



VILNIAUS
VYSTYMO
KOMPANIJA

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

SKLYPO GEDVYDŽIŲ G. 8 (KADASTRO NR. 0101/0008:1049) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0008:1049) SUPAPRASTINTA TVARKA

Projekto Nr.

US-25-19

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**

Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“

Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel. +370 687 66 000.
Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

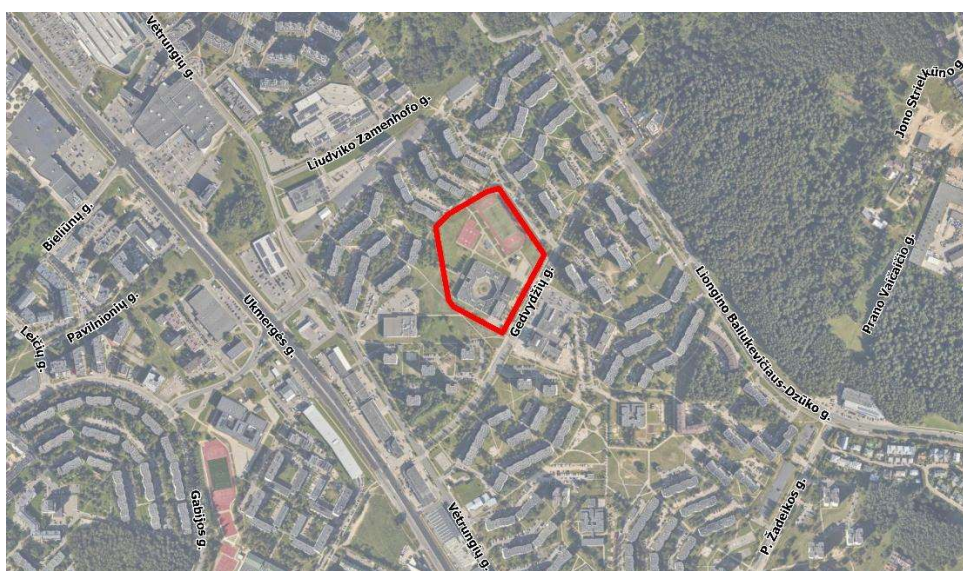
**KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO
DOKUMENTAS**

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2025-11-25



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Skyriaus vadovas (-ė)

Projekto vadovas (-ė)

GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento
Tel. Nr. +370 385 39795

Nr.

TPV 0067



TURINYS

1. PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2. ESAMOJI BŪKLĖ	3
2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė.....	3
2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	4
3. SPRENDINIAI	4

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Sklypo Gedvydžių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0008:1049) detaliojo plano koregavimas žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0008:1049) supaprastinta tvarka.

Teritorijų planavimo dokumento numeris: K-VT-13-25-1258.

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 17 d. sprendimu Nr. 1-1087 patvirtintas Sklypo Gedvydžių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0008:1049) detalusis planas (TPD Nr. T00059994).

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, statinių statybos zoną ir ribą sklypo (kadastro Nr. 0101/0008:1049) ribose.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Sklypo Gedvydžių g. 8 detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00059994, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. 1-1087;
- 2) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00095476, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. REG31610708.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Fabijoniškių seniūnijos šiaurės vakarinėje dalyje. Planuojama teritorija pietryčių dalimi ribojasi su D kategorijos Gedvydžių gatve, o šiaurinėje ir šiaurės rytų dalyje ribojasi su įrengtais privažiavimais prie planuojamai teritorijai gretimų daugiabučių. Planuojamos teritorijos ribos sutampa su esamo žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0008:1049, esančiu adresu Gedvydžių g. 8, Vilniuje, ribomis (**toliau – Sklypas**).

Sklypui nustatyta kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdas. Esamas sklypas šiuo metu naudojamas viešajai švietimo veiklai – pietinėje jo dalyje yra Vilniaus Abraomo Kulviečio klasikinės gimnazijos pagrindinis pastatas, šiaurinėje dalyje yra įrengtas sporto aikštynas, modulinės transformatorinės statinys, automobilių stovėjimo aikštelė. Likusioje teritorijos dalyje vyrauja želdynai ir atviros pievos. Įvažiavimas į Sklypą yra įrengtas iš gretimai esančios D kategorijos Gedvydžių g.

Pietvakarinėje pusėje Sklypas ribojasi su komercinės paskirties teritorija, kurioje yra Fabijoniškių baseino ir sporto klubo pastatas. Šio pastato aukštis yra 1 – 2 aukštai, siekia apie 9 metrus. Pastatas yra naujos statybos, atidarytas 2019 m. Pastato eksterjeras – nedengto monolitinio betono sienos, sutapdintos konstrukcijos stogas. Greta, toje pačioje pietvakarinėje dalyje, yra penkių, 10 aukštų, apie 30 metrų aukščio, daugiabučių namų kvartalas. Vakaru, šiaurės ir šiaurės rytų kryptimis Sklypas ribojasi su sovietmečio laikotarpio statybos (apie 1990 m) statybos blokiniiais 5 – 9 aukštų, 15-27 metrų aukščio daugiabučiais, greta jų įrengtas pėsčiųjų takais, bei privažiavimais prie jų kiemų. Nuo Sklypo šiaurės vakarinės dalies link Vėtrungių g. yra įrengta pėsčiųjų alėja, apželdinta medžiais. Nuo Sklypo kitoje Gedvydžių g. pusėje tęsiasi sovietmečio statybos 5 – 9 aukštų daugiabučių pastatai, bei yra pastatytas 1 – 4 aukštų komercinės paskirties pastatų kompleksas. Tarp daugiabučių pastatų yra įrengtas pėsčiųjų takų tinklas.

Gamtiniu ir kraštovaizdžio požiūriu saugomų teritorijų Sklype ir jo artimoje aplinkoje nėra – teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją ir nėra įtraukta į saugomų gamtinių teritorijų sistemą. Artimiausios saugomos teritorijos – Verkių regioninis parkas ir jo buferinė zona - yra nutolusios kelių kilometrų atstumu į šiaurės rytus. (žiūr. priedo „03. _SCHEMOS.pdf“ psl. 2 „Saugomų gamtinių teritorijų schema“). Gamtiniu požiūriu neurbanizuotas Sklypo ir jo gretimos aplinkos teritorijas sudaro prižiūrimos pievos, bei tikslingai pasodinti pavieniai medžiai, medžių eilės ar jų grupės. Sklypo perimetru, bei palei esamo pastato vakarinį fasadą esantį taką yra augančių medžių eilės. Sklype auga apie 75 medžiai, kurių 28 priskiriami saugotiniems, 1 – invazinė rūšis (uosialapis klevas). Tarp augančių medžių rūšių duominuoja lapuočiai – beržai, klevai, ąžuolai, liepos. Reljefo požiūriu Sklypas yra pakankamai lygus, nuo 180 metrų virš jūros lygio aukščiausios altitudės Sklypo rytinėje dalyje nuosaikiai žemėja iki 175 metrų virš jūros lygio vakarų kryptimi (žiūr. priedą „03. _SCHEMOS.pdf“ psl. 3 „Planuojamos teritorijos aukščio schema“).

Pagal Kultūros vertybių registrą teritorijoje ir jos kaimynystėje nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ir vietovių, Sklypas nepatenka į vizualinės apsaugos pozonį (žiūr. priedo „03. _SCHEMOS.pdf“ psl. 1 „Nekilnojamojo kultūros vertybių schema“).

Teritorija pasižymi geru susisiekimo – pagrindinis patekimas į Sklypą yra iš greta esančios Gedvydžių gatvės, besijungiančios su Liongino Baliukevičiaus Dzūkų bei Vėtrungių gatvėmis. Gedvydžių gatvės koridoriuje yra įrengti



pėsčiųjų takai, greta Sklypo yra viešojo transporto stotelės. Gedvydžių gatve kursuoja miesto viešasis maršrutinis transportas.

Sklype ir greta jo yra nutiesti miesto centralizuoti elektros, viešųjų elektroninių ryšių, gatvių apšvietimo, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tiekimo tinklai.

Sklype ir greta jo esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

Žemės sklypo Gedvydžių g. 8, Vilniuje, detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00059994), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. 1-1087 (**toliau – Galiojantis detalusis planas**), sprendiniais Sklype suplanuotas trečio aukšto antstato įrengimas ant esamos dviejų aukštų vidurinės mokyklos pastato. Šiuo sprendiniu siekiama sudaryti galimybę įrengti papildomas mokymo klases ir kitas mokymo procesui reikalingas patalpas. Antstatas skirtas mokyklos veiklos plėtrai, o bendroji pastato paskirtis išlieka ta pati – bendrojo lavinimo mokykla. Detaliojo sprendiniai nenumato atskirai stovinčių pastatų statybos, todėl išlieka esama urbanistinė struktūra ir inžinerinių tinklų sistema. Galiojančio detaliojo plano sprendiniais Sklypui nustatytas 1-3 aukštų 20 metrų nuo žemės paviršiaus didžiausias leistinas pastatų aukštis, 30 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.7 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas. Sklype nustatytos dvi statybos zonos, kurių pirmoji skirta mokyklos pastatui, o antroji – Sklype esančiai modulinei transformatorinei. Sklype pažymėtos 17 automobilių stovėjimo aikštelės vietos, bei papildomai suplanuotos 9 automobilių stovėjimo vietos. Sklype suplanuotas servitutas nustatantis teisę tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (žiūr. priedą „04. Galiojantis DP.pdf“).

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma tiekimo zoną (I), centralizuoto šilumos tiekimo kvartalo numeris 310. Greta Planuojamos teritorijos yra nutiesti centralizuoti šilumos tiekimo tinklai (žiūr. priedo „03. _SCHEMOS.pdf“ psl. 4 „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas“).

3. SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu tikslinamos Galiojančiu detaliuoju planu suplanuotų statybos zonų ir statybos ribų išdėstymas, numatant jų išplėtimą. Statybos zona Sklype plečiama šiaurės kryptimi, išlaikant teisės aktais nustatytus norminius atstumus nuo Sklypo ribos. Kiti Galiojančiu detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas yra nekeičiami.

Sklypo perimetru, bei palei esamo pastato vakarinį fasadą esantį taką yra augančių medžių eilės. Sklype auga apie 75 medžiai, kurių 28 priskiriami saugotiniams, 1 – invazinė rūšis (uosialapis klevas). Tarp augančių medžių rūšių duominuoja lapuočiai – beržai, klevai, ąžuolai, liepos. Techninio darbo projekto rengimo metu planuojant pastatų, kietųjų dangų išdėstymą sklype, privalo siekti minimalaus poveikio esamiems medžiams, jų augimo kokybei. Esant medžio šalinimo neišvengiamumui, pirmiausiai turi būti nagrinėjama medžio persodinimo galimybė. Dėl sklype esančių medžių kirtimo ir/ar persodinimo sprendžiama techninio darbo projekto stadijoje projektinių pasiūlymų etape, įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis LR Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis. Techninio darbo projekto rengimo metu būtina parengti sklypo apželdinimo planą. Rengiant pastatų ir infrastruktūros projektus, Saugotinių medžių gyvybinių funkcijų apsaugos sprendiniai turi būti pagrįsti atestuoto arboristo rekomendacijomis. Vykdamas pastatų ir infrastruktūros statybos darbus privalomas arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos Saugotinių medžių gyvybinės funkcijos.

Siekiant optimizuoti Sklypo naudojimo galimybes, tikslinamas Galiojančiu detaliuoju planu suplanuoto servituto išdėstymas, naikinant jo dalį, esančią greta esamo pastato šiaurės rytinės ir šiaurės vakarinės dalies – šioje dalyje esamų tranzitinių inžinerinės infrastruktūros tinklų nėra, yra esami mokyklos reikmėms skirti inžineriniai tinklai. Planuojant užstatymą esamų tinklų vietoje, pastarieji tinklai pagal poreikį turės būti iškeliami. Esamų tinklų demontavimas ar iškėlimas turi būti sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, žinant tikslų pastatų, kietųjų dangų bei želdinimo elementų išdėstymą Sklype, bei nustačius tikslus esamus ir planuojamos inžinerinės infrastruktūros poreikius. Jeigu sekančiame projekto rengimo etape bus nuspręsta statyti atskirą, su esamu pastatu antžemine ar požemine dalimi nesijungiantį pastatą, techninio darbo projekto rengimo metu turės būti parengta inžinerinės infrastruktūros dalis nužymint naujai klojamus tinklus, esant poreikiui nustatomi servitutai.

Esamos įvažiavimų į Sklypą vietos nekeičiamos. Automobilių stovėjimo vietų kiekis bei išdėstymas Sklype sprendžiamas kitame projektavimo etape. Susisiekimo sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti pagal ankstesniojo Žemės sklypo Gedvydžių g. 8, Vilniuje, detaliojo plano sprendinius.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant techninį projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias priemones. Techninio projekto stadijoje, nustatant projektuojamų pastatų išdėstymą ir nustačius



automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų pastatų, ir iki esamų gyvenamųjų namų.