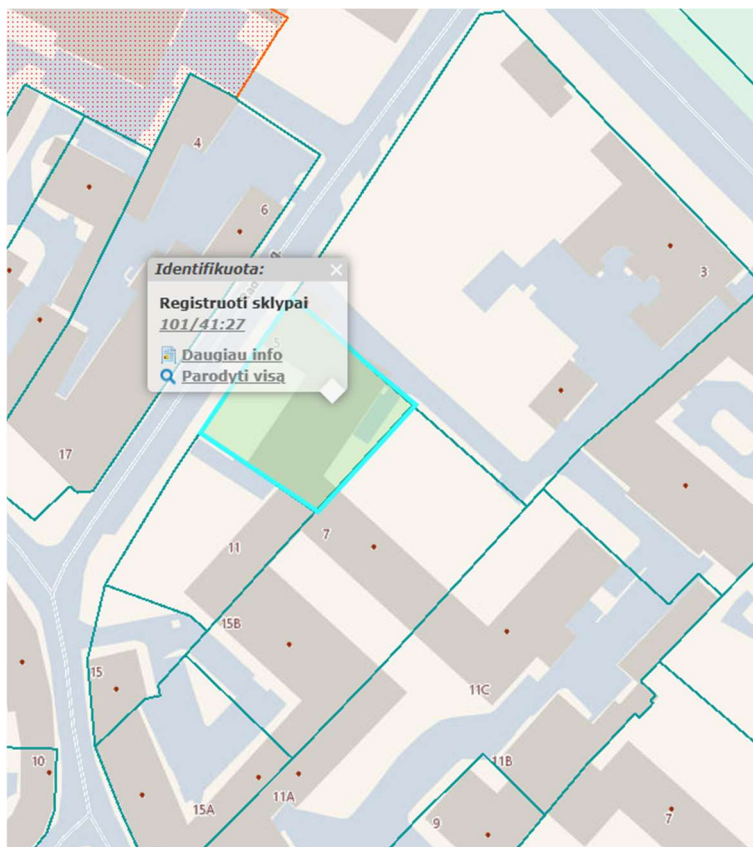


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto rengimo pagrindas

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu ir Kompleksinio teritorijų planavimo taisyklėmis nekeičiant Teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių detaliuoju planu nustatyti statybos reglamentai (patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1618) ir žemės sklypo Radvilų g. 5, Vilniuje savininko UAB „Vastint Lithuania“ pateikta užduotimi, tikslinamos detaliojo plano užstatymo ribos ir zonos, inžinerinių tinklų koridoriaus/ kolektoriaus vieta bei susisiekimo jungtis.

Esama būklė



Žemės sklypo (kadastr. Nr. 0101/0041:27) Radvilų g. 5, plotas 0,1168 ha.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis– „kita“, žemės naudojimo būdas– daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Žemės sklype planavimo proceso metu yra buv. ligoninės pastatas (Unik. Nr. 1094-0492-7040).

Pastatas įregistruotas Nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių registre pavadinimu Pastatas (unik. obj. kodas 49024).

Detaliojo plano korektūros sprendiniai

Nekeičiant Teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių detaliuoju planu (Vilniaus miesto tarybos 2013-12-11 d.

sprendimo Nr. 1-1618), patvirtintų privalomųjų statybos reglamentų, tikslinamos detaliojo plano užstatymo ribos ir zonos, inžinerinių tinklų koridoriaus/ kolektoriaus vieta bei susisiekimo jungtis.

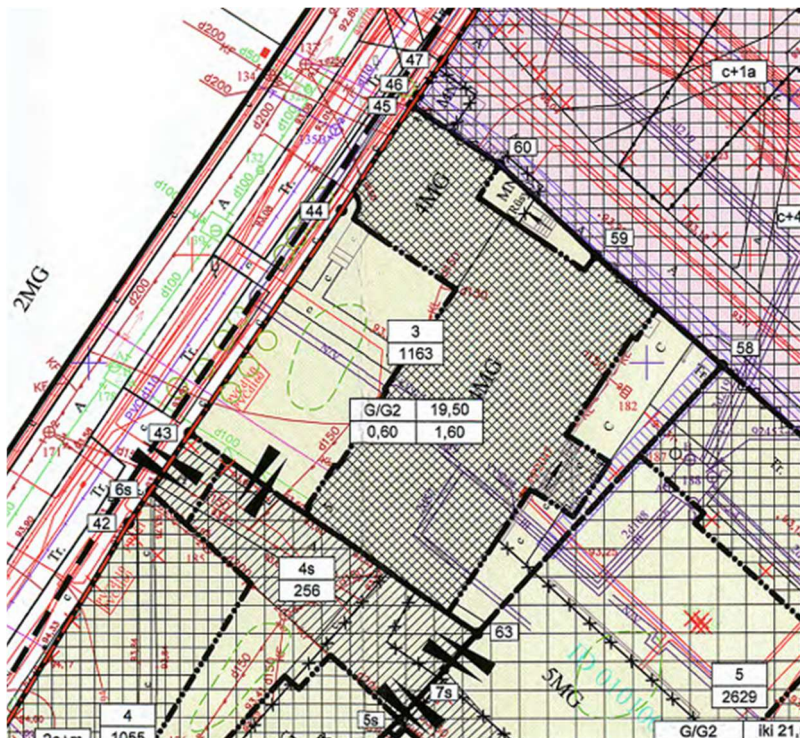
Detaliojo plano korektūra parengta nes:

- patvirtintame detalajame plane netiksliai nurodytas esamas antžeminis (esama pastato konfigūracija iš Radvilų g. pusės);

- tikslinasi požeminio užstatymo ribos ir zonos- esamas požeminis rūsys po pastatu pratęsiamas iki Žygimantų g. 3 ir Radvilų g. 7 žemės sklypų ribų;

- tikslinasi požeminio inžinerinio tinklų koridoriaus/kolektoriaus vieta, nes kompleksiskai sprendžiasi visos buv. Raudonojo kryžiaus ligoninių teritorijos (ribojamos Tilto, Radvilų ir Žygimantų gatvių) inžineriniai tinklai. Parengti ir suderinti inžinerinių tinklų kolektoriaus sprendiniai Tilto g. 9, 11 žemės sklypuose. Rengiami/ koreguojami Radvilų g. 5, 7, 11, Žygimantų g. 3 žemės sklypuose. Inžinerinio tinklų kolektoriaus projektavimo darbai vyksta techninio projekto apimtyje;

-naikinamas įvažiavimas iš Radvilų g. 11 žemės sklypo. Pateikimas į Radvilų g. 5 numatytas tik pėstiesiems iš Radvilų gatvės. Antžeminis automobilių stovėjimas nenumatomas.



Sprendiniai patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1618 išlieka:

-žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis G/G2 (teritorija skirta gyvenamųjų namų statybai/daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos;

-statinio aukštis nuo žemės paviršiaus 19,50 m;

-statinio aukščio altitudė 123,00;

-statinio aukštis iki karnizo 17,30 m;

-UT- 0,6;

-UI- 1,6;

-užstatymo tipas- perimetrinis;

-statinių aukštų skaičius- 4 aukštai;

- statinių paskirtis- daugiabučiai gyvenamieji pastatai su komercinėmis patalpomis.

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai.

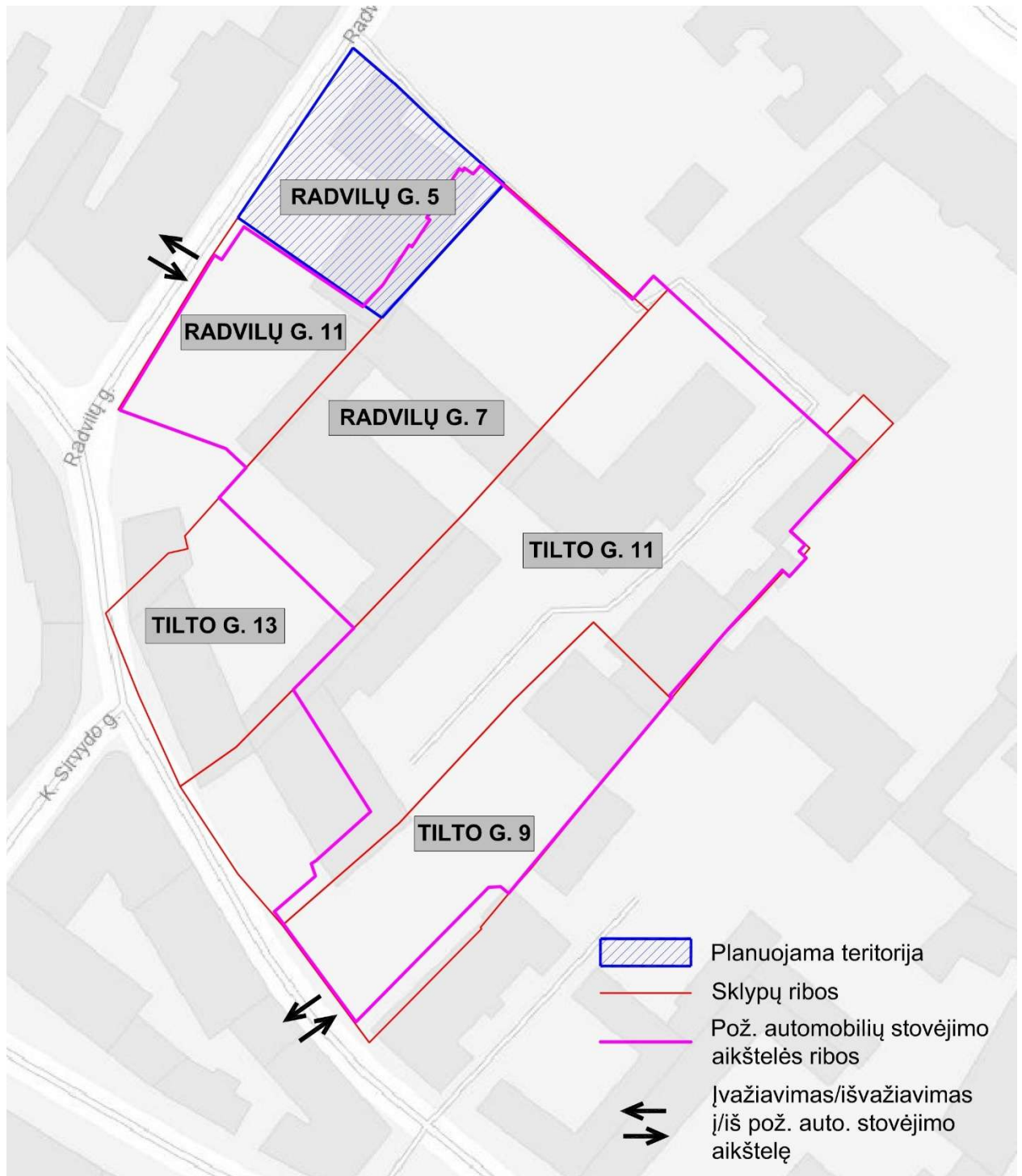
Planuojamas sklypas turi istoriškai susiformavusią jungtį su Radvilų gatve- esamas pėsčiųjų pateikimas iš Radvilų gatvės. Įvažiavimo autotransporto priemonėmis į teritoriją nėra ir neplanuojama.

Planuojamoje teritorijoje ir kaimyniniuose žemės sklypuose nėra užregistruotų kelio servitutų. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 str. 19 p. ir Civilinio kodekso (CK) 4.111 straipsnio 1 dalimi, servitutas yra teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą. Pagal CK 4.130 str. 1 d. 2 p., servitutas privalomai pasibaigia tam pačiam asmeniui tapus ir viešpatuojančiojo, ir tarnaujančiojo daikto savininku. Nėra teisinio pagrindo ir teisinių galimybių nustatyti servituto Radvilų g. 11 žemės sklypui, užtikrinančio teisę UAB „Vastint Lithuania“, patekti į sklypą Radvilų g. 7 ir Radvilų g. 5. Toks servitutas nebūtų registruojamas Nekilnojamojo turto registre, net jeigu būtų patvirtintas detalusis planas su tokiu sprendiniu. Vilniaus miesto savivaldybė neturi pagrindo reikalauti nustatyti viešojo kelio servituto, suteikiančio teisę tretiesiems asmenims patekti į sklypus. Ateityje, pasikeitus aplinkybėms ir atsiradus poreikiui, servitutai gali būti nustatyti sutartimi (sandoriu), vadovaujantis CK 4.125 str.

Buv. „Raudonojo kryžiaus“ ligoninių teritorijoje (žemės sklypuose Radvilų g. 5, 7, 11 ir Tilto g. 9, 11) planavimas ir esamo užstatymo rekonstravimas vykdomas kompleksiskai. Visi žemės sklypai

nuosavybės teisė priklauso UAB „Vastint Lithuania“, todėl numatomas bendra požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, su įvažiavimais/ išvažiavimais iš Radvilų ir Tiltų gatvių.

Žemiau pateikiama kompleksiskai planuojamos teritorijos požeminės automobilių aikštelės schema su įvažiavimais/ išvažiavimais Radvilų ir Tiltų gatvėse



Pagal patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1618 detalų planą, žemės sklypo naudojimo būdas įregistruotas daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos. Buv. ligoninės pastatas bus rekonstruotas į daugiabutį gyvenamąjį pastatą ir norminės

automobilių vietos skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelę, kurioje nustatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius 1 vieta 1 butui. Pastate planuojama 13 butų ir numatomos 13 vietos požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje Radvilų g. 5 bei Radvilų g. 7 žemės sklypų teritorijoje (žr. pridėdamą PP bylą).. Pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta (kai yra 20 ar mažiau stovėjimo vietų). Minimalus A tipo automobilių stovėjimo vietų skaičius iš neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus 1 vieta tame tarpe. Todėl numatoma požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje numatoma 1 A tipo stovėjimo vieta.

Į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę patenkama per Radvilų g. 11 teritoriją (UAB „Vastint Lithuania“ nuosavybė).

Inžineriniai tinklai

Detaliojo plano korektūros projekto apimtyje inžinerinė dalis nerengiama.

Radvilų g. 5 daugiabutį gyvenamąjį namą numatoma prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Inžineriniai sprendiniai pastato rekonstravimui, bus sprendžiami pagal išduotas eksploatuojančių institucijų prisijungimo sąlygas.

Techniniam projektui rengti yra išduotos UAB Vilniaus vandenų, Grindos, UAB Miesto gijos ir ESO prisijungimo sąlygos visai Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių teritorijai rengti techninius projektus yra išduotos išduotos prisijungimo sąlygos

Inžinerinių tinklų kolektorius etapiškai projektuojamas techniniu projektu pagal jau išduotas technines prisijungimo sąlygas.

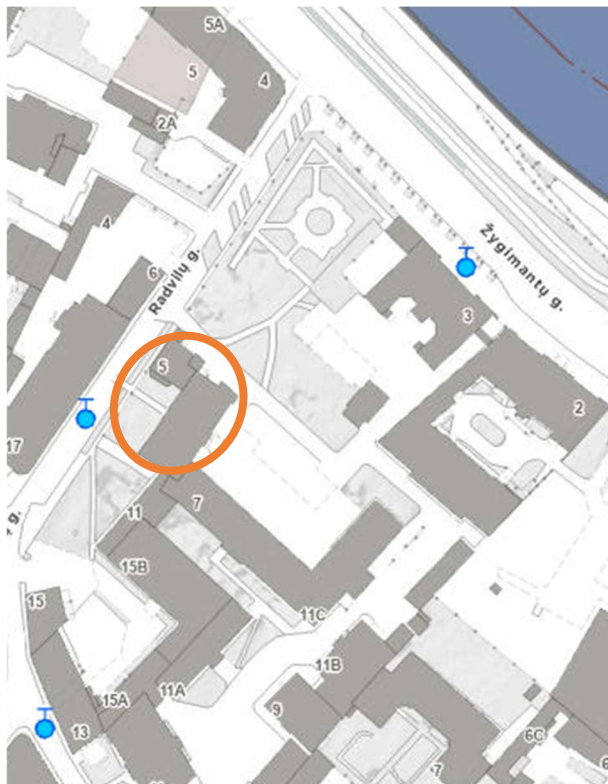
Grafinėje dalyje pridėdama schema, apimanti visą teritoriją tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių kuriai detalioju planu patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1618 nustatyti statybos reglamentai. Schemoje pažymėti koreguojama inžinerinių tinklų koridoriaus/kolektoriaus vieta, kurios trasuotė keičiama rengiant techninius projektus pagal išduotas eksploatuojančių organizacijų prisijungimo sąlygas. Techniniai projektai parengti ir statybos darbai vykdomi Tilto g. 9, 11 žemės sklypuose, rekonstravimo projektas parengtas Tilto g.15a pastatui ir rengiamas Radvilų g. 7. Teritorijų planavimo dokumento koregavimas vykdomas Žygimantų g. 3, Radvilų g. 11, Tilto g. 13 žemės sklypuose.

Gaisrinė sauga

Vadovaujamasi LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, detaliojo plano sprendiniais sudaryta galimybė rengiant statinio projektą įgyvendinti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ (patvirtintuose patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) keliamus normatyvus.

Pastato atsparumas ugniai - I.

Nuo planuojamos teritorijos artimiausios priešgaisrinė gelbėjimo tarnybos yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius) už ~3,7 km ir 6-toji komanda (P. Vileišio g. 20A, Vilnius) ~ 3,5 km.



Išorės gaisrų gesinimas techninio projekto stadijoje projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinio projektą.

Normatyvinis atstumas, nuo gaisrinio hidranto iki Radvilų g. 5 pastatoturi būti ≤ 200 m. Šiuos reikalavimus atitinka šie esami hidrantai:

- prie pastato Radvilų g. 5,
- prie pastato Tiltų g. 13,
- prie pastato Žygimantų g. 3.

Informacija pateikiama pagal www.vilnius.lt duomenis.

Rengiant pastato rekonstravimo projektą bus vadovujamasi STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2. 01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gairinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ ir 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti".

Sveikatos apsauga

Esamas pastatas bus prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų: šilumos, elektros, vandens ir buitinės nuotekynės, Pastate nenumatoma ūkinė komercinė veikla, kuriai būtų reikalingos sanitarinės apsaugos zonos ar specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai.

Pastate ir teritorijoje nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kurie turėtų neigiamos įtakos aplinkai. Gretimybėje nėra išdėstytų radiotechninių ir elektromagnetinių objektų, bei kitų objektų sanitarinių apsaugos zonų.

Keičiant pastato paskirtį į gyvenamąją, visi butai bus suprojektuoti taip, kad tenkintų insoliacijos reikalavimas pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir natūralaus apšvietimo rodiklius gyvenamiesiems kambariams. Miesto centrinėje dalyje gyvenamojo būsto visumos projekto sprendiniai su priklausiniais ir želdinių lokalizavimu nesumažins sumažinti trečiųjų asmenų sklypų ir butų insoliacijos dydžių, nustatytų pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimus. Kieme numatyta vaikų žaidimo aikštelės su želdynu vieta, (≥ 50 m²), kurios įrengimas planuojamas vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“.

Atliekų tvarkymas

Atliekų tvarkymas numatomas tvarkymo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (ir aktualių redakcijų), Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05 11 sprendimu Nr. 1-445 (ir aktualių redakcijų), reikalavimais.

Šiukšlių konteinerių patalpa bus numatyta Radvilų g.7 žemės sklype (nuosavybės teisė UAB „Vastint Lithuania“) suprojektuotoje požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje esančioje tam tikslui skirtoje patalpoje. Buitinės atliekos renkamos ir rūšiuojamos vietoje. Popierių, plastikas, stiklo duženas, metalo atliekos turės bus vežamos į perdirbimo įmones; kitos atliekos bus vežamos į miesto sąvartyną. Buitinių atliekų konteineriams su rūšiavimu patalpa atitiks higieninių normų keliamus reikalavimus.

Želdiniai

UAB „Želdynų vizija“ atliko visos teritorijos ribojamos Žygimantų, Radvilų, Tilto g., medžių inventorizaciją. Radvilų g. 5 žemės sklype augančių medžių nėra. Rekonstravimo projekto sudėtyje bus parengti sklypo kiemo sutvarkymo ir želdinimo sprendiniai, kurie atitiks reglamentų nustatytus reikalavimus.

Paveldosauginė dalis

Planuojamoje teritorijoje stovi registrinis kultūros paveldo objektas- Pastatas (unik. obj. kodas 49024) Žemės sklypas patenka į saugomas vietas - Vilniaus senamiestį (unik. obj. kodas 16073) ir Vilniaus



senojo miesto su priemiesčiais archeologinė vietovę (unik. obj. kodas 25504) bei ribojasi su Boguslavo Radvilos rūmų liekanų (unik. obj. kodas 43764) teritorija.

Planuojamoje teritorijoje istoriškai vadinamoje Radvilų valda nebuvo susiformavusios posesijos. Tai matome iš 1840 m. plano ištraukos ir XIX a. viduryje valdoje mūrinių pastatų nebuvo. Paskutiniame XIX a. dešimtmetyje Vilniaus gydytojai V. Petraškevičius, V. Bujalskis, E. Kanas, A. Rimša įsigyja sklypą, kuriame ketina pastatyti ligoninę. Leidimas ligoninės statybai išduotas 1899 m.

Inžinieriaus Korojedovo projektuotas pastatas - 2 aukštų, mūrinis, kieme numatytas ūkinis pastatas su rūsiu, kuriame turėjo būti išvietės ir sandėliai. 1910 m. išduodamas leidimas pristatyti 3 aukštų priestatą. Kartu buvo rekonstruotas ir dviejų aukštų pagrindinis pastatas. Po Pirmojo Pasaulinio karo ligoninė tebeveikė, ji buvo perduota St. Batoro Universiteto ginekologijos klinikai. Norint priimti daugiau ligonių, 1937 m. pradėta ligoninės pastato rekonstrukcija, baigta 1938 metais. Po Antrojo Pasaulinio karo St. Batoro Universiteto ginekologijos klinikos pastatai drauge su kitų gretimų sklypų pastatais perduoti

respublikinei Raudonojo Kryžiaus ligoninei. Šiame pastate ir toliau veikė ginekologijos skyrius. 1977 m. pagal Komunalinio ūkio projektavimo instituto parengtą projektą atlikta pastato rekonstrukcija.

Pastatui (unik. obj. kodas 49024) nustatytas vertingųjų savybių pobūdis - archeologinis (lemiantis reikšmingumą) ir architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

Vertingosios savybės:

- tūris - 1-3 a. tūris, L raidės plano, ŠV fasadu formuoja Radvilų gatvės išklotinę (-; ŠR pusėje, už vertybės teritorijos ribų, priblokuotas menkavertis praleidimo punktas, pastato 4 a. ir pastogė menkaverčiai, rekonstruoti sovietmečiu); stogo forma - šlaitinė (-; stogas pakeistas XX a. pabaigos rekonstrukcijos metu); dangos medžiaga ar jos tipas - lygios skardos lakštų, sujungtų lankstu, stogo dangos tipas (pakeista);

- aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (išskyrus 4 a.; sienų angos daugumoje pakitę);

- fasadų architektūros tūrinės detalės - 1-2 a. rizalitas, užapvalintu kampu, užsibaigiantis balkonu su ažūriniu metaliniu atitvaru (rekonstruotas tarpukariu); balkonas betono atitvaru ant 4 kvadratinio skerspjūvio plytų mūro kolonų PR fasade; profiliuotų betono pakopų laiptų, prie įėjimo durų PV pusėje, su betoninėmis šoninėmis sienutėmis tipas (išskyrus metalinį turėklą); profiliuotų mozaikinio betono laiptų tipas prie pagrindinio įėjimo durų ŠV pusėje;

- konstrukcijos - plytų-akmenų mūro pamatas; keraminių plytų mūro kapitalinių sienų tinklo konstrukcija (dalinai pakitusi rekonstrukcijų metu.); funkcinė įranga - 1-3 a. pagrindinės laiptinės profiliuotų mozaikinio betono pakopų laiptai su 2 plytų mūro stulpeliais 1 a., metaliniu ažūriniu turėklu ir mediniu porankiu (-; 4 a. rekonstruoti); technologinė įranga - ketaus radiatoriai ant kojelių (išlikę dalyje 1-2 a. patalpų); stalių ir kitų medžiagų gaminiai - medinių įsprūdinių elementų, stačiakampio plano tambūras su įstiklintomis medinėmis įsprūdinėmis durimis prie pagrindinio įėjimo; medinės dvivėrės įsprūdinės, įstiklintos įėjimo durys su drožiniais ir dekoratyviomis metalo grotelėmis ŠV pusėje; vidaus patalpų medinės dvivėrės įsprūdinės durys su angokraščių apdaila ir viršutine dalimi (išlikę 1 a.);

- grindų, pandusų, laiptų pakopų danga ar dangos medžiaga, jos tipas - grindų keraminių plytelių danga su grindjuostėmis, jų tipas (išlikę dalyje 1-2 a. patalpų);

- žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis (kultūros paveldo objektas patenka į Vilniaus senąjį miestą ir priemiesčių archeologinės vietovės, 25504, A1610K, teritoriją);

- artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - patenka į Vilniaus senamiesčio teritoriją (16073, U1P).

Teritorijų planavimo dokumento koregavimas supaprastinta tvarka neturės įtakos pastato vertingosioms savybėms.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente žemės sklypui nenustatytas restauravimo režimas, todėl požeminio užstatymo sprendiniai galimi. Galimas rekonstravimas/ atkūrimas. Posesijos teritorijoje





nebuvo istoriškai susiformavusios- buvo vad. Radvilų valda, kuri vėliau skaidoma sklypais kol sovietiniais metais teritorija užstatyta ligoninės korpusais.

Užstatymo ribų ir zonų, vidinių susisiekimo jungčių sprendiniai neprieštarauja teritorijoje galiojantiems ir veiklas joje reglamentuojantiems teisės aktams bei saugomų vietovių Vilniaus senamiesčio (unik. obj. kodas 16073), Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais (unik. obj. kodas 25504), Pastato (unik. obj. kodas 49024) vertingosioms savybėms.

Sprendiniai neįtakoja besiribojančios ir Žygimantų g. 3 esančia Boguslavo Radvilos rūmų liekanų (unik. obj. kodas 43764) teritorijos vertingųjų savybių.

Nekeičia teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių detaliuoju planu (patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11d. sprendimu Nr. 1-1618) patvirtintų leistinų užstatymo aukščio, tankio bei intensyvumo rodiklių.

Projekto vadovas

Alvidas Songaila

Atest. Nr. A1136

NKPA Atest. Nr. 0712