

Projektą parengė: UAB "Geri projektai"
Tel.2757690 Faks.2757690; 868672572
PAMĖNKALNIO 25-12, Vilnius
[monės kodas 125308583 PVM

**Užsakovas
iniciatorius:** Su projektiniais sprendiniais sutinku
UAB „Baltisches haus“

Komplekso Nr.: 2023 12 12

Kompleksas: Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Sėlių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0031:463), Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506), Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu

TPD Nr. K-VT-13-23-774

Stadija: DETALUSIS PLANAS

Tomas: 2
Tomų: 2

Projekto autorius Arch. T. Bernatavičius

Projekto vadovas: S. KAZLAUSKIENĖ
Aplinkos ministerijos
Statybos specialisto kvalifikacijos atestatas Nr. 831

2023

KOMPLEKSAS

Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Sėlių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0031:463), Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506), Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu

TPD Nr. K-VT-13-23-774

Aiškinamasis raštas

Turinys

Detaliojo plano koregavimo aiškinamąjį raštą sudaro:

1.	Ivadas	2-11 pusl.
2.	Esamos padėties analizė	12-23 pusl.
3.	Sprendiniai	23-27 pusl.
4.	Sprendinių pagrindimas	27-52 pusl.

IVADAS

1.1. Bendrieji duomenys

- Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Sėlių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0031:463), Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506), Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu

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

- Planavimo iniciatorius UAB „Baltisches haus“

- Planuojamos teritorijos adresas : Sėlių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0031:463), Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506), Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171) ir gretima teritorija

-Planuojamos teritorijos plotas: apie 0,39 ha

-Nagrinėjamos teritorijos plotas: apie 5,10 ha

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: Sėlių, Kęstučio, Lenktaja, Latgalių ir Žaliaja gatvėmis apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija (pažymėta pridedamoje schemoje) (pažymėta pridedamoje schemoje).

Teritorijos planavimo dokumento rengimo pagrindas, Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-05 Nr. įsakymas Nr. 30-2017/23 ir įsakymo pakeitimai : 2023-11-15 Nr. 30-2610/23, 2024-05-02 Nr. 30-1066/24;

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis; 2023-09-13 Nr. A615-147/23

Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

1.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai: nekeičiant nustatytos sklypų žemės naudojimo paskirties, pakeisti žemės sklypų ribas ir plotus, pagal poreikį juos sujungti ir padalyti, esant galimybei prijungti įsiterpusį valstybinį žemės plotą, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) sprendiniais

1.3.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, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Remiantis TPĮ 25 str. 2 dalimi parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numato planuojamą teritoriją, parengia ir patvirtina planavimo darbų programą. Planavimo darbų programoje numatomi konkretūs teritorijų planavimo dokumento uždaviniai, nurodoma, ar turi būti atliekami tyrimai, galimybių studijos, ar rengimo etapu bus rengiama teritorijos vystymo koncepcija (toliau – koncepcija) ir jai suformuoti išreiškiama urbanistinė idėja, išskyrus atvejus, kai urbanistinė idėja atrinkta pagal šio straipsnio 3 dalį, taip pat ar numatoma atlikti koncepcijos nepriklausomą profesinį vertinimą. Koncepcija rengiama valstybės ir savivaldybės lygmens bendriesiems planams. Vietovės lygmens bendriesiems planams ir detaliesiems planams koncepcija rengiama, kai planuojama urbanistiniu, kraštovaizdžio, valstybiniu ar visuomenės (viešojo) intereso požiūriu reikšmingų objektų teritorija. Planavimo organizatoriaus pasirinkimu

Vilniaus miesto administracijos direktorius įsakymu tvirtindamas planavimo darbų programą išreiškė savo poziciją įrašydamas:

- Tyrimai ir galimybių studijos: pagal institucijų planavimo sąlygas.

- SPAV reikalingumas: pagal institucijų sąlygas. (sąlygose nenurodyta)

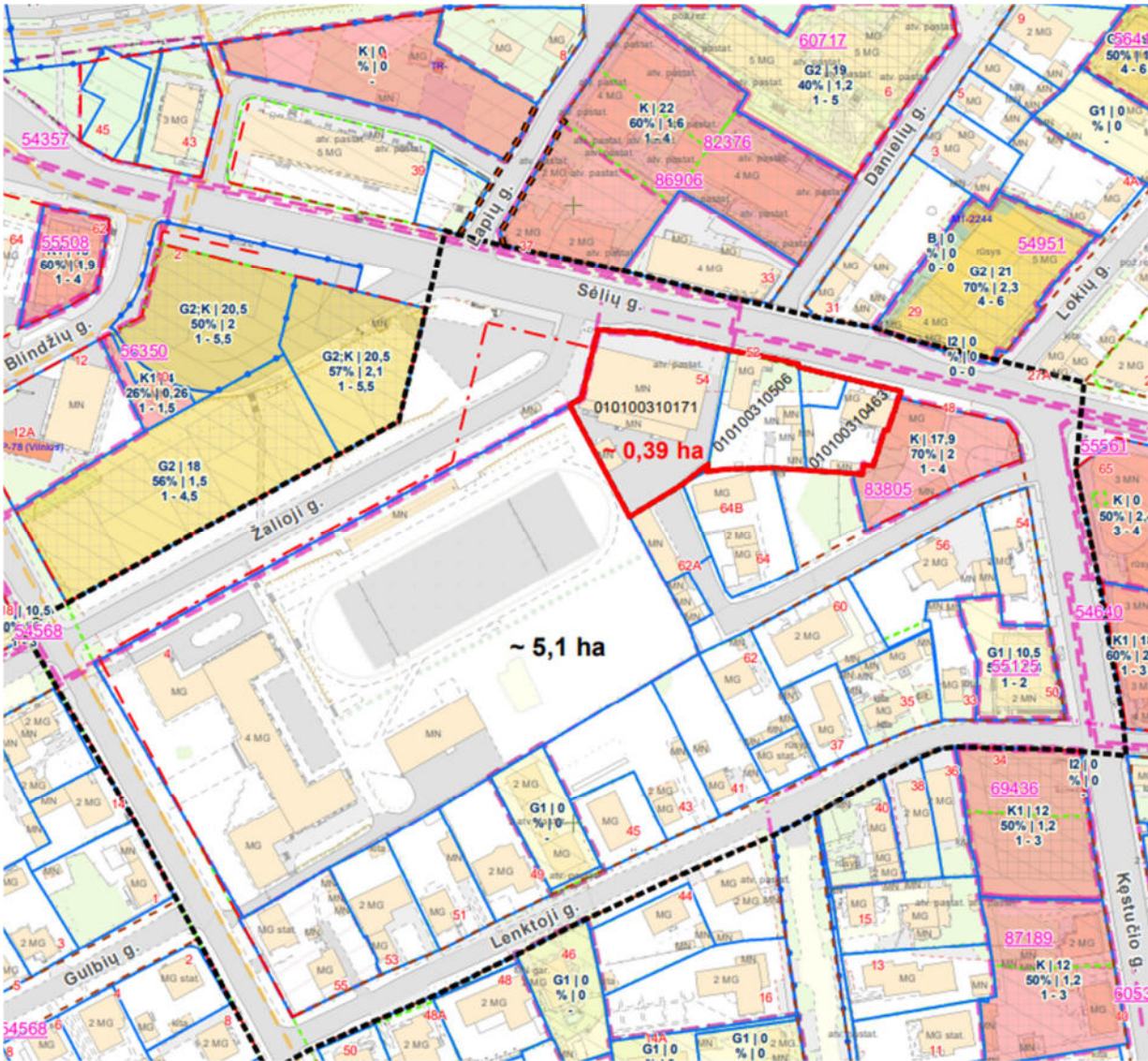
- Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.

- Detaliojo planavimo rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

- Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas: nereikalingas.

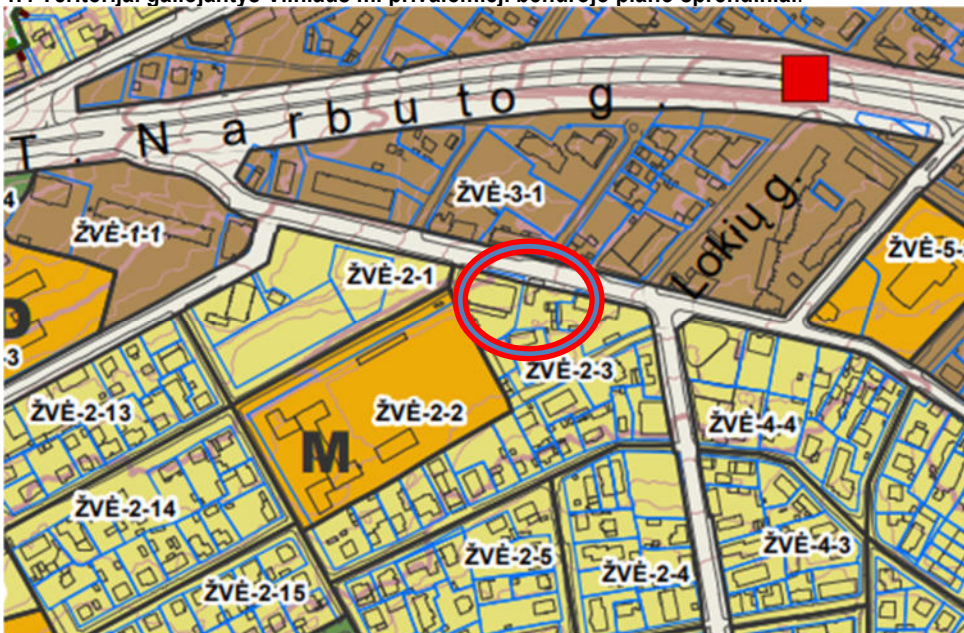
- Viešumo užtikrinimas: detaliojo plano koregavimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

Taigi planavimo organizatoriaus sprendimu koncepcija nerengiama.



Pav. Nr. 1 Situacijos schema (planuojama, nagrinėjama teritorijos)

1.4 Teritorijai galiojantys Vilniaus m. privalomieji bendrojo plano sprendiniai:



- Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:
- Miškų ir miškingų teritorijų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandenių zona
- Konservacinės teritorijos zona
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:
- Gyvenamoji zona:
- Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrinė zona:
- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies centro zona
- Specializuotų kompleksų zona

Regiono, rajono pavadinimas	Rajono, miesto pavadinimas	Funkcinė zona Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statyti, m ²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausias netaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetasis	Infrastruktūros plėtros zonos	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
		ZVĖ-2-3	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	2,4	3	-	18	pr_u,pr_a,mv	0,8	40	-	-	40	500	02,03,04,05,10,18,39	1	2	1

Pav. Nr. 2 Ištrauka iš BP pagrindinio brėžinio

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 (toliau – BP) Reg. T00086338, 2021-06-08 pagrindiniame brėžinyje visa planuojama teritorija ir jos prieigos patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną ŽVĖR-2-3: kurioje Teritorijos naudojimo tipas- GV; GG; GM; PA; SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT Galimi žemės naudojimo būdai -G1;G2; K; V;R;B; I2; E

Visos funkcinės zonos plotas- 2,4380 ha. Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) -neregamentuotas, Didžiausias leistinas aukštų skaičius -neregamentuotas, Užstatymo aukštis (vyraujantis aukštų skaičius)-3 a. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)-18, Užstatymo tipas pr_u; pr_a; mv. (Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) Miesto vilų). BP aiškinamojo rašto trečiajame skirsnyje „Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių“ 19.punkte įtvirtinta: „BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros“

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas- 0,8, Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis- 40 %. Mažiausias sklypo plotas naujai statybai- neregamentuotas, Didžiausias būstų skaičius sklype - neregamentuotas, Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 40%, Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 m².

Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai Tekstinio reglamento Nr. 02; 03; 04; 05; 10; 18; 39; Teritorijos įgyvendinimo prioritetasis-1, Infrastruktūros plėtros įmokos zona-2, Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona-1

Tekstiniai reglamentai :

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės (šiuo reglamentu nebus naudojamasi nes visas pastatas komercinis)

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

10-Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus

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



REGLAMENTAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
viz-zver-4	Žvėrynas	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų užstatymas, galimi sodybiniis Perimetrisinis perimetrisinis kvartalinis	≤ 0,6 ≤ 0,8 ≤ 1,2	12 14 16	14 18 23			*/Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.

Pav. Nr. 3 Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema.

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančio 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

ŽALIŪJŲ PLOTŲ PASIEKIAMUMO SCHEMA



- Vilniaus miesto riba
 - Mikrorajonų ribos
 - Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
 - Intensyviai naudojami želdynai
 - Kapinės
 - Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
 - Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*
- *Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
 • iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;
 • iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.

Pav. Nr. 4

ŽALIŪJŲ PLOTŲ, NE MAŽESNIŲ NEI 5HA, PASIEKIAMUMO IR APKROVOS SCHEMA



- Vilniaus miesto riba
- Mikrorajonų ribos
- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai, ne mažesni nei 5 ha
- Intensyviai naudojami želdynai, ne mažesni nei 5 ha
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona
- Žaliojo ploto apkrova, atitinkanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais (8 kv.m/gyv.) normą, arba parodanti šios normos viršijimą
- Žaliojo ploto apkrova, parodanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais trūkumą

Pav. Nr. 5

Teritorija patenka į 5 ha želdyno pasiekiamumo zoną bet nepatenka į 200 m atstumu pasiekiamo želdyno zoną todėl rengiant vietovės lygmens TPD, privaloma numatyti sklypą atskiriesiems želdynams arba 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

1.6. Teritorijai taikomi specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128)
6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-2314 3)

planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19. (negaliojanti)

Planuojamai teritorijai nustatomas naudojimo tipai yra pasirenkami iš nustatytų BP (GV; GG; GM; PA; SI) sprendiniuose ir atitinka teritorijų planavimo normose nustatytas sąvokas ir normų lentelės naudojimo tipų turinį.

Pasirenkama - Mišri gyvenamoji teritorija – **GM**

Galimi žemės naudojimo būdai:

G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

K - Komerčinės paskirties objektų teritorijos

V - Visuomeninės paskirties teritorijos

R - Rekreacinės teritorijos

B - Bendrojo naudojimo teritorijos

I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

E - Atskirųjų želdynų teritorijos

ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠAS

Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys
V. Kitos paskirties žemė	
20 Komerčinės paskirties objektų teritorijos	Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.
22. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams

Pastaba. Vienam žemės sklypui gali būti nustatyti du ar daugiau konkrečių žemės naudojimo būdų, jeigu tai numatyta teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte.

Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje, kitos paskirties žemėje nustatomi naudojimo būdai:

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Spalva (RGB)
20.	Komerčinės paskirties objektų teritorijos	K	255/80/80
22.	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2	217/217/217

* gali būti įrašomos kelios Erdvinio objekto kodas reikšmės atskiriant jas simboliu „;“ - tokiu atveju pirma įrašyta reikšmė yra prioritetinga – pagal ją yra nustatyta spalva senąja metodika rengtuose detaliosiuose planuose

Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys**

7.1. viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai);

7.2. administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniams tikslams (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai);

7.3. prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai);

7.4. paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buitines) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai ir kiti pastatai;

7.5. maitinimo paskirties pastatai – skirti žmonėms maitinti: valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti pastatai;

7.10. kultūros paskirties pastatai – skirti kultūros reikmėms: kino teatrai, teatrai, kultūros namai, klubai, bibliotekos, muziejai, archyvai, parodų centrai, planetariumai, radijo ir televizijos pastatai ir kiti pastatai;

Pastaba: vadovaujantis BP sprendiniais teritorijoje (sklype) gali būti planuojami keli mažmeninės prekybos objektai kurių kiekvieno plotas negali būti didesnis už 500 m2. Jeigu esamo mažmeninės prekybos objekto plotas viršija BP reglamentuota jo didinti negalima (plotas išlaikomas esamas arba mažinamas) kiti naujai planuojami turi neviršyti 500 m2 ploto.

Teritorijos užstatymo tipų klasifikatorius – UZST_TIP.

Eil. Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas
1	Perimetrisis užstatymas	pr
2	laisvo planavimo užstatymas	lp

BP nustatyti užstatymo tipai -per_u per_a ir mv

BP aiškinamojo rašto antras skirsnis "BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti miesto erdvinės struktūros formavimo ir teritorijos naudojimo reikalavimai" 6. punkte įtvirtinta:

"Žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:

- 6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių,
- 6.2. užstatymo tipą,
- 6.3. didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį,
- 6.4. minimalų sklypo dydį naujai statybai,
- 6.5. maksimalų būstų skaičių sklype,
- 6.6. didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės.

BP aiškinamajame rašte : I skyrius Bendrieji reikalavimai

Pirmas skirsnis BP santykis su kitais galiojančiais TPD ir statyba leidžiančiais dokumentais:

BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statyba leidžiantys dokumentai;

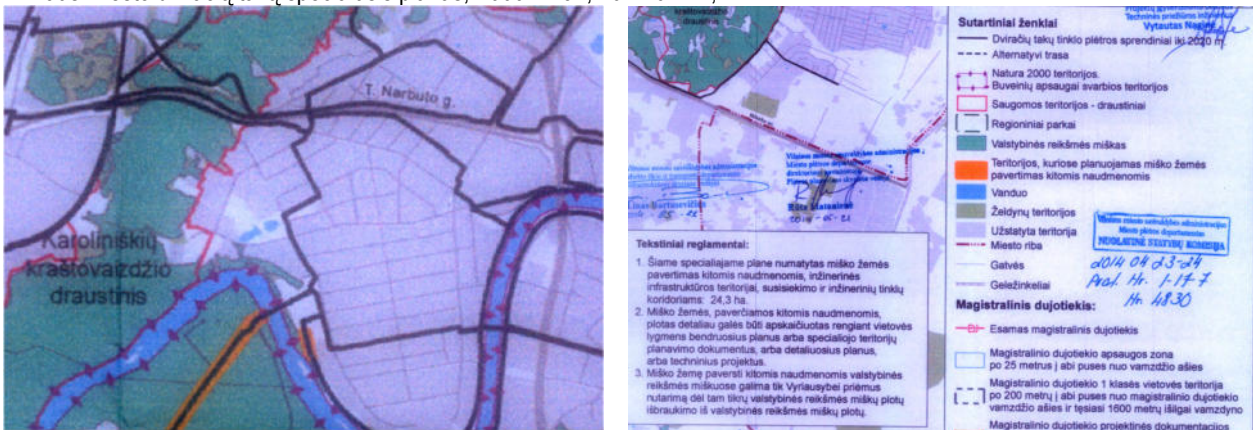
Trečias skirsnis Teritorijos naudojimo reikalavimų tikslinimas nekeičiant BP sprendinių:

17. Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius;

Šiuo atveju sklype Sėlių g.54 kad 0101/0031:171 esamas įregistruotas mažmeninės prekybos objekto unikalus Nr. 1095-8021-4013 (Maisto prekių parduotuvė su vaistine) bendras plotas yra 984.79 kv. m. šiam jau įregistruotam objektui netaikoma maksimali BP reikšmė 500 m²

Teritorijoje galioja specialiojo planavimo dokumentai:

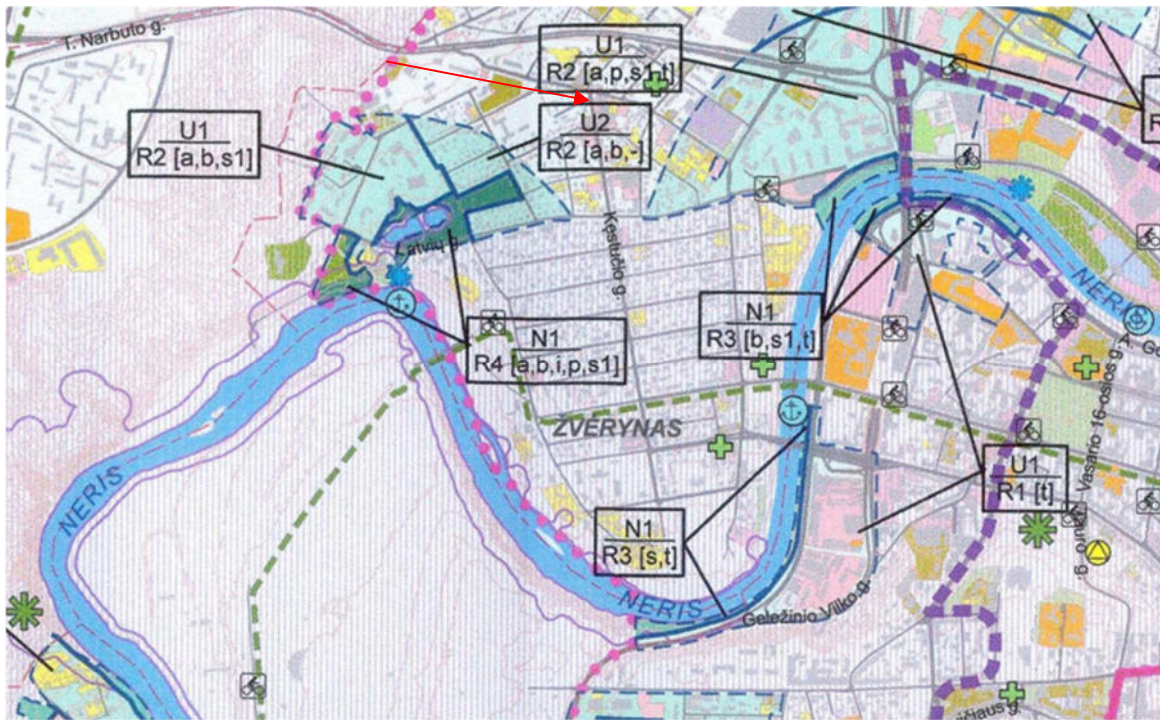
Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;



Pav. Nr. 6 dviračių specialiajame plane numatytos maršrutų trasos

Specialusis planas nagrinėja dviračių takų plėtrą gretimose teritorijose (viena trasa vakarinėje pusėje: Blindžių Latgalių, Lenktosios, Birutės gatvių atkarpomis ir kita trasa Narbuto, Liepyno gatvių atkarpomis). Šalia planuojamos teritorijos esamose gatvėse dviračių takai nenumatyti.

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)



Pilietis kryptys	Rekreacinė teritorija (funkcinė zona pagal BP)	Rekreacinės teritorijos indeksas	Vystymo galimybės	Rekreacijos rūšys
Neurbanizuojamos rekreacinės aplinkos	Intensyviai naudojami (rengiami) želdynai • Miškų ūkio paskirties; • Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose); • Kitos paskirties; • inžinerinės infrastruktūros teritorijos; • bendro naudojimo teritorijos; • rekreacinės teritorijos; • kitose esančiose (vairios paskirties statinių teritorijose bei konversijos iš taršios veiklos arties į netaršių atvejų); • visuomeninės paskirties teritorijos.	N1	Sūdoma vystyti aktyvią bendrąją ir sportinę, pažintinę rekreaciją, numatant galimybes ir alternatyvias pramonines veiklas. Pateiktą pažintinę rekreaciją rengiami takai su informacine infrastruktūra. Sveikatingumo trasų (su šilumų praradimų atšildymo aikštėmis), pėsčiųjų ir dviračių takų rengimas ir kita reikalinga infrastruktūra.	a, b, i, p, s
	Ekstensyviai naudojami (rengiami) želdynai • Žemės ūkio paskirties; • Miškų ūkio paskirties; • Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose); • Kitos paskirties; • inžinerinės infrastruktūros teritorijos; • bendro naudojimo teritorijos; • naudingųjų iškasenų teritorijos; • kitose esančiose (vairios paskirties statinių teritorijose bei konversijos iš taršios veiklos arties į netaršių atvejų); • gyvenamosios teritorijos; • visuomeninės paskirties teritorijos.	N2	Vystoma aktyvi bendroji, verslinė, pažintinė rekreacija, išlaikant esančią natūralią aplinką. Įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai, atšildymo trasos, diegiamos informacinės priemonės ir kita reikalinga infrastruktūra.	b, v, i
	Mišakai ir miškingos teritorijos • Miškų ūkio paskirties; • Žemės ūkio paskirties; • Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose); • Vandens ūkio paskirties; • Kitos paskirties; • inžinerinės infrastruktūros teritorijos; • bendro naudojimo teritorijos; • rekreacinės teritorijos; • naudingųjų iškasenų teritorijos; • kitose esančiose (vairios paskirties statinių teritorijose bei konversijos iš taršios veiklos arties į netaršių atvejų); • gyvenamosios teritorijos; • visuomeninės paskirties teritorijos.	N3	Vystoma pasyvi bendroji rekreacija. Šios teritorijos tarnautų kaip siejamoji grandis apjungiant visas analizuojamos teritorijos rekreacines zonas. Įrengiami pėsčiųjų, dviračių takai su reikalinga infrastruktūra, atokvėpio aikštelės. Įrengiami pėsčiųjų, dviračių takai, atokvėpio aikštelės su reikalinga infrastruktūra. Gali būti vystoma ir verslinė bei pažintinė rekreacija.	b, v, i
Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos	Intensyviai urbanizuotos teritorijos • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties; • gyvenamosios teritorijos; • visuomeninės paskirties teritorijos; • komercinės paskirties objektų teritorijos; • inžinerinės infrastruktūros teritorijos; • rekreacinės teritorijos; • bendro naudojimo teritorijos.	U1	Vystoma trumpalaikė ir aršios aplinkos rekreacija, įrengiant tam pritaikytus želdinius, skverus, vaikų žaidimo aikšteles. Esamų sporto stadijų pritaikymas sportinei rekreacijai. Pramonės zonos sužoma vystyti trumpalaikę rekreaciją, atšalyje numatant pramoninės zonos konversiją iš taršios veiklos arties į netaršių.	b, a, t, s, k
	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos • Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedarant neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai); • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties; • gyvenamosios teritorijos; • visuomeninės paskirties teritorijos; • komercinės paskirties objektų teritorijos; • inžinerinės infrastruktūros teritorijos; • rekreacinės teritorijos; • bendro naudojimo teritorijos.	U2	Bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų sužoma vystyti bendrąją ar aršios aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos.	b, a, v, [-]
	Teritorijos visuomenės poreikiams, specializuotos ir kompleksų teritorijos su dideliu želdinių kiekiu • Miškų ūkio paskirties; • Kitos paskirties; • gyvenamosios teritorijos (socialiniai būstai); • visuomeninės paskirties teritorijos; • komercinės paskirties objektų teritorijos; • inžinerinės infrastruktūros teritorijos; • rekreacinės teritorijos; • bendro naudojimo teritorijos; • teritorijos krašto apsaugos tikslams.	U3	Išlaikoma esama natūrali gamtinė aplinka, ją naudojant bendrajai rekreacijai.	b
	Infrastruktūros teritorijos • Kitos paskirties; • pramonės ir sandėliavimo teritorijos; • komercinės paskirties objektų teritorijos.	U4	Teritorijos pritaikomos rekreacinės paskirties objektams, ypač konversijos iš taršios veiklos arties į	k

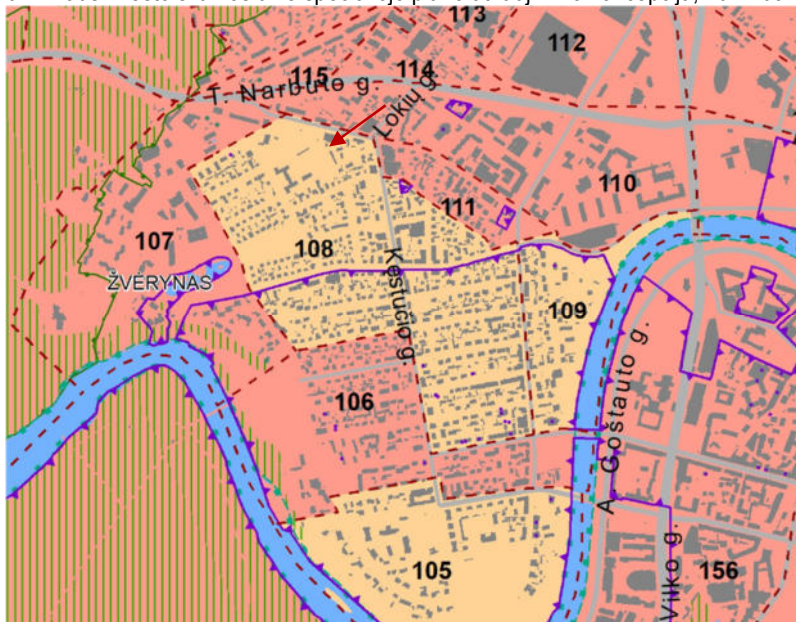


Atsižvelgiant įvertintą teritorijų rekreacinį potencialą bei realias rekreacinio panaudojimo perspektyvas bei galimybes, buvos nustatytos ir rekomenduojamos vystytis rekreacijos kryptys:

- a – aršios aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiojimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos;
- b – bendroji rekreacija (poilsis gamtoje);
- g – kurortinė/gydomoji rekreacija, gydymo- reabilitacijos (sveikatingumo) paslaugos ir poilsio namai, sanatorijos, sveikatingumo kompleksai sveikatingumui didinti ir kitiems rekreaciniams poreikiams tenkinti;
- i – pažintinė rekreacija, kelionės bei poilsis gamtoje ar kultūrinėje aplinkoje norint tikslingai pažinti šią aplinką, gamtos ir kultūros paveldo kompleksus bei objektus, kraštovaizdį, istoriją;
- k – teritorijos konversija, pritaikant rekreacinės paskirties objektams ar teritorijoms;
- p – pramoninė rekreacija, poilsis gamtoje ar tam tikrai pritaikytoje dirbtinėje aplinkoje, dalyvaujant įvairaus pobūdžio pramogose ir renginiuose, lankant specializuotus pramogų parkus ir pan.;
- s – sportinė rekreacija, tai aktyvus poilsis gamtinėje arba dirbtinėje aplinkoje, siekiant fizinės kultūros tikslų, o ne profesionalių sportinių rezultatų:
 - s1 – sportinė rekreacija – mėgėjiški sportiniai žaidimai, užsiėmimai treniruoklių aikštelėse, važinėjimas dviračiais;
 - s2 – aktyvi pramoninė sportinė veikla – plaukiojimas valtėmis ar vandens slidėmis, buriavimas, maudymasis atvirose vandens telkiniuose, pramogos vandenienčių parkuose, žaidimai sporto aikštelėse, slidinėjimas, čiuožimas ir kitos žiemos sporto rūšys;
- t – trumpalaikė rekreacija, pvz. pietų pertraukos metu;
- v – verslinė rekreacija (laisvalaikis gamtoje), tai verslo požiūriu įgauti galintis aktyvus poilsis gamtinėje aplinkoje orientuotas į bioprodukcijos naudojimą, t.y. renkant miško gėrybes, medžiojant, žūklaujant, laisvalaikio leidimą dirbant kolektyvine/individualiame sode ir pan.;
- [-] – viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos.

Pav. Nr. 7
Planuojama teritorija nepatenka į teritoriją kuriai nustatyti kokie nors reglamentai

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128) 2018-06-28



2. KONKURENCINĖ ZONA

2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinių dujų iš kuro katilinių.

2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuotą į necentralizuotą (atsjungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CST zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

2.3. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomas Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

2.4. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.4.1 ir 2.4.2 punktuose aprašytas išimtis.

2.4.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonomiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui maistolingas.

2.4.2. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonomiais skaičiavimais dujų tiekimo nesimas nagrinėjamam objektui maistolingas.

2.4.1.–2.4.2. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

Sutartiniai ženklai:

- Aprūpinimo šiluma zonos:**
 - I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona
 - II. Konkurencinė zona
 - III. Šildymo deginant gamtines dujas zona
 - IV. Necentralizuoto aprūpinimo šiluma zona
- Šilumos tiekimo kvartalo riba
- Šilumos tiekimo kvartalo numeris
- Vilniaus miesto energetinio ūkio mažojo Jočionių g. 13 teritorijos plėtra
- Esami šilumos šaltiniai, prijungti prie tinklo
- Planuojami šilumos šaltiniai
- Katilinių, elektrinių sanitarinė apsaugos zona
- Naujų centralizuotų šilumos gamybos šaltinių zona
- Vilniaus miesto savivaldybės riba
- Valstybinės reikšmės miškų teritorija
- Drausfienio riba
- Regioninio parko riba
- Rezervato riba
- Natura 2000 teritorijos riba
- Garntos paveldo objekta
- Vilniaus senamiesčio riba
- Saugomos nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos (vietovės) riba
- Saugomos nekilnojamosios kultūros vertybės objektas
- Saugomos teritorijos numeris
- Garntos paveldo objekto numeris
- Vilniaus miesto vandenviečių sanitarinės apsaugos zonų 1-oji juosta
- Vilniaus miesto vandenviečių sanitarinės apsaugos zonų 2-oji juosta
- Naudingosios iškasenos (išvalgytų naudingųjų iškasenų telkiniai ir naudingųjų iškasenų prognozių išteklių plotai)

Pav. Nr.8
Teritorija patenka į konkurencinę aprūpinimo šiluma zoną

3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19 (negaliojanti)

4. Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150 (000132003418), 2013-04-26

Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programoje iki 2020 metų besiribojančioje teritorijoje dviračių takai nenumatyti. Specialiajame plane ir Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros programoje iki 2020 metų dviračių takas Sėlių ir Žaliosios g. atkarpose prie planuojamos teritorijos, o taip pat ir nagrinėjamoje teritorijoje -nenumatytas.



- VILNIAUS M. ŽVĖRYNO RAJONO SKLŪPŲ ŽYMĖJIMKOČIŲS:**
- P - "PAUPIO" zona - Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 20%. Užstatymo aukštumas - 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą.
- M - "MIŠKO" zona - Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40%. Užstatymo aukštumas - 2-3 aukštai, pagal esančių ir projektuojamų kvartalų kontekstą.
- Š - "ŠIAURĖS" zona - Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40% - 50%. Užstatymo aukštumas - pagal esančių ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą.
- PASTABA:** Visose zonosse esančių sklypų, skirtingose zonosse esančių objektams statyti, užstatymo taikomas, pastatų aukštumas nustatomas pagal pateiktus ir aprobuotus dešimtainių organinių projektus.
- 6-A - Sklypas, kuriame esantis kultūros paminklas tvarkomas reikiamu žemi režimu. (Sintetinis paminklo saugojimo režimas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paminklo saugojimo sąlygas. Pastatams, neįtrauktiems į paminklo saugojimo reikiamus taikomas, prieš tai juos ištyrus ir įvertinus į statybos sąlygas.
- 6-B - Sklypas, kuriame esantis kultūros paveldo objektas, kuriame reikalaujama rekonstrukcija, išsugauti kai kuriuos vertingus ekoteroje elementus (paminklo saugojimo režimas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paminklo saugojimo sąlygas, prieš tai pastatų ištyrus ir įvertinus.
- E - Reglamentuotas užstatymas. Karoliniškio parko teritorijoje esančių pastatų, pušantų ir Žvėryno rajono saugomo kraštovaizdžio zona, juos rekonstruojant ir naujai statant, turi turėti paminklo saugojimo ir gamtos saugojimo sąlygas. Pastatų aukštumas - II-2 aukštai. Nė galima didinti visuose sklypuose užstatymo procentas.
- R - Reglar esantis esantis užstatymo rekonstrukcija (reglamentuotas užstatymas). Prie esančių ir statant darbai vykdomi pagal paminklo saugojimo sąlygas.
- Pagal Vilniaus m. Paminklo saugojimo ekspertų tyrybos, įvykdytas 1993.12.06 pastabas sklypus, įgyvendinti 411 užstatymo reikiamus.
 - Pagal Vilniaus m. Paminklo saugojimo ekspertų tyrybos, įvykdytas 1993.12.06 pastabas sklypus, kurių užstatymą reikia pakeisti.
 - Pastatų įtranki į paminklo saugojimo.
- 1 - Vyrasvybini pastatai
 - 2 - Re idencijos
 - 3 - Gyvenamieji namai
 - 4 - Administraciniai, visuomeniniai, komerciniai pastatai
 - 5 - Paminklo objektai
 - 6 - Parkiniai, garažai
 - 7 - Rezerviniai sklypai
 - 8 - Keičiamas pastato funkcija
- PASTABA:** Sklypų žymėjimo kodas smulkiau nurodytas A18kūriniam raiščiui (Tomus Nr. 1)



Pav. Nr. 11

2.ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1 Žemėnauda

Teritorija nagrinėjamas detaliojo plano projekte, yra Žvėryno seniūnijoje, prie Sėlių g. Ją sudaro 3 registruoti žemės sklypai.

1. **Sklypas Sėlių g. 54 kad. 0101/0031:171**, unikalus Nr. 0101-0031-0171 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis- Kita, Žemės sklypo naudojimo būdas- Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Žemės sklypo plotas: 0,2069 ha;
Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis)
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Teritorijos pavadinimas: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 202 kv. m
Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 1kv.m
Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 61kv. m
Registro pastabos ir nuorodos: Nuomininkas privalo leisti prireikus pakloti per sklypą bendro naudojimo inžinerinius tinklus. Ūkinės veiklos būdas: parduotuvės ir dujų balionėlių keityklos pastatams eksploatuoti. Sklypo tvarkymo ir statybos darbus vykdyti pagal paminklotvarkos sąlygas. Užtikrinti laisvą ir netrukdomą privažiavimą prie sklype esančio ir AB "Suskystintos dujos" priklausančio pastato. Statiniai - Registro Nr. 10/215709. Adresas įrašytas (patikslintas) pagal 2011-10-13 Adresų registro duomenis.
Nekilnojamieji daiktai: Vilnius, Sėlių g. 54
Pastatas - Maisto prekių parduotuvė su vaistine
Unikalus daikto numeris 1095-8021-4013 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis -Prekybos Žymėjimas plane: 1E1p Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 984.79 kv. m

Pastatas - Dujų balionėlių keitimo punktas

Unikalus daikto numeris 1095-8021-4024 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis -Prekybos
Žymėjimas plane: 2E1p Aukštų skaičius: 1 Bendras plotas: 47,70 kv. m

2. **Sklypas Sėlių g. 52 kad 0101/0031:506**, unikalus Nr. 4400-5831-7785 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis- Kita, Žemės sklypo naudojimo būdas- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Žemės sklypo plotas: 0,0989 ha;
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis 33.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 3.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 989.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 35.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) 989.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 8.00 kv. m
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Teritorijos pavadinimas: Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 2 kv.m
Teritorijos pavadinimas Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 14 kv. m
Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 3kv.m

Nekilnojamieji daiktai: Vilnius, Sėlių g. 52

Pastatas - Gyvenamasis namas

Unikalus daikto numeris-1094-0374-6016 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)
Žymėjimas plane: 1A1/ž Aukštų skaičius: 1 Bendras plotas:179.33 kv. m. m

Pastatas -Ūkinis pastatas

Unikalus daikto numeris 1094-0374-6038 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - Pagalbinio ūkio

Žymėjimas plane: 6/1p Aukštų skaičius: 1 Užstatymo plotas: 37,00 kv. m

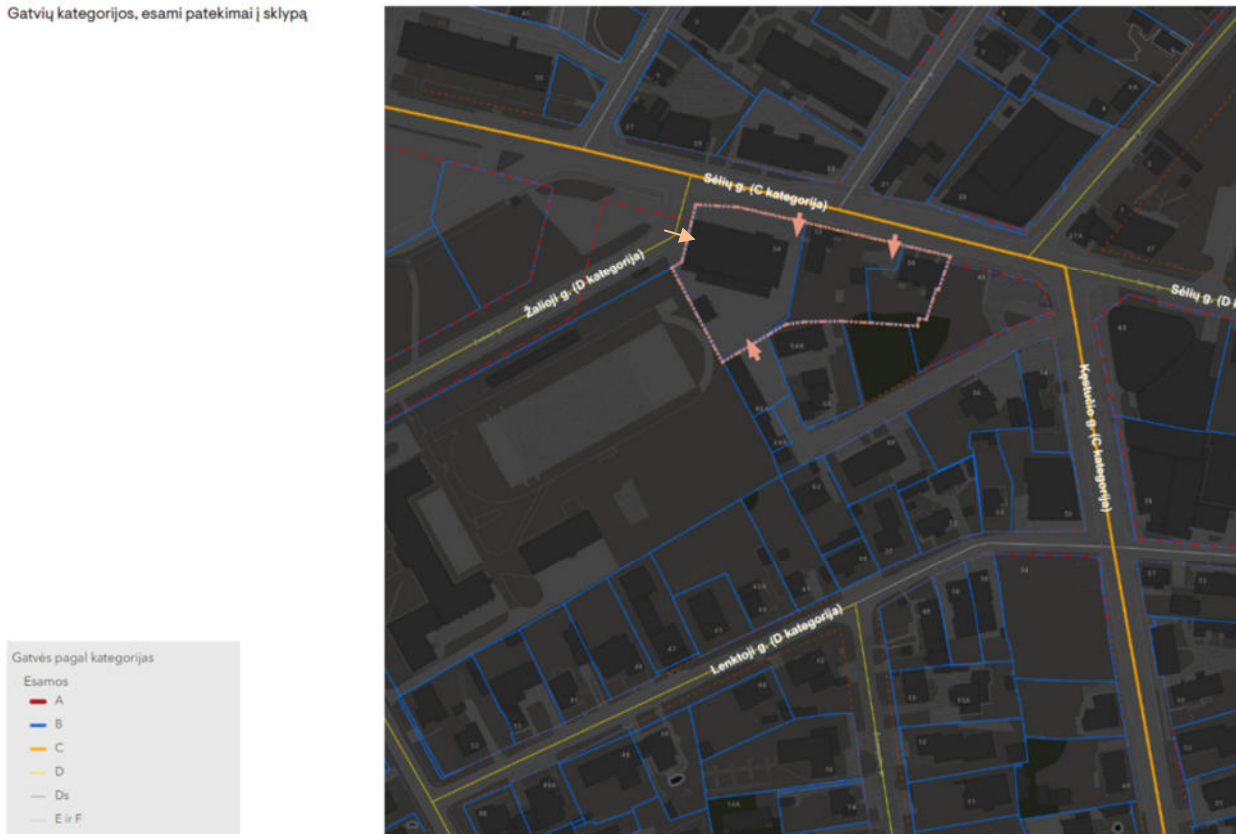
3. **Sklypas Sėlių g. 50 kad 0101/0031:463**, unikalus Nr. 4400-4585-0246 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis- Kita, Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 0,0670 ha ;
Kitos daiktinės teisės -Kiti servitutai (tarnaujantis) 0.0018 ha Aprašymas: Suteikia teisę aptarnauti lauko inžinerinius tinklus
Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis 40.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 8 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 670.00 kv. m
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Nekilnojamojo turto registre: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) 670.00 kv. m
Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 14kv.m
Nekilnojamieji daiktai: Vilnius, Sėlių g. 50; Pastatas - Gyvenamasis namas Unikalus daikto numeris-1094-0374-5019 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)
Bendras plotas-233.87 kv. m.

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Žvėryno seniūnijoje, Sėlių, Kęstučio, Lenktąja, Latgalių ir Žaliaja gatvių ribojamo kvartalo viduje (Toliau – Kvartalas). Planuojama teritorija tai – sklypai, adresu Sėlių g. 54 (kadastr. Nr. 0101/0031:171) 0,2069 ha; Sėlių g.52 kad 0101/0031:506, 0,0989 ha; Sėlių g.50 kad 0101/0031:463, 0,0670 ha ir laisvos valstybinės žemės dalis įsiterpusi tarp Sėlių g raudonųjų linijų ir sklypų.

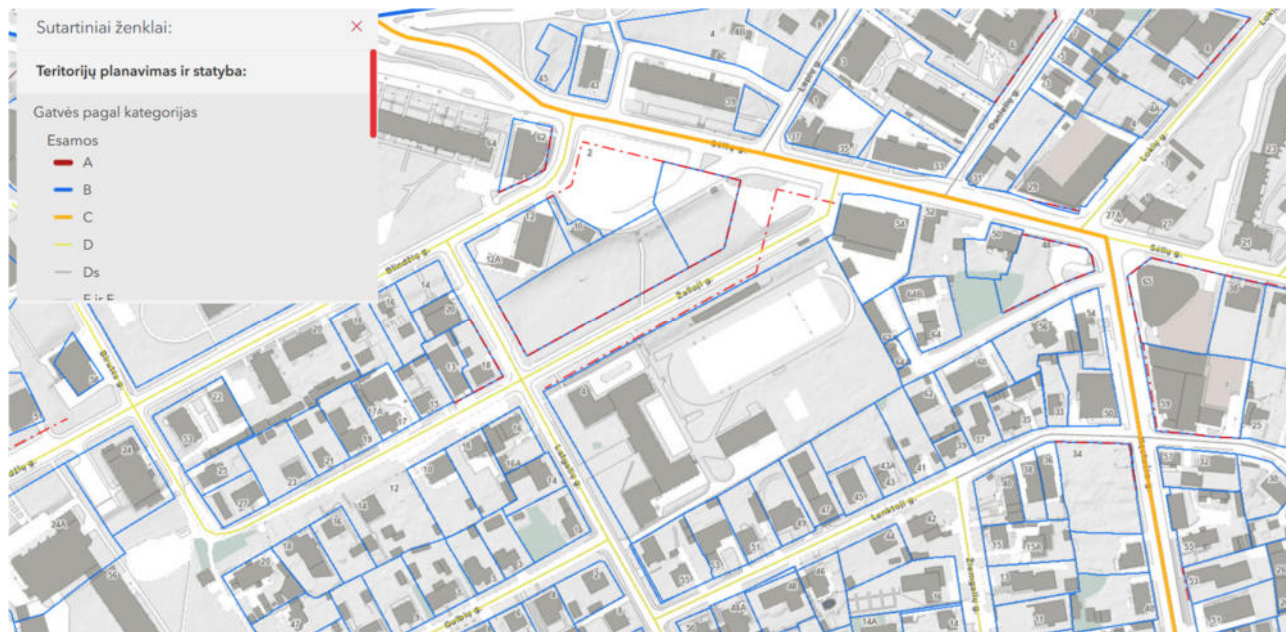
Kvartale be planuojamų yra dar yra 22 kitos paskirties kadastrinių žemės sklypų su nustatytais visuomeninės paskirties objektų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdais, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdais bei gyvenamųjų teritorijų žemės naudojimo būdu, mažaukščių gyvenamųjų pastatų statybos žemės naudojimo pobūdžiu.

Kvartalas yra pilnai urbanizuotas, Kvartalas rytine dalimi ribojasi su C kategorijos Kęstučio gatve, šiaurine dalimi – su C kategorijos Sėlių gatve, šiaurės vakarų dalimi – su D kategorijos Žaliaja gatve, pietvakarių dalimi – su D kategorijos Latgalių gatve pietryčių dalimi su D kategorijos Lenktąja gatve. Tai pat yra įvažiavimo aklakelis iš Kęstučio g. Įvažiavimai į Kvartale esančius sklypus yra suformuoti iš besiribojančių gatvių tiesiogiai ir iš aklakelio bei servitutu per suformuotus sklypus.

Gatvių kategorijos, esami pateikimai | sklypą



Pav. Nr. 12



Pav. Nr. 13 Gatvių kategorijų schema

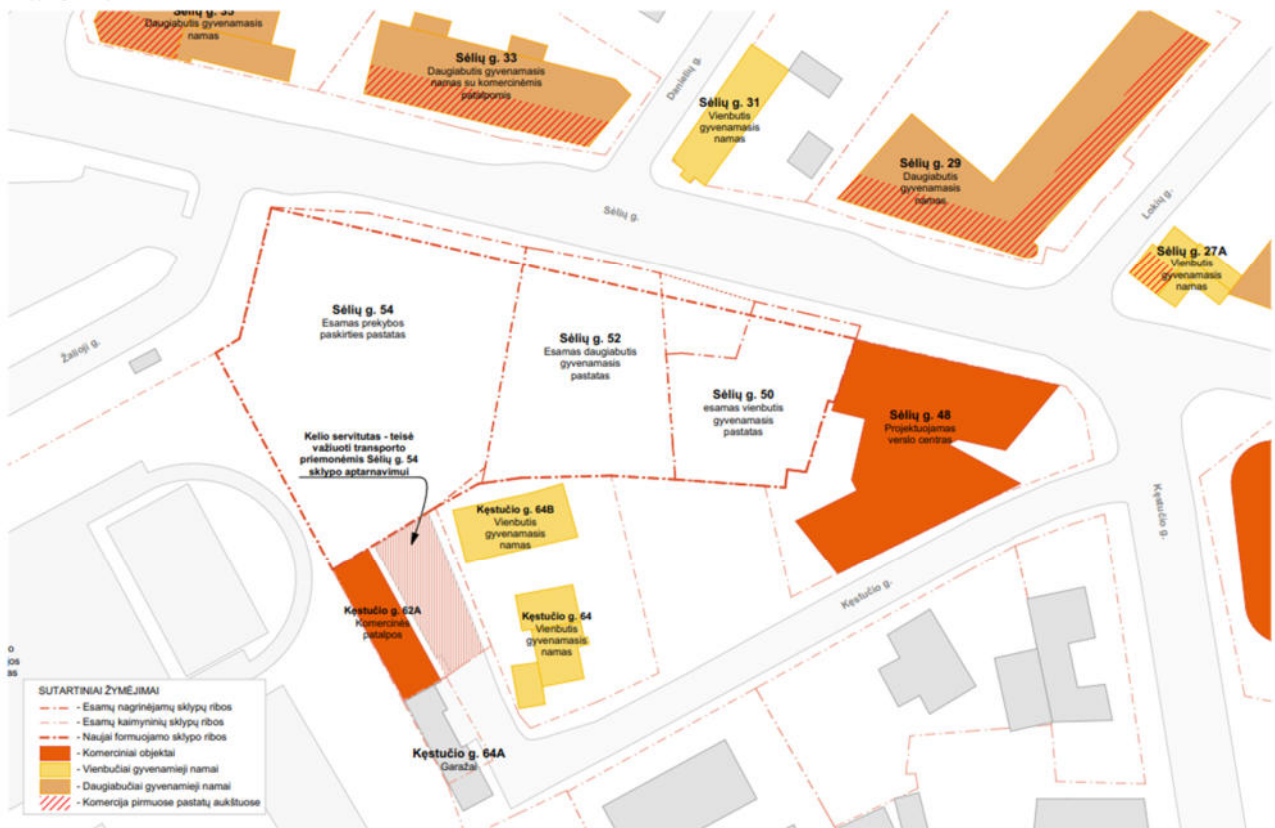
Kvartale yra brandžių medžių.

Pagal VMS tarybos sprendimą Nr. 1-27(2023-10-25) pažymėti saugotini medžiai










Pav. Nr. 14

Sklypo gretimybės

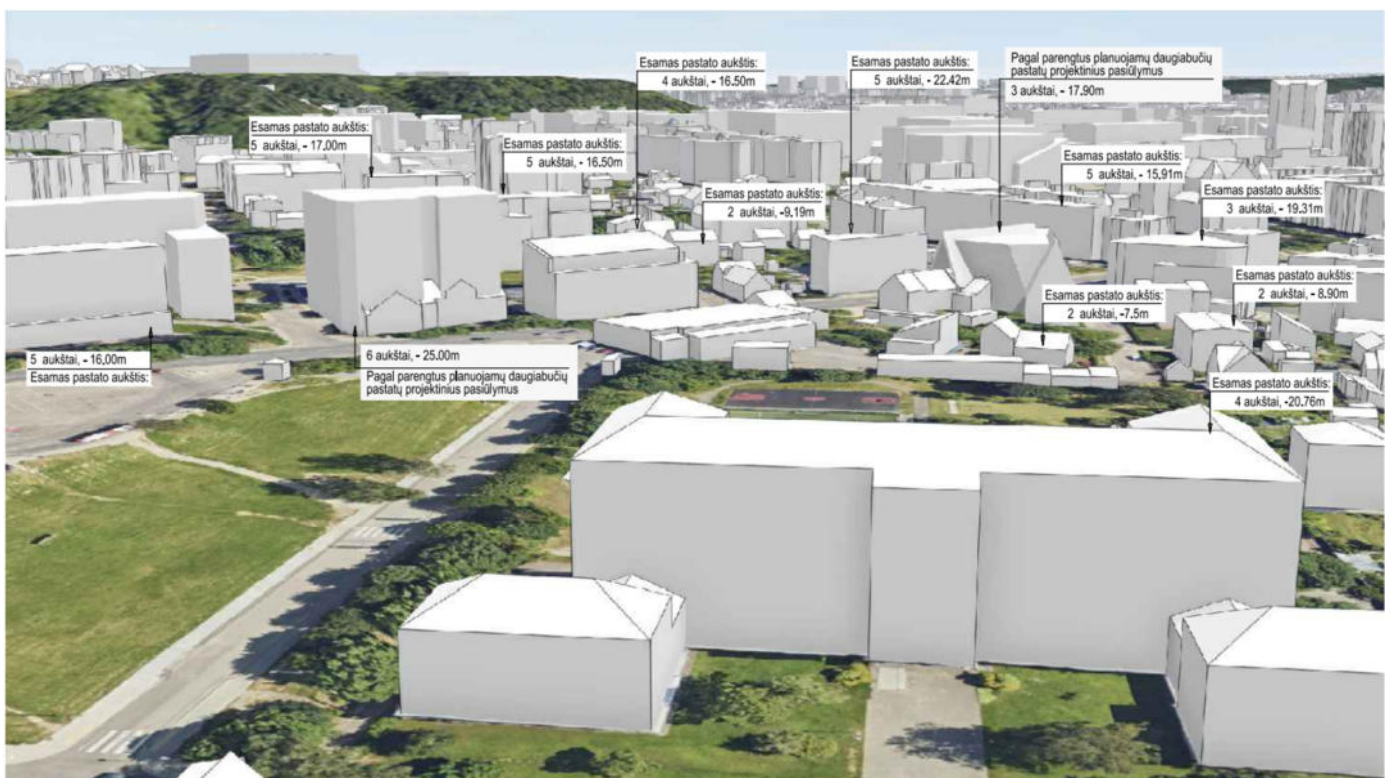
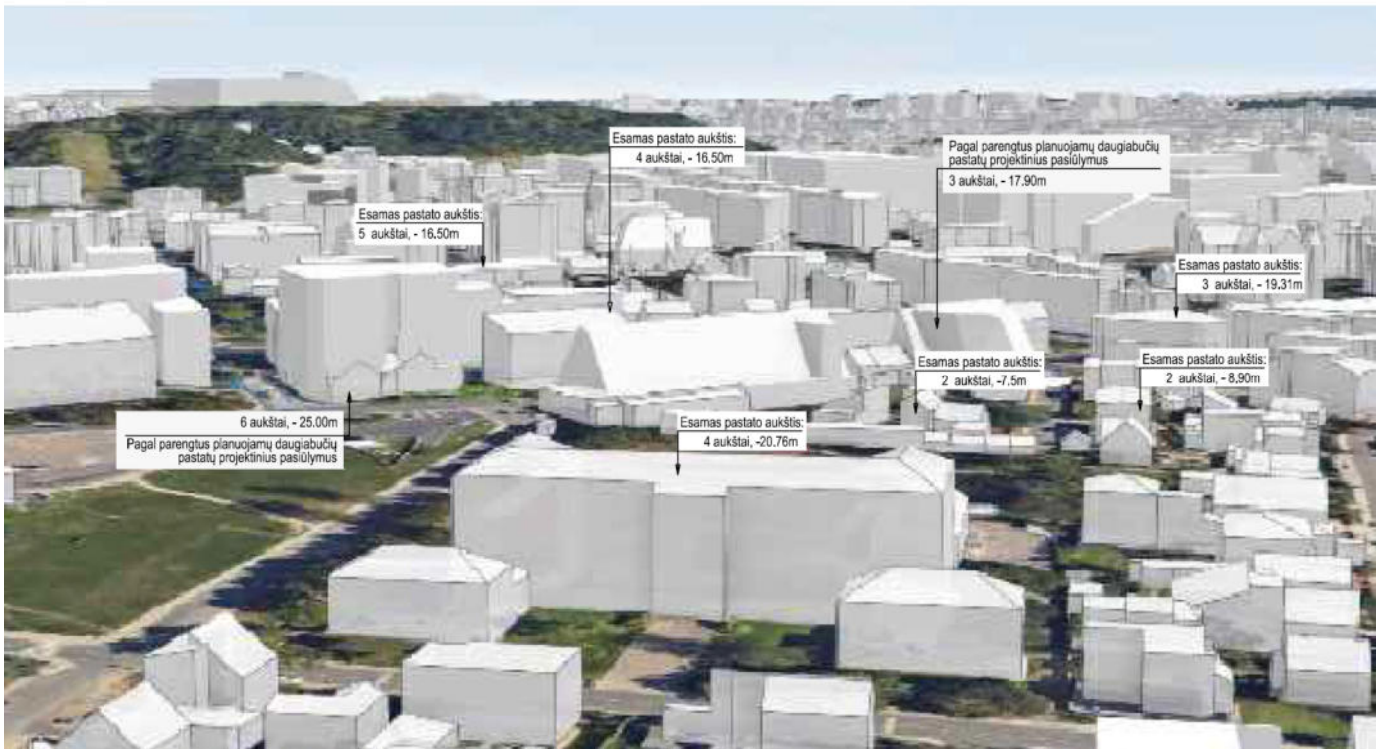


Pav. Nr. 15

IŠVADA:
Planuojamas užstatymas kontekstualsu aplinkai

INTENSYVUMŲ ANALIZĖ	
	Intensyvumas <0.6
	Intensyvumas <1.5
	Intensyvumas <2.0
	Intensyvumas <2.5
	Intensyvumas <0.6 Pagal BP
	Intensyvumas <0.8 Pagal BP
	Intensyvumas <1.6 Pagal BP

Pav. Nr. 17 Kontekstas teritorijos intensyvumas UI

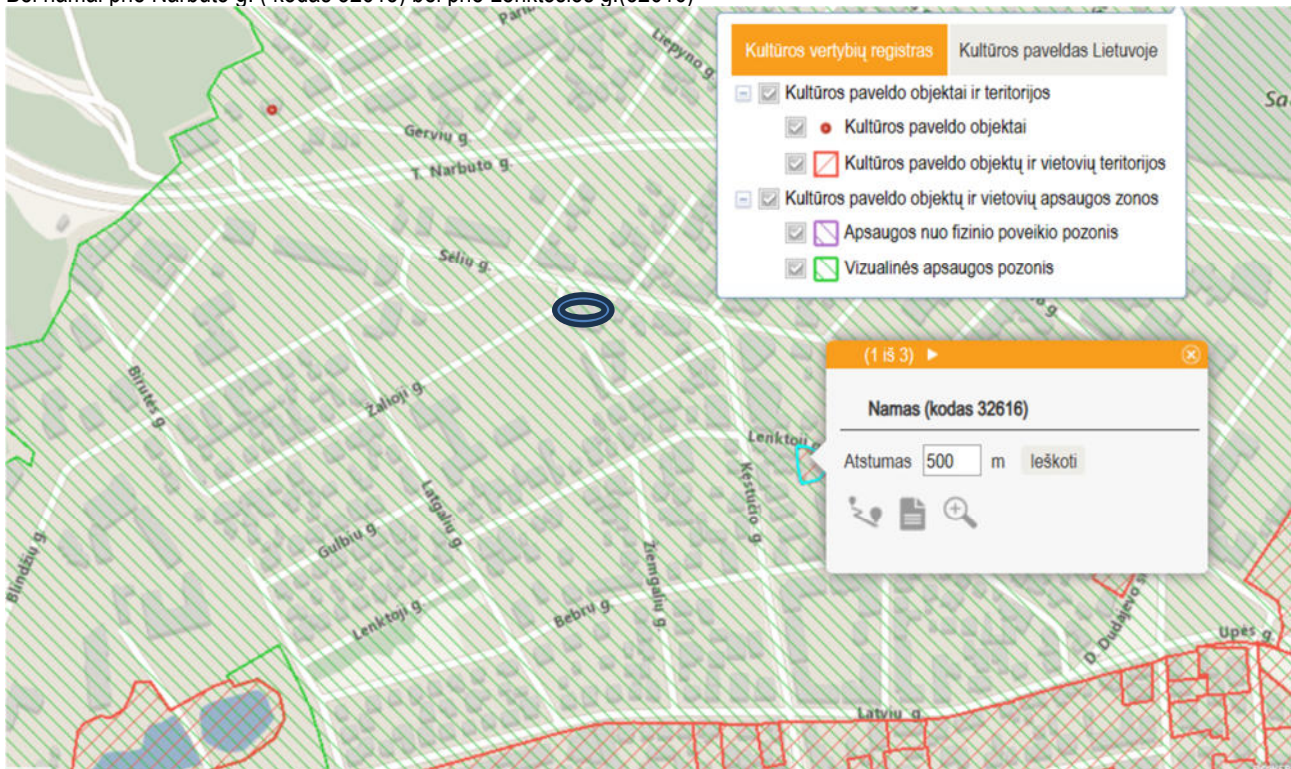


Pav. Nr. 18 Kontekstas teritorijos pastatų aukštis

Visas Kvartalas yra tolygaus reljefo, tolygiai žemėjančio nuo šiaurės rytų dalies link pietvakarinė dalies. Kvartale ir greta jo yra išvystyti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, dujų, šilumos, vandens tiekimo, buitinių nuotekų centralizuoti tinklai. Artimiausi paviršinių nuotekų tinklai yra įrengti Saltoniškių ir Lokių gatvėse. Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos yra prie Sėlių g. ir Kęstučio g. Kvartale saugomų teritorijų nėra. Artimiausia saugoma teritorija yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis (identifikacinis kodas 0230100000037), esantis už apie 500 m vakarų kryptimi. Kvartalas į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Kvartale ir greta jo valstybinės reikšmės miškų nėra. Kvartale nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Artimiausias nekilnojamojo kultūros paveldo objektas yra namas (unikalus objekto kodas 32616), esantis greta Kvartalo pietrytinės dalies, jame stovi 2-ą aukštų senos, medinės architektūros gyvenamieji pastatai, taip pat kitapus Sėlių g. šiaurės rytų kryptimi



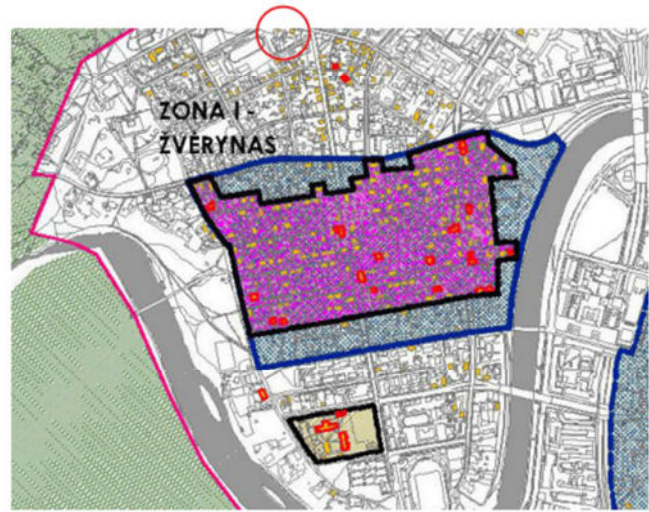
yra Šv. Mergelės Marijos Nekalto prasidėjimo bažnyčia (kodas 2659).
Bei namai prie Narbuto g. (kodas 32615) bei prie Lenktosios g.(32616)



Pav. Nr. 19

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį.
Esami mediniai statiniai į Kultūros vertybių registro sąrašą nepatenka.

Sklype yra pažymėtų medinės architektūros statinių.



www.heritage21.com/lt

Sutarminiai ženkliai

Kultūros paveldo objektai ir teritorijos:

- Kultūros paveldo objektai
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos

Kultūros paveldo objektų apsaugos zonos:

- Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis
- Vizualinės apsaugos pozonis

MEDINĖS ARCHITECTŪROS KULTŪROS PAVELDAS:

- IŠ VILNIAUS SENAMIESČIO PAVELDO OBJEKTAI: MEDINĖS STATYBŲ GRUPĖ
- IŠ VILNIAUS SENAMIESČIO PAVELDO OBJEKTAI: MEDINĖS STATYBŲ GRUPĖ
- MEDINIAI STATYBŲ
- PAVILNIAUS SENAMIESČIO PAVELDO OBJEKTAI: IŠ VILNIAUS SENAMIESČIO PAVELDO OBJEKTAI: MEDINĖS STATYBŲ GRUPĖ

SAUGOMOS URBANISTINIO KULTŪROS PAVELDO VIETOVĖS:

- VILNIAUS PUSĖS VILNIAUS SENAMIESČIO PAVELDO VIETOVĖS
- VILNIAUS SENAMIESČIO KULTŪROS PAVELDO VIETOVĖS
- VILNIAUS SENAMIESČIO KULTŪROS PAVELDO VIETOVĖS
- VILNIAUS SENAMIESČIO KULTŪROS PAVELDO VIETOVĖS

Pav. Nr. 20

Nagrinėjamas kvartalas nevienalytis, prie Kęstučio – Sėlių g. formuojasi perimetrinis kvartalinis užstatymas, o kvartalo gilumoje miesto vilų užstatymas. Kvartalo rytinėje ir šiaurinėje dalyje naujai statyti pastatai išlaiko **perimetrinį užstatymo tipą**, likusioje kvartalo dalyje vyrauja sodybinis, miesto vilų užstatymo tipas. Taip pat į kvartalą įsiterpusi Žvėryno gimnazija su dideliu laisvo planavimo užstatymo tipo sklypu.

- saugomų teritorijų ribos ir jų apsaugos zonos: į gamtines saugomas teritorijas sklypai nepatenka
- kultūros paveldo objektai, jų teritorijos ir apsaugos zonos; patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį.
- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir šių telkinių pakrantės apsaugos juostos, -nenumatytos;
- nenurodytos Taisyklių 284.4–284.6 papunkčiuose, nustatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (gali būti pažymima, jeigu, atsižvelgus į detaliojo plano uždavinius, tai turi įtakos numatomiems detaliojo plano sprendiniams) -nenumatytos.

Vilniaus miesto gatvių schemoje teritorijoje yra suformuotos esančių gatvių rekomendacinės raudonosios linijos. Sėlių g. RL suplanuotos detaliaisiais planais.

Planuojama teritorija nepatenka į svarbių objektų sąrašą reikalingų visuomenės poreikiams. Besiribojančioje teritorijoje kituose sklypuose yra parengti detalieji planai, techniniai projektai ar suderinti ir pavišinti projektiniai pasiūlymai.

2.2. Susisiekimas

Planuojama teritorija apribota Sėlių C kategorijos ir Žaliosios D kategorijos gatvėmis. Transporto eismo intensyvumas Kęstučio – Sėlių gatvės sankryžoje siekia rytinio piko val. apie 1500 aut./val. Sėlių g. apie 1440 aut./val. bei Kęstučio g. 1135 aut./val. Transporto srautas Žaliojoje g. daug mažesnis ir siekia 40 aut./val. Sėlių ir Kęstučio g. kursuoja miesto viešasis transportas. Planuojamą sklypą taip pat patenkama servitutiniu įvažiavimu sklypo pietuose.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-12-02 14:39:57

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **1/43550**
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: **2002-04-10**
Adresas: **Vilnius, Kęstučio g. 62A**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **0101-0031-0312**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0031:312 Vilniaus m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.0461 ha**
Užstatyta teritorija: **0.0461 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **65422 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2004-07-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-01-01**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

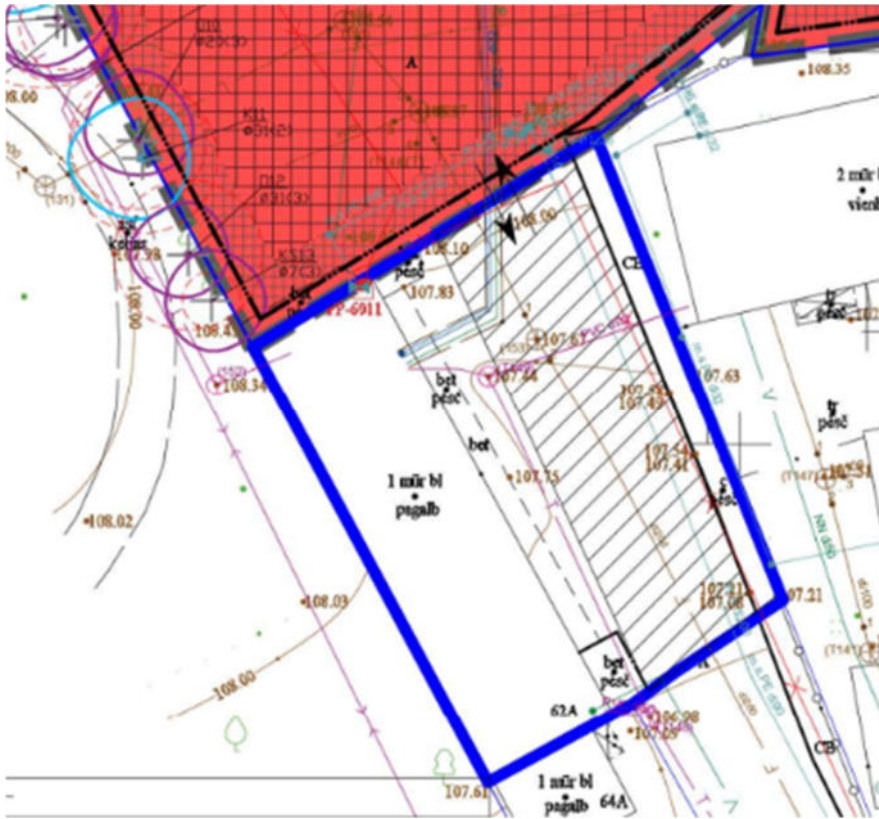
4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0031-0312, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2002-04-08 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1192-01**
Įrašas galioja: **Nuo 2002-04-10**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

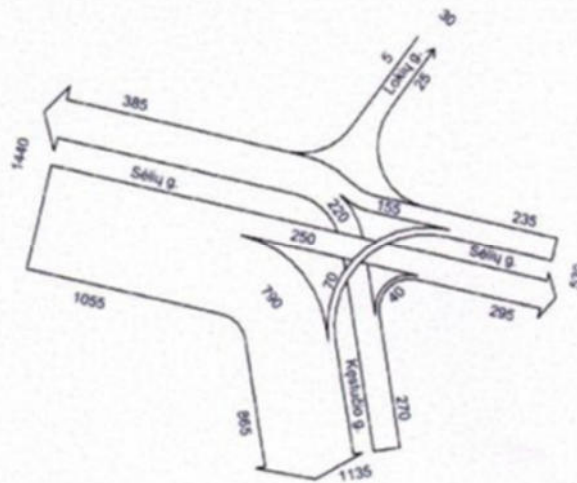
5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0031-0312, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2024-01-10 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 32**
2024-01-25 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. A54-170/24(2.14.1.36E-ŽEM)
Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-31**

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. **Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 0101-0031-0312, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2002-05-21 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1793-01**
Plotas: **0.0149 ha**
Aprašymas: **Sklypo naudotojas privalo leisti gretimo sklypo, esančio Sėlių g. 54/2, Vilniuje naudotojams eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu 149 kv. m ploto sklypo dalimi sklypo plane pažymėta linijomis ir skaičiais 7, 8, 9, 10.**
Įrašas galioja: **Nuo 2002-05-21**



1 pav. transporto eismo intensyvumo kartograma ytinio piko val.



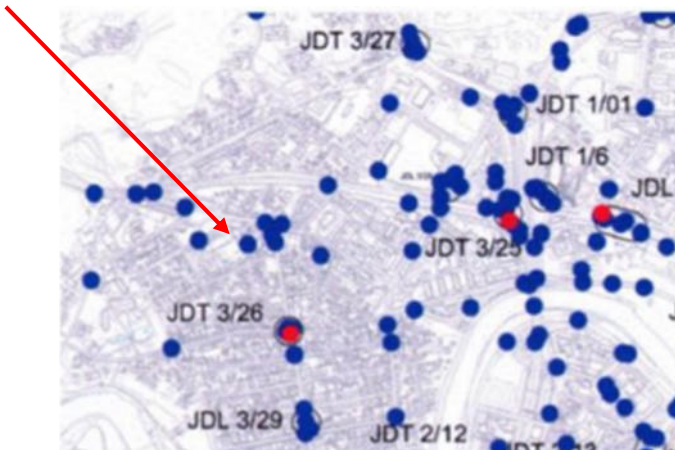
1 lentelė. Transporto srauto struktūra Kęstučio-Sėlių g. sankryžoje

	lengvasis automobilis	mikroauto busas	troleibusas	autobusas	krovininis automobilis	motociklas	dviratis
Kęstučio g.	88,8	3,2	4,8	0	1,6	0	1,6
Sėlių gatvė	91,6	1,7	3,8	0,4	0,8	0	1,7

Transporto srauto struktūroje vyrauja lengvasis transportas, kuris siekia iki 89-91 procento, viešasis transportas (autobusai + troleibusai) – 4,2-4,8 proc. Dviratininkų eismas siekia apie 1,65 procento ir yra dvigubai didesnis nei miesto vidurkis.

Pav. Nr. 21

Eismo saugumas nagrinėjamos teritorijos priegose nėra tinkamai užtikrintas ir artimiausia juodoji dėmė užfiksuota Kęstučio – Latvių g. sankryžoje



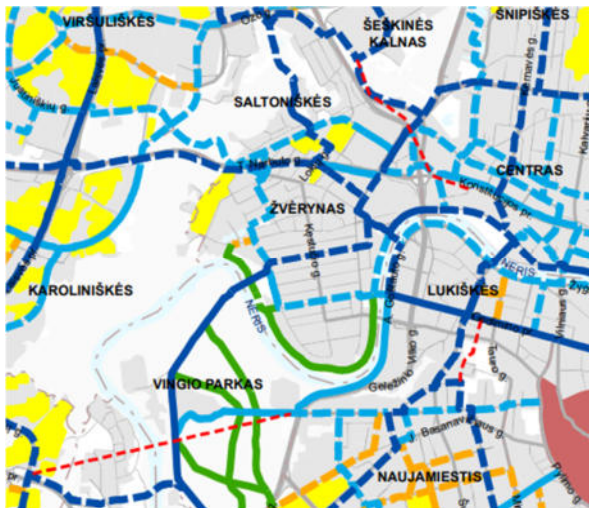
Pav. Nr. 22



Pav. Nr. 23 BP susisiekimo brėžinys



Pav. Nr. 24 BP Viešasis transportas



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamos / planuojamos pagrindinės - magistralinės (E) dviračių trasos
- - - Esamos / planuojamos pagrindinės - tarprajoninės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės rekreacinės (E) dviračių trasos
- - - Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių trasos
- - - Planuojamas lynų keltuvas
- Specializuoto rajono ir senamiesčio netranzitinė zona
- Daugiaaukščio gyvenamojo rajono netranzitinė zona
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

Pav. Nr.25 BP dviračių takai

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizė atlikta naudojantis toponuotrauka, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo duomenimis bei www.regia.lt ir <http://vplanas.lt> / aplinka/ inoraija. Planuojamas sklypas apžiūrėti vietoje.

3. SPRENDINIAI

Skil. Nr. 1

Plotas 3651 m² (apjungiami sklypų dalys, adresu Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171), Sėlių g.52 kadastro 0101/0031:506, Sėlių g.50 kadastro 0101/0031:463 ir įsiterpusi laisva valstybinė žemė)

1a (iš skl. Kad. Nr . 0101/0031:171 Sėlių g. 54) -1990m²

1b(iš skl. Kad. Nr . 0101/0031:506 Sėlių g. 52) - 917m²

1c (laisva valstybinė žemė) - 114 m²

1d (iš skl. Kad. Nr . 0101/0031:463 Sėlių g. 50) - 629 m²

Sklypas patena į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zona ŽVĖR -2-3 ir nustatomas naudojimo tipas:

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
7	Mišri gyvenamoji teritorija	GM	231/198/3

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

1-Žemės naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Spalva (RGB)
20.	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	K	255/80/80

2- leistinas pastatų aukštis 18m* (1-3 aukštų)

Pastaba

*- Iki 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės ploto sklype gali būti iki 18 m.

3-leistinas užstatymo tankis: iki 40 %

4-leistinas užstatymo intensyvumas: iki 0.9 (galioja 18 reglamentas: papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinį perimetriniam-kvartaliniam užstatymui taikomas užstatymo intensyvumas – 1,2 ir vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo aiškinamojo rašto 4 pastaba (55 psl.): BP nustatyti istorinių priemiesčių dalių užstatymo tipai gali būti keičiami per detaliojo plano procedūras. Detaliaisiais planais naujai nustatyti užstatymo parametrai neturi viršyti maksimalių BP nustatytų konkrečiai priemiesčių daliai užstatymo parametru. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, maksimalus užstatymo intensyvumas nustatomas 0,9 nustatytas konkrečiai priemiesčių daliai VIZ-ZVER-4)

5 - Užstatymo tipas: pr a perimetrinis (perimetrinis kvartalinis)

** iš pateiktų galimų BP Nekilnojamojo kultūros paveldo dalyje: nustatomas-išlaikomas perimetrinis- kvartalinis užstatymo tipas (Galimas maksimalus urbanistinis vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Detaliojo plano sprendiniai pilnai išpildo šias nuostatas. Išsaugomas gamtos ir užstatymo silueto santykis formuojant priklausomą želdyną, užstatymas vystomas neperžengiant morfotipo ribų -(perimetrinis kvartalinis))

6- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija -20% (Priklausomiesiems želdynams gali būti priskiriami apželdinti požeminių statinių stogai, pagal galiojančius teisės aktus, į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai:

1. minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm – koeficientas 0,3;

2. minimalus grunto sluoksnio storis 40 cm – koeficientas 0,6;
3. minimalus grunto sluoksnio storis 100 cm – koeficientas 0,9.

Pastaba: priklausomieji želdynai pritaikomi viešai rekreacijai

a-rengiant techninį projektą numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus. Priklausomasis želdynas pritaikomas viešai rekreacijai. Statinių projektavimo metu suprojektuoti pėsčiųjų judėjimo ryšius.

b-Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 40% Siūlomos kompensavimo priemonės, jeigu šis procentas būtų viršytas. Lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis).

c- sklype galimi keli mažmeninės prekybos objektai. Vieno iš jų plotas gali būti esamas kaip registruotos maisto prekių parduotuvės su vaistine Unikalus daikto numeris,-1095-8021-4013 Žymėjimas plane-1E1p Bendras plotas: 984.79 kv. m

kitų didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas gali būti iki 500 kv. m

sklypui Nr 1 nustatomos dvi reglamentinės zonos:

- 1.1 susideda iš dalies sklypų
 - Sėlių g.50, 0101/0031:463
 - Sėlių g.52, 0101/0031:506
 - Sėlių g.54, 0101/0031:171
 ir valstybinės žemės

Plotas 730 m²

Leistinas pastatų aukštis 18m*

- 1.2 susideda iš dalies sklypų
 - Sėlių g.50, 0101/0031:463
 - Sėlių g.52, 0101/0031:506
 - Sėlių g.54, 0101/0031:171
 ir valstybinės žemės

Plotas 2921 m²

Leistinas pastatų aukštis 16m

Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

SkI. Nr. 2 (sudarytas iš dalies sklypo adresu Sėlių g. 54 (kadastr. Nr. 0101/0031:171)

Plotas 79 m²

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
15.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	TK	224/224/224

T- naudojimo tipas: Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

Sklypui nustatomas servitutas S2 -plotas 79m²

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku,

222 Servitutas –teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)

1-Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Skli. Nr. 3 (sudarytas iš dalies sklypo adresu Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506)

Plotas 72 m²

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
15.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	TK	224/224/224

T- naudojimo tipas: Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

Sklypui nustatomas servitutas S2 -plotas 72m²

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku,

222 Servitutas –teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

1-Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Skli. Nr. 4 (sudarytas iš valstybinės žemės,)

Plotas 36 m²

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
15.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	TK	224/224/224

T- naudojimo tipas: Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

1-Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Skli. Nr. 5 (sudarytas iš dalies sklypo adresu Sėlių g.50 kad 0101/0031:463)

Plotas 41 m²

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
15.	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	TK	224/224/224

T- naudojimo tipas: Inžinerinės infrastruktūros koridorius TK
 Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Nr.	Reikšmė	Erdvinio objekto kodas*	Skaitinis erdvinio objekto kodas	Spalva (RGB)
22	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2	3182	217/217/217

Sklypui nustatomas servitutas S5 -plotas 41m²

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku,

222 Servitutas –teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)

1-Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

PASTABOS:

1. Nuo gretimų sklypų iki projektuojamų sklype pastatų ar turinčių stogo konstrukciją inžinerinių statinių išlaikomas 3 m atstumas, jeigu projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šių atstumų galima nesilaikyti gavus besiribojančių sklypų savininkų sutikimą. Reikalavimai netaikomi miestų senamiesčiuose, centruose ir kitose miesto dalyse, kur yra perimetris užstatymas. Rekonstruojant ar remontuojant pastatus nepriklausomai ar šie išlaiko norminį atstumą iki sklypo ribos ir aukščio santykį, gali būti išlaikomas esamas pastatų aukštis.

2. Sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014“Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ turi būti užtikrinamas minimalus norminis parkavimo vietų skaičius. Automobilių stovėjimo vietų reikalavimai gali būti mažinami savivaldybės tarybos sprendimais ir kitais teisės aktų pakeitimais. 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.

3. Techninio projekto stadijoje žinant tikslas pastatų koordinatas bus išimtos sąlygos inžinerinių tinklų iškėlimui ar perklojimui. Naujai projektuojamiems tinklams bus nustatomos apsaugos zonos. Tikslūs inžinerinių tinklų prisijungimo sprendiniai bus atlikti žinant tiksles pastatų vietas ir tikslų abonentų skaičių, bei elektros energijos bei vandens tiekimo ar nuotekų šalinimo ir kitus poreikius.

4. Detaliojo plano lygmenyje konkretūs saugotini medžiai nenustatomi, atliekama medžių taksacija. Detaliojo plano apimtyje vertinat, kad po dalimi sklypo planuojamas požeminis parkavimas, sunaikintus medžius būtina atsodinti pagal Vilniaus Miesto Savivaldybės Tarybos sprendimu „Dėl Tarybos 2016- 05-11 sprendimo Nr. 1-446 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių tvirtinimo“ pakeitimo (2021 m. spalio 27 d. Nr. 1-1211) patvirtintas taisyklės. Techninio projekto stadijoje želdynai tvarkomi vadovaujantis Želdynų įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės Nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl sodmenų kokybės reikalavimų patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų Plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Vertingi medžiai pagal galimybes išsaugomi, numatant kirtimą turi būti numatytos kompensacinės priemonės. (Numatant saugomų medžių (išskyrus invazinius augalus pvz. uosialapius klevus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais- kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametru suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies).Tikslus poreikis nustatomas techninio projekto rengimo metu pagal konkrečias pastato ar pastatų vietas ir jų išdėstymą sklype.

5. Priklausomasis želdynas pritaikomas viešai rekreacijai.

6. Teritorijas ir žemės sklypus ir (ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

7. *BP aiškinamojo rašto įvade nurodytos šios sąvokos:

Užstatymo aukštis (vyraujantis) 3 aukštai - teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršius (aukštų skaičius) -nereglamentuojamas. Vilniaus miesto bendrojo plano dokumente nurodomas aukštų skaičius arba pastatų aukštis metrais kvartale, kurį gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.

Šiuo detaliuoju planu planuojamų pastatų aukštų skaičius 3, viršijimas nenumatomas. O pastatų aukštį 18m galima viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype.

Leistinas užstatymo intensyvumas: iki 0.9 (galioja 18 reglamentai: papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinį perimetriniam - kvartaliniam užstatymui taikomas užstatymo intensyvumas - 1,2 ir vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo aiškinamojo rašto 4 pastaba (55 psl.): BP nustatyti istorinių priemiesčių dalių užstatymo tipai gali būti keičiami per detaliuoju plano procedūras. Detaliaisiais planais naujai nustatyti užstatymo parametrai neturi viršyti maksimalių BP nustatytų konkrečiai priemiesčių daliai užstatymo parametru. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, maksimalus užstatymo intensyvumas nustatomas 0.9 nustatytas perimetriniam kvartaliniam užstatymui konkrečiai priemėsčio daliai VIZ-ZVER-4)

8. Užstatymo zonoje esami pastatai gali būti griaujami, remontuojami, rekonstruojami ar naujai statomi.

4. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

4.1. Nagrinėjamas aplinkinės teritorijos sprendiniai

DP sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygas 2023-09-26 Nr. REG296738

1) įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija:

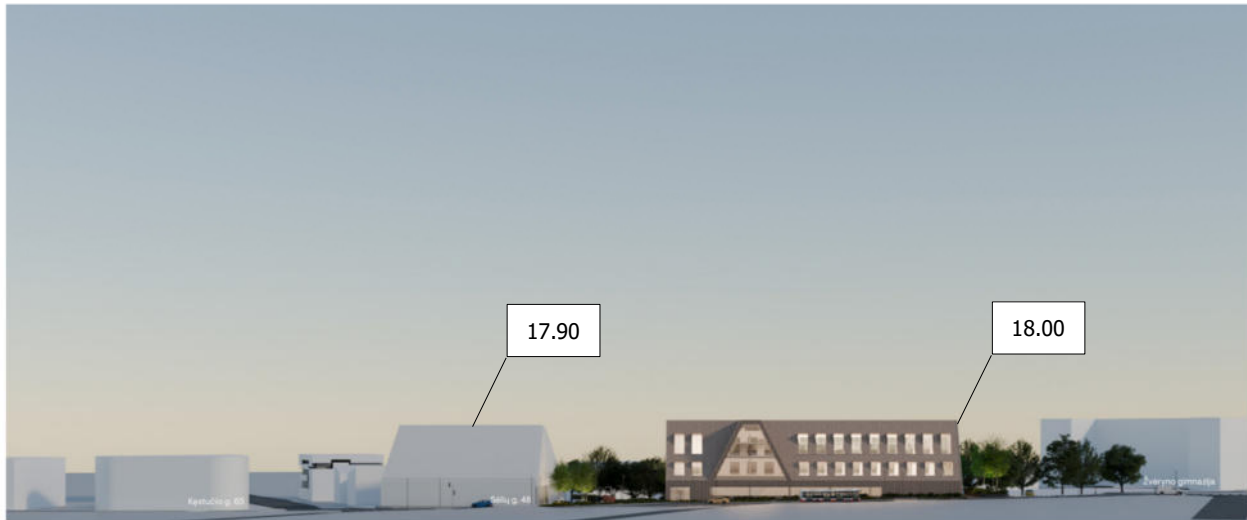
Teritorijos planavimo sprendinius padiktavo gretimybės, reljefas ir jau suprojektuoti ir apstatyti kaimyniniai sklypai. Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti funkciniai bei kompoziciniai ryšius su gretimomis teritorijomis. Teritorijoje numatyti transportiniai ryšiai, jungiantys teritorija per Žaliaja gatvę su Sėlių gatve ir miestu. DP koregavimo metu užtikrinamas Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas.

DP planuojamai teritorijai be teisės aktuose nurodytų privalomų teritorijos naudojimo reglamentų nustatomi ir papildomi reglamentai.

Tęsiamas Žvėryno istoriškai būdingas dvilaučiū medinių tūrių užstatymas. Projektuojamas tūris ilgąja kraštine orientuojamas į gatvę ir formuoja perimetrinį Sėlių g. užstatymą. Reaguojama į pietinei Žvėryno daliai būdingą dvilaučiū tūrių užstatymą.

Kaimyniniame Sėlių ir Kęstučio gatvių sankirtoje esančiame sklype Sėlių g. 48 suprojektuotas tūris užduoda manierą projektuojamam pastatui. Pratežiama dvilaučiū stogo forma, išlaikomas perimetrinis užstatymas. Pauzė tarp dviejų pastatų įveikinama įrengiant skvera. Sodiniai medžiai sukuria tūrį, padedantį formuoti gatvės perimetrą. Sveras apribojamas dviejų aukštų išreikštų frontonų - t.y. kaimyninio pastato Sėlių g. 48 bei projektuojamo pastato.





Pav. Nr. 26 Galimybių studija

Atliepiant programos **papildomus planavimo uždavinius**-numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus-formuojamas dalinai perimetrisinis užstatymas ties Sėlių gatve, kuris be urbanistinių vizualinių svėrų taip pat mažina triukšmo nuo Sėlių g. skaidą į teritorijos gilumą.

Planuojamas užstatymas artimas savo dydžiu, masteliu besiribojančių sklypų užstatymui. Į rytus nuo planuojamos teritorijos DP nustatyti reglamentai: pastatų aukštis - 17,9 m. UI-2 UT-70 proc. aukštų skaičius 1-4, į vakarus nuo planuojamos teritorijos DP nustatyti reglamentai: pastatų aukštis – 20,5 m. UI-2,1 UT-57 proc. aukštų skaičius 1-5,5, į pietus nuo planuojamos teritorijos nagrinėjamos teritorijos ribose nutolusioje nuo planuojamų sklypų teritorijoje yra DP kuriame reglamentai: pastatų aukštis - 10,5 m. UI-2,4 UT-55 proc. likusi teritorija reglamentuojama BP sprendiniais: aukštų skaičius 1-3, pastatų aukštis – 16m/23 m. UI-2, UT-70 proc.

Planuojamą teritoriją šiaurėje riboja C kategorijos Sėlių gatvė, vakaruose D kategorijos Žalioji gatvė ir pietinėje planuojamos teritorijos dalyje per sklypą Kęstučio g. 62A servitutinis privažiavimas - privažiavimo akligatvis. Įvažiavimai į sklypus esami- naikinami iš C kategorijos gavės, formuojant privažiavimus iš D kategorijos Žaliosios g. ir esamu servitutiniu akligatviu. Užstatymo aukštis planuojamas įvertinus kontekstą.

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; Teritorijoje nustatomos žaliosios jungtys-apželdintas kiemelis, kuris turi galimybę būti sujungtas su pietinėje teritorijos dalyje galimu įrengti atskiruju želdynų- parkeliu. Sprendiniai atliepia želdynų saugojimo ir pritaikymo rekreacijai poreikius. Teritorijoje bus stengiamasi išsaugoti vertingus medžius.

3) įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją; Taksacija perengta, pateikiama esamos būklės vertinime.

4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;

Greta planuojamos teritorijos- dviračių takas esamas Sėlių g. (trinkelė danga)

Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu šalia planuojamos teritorijos nėra planuojama dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai, taip pat ir programoje iki 2020 m gretimoje aplinkoje plėtra nenumatyta. (žiūr.spec. planų ištraukas) Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniai suplanuoti pagal patvirtintą šio plano koncepciją. Pagrindinis dėmesys skiriamas kasdieninio susisiekimo poreikiams – kelionėms į darbą, mokymosi vietas ir aptarnavimo objektus pagrindiniame Vilniaus miesto branduolyje. Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane, T00072197, 2014-07-11;nagrinėjama dviračių takų plėtra gretimose teritorijose (viena trasa vakarinėje pusėje: Blindžių Latgalių, Lenktosios, Birutės gatvių atkarpomis ir kita trasa Narbuto, Liepyno gatvių atkarpomis). Šalia planuojamos teritorijos esamose gatvėse dviračių takai nenumatyti. Sėlių g esamas dviračių takas. Tačiau techninio projekto stadijoje žinant konkrečias pastatų vietas galimi dviračių, pėsčiųjų ryšiai per planuojamą teritoriją (vertinant ir priklausomojo želdyno viešąją rekreaciją)

Autotransporto ryšiai planuojami jungiant sklypą su Kęstučio g. per servitutinį įvažiavimą ir Žalioja g. (esami). Kadangi prieš sujungiant sklypus, teritoriją sudarė 3 sklypai su 2 esami įvažiavimais iš Sėlių g. ir 1 esamas įvažiavimu iš Žaliosios g., vertinant Sėlių g. C kategoriją įvažiavimai iš Sėlių g. – naikinami. Paliekant tik įvažiavimą iš Žaliosios g. ir servitutinį privažiavimą per skl Nr. 010100310312.

DP sprendiniuose nurodytos įvažiavimo vietos yra schematinės, tai principiniai sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje atsižvelgiant į tikslias pastatų koordinatas ir vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus;

Gatvės pjūviai pateikiami rekomendaciniai, techninio projekto stadijoje pjūvio sprendiniai gali kisti. Vertinant sklypo matmenis servitutiniai pravažiavimai per sklypą neformuojami. Techninio projekto stadijoje žinant tikslias pastatų dislokacijas numatomi kaip galima tiesesni pateikimai į prekybos centą ir gatvės stoteles.

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;

Vertinant užstatymo tipologiją pastebimas teritorijos užstatymo virsmas iš sodybinio, vilų užstatymo į laisvo planavimo bei perimetrinį prie Sėlių g. Teritorijai galioja tekstinis reglamentas:

10-Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamas pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.

Palei Sėlių- Kęstučio gatves formuojasi perimetrinis kvartalinis intensyvesnis užstatymo tipas su teritorijai būdinga pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros parametru visuma. Į Kvartalo vidų formuojasi miesto vilų užstatymas. BP aiškinamojo rašto 19 punkte įtvirtinta: "BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siekiant formuoti BP sprendiniuose nurodyto tipo urbanistinę struktūrą, kuri priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais." DP sprendiniuose formuojamas perimetrinis užstatymas su galimais laisvo planavimo elementais.

Rengiant planuojamos teritorijos konkretizuotus sprendinius buvo įvertintos gretimybės. Vertinta nagrinėjama teritorija. Besiribojančioje teritorijoje kituose sklypuose esantys sprendiniai, statomi komerciniai objektai esami vienbučiai gyvenamieji namai taip pat Žvėryno gimnazijos gretimybė. Esamas gatvių tinklas. Teritorija pilnai įsivinta - urbanizuota. DP sprendiniuose intensyvesnės Sėlių g. perimetrinį užstatymą „prakerta“ „daro pauzę“ priklausomasis želdynas, pritaikytas viešai rekreacijai. Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje yra laisvos valstybinės žemės plotas kuriame ateityje bus įrengtas parkelis kaip planuojamo želdyno tąša.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;

Planuojamas objektas komercinės paskirties todėl ypatingai privati erdvė neformuojama. Tačiau vertinant tai, kad prie gatvės formuojamas perimetrinis užstatymas, gatvės erdvė atskiriama nuo ūkinės, taip pat planuojamo sklypo Nr. 1 rytinėje dalyje planuojamas priklausomasis želdynas suteikia objektui jaukumo, vidinio kiemo erdvę.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;

Teritorijoje nenustatomos sanitarinės zonos, daugiafunkciškumas atliepiamas planuojant įvairias komercines ir biurų patalpas. Taip pat daugiafunkciškumo komponentai yra priklausomasis želdynas turintis galimybę būti sujungtas su gretimų sklypų formuojant ištiesą parkelį.

8) —;

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; Nauji servitutai nenustatomi. Inžineriniai tinklai esami. Tikslėnis jų poreikis bus detalizuojamas techninio projekto stadijoje.

10) įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;

Nauji įvažiavimai neplanuojami. Naudojamosi esamais kiek įmanoma labiau atitinkančiais STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus, 2 esamų įvažiavimų iš Sėlių g. atsisakoma, vertinant tai, kad jie neatitinka STR 2.06.04:2014. Įvažiavimas iš Žaliosios g. kaip galima labiau atitraukiamas nuo Sėlių- Žaliosios g. sankryžos.

11) teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

DP planavimo apimtyje numatomi paramos sutartimi perduoti VMSA suformuoti sklypai patenkantys gatvių RL.

Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Taikomas lėšų konsolidavimas miesto urbanistinės struktūros plėtojimui būtinos infrastruktūros vystymui - Inžinerinės ar susisiekimo komunikacijų įrengimas suplanuotų sklypų statytojo lėšomis įskaičiuojamas į infrastruktūros įmoką.

12) 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 projektu 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 projektu Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

Planavimo lygmenyje aukščiau pateikti dokumentai įvertinti, jų įgyvendinimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje žinant tikslias pastatų vietas, sklypo plano sprendiniuose bus pateikiami konkretūs pėsčiųjų takai ir kt.

13) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

įvertinta (aprašyta 1 sąlygų punkte)

14) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

nepažeidžiama

15) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Atitinka

16) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;

užtikrinama

17) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Objektas gali naudoti nutolusią saulės energijos elektrinę taip pat racionaliai naudoti vėsumą.

4.2. Reglamentų pagrindimas

Leistino pastatų aukščio ir aukštų skaičiaus pagrindimas

2- (1-3 aukštų); leistinas pastatų aukštis – iki 18m* (*- Iki 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti žemės ploto sklype gali būti iki 18 m.)

Pastaba:

BP aiškinamojo rašto įvade nurodytos šios sąvokos:

Užstatymo aukštis (vyraujantis) 3 aukštai – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršius (aukštų skaičius) -nereglamentuojamas. Vilniaus miesto bendrojo plano dokumente nurodomas aukštų skaičius arba pastatų aukštis metrais kvartale, kurį gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.

Šiuo detaliuoju planu planuojamų pastatų aukštų skaičius 3, viršijimas nenumatomas. O pastatų aukštį 18 m galima viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype.

Tai neviršija gatvės perimetre kitų sklypų detaliaisiais planais nustatyto užstatymo aukščio.

3-leistinas užstatymo tankis: iki 40 %

4-leistinas užstatymo intensyvumas: iki 0.9 (galioja 18 reglamentas: papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinį perimetriniam-kvartaliniam užstatymui taikomas užstatymo intensyvumas – 1,2 ir vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo aiškinamojo rašto 4 pastaba (55 psl.): BP nustatyti istorinių priemiesčių dalių užstatymo tipai gali būti keičiami per detaliujo plano procedūras. Detaliaisiais planais naujai nustatyti užstatymo parametrai neturi viršyti maksimalių BP nustatytų konkrečiai priemiesčių daliai užstatymo parametru. Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, maksimalus užstatymo intensyvumas nustatomas 0,9 nustatytas konkrečiai priemiesčių daliai VIZ-ZVER-4)



Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas

Zoom to

Pavadinimas: Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas
Etapas: Patvirtintos galiojimo ribos
Tikslas:
Naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2)
Numeris: 7
Paskirtis: 402
Plotas: 3,641.84 m²
Statinio aukštis: 18.00 m
Aukštų skaičius nuo: 1.00
Aukštų skaičius iki: 4.50
Aukštis iki karnizo: 14.00 m
Aukštis iki kraigo: 0.00 m
Altitudė: 129.00 m
Užstatymo procentas: 56.00
Užstatymo santykis: 1.50

Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas

Zoom to

Pavadinimas: Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas
Etapas: Patvirtintos galiojimo ribos
Tikslas:
Naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2;K)
Numeris: 5
Paskirtis: 402/409
Plotas: 1,919.09 m²
Statinio aukštis: 20.50 m
Aukštų skaičius nuo: 1.00
Aukštų skaičius iki: 5.50
Aukštis iki karnizo: 16.50 m
Aukštis iki kraigo: 0.00 m
Altitudė: 133.50 m
Užstatymo procentas: 50.00
Užstatymo santykis: 2.00

Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas

Zoom to

Pavadinimas: Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas
Etapas: Patvirtintos galiojimo ribos
Tikslas:
Naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2;K)
Numeris: 6
Paskirtis: 402/409
Plotas: 1,752.76 m²
Statinio aukštis: 20.50 m
Aukštų skaičius nuo: 1.00
Aukštų skaičius iki: 5.50
Aukštis iki karnizo: 16.50 m
Aukštis iki kraigo: 0.00 m
Altitudė: 133.50 m
Užstatymo procentas: 57.00
Užstatymo santykis: 2.10

Pav. Nr. 27 kontekstas

Vilniaus m. BP T00086338, 2021-06-08 sprendiniuose [tvirtintų tekstinių reglamentų Nr. 02; 03; 04; 05; 10; 18; 39 pagrindimas:
 02- UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės. (šiuo reglamentu nesinaudojama)

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

Bus galimybė sertifikuoti jeigu bus parengti įgyvendinantys šią nuostatą teisės aktai.

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

Techninio projekto (PP) stadijoje bus galimybė pasinaudoti šiuo tekstiniu reglamentu

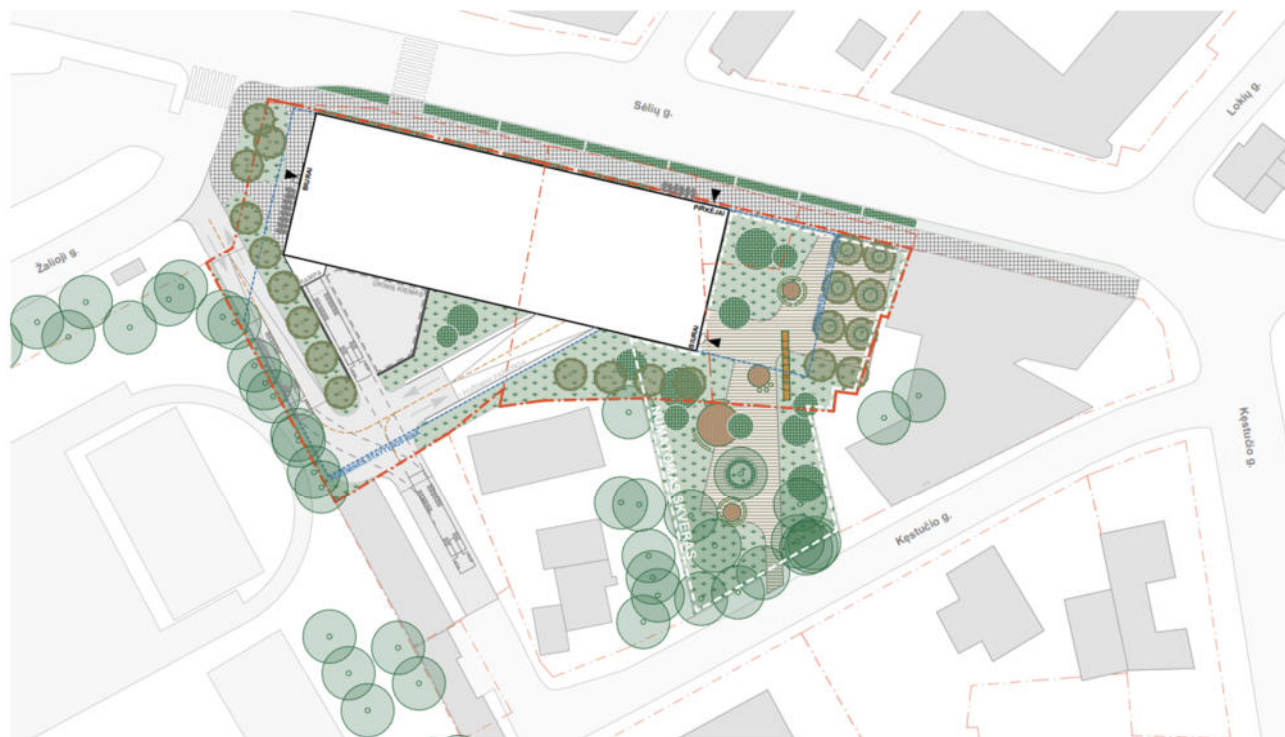
10- Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus

Užstatymas formuojamas atsižvelgiant į kontekstą į istorinį ir jau šiandien dalinai pakitusį (vertinami naujai statomi pastatai Kęstučio- Sėlių sankryžoje)

18- Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2) Išlaikomas perimetrinis kvartalinis užstatymas. Galimas maksimalus urbanistinis vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Detaliojo plano sprendiniai pilnai išpildo šias nuostatas. Išlaikomas gamtos ir užstatymo silueto santykis formuojant priklausomą želdyną, užstatymas vystomas neperžengiant morfotipo ribų -(perimertinis kvartalinis)

39- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančio 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

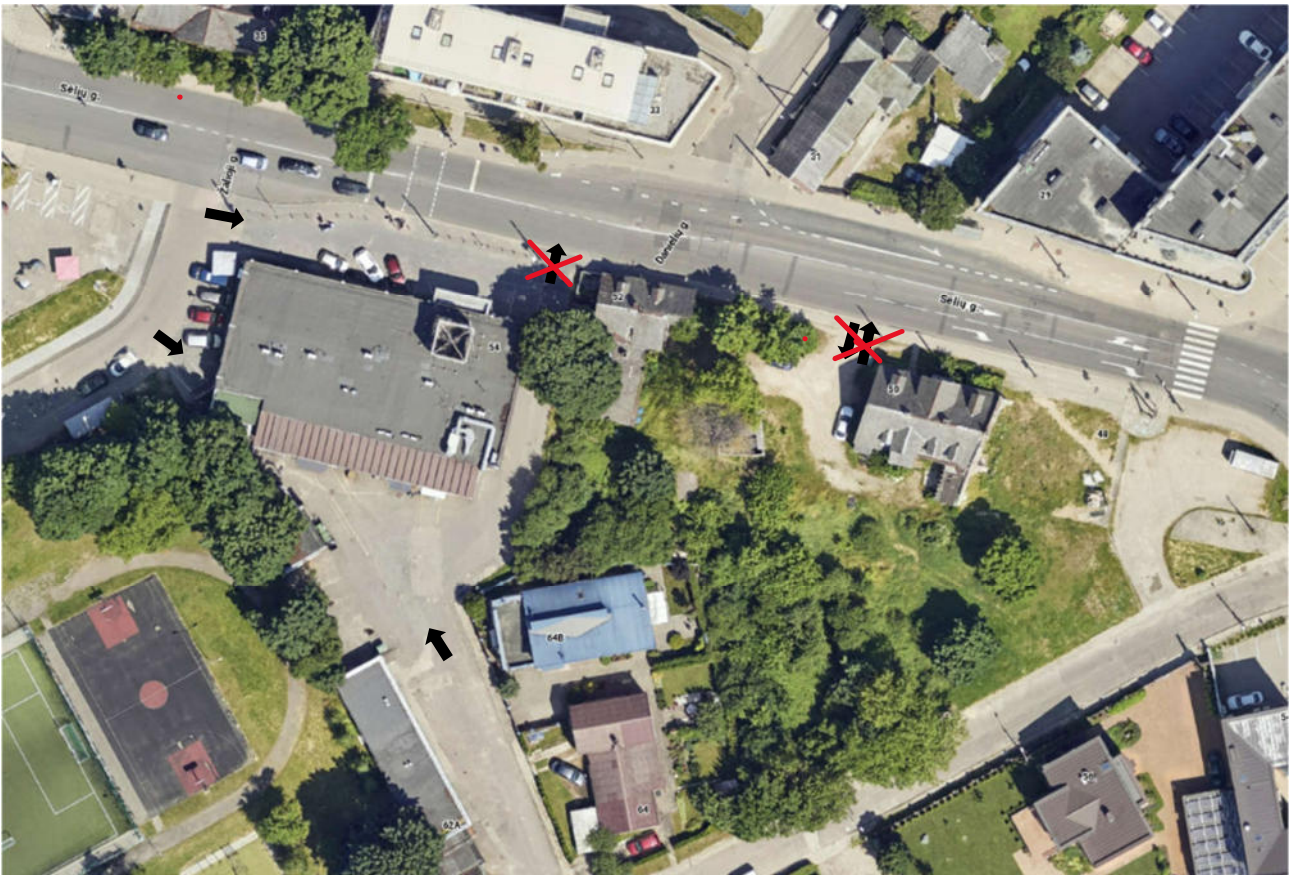
Teritorija patenka į 5 ha želdyno pasiekiamumo zoną bet nepatenka į 200 m atstumu pasiekiamą želdyno zoną todėl detaliojo plano apimtyje didinamas priklausomojo želdyno plotas - 20 proc. sklypo ploto. Kadangi sklypai apjungiami atskirojo želdyno sklypo formavimas neracionalus. Komerčinės paskirties sklypo priklausomasis želdynas bus viešai prieinamas prekybos centro lankytojams ir aplinkiniams gyventojams ir kartu kokybiškai prižiūrimas sklypo savininko (yra praktika šio administratoriaus kokybiškai įrengtos ir prižiūrimos prie Žaliųjų Ežerų g. sklypo, prekybos centro „Žali“ viešos erdvės su rampomis riedutininkams ir kita infrastruktūra)



Pav. Nr. 27 Galimybių studija kokybiško priklausomojo želdyno įrengimui.

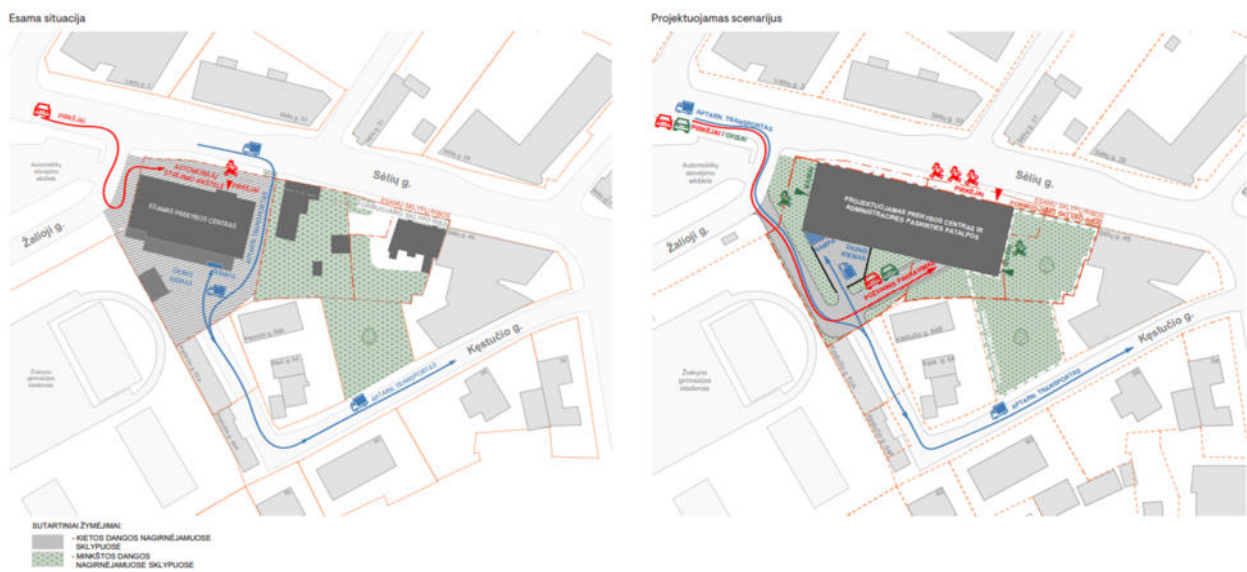
4.3. Susisiekimo sprendinių pagrindimas

Kadangi sklypai apjungiami, tai sudaro galimybes optimizuoti ir sumažinti nenormatyvinių įvažiavimų skaičių įvažiavimų skaičių. Tačiau įvažiavimas iš Žaliosios g neišlaiko 50 m iki sankryžos, nors jis ir kaip galima labiau slenkamas nuo sankryžos.



Pav. Nr. 28 susisiekimo (įvažiavimų- išvažiavimų schema)

Pietų pusėje naudojama esamu įregistruotu servitutiniu pravažiuoju. (žiūr. reg. dok. aukščiau)



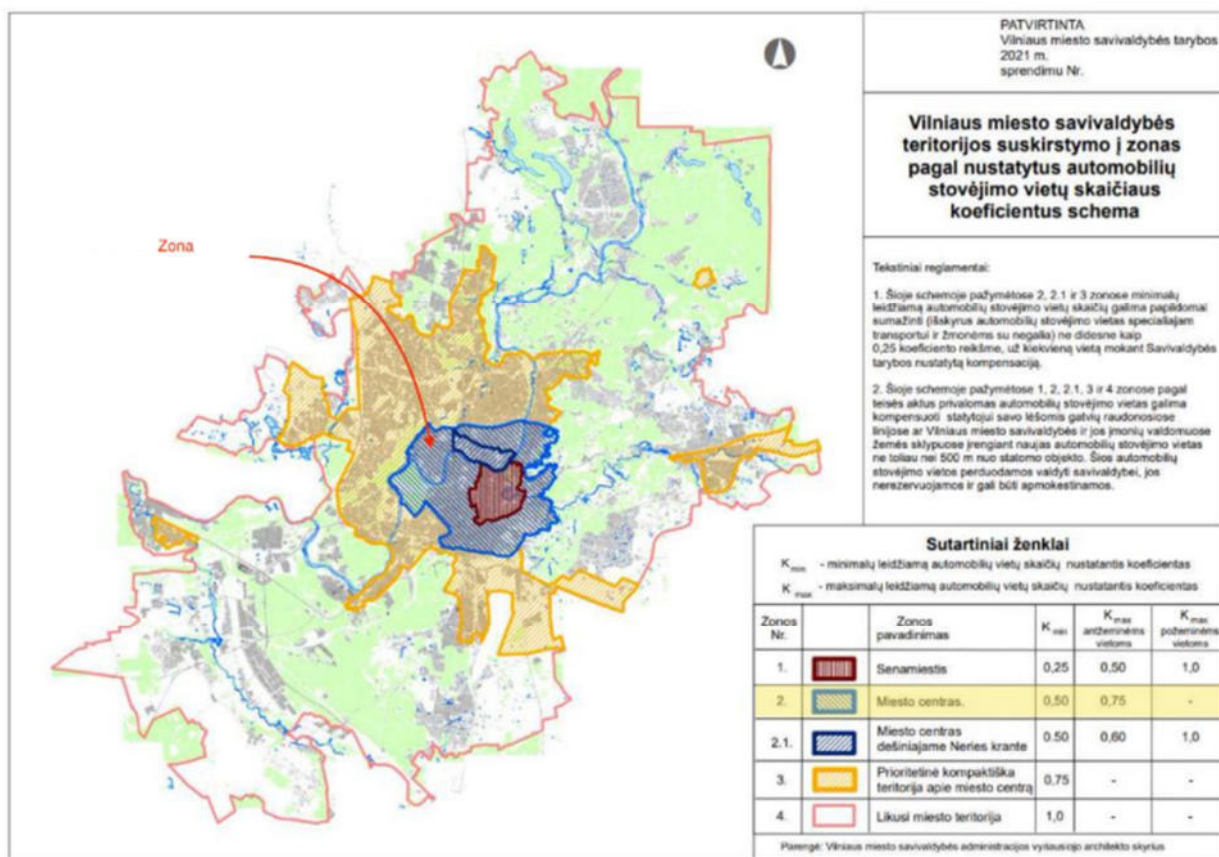
Pav. Nr. 29 (palyginamoji įvažiavimų- išvažiavimų schema)

Sklypai Nr. 2, Nr.3 ir Nr. 5 patenka į sėlių g. raudonąsias linijas, Šie sklypai atidalinami nuo privačios nuosavybės žemės sklypų ir planuojami infrastruktūrai. Teritorijos patenkančios į gatvių raudonąsias linijas, suformuotos atskirais sklypais, numatant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Sklypuose numatomų automobilių statymo vietų skaičius priimamas įvertinus projektuojamus pastatų plotus turėtų būti tikslinamas vadovaujantis galiojančiais STR ir įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, statybos techninio projekto stadijoje. Automobilių parkavimas yra ir bus projektuojamas antžeminėje ar požeminėje dalyje priklausomai nuo pastato ploto projektuojamo statybos techninio projekto stadijoje. *Techninio projekto metu, įvertinus realius statybos plotus turi būti užtikrinamas automobilių vietų skaičius. Planuojamas antžeminis ir požeminis parkavimas (nepažeidžiant teisės aktų ir tikslinamas techninio projekto stadijoje)*

Privalomas automobilių vietų skaičius nustatomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus

schema. Pagal šią schemą šioje miesto dalyje nustatytas maksimalus 0,75 (maksimalus 0,75 koeficientas požeminiams parkingams netaikomas) ir minimalus 0,5 koeficientas.



Vilniaus m. sav. teritorijos suskirstymo į zonas pagal automobilių parkavimą schema

Pav. Nr. 30

4.3. Kraštovaizdis, aplinkos apsauga, higiena.

4.3.1. Kultūros paveldo apsauga

DP sprendiniai atitinka Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus sk. teritorijų planavimo sąlygos 2023-12-14 Nr. REG306895

1) Žemės sklypai patenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 16073, statusas – paminklas) – vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypams taikomi paveldosaugos reikalavimai. Pastatai, esantys adresu Sėlių g. 50 ir Sėlių g. 52, Vilniuje, atitinka kultūros vertybių atrankos ir vertinimo kriterijus, nurodytus Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2005 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. [V-150 patvirtintame Nekilnojamojų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų apraše, todėl kartu su Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimu teikti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus išvadą dėl pastatų kultūrinės vertės. Jei pastatams bus nuspręsta rengti nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktų projektus, tuomet planuojamos teritorijos reglamentai turi būti nustatomi tik po to, kai bus priimtas sprendimas dėl teisinės apsaugos taikymo/netaikymo pastatams.

Pastatai, esantys adresu Sėlių g. 50 ir Sėlių g. 52, Vilniuje nebus siūlomi registruoti Kultūros vertybių registre.



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
MIESTO PLĖTROS DEPARTAMENTO
KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS SKYRIUS

UAB „Baltisches Hous“

v. vrublevska@takas.lt

2016-09-07

I 2016-08-08

Nr. A651-70/16 (2.3.3.8-MP4)

prašymą

**DĖL PASTATŲ VILNIUJE, SĖLIŲ G. 52, SĖLIŲ G. 50, SĖLIŲ G. 48 KULTŪRINĖS
VERTĖS**

Informuojame, kad pastatai Vilniuje, Sėlių g. 52, Sėlių g. 50, Sėlių g. 48 vadovaujantis Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2013 m. birželio 7 d. įsakymo Nr. IV-453 „Dėl Nekilnojamojų kultūros vertybių vertinimo ir atrankos kriterijų aprašo patvirtinimo“ 21 punktu nebus siūlomi registruoti Kultūros vertybių registre.

2) Vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr. 153-5571) nuostatomis.

Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 str. 6 punktą „saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona gali turėti viena, arba abu šiuos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo pozonius“: Vizualinės apsaugos pozonyje – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

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

Planuojamo objekto tūris, aukštis, nedaro neigiamos vizualinės įtakos Vilniaus senamiesčio vertingosioms savybėms, tokioms kaip siluetas, panoramos, perspektyvos, ir kitoms (žiūr. Pridedamas virtualias panoramas iš apžvalgos taškų iš kurių vos matosi objektas) t.y. nepažeidžia Vilniaus senamiesčio tvarkymo plano, senamiesčio apsaugos zonai taikomų esminių nuostatų.

Artimiausiems kultūros paveldo objektams bei kultūros paveldo statiniams bei vietovėms planuojamas objektas neigiamos vizualinės įtakos neturės, nes planuojama teritorija nuo minėtų objektų skiria nemaži atstumai bei intensyvus 2-4 aukštų užstatymas ir želdinių grupės.

3) Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Teritorijos sklypams nustatoma: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

4) Vadovautis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. I-167).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia kultūros paminklo U1P Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento, statybinės veiklos apsaugos zonoje reglamentavimo. Konkretūs vertinimai bus statybos projekto stadijoje.

5) Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. IV-512).

DP sprendiniai nepažeidžia Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano reikalavimų.

Planuojamas sklypas yra šiaurinėje miesto dalyje, Žvėryno seniūnijoje, vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (žr. <https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio-kultūros paminklo (unikalus kodas 16073) vizualinės apsaugos zonos. Žemės sklypai taikomi paveldosaugos reikalavimai. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis, LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu. Sklypo reglamentai nustatomi taip, kad naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų ir užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Taip pat nebus matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruos ir nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, nes detaliojo plano koregavimo sprendiniai numato galimą maksimalų aukštingumą (18,00 m.) nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 127,00). tuo tarpu aplinkiniai esantys pastatai siekia abs. alt. ribose nuo 125.40 iki 134.79.

Žvėrynas – tai vizualinės apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių naujųjų. Čia yra galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Esami pastatai planuojamoje teritorijoje nėra registriniai. Planuojama teritorija yra už Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33652) ribų:



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Projektuojamas Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos ribos
	Projektuojamas Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - apsaugos zonos ribos
	Naikinamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos neskaitmenizuotos ribos
	Naikinamos Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos, patvirtintos Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167, neskaitmenizuotos ribos
	Vilniaus pilii valstybinio kultūrinio rezervato neskaitmenizuotos ribos, patvirtintos LR Seimo 2002-04-23 nutarimu Nr. IX-861)
	Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorija (plotas 352,09 ha)
	Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) apsaugos zona (plotas 1912,24 ha)
	Vingio parko U63 teritorija (167,70 ha), patvirtinta Kultūros paveldo centro direktoriaus 2005-04-18
	Nekilnojamojo turto registre (registruoti žemės sklypai)
	1) Pavilnių regioninis parkas (plotas - 2178 ha). Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-05-27 nutarimu Nr. 452;
	2) Šeškinė šaltų geomorfologinis draustinis (plotas - apie 384 ha). Ribos neskaitmenizuotos, patvirtintos Vilniaus m. tarybos 1996-05-29 sprendimu Nr. 120;
	3) Karoliniškų kraštovaizdžio draustinis (plotas - 303 ha). Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-14-19 nutarimu Nr. 1410;

Pav. Nr. 31 Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas.

Pagal „Nekilnojamasios kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos zonos (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema“, planuojama teritorija patenka į viz-zver-4 priemiesčio teritoriją, kurioje galimas urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose.

Į detaliojo plano nagrinėjamą teritoriją kultūros vertybių registro objektai nepatenka

6) Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII 425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro bazę naujai planuojamiems pastatams savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėti su aplinka. (kontekstualus, perimetrinis kvartalinis užstatymas su želdynų tarpais.)

7) Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę

Planuojami pastatai žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi

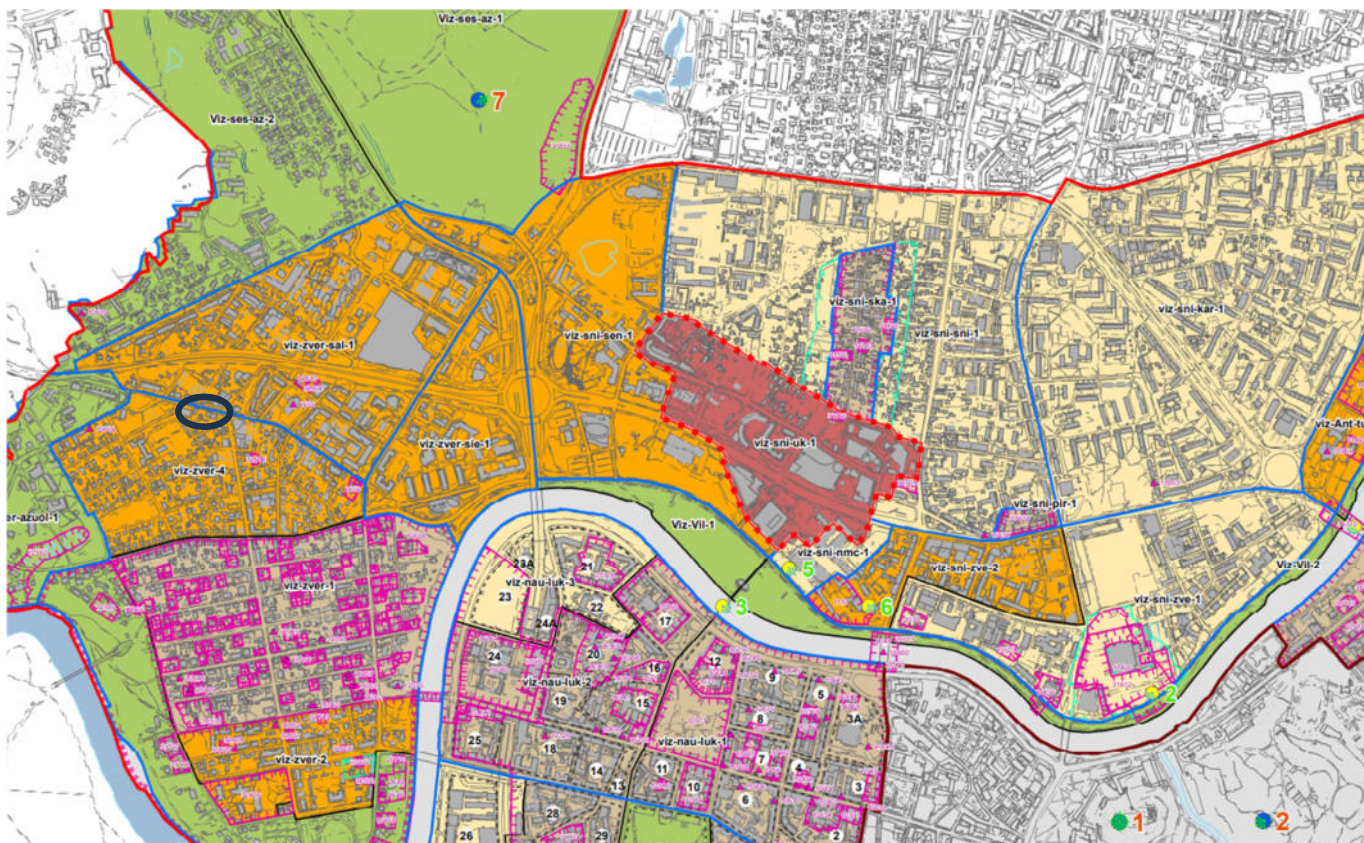
ar išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės tai pat gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, ir užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, nebus iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiui nekonkuruos nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų (KPD ir Vilniaus miesto) aktais (su vėlesniais pakeitimais) nustatyti panoraminiai apžvalgos taškai:

1. Pilies (Gedimino) kalnas- planuojamas objektas nėra matomas
2. Trijų Kryžių kalnas-planuojamas objektas nėra matomas
3. Altarijos kalvyno PV kalva, vad. Altanos kalnu-planuojamas objektas nėra matomas
4. apžvalgos aikštelė Subačiaus gatvėje-planuojamas objektas nėra matomas
5. Subačiaus ir Maironio gatvių sankirta-planuojamas objektas nėra matomas
6. Šv. Jonų bažnyčios varpinė-planuojamas objektas nėra matomas
7. Šeškinės kalvų šlaitai-planuojamas objektas sunkiai matomas
8. Katedros aikštė-planuojamas objektas nėra matomas
9. Rotušės aikštė-planuojamas objektas nėra matomas
10. S. Daukanto aikštė-planuojamas objektas nėra matomas
11. Senamiesčio panorama nuo pėsčiųjų pasažo dešiniajame Neris krante, jungiančio Kalvarijų gatvę su „Lietuvos“ Viešbučio prieigomis-planuojamas objektas nėra matomas
12. Lukiškių panorama nuo Tauro kalno-planuojamas objektas nėra matomas

Papildomi apžvalgos taškai:

1. šalia Lapų g. (ties Šv. Nikodemo kapinėmis) -planuojamas objektas nėra matomas
2. aikštė šalia Vilniaus koncertų ir sporto rūmų-planuojamas objektas nėra matomas
3. Baltasis tiltas per Nerį -planuojamas objektas nėra matomas
4. Žirmūnų tiltas-planuojamas objektas nėra matomas
5. Prekybos centro VCUP terasa-planuojamas objektas sunkiai matomas



Pav. Nr. 32 apžvalgos taškų schema

Žvelgiant iš artimiausiai esančio apžvalgos taško – Nr. 7 Šeškinės kalvų šlaitai, pastato tūris sunkiai jžiūrimas



Panorama nuo šeškinės kalvos šlaito
Pav. Nr. 33

Žvelgiant nuo papildomo apžvalgos taško Nr. 5 Prekybos centro VCUP terasos, pastato tūris sunkiai įžiūrimas.



Panorama nuo prekybos centro CUP terasos
Pav. Nr. 34



Panorama nuo Baltojo tilto

Pav. Nr. 35

Įvertinus Vilniaus miesto bendruoju planų nustatytus panorامينius apžvalgos taškus ir jų atstumus nuo nagrinėjamo objekto, buvo atrinkti du artimiausiai esantys apžvalgos taškai, žvelgiant iš kurių planuojamo pastato fragmentai sunkiai įžiūrimi.

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie sveikatos apsaugos ministerijos, teritorijų planavimo sąlygas 2023-12-15 Nr. REG306965

- 1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais planuojami prekybos ir paslaugų paskirties pastatai nepatenka į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas. Gyvenamosios paskirties pastatai neplanuojami, esamiems nesukuriamos papildomos sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonos.

- 2) Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;

Sklypas jau esamoje padėtyje prijungtas prie centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų.

Teritorijos, sklype prie įvažiavimų, numatyta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelės vietos (priklausomai nuo pastatų techninio projekto sprendinių, vietos gali būti keičiama techninio projekto stadijoje). Visais atvejais aikštelė turi būti įrengta ne arčiau kaip 10 m nuo gyvenamųjų pastatų langų ir durų ir ne arčiau kaip 3 metrai iki sklypo ribos. Šis atstumas nereikalingas, jeigu projektuojamo ir gretimą namo buitinių atliekų aikštelės liečiasi per sklypų atitvarą. Jeigu buitinių atliekų kaupimo įrenginio aikštelė neišlaiko norminio atstumo iki langų turi būti projektuojama požeminių buitinių atliekų konteinerių aikštelė („MOLOK“ tipo), su požeminiais konteineriais.

Statybos metu statybinės atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis Atliekų rūšiavimas: siekiant palengvinti atliekų apdorojimą, atliekų turėtojai privalo rūšiuoti atliekas jų susidarymo vietoje atsižvelgiant į atliekų rūšį ir pobūdį, nemišyti su kitomis atliekomis ir medžiagomis. Atliekų turėtojai statybvietėse susidariusias komunalines atliekas privalo rūšiuoti jų susidarymo vietoje savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių nustatyta tvarka ir naudotis savivaldybės organizuojamomis komunalinių atliekų tvarkymo sistemomis.

Atliekų laikinas laikymas: Pavojingas atliekas šių atliekų susidarymo vietoje iki jų surinkimo galima laikinai laikyti ne ilgiau kaip šešis mėnesius, o nepavojingas atliekas- ne ilgiau kaip vienerius metus, jei kiti teisės aktai nenumato kitaip. Laikiniai laikomos atliekos turi būti stabilios, t. y. savaimė nekeisti fizinių, cheminių ar biologinių savybių.

Atliekų turėtojas privalo užtikrinti, kad laikinai laikomos aplinkos poveikiui neatsparios atliekos būtų apsaugotos nuo šio poveikio, iš laikinai laikomų atliekų ar jų laikymo talpų netekėtų skysčiai, jos neskleistų kvapų, dulkių ir pan. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui.

Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

-tinkamas naudoti vietoje atliekas (betono, keramikos, medienos, metalo gaminių, termoizoliacinių medžiagų ir kt. nedegių medžiagų), kurias planuojama panaudoti aikštelių, pravažiavimų, takų dangų pagrindams. Įrenginių ar priklausinių statybai;

-tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos - betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;

-netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės, kenksmingomis medžiagomis užteršta tara ir pakuotė), išvežamas į sąvartas. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos atliekos (tai gali atlikti ir specialios įmonės) ir atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą. Statytojas, baigęs statybą, statinio pripažinimo tinkamu naudoti komisijai pateikia dokumentus apie sutartis dėl netinkamų perdirbti ar panaudoti atliekų pristatymo.

3) Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų; Techninio projekto metu bus išlaikomi norminiai atstumai nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų. Reikalavimams užtikrinti planuojamas ir požeminis parkavimas.

4) Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Įvertinta, kad šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų radiotechninių objektų galinčių atlikti neigiamą poveikį planuojamiems objektams. Planuojamoje teritorijoje pastatai nepateks į apsaugos zonas, Planuojamoje teritorijoje nėra jokių įmonių, kurioms būtų nustatyta sanitarinė apsaugos zona (SAZ). Planuojama teritorija nepatenka ir į kitų ūkinės veiklos objektų esančių už planuojamos teritorijos ribų, SAZ. 10 kHz–300 GHz dažnių juostose teritorijoje elektromagnetinis laukas nebus viršijamas. Radiotechninių stambiųjų objektų, sklaidžiančių elektromagnetines spinduliuotes greta iki 300 m nenumatoma. Teritorija nepatenka į judriojo radijo ryšio sistemų bazinių stočių ir radiotechninių objektų sanitarines zonas.



Pav. Nr. 32

Pav. Nr. 36

LIETUVOS HIGIENOS NORMA HN 80:2015 „ELEKTROMAGNETINIS LAUKAS GYVENAMOJOJE APLINKOJE. PARAMETRŲ NORMUOJAMOS VERTĖS IR MATAVIMO REIKALAVIMAI 10 KHZ–300 GHZ RADIJO DAŽNIŲ JUOSTOJE

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei šios higienos normos lentelėje nurodytos leidžiamosios vertės.

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radijo dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), μT	Energijos srauto tankis (S), W/m ²
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	87	5	6,25	–
0,15 MHz–1 MHz	87	0,73/f	0,92/f	–
1 MHz–10 MHz	87/f ^{0,5}	0,73/f	0,92/f	–
10 MHz–400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz–2000 MHz	1,375f ^{0,5}	0,0037f ^{0,5}	0,0046f ^{0,5}	f/200
2 GHz–300 GHz	61	0,16	0,20	10

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 kurį $68 \frac{1}{f^{1.05}}$ 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.



Pav. Nr. 37

5) [vertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones;

Detaliojo plano koregavimo apimtyje vertinti su planuojamais sprendiniais susijęs autotransporto triukšmo ir oro taršos poveikis bei suminis perspektyvinis miesto autotransporto triukšmo ir oro taršos arčiausiai esančioms gyvenamosioms teritorijoms ir patalpoms. (igyvendinant Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygų REG306965, 5 punkto, Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 punkto ir aplinkos oro užterštumo verčių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ ir aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ reikalavimus.)

STR 2.02.02:2004 apibrėžia: visuomeninės paskirties pastatas – pastatas, skirtas visuomenės poreikiams tenkinti ir atsižvelgiant į STR 1.01.09: 2003 nuostatas priklausantis viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio, sporto ar religinės paskirties pastatų pogrupiui.

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ apibrėžia ir vertina tik šiuos visuomeninius pastatus:

Visuomeninės paskirties pastatas – pastatas, skirtas visuomenės poreikiams tenkinti ir atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ [5.7] nuostatas, priklausantis viešbučių, maitinimo, kultūros, mokslo (išskyrus institutus ir mokslinio tyrimo įstaigas, observatorijas, meteorologijos stotis, laboratorijas), gydymo (stacionarinės asmens sveikatos priežiūros įstaigos), poilsio ar specialiosios paskirties pastatų, susijusių su apgyvendinimu, pogrupiui. Planuojamas objektas – parduotuvė ir administracinės patalpos nesusiję su apgyvendinimu.

Planuojamoje teritorijoje jau yra esami objektai: IKI parduotuvė -Unikalus daikto numeris 1095-8021-4013 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis -Prekybos Žymėjimas plane: 1E1p Bendras plotas: 984.79 kv. m, taip pat Pastatas - Gyvenamasis namas Unikalus daikto numeris-1094-0374-6016 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai) Žymėjimas plane: 1A1/ž Bendras plotas:179.33 kv. m. ir Gyvenamasis namas Unikalus daikto numeris-1094-0374-5019 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)) Bendras plotas-233.87 kv. m. **Dėl atsiradusio planuojamo objekto (rekonstruojant ar griauinant ir nauji statant) transporto srautai esminio pokyčio nepatirs ir neturės esminio poveikio (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorijomis realizuojant planavimo sprendinius.**

Planuojamas ekraninis-perimetrinis pastatas ties Sėlių g. užkirs kelią triukšmo ir taršos sklaidai į teritorijos gilumą. Prieš statant statinį ir statinio pridavimo metu bus atlikti triukšmo ir taršos matavimai.

Teritorijos analizė triukšmo ir oro taršos aspektais

Planuojamoje teritorijoje ir artimiausiose jos gretimybėse nėra išsidėsčiusių į Potencialių taršos židinių registrą įrašytų taršos šaltinių. Didžiausi oro ir triukšmo šaltiniai planuojamoje teritorijoje yra prie gatvės.

Autotransporto keliamo triukšmo analizė pagal aplinka.vilnius.lt duomenų bazės žemėlapius. (Ištraukos iš Vilniaus miesto aglomeracinio kelių transporto strateginio triukšmo žemėlapiu)

Prie planuojamos teritorijos yra gyvenamasis namas ir mokyklos stadionas. Ribinė vertė pagal HN 33:2011 2 lentelę - Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo neviršija ribinių parametrų. Detaliojo plano sprendiniai formuos ekraną nuo Sėlių g ir mažins triukšmo ir taršos sklaidą link jautrios aplinkos. Pačio planuojamo objekto generuojami transporto šrautai esminio poveikio triukšmo lygiui neturės.

Triukšmo sklaida nuo autotransporto	
	<p>Triukšmas nuo autotransporto (dienos) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 45 iki 72 dBA. Maksimalus garso slėgio lygis 65 dBA.</p> <p>Gretimose gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje nuo 52 iki 42 dBA</p>
	<p>Triukšmas nuo autotransporto (vakaro) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 45 iki 69 dBA, Maksimalus garso slėgio lygis 60 dBA</p> <p>Gretimose gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje nuo 55 iki 36 dBA</p>
	<p>Triukšmas nuo autotransporto (nakties) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 38 iki 65 dBA. Maksimalus garso slėgio lygis 55 dBA</p> <p>Gretimose gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje nuo 50 iki 36 dBA</p>
	<p>Triukšmas nuo autotransporto (DVN) Planuojamoje teritorijoje vyrauja nuo 45 iki 70 dBA, Maksimalus garso slėgio lygis 65 dBA</p> <p>Gretimose gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje nuo 60 iki 48 dBA</p>

Pav. Nr.38

Planuojamoje teritorijoje didžiausias triukšmo taršos šaltinis yra Sėlių gatvė, esanti šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Vadovaujantis ištrauka iš Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapių, artimiausiomis viešo naudojimo gatvėmis pravažiuojančio ir su planuojamomis teritorijomis susijusio autotransporto sukeliamas triukšmo lygis nagrinėjamoje aplinkoje, patalpų viduje ir perspektyvinėse viešo naudojimo poilsio erdvėse dienos, vakaro ir nakties metu gali viršyti triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamus pagal HN 33:2011 tik prie pačios Sėlių gatvės, todėl numatomos triukšmo mažinančios priemonės.

Nors patiems planuojamiems pastatams netaikoma HN 33:2011 reikalavimai, rengiant pastatų techninius projektus bus numatytos kompensacinės priemonės triukšmo sumažinimui. Siūloma pastatus projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad numatytos priemonės kuo labiau sumažintų triukšmą, kylantį nuo automobilių važiuojančių Sėlių ir kitomis gretimomis gatvėmis. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – ekraninis užstatymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvartos bei ekranai.

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesnis nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų. Planuojamoje teritorijoje pastatus aptarnauti numatoma lengvaisiais automobiliais ir krovininiais mikrobaiss . Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu. Vykdam statybas, bei eksploatuojant pastatus, vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos mero 2007 m. rugsėjo 12 d. Nr. 1-211 sprendimu patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas. Stacionarių triukšmo šaltinių nenumatoma, be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių, kurių triukšmas neviršys norminių parametru. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami techninių projektų rengimo stadijose. Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų. Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn}, L_{dienos}, L_{vakaro} ir L_{nakties} triukšmo rodiklius neviršys normatyvinių.

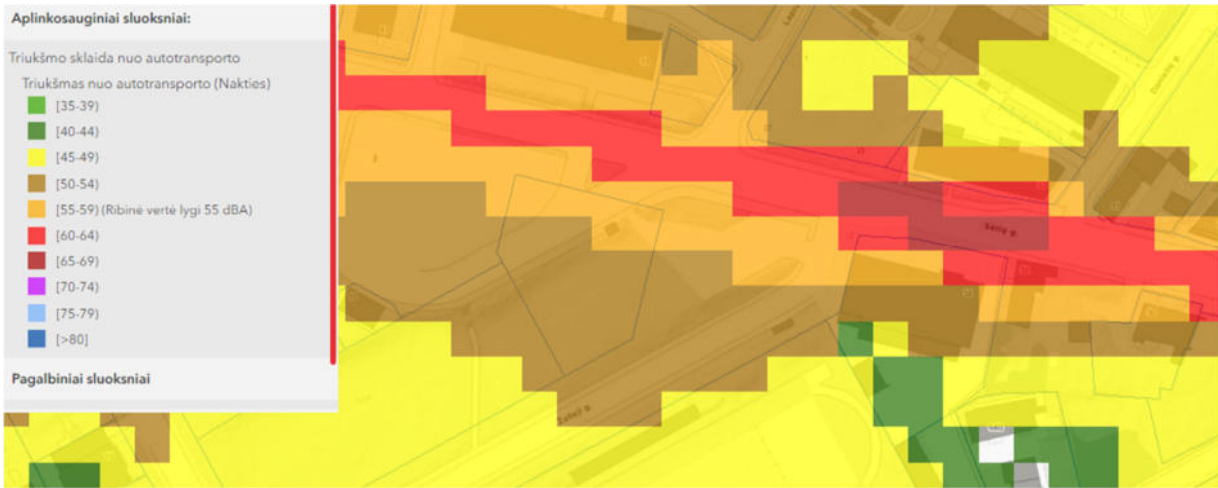
Lentelė 1. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* 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.

2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

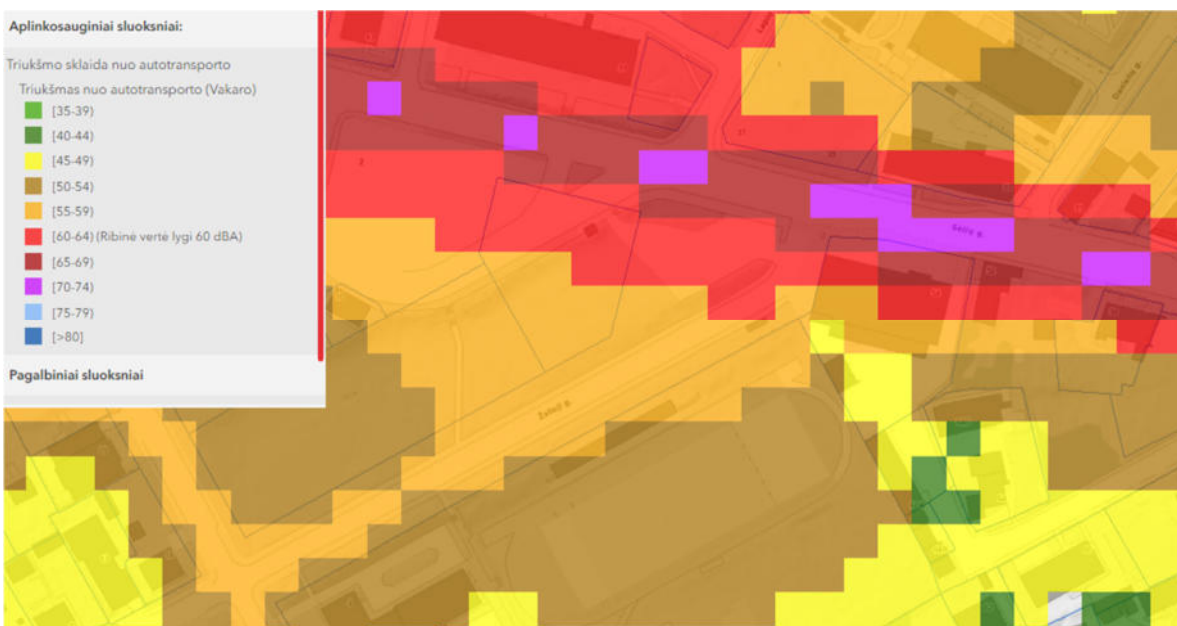
Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45



Triukšmas nuo autotransporto (nakties)

Maksimalus garso slėgio lygis 55 dBA

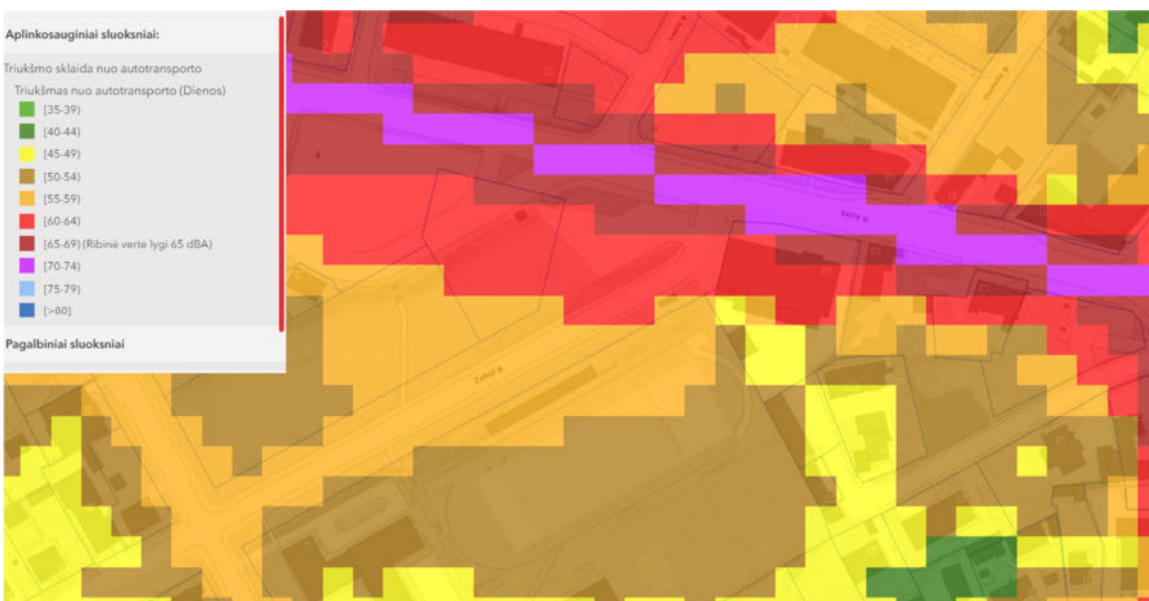
Esamoje padėtyje suminis triukšmo lygis ties Kęstučio g. 64B ir 64 jau įvertinus esamą ūkinio kiemo eksploatavimą yra iki 49 dBA



Triukšmas nuo autotransporto (vakaro)

Maksimalus garso slėgio lygis 60 dBA

Esamoje padėtyje suminis triukšmo lygis ties Kęstučio g. 64B ir 64 jau įvertinus esamą ūkinio kiemo eksploatavimą yra iki 49 dBA



Triukšmas nuo autotransporto (dienos)

Maksimalus garso slėgio lygis 65 dBA.

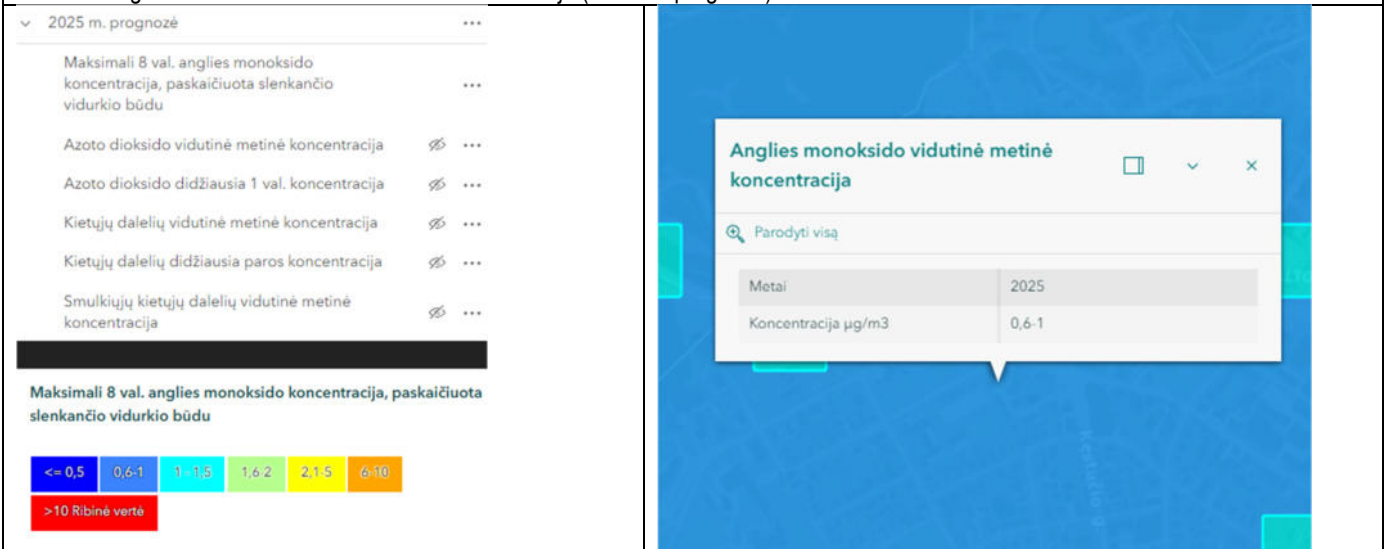
Išvados:

Oro triukšmo žemėlapių duomenimis planuojamoje teritorijoje –esamas triukšmas viršija ribines reikšmes, todėl taikomos kompensacinės priemonės mažinančios triukšmo sklaidą. Tai detaliojo plano lygmenyje planuojamas perimetrinis užstatymas ties Sėlių gatve. Techninio projekto apimtyje- pastatų statyba iš garsą sugeriančių konstrukcijų ir medžiagų, tinkamas teritorijos želdinimas.

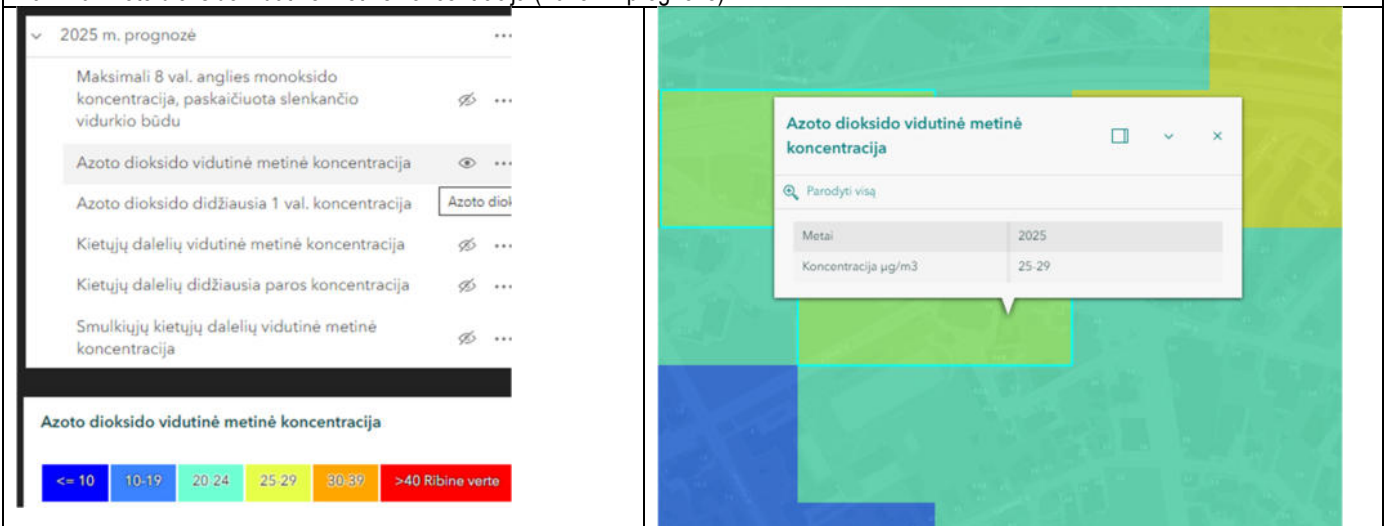
Arčiausiai esančioms gyvenamosioms teritorijoms ir patalpoms autotransporto triukšmo poveikis bei suminis perspektyvinis miesto autotransporto triukšmo **poveikis neviršys norminių parametru**. Detaliojo plano sprendiniuose suplanuoti pastatai mažins garso skverbimąsi į teritorijos vidų ir mažins poveikį gyvenamosioms teritorijoms.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis aplinkos oro užterštumo verčių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ ir aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ reikalavimais nenumatomas ir nebus viršytas. Įvertinus Vilniaus m žemėlapiuose pateikiamą informaciją apie teritorijoje prognozuojamus (2025 m.) aplinkos oro užterštumo rodiklius (žr. Pav.), galima teigti, kad planuojama teritorija yra mažai paveikta teršalų. Pateikti teršalų rodikliai neviršija ribinių verčių. Kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla šių teršalų lygis neturėtų ženkliai didėti ir ateityje. Planuojamoje teritorijoje nėra ir nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“

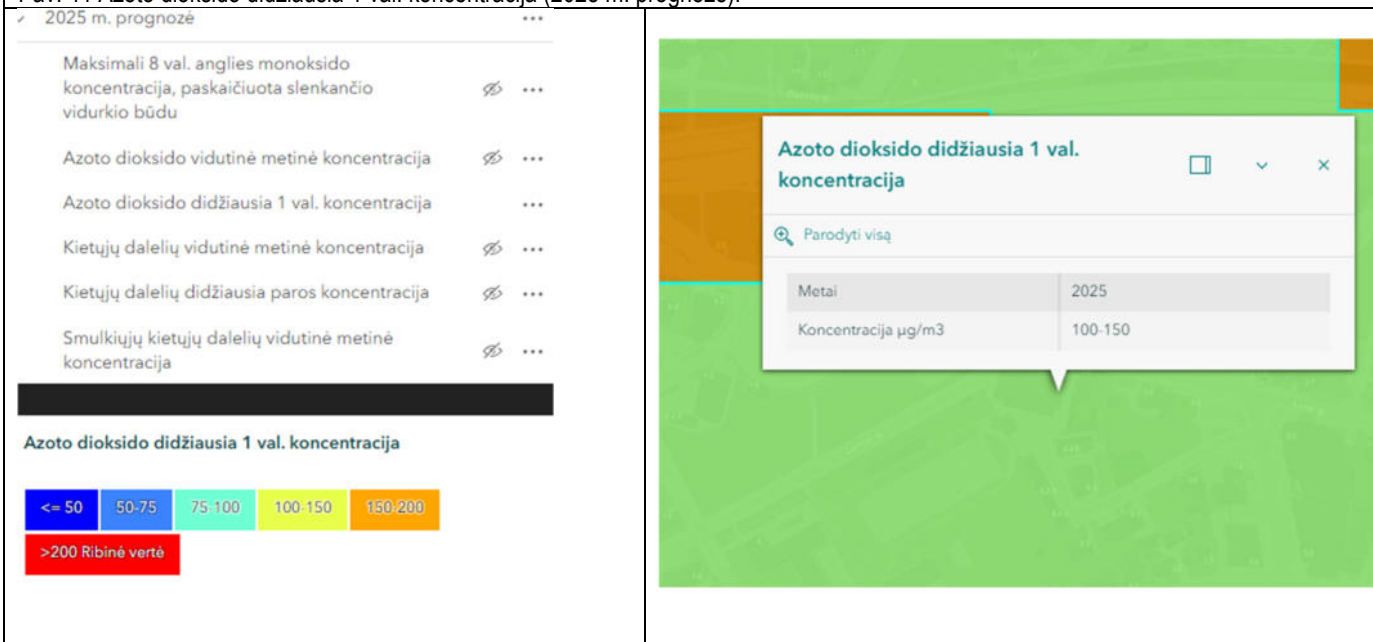
Pav. 39. Anglies monoksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



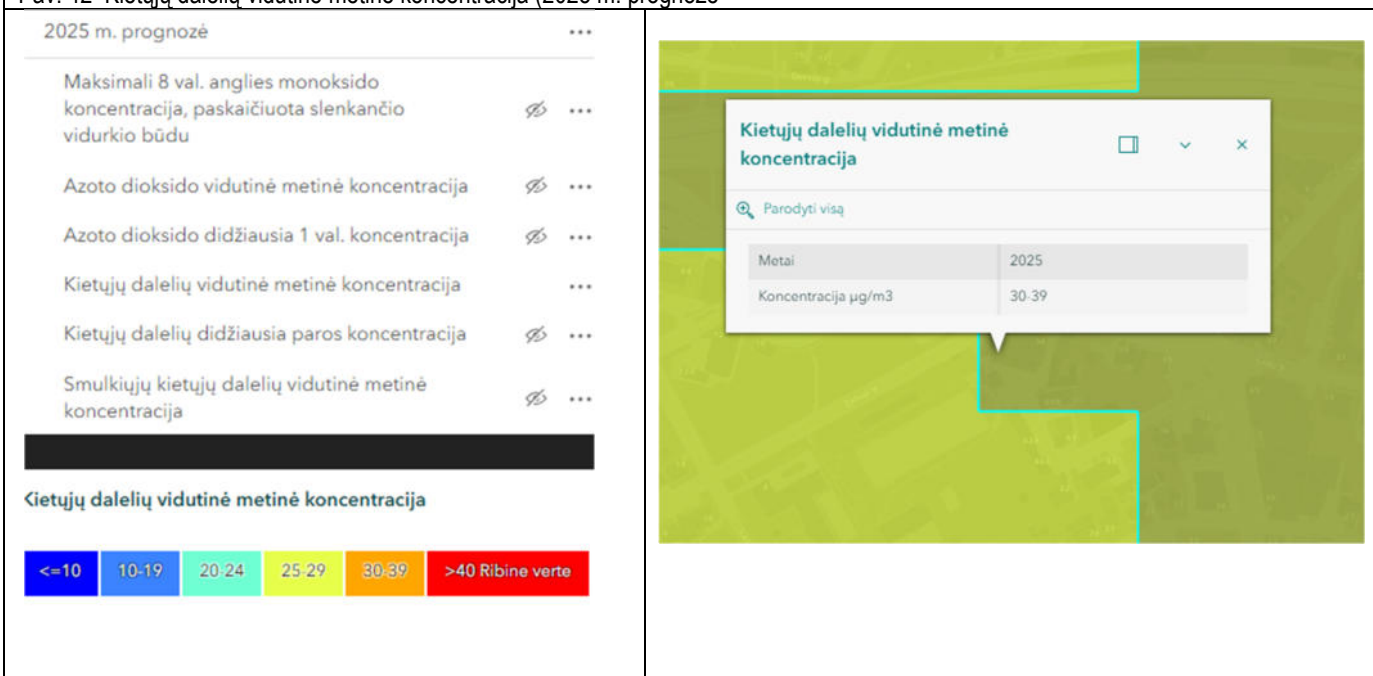
Pav. 40 Azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



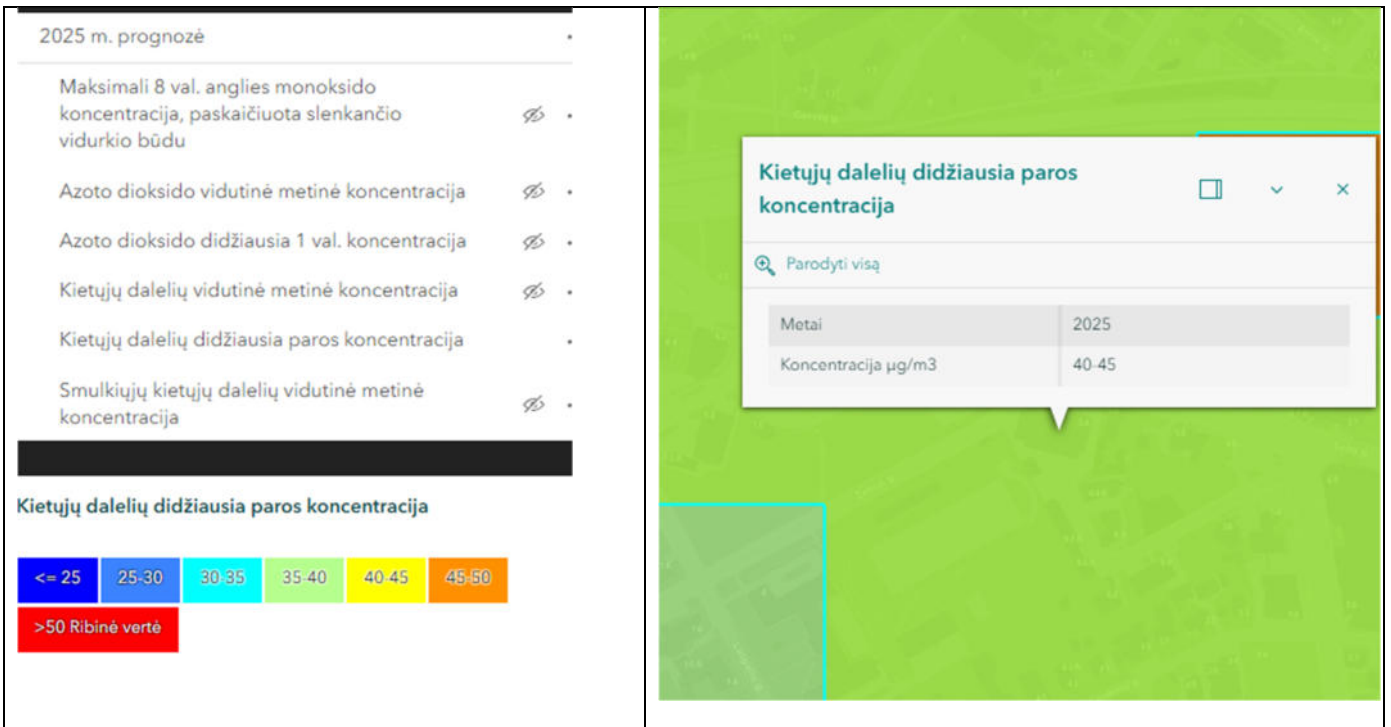
Pav. 41 Azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė).



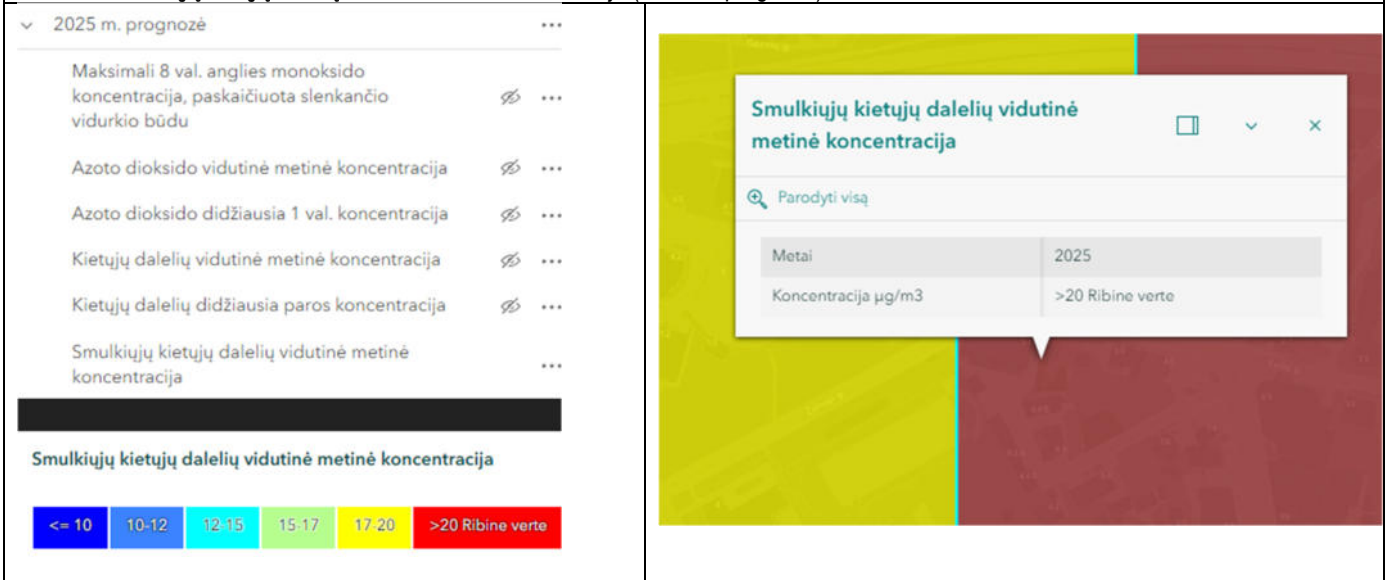
Pav. 42 Kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė)



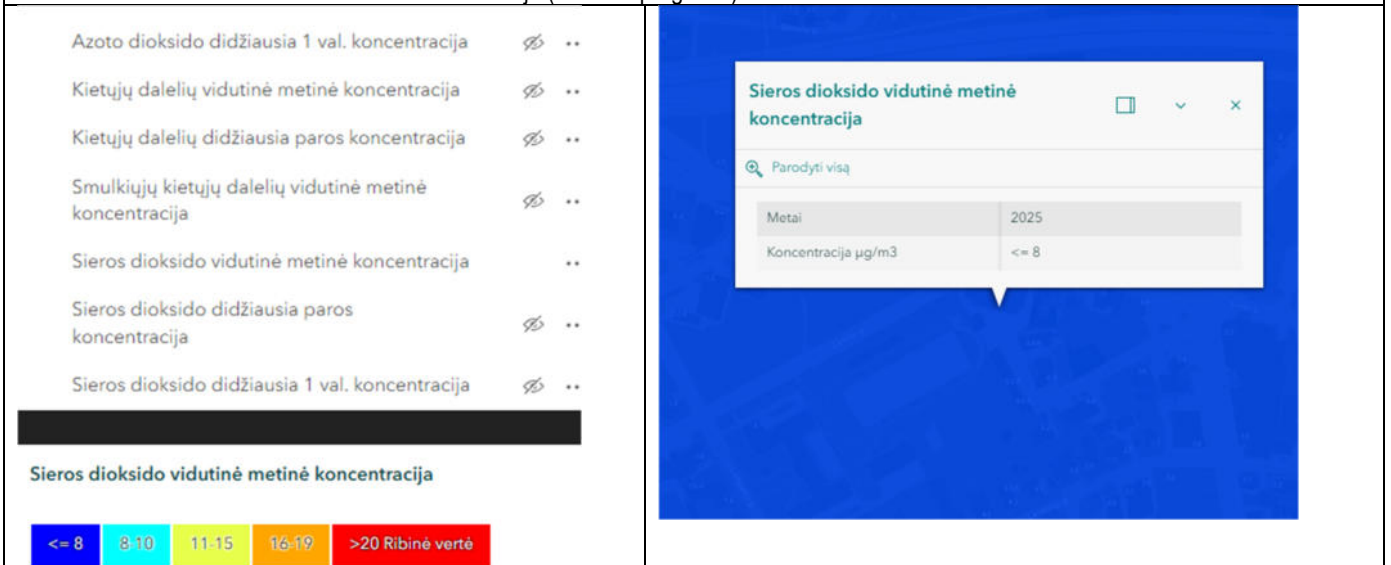
Pav. 43 Kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė).



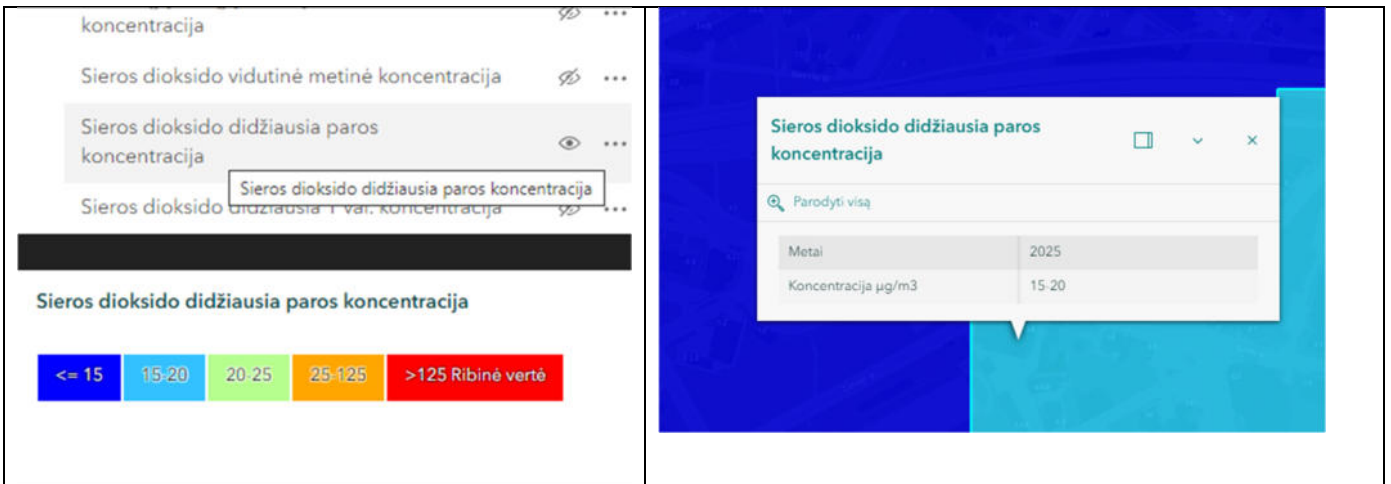
Pav. 44 Smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė).



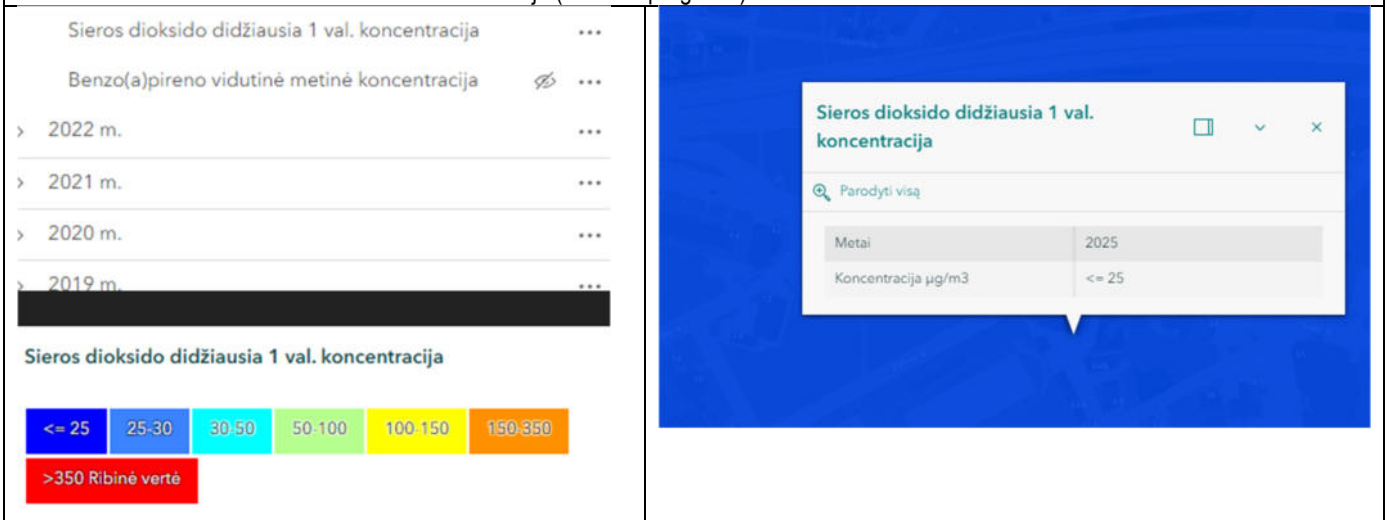
Pav. 45 Sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija (2025 m. prognozė)



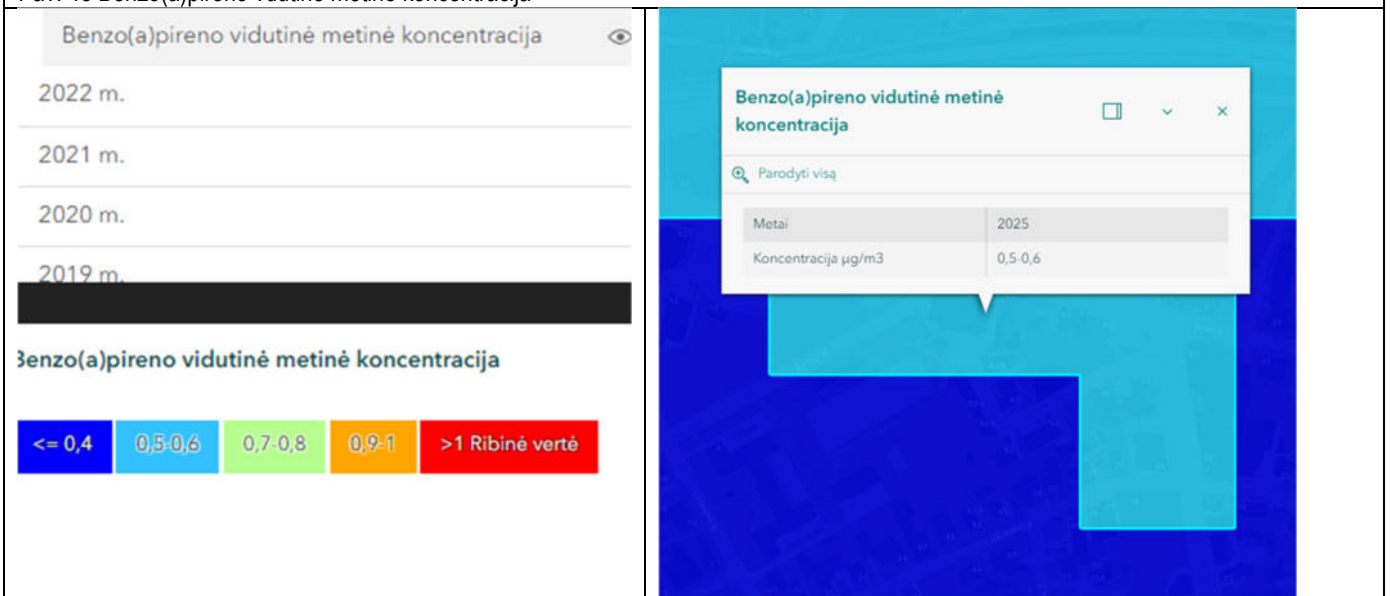
Pav. 46 Sieros dioksido didžiausia paros koncentracija (2025 m. prognozė)



Pav. 47 Sieros dioksido didžiausia 1 val. koncentracija (2025 m. prognozė)



Pav. 48 Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija



Išvados:

Įvertinus taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė foninė tarša, kuri neviršija ir nepriartėja prie norminių dydžių. Planuojamo objekto statyba ir eksploatavimas nesudarys papildomų teršalų, kurie viršytų ar net priartėtų prie ribinių aplinkos oro užterštumo verčių tame tarpe ir aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų.

Išvados:

Planuojamoje teritorijoje numatomos ūkinės veiklos generuojamas autotransporto triukšmas ir oro taršos poveikis bei suminis perspektyvinis miesto autotransporto triukšmo ir oro taršos poveikis neviršys reglamentuojamų triukšmo ir oro taršos ribinių dydžių artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje ir patalpose ir nepablogins esamos situacijos.

4.4. Gaisrinės saugos reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniai atitinka:

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygas 2023-12-22 Nr. REG308198
Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).
Nr. XIII-2166 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

-kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8);

-Remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (2014-01-06 Tar., Dok Nr. 45)

-Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) nuostatomis.

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

-esamas užstatymas planuojamoje teritorijoje;

-numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;

-gaisrų plitimo ribojimas į gretimus sklypus;

-priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.

1. Gaisro plitimas į gretimus pastatus

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I arba II atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų planavimo dokumentuose gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas norminiais atstumais tarp pastatų arba priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo sklype planuojamų statinius konstrukcijomis užtikrinančiomis, 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. Jeigu bus nustatomi projektuojamų pastatų gaisriniai skyriai tai bus aprašyti techninio projekto stadijoje. Užstatymo zonoje planuojami pastatas nuo kitų pastatų išlaikys norminius atstumus arba bus atskirti priešgaisriniais ekranais arba blokuojant bus paskaičiuota tinkamos konstrukcijos ugniasienė užkertanti gaisro plytimą į gretimus pastatus.

gaisro plitimo ribojimas į gretimus statinius bus užtikrinamas :

a) išlaikant norminius atstumus tarp pastatų

b) formuojant gaisrinį skyrį kuris išlaikys norminius atstumus iki kitų pastatų

c) projektuojant ugniasienes

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio,

pateikiami lentelėje:

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

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

1) Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą

2. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo darbai

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Gaisrų gesinimui iš lauko ir vidaus gaisriniam vandentekiui naudojami vandens hidrantai Sėlių gatvėje.



Pav. Nr. 49 hidrantai

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;
- lauko gaisrinių laiptų ir lifto, turinčio ugniagesių pervežimo režimą, įrengimas ir specialių automobilių keltuvų, skirtų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos personalui ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo įrangai pakelti į reikiamą aukštą ar ant pastato stogo, įsigijimas;
- gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentiekiu, arba specialaus vandentiekio, o prireikus – sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;
- ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;
- asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);
- priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

- privažiuoti prie 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 ir pritaikytos kelio dangos ;
- 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;

- keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami ne mažiau kaip iš dviejų išilginių pastato pusių taip, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galėtų patekti prie visų pastato langų ir avarinių išėjimų. Keliai privažiuoti prie automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių, kurių aukštis viršija 15 m, turi būti įrengiami iš ne mažiau kaip dviejų išilginių statinio pusių;

- keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kai automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių plotis neviršija 18 m, keliai privažiuoti prie automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių gali būti įrengiami tik iš vienos statinio išilginės pusės;

- turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

- kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį, jos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, išskyrus esamus IV_v kategorijos vietinės reikšmės kelius ir Ds kategorijos gatves (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);

- ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

- automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, arba automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių, kurių aukštis viršija 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato arba automatizuotų sandėliavimo sistemų statinio turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato arba automatizuotų sandėliavimo sistemų statinio gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

- tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

- aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliama rankomis);

-gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.

-Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilines kopėčias ir (arba) automobilinius keltuvus operacijų rajone. Šio punkto nuostatos netaikomos pastatams, kuriuose įrengiami ugniagesių liftai pagal LST EN 81-72 serijos standartų reikalavimus.

- keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

- ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi būti ne mažesnis kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, akligatvis turi būti 16×16 m aikštele;

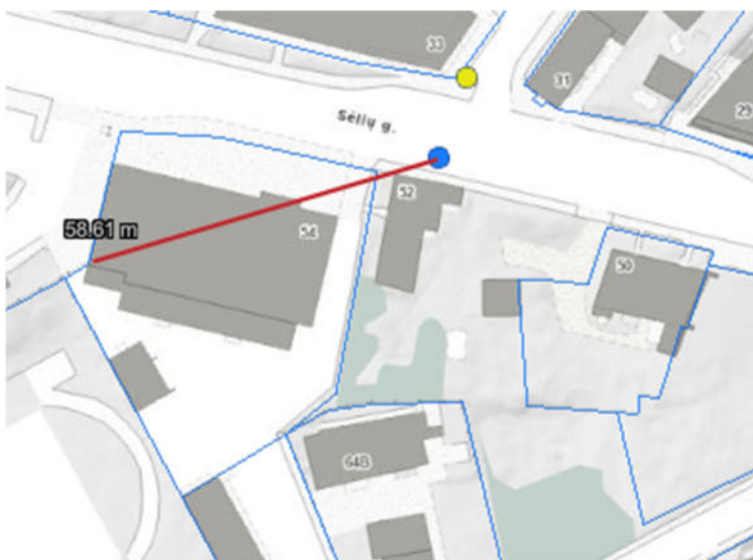
Techninio projekto stadijoje priklausomai nuo pastatų aukščio, atsparumo ugniai laipsnio, bus suprojektuoti atstumai tarp pastatų ir privažiavimai prie jų.

3. vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir pastatai.

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Išorės gaisrų gesinimui vanduo bus naudojamas iš teritorijoje esamų hidrantų. (žiūr. pav. Nr. 37)

Gaisrų gesinimui vanduo bus tiekiamas iš gaisrinių hidrantų, pasiekiamumas iki 200 m matuojant ugniagesių tiesiama vandens linija nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško.



Pav. Nr. 50

4. bendrojo plano sprendiniai

Rengiant savivaldybių ar jų dalių bendruosius planus, teritorijos, skiriamos priešgaisrinėms gelbėjimo pajėgoms (gaisrinėms komandoms), arba susisiekimo komunikacijos išdėstomos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimiausio įvykio vietą miesto gyvenamosiose vietovėse būtų ne didesnis kaip 5 km, atvykimo į įvykio vietą kaimo gyvenamosiose vietovėse – ne didesnis kaip 12 km.

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba, Adresas: Švitrigailos g. 18



Pav. Nr. 51

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams parenkamas I arba II atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje studijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų. Rengiant techninius konkrečių statinių projektus turi būti numatoma gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus. Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538). Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš esamų hidrantų, esamų ne didesniu nei 200 m atstumu nuo planuojamo užstatymo.

4.5. Inžinerinė infrastruktūra

Vandentieka

Esama

Buitinė nuotekos

esamos

Lietaus nuotekos

Esamos -planuojamos

- 1) Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.
- 2) Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.
- 3) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Lokių gatvėje esantį d 300 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina įvertinti esamo tinklo pralaidumą ir, esant poreikiui, jį padidinti.
- 4) Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį apribojant į tinklus išleidžiamą bendrą momentinį lietaus nuotekų debitą iki 5 l/s.
- 5) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Teritorijoje esami centralizuoti buitinių-paviršinių nuotekų tinklai. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmumas teikiamas vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimui. Šiam tikslui techninio projekto metu gali būti parinkta vieta priklausomųjų želdynų teritorijoje. Paviršines nuotekas numatoma surinkti sklypo ribose naudojant želdynų landšafto sprendinius. Techninio projekto stadijoje, žinant projektuojamų objektų parametrus, tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Lokių gatvėje esantį d 300 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina įvertinti esamo tinklo pralaidumą ir, esant poreikiui, jį padidinti. Siekiant apsaugoti lietaus nuotakyną bei jo įrenginius nuo pažeidimo, nustatoma jų apsaugos zona po 5 m į abi puses nuo vamzdyno ašies bei įrenginių sienų.

Sklypų vietose kur bus pakloti vandens tiekimo, nuotekų šalinimo ir lietaus nuotekų šalinimo inžineriniai tinklai bus vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo patvirtinto 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 formuojamos Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Detaliojo plano dokumente įvertintos

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2023-12-18 Nr. REG307397

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

2) Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šiame sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Detaliojo plano sprendiniais numatytos maksimalios aukščio altitudės: 125, 00 ≤ 281,0 m - atitinka reikalavimą.

Šildymo reglamentas

Nustatomas vadovaujantis 2025-03-06 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-922 patvirtintu Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo dokumentu. Proceso Nr. TPS Vartai sistemoje S-RJ-13-21-793. Registracijos Nr. TPDR T00095476.

Planuojama teritorija priskirta konkurencinei zoni.

Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, statybos projekto metu (žinant pastato gabaritų, technologines schemas), prieš pasirinkdami šildymo būdą, turi atlikti analizę ir privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo.

4.6. Atitiktis Lietuvos kariuomenės vado sąlygoms

Detaliojo plano sprendiniai atitinka:

Lietuvos kariuomenė, teritorijų planavimo sąlygas 2025-02-13 Nr. REG30219231

- 1) rengiant detalų planą vadovautis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis;
- 2) vykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 132, 133, 134, 135 (visa planuojama teritorija patenka į šią zoną) straipsnių nuostatas);
- 3) plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nustatyti naujų, karinių dalinių teritorijų ribas kertančių, sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotą veiklą ir infrastruktūros plėtrą krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose; 4) vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas;

- 5) vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „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;
- 6) planuojant laikytis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2004 m. birželio 16 d. įsakymo Nr. 3-353 „Dėl Lietuvos Respublikos oro erdvės draudžiamų, ribojamų ir pavojingų zonų nustatymo“ nuostatų ir įvertinti, kad oro erdvėje yra nustatytos pavojingos zonos: EY P5 Vilnius, EY P6 Turniškės, EY P22 Pilaite;
- 7) planuojamoje teritorijoje draudžiamas vėjo elektrinių projektavimas ir statyba, nes ji patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapiu patvirtinimo“ patvirtintame žemėlapyje nurodytas teritorijas, kuriose vėjo elektrinių projektavimas ir statyba yra draudžiami;
- 8) vykdyti Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo nuostatas (žr. 49 str. 19 dalies nuostatas);
- 9) vykdyti Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo 13 str. nuostatas.

Plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo nuostatas. Sprendiniai nepablogina 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. Vertinant pastatų ir želdinių aukštį, užtikrinama, kad planuojami statiniai bei teritorijos želdinimas nekludys aviacijai. Teritorijoje neplanuojamos vėjo jėgainės.

PV. S. Kazlauskienė