

**TERITORIJOS PRIE T. NARBUTO GATVĖS TĘSINIO DETALIOJO  
PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE  
LAISVĖS PR. 58 (KADASTRO NR. 0101/0030:27),  
LAISVĖS PR. 58A (KADASTRO NR. 0101/0030:22)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE**

Projekto Nr. TPDRIS	<b>K-VT-13-24-871</b>
Teritorijų planavimo lygmuo	<b>VIETOVĖS</b>
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	<b>KOMPLEKSINIS</b>
Planavimo organizatorius	<b>VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA</b> Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Planavimo iniciatorius	<b>UAB "OVĖ LT"</b>
Projekto rengėjas	<b>MB „ARCHUS“</b> Laisvės pr. 60-1107, Vilnius +370 615 28588   info@archus.lt
Projekto vadovas	<b>ANDRIUS BAKANOVAS</b> Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. A 1461
Projekto parengimo metai	<b>2024 - 2025</b>

## TURINYS

TURINYS .....	1
ĮVADAS.....	2
BENDRIEJI DUOMENYS.....	2
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO PAGRINDAS .....	2
PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI .....	3
ESAMA BŪKLĖ.....	4
NAGRINĖJAMA TERITORJA.....	4
PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMA BŪKLĖ.....	12
DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI .....	15
PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI .....	15
URBANISTINĖS KONCEPCIJA .....	18
VIEŠŲJŲ ERDVIŲ SPRENDINIAI .....	21
PRIVAČIŲ ERDVIŲ SPRENDINIAI .....	23
SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI .....	23
APLINKOS APSAUGA .....	24
SVEIKATOS APSAUGA.....	27
AERODROMO APSAUGOS ZONOS.....	28
VALSTYBĖS KARIUOMENĖ .....	28
GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI .....	29
INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA .....	30
PARENGTO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS .....	34
PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI .....	34
ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS.....	34
ATITIKIMAS ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIAJAM PLANUI .....	36
ATITIKIMAS VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJAI .....	37
ATITIKIMAS DVIRAČIŲ TAKŲ SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJOMS .....	37

# ĮVADAS

## BENDRIEJI DUOMENYS

**Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje.

**Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas:** Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretima teritorija.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 1,46 ha.

**Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:** planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžimo, todėl nustatoma nagrinėjama teritorija: iš pietų, šiaurinės ir rytų pusių apribotas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių – Mėnulio g. (pietuose), Laisvės pr. (rytuose) ir Justiniškių g. (šiaurėje).

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 1999 m. gruodžio 15 d. sprendimu Nr. 480 „Dėl teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalusis planas (TPD rengimo proceso Nr. T00056185).

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

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Ovè LT“, j. k. 303099179.

**Detaliojo plano rengėjas:** MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p.: andrius@archus.lt.

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO PAGRINDAS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugpjūčio 6 d. įsakymas Nr. 30-2009/24 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu“.

2024 m. rugpjūčio 6 d. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti Nr. 30-2009/24.

2024 m. rugpjūčio 13 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. Nr. A615-81/24.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Nr. REG23950408 Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS"
- Nr. REG23405987 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM
- Nr. REG23668458 Aplinkos apsaugos agentūra
- Nr. REG 23385219 Telia Lietuva, AB
- Nr. REG23831876 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra
- Nr. REG23954768 AB "Energijos skirstymo operatorius"
- Nr. REG23459566 UAB "Grinda"

- Nr. REG24325154 Viešoji įstaiga Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM
- Nr. REG23919977 Vilniaus miesto savivaldybės administracija
- Nr. REG23984396 Lietuvos geologijos tarnyba prie AM
- Nr. REG23835696 Lietuvos kariuomenė
- Nr. REG23396504 UAB „Vilniaus apšvietimas“
- Nr. REG23390465 AB „Vilniaus šilumos tinklai“

## PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

**Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:** žemės sklypuose numatyti aukštybinių pastatų statybą, esant poreikiui keisti sklypų ribas bei plotus, laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti sklypą (-us) vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, suplanuoti optimalią urbanistinę struktūrą, planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį;
- numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą;
- modeliuoti užstatymo siluetą, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš BP fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų;
- numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius, vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūlomus sprendinius planuojamoje teritorijoje;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Papildomi reglamentai:

- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai;
- siūlomas pastatų, viešųjų erdvių išdėstymas;
- numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas;
- nuoseklaus vidinių gatvių tinklo sukūrimas;
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas;
- siūlomas pastatų išdėstymas;
- priklausomųjų želdynų išdėstymas;
- kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbūs gamtiniai elementai, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės;
- pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

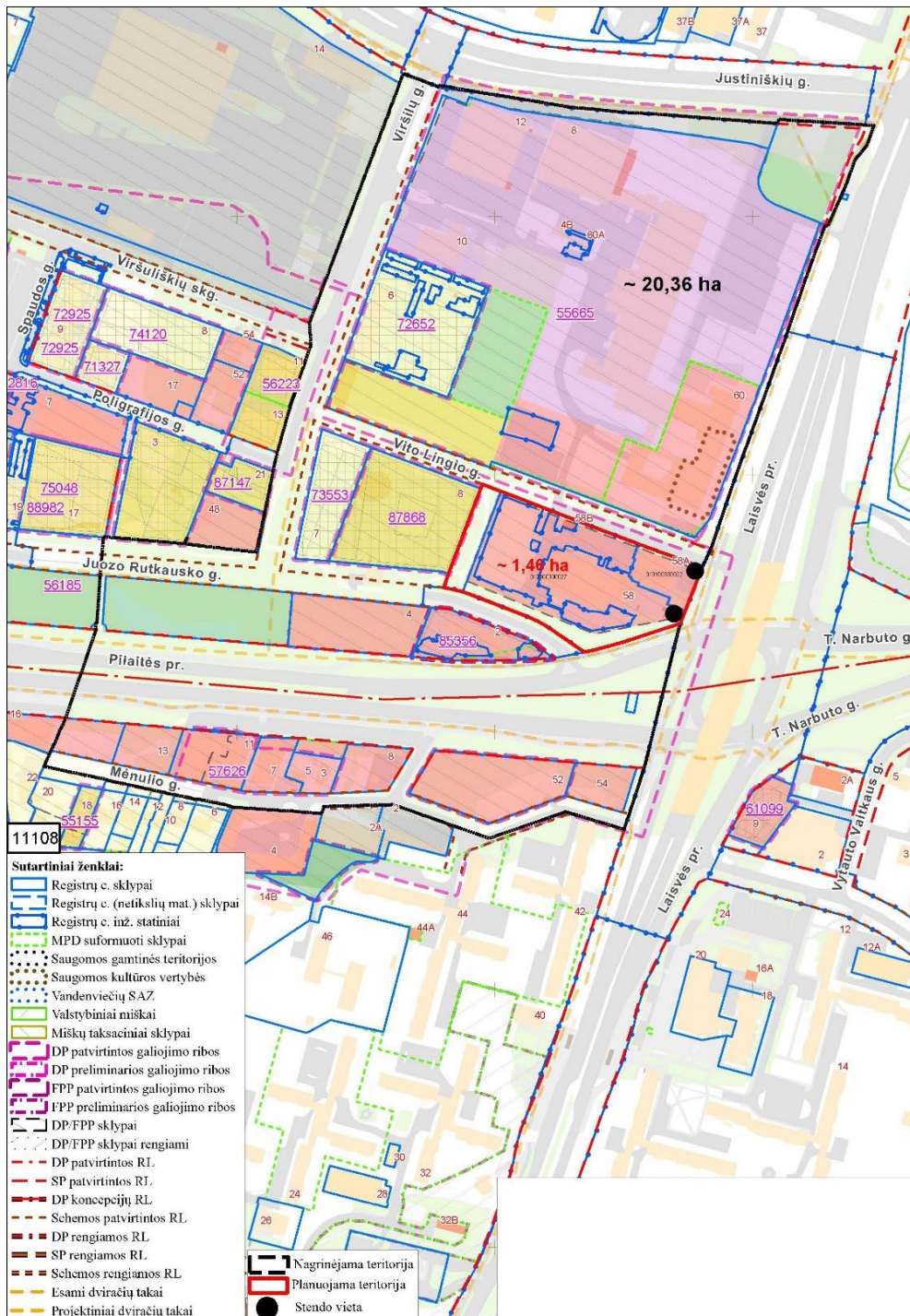
Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 3 iš 37
---	--------------------------------

# ESAMA BŪKLĖ

## NAGRINĖJAMA TERITORJA

### GEOGRAFINĖ VIETA

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Viršuliškių seniūnijoje. Teritorija apribota Mėnulio g. pietuose, Laisvės pr. rytuose, Justiniškių g. šiaurėje ir Viršilų g. vakaruose. Bendras nagrinėjamos teritorijos plotas sudaro apie 20,36 ha. Planuojama teritorija, kurioje numatoma detaliojo plano korekcija, užima apie 1,46 ha plotą rytinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje.



Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribos

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje

K-VT-13-24-871

Psl. 4 iš 37

## TERITORIJOS ISTORINĖ RAIDA

Karoliniškių ir Viršuliškių mikrorajonų sandūroje esanti nagrinėjama teritorija atspindi Vilniaus miesto plėtros procesus, vykusius XX a. antroje pusėje ir XXI a. pradžioje.

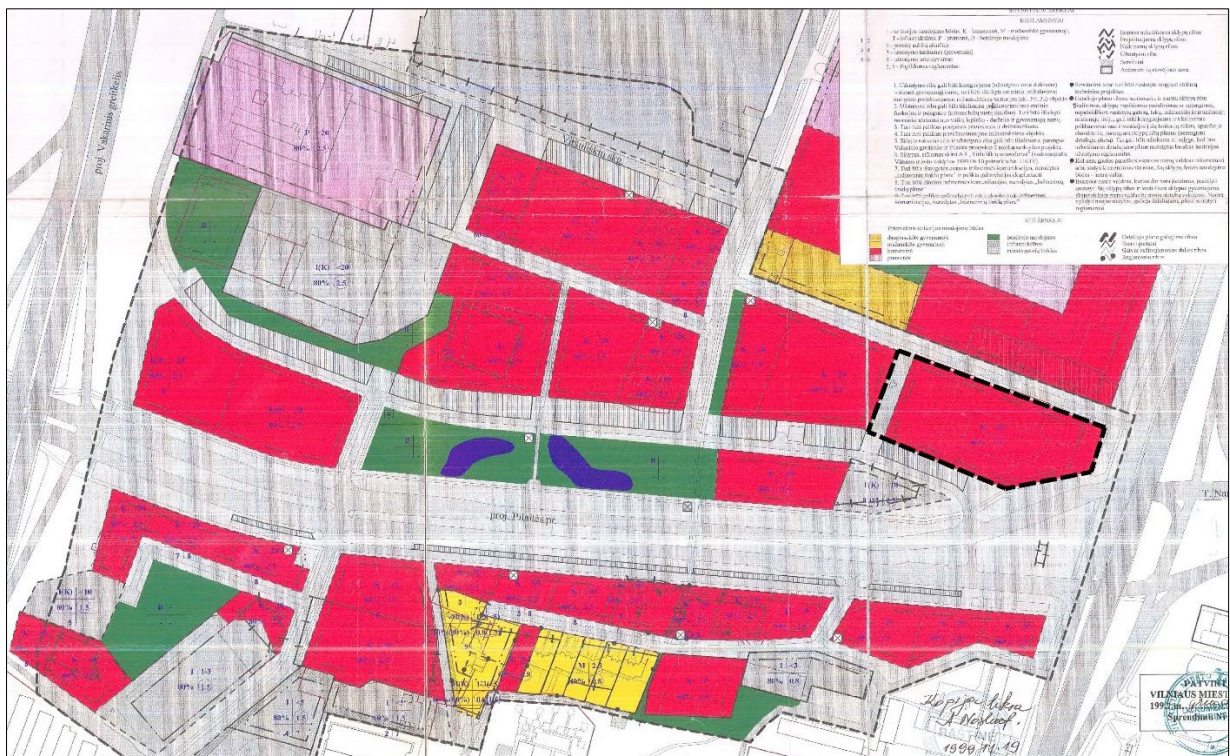
Iki 1970-ųjų metų teritorija buvo mažai urbanizuota, joje dominavo žemės ūkio paskirties plotai ir pavienės sodybos. Šioje vietovėje vyravo natūralus kraštovaizdis.

Intensyvi teritorijos urbanizacija prasidėjo 1970-1990 metų laikotarpiu. Vykdamas sovietinę miestų plėtros politiką, buvo pradėti formuoti Karoliniškių ir Viršuliškių mikrorajonai. Aplink nagrinėjamą teritoriją įsivyravo stambiaplokščių daugiabučių namų statyba, taikant laisvo planavimo principus. Nagrinėjamoje teritorijoje – industriniai didelio mastelio pastatai, tarp kurių - Spaudos rūmai. Buvo sukurta pagrindinė gatvių infrastruktūra, įrengti inžineriniai tinklai.

Po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo, 1990-2000 metų laikotarpiu, teritorijos plėtra sulėtėjo. Šiuo metu vyko esamos infrastruktūros priežiūra ir minimalūs patobulinimai. Pradėta formuoti komercinė infrastruktūra, atsirado pirmieji prekybos centrai.

## TERITORIJOS DETALUSIS PLANAS

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 1999 m. gruodžio 15 d. sprendimu Nr. 480 „Dėl teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detalusis planas (TPD rengimo proceso Nr. T00056185).



Koreguojamas detalusis planas su pažymėta planuojama teritorija

Detaliojo plano sprendiniai numato kompleksišką teritorijos plėtrą, šalia intensyvaus transporto mazgo. Planuojama teritorija yra pagrindinių transporto gatvių sankryžoje, vystomame sostinės aukštybinių pastatų kvartale. Numatyti komercinių teritorijų plotai nėra aktualūs ir neatitinka šių dienų poreikių, todėl keičiami detaliojo plano sprendiniai, numatant kitą teritorijos naudojimo reglamentą.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 5 iš 37
---	--------------------------------

---

## TERITORIJOS URBANISTINĖ STRUKTŪRA

Nagrinėjamos teritorijos urbanistinė struktūra yra tipiška sovietmečio mikrorajonams, tačiau ji taip pat atsižvelgia į vietovės gamtines sąlygas ir reljefą. Laisvojo planavimo principai, įvairus užstatymo aukštingumas ir gerai išvystyta viešųjų erdvių sistema sukuria funkcionalią gyvenamąją aplinką.

### **Funkcinis zonavimas**

Nagrinėjama ir gretimos teritorijos pasižymi diversifikuotu funkcinio zonavimu, atspindinčiu kompleksinę urbanistinę struktūrą. Dominuojančią pietinę dalį užima gyvenamosios paskirties zonos, kuriose vyrauja daugiabučių namų užstatymas. Šios zonos sudaro teritorijos urbanistinį karkasą ir formuoja pagrindinį užstatymo charakterį.

Visuomeninės paskirties teritorijos integruotos į gyvenamąją struktūrą. Jose lokalizuotos švietimo įstaigos, sveikatos priežiūros objektai ir kiti visuomeniniai pastatai, užtikrinantys būtinas socialines paslaugas vietos gyventojams.

Komercinės paskirties objektų teritorijos koncentruojasi šiaurinėje ir vakarinėje dalyje prie pagrindinių transporto arterijų - Laisvės prospekto, Pilaitės prospekto, Justiniškių gatvės ir Vakarinio aplinkkelio. Šiose zonose įsikūrę prekybos centrai ir įvairių paslaugų objektai, aptarnaujantys tiek vietinių gyventojų, tiek tranzitinių srautų poreikius.

Šiaurės rytinėje dalyje išsidėsčiusi rekreacinio funkcinio prioriteto zona - Karoliniškių parkas. Ši zona, kartu su kitomis žaliosiomis teritorijomis tarp gyvenamųjų kvartalų, sudaro ekologinį teritorijos karkasą ir užtikrina rekreacines erdves gyventojams.

Bendro naudojimo teritorijos, apimančios viešąsias erdves, skverus ir pėsčiųjų takų sistemas, formuoja jungiamąją struktūrą tarp skirtingų funkcinių zonų. Šios teritorijos atlieka svarbų vaidmenį užtikrinant teritorijos socialinį gyvybingumą ir pereinamumą.

Inžinerinės infrastruktūros teritorijos, įskaitant gatvių tinklą ir inžinerinių komunikacijų koridorius, sudaro teritorijos techninį aptarnavimo karkasą. Šios zonos užtikrina būtinus funkcinius ryšius ir inžinerinį aprūpinimą.

Apsauginių želdynų teritorijos, išsidėsčiusios palei Karoliniškių parko šlaitą ir pagrindines gatves, atlieka apsauginę ir ekologinę funkciją, mažindamos neigiamą transporto poveikį ir gerindamos aplinkos kokybę.

### **Užstatymo principai**

Nagrinėjamos teritorijos ir aplinkinė urbanistinė struktūra aiškiai atspindi sovietmečio mikrorajonų planavimo principus, kurie buvo taikomi 1970-1990 metų laikotarpiu. Teritorijoje dominuoja laisvojo planavimo koncepcija, būdinga to meto urbanistinei plėtrai.

Pastatų išdėstymas teritorijoje nėra reguliarus, tačiau jame galima įžvelgti tam tikrą struktūrą. Daugiabučiai orientuoti visomis kryptimis, tokiu būdu formuojant pusiau uždarus kiemus. Ši orientacija ne tik padeda efektyviai išnaudoti teritoriją, bet ir sukuria jaukesnes, nuo vėjų apsaugotas erdves tarp pastatų. Tačiau toks užstatymas neformuoja gatvių perimetro ir nepabrėžia viešųjų erdvių jungčių.



*Nagrinėjamos teritorijos ir aplinkinių teritorijų esami užstatymo principai*

Užstatymo intensyvumas nėra vienodas visoje teritorijoje. Gyvenamojoje teritorijoje vyrauja 5 - 9 aukštų daugiabučiai, o nagrinėjamoje teritorijoje mišrus užstatymas - 1-3 aukštų pastatai ir pavieniai aukštybiniai pastatai. Toks dinamiškas aukštingumas neleidžia aiškiai identifikuoti nagrinėjamos teritorijos funkcinio identiteto, o chaotiškas užstatymas disharmonizuoja teritorijos erdvinę ir planinę struktūrą. Būtina stiprinti teritorijos tūrinę ir erdvinę struktūrą, numatant ir įgyvendinant urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus.



*Planuojamos teritorijos ir aplinkinių teritorijų numatyti užstatymo principai su pažymėtais aukštybiniais pastatais (AKG parengta schema)*



Planuojamos teritorijos ir aplinkinės teritorijos pastatų aukštingumas

### **Viešosios erdvės**

Tarp pastatų grupių formuojasi vidaus kiemų ir žaliųjų erdvių sistema, kuri sukuria jaukias poilsio zonas gyventojams. Ypač išsiskiria rytinėje dalyje esantis Karoliniškių parkas, sudarantis stambią žaliąją erdvę ir atliekantis svarbią rekreacinę funkciją. Prie ugdymo įstaigų įrengti sporto aikštynai papildo viešųjų erdvių sistemą ir užtikrina aktyvaus poilsio galimybes.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Teritorija pilnai aprūpinta centralizuotais inžineriniais tinklais: vandentiekio, nuotekų, lietaus nuotekų, šilumos, elektros, ryšių. Inžineriniai tinklai daugiausia išsidėstę gatvių raudonųjų linijų ribose ir tarp daugiabučių namų.

### **Susisiekimo infrastruktūra**

Gatvių tinklas teritorijoje yra aiškiai hierarchinis. Pagrindinės gatvės, tokios kaip Laisvės prospektas ir Pilaitės prospektas, juosia teritoriją iš išorės, o viduje formuojasi mažesnių, aptarnaujančių gatvių tinklas. Toks išdėstymas padeda efektyviai organizuoti transporto srautus ir užtikrinti gerą teritorijos pasiekiamumą.

Pagrindinės teritoriją ribojančios gatvės:

- Laisvės prospektas - B kategorijos gatvė;
- Pilaitės prospektas - B kategorijos gatvė;
- Vito Lingio gatvė - D kategorijos gatvė;
- Juozo Rutkausko gatvė - D kategorijos gatvė;

Teritorijoje gerai išvystytas viešojo transporto tinklas. Laisvės prospektu ir Pilaitės prospektu kursuoja daugybė autobusų ir troleibusų maršrutų. Viešojo transporto stotelės išsidėsčiusios prie pat planuojamos teritorijos palei pagrindines gatves.

### Pėsčiųjų-dviračių infrastruktūra

Pagrindiniai pėsčiųjų srautai formuojasi pagal esamas gatves. Palei gatves išdėstytos viešojo transporto stotelės veikia kaip reikšmingi pėsčiųjų srautų maršruto taškai, iš kurių į gyvenamųjų kvartalų gilumą driekiasi pėsčiųjų takų tinklas, užtikrinantis teritorijos pasiekiamumą.



*Planuojamos teritorijos ir aplinkinių teritorijų pėsčiųjų srautai (AKG parengta schema)*

Dviračių eismas vyksta esamais dviračių takais. Planuojama teritorija ribojasi su esamais dviračių takais.



*Planuojamos teritorijos ir aplinkinių teritorijų dviračių eismas (AKG parengta schema)*

Aplink nagrinėjamą teritoriją švietimo įstaigos generuoja intensyvius pėsčiųjų srautus rytinėmis ir popietinėmis valandomis. Šie srautai formuoja reikšmingus pėsčiųjų judėjimo maršrutus tarp gyvenamųjų zonų ir ugdymo įstaigų. Nagrinėjamoje teritorijoje administraciniai ir paslaugų objektai turi reikšmingą įtaką rytinių, pietų meto ir vakarinių srautų intensyvumui.

Prekybos vietos funkcionuoja kaip nuolatiniai pėsčiųjų srautų traukos objektai, užtikrindami kasdienių prekių ir paslaugų prieinamumą. Privažiavimai ir pėsčiųjų takai, vedantys į šiuos objektus, pasižymi nuolatiniu intensyviu naudojimu.

## GAMTINĖ APLINKA

### Želdynai

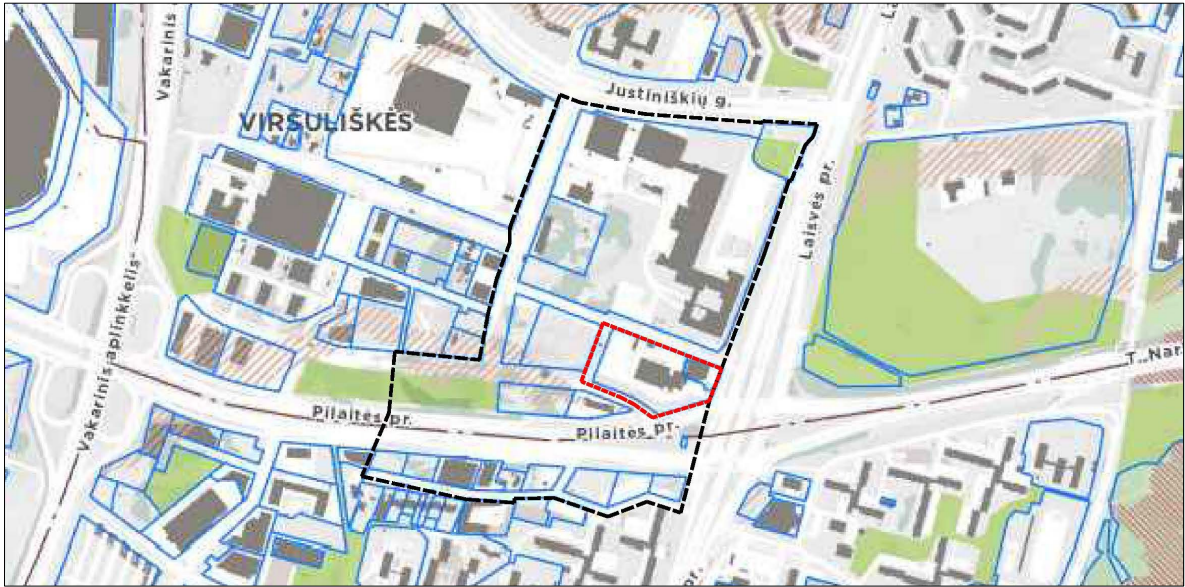
Analizuojama teritorija nepasižymi turtinga ir įvairia želdynų struktūra. Teritorijoje galima išskirti du želdynų tipus: gatvių želdiniai ir pastatų kiemuose esantys pavieniai želdiniai. Ateityje sutvarkius J. Rutkausko skverą palei Pilaitės pr., teritorija pasipildytu viešąją erdve, kuri galėtų įsilieti į bendrą viešųjų erdvių struktūrą.

### Saugomos teritorijos ir objektai



Saugomų teritorijų kadastro duomenys

Nagrinėjamoje teritorijoje saugomas kultūros paveldo objektas, kurio apsaugą reglamentuoja Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas – Spaudos rūmų fasadas (kodas 46412) - už 50 m šiaurės kryptimi nuo planuojamos teritorijos. Artimiausias saugomas gamtos objektas - Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis - nutolęs apie 700 m. Jis yra svarbi platesnio ekologinio tinklo dalis ir gali būti svarbi planuojant žaliuosius koridorius ar ekologines jungtis miesto mastu. Dalis nagrinėjamos teritorijos patenka į sausaslėnių teritoriją. Į planuojamą teritoriją patenka itin maža dalis sausaslėnių teritorijos.

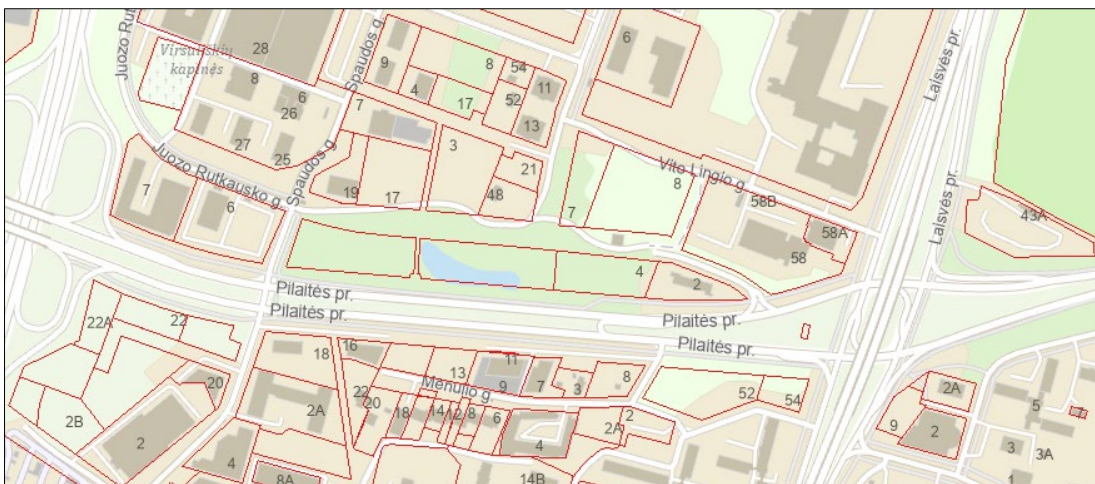


#### Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statnesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės

#### Paviršiniai vandens telkiniai

Nagrinėjamoje teritorijoje paviršinis vandens telkinys yra Rutkausko skvere palei Pilaitės pr. Sutvarkius šią žaliąją zoną, vandens telkinys kokybiškai papildys viešąją erdvę. Kitų vandens telkinių aplink nagrinėjamą teritoriją nėra.



*Paviršiniai vandens telkiniai*

#### Saugomų teritorijų kadastro duomenys

Artimiausia Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorija, yra saugoma teritorija yra Neries upė. Neries upės atkarpa, įtraukta į Natura 2000 tinklą (teritorijos kodas LTVIL0009), yra nutolusi apie 1,2 kilometro į pietryčius nuo nagrinėjamos teritorijos.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 11 iš 37

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMA BŪKLĖ

### Teritorijos padėtis ir ribos

Planuojama 1,46 ha ploto teritorija yra Vilniaus miesto vakarinėje dalyje, Viršuliškių seniūnijoje, įsiterpusi tarp dviejų stambių gyvenamųjų rajonų: šiaurėje - Viršuliškių mikrorajono ir pietuose – Karoliniškių mikrorajono.

Planuojama teritorija apima du žemės sklypus: kadastro Nr. 0101/0030:27, plotas 1,1685 ha ir kadastro Nr. 0101/0030:22, plotas 0,1627 ha, bei laisvą valstybinę žemę vakarinėje pusėje, kurioje nesuformuoti sklypai.

### Žemės sklypų duomenys

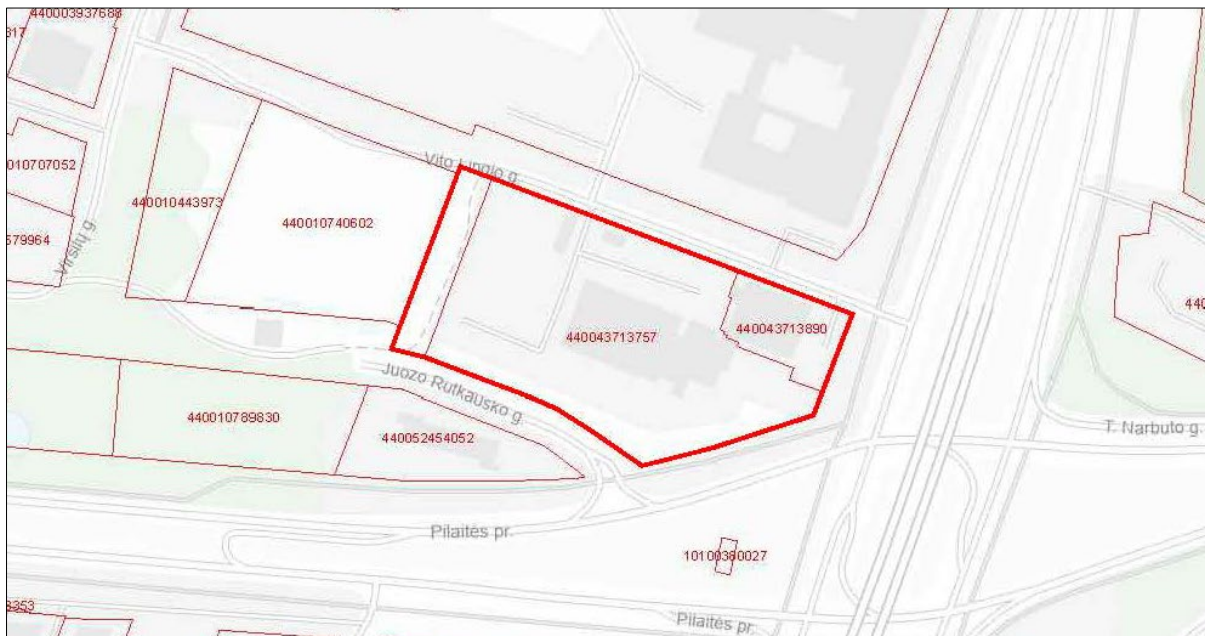
#### Sklypas Nr. 0101/0030:27 (1,1685 ha):

- Registro Nr.: 44/2084724
- Adresas: Vilnius, Laisvės pr. 58
- Unikalus daikto numeris: 4400-4371-3757
- Kadastro numeris ir vietovė: 0101/0030:27 Vilniaus m. k.v.
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės sklypo plotas: 1,1685 ha
- Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555
- Nuomininkas: UAB „Ovė LT“, a.k. 303099179 ir
- UAB „Reitan Convenience Lithuania“, a.k. 123640551
- Kiti servitutai: nėra
- Statiniai - Administracinis pastatas, unikalus Nr. 4400-2179-1613.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - o Elektros tinklų apsaugos zonos
  - o Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

#### Sklypas Nr. 0101/0030:22 (0,1627 ha):

- Registro Nr.: 44/2084723
- Adresas: Vilnius, Laisvės pr. 58A
- Unikalus daikto numeris: 4400-4371-3890
- Kadastro numeris ir vietovė: 0101/0030:22 Vilniaus m. k.v.
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
- Žemės sklypo plotas: 0,1627 ha
- Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555
- Nuomininkas: UAB „Reitan Convenience Lithuania“, a.k. 123640551
- Visuomenės ekologijos institutas, UAB, a.k. 302574114
- Kiti servitutai: nėra
- Statiniai - Administracinis pastatas, unikalus Nr. 4400-2179-1635
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - o Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
  - o Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos
  - o Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

## Teritorijos gretimybės



Planuojamos teritorijos gretimybės

Planuojama teritorija ribojasi:

- vakarinėje pusėje – žemės sklypu adresu Vito Lingio g. 8, sklypo kadastro Nr. 0101/0030:68, žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- šiaurinėje pusėje – laisva valstybinė žeme, kurioje nesuformuoti sklypai, teritorija neužstatyta;
- už jos žemės sklypas adresu Laisvės pr. 60, sklypo kadastro Nr. 0101/0030:5, žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- rytinėje pusėje – su B kategorijos Laisvės pr.;
- pietinėje pusėje – su B kategorijos Pilaitės pr., D kategorijos Juozo Rutkausko gatve. Už jos žemės sklypas adresu Juozo Rutkausko g. 2, sklypo kadastro Nr. 0101/0030:77, žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklype stovi automobilių plovykla.

## Želdynai

Analizuojamoje teritorijoje iš viso inventorizuoti 43 medžiai, apimantys įvairias rūšis ir dydžius. Medžių rūšių įvairovė yra gana didelė, su aiškia kelių pagrindinių rūšių dominante. Paprastasis ąžuolas sudaro didžiausią dalį, po jų seka paprastasis klevas. Taip pat identifiкуotos mažalapės liepos, paprastasis uosis, paprastoji pušis, uosialapis klevas, gudobelė, slyva, karpotasis beržas.

Medžių dydžių analizė, atlikta matuojant kamienų skersmenį 1.3 m aukštyje, atskleidžia, kad nemaža dalis patenka į 20 cm ir didesnio skersmens kategoriją. Mažiausi medžiai, kurių skersmuo neviršija 10 cm, sudaro trečdali visų medžių.

Tarp didžiausių pavienių medžių išsiskiria karpotasis beržas (Nr. 39) su 0.34 m skersmeniu ir paprastasis klevas (Nr. 13) su 0.30 m skersmeniu.

Medžių būklės vertinimas, atliktas remiantis lajos projekcijos duomenimis, rodo, kad pusė medžių yra geros būklės, kita pusė – vidutinės būklės.

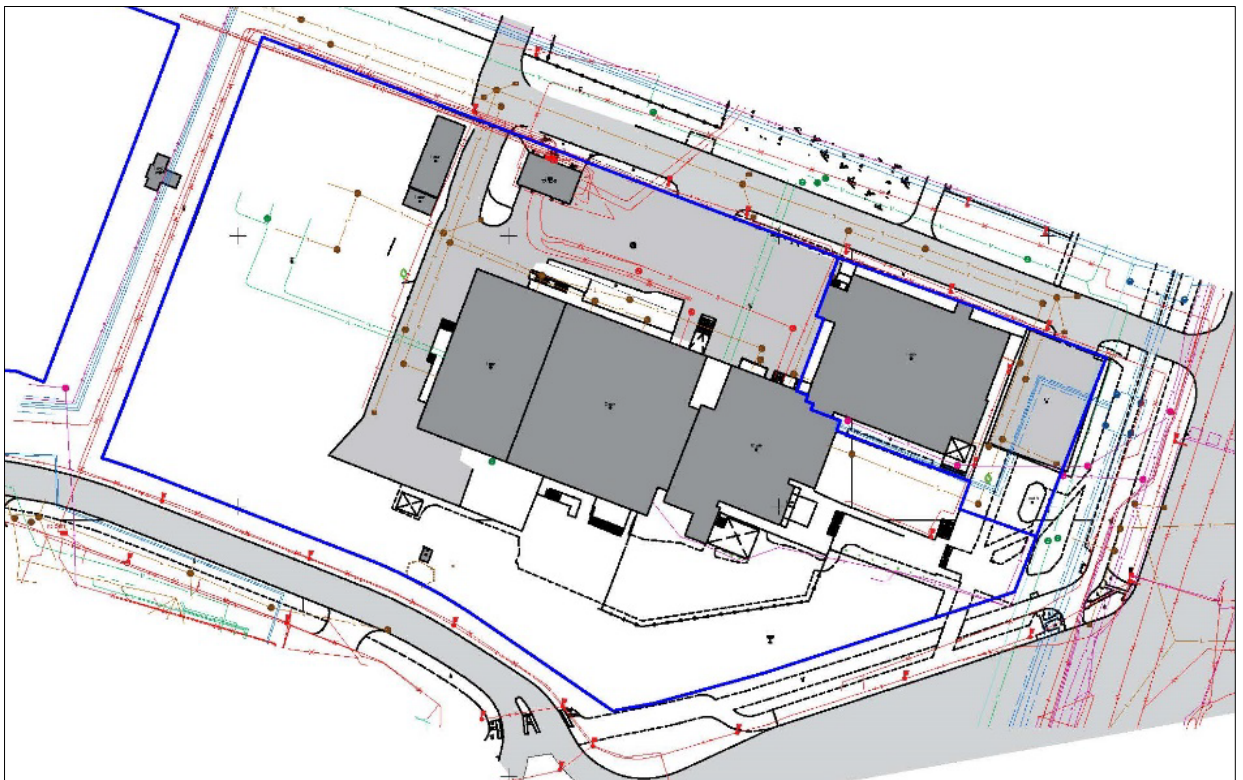
Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 13 iš 37
---	---------------------------------



Planuojamos teritorijos želdynai

### **Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamoje teritorijoje yra elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, ryšių, šilumos, tinklai. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra šiaurinėje pusėje iš D kategorijos Vito Lingio gatvės.



Esami keliai ir įvažiavimai

# DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

## PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAI

### SKLYPAS NR. 1 (1278 m<sup>2</sup>)

#### Sklypo naudojimo reglamentai

- Teritorijos naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC)
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT)
- Naudojimo būdas: Bendro naudojimo teritorijos (B)

#### Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: - 0
- Maksimalus užstatymo tankis: - 0
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: - 0
- Maksimalus aukštų skaičius: - 0
- Priklausomųjų želdynų teritorijų procentinė dalis: 15

#### Leistinos statinių paskirtys

- Inžineriniai tinklai

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)

#### Servitutai

- S 1.1 (1278 m<sup>2</sup>): Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)

### SKLYPAS NR. 2 (13312 m<sup>2</sup>)

#### Sklypo naudojimo reglamentai

- Teritorijos naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC)
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT)

#### Naudojimo būdai:

- Komerinės paskirties objektų teritorijos (K) (prioritetinis)
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V)

#### Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: 77,55 m (altitudė ≤ 237,55 m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 20
- Maksimalus užstatymo tankis: 60%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 2,75\*

\*Vadovaujantis Bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 02, užstatymo intensyvumas padidinamas 10% (nuo 2.5 iki 2.75), nes pirmajame pastatų aukšte numatoma įrengti komercinės paskirties patalpas su jėjimais iš gatvės, taip gerinant teritorijos gyvybingumą ir funkcionalumą. Neįgyvendinus reglamento Nr. 02 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 2.5

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 15 iš 37
---	---------------------------------

#### Užstatymo tipai

- Perimetrinis užstatymas (per)
- Aukštybinis užstatymas (au)

#### Leistinos statinių paskirtys

- Komerčinėje teritorijoje: viešbučių, bendro gyvenimo namų, administracinių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.
- Gyvenamojoje teritorijoje: daugiabučiai gyvenamosios paskirties pastatai.
- Visuomeninėje teritorijoje: mokslo, kultūros, gydymo, sporto paskirties pastatai.

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antras skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50 %.

#### Servitutai

- S2.1 (3820 m<sup>2</sup>): Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku tikslu patekti į už žemės sklypo ribų esančias bendro naudojimo viešas teritorijas – gatves, takus, šaligatvius (tarnaujantis, kodas 202), (viešpataujantis daiktas - vieši bendro naudojimo infrastruktūros objektai, už žemės sklypo ribų esančios gatvės, takai, šaligatviai)

### **SKLYPO NR. 2 REGLAMENTINĖS ZONOS**

Sklypas pagal nustatomus žemės naudojimo būdus sudalintas į reglamentines zonas 2.1 ir 2.2, kurioms nustatomi privalomieji reglamentai. Papildomai reglamentinė zona 2.1 yra sudalinta į keturias reglamentų teritorijas (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4) pagal nustatomą leistiną maksimalų pastatų aukštį ir užstatymo tipą.

#### **Reglamentinė zona Nr. 2.1 (8737 m<sup>2</sup>)**

Naudojimo būdai:

- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (prioritetinis)
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)

#### Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: 77,55 m (altitudė ≤237,55 m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 20
- Maksimalus užstatymo tankis: 60%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 2,75

#### Užstatymo tipai

- Perimetrinis užstatymas (per)
- Aukštybinis užstatymas (au)

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje
---

K-VT-13-24-871
----------------

Psl. 16 iš 37
---------------

#### Priklausomųjų želdynų teritorijų procentinės dalys

Sklypui taikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr.39, plačiau žr. poskyrį *Priklausomieji želdynai*.

- Jei prioritetinis žemės naudojimo būdas G2:  $\geq 34\%$
- Jei prioritetinis žemės naudojimo būdas K:  $\geq 14\%$

#### Reglamentinė zona Nr. 2.1.1 (5644 m<sup>2</sup>)

- Maksimalus pastatų aukštis: 12,50 m (altitudė  $\leq 172,50$  m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 2
- Perimetrinis užstatymas (per)

#### Reglamentinė zona Nr. 2.1.2 (816 m<sup>2</sup>)

- Maksimalus pastatų aukštis: 77,50 m (altitudė  $\leq 237,55$  m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 20
- Aukštybinis užstatymas (au)

#### Reglamentinė zona Nr. 2.1.3 (1495 m<sup>2</sup>)

- Maksimalus pastatų aukštis: 67,05 m (altitudė  $\leq 227,05$  m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 17
- Aukštybinis užstatymas (au)

#### Reglamentinė zona Nr. 2.1.4 (782 m<sup>2</sup>)

- Maksimalus pastatų aukštis: 77,50 m (altitudė  $\leq 237,55$  m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 20
- Aukštybinis užstatymas (au)

#### Reglamentinė zona Nr. 2.2 (4575 m<sup>2</sup>)

##### Naudojimo būdai:

- Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)(prioritetinis)
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V)

##### Užstatymo reglamentai

- Maksimalus pastatų aukštis: 12,50 m (altitudė  $\leq 172,50$  m)
- Maksimalus aukštų skaičius: 2
- Maksimalus užstatymo tankis: 60%
- Maksimalus užstatymo intensyvumas: 2,75

##### Užstatymo tipai

- Perimetrinis užstatymas (per)

#### Priklausomųjų želdynų teritorijų procentinės dalys

Sklypui taikomas bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr.39, plačiau žr. poskyrį *Priklausomieji želdynai*.

- Jei prioritetinis žemės naudojimo būdas K:  $\geq 11\%$
- Jei prioritetinis žemės naudojimo būdas V:  $\geq 16-51\%$

## TEKSTINIAI REGLAMENTAI IR PASTABOS

1. Įvažiavimų/išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei saugias eismo sąlygas;
2. Esami ar anksčiau suprojektuoti įvažiavimai/išvažiavimai iš/j žemės sklypą, kurie nėra planuojami šiuo detaliuoju planu, turi būti panaikinti prieš įrengiant šiuo detaliuoju planu numatytus įvažiavimus/išvažiavimus;
3. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193 ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede numatytais atvejais;
4. Servituto zonos dalyse, patenkančiose į statybos zonos ribas, galimas požeminis užstatymas ir antžeminis užstatymas konsoliduotomis (išsikišančiomis) pastato dalimis, kurios netrukdytų pėsčiųjų praėjimui.
5. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms;
6. Želdinių tvarkymas ir saugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. I-1121. Želdynų tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas kitose projekto rengimo stadijose.
7. Žemės sklype, vykdant plėtrą, jei nelaidžios dangos viršys 50% sklypo ploto, nustatomos privalomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas.
8. Brėžinys parengtas ant UAB "Geomantai" 2024-06-12 parengtos ir suderintos toponuotraukos, Nr. TIIIS1-20240522-031129.
9. Statybos riba sutampa su sklypo Nr.2 riba.
10. Teritorijoje formuojamos atskiros viešosios (žemės lygyje) ir privačios erdvės (ant pastatų stogų), atskirtos aukščių skirtumu.
11. Konkretūs žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai pagal detaliajame plane patvirtintą teritorijos naudojimo tipą nustatomi tvirtinant detalųjį planą, o kitais galimais žemės naudojimo būdais keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

## URBANISTINĖS KONCEPCIJA

Urbanistinė koncepcija formuojama remiantis šiais principais:

### Teritorijos integralumas:

- Perimetrinė užstatymo struktūra formuoja aiškias gatvių erdves
- Aukštybiniai akcentai išdėstomi kompoziciškai svarbiose vietose
- Vidinis kiemas jungiamas su aplinkinėmis teritorijomis pėsčiųjų takais

### Funkcinis zonavimas:

- Aktyvus gatvės frontai su komercinėmis funkcijomis
- Ramesnė gyvenamoji aplinka vidinėje teritorijos dalyje

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 18 iš 37
---	---------------------------------

- Bendro naudojimo erdvės su želdynais

Erdvinė kompozicija:

- Trijų aukštybinių pastatų išdėstymas formuoja dinamišką siluetą
- Žemesnio užstatymo perimetras sukuria žmogišką mastelį gatvės lygyje

**FUNKCINIAI IR KOMPOZICINIAI RYŠIAI SU GRETIMOMIS TERITORIJOMIS**

**Integracija į urbanistinę struktūrą**

Sklypai yra tarp dviejų gyvenamųjų mikrorajonų – Karoliniškių ir Viršuliškių, todėl aplink pagrindines gatves koncentruojama veikla, aptarnaujanti gyvenamuosius rajonus. Aplink vyrauja komerciniai ir gyvenamieji daugiaaukščiai pastatai. Detaliajame plane planuojamos funkcijos – gyvenamoji ir komercinė – integruosis į esamą urbanistinį kontekstą. Atsižvelgiant į tai, kad Pilaitės pr. perimetras dar formuojamas, dėl dalies neužstatytų sklypų, planuojamos teritorijos užstatymas papildys ir formuos Pilaitės pr. užstatymo liniją. Pastatų aukštingumo linija nustatoma ne pagal perimetro užstatymo liniją, o pagal leidžiamą Bendrojo plano reglamentą, siekiant akcentuoti ir formuoti ir dviejų pagrindinių miesto gatvių kampą.

**Urbanistinis mastelis**

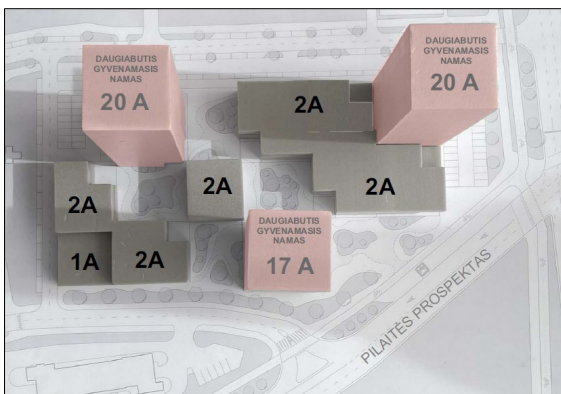
Sklypo užstatymo mastelis derinamas prie aplinkinių pastatų mastelio, siekiant išlaikyti vientisą urbanistinį vaizdą, todėl numatomos atskiros statybos zonos, su skirtingo aukštingumo užstatymu.

**Vizualiniai ryšiai**

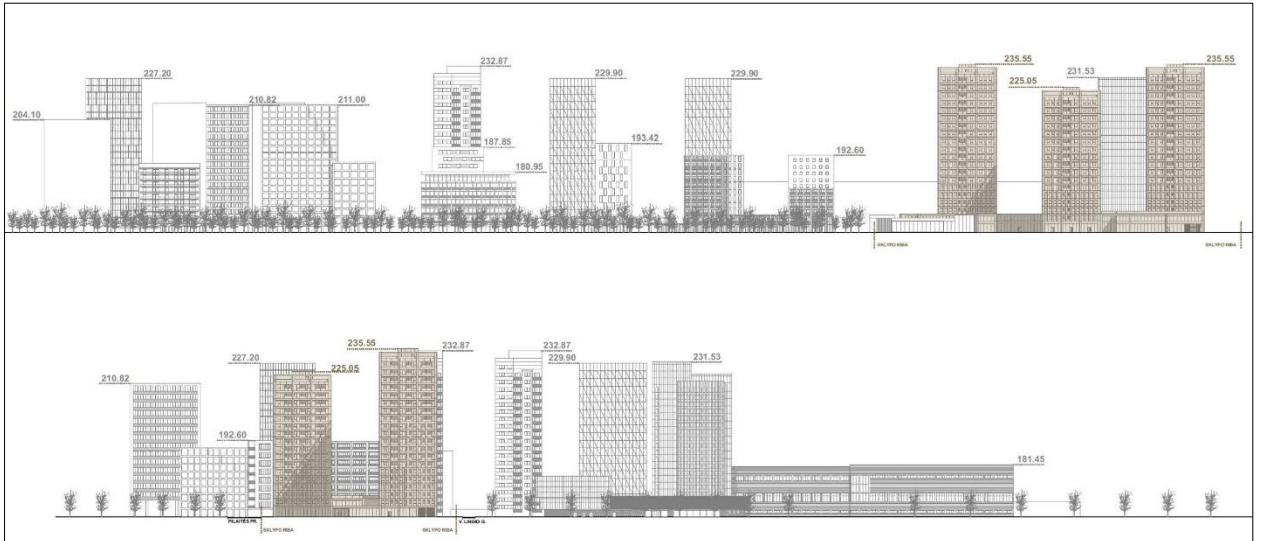
Planuojami statiniai pagal numatytas statybos zonas nei savo aukščiu, nei tūriu neblokuos svarbių vizualinių ryšių ir neužstos vertingų panoramų.

**URANISTINIAI SPRENDINIAI**

Vystoma teritorija patenka į aukštybinių pastatų kvartalą. Vadovaujamas Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais ir aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano koncepcija, tęsiamas aukštybinio užstatymo teritorijos formavimas. Taškinis užstatymas dominuoja sklypuose, kuriuose pastatyti ir numatomi statyti aukštybiniai pastatai. Sklypo planinę kompoziciją sudaro perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) užstatymas su trimis vertikaliais aukštybiniais tūriais. Numatomas užstatymas organiškai papildo aukštybinio užstatymo teritorijoje formavimą, matomą Pilaitės prospekto išklotinėje ir nuo svarbių miesto centro vietų.



Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 19 iš 37



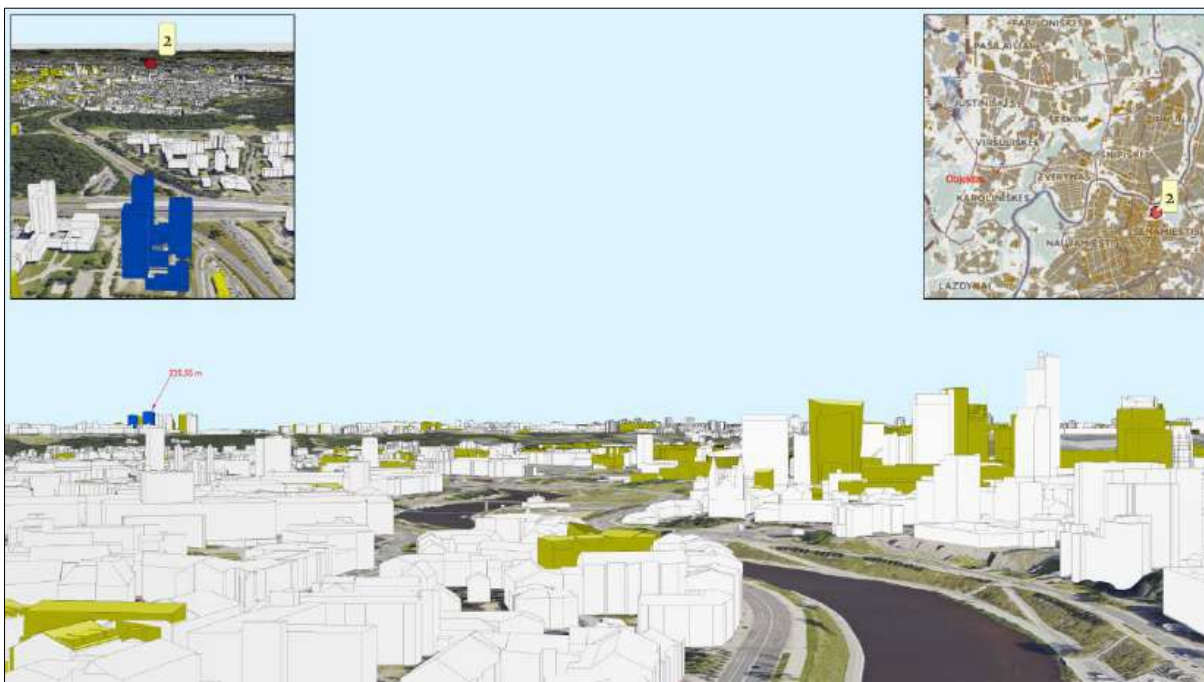
*Pilaitės ir Laisvės pr. išklotinės (AKG parengtos išklotinės)*



*Planuojamos ir aplinkinių teritorijų numatyti užstatymo principai su pažymėtais aukštybiniais pastatais (AKG parengta schema)*

Planuojamų pastatų aukščio altitudės nustatytos remiantis parengtais projektiniais pasiūlymais bei atlikus virtualių miesto panoramų analizę. Vadovaujantis 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusia Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo redakcija, kuri numato, kad pastato išorės matmenų padidinimas iki 2 m, jeigu yra nedidindamas statinio aukštų skaičius, neįrengiami papildomi antstatai, mansardos, antresolės, rūšiai, pusrūšiai, yra laikomas pastato sprendinių pakeitimu, kuriam nereikia gauti naujo statybą leidžiančio dokumento, detaliojo plano sprendiniuose maksimalus pastatų aukštis ir absoliutinė altitudė padidinti 2 metrais. Tokiu būdu užtikrinama galimybė optimizuoti pastato konstrukcinius bei inžinerinius sprendinius, išlaikant nustatytą aukštingumą.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 20 iš 37
---	---------------------------------



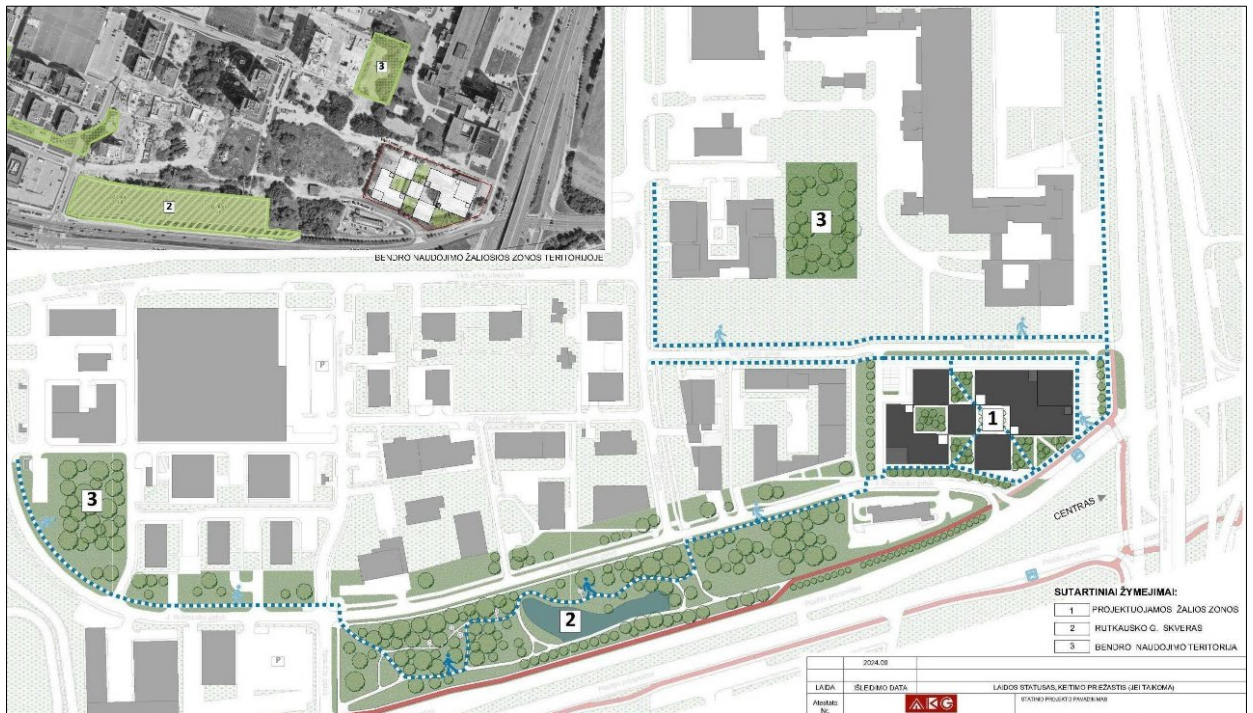
*Virtuali panorama Gedimino kalnas II (AKG parengta panorama)*



*Virtuali panorama Laisvės prospektas (AKG parengta panorama)*

## VIEŠŪJŲ ERDVIŲ SPRENDINIAI

Viešiesiems ryšiams užtikrinti sklype formuojami kelio servitutai pėsčiųjų takams. Planuojamoje teritorijoje numatytos pėsčiųjų trasų jungtys sudarys vientisą ir patogų takų tinklą. Sprendiniai praturtins miesto erdves ir bendruomenės gyvenimą funkcijų įvairove bei judėjimo galimybėmis kvartalo viduje. Projektuojama aplinka orientuota į žmonių poreikius ir jų tarpusavio bendravimą, skatinant aktyvų judėjimą ir gyvybingą miesto atmosferą.



Žaliųjų zonų schema (AKG parengta schema)



Sklypo plano projektiniai pasiūlymai (AKG parengtas brėžinys)

Užstatymu formuojamos vidinės erdvės, per kurias numatoma pėsčiųjų jungtis su V. Lingio gatve, šiaurės vakarų kvartalo kryptimi. Formuojamos viešosios erdvės, kuriose numatoma visuomeninė erdvė kvartalo bendruomenės ir žmonių susibūrimui. Iš visų viešų erdvių numatomos prieigos į komercinius ir paslaugų objektus. Prieigomis prie komplekso, vidiniais kiemais su visuomeninėmis erdvėmis, pastatais su numatoma įvairia funkcija, formuojama stipri ir vertinga viešųjų ryšių struktūros dedamoji dalis.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 22 iš 37
---	---------------------------------

## PRIVAČIŲ ERDVIŲ SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais numatomi keli teritorijos naudojimo būdai, siekiant urbanistinio komplekso daigiafunkciškumo ir skatinant miesto dalies gyvybingumą visu paros metu. Todėl aiškiai atskiriamos viešosios ir privačios erdvės. Viešasis erdves – sodą, skverus, aikštę ir takus – kurios integruojasi ir papildo bendrą viešųjų ryšių sistemą, numatyta išdėstyti žemės lygmenyje. Privačias gyvenamųjų pastatų erdves numatyta išdėstyti ant kompleksą sudarančių pastatų stogų, siekiant užtikrinti privačių erdvių interesus, saugumą, privatumą ir kokybišką jų panaudojimą. Viešas ir privačias erdves vienas nuo kitų atribos aukščių skirtumas, neturintis jokio jungiamojo ryšio, kaip pavaizduota žemiau pateiktoje schemeje.



Viešų ir privačių erdvių pasiūlymai (AKG parengta schema)

## SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

### Transporto judėjimas

Planuojamos dvi įvažiavimo/išvažiavimo vietos iš D kategorijos V. Lingio gatvės į teritoriją ir viena įvažiavimo/išvažiavimo vieta iš D kategorijos J. Rutkausko gatvės. Siekiant užtikrinti eismo saugumą, numatomi tik dešinių posūkių įvažiavimai ir išvažiavimai.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei saugias eismo sąlygas.

Esami ar anksčiau suprojektuoti įvažiavimai/išvažiavimai iš/į žemės sklypą, kurie nėra planuojami šiuo detalioju planu, turi būti panaikinti prieš įrengiant šiuo detalioju planu numatytus įvažiavimus/išvažiavimus.

### Automobilių stovėjimo vietos

Sklype galimas antžeminių ir požeminių automobilių saugyklų ir aikštelių įrengimas, tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nuostatomis.

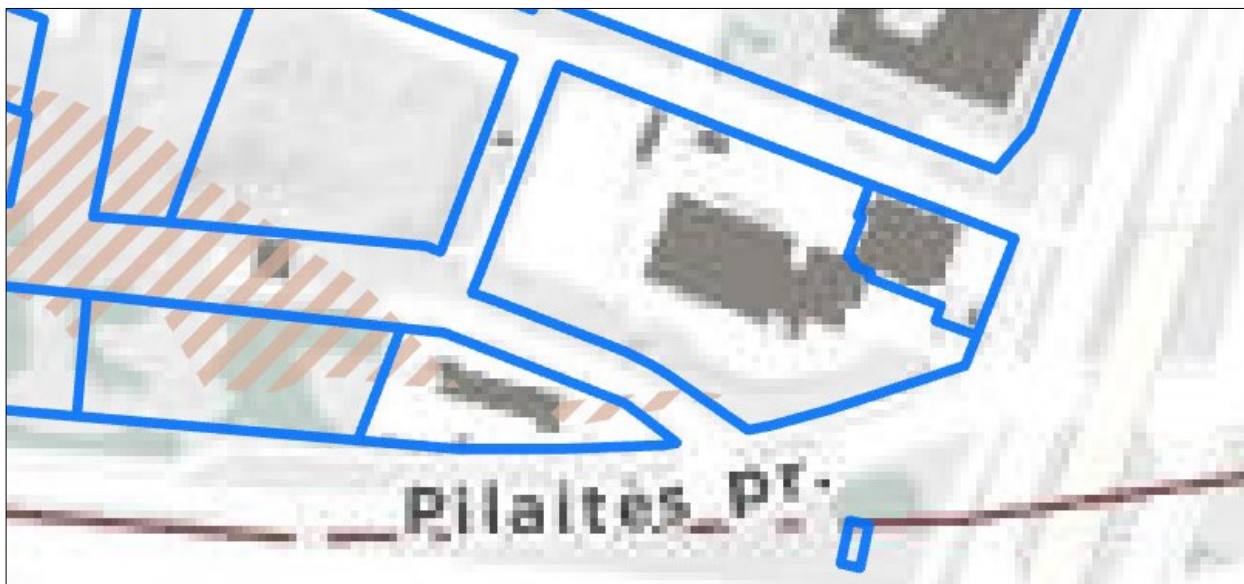
## Pėsčiųjų ir dviračių takai

Atskiri dviračių takai teritorijos viduje neplanuojami.

## **APLINKOS APSAUGA**

### **Gamtinis karkasas ir saugomi geomorfologiniai elementai**

Sugretinus Vilniaus miesto bendrojo plano brėžinius M1:25000 su žemės sklypo ribomis M1:500, dalis planuojamos teritorijos pažymėta kaip patenkanti į sausaslėnio zoną.



*Sausaslėnio schema*

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, sausaslėniai yra priskiriami geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams, kurių neužstatytose dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.

Įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, kad planuojamos teritorijos dalis, kuri pažymėta kaip patenkanti į sausaslėnio zoną, jau šiuo metu yra užstatyta, nenustatyta duomenų apie sausaslėnio zonoje tekančią upelį, rengiant detalų planą yra tikslinamas sausaslėnio neužstatomos juostos plotis ir planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymas.

### **Želdynai**

Visi sklype augantys medžiai, įskaitant 10 saugotinių medžių (paskelbti saugotinais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. 1-27), patenka į statybos zoną. Dėl planuojamų statybos darbų pobūdžio medžiai natūralioje augimo vietoje neišgyventų, todėl bus persodinti užsakovui priklausančiame ar kitame, ne Vilniaus miesto savivaldybės patikėjimo teise valdomame, sklype. Medžių persodinimas ir apsauga bus vykdomi vadovaujantis šiais teisės aktais:

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 24 iš 37
---	---------------------------------

- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams";
- Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. I-1121 "Dėl Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių patvirtinimo".

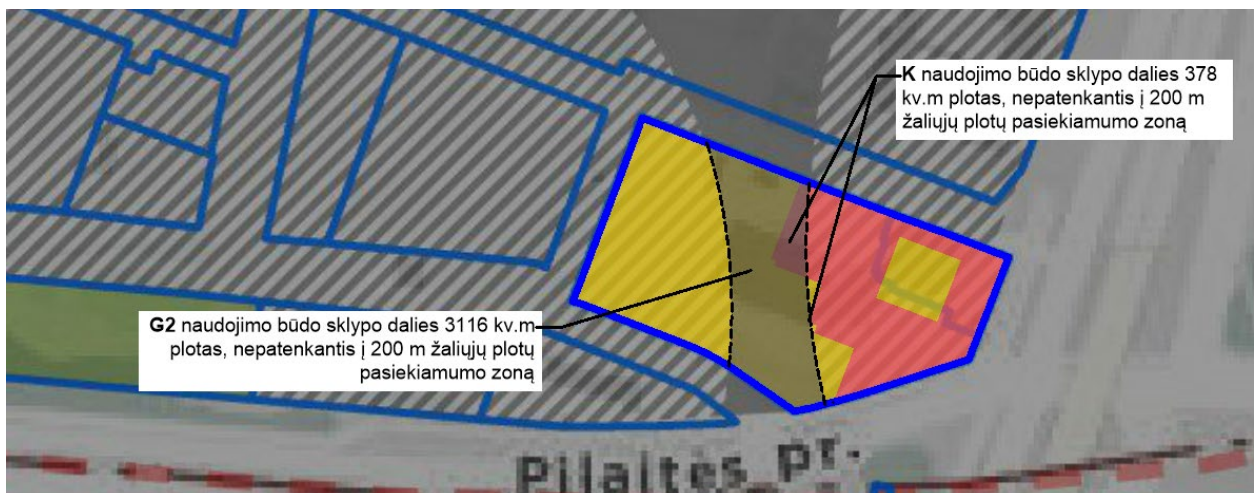
#### Priklausomieji želdynai

Remiantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, teritorijose taikomi šie priklausomųjų želdynų plotai:

- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose - ne mažiau kaip 30 proc. nuo bendro žemės sklypo ploto;
- Komerčinės paskirties objektų teritorijose - ne mažiau kaip 10 proc. nuo bendro žemės sklypo ploto;
- Visuomeninės paskirties teritorijose nustatoma 15 proc. priklausomųjų želdynų norma, nes numatomos pastatų paskirtys nepatenka į Aprašo 3.1 ir 3.2 papunkčiuose išvardintas paskirtis (t.y. nenumatomi vaikų darželiai, lopšeliai, bendrojo lavinimo mokyklos, sanatorijos, ligoninės, klinikos ar rehabilitacijos centrai);
- Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijose - ne mažiau kaip 15 proc. nuo viso žemės sklypo ploto.

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

Dalis planuojamo sklypo Nr. 2 nepatenka į 200 m žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl, remiantis 39 tekstiniu reglamentu, šiai daliai priklausomųjų želdynų norma didinama 10 procentinių punktų. Reglamentinėms zonoms 2.1 ir 2.2 proporcingai apskaičiuotas minimalus priklausomųjų želdynų kiekis.



200-300 m žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos ištrauka

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 25 iš 37

## Sklypo priklausomųjų želdynų skaičiavimai

Reglamentinė zona 2.1	Plotas, kv.m	G2 procentinė norma	Želdynų plotas, kv.m	K procentinė norma	Želdynų plotas, kv.m
patenkanti į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną	5621	30%	1686,3	10%	562,1
nepatenkanti į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną (+10 proc)	3116	40%	1246,4	20%	623,2
<b>Viso:</b>	<b>8737</b>	<b>34%</b>	<b>2932,7</b>	<b>14%</b>	<b>1185,3</b>

Reglamentinė zona 2.2	Plotas, kv.m	K procentinė norma	Želdynų plotas, kv.m	V procentinė norma	Želdynų plotas, kv.m	V procentinė norma	Želdynų plotas, kv.m
patenkanti į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną	4197	10%	419,7	15%	629,55	50%	2098,5
nepatenkanti į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną (+10 proc)	378	20%	75,6	25%	94,5	60%	226,8
<b>Viso:</b>	<b>4575</b>	<b>11%</b>	<b>495,3</b>	<b>16%</b>	<b>724,05</b>	<b>51%</b>	<b>2325,3</b>

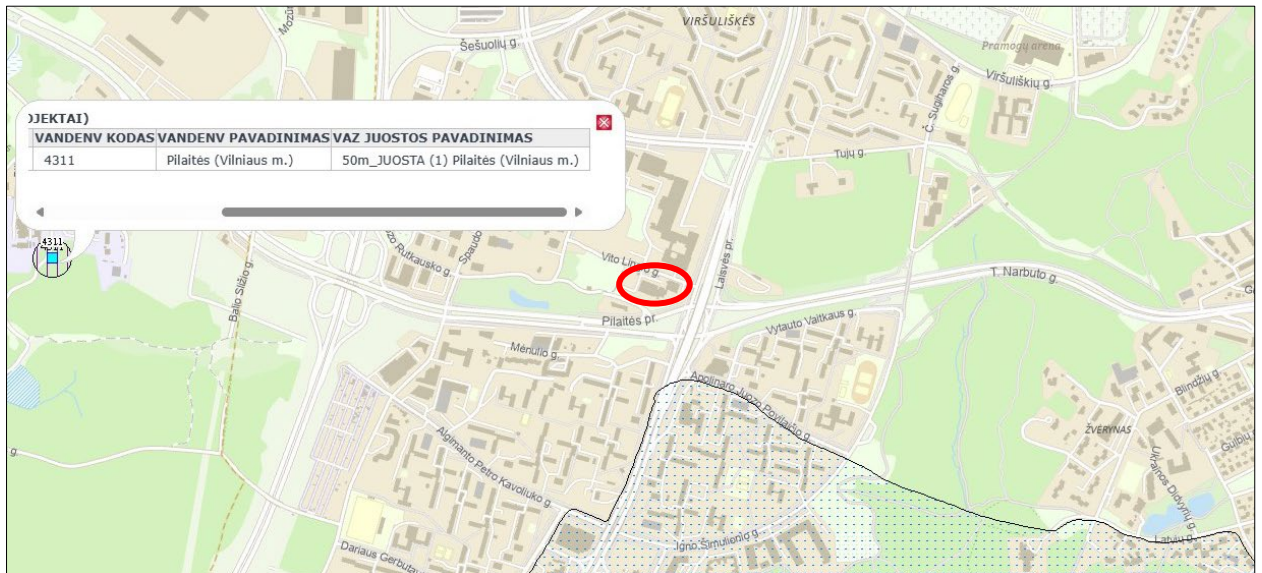
Priklausomųjų želdynų kiekis visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo reglamentinėje zonoje nustatomas proporcingai pagal pastatų paskirtį vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo reikalavimais.

Visuomeninės paskirties pastatų tipas	Procentinė norma
Vaikų darželiai, lopšeliai	51%
Sanatorijos	46%
Bendrojo lavinimo mokyklos	41%
Ligoninės, klinikos, reabilitacijos centrai	36%
Kiti nepaminėtieji visuomeninės paskirties pastatai	16%

## Žemės gelmių apsauga

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos informacija, požeminio vandens vandenviečių ir naudingų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausia požeminio vandens vandenvietė Nr. 4311 yra Pilaitės ir nuo planuojamos teritorijos ribos nutolusi apie 2 km vakarų kryptimi. Planuojama teritorija nepatenka į vandenvietės apsaugos zoną.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 26 iš 37



Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis. Šaltinis Lietuvos geologijos tarnyba ([www.lgt.lt/epaslaugos/](http://www.lgt.lt/epaslaugos/))

Artimiausia vandenvietės apsaugos zonos riba 150 m pietvakarių kryptimi - Vingio (vandenvietės Nr. 157).

## SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis 2024-10-03 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24325154 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

### Pastatų apšvietimo reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje numatoma iki 80 m pastatų statyba. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų yra apie 50 metrų. Nauja pastatų statyba neįtakos gyvenamųjų pastatų natūralaus apšvietimo. Aukštybiniai gyvenamųjų pastatų tūriai išdėstyti gatvių perimetru išlaikant kvartalo permatomumą.

Rengiant statybos projektą privaloma užtikrinti projektuojamų statinių ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

### Geriamojo vandens tiekimas ir buitinių nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų vandentiekio tiekimas ir ūkio buitinių nuotekynės tinklai yra prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Perspektyvinių statinių vandentiekio tiekimo, ūkio buitinių bei paviršinių nuotekų tinklai numatomi prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų.

### Susisiekimo infrastruktūros objektai

Statinių statybos projekto stadijoje projektuojamos antžeminės ir požeminės automobilių aikštelės turi išlaikyti norminius atstumus nuo visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų pagal galiojančius teisės aktus.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimose teritorijose

K-VT-13-24-871

Psl. 27 iš 37

### Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytas sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nėra numatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuriai reikėtų atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.

### Radiotechninių objektų poveikis

Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015.

Atstumas tarp planuojamos teritorijos ir artimiausio radiotechninio objekto yra apie 50 m ant Spaudos rūmų pastato. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės skleidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai. Tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus nustatytus higienos normos HN 80:2015.

## **AERODROMO APSAUGOS ZONOS**

Vadovaujantis 2024-09-23 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23831876 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų, priklausomai nuo tikslios planuojamų statinių statybos vietos šioje teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 80 m., iki 20 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 240 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

## **VALSTYBĖS KARIUOMENĖ**

Vadovaujantis 2023-09-23 Lietuvos kariuomenės pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG23835696 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR galiojančiais teisės aktais bei kadastro registro duomenimis. Parengti sprendiniai neapriboja esamą transporto patekimą į aerodromo teritoriją, planuojamų pastatų aukštingumas nepablogins 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. Sklype nenumatomi statiniai, įrenginiai ar želdynai, galintys trukdyti aviacijos veiklai. Sklype nenumatoma vėjo jėginių statyba.

Planuojamoje teritorijoje numatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus Antrame skirsnyje 135 str. minima teritorija, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 28 iš 37
---	---------------------------------

## GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus nagrinėjama:

- numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymą;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymą;
- gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą;
- teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymą.

### Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai

Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, bei greta esančios eismo zonos ir aikštės. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 m. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžius ar statyti kitas kliūtis. Projektuojant gyvenamosios paskirties pastatą privažiavimas numatomas iš dviejų išilginių statinio pusių, o prie prekybos paskirties pastato iš vienos pastato pusės.

Detalesni sprendiniai dėl gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos privažiavimo kelių prie pastatų ir pastatų išorės gesinimui numatomų vandens šaltinių (hidrantų) bus įgyvendinti rengiant statybos techninius projektus. Rengiant planuojamoje teritorijoje statybos projektus ir projektuojant privažiavimo kelius, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, aktualios versijos XV skyriuje pateiktais reikalavimais.

### Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių išlaikomas saugus 15 metrų atstumas

Planuojamoje teritorijoje esančius pastatus skiria 6 m atstumas. Nuo planuojamos statybos zonos ribos iki artimiausių pastatų yra daugiau kaip 15 metrus. Detaliajame plane nurodyta statybos zona apima ir neturinčius stogo inžinerinius statinius, kuriems priešgaisriniai atstumai nenustatomi.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami techninio projekto stadijoje. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymas Nr. 1-338 (Galiojanti suvestinė redakcija: 2023-11-15)), turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones (pvz. aklasienes arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų, eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

### Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (PGT)

Artimiausia Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, važiavimo atstumas – ~2,2 km, apytikslis reagavimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 m/h; 2,2/40x60)) – ~ 3,3 min.

### Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti

Dalyje planuojamos teritorijos yra išvystyti esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

Lauko gaisrų gesinimui šalia teritorijos yra esamas požeminis gaisrinis hidrantas. Esamo hidranto nepakanka naujai planuojamos teritorijos gaisrų gesinimo poreikiams užtikrinti, todėl ant naujai

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimose teritorijose	K-VT-13-24-871 Psl. 29 iš 37
---	---------------------------------

planuojamo vandentiekio trasos numatomi papildomi antžeminiai gaisriniai hidrantai, kiekvienam pastato išorės perimetro taškui, 200 m. pasiekiamumu. Techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų užstatymo ribas, statybos rūšį, planuojamų gaisrinių hidrantų kiekis gali būti tikslinamas.

Detalesni sprendiniai, dėl pastatų gaisrų gesinimui skirtų gaisrinių hidrantų įrengimo, bus pateikti vandentvarkos ir statybų techniniuose projektuose, užtikrinant ne didesnius atstumus nei 200 m tarp gaisrinių hidrantų ir nuo gaisrinių hidrantų iki planuojamų pastatų, bei pakankamą vandens debitą, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų duomenis, bei kitus pastatų išorės gaisrų gesinimui „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse“, patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d įsakymu Nr. 1-547 /2024 (1.4 E), nustatytus reikalavimus.

## **INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

### **Geriamojo vandens teikimas**

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamo vandentiekio tinklo d 300 mm V. Lingio g.. Detaliuoju projektu, numatoma vandentiekio tinklo sužiedinimas tarp taško „A“ x - 6063303.42, y - 578558.20 ir taško „B“ x - 6063272.97, y - 578743.39, planuojamo tinklo diametras ne mažesnis kaip d 225 mm. Prisijungimo vietoje/vietose, numatyti atjungimo armatūra/armatūras ( ant kiekvienos atšakos), vandens kamerą/kameras.

Lauko gaisrų gesinimas 30 l/s planuojamas nuo esamų hidrantų V. Lingio g., Laisvės pr., Pilaitės pr., įvertinus atstumus iki jų. Vidaus gaisrų gesinimui – 30 l/s, planuojamas/planuojami priešgaisriniai rezervuarai, numatomi sklypo ribose.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 593.15 m<sup>3</sup>/dieną, 49.22 m<sup>3</sup>/val., lauko gaisrų gesinimui – 30 l/s, vidaus gaisrų gesinimui – 30 l/s.

### **Buitinių nuotekų tinklai**

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus buitinių nuotekų tinklus d 1200 mm ( teritorijų planavimo sąlygų II variantas) Pilaitės pr., šul. Nr. 176, x=6063302, y=578059 Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant techninius projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Nuotekų kiekis analogiškas suvartotam vandens kiekiui. Planuojamas nuotekų kiekis – 593.15m<sup>3</sup>/dieną, 49.22 m<sup>3</sup>/val.

Vandentiekio, nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2024-11-28 Nr. REG26670483.

### **Lietaus nuotekų tinklai**

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, planuojamos teritorijos, planuojama nuvesti į planuojamą infiltracinį/akumuliacinį debito reguliavimo įrenginį, kuris įrengiamas sklypo ribose, iš kurio lietaus nuotekos būtų nukreipiamos į esančius d 300 mm paviršinių nuotekų tinklus V. Lingio g.. Infiltravimo/akumuliacinio/debito reguliavimo įrenginys numatomas sklypo ribose, jo pozicionavimas priklauso nuo planuojamo pastato išdėstymo, įrengiamų komunikacijų, susisiekimo sprendinių. Kadangi sprendiniai pateikiami iki planuojamo sklypo ribos, infiltracinio/debito reguliavimo įrenginio vieta detalizuojama techninio projekto rengimo stadijoje. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 30 iš 37
---	---------------------------------

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 šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Statybos projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams infiltracijai, surinktos lietaus nuotekos infiltruojamos, numatant persipylimą į esamus d 300 mm paviršinių nuotekų tinklus V. Lingio g., išleidžiamas momentinis paviršinių nuotekų debitas  $\leq 10 \%$ , nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Lietaus nuotekų detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas -2024-09-17, Nr. REG23459566.

### **Šilumos tinklai**

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie šilumotiekio  $\varnothing 720$  mm kolektoriuje. Prisijungimo taškas – šilumos tiekimo tinklai kolektoriuje  $\varnothing 720$  mm. tarp ŠK92736 ir ŠK92737.

Šilumos tiekimo detaliojo plano sprendiniai atliekami pagal teritorijos planavimo sąlygas - 2024-09-16 AB „Vilniaus šilumos tinklai“, Nr. REG23390465.

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

### **Lauko elektros tinklai**

Pagrindiniai rodikliai

<b>Rodiklis</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>Kiekis</b>
Elektros tinklo įtampa	V	400/230
Galios koeficientas	cosf	0,9

Bendri reikalavimai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2024-09-25 Nr. REG23954768. Visa elektros įranga, pagalbiniai įrenginiai ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa  $400 \pm 10\% / 230 V \pm 10\%$ ;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje esančius AB „Energijos skirstymo operatoriui“ priklausančius tinklus planuojama naikinti (TR-1247, KL)

Energijos tiekimas

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų nuo vidutinės įtampos elektros kabelių linijų „SP88-TR1247-2“. „SP88-TR1247-1“, „TR1247-MT2446“ ir „MT264-TR1247“ įrengiant 10kV kabelines linijas iki planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės. Kabelių trasos ilgis 220m.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 31 iš 37

Planuojama integruota į pastatą 10/0,4 kV transformatorinė.

Nuo planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės perjungiami esami TR-1247 0,4kV vartotojai.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutus naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

### **Gatvių apšvietimo tinklai**

Bendri reikalavimai

Gatvės apšvietimo tinklai planuojami pagal Uždarnosios akcinės bendrovės "Vilniaus apšvietimas" išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2024-09-16 Nr. REG23396504. Visa elektros įranga, pagalbinių įrenginių ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje, kurios charakteristikos yra tokios:

- žema įtampa  $400 \pm 10\%$  /  $230 V \pm 10\%$ ;
- 3 fazės, TN-S-N (5 laidų sistema)
- dažnis 50 Hz.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje esančius UAB „Vilniaus apšvietimas“ priklausančius tinklus planuojama iškelti (MP, KL)

Energijos tiekimas

Elektros energiją numatoma tiekti nuo planuojamos 10/0,4 kV transformatorinės prijungiant komercinės apskaitos skydą KAS. Nuo apskaitos skydo prijungiamas perkeliams gatvių apšvietimo valdymo skydas MP1247. Prie MP1247 perjungiami esami apšvietimo tinklai.

Kabelių trasos ilgis 60m.

Kabelio klojimui iki planuojamos teritorijos išskiriamos žemės zonos bei nustatomas reikiamas servitutus naujai statomiems apšvietimo tinklams. Planuojama kabelio apsaugos zona 1m į abi puses nuo kabelio.

### **Lauko elektroninių ryšių tinklai**

Pagrindiniai rodikliai

<b>Rodiklis</b>	<b>Mato vnt.</b>	<b>Kiekis</b>
RKKS kanalų kiekis	vnt.	1

Bendri reikalavimai

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2024-09-16 Nr. REG23385219.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Esami tinklai sklype

Planuojamoje teritorijoje yra Telia Lietuva, AB priklausančių tinklų nėra.

Prijungimo sprendiniai

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 32 iš 37

---

Prisijungimas planuojamas nuo esamų telekomunikacijų tinklų. Iki planuojamos teritorijos numatomas koridorius telekomunikacijų trasoms. Planuojama ryšių komunikacijų apsaugos zona 2m į abi puses nuo kabelio. Trasos ilgis 10m.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 33 iš 37

# PARENGTO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

## PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, Nr. T00082128

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)

## ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS



Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į miesto dalies centro zoną (VIR-7-1).

### Bendrojo plano funkcinų zonų reglamentai

Funkcinės zonos numeris TP dokumente	VIR-7-1
Funkcinės zonos tipas	Miesto dalies centro zona
Teritorijos naudojimo tipas	GC; GM; PA; SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G2; K; V; R; B; I2; E

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871 Psl. 34 iš 37
---	---------------------------------

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	20
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	80
Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; au
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	2.5
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	50
Tekstinio reglamento Nr.	01; 02; 03; 05; 13; 32; 36; 39
<p>Tekstinis reglamentas:</p> <p><b>01</b> - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;</p> <p><b>02</b> – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su jėjimais iš gatvės;</p> <p><b>03</b> – 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);</p> <p><b>05</b> – 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;</p> <p><b>13</b> – Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;</p> <p><b>32</b> – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;</p> <p><b>36</b> – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;</p> <p><b>39</b> - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.</p>	

### Gamtinis karkasas

Planuojama teritorija nepatenka į Bendrojo plano nustatytą gamtinį karkasą.

Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 35 iš 37

---

## Kultūros paveldas

Planuojama teritorija nepatenka į Bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų nustatytas saugomas kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas.

Numatomos teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius.

## ATITIKIMAS ŠILUMOS ŪKIO SPECIALIAJAM PLANUI

Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną.

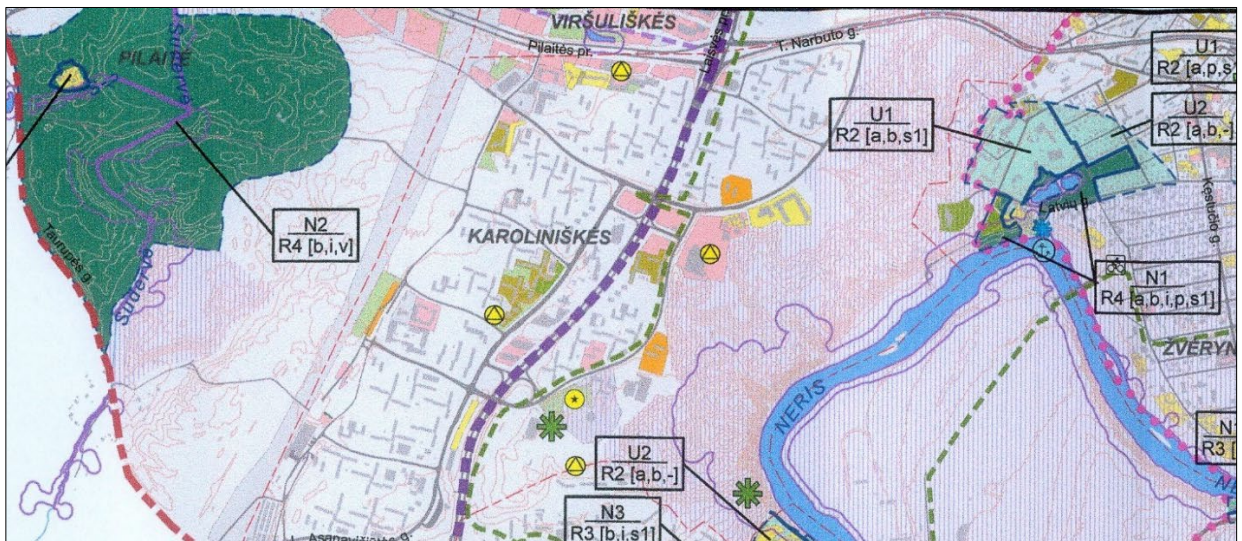
Šiai zonai planuojamam objektui taikomi reikalavimai:

- 1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.
- 1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma\*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus. \*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.
- 1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais:
  - 1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjama objektui nuostolingas.
  - 1.3.2. Komerinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją.
  - 1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.
- 1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.
- 1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.3.1-1-3-3

Detaliojo plano koregavimo projekte numatomas naujų pastatų prijungimas prie CŠT.

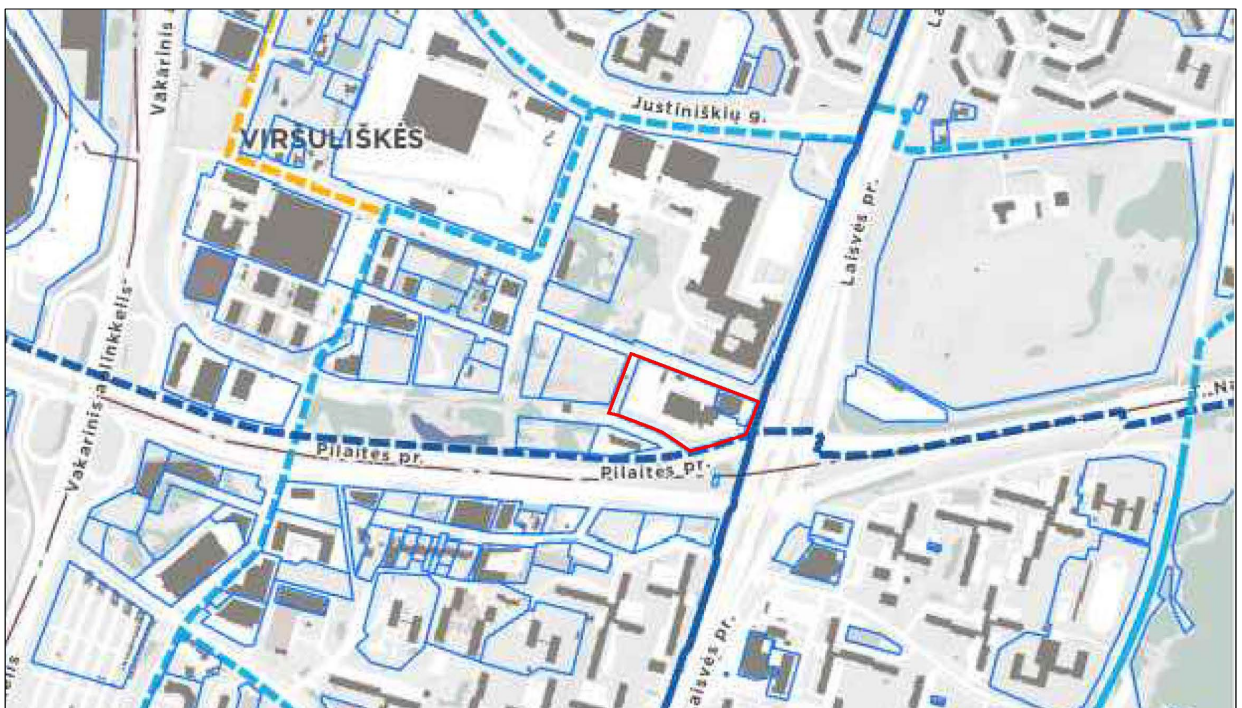
Teritorijos prie T. Narbuto gatvės tęsinio detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Laisvės pr. 58 (kadastro Nr. 0101/0030:27), Laisvės pr. 58A (kadastro Nr. 0101/0030:22) ir gretimoje teritorijoje	K-VT-13-24-871
	Psl. 36 iš 37

## ATITIKIMAS VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJAI



Detaliojo plano sprendiniai netrukdo specialiojo plano sprendinių įgyvendinimui.

## ATITIKIMAS DVIRAČIŲ TAKŲ SPECIALIAJAM PLANUI IR JO KONCEPCIJOMS



Detaliojo plano sprendiniai netrukdo specialiojo plano sprendinių įgyvendinimui.