2.8 užstatymo intensyvumas, 12 proc. priklausomųjų želdynų procentas sklype. Sklype buvo numatyta garažų paskirties pastatų statyba. Į sklypą numatyti 2 įvažiavimai iš Lvivo gatvės.

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą Nagrinėjamoje teritorijoje esančiame Konstitucijos pr. ir Linkmenų g. numatyti dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m., kurie šiuo metu yra įgyvendinti.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Nagrinėjama teritorija patenka į vidutinio rekreacinio potencialo (R2) intensyviai urbanizuojamų teritorijas (U1). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: artimos aplinkos (a), pramoginės rekreacijos (p), sportinės rekreacijos (s1), trumpalaikės rekreacijos (t).

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 118.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą Nagrinėjamoje teritorijoje esančiose gatvėse yra pažymėtos detaliuose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos. Kadangi Planuojama teritorija sutampa su sklypo ribomis, schemos sprendinių Planuojamoje teritorijoje nėra. Schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimą šios schemos sprendiniais nesivadovauta.

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Kvartalo esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Kvartale galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius ir tikslus.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 0.22 ha planuojama teritorija yra Vilniaus savivaldybėje, Šnipiškių seniūnijos pietvakarinėje dalyje. Šio detaliojo plano koregavimo planuojama teritorija sutampa su esamo sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0032:0818, ribomis (**toliau – Sklypas**). Detaliojo plano koregavimo sprendiniais Sklypui paliekama Galiojančiu detalioju planu nustatyta kita žemės naudojimo paskirtis (KT), nustatomi pagrindinis komercinės paskirties objektų teritorijų (K) bei papildomas visuomeninės paskirties teritorijų (V) žemės naudojimo būdai. Vertinant Bendrojo plano sprendinių nekilnojamojo kultūros paveldo dalyje nurodytus didžiausius leistinus reglamentus, Sklypui nustatomas 7 aukštų, 25 metrų didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, 60 proc. didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis, 3.0 leidžiamas užstatymo intensyvumas. Sklype yra numatyta negyvenamosios paskirties pastatų statyba, taikant perimetrinį užstatymo tipą. Sklype, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdą, nustatoma 10 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis nuo sklypo ploto. Sklype, nustatant visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdą, nustatoma 15 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis nuo sklypo ploto, kuri yra nustatyta pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo (toliau - Aprašas) priede pateiktos lentelės 3.3. papunktyje apibrėžtas veiklas. Norint sklype vystyti veiklą pagal Aprašo priede pateiktos lentelės 3.1. ir 3.2. papunkčiuose pateiktas veiklas, turi būti atitinkamai tikslinama mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis nuo sklypo ploto. Vadovaujantis Bendroju planu, nustatomas 50 proc. sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų procentas Sklype, kuriam netaikomos kompensavimo priemonės, taip pat Sklypui nustatomas 20000 m² didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas. Galiojančiu detalioju planu Sklype suplanuotas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) išsaugomas, šis servitutas sprendiniuose pažymėtas Nr. 1S1. Siekiant optimaliau išnaudoti Sklype nustatomą statybos zoną, servitutas perkeliamas į Sklypo vakarinę dalį tikslinant jo plotą į 205 m². Galiojančiu detalioju planu nustatyto kelio servituto Nr. s04.1 plotas 132 m² bei išdėstymas yra klaidingi dėl sekančios priežasties: vertinant Galiojančiu detalioju planu nustatyto servituto Nr. s04.1 koordinatas (Nr. 38, 39, 40, 41), šis servitutas ribojasi su gretimu besiribojančiu žemės sklypu, kurio kadastro Nr. 0101/0032:0829 riba, bei šiauriau nustatyto servituto Nr. s04.2 pietine riba, tačiau nesiribojo su šiaurine Sklypo riba bei su Lvivo g. raudonosiomis linijomis. Kadangi Galiojančiu detalioju planu nustatytam servitutui Nr. s04.1 nustatyta paskirtis teisė statyti MT, tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, bei jis nėra skirtas eiti, važiuoti transporto priemonėmis, žemės sklypo adresu Konstitucijos pr. 23 valdytojai ir naudotojai negalėtų tinkamai naudotis servitutu Nr. s04.1, bei negalėtų juo patekti į Lvivo g. Vertinant tai kaip Galiojančio detaliojo plano techninę klaidą, Detalioju planu formuojamas servitutas Nr. 1S1, besiribojantis su Lvivo g. raudonosiomis linijomis, bei piečiau esančiu sklypu, kurio kadastro Nr. 0101/0032:0829, bei išlaikant Galiojančiame detalijame plane servitutui Nr. s04.1 nustatytas teises. Servituto viešpataujantis daiktas yra gretimas besiribojantis žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 0101/0032:0829, bei jame esantys nekilnojamojo turto objektai Patvirtinus Detaliojo plano koregavimo sprendinius turės būti tikslinamas Nekilnojamojo turto registre nurodytas servituto plotas. Sekančiame projektavimo etape, numatant su besiribojančiu sklypu kad. Nr. 0101/0032:0829 bendrą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, abiejų sklypų valdytojų raštišku sutarimu, galimi kiti servituto Nr. 1S1 įveiklinimo būdai, kaip patekimas transporto priemonėmis požemine dalimi, pėsčiųjų taką integruojant į Sklype planuojamo pastato tūrius. Besiribojančiame sklype kad. Nr. 0101/0032:0829 nenumatant poreikio naudotis servitutu Nr. 1S1, gavus tai patvirtinantį raštišką sutikimą, galima servitutą Nr. 1S1 perkelti į kitą vietą ar naikinti, atliekant teisės aktuose numatytą procedūrą. Galiojančiu detalioju planu suplanuoto servituto Nr. 1S2, suteikiančio teisę tiesti, aptarnauti, naudotis požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas ir ribos tikslinami vertinant esamus, anksčiau suplanuotus, suprojektuotus, bei šiuo projektu planuojamas inžinerinės infrastruktūros komunikacijas. Statybos riba, statybos zona, servitutai ir įvažiavimo-išvažiavimo vietos į sklypą pažymėti vadovaujantis Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų gatvės ir Lvovo g. 56 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017 m. spalio 11 d. sprendimu Nr. 1-1184, sprendiniais. Statybos riba, statybos zona tikslinama įvertinus inžinerinės infrastruktūros tinklams nustatyto ir šiuo detaliojo plano koregavimu tikslinamas servituto Nr. 1S2 ribas. Servituto Nr. 1S2 ribos tikslinamos įvertinus esamų bei planuojamų inžinerinės infrastruktūros tinklų klojimo vietas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytais reikalavimais.

Įvertinus palei Lvivo gatvę esantį pastatų išdėstymą, kurie Sklypo pusėje nesudaro ištisinio nenutrūkstamo perimetrinio užstatymo, Sklypui statybos linija nenustatoma, tačiau nustatomas perimetrinis užstatymo tipas,

planuojamus pastatus išdėstant Sklype šiauriau, lygiagrečiai Lvivo gatvei. Esant planuojamų pastatų nevienodam aukščiui Sklype, aukštesnius pastatus planuoti Sklypo šiaurinėje dalyje.

Planuojamoje teritorijoje auga 1 medis – teritorijos pietvakarinėje dalyje – invazinei rūšiai priskirtas uosialapis klevas, kurio būklė patenkinama. Kadangi augantis medis yra priskirtas invazinei rūšiai, siūloma jį šalinti, į jo vietą, ir/ar kitą, parinktą pagal planuojamų bei gretimų pastatų, kietųjų dangų išdėstymą Sklype ir greta jo. Tam tikslui turi būti parengtas sklypo apželdinimo projektas. Sklypuose esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Įvertinus planuojamos teritorijos lokaciją, patogų susisiekimą viešuoju bei alternatyviuoju transportu, elektromobilių naudojimą, planuojamuose sklypuose bei gretimoje aplinkoje dėl planuojamos veiklos galimas nežymus triukšmo ir oro taršos padidėjimas. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant techninį projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias, priemones. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant komercinį ar visuomeninį pastatą ir automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų pastatų, ir iki esamų gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų.

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

Sklypuose numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą. Rekomenduojama tolesnio projektavimo metu vertinti galimybes ant planuojamų stogų ar fasadų įrengti saulės elektrines, kiek jų įrengimas nesukels neigiamos vizualinės taršos senamiesčiui bei gretimiesiems nekilnojamojo kultūros paveldo objektams.

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

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

3.1.1. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalo numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojamų pastatų atstumai nuo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" ir STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" nustatytus reikalavimus. Nustatytas atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai. Vykdam naują statybą nepažeisti kultūros vertyboms nustatytų vertingųjų savybių.
7. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
8. Statybos riba, statybos zona pažymėti vadovaujantis Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų gatvės ir Lvovo g. 56 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017 m. spalio 11 d. sprendimu Nr. 1-1184, sprendiniais. Statybos riba, statybos zona tikslinama įvertinus kelio servituto Nr. 1S1 ir inžinerinės infrastruktūros tinklams nustatomo servituto Nr. 1S2 ribas.
9. Įgyvendinant detaliojo plano susisiekiimo sprendinius, esamas įrengtas ir šiuo detaliuoju planu nesuplanuotas įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Lvivo g. turi būti panaikinamas.

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

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais Planuojamoje teritorijoje suplanuota pagrindinio centro funkcinė zona Nr. CEN-5-2. Bendroju planu nustatyti reglamentai bei reikalavimai analizuoti aiškinamojo rašto 2.2.1. dalyje. Žemės naudojimo būdai, nustatyti Bendrojo plano funkcinėse zonose, atitinka detaliojo plano sprendiniais formuojamiems sklypams nustatytus žemės naudojimo būdus.

Detaliuoju planu Sklypui nustatomi reglamentai neviršija Bendroju planu nustatytų didžiausių galimų rodiklių. Planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka. Kitais Bendrojo plano sprendiniais ribojimai Sklypui nėra numatyti, dėl ko šis detaliojo plano koregavimas atitinka Bendrojo plano sprendinius.

3.3. Paveldosaugos dalis

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį (unikalus objekto kodas: 16073). Greta Sklypo yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektas – namas (unikalus objekto kodas: 45773). Šio objekto vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

Greta Sklypo yra esamas 5 – 18 aukštų pastatai, aukštingumu didėjantys rytų kryptimi, formuojamos architektūrinės kalvos centro link. Žvelgiant į galimo užstatymo tūrius nuo Pilies (Gedimino) kalno, Bekešo kalno, Trijų Kryžių kalno apžvalgos vietų, galimi planuojamos teritorijos tūriai matomi nebus, nes juos užstos arčiau esantys aukštuminiai pastatai, todėl planuojamos teritorijos užstatymas Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio kalvų apžvelgiamumui įtakos neturės, nepablogins. Žvelgiant nuo Šeškinės kalvų apžvalgos taško galimi planuojamos teritorijos tūriai bus matomi, tačiau Vilniaus senamiesčio ar kitų nekilnojamojo turto kultūros vertybių apžvelgiamumui įtakos neturės, kadangi žvelgiant nuo šio apžvalgos taško planuojamas tūris su nustatyta didžiausia leistina altitute neužstoja Vilniaus senamiesčio prieigų. Taip pat paminėtinas ašyje tarp Šeškinės kalvų ir Vilniaus senamiesčio, iškart už planuojamos teritorijos esamas aukštybinių pastatų kompleksas (Quadrum), kurio aukščiausio pastato altitudė siekia daugiau nei 65 metrus. Atitinkama analizė pateikta prie šio TPD sprendinių grafine išraiška – „Planuojamos teritorijos matomumo iš apžvalgos taškų erdvinė analizė“. Šio TPD rengimo metu pastato projektas nėra rengiamas, todėl vizualinėse analizėse buvo nagrinėjamas didžiausias leistinas užstatymas su didžiausia leistina altitute. Sekančiame pastato projekto rengimo etape pritaikius šiuo TPD nustatytą didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą 3.0, galimas pastato tūris bus mažesnis, kompaktiškesnis. Kitu etapu projektuojami tūriai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka.

Planuojamos veiklos poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Planuojama veikla neigiamo poveikio nekilnojamosios kultūros vertybėms neturės, nes nėra susijusi su procesais, galinčiais kelti joms grėsmę (vizualinė tarša, oro tarša, vibracijomis, transportu).

Išvada:

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

3.4. Gaisrinė sauga

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

Artimiausi esami gaisriniai hidrantai yra greta Sklypo šiaurės vakarinės ribos prie Lvivo g. 56 esamo pastato (hidranto šulinio Nr. 229). Rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti gaisrų gesinimo priemones Sklypo teritorijoje. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 6-oji komanda, adresu P. Vileišio g. 20A, Vilniuje, esanti ~3.4 km atstumu.

3.5. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje – Sklypas šiaurine dalimi ribojasi su D kategorijos Lvivo gatve, iš kurios ir numatoma organizuoti susisiekimą su Sklypu. Sklype planuojamas požeminis automobilių saugojimo būdas, kuris tikslinamas techninio projekto rengimo metu įvertinant projektuojamo pastato architektūrą, norminių atstumų iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų išlaikymo reikalavimą, bei kitus teisės aktus. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais užtikrinant saugius atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Susisiekimas dviračiais ir kitu alternatyviuoju transporto yra patogus – netoli esančioje Linkmenų g. yra įrengtas dviračių takas, besijungiantis su kitose gatvėse esančiais dviračių takais.

Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos yra Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje greta Konstitucijos pr. ir Lietuvos Statutų g., bei šiaurinėje dalyje greta Lvivo ir Linkmenų gatvių.

Techninio projekto rengimo metu privalu vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Aiškinamojo rašto 2.2.2. dalyje aprašyta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B,C kategorijų gatvių ribų nustatymo schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius šia schema nesivadovauta.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

Greta Sklypo yra miesto centralizuoti elektros, gatvių apšvietimo, dujų tiekimo, viešųjų elektroninių ryšių, šilumos tiekimo, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, prie kurių numatoma pajungti planuojamus Sklypo pastatus bei kitą infrastruktūrą. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų

žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.6.1. Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Lvivo g. Sklype esamus d150 mm vandentiekio tinklus numatoma iškelti į tam tikslui formuojamą servitutą Nr. 1S2. Sklype esamus nežinomus/neveikiančius d150 mm vandentiekio tinklus numatoma naikinti. Neišlaikant atstumų iki planuojamų statinių, numatyti vandentiekio tinklų iškėlimą iš statybos zonos arba vandens tiekimo tinklams suprojektuoti pereinamą kanalą (kolektorių), užtikrinant nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams. Tiksli pajungimo, iškeliamų tinklų vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.2. Buitinės nuotekos

Iš planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į esamus d200 mm nuotekų tinklus Lvivo g., prisijungimo šulinio Nr. 50, atitinkamai keičiant koreguojamu detaliuoju planu suplanuotą buitinių nuotekų prisijungimo vietą. Tiksli pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į Lvivo g. esamą d800 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Sklype techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.4. Šilumos tiekimas

Vertinant Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius kvartalas patenka į aprūpinimo šiluma centralizuotą šilumos tiekimo zoną – šilumos tiekimo kvartalo numeris: 118. Planuojama teritorija pajungiama nuo greta Sklypo rytinės dalies esamo d76.1 mm šilumotiekio tarp ŠK91110-12 ir ŠK91110-13. Tiksli pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.5. Elektros energijos tiekimas

Sklypo šiaurės vakarinėje dalyje paliekami Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų gatvės ir Lvovo g. 56 detaliuoju planu suplanuota modulinė transformatorinė (MT1), kuri suplanuota pajungti nuo vidutinės įtampos elektros kabelių linijos „MT2638 – TR2497-1“. Sklypą numatoma pajungti nuo suplanuotos modulinės transformatorinės MT1. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.6. Dujų tiekimas

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo greta Sklypo rytinės ribos esamo vidutinio slėgio dujotiekio. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.7. Gatvių apšvietimas

Greta Planuojamos teritorijos esančioje Lvivo g. yra įrengtas gatvių apšvietimas. Rengiamu detaliojo plano koregavimo nauji sprendiniai nenumatomi.

3.6.8. Elektroninių ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos pajungimas numatomas nuo Lvivo g. esamų ryšių tinklų. Sklypo teritorijoje esantys elektroninių ryšių tinklai iškeliami į tam tikslui formuojamą servitutą Nr. 1S2. Tiksliai pajungimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.7. Planavimo sąlygų ir planavimo darbų programos įvertinimas

- 1) Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija
Planuojamos teritorijos gretimbės įvertintos aiškinamojo rašto 2.1. dalyje. Planuojama teritorija šiaurės kryptimi ribojama D kategorijos Lvivo gatve, kitomis kryptimis – žemės sklypais, kuriuose pietų kryptimi stovi administracinis pastatas, rytų kryptimi – administracinių pastatų kompleksas (Quadrum), vakarų kryptimi – gyvenamasis namas, įrašytas į nekilnojamojo kultūros paveldo registrą (unikalus objekto kodas: 45773). Prie detaliojo plano sprendinių pridėjama esamų sklypų išsidėstymą detalizuojanti Planuojamoje teritorijoje esamo ir su ja besiribojančio nekilnojamojo turto schema.
- 2) Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes
Sklypui nustatomi pagrindinis komercinės paskirties objektų teritorijų bei papildomas visuomeninės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdai, Sklype želdynai, žaliosios jungtys ar viešosios erdvės neplanuojamos. Sklypo apželdinimas privalomas Sklypui nustatoma priklausomųjų želdynų procentine dalimi pagal nustatomą žemės naudojimo būdą.
- 3) Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją
Planuojamoje teritorijoje auga 1 medis – teritorijos pietvakarinėje dalyje – invazinei rūšiai priskirtas uosialapis klevas, kurio būklė patenkinama.
- 4) Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimbėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių
Planuojamos teritorijos ribos sutampa su Sklypo ribomis, pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšių per teritoriją neplanuojama. Galiojančiu detaliuoju planu Sklype suplanuotas kelio servitutas (teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku tarnaujantis daiktas) paliekamas, šis servitutas sprendiniuose pažymėtas Nr. 1S1. Servitutas Nr. 1S1 skirtas patekti į besiribojantį žemės sklypą, kad. Nr. 0101/0032:0829. Platesnis servituto ir jo įveiklinimo aprašymas pateiktas aiškinamojo rašto 3.1. dalyje. Greta Planuojamos teritorijos esančioje Lvivo g. yra suplanuota įrengti tarprajoninę E2 kategorijos dviračių trasą, artimiausia įrengta dviračių trasa yra Linkmenų gatvėje. Greta Planuojamos teritorijos esančioje Lvivo g. yra įrengta automobilių važiuojamoji dalis, įrengti pėsčiųjų takai. Planuojamoje teritorijoje akligatviai neformuojami.
- 5) Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas
Planuojamos teritorijos pietinėje ir rytinėje pusėse esantys administraciniai pastatai išlaiko perimetrinį užstatymo tipą ribojančių gatvių atžvilgiu. Šiauriau nuo Planuojamos teritorijos, kitapus Lvivo g., stovi gyvenamasis daugiabutis, išlaikantis perimetrinį užstatymo tipą Lvivo ir Linkmenų g. atžvilgiu. Vakarų kryptimi nuo Planuojamos teritorijos esantis gyvenamasis namas, įrašytas į nekilnojamojo kultūros paveldo registrą, statant buvo orientuotas į statybos metu buvusios gatvės trasą, kuri šiuo metu yra pakeista (Lvivo

g.). Užstatymo aukštingumas didėja rytų kryptimi, urbanistinės kalvos centro link. Įvertinus tai, Planuojamoje teritorijoje turi būti išlaikomas perimetrinis užstatymo tipas. Tolesniame projektavimo etape, planuojant pastatų tūrių išdėstymą, ir nusprendus projektuoti skirtingų aukščių tūrius, žemesni pastatai turėtų būti projektuojami sklypo vakarinėje dalyje, o aukštesni – sklypo rytinėje dalyje, įvertinus gretimą esamą užstatymą. Taip būtų tęsiamas urbanistinės kalvos formavimas, bei mažinamas užstatymas link greta sklypo vakarinės dalies esančio gyvenamojo namo.

- 6) Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus
Įvertinus Sklypo nedidelį plotą, pailgą formą bei nustatomą perimetrinį užstatymo tipą, Sklype nenumatoma viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija. Vieša erdvė gali būti formuojama sklypo pietinėje dalyje, jeigu toks principas bus tinkamas būsimai pastato paskirčiai. Su Sklypo pietine dalimi besiribojančiame sklype planuojant rekonstrukciją pertvarkant sklypo planą, galimas bendros viešosios erdvės formavimas, į kurią galėtų būti numatytas patekimas per Sklype formuojamą servitutą Nr. 1S1.
- 7) Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla
Sklypui nustatomas pagrindinis komercinės paskirties objektų teritorijos žemės naudojimo būdas, bei papildomas visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdas. Tolesnio projektavimo eigoje vystytojas turės galimybę pasirinkti vystomam projektui tinkamą žemės naudojimo būdą ar būdus, jeigu bus planuojamas multifunkcinis objektas. Sklype nenumatoma galimybė vystyti veiklą, kuriai turėtų būti nustatoma sanitarinė apsaugos zona.
- 8) Rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametru, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai
Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 m. birželio 5 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. eA-924-1047/2024, Detaliojo plano sprendiniams Vilniaus gatvių standarto rekomendacijos netaikomos.
- 9) Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį
Planuojama teritorija numatoma aprūpinti centralizuotais miesto inžineriniais tinklais pagal išduotas teritorijų planavimo sąlygas. Planuojamos teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, jiems reikalingų servitutų nustatymas aprašytas aiškinamojo rašto 3.1. ir 3.6. dalyse.
- 10) Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus
Į Sklypą planuojami įvažiavimai iš su jo šiaurine riba besiribojančios D kategorijos Lvivo gatvės. Įvažiavimų vietos pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje.
- 11) Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikalojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus

miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“
Reikalavimas vadovautis minėtais dokumentais išdėstytas aiškinamojo rašto 3.5. dalyje.

12) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Planavimo darbų programoje išdėstytais reikalavimais, atitikimas šiuos reikalavimus aprašytas detaliojo plano aiškinamojo rašto 3. skyriuje, perteikti Pagrindiniame brėžinyje, Inžinerinės infrastruktūros suvestiniame brėžinyje, kitose schemose.

13) Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai.

14) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

15) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą

Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas teisės aktų nustatyta tvarka.

16) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą. Rekomenduojama tolesnio projektavimo metu vertinti galimybes ant planuojamų stogų ar fasadų įrengti saulės elektrines, kiek jų įrengimas nesukels neigiamos vizualinės taršos senamiesčiui bei gretimoms nekilnojamojo kultūros paveldo objektams.

4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos

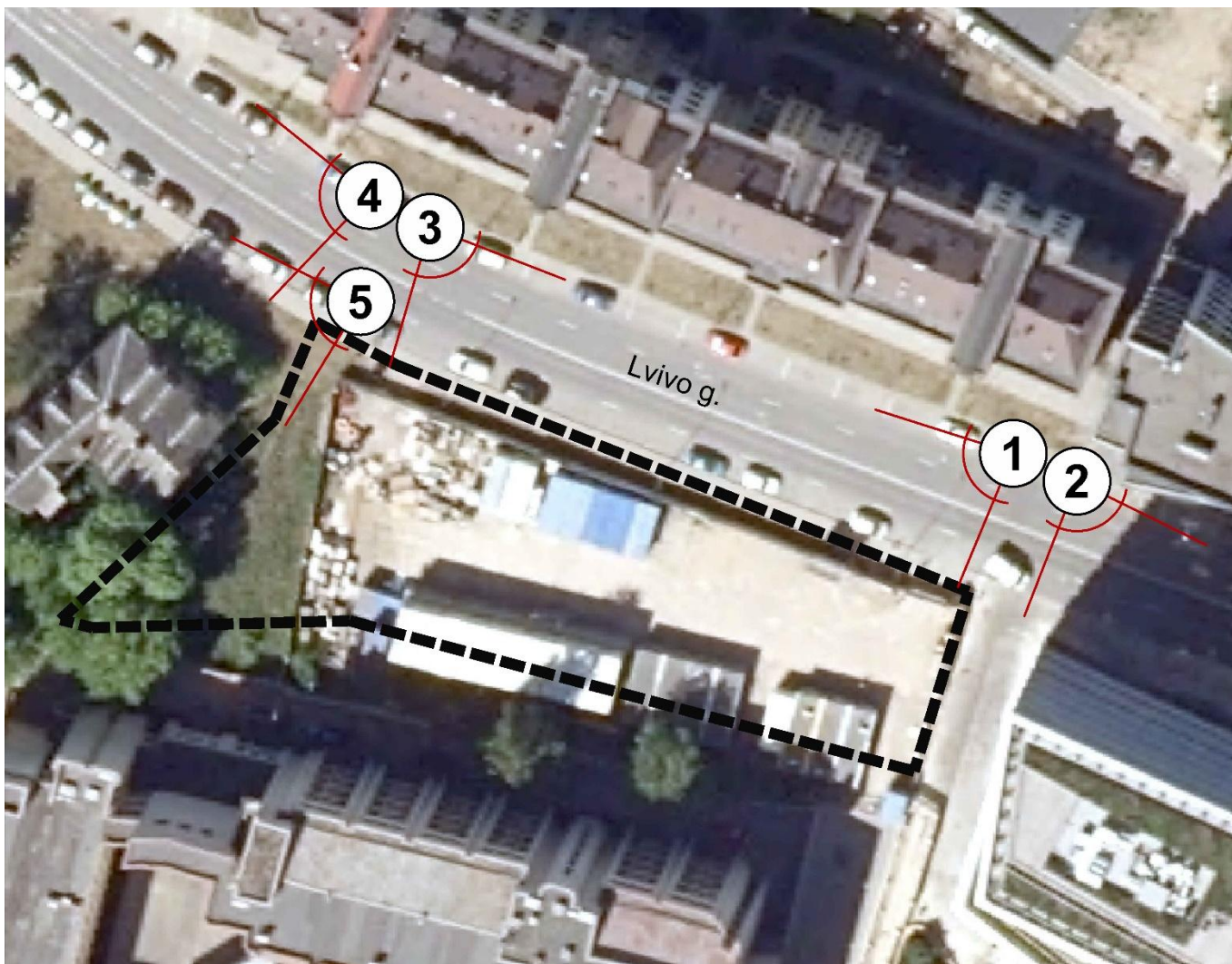


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5