



Organizatorius:	<b>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius,</b> Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Užsakovas (Statytojas):	<b>UAB „Idealis“,</b> S. Žukausko g. 20, LT-08234 Vilnius

Objektas:	<b>SKLYPŲ VERKIŲ G. 7 IR GALVYDŽIO G. 7 / ŽYGIO G. 97 ŽIRMŪNŲ SENIŪNIJOJE, VILNIUJE DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 38, S. ŽUKAUSKO G. 20, STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS</b>
-----------	--

Adresas:	Vilniaus m. sav., Žirmūnų sen., žemės sklypas S. Žukausko g. 20 (kad. Nr. 0101/0023:283).
----------	--

Etapas:	<b>DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS</b>
TPDR NR.	<b>T00055449</b>

Rengėjas:	UAB "FORMATAS A1" Įmonės kodas: 300092635 Adresas: A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius Telefonas: (8-687) 31996		
Direktorius:	L	N	
PV, architektas:	A	G	
	+370 616 54009 alicia@formatogrupe.lt		

Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. 2023/03/30_TPDkor
Versija:	Nr.1
Data:	2023-06-01

## SUDĖTIS

## TURINYS

### I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Projekto rengimo pagrindas
2. Pagrindiniai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai
3. Esama būklė
4. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai
5. Gaisrinė sauga

### II. BRĖŽINIAI

1. Sklypų Verkių g. 7 ir Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 Žirmūnų seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano Pagrindinio brėžinio kopija (sumažinta) su pažymėta koreguojama teritorija.
2. Pagrindinis brėžinys su koreguojamais detaliojo plano sprendiniais – koreguojama statybos zona ir statybos riba bei įvažiavimu.

### III. PRIEDAI

1. Priedas 1. Želdinių vertinimo ataskaita.
2. Priedas 2. Priešprojektiniai pasiūlymai prie detaliojo plano koregavimo (koregavimo motyvai).
3. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 5 d. sprendimas Nr. 1-320 „Dėl sklypų Verkių g. 7 ir J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 detaliojo plano tvirtinimo“.
4. Sklypų Verkių g. 7 ir J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 detaliojo plano Pagrindinis brėžinys (sumažinta kopija).
5. Žemės sklypo kad. Nr. 0101/0023:323 nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (kopija).
6. Žemės sklypo planas (kopija).
7. Įgaliojimas (kopija).
8. Pritarimas sprendiniams.
9. Atestatas (kopija).

### IV. VISUOMENĖS DALYVAVIMO TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESU ATASKAITA

## I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Projekto rengimo pagrindas ir tikslai.

ĮSTATYMAI:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.

KITI TEISĖS AKTAI:

- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00086338);
- 2007-12-05 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-320 patvirtintas Sklypų Verkių g. 7 ir Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 Žirmūnų seniūnijoje, Vilniuje detalusis planas (T00055449).

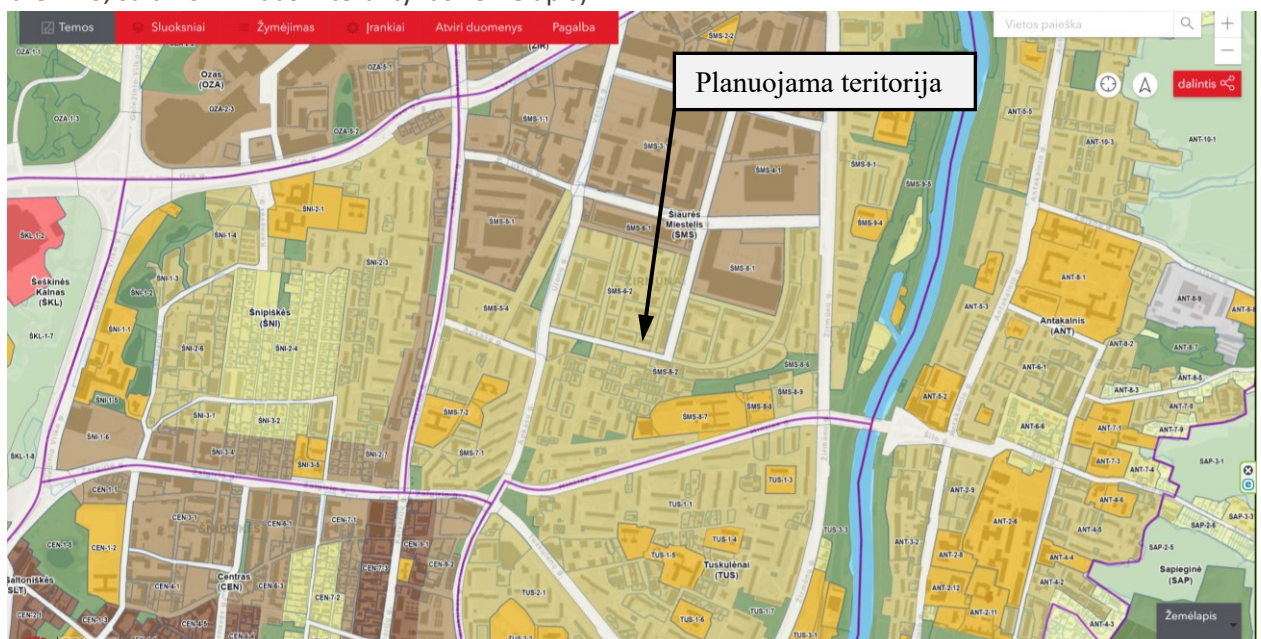
UAB „Idealis“ užsakymu, vadovaujantis 2007-12-05 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-320 patvirtinto Sklypų Verkių g. 7 ir Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 Žirmūnų seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano (T00055449) sprendiniais, rengiamas Sklypų Verkių g. 7 ir Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 Žirmūnų seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano sklypo Nr. 38, S. Žukausko g. 20, Vilniuje (skl. kad. Nr.0101/0023:283) statybos zonos ir statybos ribos koregavimas.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 ir 10 p. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 6 skyriaus 6 skirsnio 318.3 ir 320 p. Detaliojo plano koregavimo tikslas – numatant esamo pastato rekonstravimą, pakoreguoti statybos zoną ir statybos ribą.

**Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, žemės sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo tipas ir kt. – nekeičiami.**

### 2. Bendrojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniai planuojamam sklypui (žemiau ištrauka iš pagrindinio brėžinio, šaltinis Vilniaus interaktyvus žemėlapis):



Pagrindiniai reglamentai planuojamai teritorijai nustatyti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose:

- Funkcinės zonos numeris TP dokumente: ŠMS-6-2;
- Funkcinės zonos tipas: Intensyvaus užstatymo zona;
- Galimas teritorijos naudojimo tipas: GG;GM;PA;SI;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita – KT;
- Galimas žemės naudojimo būdas: G2;K;V;R;B;I2;E;
- Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): 5;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 35;
- Užstatymo tipas: pr\_u; pr\_a, mv;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 1.2;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40 proc;
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 40.

**Tekstiniai reglamentai:**

**01** -UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

**02** -UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

**03** -Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

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

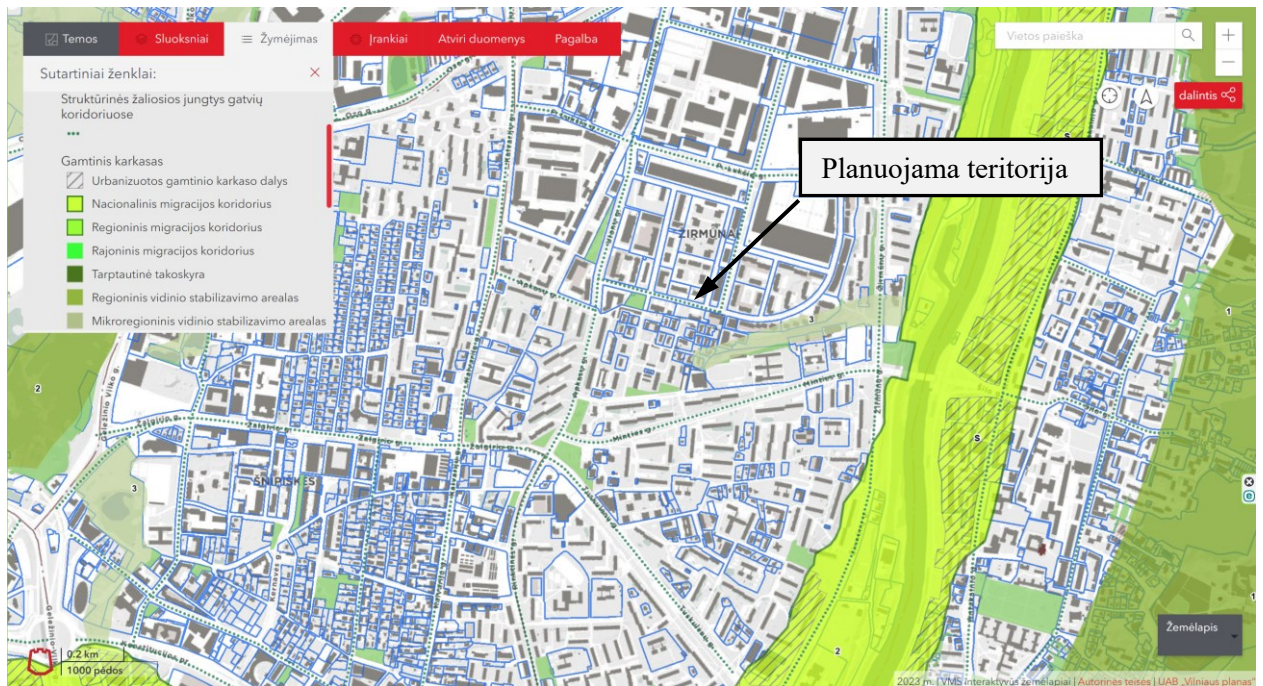
**05** -Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo,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

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

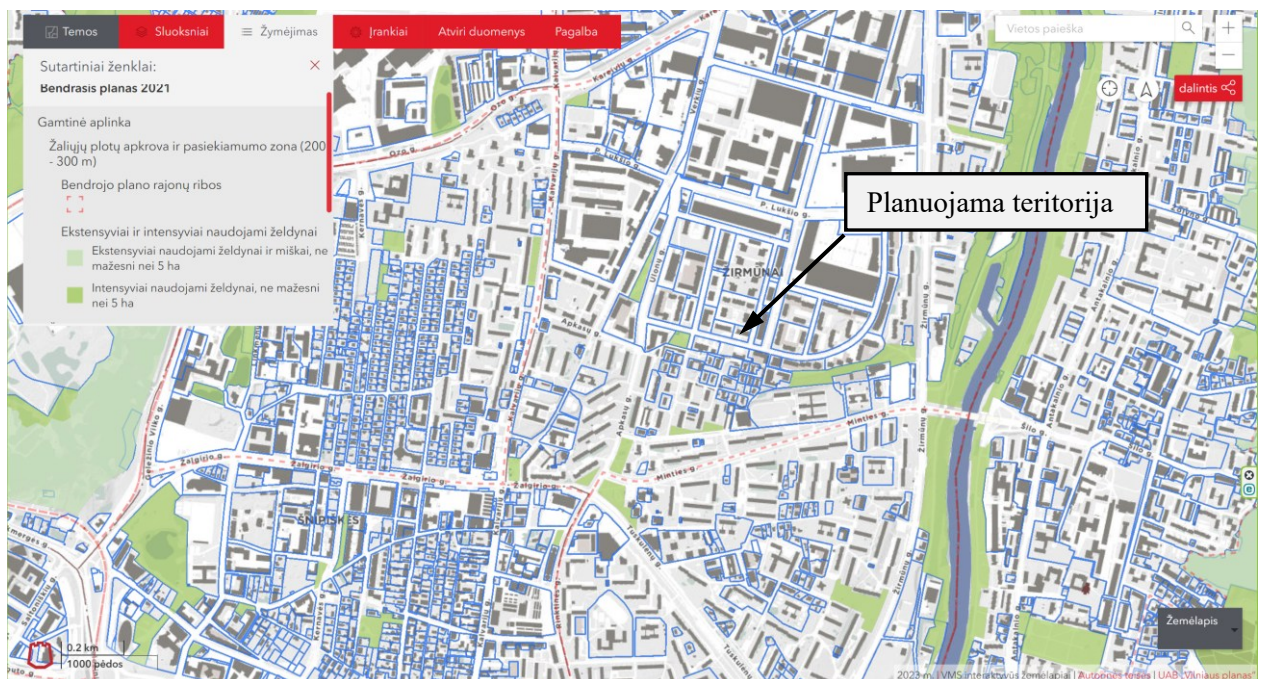
**20** -Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens kompleksinio TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas ne daugiau kaip dviem aukštais;

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

Planuojama teritorija nėra gamtinio karkaso teritorija, greta planuojamos teritorijos yra numatyta struktūrinė žalioji jungtis S. Žukausko gatvės dalies koridoriuje (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje pateikiamos temos Gamtinio karkaso shemos, šaltinis vilnius.lt):

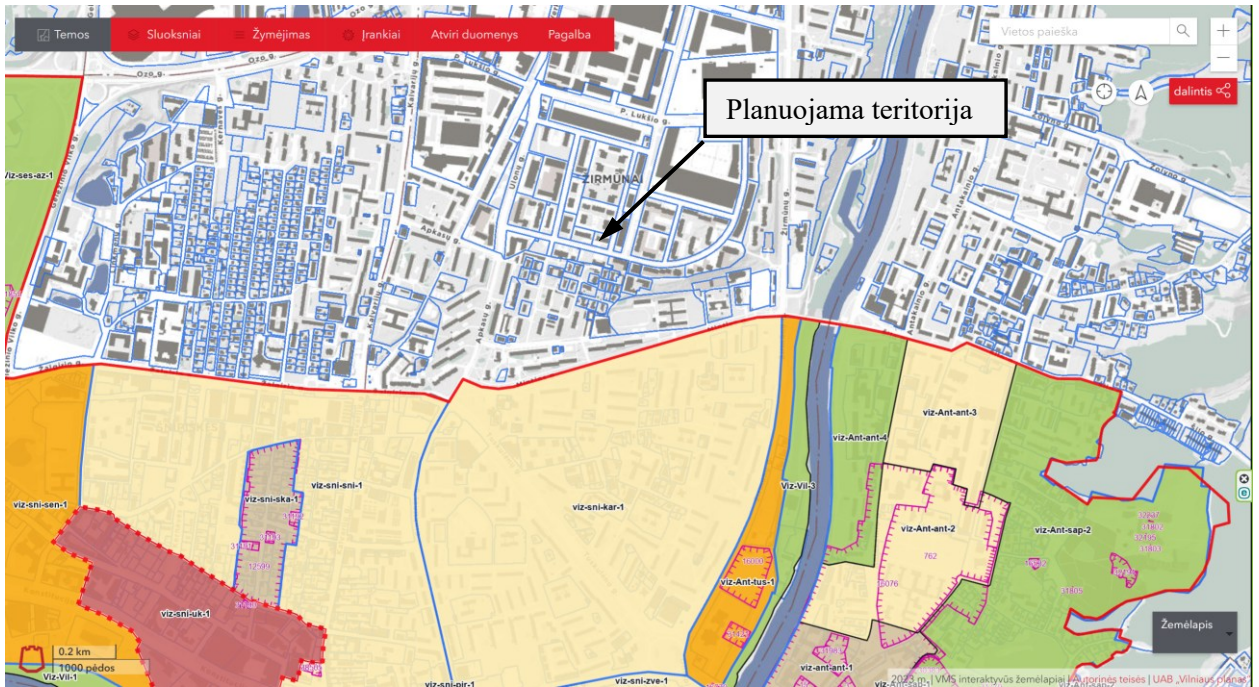


Planuojamoje teritorijoje pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius nėra suplanuotų ekstensyviai ar intensyviai naudojamų želdynų (žemiau ištrauka iš teminio žemėlapis Miesto žaluma shemas, šaltinis Vilniaus interaktyvus žemėlapis, vilnius.lt):

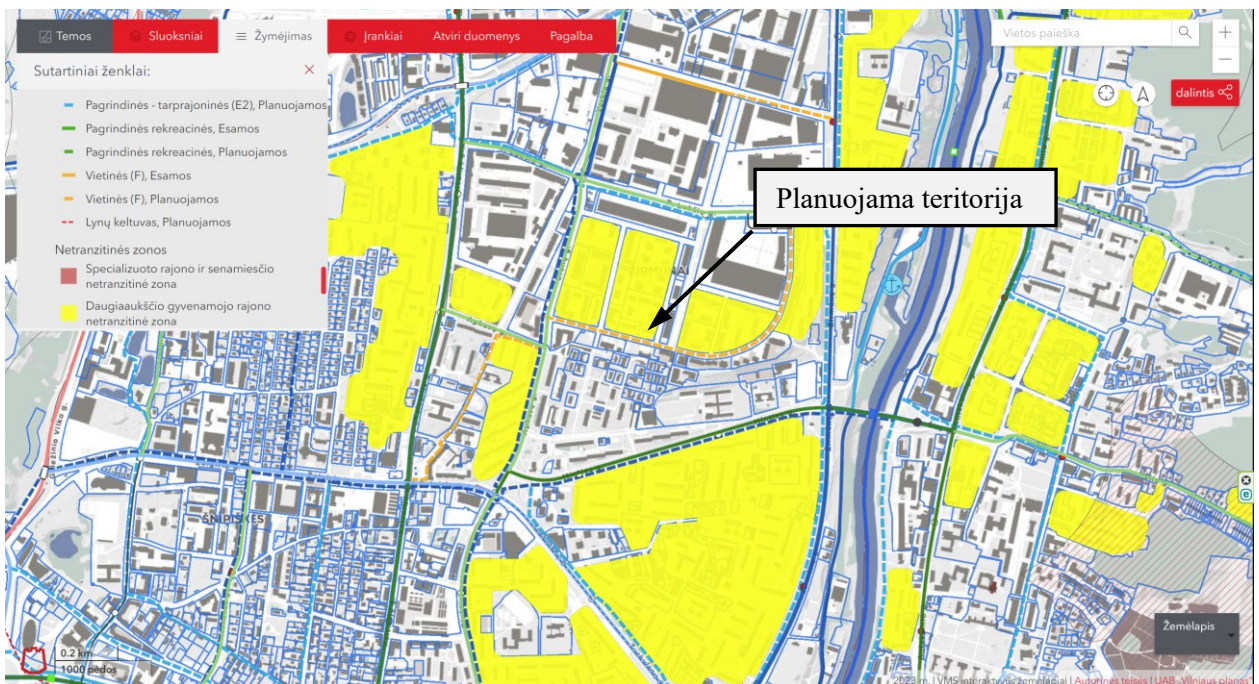


Planuojama teritorija yra už Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio priemiesčio teritorijos (žemiau ištrauka iš teminio žemėlapis Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčio teritorijų) zonavimo ir reglamentų shemas, šaltinis Vilniaus interaktyvus žemėlapis, vilnius.lt):

SKLYPŲ VERKIŲ G. 7 IR GALVYDŽIO G. 7 / ŽYGIO G. 97 ŽIRMŪNŲ SENIŪNIJOJE, VILNIUJE DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 38, S. ŽUKAUSKO G. 20, STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS



Vilniaus miesto bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendiniuose numatyta dviračių tinklo plėtra (žemiau ištrauka iš bendrojo plano teminio žemėlapis Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema, šaltinis Vilniaus interaktyvus žemėlapis, vilnius.lt):



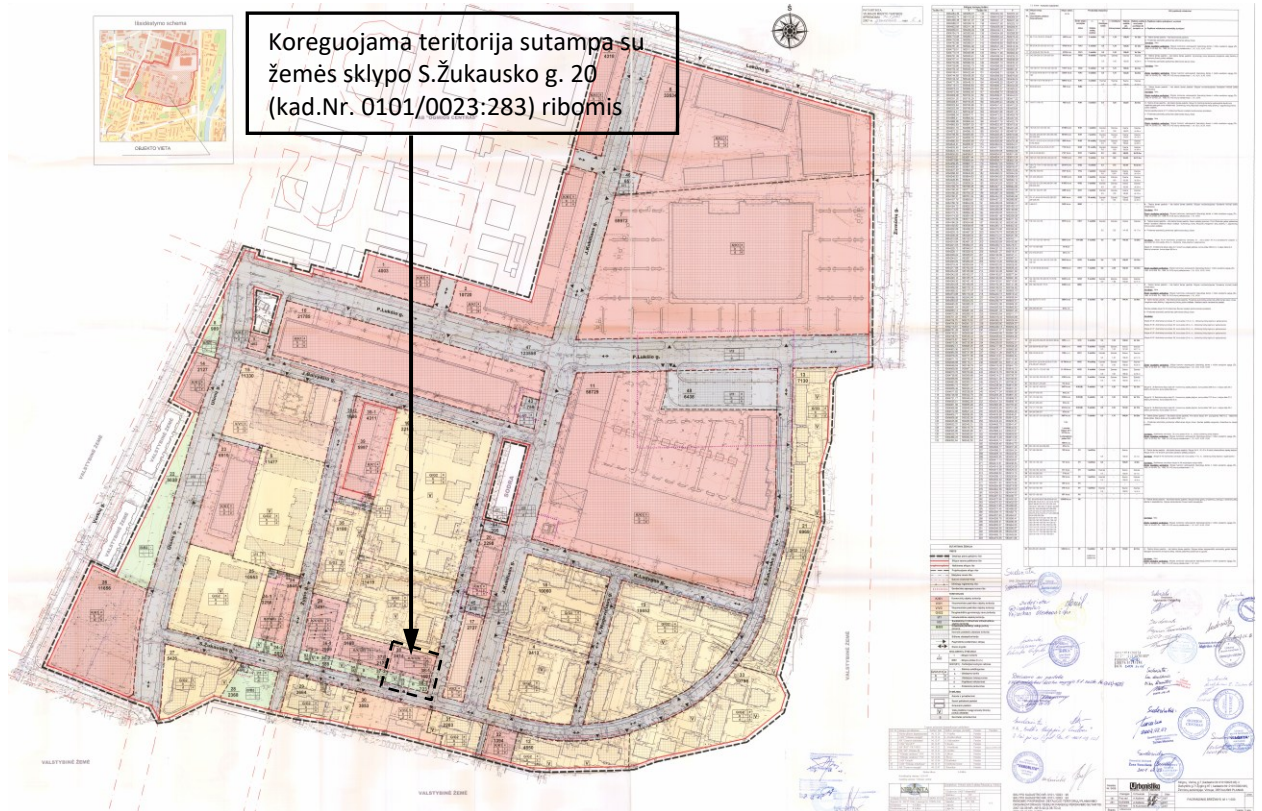
Greta planuojamo sklypo S. Žukausko g. yra planuojama vietinė (F) dviračių trasa. Planuojamas sklypas patenka į daugiaaukščio gyvenamojo rajono netranzitinę zoną.

Taikytina Vilniaus miesto BP nuostata: „Jei galiojančių vietovės lygmens TPD sprendiniai keičiami ar koreguojami, privaloma vadovautis BP reglamentais, išskyrus atvejus, kai TPD koregavimo metu taisomos techninės klaidos, panaikinamos sprendinių spragos, išsprendžiamos sprendinių kolizijos ir savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu atliekama detaliojo

plano reglamentų korektūra. Tokiu atveju lieka galioti nekoreguojami likusieji vietovės lygmens TPD sprendiniuose nustatyti reglamentai.“

**Detaliojo plano reglamentai atitinka bendrojo plano sprendinius, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai - teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, žemės sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, užstatymo tipas ir kt. – nekeičiami.**

Projektuojamas sklypas yra 2007-12-05 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-320 patvirtinto Sklypų Verkių g. 7 ir Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97 Žirmūnų seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano (T00055449) galiojimo teritorijoje. Detaliojo plano pagrindinis brėžinys su pažymėta projektuojama teritorija:



Pagrindiniai privalomieji projektuojamo sklypo naudojimo reglamentai:

- Žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis;
- žemės naudojimo būdas:
  - a) dalies 38-1 – komercinės paskirties objektų teritorijos (indeksas K);
  - b) dalies 38-2 – bendro naudojimo teritorijos (indeksas B);
- žemės naudojimo pobūdis:
  - a) dalies 38-1 – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (indeksas K1);
  - b) dalies 38-2 – urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (indeksas B3);
- statinių aukštis – iki 5 aukštų;
- statinių aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 17 m;
- statinio aukščio absoliutinė altitudė – iki 141 m;
- užstatymo tankis – iki 0,5 (50%);
- užstatymo intensyvumas – iki 1,5;

Sklype numatytas 35 kv. m ploto servitutas inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti.

Projektuojamo sklypo plotas 2424 kv.m (plotas patikslintas atliekant tiksluosius matavimus).

### 3. Esama būklė.

Planuojamas žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0023:283 (un. Nr. 4400-1667-4229) yra valstybinės žemės sklypas, patikėjimo teisė – Vilniaus miesto savivaldybė, sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis su UAB „Idealis“. Žemės sklypo plotas 0,2424 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos. Žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Žemės sklype registruotas servitutas – 0,0036 ha ploto, teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypo dalyje pažymėtoje linijomis ir skaičiais 4, 5, 19, 9, 10, 20, 4 (žiūr. sklypo planą).

Žemės sklype yra esamas pastatas - administracinis, administracinės paskirties pastatas, kurio un. Nr. 1087-5000-2011. Pastato bendras plotas 755,93 kv.m. Užstatytas plotas 609 kv.m.

Žemės sklype yra esami medžiai. Parengta želdinių vertinimo ataskaita, rengėjas MB „Balti sprendimai“, pateikiama aiškinamojo rašto priede 1.

Įvažiavimas į sklypą yra iš S. Žukausko gatvės, o taip pat yra įvažiavimas ir automobilių stovėjimo vietos iš J. Kubiliaus gatvės.

### 4. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. Detaliojo plano koregavimo tikslas – numatant esamo pastato rekonstravimą, pakoreguoti statybos zoną ir statybos ribą.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatoma esamą statybos zoną ir ribą išplėsti šiaurės, rytų ir vakarų kryptimis, išlaikant reglamentuojamą 3 metrų atstumą iki žemės sklypo ribos šiaurės ir vakarų kryptimi, o rytų kryptimi prie J. Kubiliaus gatvės išlaikomas 2 metrų atstumas apimant esamo pastato kontūrą. Pietinėje dalyje statybos zona ir statybos riba nekoreguojamos, išlieka kaip numatyta galiojančiame detaliojame plane.

Kiti (nekoreguojami) sprendiniai ir reglamentai lieka galioti pagal pirminio (galiojančio) detaliojo plano sprendinius.

Vadovaujantis statybos techninių reglamentų reikalavimais statiniai išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, nustatant šiuos mažiausius atstumus nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m, aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Atstumas gali būti neišlaikomas, gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar naudotojo rašytinį sutikimą.

Detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimas nepažeidžia teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti esminius higienos, sveikatos ir aplinkos reikalavimus, vadovaujantis higienos normomis ir statybos techninių reglamentų reikalavimais.

Planuojamame sklype yra esamų medžių. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai dėl statybos zonos ir ribos savaimė nesprenžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui. Saugotini želdiniai ar želdiniai gali būti šalinami tik laikantis Želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimų. Esamų medžių sklypuose tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje.

Vadovaujantis pateikta medžių inventorizacija, medžiai, ar medžiai kurių šaknų apsaugos zona patenka į statybos zoną, turi būti konkrečiai įvertinti konkrečių projektinių pasiūlymų kontekste. Jie turi būti įvertinti atestuoto arboristo projektinių pasiūlymų rengimo etape:

a) numatant reikiamas šaknyno, lajos ir kamieno apsaugos priemones, kai medžiai bus išsaugomi.

b) suplanuojant tinkamą medžių persodinimo metodą, jei jie bus persodinami.

Detaliojo plano koregavimu anksčiau suplanuoti (galiojantys) inžinerinės infrastruktūros sprendiniai nekeičiami. Planuojamą sklypą pietų pusėje riboja S. Žukausko gatvės (D kategorija) raudonosios linijos (atstumas tarp jų 18,75 m), rytų pusėje – J. Kubiliaus gatvės (D kategorija) raudonosios linijos (atstumas tarp jų 19,15 m). Paliekamas esamas įvažiavimas į sklypą.

## 5. Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Rengiant statinio statybos projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, t. y., priešgaisrinius atstumus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami statybos projektų rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Lauko gaisrų gesinimui naudojami ne mažiau kaip 2 gaisriniai hidrantai, nutolę norminiu atstumu (ne daugiau 200 m) nuo numatomo rekonstruoti pastato (žemiau ištrauka iš interaktyvaus Vilniaus žemėlapiu su pažymėtais artimiausiais gaisriniais hidranta – greta sklypo ribos, S.Žukausko g. ir J. Kubiliaus g.).

