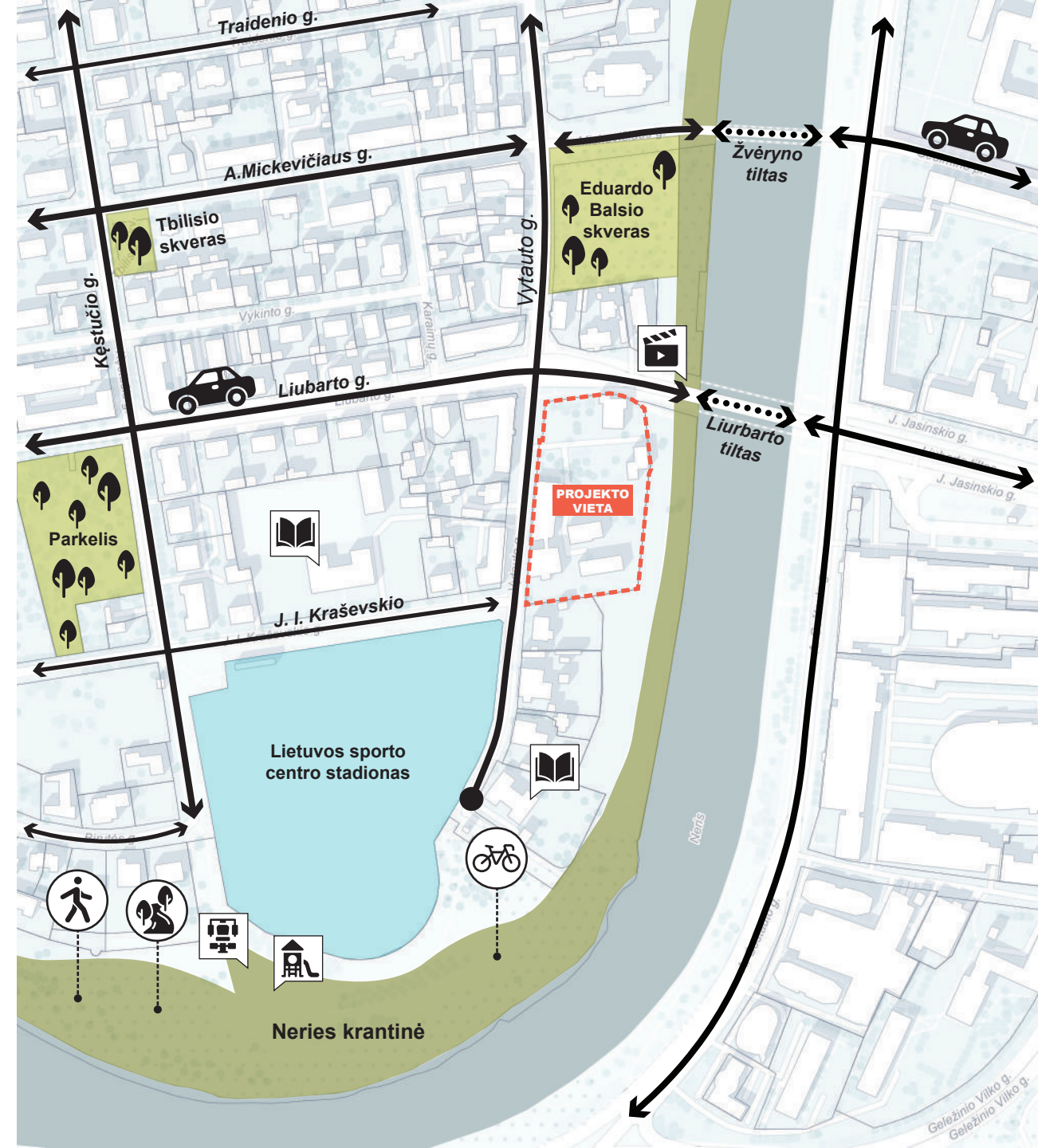
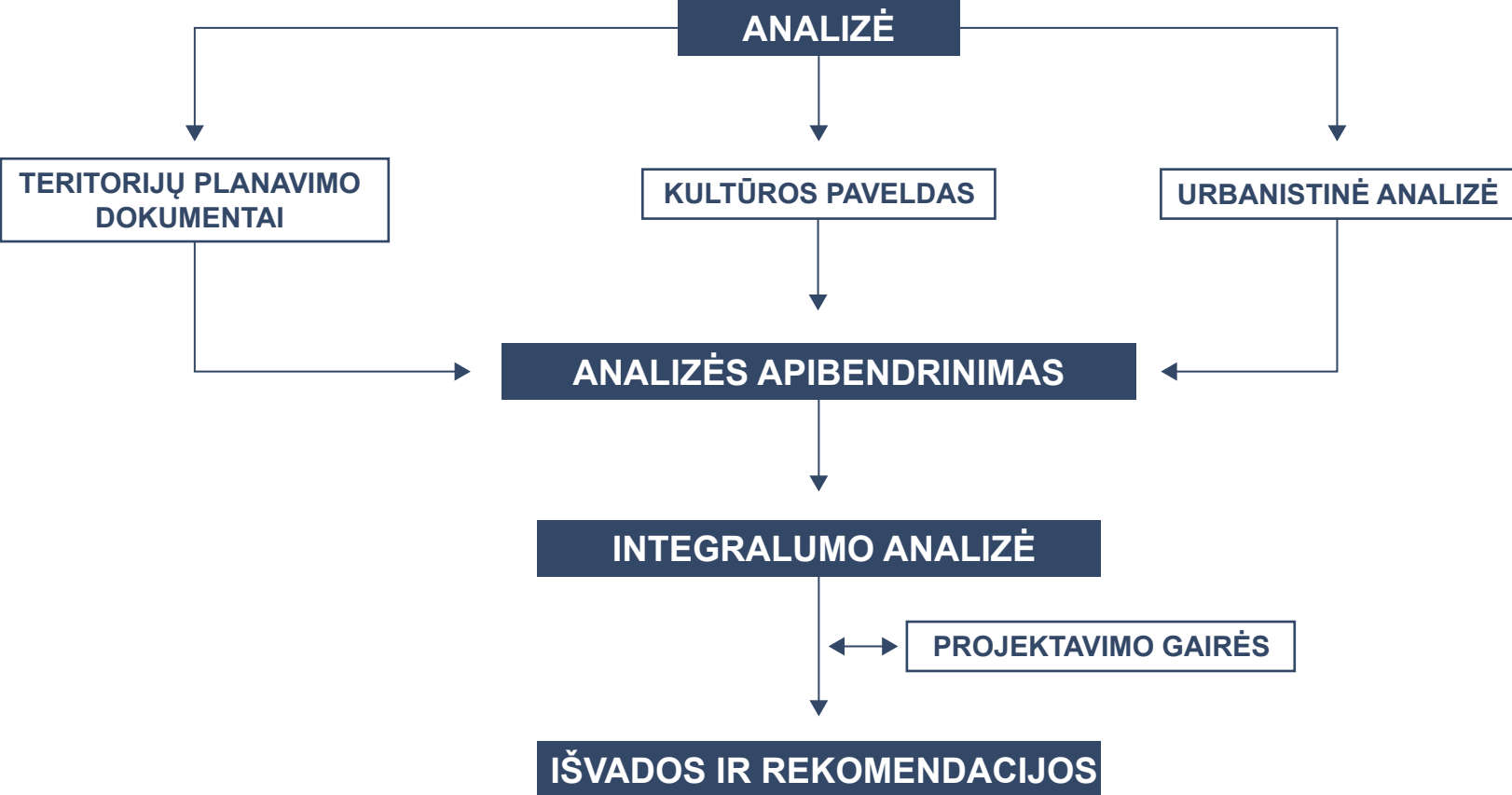


Mišrios paskirties užstatymo (autoriai: architektūros biuras "HEIMA") sklypo adresu: Vytauto g. 15, Žvėryne, Vilniuje, išeities duomenų ir urbanistinės struktūros integralumo analizė bei rekomendacijos



# IŽANGA

# URBANISTINĖS ANALIZĖS RENGIMO METODIKA



## KONTEKSTAS

Projekto vieta yra netoli centrinės Vilniaus miesto dalies, Žvėryno seniūnijoje, kuri ribojasi su Naujamiėsčiu. Ji yra lengvai pasiekama nuo centrinio Vilniaus verslo rajono, Naujamiėsčio ir Senamiėsčio, geležinkelio ir autobusų stočių.

Kitoje Neries pusėje - planuojamas "Verslo trikampio" kvartalas, Lietuvos respublikos Seimo rūmai.



PRESTIŽINIS  
GYVENAMASIS RAJONAS



GRETA UPĖ



GERAI PASIEKIAMA  
VIETA



1 pav. Projekto vietos konteksto schema

## PROJEKTO VIETA

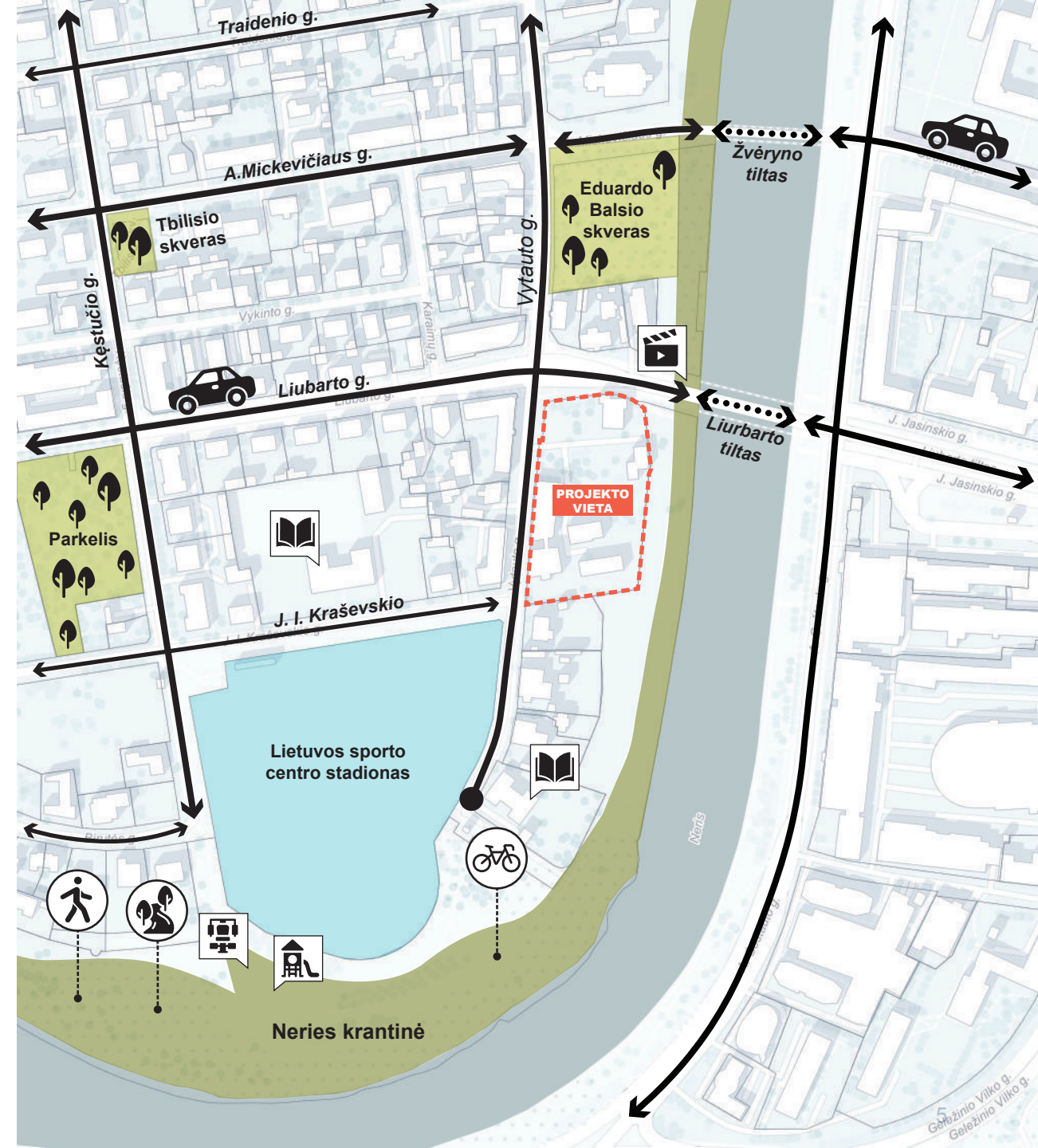
Žvėrynas - istorinis miesto gyvenamasis kvartalas, turintis išskirtinį charakterį, vertingą urbanistinį audinį, gatvių ir viešųjų erdvių struktūrą. Projekto vieta yra strategiškai svarbioje Žvėryno prietilčio zonoje – urbanistinėje jungtyje tarp Liubarto tilto ir intensyvios gatvių sankryžos, kur susikerta Liubarto ir Vytauto gatvės. Toks teritorijos išsidėstymas lemia aukštą jos matomumo potencialą bei stiprų ryšį su miesto centrinėmis struktūromis ir judėjimo srautais.

Sklypo pietinė dalis orientuota į Neris upę, tačiau vizualinis ryšys su upe šiuo metu yra ribotas dėl viršutinėje krantinės terasoje augančių medžių ir krūmynų, kurie užstoja vaizdus bei kuria uždarą erdvinį charakterį.

Netoliese, į šiaurės vakarus nuo analizuojamo sklypo, įsikūręs Lietuvos sporto centro stadionas, keletas švietimo įstaigų bei viešosios erdvės: Eduardo Balsio ir Tbilisio skverai, taip pat rekreacinė Neris krantinė. Šie objektai formuoja įvairiapusę aplinką, kurioje dera sporto, ugdymo ir rekreacijos funkcijos.

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Neris krantinė
-  Stadionas
-  Skveras
-  Ryšiai tarp kvartalų
-  Ryšiai tarp kvartalų
-  Tiltai
-  Mokykla / gimnazija
-  Pėsčiųjų takas
-  Dviračių trasa
-  Rekreacinis takas
-  Sporto treniruoklių aikštelė
-  Žaidimų aikštelė
-  Liubarto tilto patiltė kaip kultūros objektas



## PAGRINDINIAI SKLYPO DUOMENYS

**Adresas** Vytauto g. 15, Vilnius  
**Sklypo kadastrinis Nr.** 0101/0053:761  
**Žemės sklypo plotas** 0,9832 ha  
**Žemės sklypo naudojimo būdas** Komercinės paskirties objektų teritorijos  
Visuomeninės paskirties objektų teritorijos

**Detalusis planas:** T00087281

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas:**  $\leq 1,2$   
**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumas (%):**  $\leq 55$   
**Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m):**  $\leq 18,28$   
**Užstatymo tipas:** Komponentinis  
**Paskirtis:** Komercinės ir visuomeninės paskirties teritorija



2 pav. Pagrindiniai sklypo duomenys

# IŠEITIES DUOMENYS IR URBANISTINĖ ANALIZĖ

# 1. URBANISTINĖ ANALIZĖ








# 1.1. ERDVINĖ STRUKTŪRA IR FUNKCINĖ PROGRAMA

### 1.1.1. ŽEMĖS NAUDOJIMO FUNKCINĖ SANDARA

Žvėryno teritorijoje vyrauja gyvenamoji funkcija, kuri užima didžiąją dalį teritorijos. Pietinėje dalyje teritorija ribojasi su Neries krantine, kurioje dominuoja natūralūs želdiniai ir atviros pievos, kuriančios gamtinį kraštovaizdį ir rekreacines galimybes. Greta sklypo pietvakarinio kampo - sporto paskirties aikštynas, kuris papildo teritorijos funkcionalumą ir socialinę infrastruktūrą.

Projekto vieta pagal žemės naudojimo funkcinę struktūrą patenka į urbanizuotą teritoriją, kurioje vyrauja gyvenamoji funkcija.

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Miškas
-  Užstatytos teritorijos
-  Medžių, krūmų želdiniai ir žėliniai
-  Pievos ir ganyklos
-  Nenaudojama žemė
-  Stadionsi ir sporto aikštynų kompleksai



3 pav. Teritorijos funkcinės programos schema



### 1.1.3. ESAMAS UŽSTATYMO INTENSYVUMAS

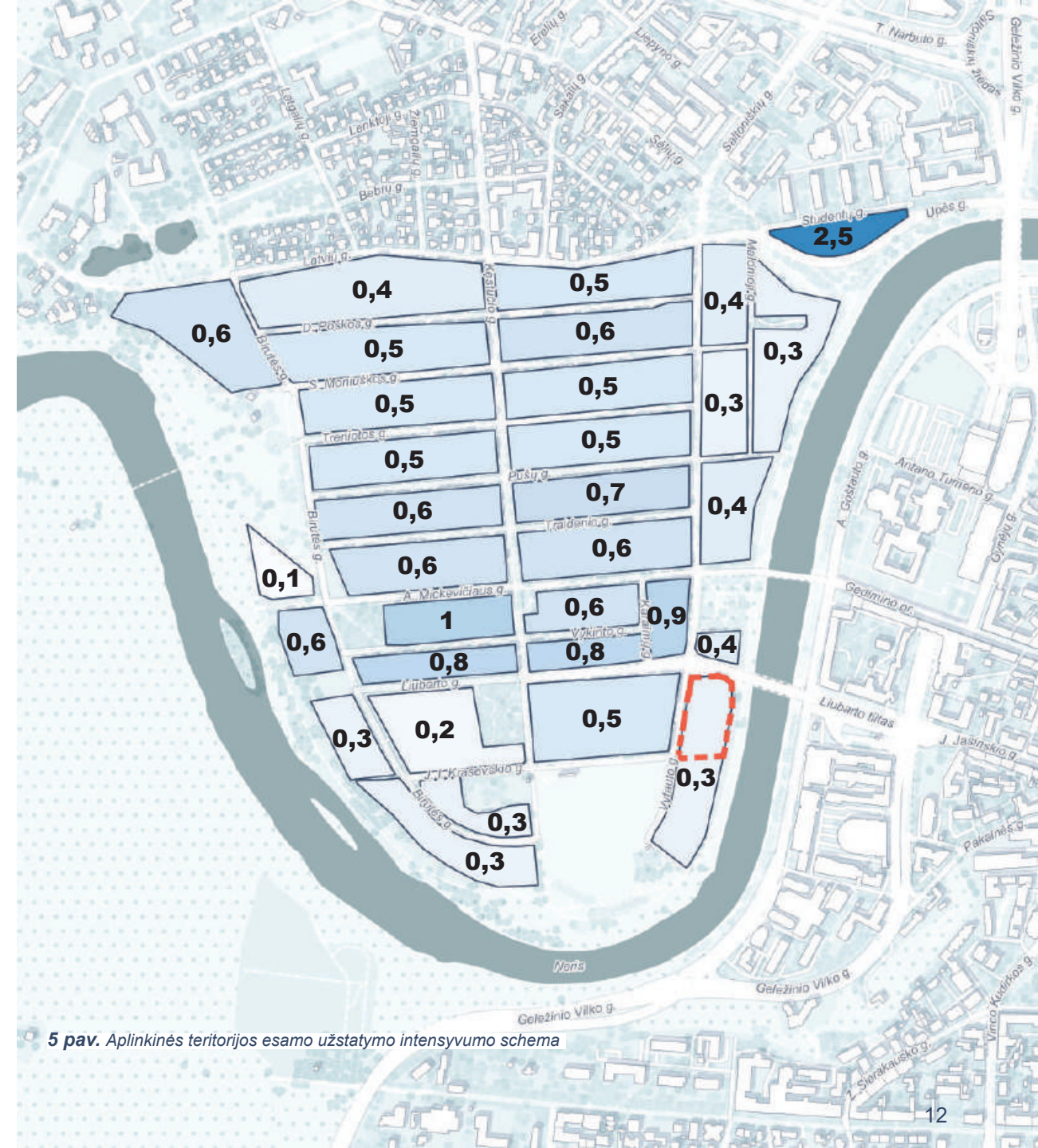
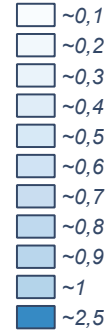
Didžiojoje Žvėryno teritorijos dalyje vyrauja vidutinio intensyvumo užstatymas, kurio intensyvumo koeficientas dažniausiai svyruoja nuo 0,3 iki 0,6. Toks užstatymo pobūdis atspindi Žvėrynui būdingą urbanistinę struktūrą – laisvą, želdynais praturtintą aplinką, kurioje dominuoja mažaaukštis individualus ir sodybinio tipo gyvenamasis užstatymas.

Tuo tarpu centrinėje Žvėryno dalyje, arčiau pagrindinių gatvių ašių ir intensyvesnių transporto mazgų, užstatymo intensyvumas yra didesnis – čia jis svyruoja nuo 0,6 iki 1.

#### EKSPLIKACIJA

 Sklypo riba

Intensyvumas (vnt. dalis)








5 pav. Aplinkinės teritorijos esamo užstatymo intensyvumo schema

## 1.1.4. APLINKOS FUNKCINĖ PROGRAMA

Žvėryno rajone ryškiai dominuoja gyvenamosios paskirties pastatai, tarp kurių įsiterpę pavieniai kitos paskirties statiniai. Palei Kęstučio gatvę stebima didesnė komercinės paskirties pastatų koncentracija.

Projekto vietoje šiuo metu yra keletas apleistų arba nenaudojamų pastatų, taip pat visuomeninės paskirties statinių, kurie lemia teritorijos neišbaigtumo įspūdį ir sudaro galimybes funkcinėi konversijai ar atnaujinimui.

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Gyvenamoji funkcija
-  Infrastruktūra
-  Komercinė funkcija
-  Visuomeninė funkcija



6 pav. Aplinkos funkcinės programos schema

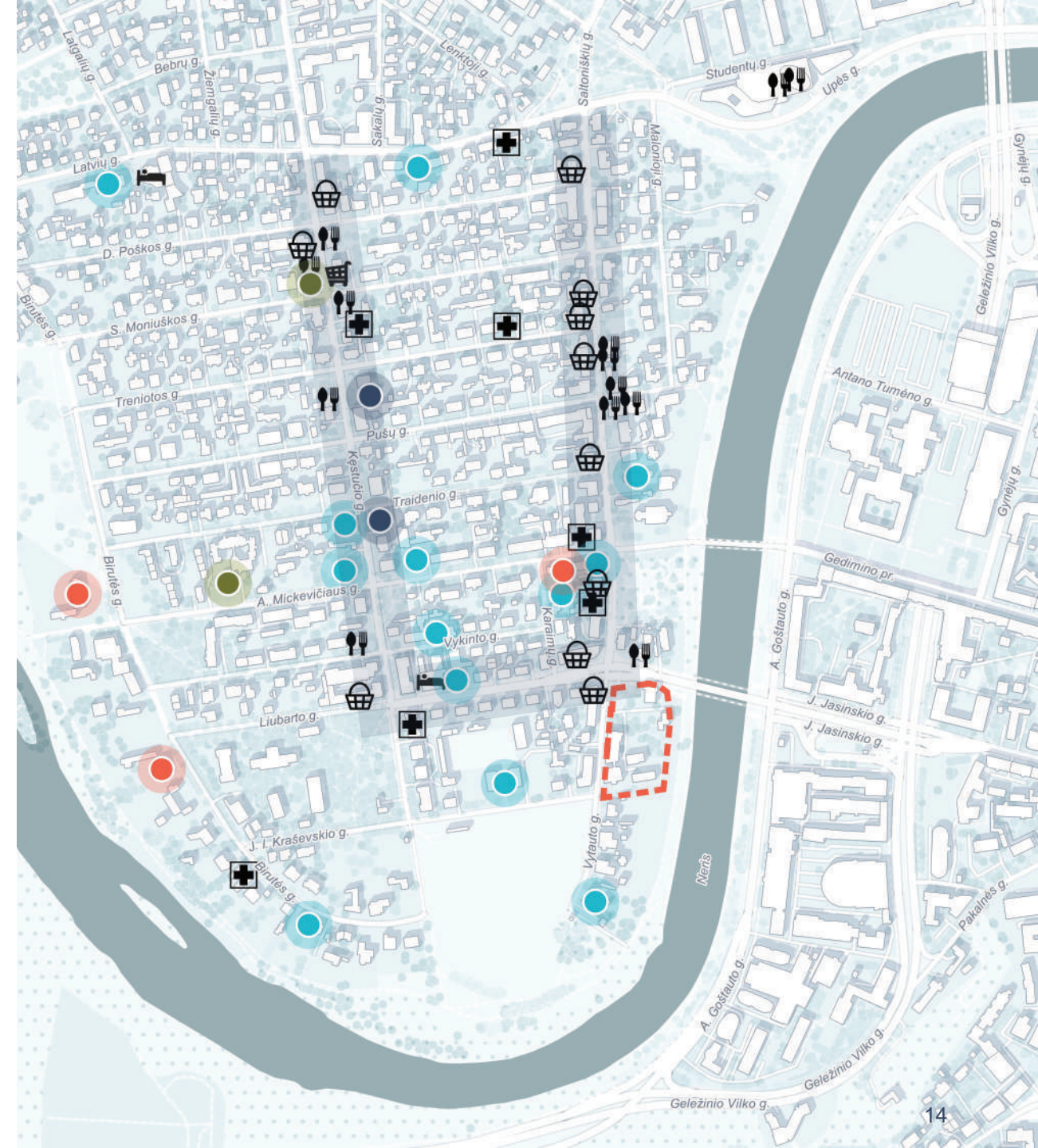
## 1.1.5. PASLAUGOS

Žvėryno rajone paslaugų koncentracija aiškiausiai pastebima ties Vytauto ir Kęstučio gatvių ašimis, kurios veikia kaip pagrindinės komercinės ir paslaugų arterijos. Čia dominuoja įvairios paskirties paslaugos – maitinimo įstaigos, sveikatingumo centrai, smulkios paslaugos bei parduotuvės, kurios formuoja vietos komercinį gyvybingumą ir tenkina kasdienes gyventojų poreikius.

Švietimo įstaigos yra išsibarsčiusios visame Žvėryno rajone, taip užtikrindamos patogų prieinamumą skirtingose teritorijos dalyse gyvenantiems gyventojams. Be to, rajone veikia ir keletas civilinės bei socialinės paskirties paslaugų įstaigų.

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Maitinimo paslaugos
-  Gydomo paslaugos
-  Maisto prekių parduotuvė
-  Apgyvendinimo paslaugos
-  Parduotuvė
-  Švietimo paslaugos
-  Civilinės paslaugos
-  Socialinės paslaugos
-  Sveikatingumo paslaugos



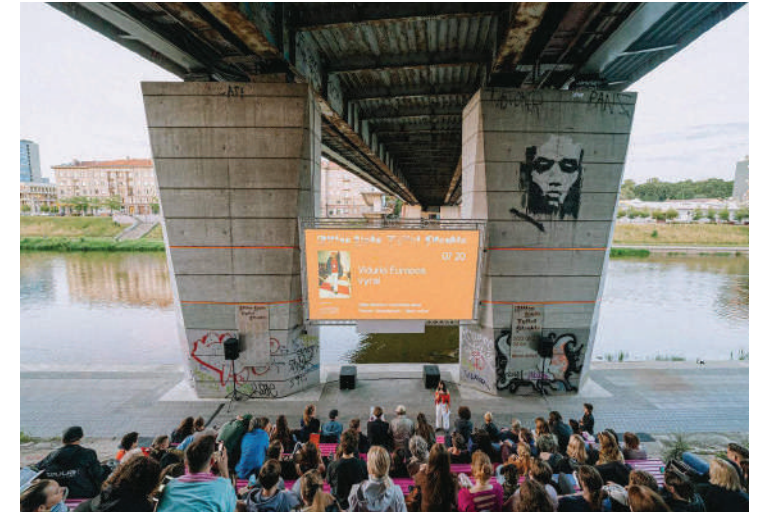


## 1.1.7. LIUBARTO TILTAS – PATILTĖ KAIP KULTŪROS OBJEKTAS

Liubarto tilto patiltė pastaraisiais metais virto netikėta, bet vis labiau pripažįstama miesto kultūrine erdve. Ši vieta, anksčiau buvusi mažai pastebima urbanistinė niša, dabar traukia vilniečius ir miesto svečius savo unikalia atmosfera.

Po tilto vyksta įvairaus formato renginiai: performansai, gyvos muzikos koncertai, vasaros kinas, šiuolaikinio šokio pasirodymai, kino vakarai, meninės instaliacijos bei bendruomeniniai piknikai. Čia taip pat vyksta nepriklausomi meno projektai ir socialinės iniciatyvos, kuriose dažnai dalyvauja vietos kūrėjai.

Liubarto tilto patiltė yra vienas iš pavyzdžių, kaip neformali miesto erdvė gali tapti traukos centru, kai jai suteikiama nauja prasmė per kultūrinius veiksmus ir miestiečių įsitraukimą.



## 1.2. TERITORIJOJE VYKDOMI PROJEKTAI

### Aplinkinėje teritorijoje vykdomi projektai:

1. Pastatų rekonstrukcija, Birutės g. 1
2. Eduardo Balsio skvero patenkančio į Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas UV1P) apsaugos zoną ir Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Žvėrynu, pietvakarinę dalį (kodas 37976) rekonstrukcijos projektiniai pasiūlymai
3. Prekybos paskirties pastato Vilnius, Kęstučio g. 41A (ski. kad. nr. 0101/0039:111), rekonstravimo projektas
4. Nauja daugiabučio statyba „Žvėryno gildija“, D. Poškos g. 18
5. Daugiabučio rekonstrukcija, S. Moniuškos g. 10B
6. Daugiabučio rekonstrukcija, Malonioji g. 5
7. Pėsčiųjų tilto per Neries upę, nuo A. Goštauto g. iki Upės g., Vilniuje statybos projektas
8. Vilniaus kongresų centras
9. Nepriklausomybės aikštės rekonstrukcija
10. Liubarto tilto remontas
11. Verslo trikampio konversija
12. Administracinės paskirties pastato A. Goštauto g. 40A, Vilniaus m. rekonstravimo projektas

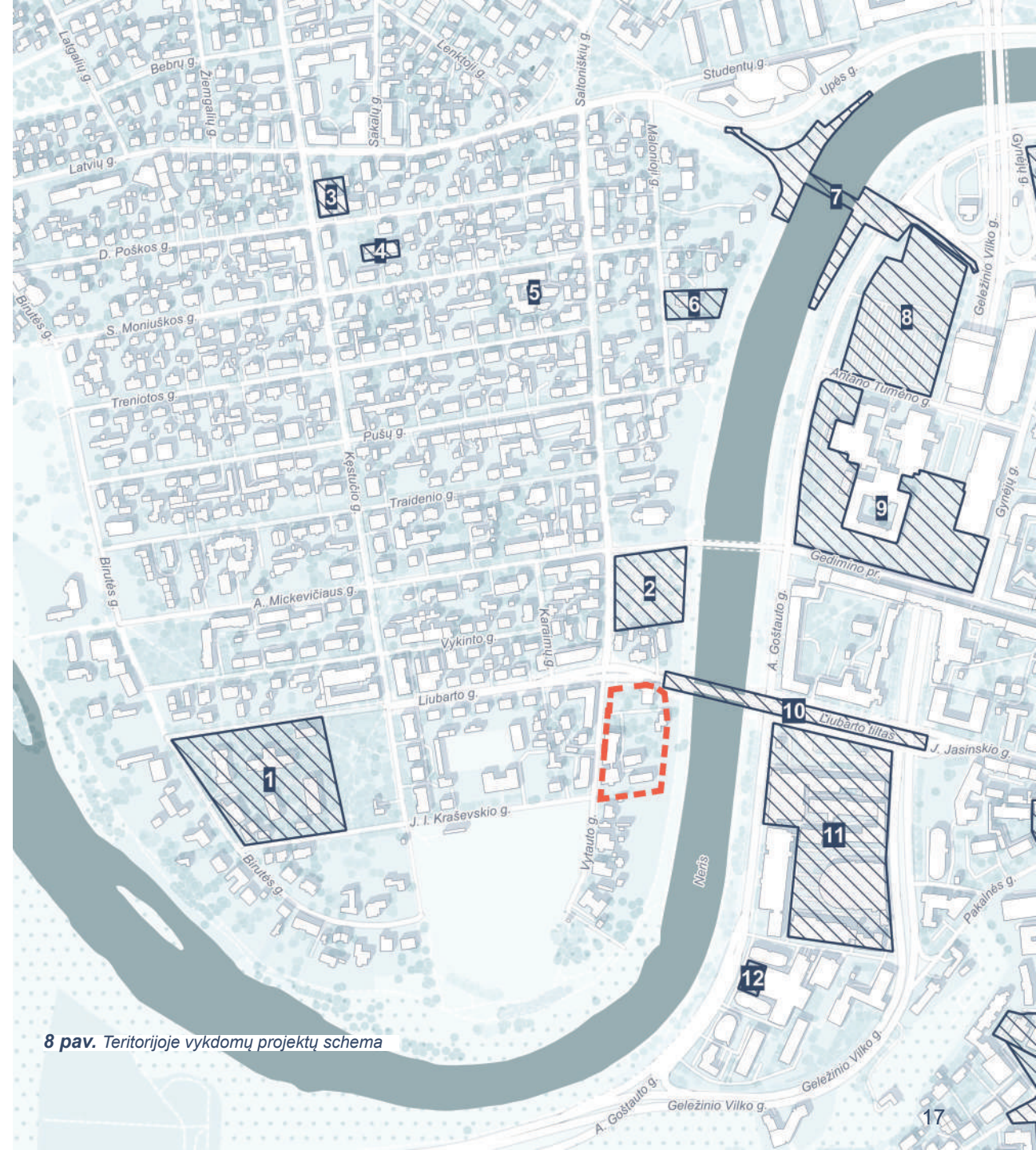
### EKSPLIKACIJA



Sklypo riba



Aplinkinėje teritorijoje vykdomi projektai



8 pav. Teritorijoje vykdomų projektų schema

### 1.2.13. TERITORIJOJE VYKDOMŲ PROJEKTŲ NUOTRAUKOS



Pastatų rekonstrukcija, Birutės g. 1



Eduardo Balsio skvero rekonstrukcija



Prekybos paskirties pastato Vilnius, Kęstučio g. 41A (ski. kad. nr. 0101/0039:111), rekonstravimo projektas



Nauja daugiabučio statyba „Žvėryno gildija“, D. Poškos g. 18



Daugiabučio rekonstrukcija, S. Moniuškos g. 10B

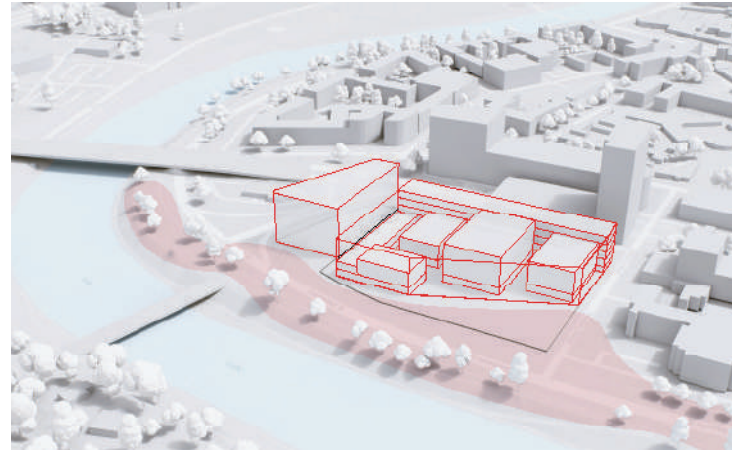


Daugiabučio rekonstrukcija, Malonioji g. 5

## 1.2.14. TERITORIJOJE VYKDOMŲ PROJEKTŲ NUOTRAUKOS



Pėsčiųjų tilto per Neris upę, nuo A. Goštauto g. iki Upės g.,  
Vilniuje statybos projektas



Vilniaus kongresų centras



Nepriklausomybės aikštės rekonstrukcija



Liubarto tilto remontas



Verslo trikampio konversija



Administracinės paskirties pastato A. Goštauto g. 40A,  
Vilniaus m. rekonstravimo projektas

## 1.2.15. ERDVINĖ STRUKTŪRA IR FUNKCINĖ PROGRAMA. IŠVADOS

### ĮVAIRIŲ PASLAUGŲ AŠIS:

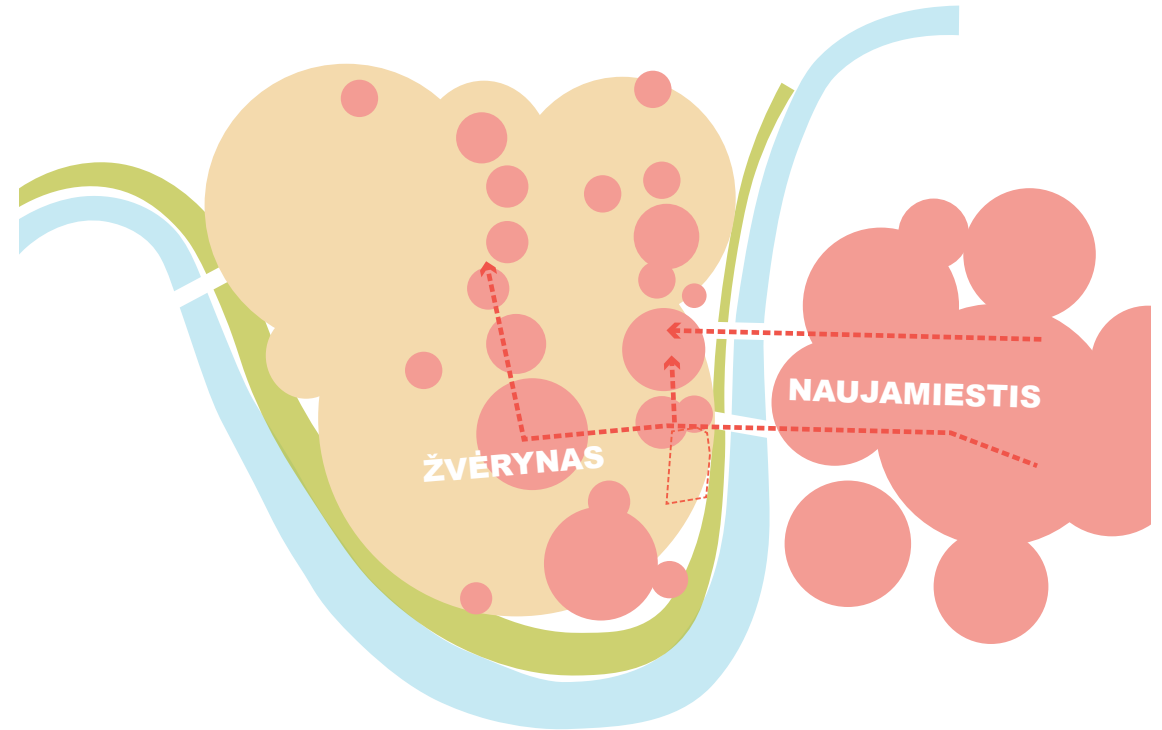
- Žvėryno rajone dominuoja gyvenamosios teritorijos, tačiau galima išskirti paslaugų ir komercijos koncentracijų zonas.
- Natūraliai, tiltų, kurie jungia su Naujamiesčiu, prieigos zonose, bei palei viešojo transporto trasas ir šiose sankryžose kuriasi įvairias paslaugas teikiančios įstaigos.
- Tiltas ne tik jungia skirtingas teritorijas, bet ir „įneša“ aktyvesnę teritoriją į kitą pusę.



**9 pav.** Komercines paslaugas teikiančios įstaigos Vytauto-Liubarto sankryžoje. Nuotrauka iš Google street .view



**10 pav.** Kultūros taškas po Liubarto tiltu Žėryno pusėje. Nuotrauka iš madeinvilnius.lt



**11 pav.** Paslaugų, komercijos, traukos objektų ir visuomeninių funkcijų apibendrinanti schema

### EKSPLIKACIJA

- ▭ Sklypo riba
- ▭ Pagrindinės paslaugų, komercijos ir visuomeninių funkcijų ašys
- ▭ Gyvenamosios teritorijos
- ▭ Mišrios teritorijos
- ▭ Neries krantinė
- ▭ Neries upė

## **1.3. ŽELDYNAI IR BENDRO NAUDOJIMO ERDVĖS**








### 1.3.1. GAMTINIS KARKASAS

Projekto vieta patenka į vieną iš svarbiausių funkcinių-struktūrinių elementų – **Nacionalinės svarbos Nerios migracijos koridorių**.

Sklypo teritorijoje gamtinio karkaso geologinis potencialas yra **stipriai pažeistas (S)**.

„**Stipriai pažeisto (degraduoto)** geologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) **užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų**, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka“ (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-96, dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo).

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Urbanizuotos gamtinio karkaso dalys
-  Nacionalinis migracijos koridorius
-  Regioninis vidinio stabilizavimo arealas
-  Mikroregioninis vidinio stabilizavimo arealas
-  Rajoninis vidinio stabilizavimo arealas
-  Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose

#### Gamtinio karkaso geologinis potencialas:

- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- S Stipriai pažeistas

Šaltinis: Vilniaus miesto interaktyvūs žemėlapiai, Bendrasis planas 2021, gamtinis karkasas







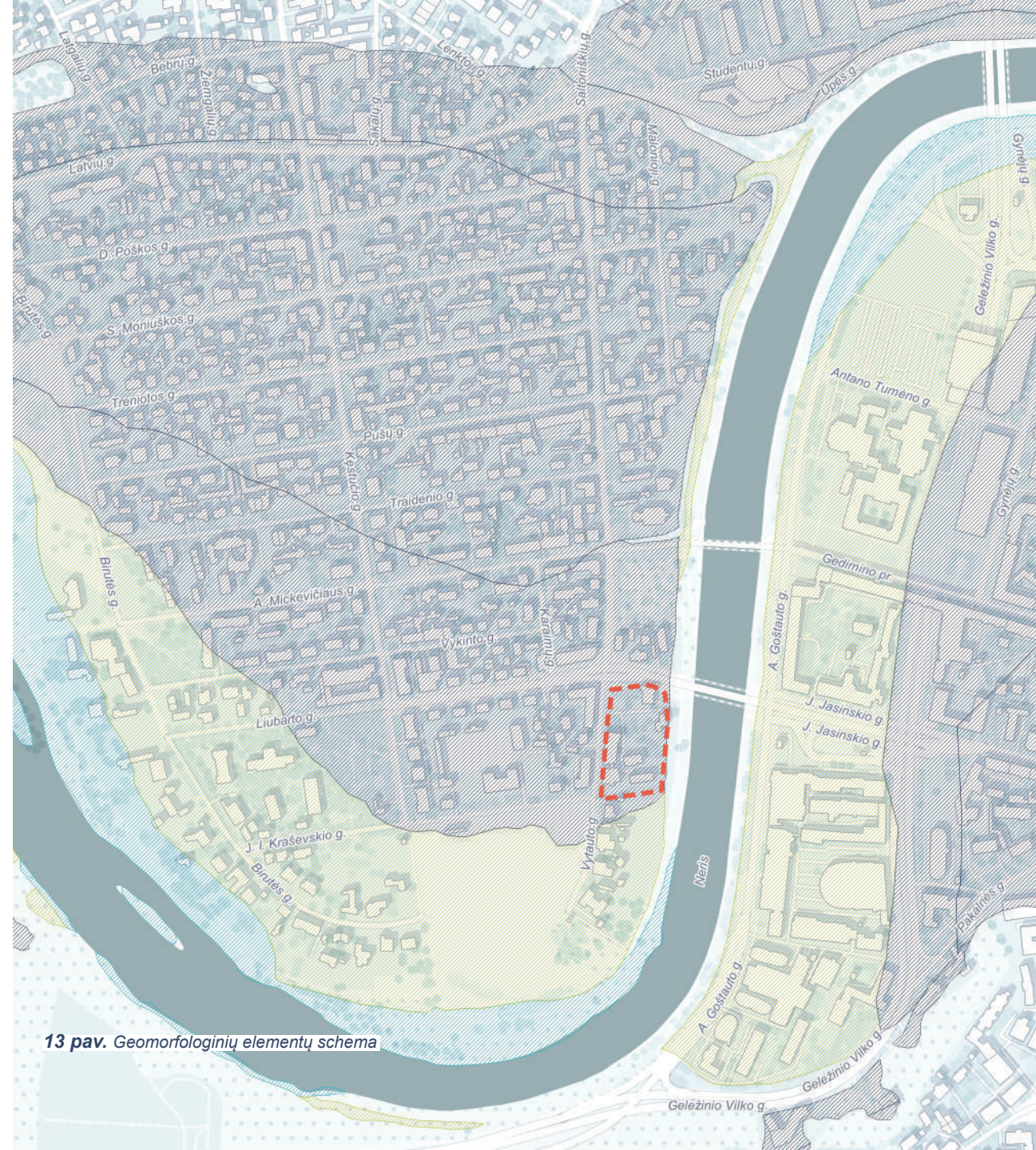
12 pav. Gamtinis karkaso schema

### 1.3.2. GEOMORFOLOGINIAI ELEMENTAI

Projekto teritorija yra išsidėsčiusi Neries upės vingyje, o jos rytinė dalis ribojasi su Neries upės slėniu. Geomorfologiniu požiūriu sklypas yra Neries upės slėnyje, **II viršsalpinėje terasoje**.

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Salpinės terasos
-  I viršsalpinės terasos
-  II ir III viršsalpinės terasos






13 pav. Geomorfologinių elementų schema

### 1.3.3. ŽELDYNAI IR VIEŠOS ERDVĖS

Projekto teritorijos rytinė sklypo dalis ribojasi su intensyviai naudojama želdynų teritorija, įsikūrusia šlaite, apaugusiame brandžiais medžiais. Šie želdiniai atlieka svarbų erdvinį vaidmenį – atriboja teritoriją nuo Nerios upės, taip sukurdami uždarumo pojūtį sklypo viduje. Be to, medžių masyvas formuoja aiškų kraštovaizdžio siluetą, kuris prisideda prie teritorijos vizualinio charakterio.

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Pėsčiųjų takai
-  Intensyviai naudojami želdynai

#### Viešos erdvės:

-  Aikštė
-  Sporto / žaidimų / šunų aikštynas
-  Kiemas
-  Pakrantė
-  Parkas
-  Skveras
-  Sporto aikštelė
-  Stadionas

Šaltinis: Vilniaus miesto interaktyvus žemėlapis, Bendrasis planas 2021, gamtinė aplinka, gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai



14 pav. Želdynų ir viešųjų erdvių schema

### 1.3.4. KELIONĖS IKI ŽELDYNŲ TERITORIJŲ

Projekto vieta pasižymi itin patogiu pasiekiamumu pėsčiomis iki aplinkinių viešųjų erdvių. Vos per 1 minutę galima nusileisti iki greta esančio Neries krantinės pėsčiųjų tako, einančio apatine terasos dalimi. Eduardo Balsio skveras pasiekiamas vos per 2 minutes, o iki Tbilisio skvero bei parkelio ties Liubarto ir Kęstučio gatvių sankryža galima nueiti per 5–6 minutes.

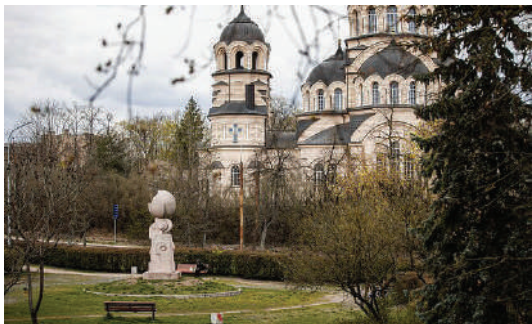
Teritorijoje esantys viešai prieinami želdynai:



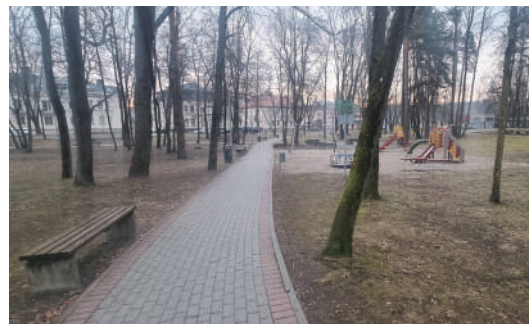
Neries krantinė



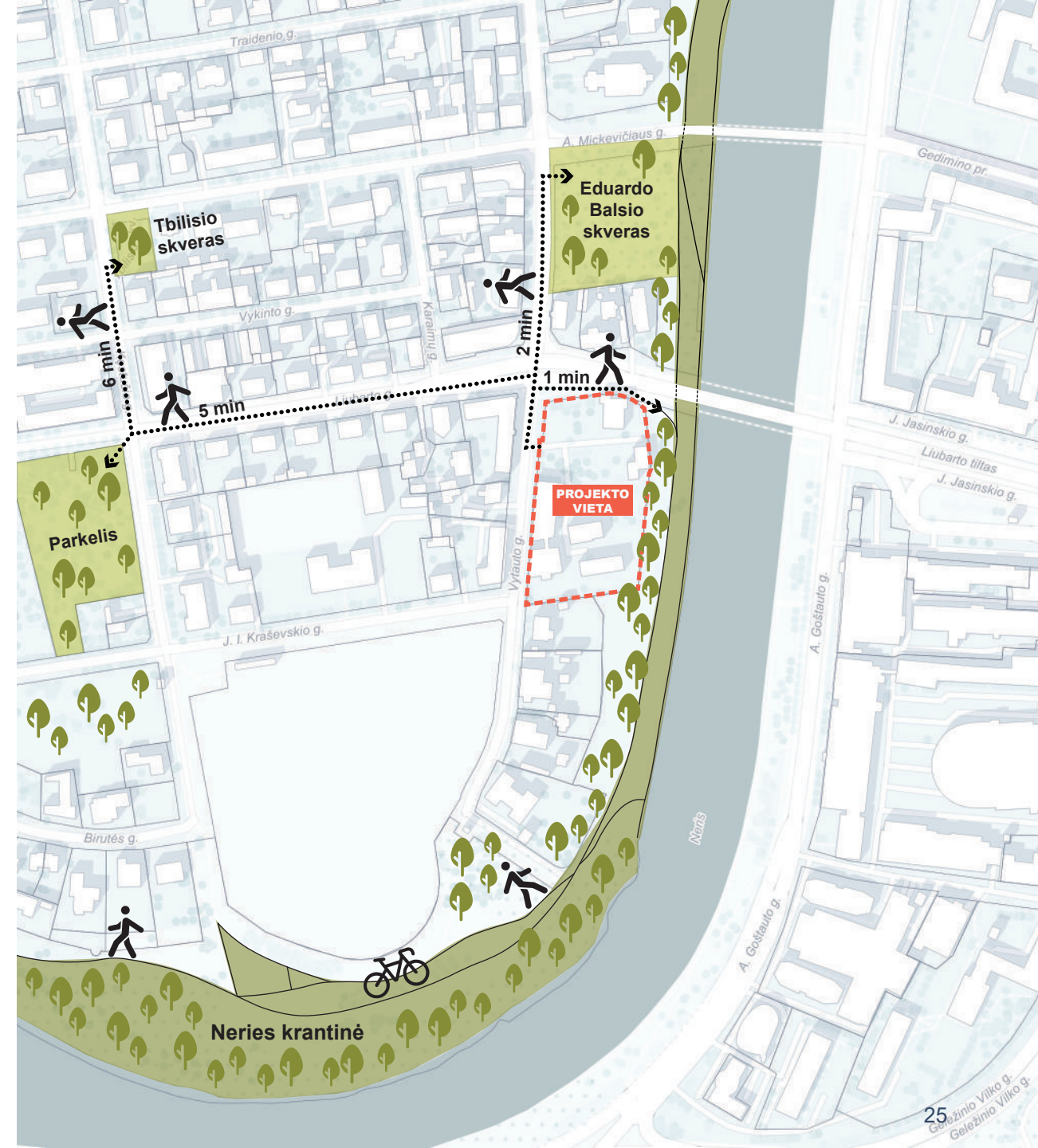
Tbilisio skveras



Eduardo Balsio skveras








Parkelis Liubarto g.

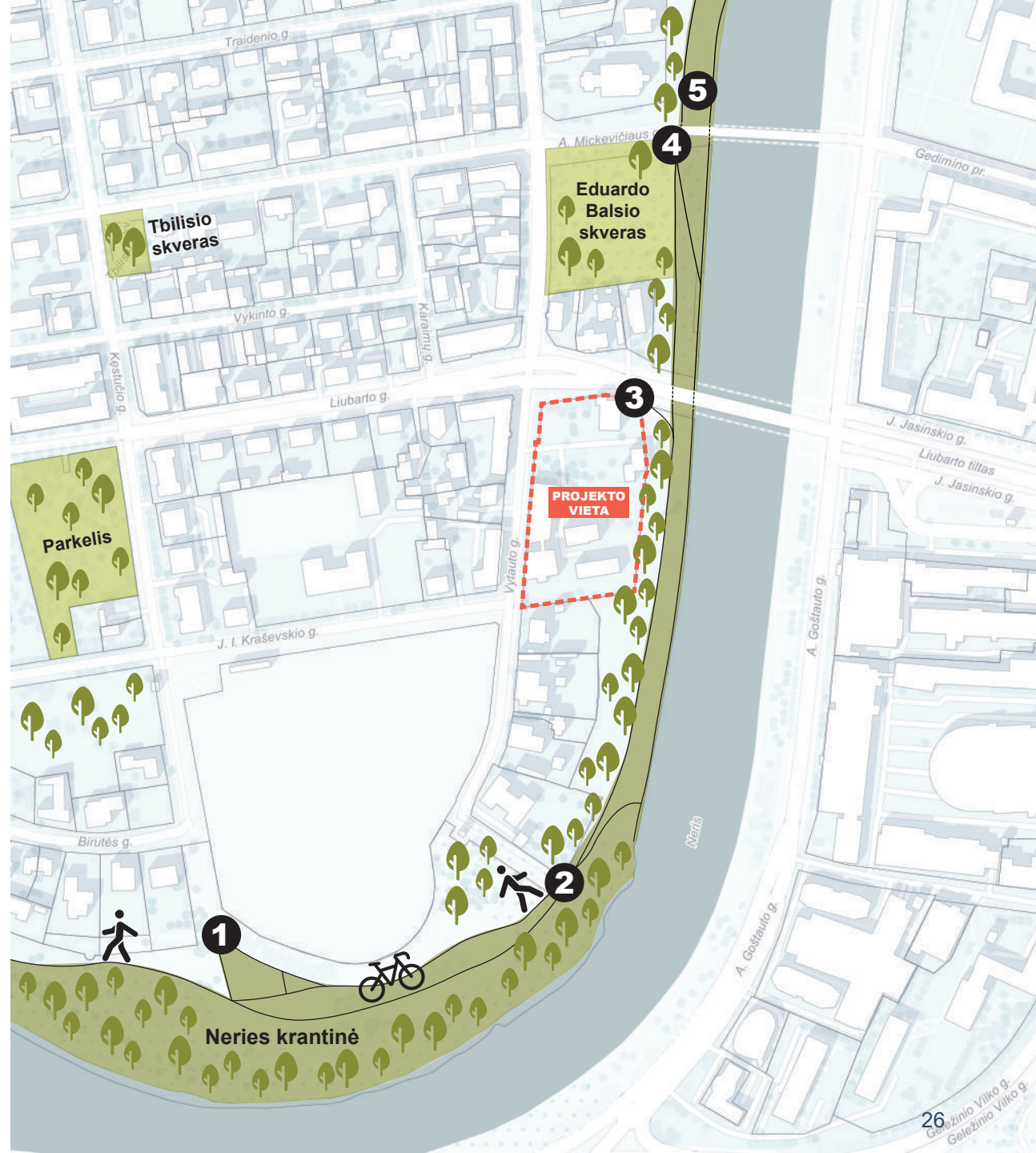


### 1.3.5. PATEKIMAS Į NERIES KRANTINĘ



#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Neries krantinė
-  Skveras / parkelis
-  Kelionė pėsčiomis
-  Krantinės pėsčiųjų ir dviračių takai
- 1** Patekimai į Neries krantinę



### 1.3.6. ŽELDYNAI IR BENDRO NAUDOJIMO ERDVĖS. IŠVADOS

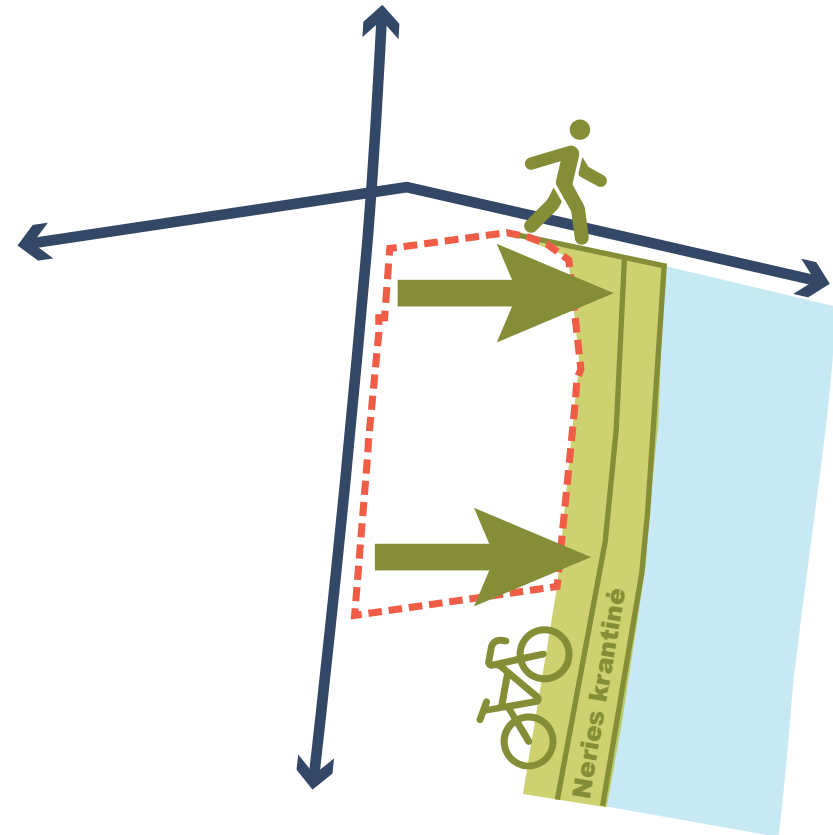
- Žvėryno rajone identifikuojami keturi pagrindiniai želdynai ir bendro naudojimo viešosios erdvės: parkelis ties Liubarto ir Kęstučio gatvių sankryža, Tbilisio ir Eduardo Balsio skverai bei Neries krantinė. Šios erdvės atlieka svarbų rekreacinį ir socialinį vaidmenį.
- Didžiausia ir reikšmingiausia viešoji erdvė teritorijoje yra Neries krantinė, kuri juosia Žvėryno rajoną tarsi pasaga ir veikia kaip pagrindinė rekreacinė ašis, integruojanti gamtines ir urbanistines struktūras. Ji užtikrina ne tik gyventojų rekreacinius poreikius, bet ir vizualinį bei funkcinį ryšį su miesto upės kraštovaizdžiu.
- Projekto vieta pasižymi **tiesioginiu ryšiu su šia pagrindine viešąja erdve – Neries krantine**. Šiuo metu iš sklypo į krantinę galima patekti per šiaurinėje dalyje esančius laiptus prie Liubarto tilto. Kitų tiesioginių jungčių tarp sklypo ir upės pakrantės šiuo metu nėra.



**16 pav.** Patekimas į Neries krantinę šalia Liubarto tilto.  
Nuotrauka iš Google.street.view



**17 pav.** Neries krantinė, Liubarto tiltas ir jo patiltė.  
Nuotrauka iš menoavily.org



**15 pav.** Tiesioginio ryšio tarp sklypo ir Neries krantinės schema

#### EKSPLIKACIJA

- ▬ Sklypo riba
- ▬ Neries krantinė
- ▬ Neries upė
- ▬ Pėsčiųjų ir dviračių takai
- ▬ Autotransporto gatvės

## **1.4. SUSISIEKIMAS**











### 1.4.3. SUSISIEKIMAS VIEŠOJU TRANSPORTU

Projekto teritorijos pasiekiamumas viešuoju transportu yra tiesiogiai susijęs su Liubarto tiltu, per kurį nutiesta troleibusų linija. Greta teritorijos, Liubarto gatvėje, įrengta viešojo transporto stotelė „Liubarto tiltas“, kurioje stoja 11 maršruto autobusas, kursuojantis maždaug kas 20–30 minučių, bei trys troleibusų maršrutai – 1, 3 ir 7. 1 ir 3 maršruto troleibusai stoja kas 15–20 minučių, o 7 maršruto troleibusas – maždaug kas 10 minučių, užtikrindamas dažnesnį susisiekimą.

Be to, aplink nagrinėjamą teritoriją, maždaug 500 metrų spinduliu, išsidėstę papildomi viešojo transporto sustojimai, kuriuose autobusų ir troleibusų maršrutai vidutiniškai stoja kas 15 minučių, užtikrindami patogų ir reguliary susisiekimą su miesto centrinėmis bei periferinėmis dalimis.

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Kelionė dviračiu 5 min
-  Kelionė dviračiu 10 min
-  Kelionė dviračiu 15 min
-  Viešojo transporto maršrutai
-  Viešojo transporto stotelės



21 pav. Susisiekimo viešuoju transportu schema







## 1.4.4. SUSISIEKIMAS DVIRAČIU

Greta projekto teritorijos, palei rytinę sklypo ribą, driekiasi esama dviračių trasa, einanti išilgai Neris krantinės. Per Liubarto tiltą užtikrinamas tiesioginis dviračių takų ryšys su Gedimino prospektu, iš kur patenkama į Naujamiestį.



23 pav. Dviračių srautai, strava.com duomenys

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Esamos dviračių trasos
-  Planuojamos dviračių trasos
-  Kelionė dviračiu 5 min
-  Kelionė dviračiu 10 min
-  Kelionė dviračiu 15 min



22 pav. Susisiekimo dviračiu schema

## 1.4.5. PRIEPLAUKOS IR VANDENS APSAUGOS ZONA

Greta projekto teritorijos teka Neris upė, kurios paviršinių vandens telkinių apsaugos zona siekia 10 metrų. Ši zona apima apatinės terasos pėsčiųjų taką bei dalį šlaito, kylant link antrosios terasos, kurioje įrengtas dviračių takas.

Taip pat netoli projekto teritorijos – ties Eduardo Balsio skveru – numatoma įrengti prieplauką su jai reikalinga aptarnavimo infrastruktūra. Šis sprendinys sustiprina teritorijos ryšį su upe, didina jos rekreacinį potencialą ir gali prisidėti prie viešųjų erdvių aktyvinimo.

### EKSPLIKACIJA



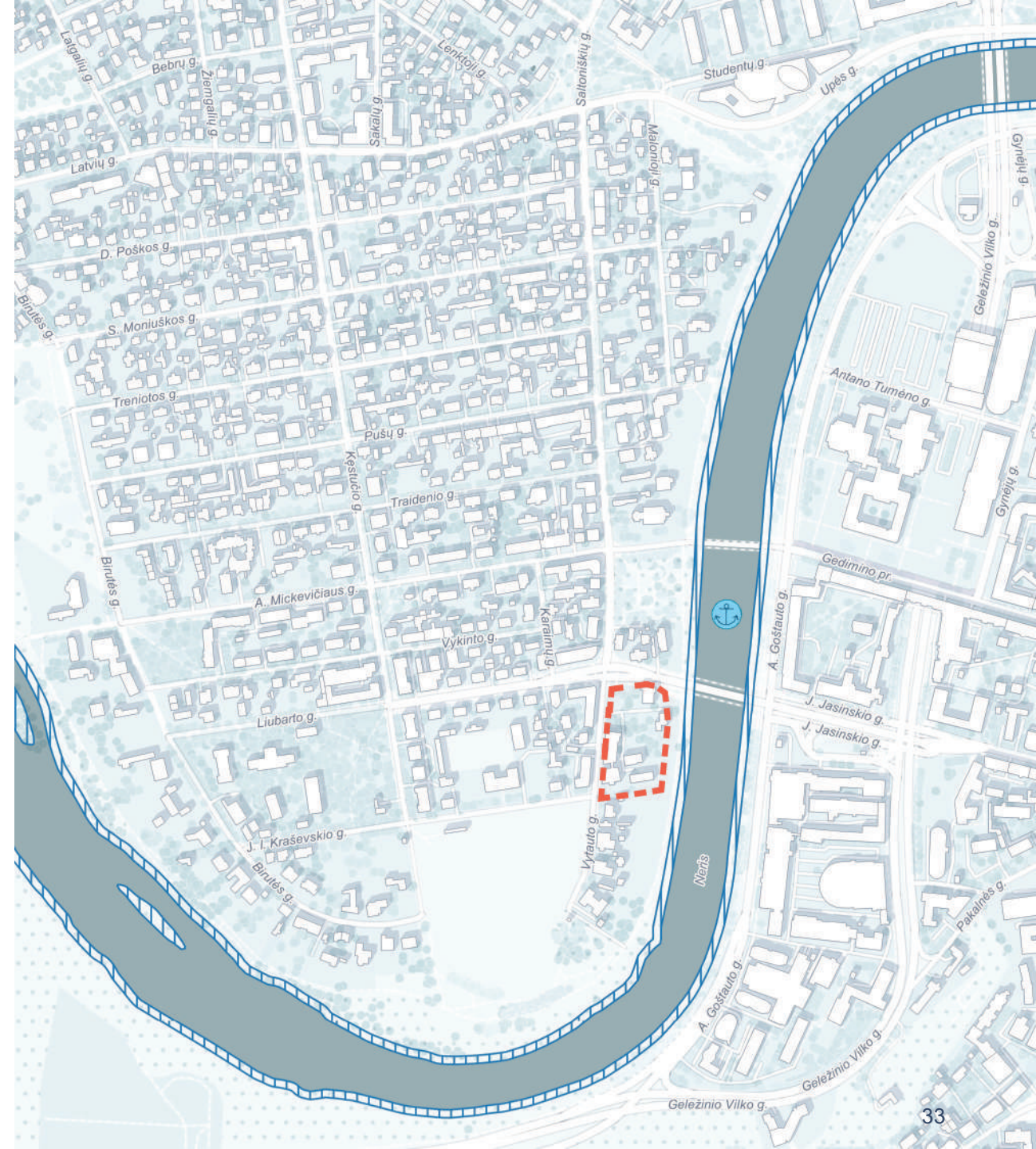
Sklypo riba



Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos



Planuojamos prieplaukos su jų aptarnavimui skirta infrastruktūra



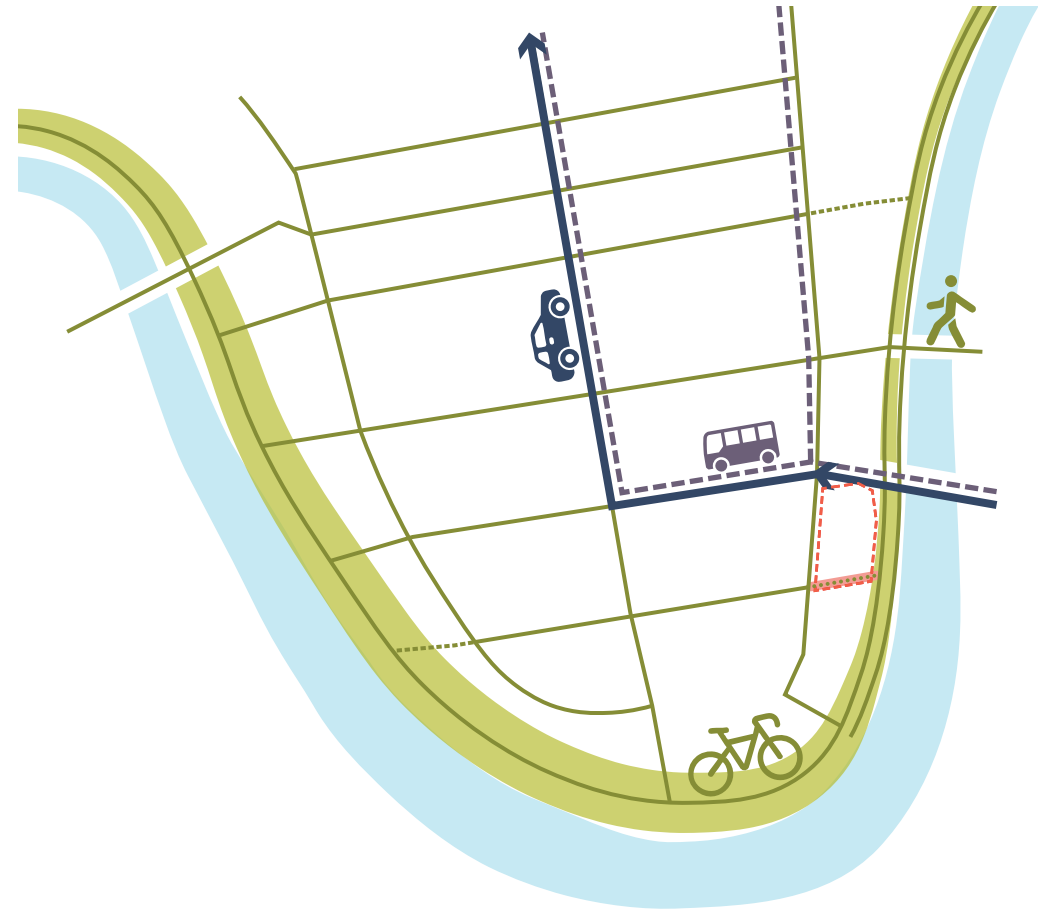
## 1.4.6. SUSISIEKIMAS. IŠVADOS

### Aktyvus mazgas:

- Projekto vieta yra strategiškai svarbioje vietoje – aktyviame mazge, susiformavusiame Liubarto ir Vytauto gatvių sankirtoje. Ši sankryža užtikrina intensyvų transporto srautų judėjimą, o per Liubarto tiltą vyksta vienas pagrindinių autotransporto įvažiavimų į Žvėryno rajoną.
- Pėsčiųjų judėjimo struktūra kiek kitokia – pagrindinis patekimas į Žvėryną bei Naujamiesčio teritoriją vyksta per Žvėryno tiltą, o rajono viduje vyrauja kvartalinė pėsčiųjų judėjimo logika, paremta smulkesniais takais ir gatvelėmis, pritaikytais gyventojų kasdieniam judėjimui.
- Priegos prie Neries krantinės yra nevienalytės – dalis jų susiformavusios natūraliai, kaip žmonių išvaikščioti takai, liudijantys apie realius judėjimo poreikius. Tuo tarpu pietinėje projekto vietos dalyje esanti jungtis su pakrante iš J. I. Kraševskio g. yra nutrūkusi, ribodama tiesioginį ryšį su svarbia rekreacine erdve.
- Viešojo transporto prieinamumas aplink projekto vietą yra geras – čia veikia keletas stotelių, išsidėsčiusių greta pagrindinių Žvėryno transporto arterijų: Vytauto ir Kęstučio gatvių. Toks susisiekimo modelis užtikrina patogų ryšį tiek su miesto centru, tiek su kitomis Vilniaus dalimis.

### EKSPLIKACIJA

- ▬ Sklypo riba
- ▬ Neries krantinė
- ▬ Neries upė
- ▬ Pėsčiųjų judėjimas
- ▬ Automobilių judėjimas
- ▬ Viešojo transporto judėjimas
- ▬ Žmonių pravaikščioti suformuoti takai
- ▬ Nutrūkęs ryšys



24 pav. Pėsčiųjų, dviračių, automobilių ir viešojo transporto susisiekimo apibendrinanti schema

## **2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI**

## 2.1. VYSTYMO REŽIMŲ SKIRTINGUOSE TDP PALYGINIMAS

	Detalusis planas (DP)	Vilniaus miesto bendrasis planas (BP)	Vilniaus miesto bendrasis planas (BP) - nekilnojamas kultūros paveldas	Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektas
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	≤ 1,2	0,6	≤ 1,0	Neregamentuojama
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumas (%)	≤ 55	80	Neregamentuojama	10-40%
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m)	≤ 18,28	20	20	Iki 5 aukštų su pastoge
Vyraujantis užstatymo aukštis	Neregamentuojama	3 aukštai	16 m	Neregamentuojama
Užstatymo tipas	Komponentinis	mv (miesto vilų); vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas)	Dominuoja gamtinės struktūros elementai, perimetrinis užstatymas	Komponentiškai išsklaidytas (pagal planinę - erdvinę struktūrą supančios aplinkos atžvilgiu dažniausiai atvira užstatymo struktūra.)
Paskirtis	Komercinės ir visuomeninės paskirties teritorija	KT (kitos paskirties žemė)	Neregamentuojama	Neregamentuojama
Galimi žemės naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos (negyvenamieji administraciniai, bankų, ambasadų ir kitų organizacijų viešbučių paskirties pastatai); Visuomeninės paskirties teritorijos (negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo paskirties pastatai)	G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos); G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos); K (Komercinės paskirties objektų teritorijos); V (Visuomeninės paskirties teritorijos); R (Rekreacinės teritorijos); B (Bendro naudojimo teritorijos); I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos); E (Atskirųjų želdynų teritorijos).	Neregamentuojama	Neregamentuojama
Kiti reikalavimai	-	-	Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.	-



## 2.2.1. BP TEKSTINIAI REGLAMENTAI

- 02** UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.
- 03** Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).
- 04** Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.
- 05** Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.
- 10** Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;
- 18** Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2).
- 32** Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 33** Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- 35** Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

## 2.2.2. BP PLANUOJAMAS UŽSTATYMO TIPAS







Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nagrinėjama projekto vieta patenka į planuojamą miesto vilų, vienbučių ir dvibučių pastatų užstatymo tipą. Didžioji dalis Žvėryno teritorijos taip pat priskiriama šiam užstatymo tipui.

Teritorijos užstatymo tipas	Kodas	Teritorijos užstatymo tipo aprašymas
Miesto vilų	mv	Šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratai artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.
Vienbutis ir dvibutis užstatymas	vd	Ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

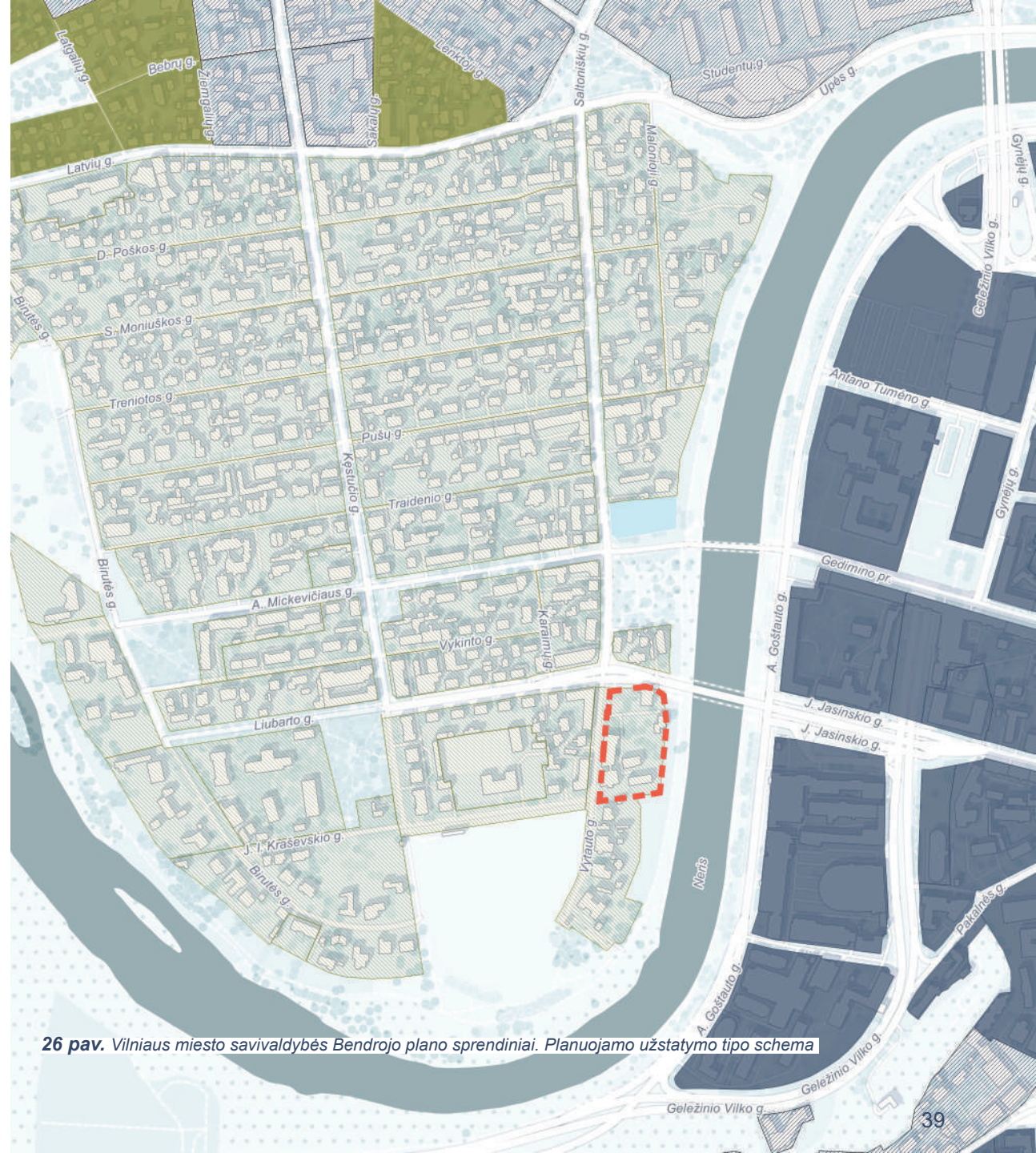
„BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritariti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros.“ (Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas, trečias skirsnis, 19 punktą)

### EKSPLIKACIJA

Planuojamas užstatymo tipas pagal bendrąjį planą:

-  Sklypo riba
-  Atskirai stovintys pastatai
-  Miesto vilos
-  Miesto vilos, vienbutis ir dvibutis užstatymas
-  Perimetrinis reguliarus
-  Perimetrinis reguliarusis, miesto vilos

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio sprendiniai. Planuojamas užstatymo tipas.



26 pav. Vilniaus miesto savivaldybės Bendrojo plano sprendiniai. Planuojamo užstatymo tipo schema

### 2.2.3. BP DIDŽIAUSIAS LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, didžiojoje dalyje Žvėryno teritorijos nustatytas maksimalus leistinas sklypų užstatymo tankis siekia 40 %.

Tuo tarpu nagrinėjamoje projekto vietoje nustatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis yra 80 %, kas atitinka centrinėms miesto dalims būdingus reglamentus – tokie patys rodikliai taikomi ir Vilniaus miesto Naujamiesčio teritorijoje. Šis reglamentas atspindi teritorijos kaip intensyvesnio miesto audinio dalies potencialą, esantį tranzitinėje, centrinės urbanistinės struktūros prieigoje.

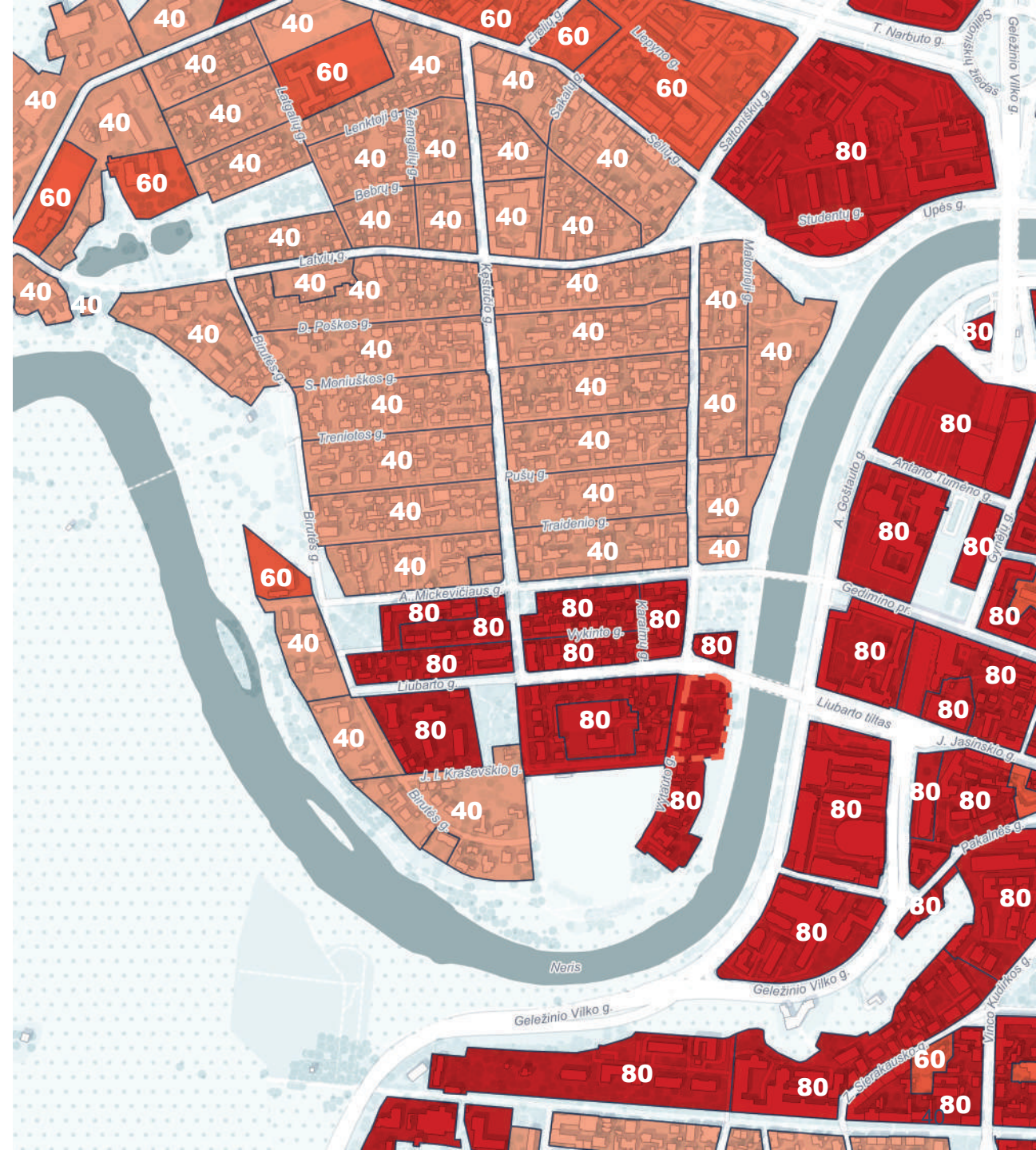
#### EKSPLIKACIJA

 Sklypo riba

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (proc.) pagal BP:

-  40
-  60
-  80

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio sprendiniai. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis



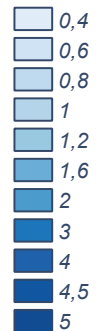
## 2.2.4. BP DIDŽIAUSIAS LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nagrinėjama projekto vietoje didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,6.

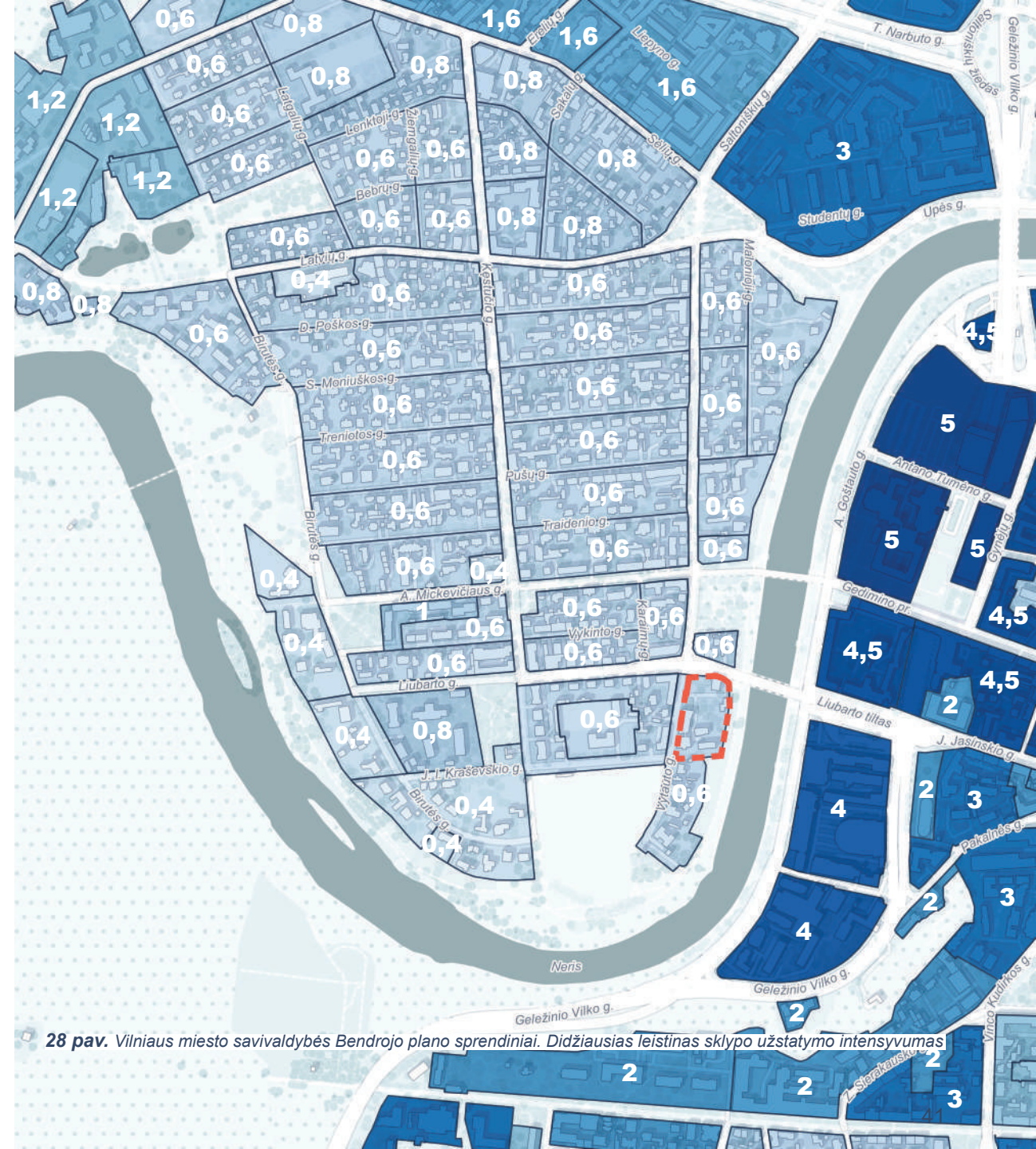
### EKSPLIKACIJA

 Sklypo riba

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (vnt. dalis) pagal BP:



Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio sprendiniai. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas.



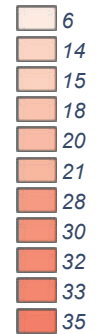
## 2.2.5. BP DIDŽIAUSIAS LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius didžiausias leistinas pastatų aukštis sklypo teritorijoje yra 20 metrų.

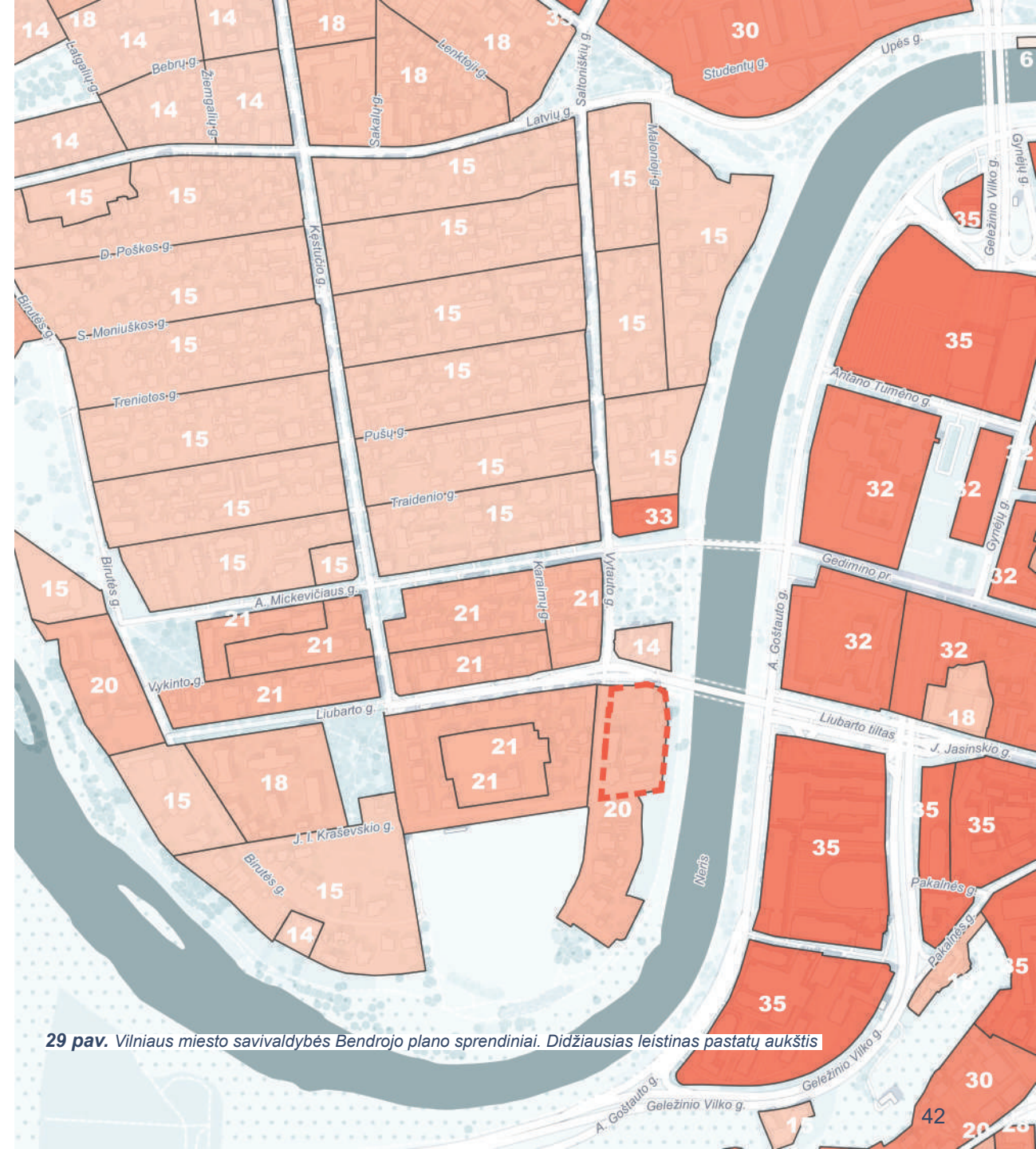
### EKSPLIKACIJA

 Sklypo riba

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus pagal BP:



Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio sprendiniai. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo aukštis



29 pav. Vilniaus miesto savivaldybės Bendrojo plano sprendiniai. Didžiausias leistinas pastatų aukštis

## 2.2.6. BP VYRAUJANTIS PASTATŲ AUKŠTIS

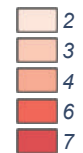
Sklypo teritorijoje vyraujantis „foninis“ pastatų aukštis – 3 aukštai.

### EKSPLIKACIJA

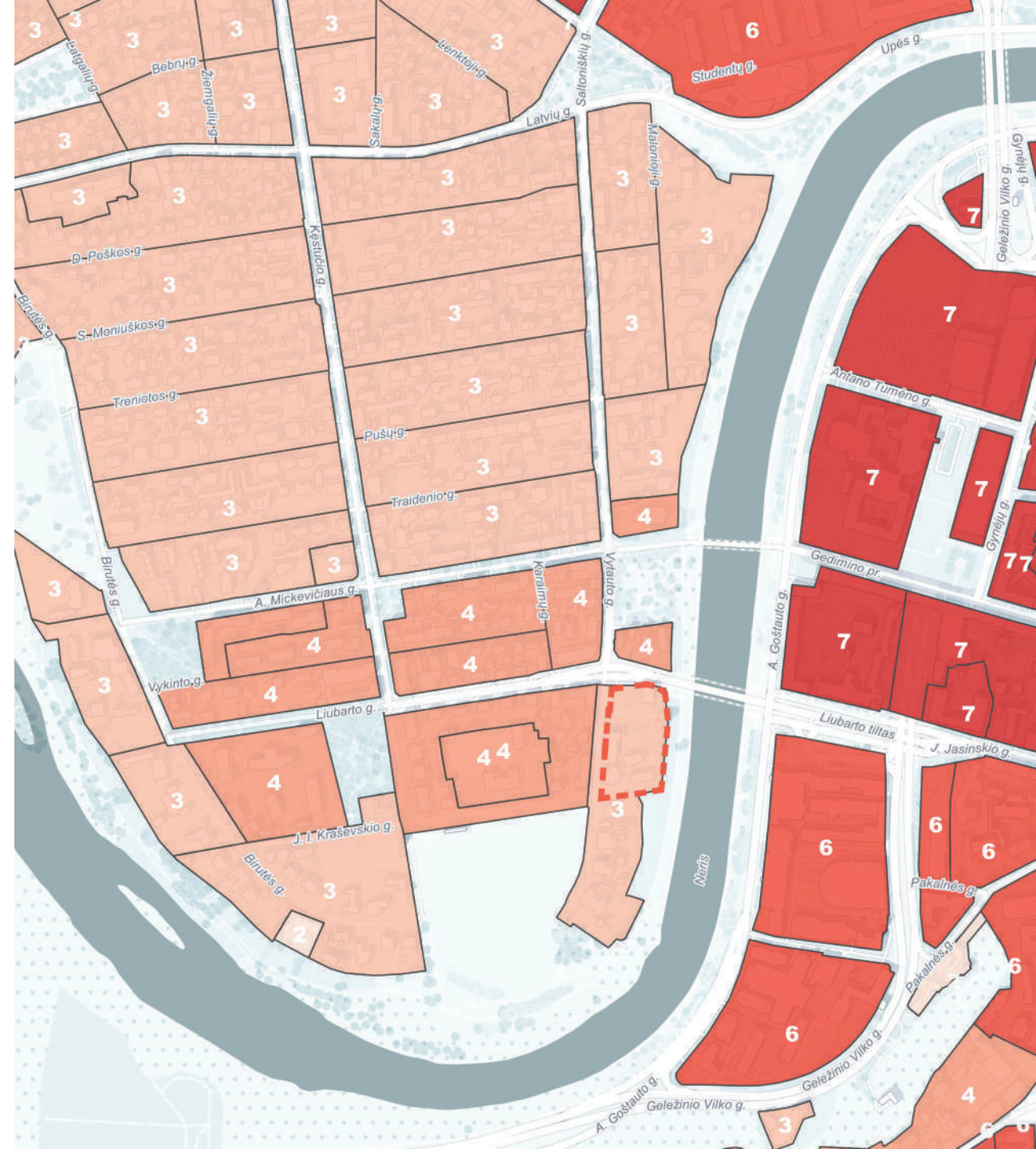
 Sklypo riba

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)

pagal BP:



Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio sprendiniai. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis



## 2.2.7. BP INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS ĮMOKOS ZONA

Projekto vieta patenka į 2 infrastruktūros plėtros įmokos zoną – formuojamą kompaktišką miesto centrą.

Infrastruktūros mokestis būtų lygus 30 Eur už vieną kv. m.

### EKSPLIKACIJA



Sklypo riba

1 - Istorinis miesto centras - senamiestis ir Lukiškės

2 - Formuojamas kompaktiškas miesto centras

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Infrastruktūros plėtros įmokos zonos schema





30 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Infrastruktūros plėtros įmokos zonos schemos iškarpa

## 2.2.8. BP TERITORIJOS ĮGYVENDINIMO PRIORITETAS

Projekto vieta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane patenka į prioritetinės plėtros teritoriją.

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  1 - Prioritetinės plėtros teritorija

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Teritorijos įgyvendinimo prioritetas.



## 2.2.9. BP KULTŪROS PAVELDAS

Teritorijos dalies žymėjimai (kodas) **viz-zver-3**  
Pavadinimas **Žvėrynas**

### Teritorijos tvarkymo prioritetai:

Gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritentinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė.

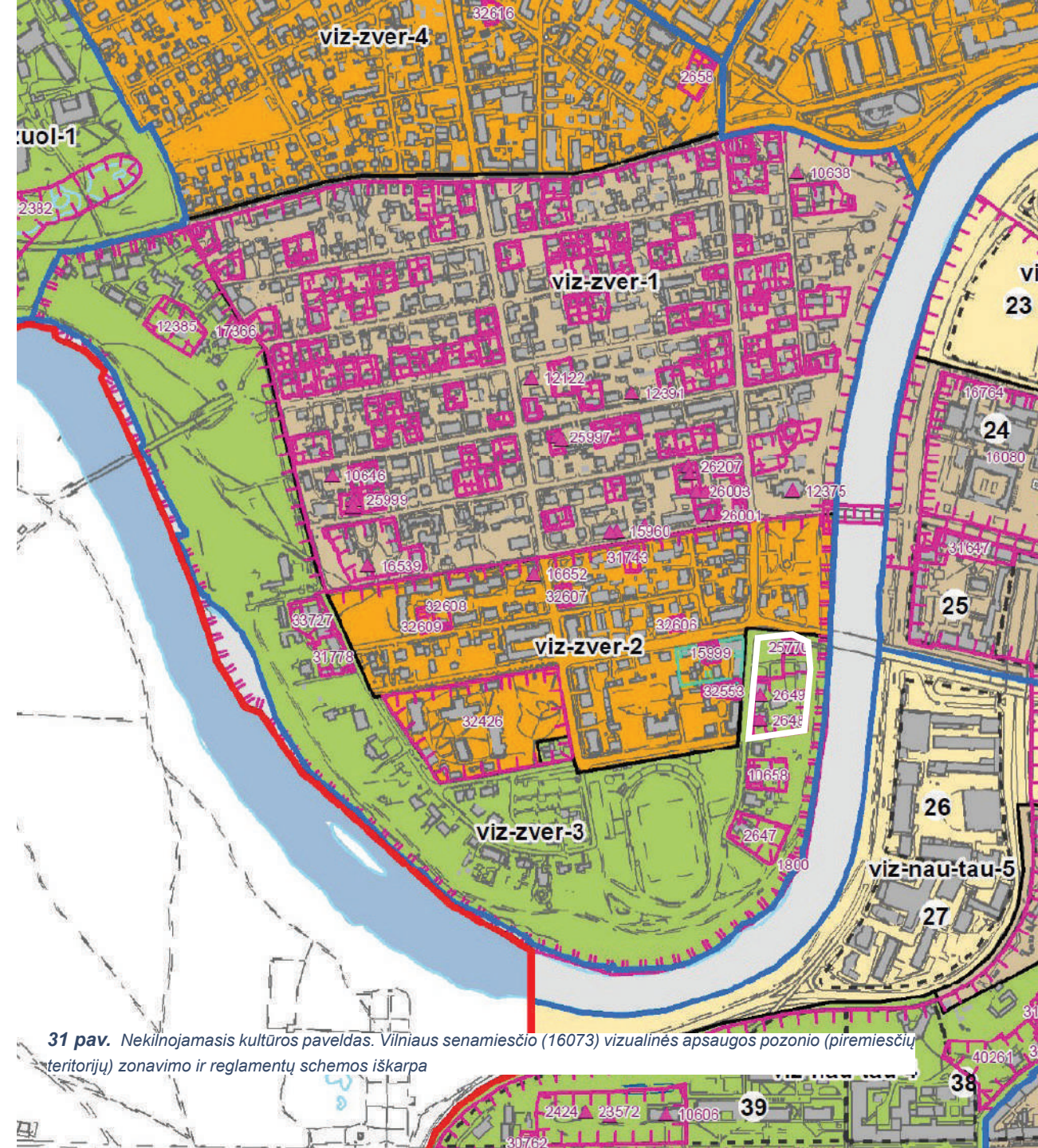
Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Dominuoja gamtinės struktūros elementai, miesto vilų, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą	<b>Dominuoja gamtinės struktūros elementai, perimetris užstatymas</b>
UI – didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	≤ 0,6	≤ 1,0
F – vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	12	16
D – didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto)	15	20
VT – vertybės teritorijos kodas Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre	<b>33652, 37976</b>	
Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas	<b>Saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.</b>	

### EKSPLIKACIJA

■ Dominuojantys gamtiniai elementai

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Aikškinamasis raštas. Priedas 2. nekilnojamas kultūros paveldas.

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema



31 pav. Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemas iškarpa

## 2.2.8. BP KULTŪROS PAVELDAS – APŽVALGOS TAŠKAI




Projekto teritorija apžvelgiama iš šių apžvalgos taškų:

1. Pilies (Gedimino) kalnas
2. Trijų Kryžių kalnas
3. Altarijos kalvyno PV kalva, vad. Altanos kalnu
4. Šv. Jonų bažnyčios varpinė
5. Senamiesčio panorama nuo pėsčiųjų pasažo dešiniajame Neris krante jungiančio Kalvarijų gatvę su „Lietuvos“ Viešbučio prieigomis
6. Lukiškių panorama nuo Tauro kalno
7. Šeškinės kalvų šlaitai

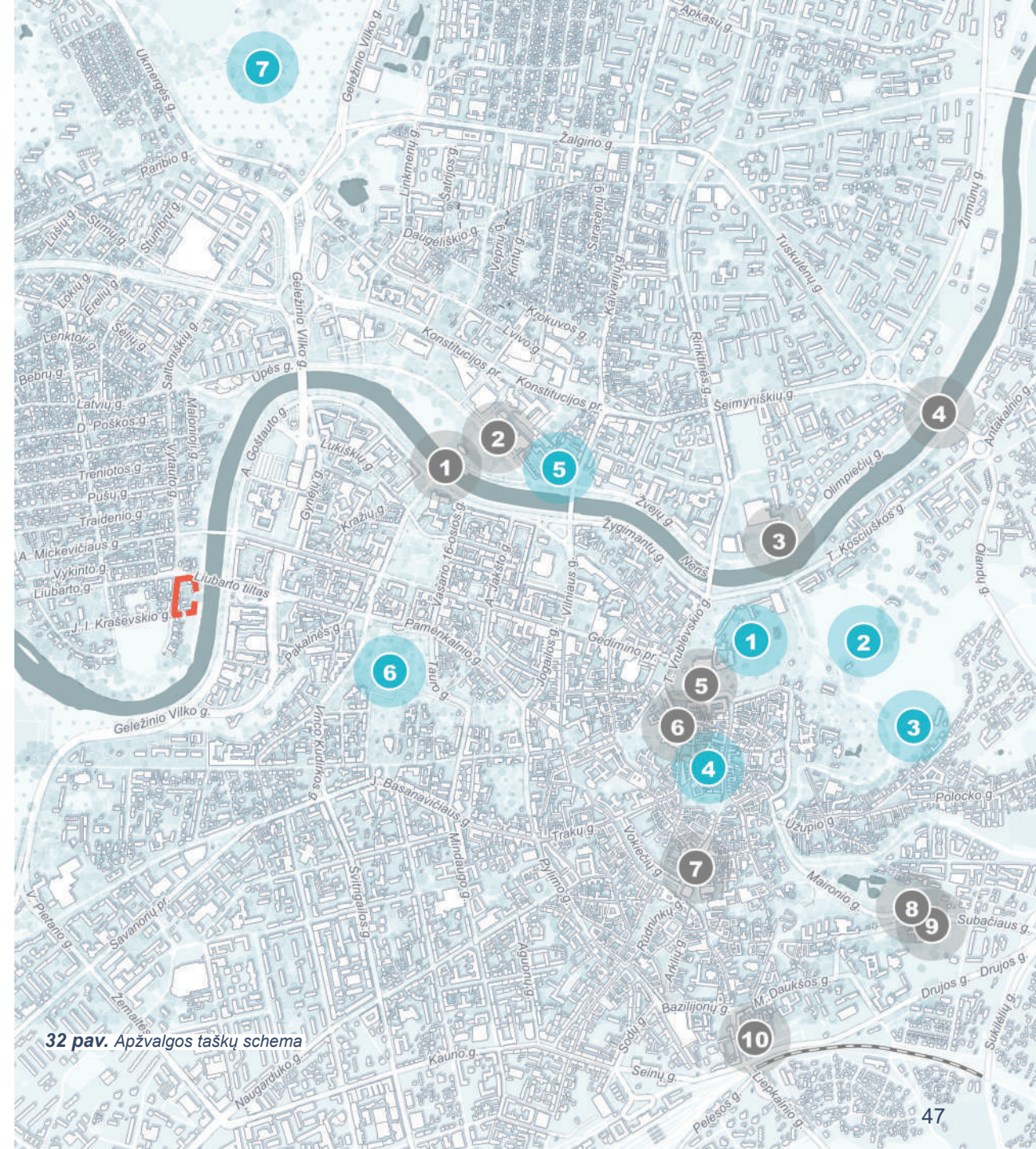
Apžvalgos taškai, iš kurių neįmanoma apžvelgti projekto vietas:

1. Baltasis tiltas per Nerį
2. Prekybos centro VCUP terasa
3. Aikštė šalia Vilniaus koncertų ir sporto rūmų
4. Žirmūnų tiltas
5. Katedros aikštė
6. S. Daukanto aikštė
7. Rotušės aikštė
8. Subačiaus ir Maironio gatvių sankirta
9. Apžvalgos aikštelė Subačiaus gatvėje
10. Šalia Lapų g. (ties Šv. Nikodemo painėmis)

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Apžvalgos taškai, iš kurių neįmanoma apžvelgti projekto vietas
-  Apžvalgos taškai, iš kurių apžvelgiama projekto vieta

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, kultūros paveldas-priemiesčiai sprendiniai, apžvalgos taškai



32 pav. Apžvalgos taškų schema

## 2.3. DETALIEJI PLANAI

### 2.2.11. ŽVĖRYNO PIETINĖS DALIES DETALUSIS PLANAS (1998 M.)

TPD registravimo Nr.

T00054467

TPD planavimo rūšis ir porūšis










Kompleksinis, Detalusis planas

Pagal Žvėryno pietinės dalies detalų planą projekto vieta patenka į visuomeninės paskirties (V) teritoriją. Dauguma aplinkinių sklypų yra daug mažesni ir priskiriami gyvenamosios paskirties (G) teritorijoms. Taip pat netoli projekto vietos yra didelė rekreacinė (R) teritorija.

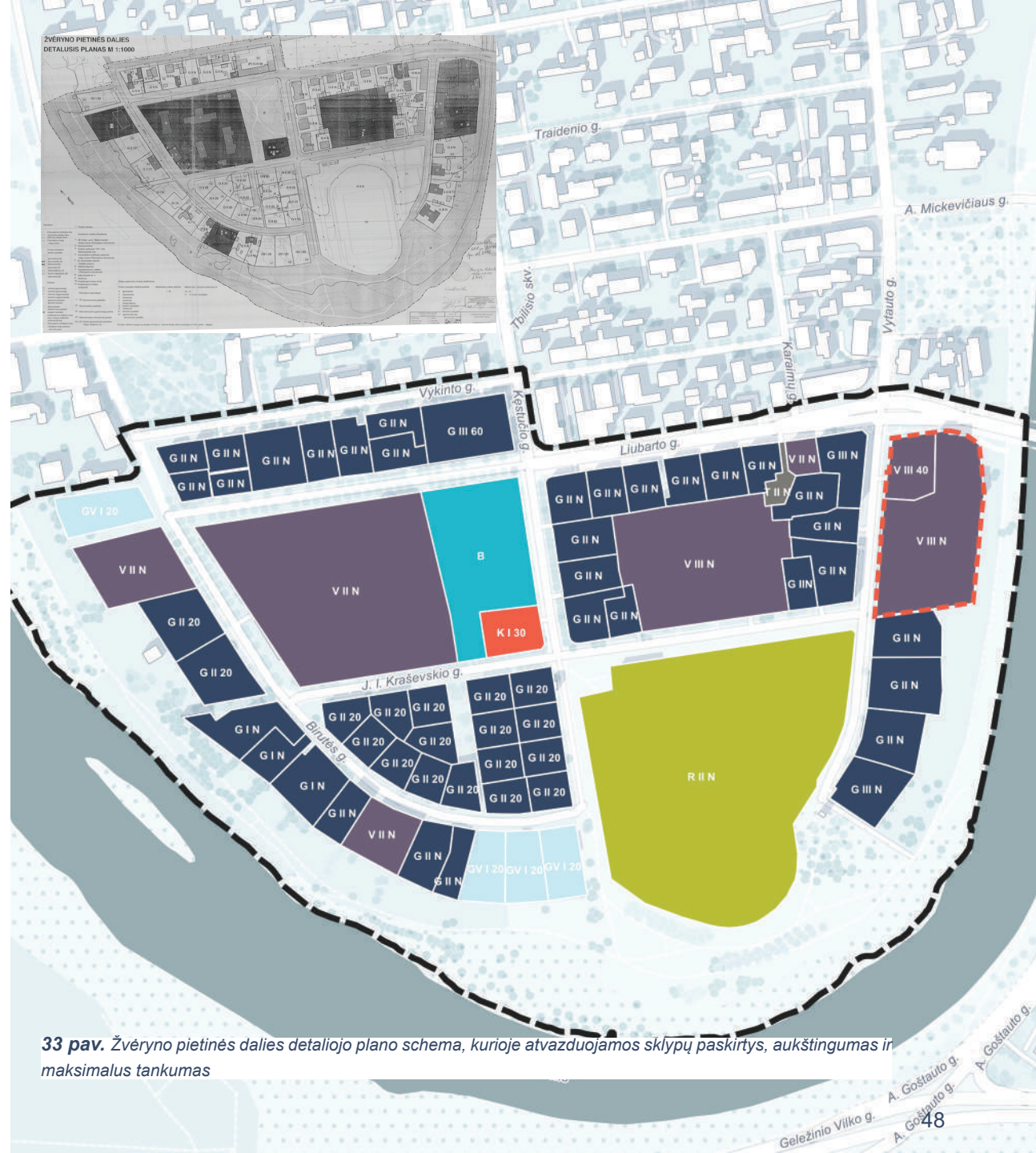
Projekto vietai aktualu:

- Sklypo paskirtis visuomeninė (V);
- Maksimalus aukštų skaičius sklype – 3 aukštai;
- Projekto vieta padalinta į du sklypus;
- Mažesnio sklypo maksimalus užstatymo tankumas yra 40 proc.;
- Didesnio sklypo maksimalus užstatymo tankumas numatytas normose.

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Gyvenamoji paskirtis (G)
-  Gyvenamoji arba visuomeninė paskirtis (GV)
-  Bendro naudojimo paskirtis (B)
-  Visuomeninė paskirtis (V)
-  Komercinė paskirtis (K)
-  Infrastruktūros paskirtis (T)
-  Rekreacinė paskirtis (R)
-  Detaliojo plano riba
- I-III Maksimalus aukštų skaičius
- 20-60 Maksimalus užstatymo tankumas (proc.)
- N Maksimalus užstatymo tankumas numatytas normose

Šaltinis: Žvėryno pietinės dalies detalusis planas (T00054467)














33 pav. Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano schema, kurioje atvaizduojamos sklypų paskirtys, aukštingumas ir maksimalus tankumas

### 2.3.1. ŽVĒRYNO PIETINĖS DALIES DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS SKLYPUOSE VYTAUTO G. 15 TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO PAGRINDU (2022 M.)

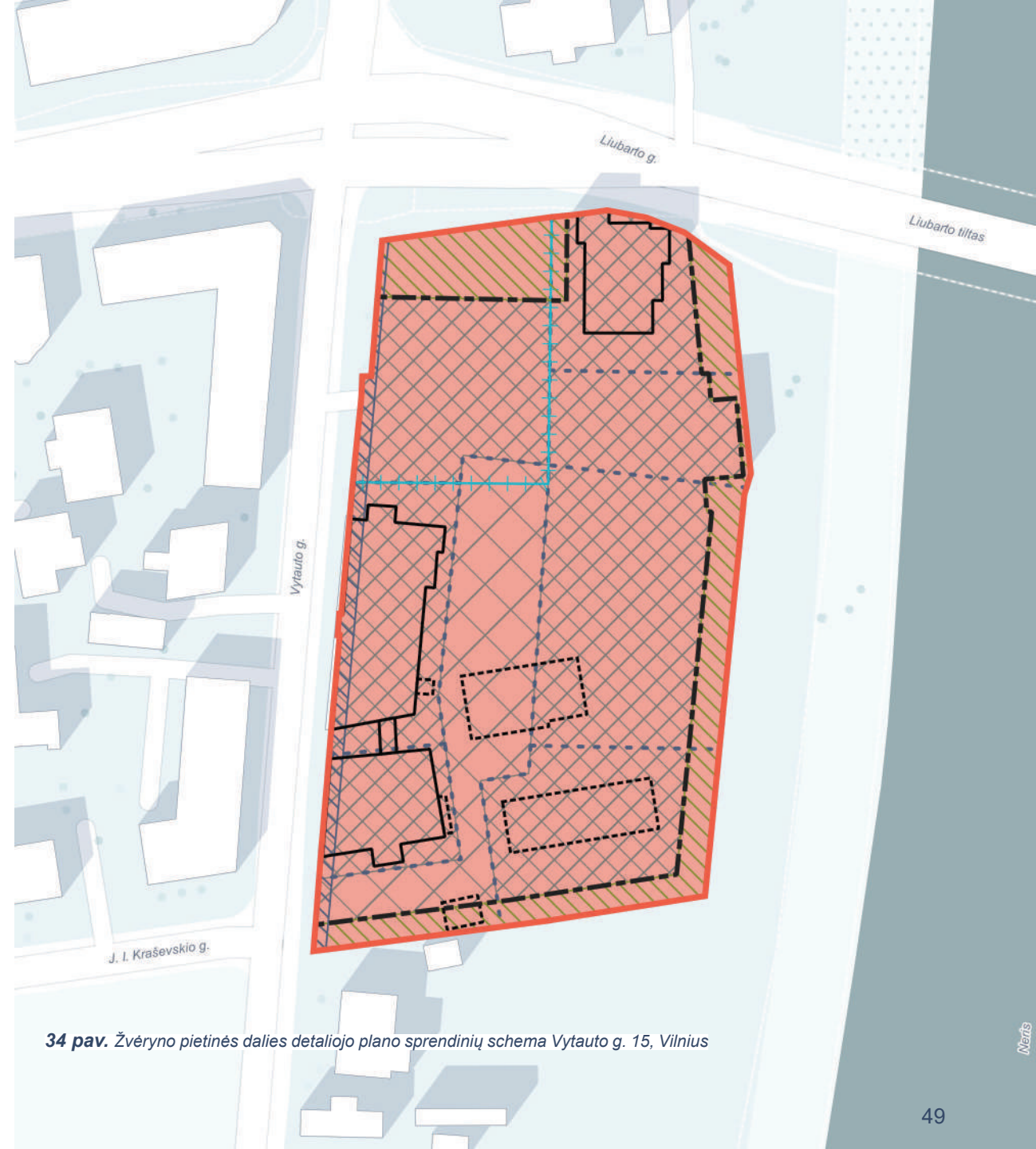
TPD registravimo Nr.	T00087281
TPD planavimo rūšis ir porūšis	Kompleksinis, Detalusis planas
Pastatų aukštis	≤ 18,28 m
Užstatymo tankis	≤ 55 proc.
Užstatymo intensyvumas	≤ 1,2 (vieneto dalimis)
Užstatymo tipas	komponentinis
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	≥ 20 proc.*

\* Želdynų normos nustatomos pagal pastatų/statinių paskirties ir teisės aktų jiems nustatomas želdynų normas, tačiau ne mažiau kaip 20 proc. komercinės paskirties objektų teritorijoje ir ne mažiau kaip 25 proc. – visuomeninės paskirties teritorijoje.

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Statybos zonos riba
-  Esami nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
-  Griaunami statiniai
-  Priklausomųjų želdynų teritorijos
-  Buitinių nuotekų tinklo apsaugos zona
-  Reglamentų riba
-  Naikinama sklypo riba
-  Komercinės ir visuomeninės paskirties teritorija
-  Statybos zona (antžeminis, požeminis užstatymas)
-  Statybos zona (požeminis užstatymas, aikštelių, pandusų, dangų įrengimas)

Šaltinis: Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano (T00054467) sprendinių keitimas sklypuose Vytauto g. 15, Vilniuje (K/ NR. 0101/0053:55, 0101/0053:56)



34 pav. Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano sprendinių schema Vytauto g. 15, Vilnius

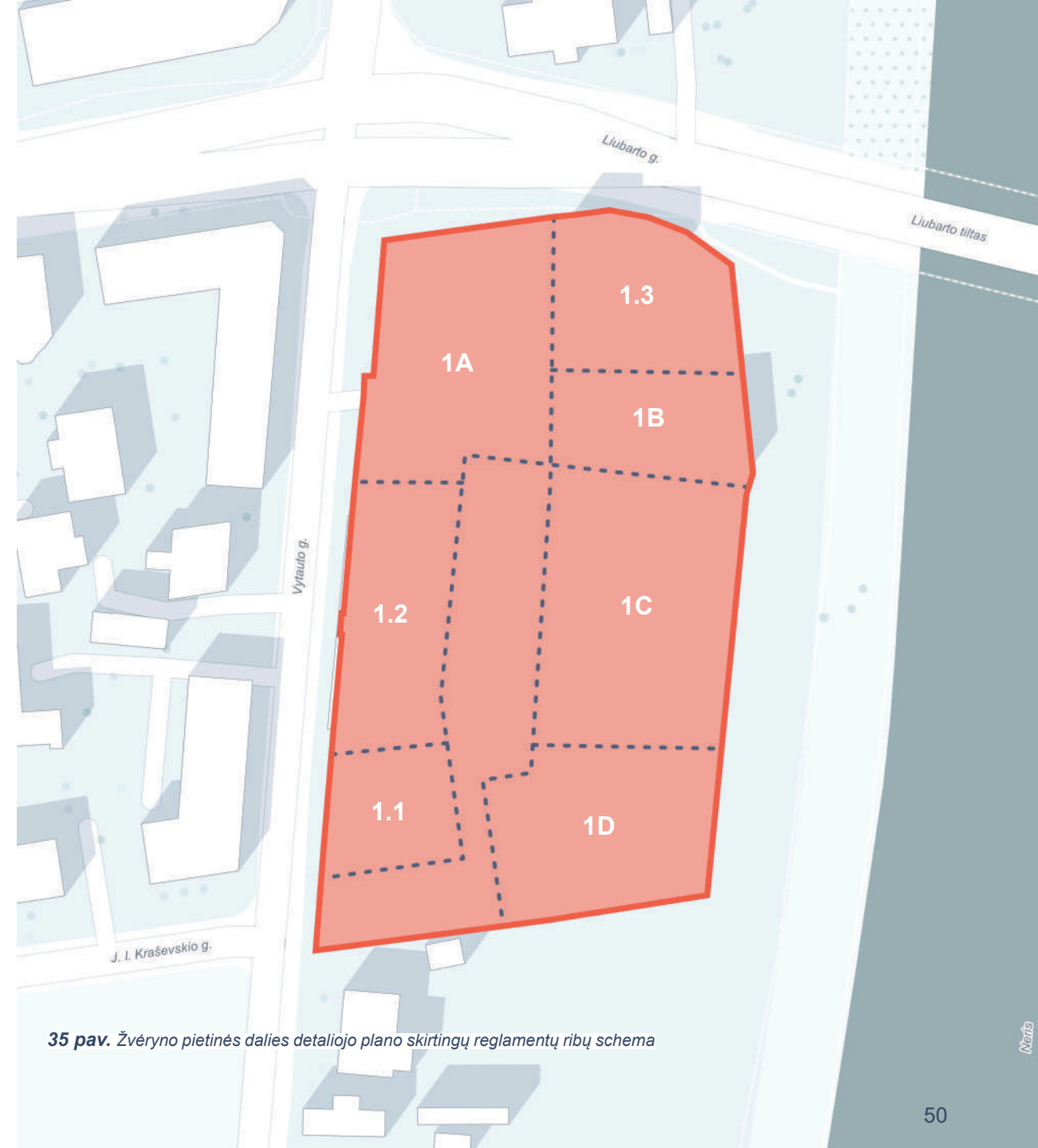
	1A	1B	1C	1D	1.1	1.2	1.3
<b>Žemės naudojimo būdai</b>	Komerčinės paskirties objektų teritorijos				Visuomeninės paskirties teritorijos		
<b>Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m</b>	≤ 17,80	≤ 11,70	≤ 15,50	≤ 13,17	≤ 18,28	≤ 13,17	≤ 10,93
<b>Altitudė, m</b>	≤ 118,12	≤ 112,42	≤ 115,72	≤ 113,49	≤ 118,60	≤ 113,49	≤ 111,65
<b>Pastatų aukštų skaičius</b>	≤ 3a + M**	≤ 2a + M**	≤ 3a + M**	≤ 3a + M**	≤ 3a + M**	≤ 2a + M**	≤ 2a
<b>Statinių paskirtys</b>	Negyvenamieji administraciniai, bankų, ambasadų ir kitų organizacijų viešbučių paskirties pastatai				Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo paskirties pastatai		
<b>Automobilių statymo reglamentas</b>	Požeminė automobilių saugykla, antžeminė aikštelė						

\*\* Pastatų aukštis išsamiau aprašytas aiškinamajame rašte.

#### EKSPLIKACIJA

- Sklypo riba
- Reglamentų riba
- Komerčinės ir visuomeninės paskirties teritorija

Šaltinis: Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano (T00054467) sprendinių keitimas sklypuose Vytauto g. 15, Vilniuje (K/ NR. 0101/0053:55, 0101/0053:56)


















35 pav. Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano skirtingų reglamentų ribų schema

## 2.3.2. SKLYPO VYTAUTO, LIUBARTO IR KARAIMŲ GATVIŲ SANKIRTOJE DETALUSIS PLANAS (2007 M.)

TPD registravimo Nr.  
TPD planavimo rūšis ir porūšis

T00054354  
Kompleksinis, Detalusis planas

### EKSPLIKACIJA

-  Projekto vieta – sklypo riba
-  Dviračių takas
-  Gatvės raudonosios linijos
-  Naikinamos sklypų ribos
-  Upės vandens apsaugos juosta
-  Atkuriamas nugriautas pastatas
-  Esamas pastatas
-  Detaliojo plano nagrinėjama teritorija
-  Planuojami sklypai
-  Priperkami sklypai
-  TP pastotė
-  Bendro naudojimo teritorija
-  Bendro naudojimo arba gyvenamosios paskirties teritorija
-  Komerinės paskirties teritorija
-  Privažiuojimai

Šaltinis: Sklypo Vytauto, Liubarto ir Karaimų gatvių sankirtoje detalusis planas (T00054354)



36 pav. Sklypo Vytauto, Liubarto ir Karaimų gatvių sankirtoje detaliojo plano schema

### 2.3.3. KAIMYNINIAI DETALIEJI PLANAI (SUVESTINĖ SCHEMA)























Projekto vietos detalusis planas:

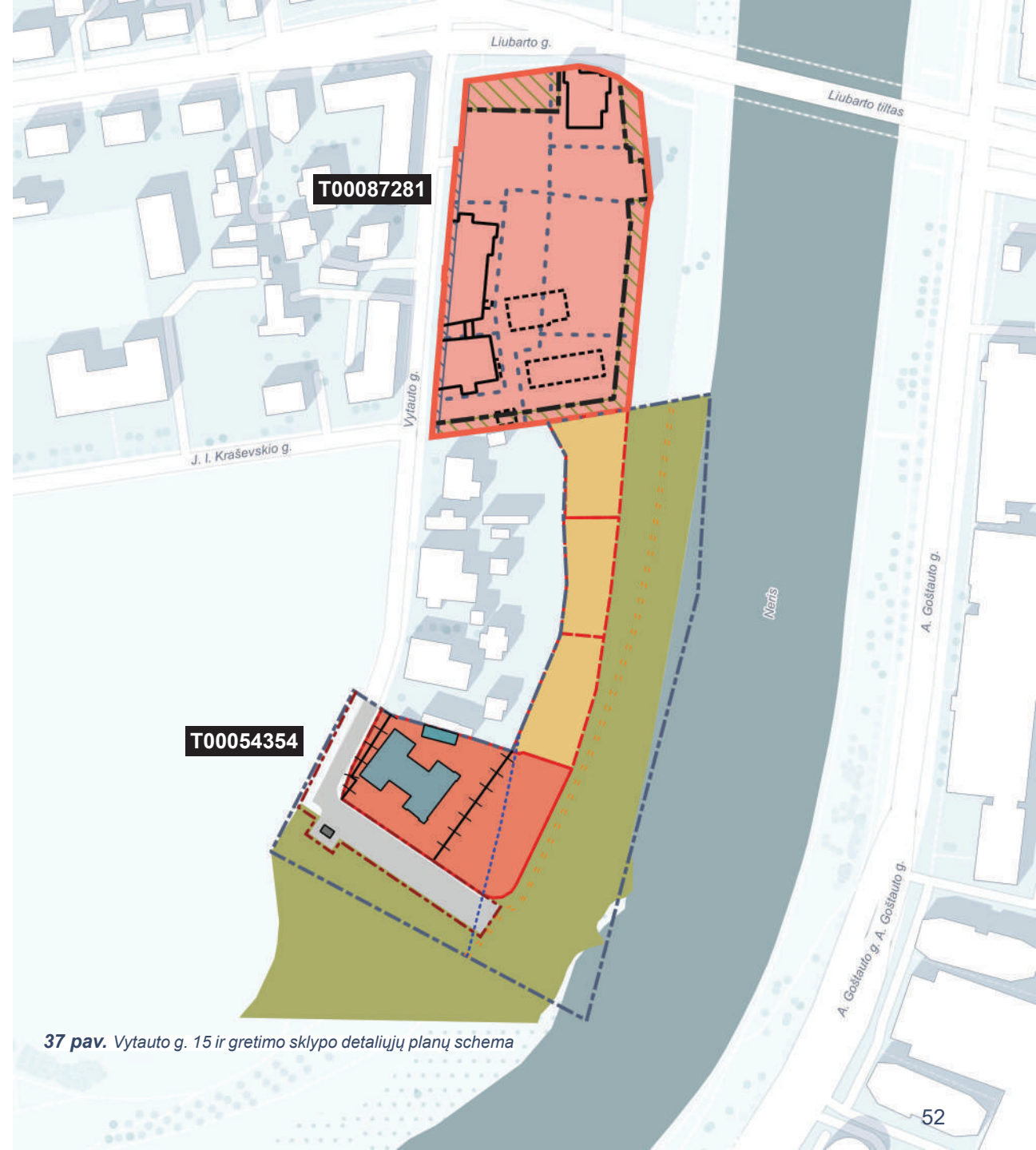
TPD registravimo Nr. T00087281

Gretimas projekto sklypui detalusis planas:

TPD registravimo Nr. T00054354

#### EKSPLIKACIJA

-  Projekto vieta – sklypo riba
-  Statybos zonos riba
-  Esami nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
-  Griaunami statiniai
-  Priklausomųjų želdynų teritorijos
-  Buitinių nuotekų tinklo apsaugos zona
-  Reglamentų riba
-  Komercinės arba visuomeninės paskirties teritorija
-  Dviračių takas
-  Gatvės raudonosios linijos
-  Naikinamos sklypų ribos
-  Upės vandens apsaugos juosta
-  Atkuriamas nugiruatas pastatas
-  Esamas pastatas
-  Nagrinėjama teritorija
-  Plnuojami sklypai
-  Priperkami sklypai
-  TP pastotė
-  Bendro naudojimo
-  Bendro naudojimo/gyvenamosios
-  Komercija
-  Privaživimai






37 pav. Vytauto g. 15 ir gretimo sklypo detaliųjų planų schema

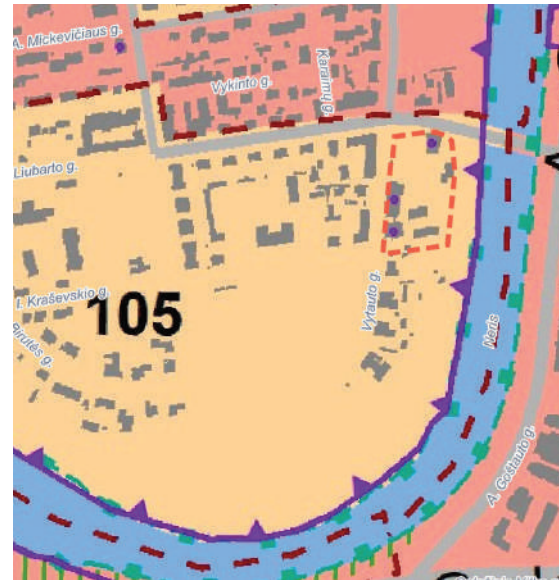
## 2.4. GALIOJANTYS SPECIALIEJI PLANAI



PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO  
INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS  
SPECIALUSIS PLANAS (2014 M.)






TPD Nr.T00074617

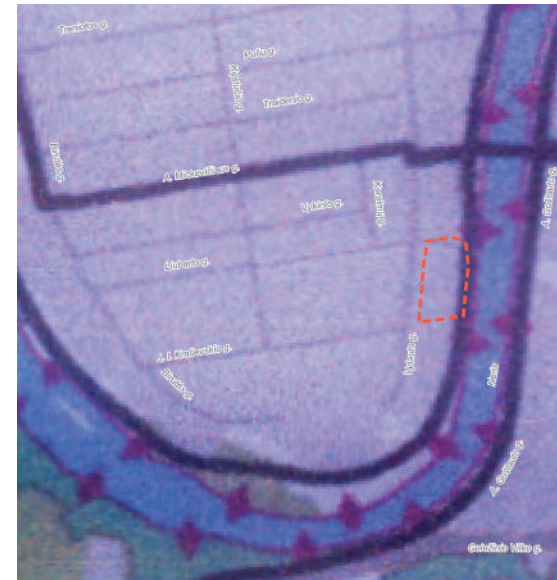
-  Sklypo riba
-  C – plėtojamas mišrus paviršinių ir buitinių nuotekų sistemos baseinas ar pobaseinis, kuriame planuojamas paviršinių ir buitinių nuotekų sistemų atskyrimas
-  B – Esamas paviršinių nuotekų eksploatuojamas baseinas, kuriame neplanuojama esminė paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra



VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO  
SPECIALIOJO PLANO ATNAUJINIMAS  
(2018 M.)





TPD Nr.T00082128

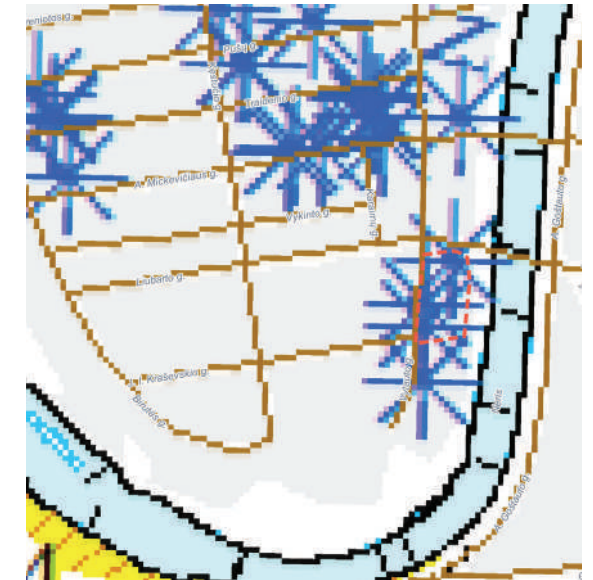
-  Sklypo riba
-  Centralizuoto šilumos tikimo zona
-  Aprūpinimo šiluma zona – II Konkurencinė zona
-  Šilumos tiekimo kvartalo riba
- 105** Šilumos tiekimo kvartalo numeris
-  Saugomos nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos (vietovės) riba



VILNIAUS MIESTO DVIRAČIŲ TAKŲ  
SPECIALUSIS PLANAS (2014 M.)




TPD Nr.T00072197

-  Sklypo riba
-  Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m.
-  Natura 2000 teritorijos
-  Buveinių apsaugai svarbios teritorijos



VILNIAUS APSKRITIES MIŠKŲ  
TVARKYMO SCHEMA (2014 M.)

TPD Nr.T00071421

-  Sklypo riba
-  Užstatytos teritorijos
-  Kultūros paveldo objektai

## 2.4.1. NATURA 200

Analizuojama teritorija yra įsikūrusi šalia Neries upės, kuri patenka į saugomos „Natura 2000“ teritorijos ribas.

Projekto vieta nepatenka į „Natura 2000“ teritorijos ribas.

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Buveinių apsaugai svarbios teritorijos

Šaltinis: Natura 2000 teritorijų apsaugos tikslai ([https://biomon.lt/maps/index.php/view/map/?repository=apsaugtikslwfs&project=apsaugos\\_tikslai\\_wfs](https://biomon.lt/maps/index.php/view/map/?repository=apsaugtikslwfs&project=apsaugos_tikslai_wfs))

VYTAUTO G. 15, VILNIUS | URBANISTINĖ GALIMYBIŲ STUDIJA



38 pav. „NATURA 2000“ schema

# 3. KULTŪROS PAVELDAS

### 3.1. PASTATŲ KOMPLEKSAS

Unikalus objekto kodas	25770
Pilnas pavadinimas	Pastatų kompleksas
Įregistravimo registre data	2001-03-13
Statusas	Valstybės saugomas
Objekto reikšmingumo lygmuo yra	Regioninis
Rūšis	Nekilnojamas
Vertybė pagal sandarą	Kompleksas




Kompleksą sudaro:

1. Pastatų komplekso vila (2650);
2. Pastatų komplekso pirmas pastatas (2649);
3. Pastatų komplekso antras pastatas (2648);

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Saugomas pastatų kompleksas
-  Saugomi objektai

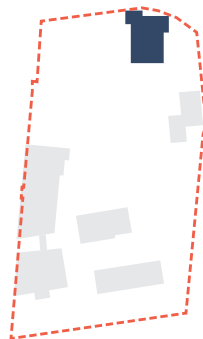
Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Pastatų kompleksas (25770)



39 pav. Pastatų komplekso (25770) saugomų kultūros paveldo objektų schema

### 3.1.4. PASTATŲ KOMPLEKSO VILA

Unikalus objekto kodas	<b>2650</b>
Įregistravimo registre data	<b>2001-03-13</b>
Statusas	<b>Valstybės saugomas</b>
Reikšmingumo lygmuo	<b>Regioninis</b>
Autorius	<b>archit. E. Dombrovskis</b>
Amžius	<b>pastatyta 1905 m.</b>



#### Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Dailės (lemiantis reikšmingumą tipiškas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

#### Vertingosios savybės:

- Tūris;
- Aukštų išplanavimas;
- Fasadų architektūrinis sprendimas - fasadų architektūrinio sprendimo visuma;
- Konstrukcijos;
- Vidaus dekoras;
- Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, tautosakos, literatūros ar kitus meno kūrinius, netradicinius ieškojimus, kurie susiję su objektu.

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Pastatų kompleksas (25770)



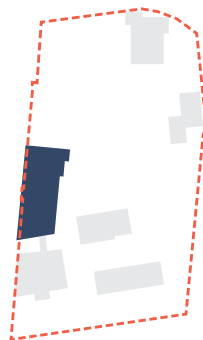
40 pav. Vilos pietinis ir rytinis fasadai. Nuotrauka A. Ustinavičienės



41 pav. Šiaurės pastato vakarinis fasadas. Nuotrauka E. Žilinsko

### 3.1.5. PASTATŲ KOMPLEKSO PIRMAS PASTATAS

Unikalus objekto kodas	<b>2649</b>
Įregistravimo registre data	<b>2001-03-13</b>
Statusas	<b>Valstybės saugomas</b>
Reikšmingumo lygmuo	<b>Regioninis</b>
Autorius	<b>archit. Augustas Kleinas</b>
Amžius	<b>pastatytas 1911 m.</b>



#### Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Dailės (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

#### Vertingosios savybės:

- Tūris;
- Aukštų išplanavimas
- Fasadų architektūrinis sprendimas;
- Konstrukcijos;
- Vidaus dekoras.



42 pav. Pirmo pastato šiaurinis ir vakaris fasadai. Nuotrauka A. Ustinavičienės

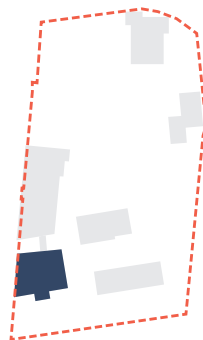


43 pav. Gimdymo namai iš pietryčių pusės. Nuotrauka E. Zilinsko

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Pastatų kompleksas (25770)

### 3.1.6. PASTATŲ KOMPLEKSO ANTRAS PASTATAS

Unikalus objekto kodas	2648
Įregistravimo registre data	2001-03-13
Statusas	Valstybės saugomas
Reikšmingumo lygmuo	Regioninis
Autorius	archit. E. Dombrovskis
Amžius	pastatytas 1904 m.



#### Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Dailės (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

#### Vertingosios savybės:

- Tūris;
- Aukštų išplanavimas;
- Fasadų architektūrinis sprendimas;
- Konstrukcijos;
- Vidaus dekoras.



44 pav. Antro pastato pietinis ir vakarinis fasadai. Nuotrauka E. Banevičiaus



45 pav. Antro pastato pietinis ir rytinis fasadai. Nuotrauka E. Banevičiaus

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Pastatų kompleksas (25770)



## 3.2. VILNIAUS MIESTO ISTORINĖ DALIS, VAD. ŽVĒRYNU

Unikalus objekto kodas	33652
Pilnas pavadinimas	Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu
Įregistravimo registre data	1993-05-21
Statusas	Registrinis
Objekto reikšmingumo lygmuo yra	Regioninis
Rūšis	Nekilnojamas

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Kraštovaizdžio;
- Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (33652)



46 pav. Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu schema



### 3.2.2. UŽSTATYMO TIPAS

Projekto vieta pagal Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (u.k. 33652, UV 70) apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektą priskiriama **komponentiškai išsklaidytam užstatymo tipui**.







#### Komponentiškai išsklaidytas:

- Užstatymas sudarytas iš atskirai stovinčių, istorinėje valdoje įvairiai išdėstytų statinių, formuojančių ansamblį ar kompleksą.
- Pagal planinę - erdvinę struktūrą supančios aplinkos atžvilgiu dažniausiai atvira užstatymo struktūra.
- Aukštingumas – iki 5 a. su pastoge.
- Istorinės valdos istorinis (autentiškas) užstatymo tankis –10-40%.




#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Žvėryno riba

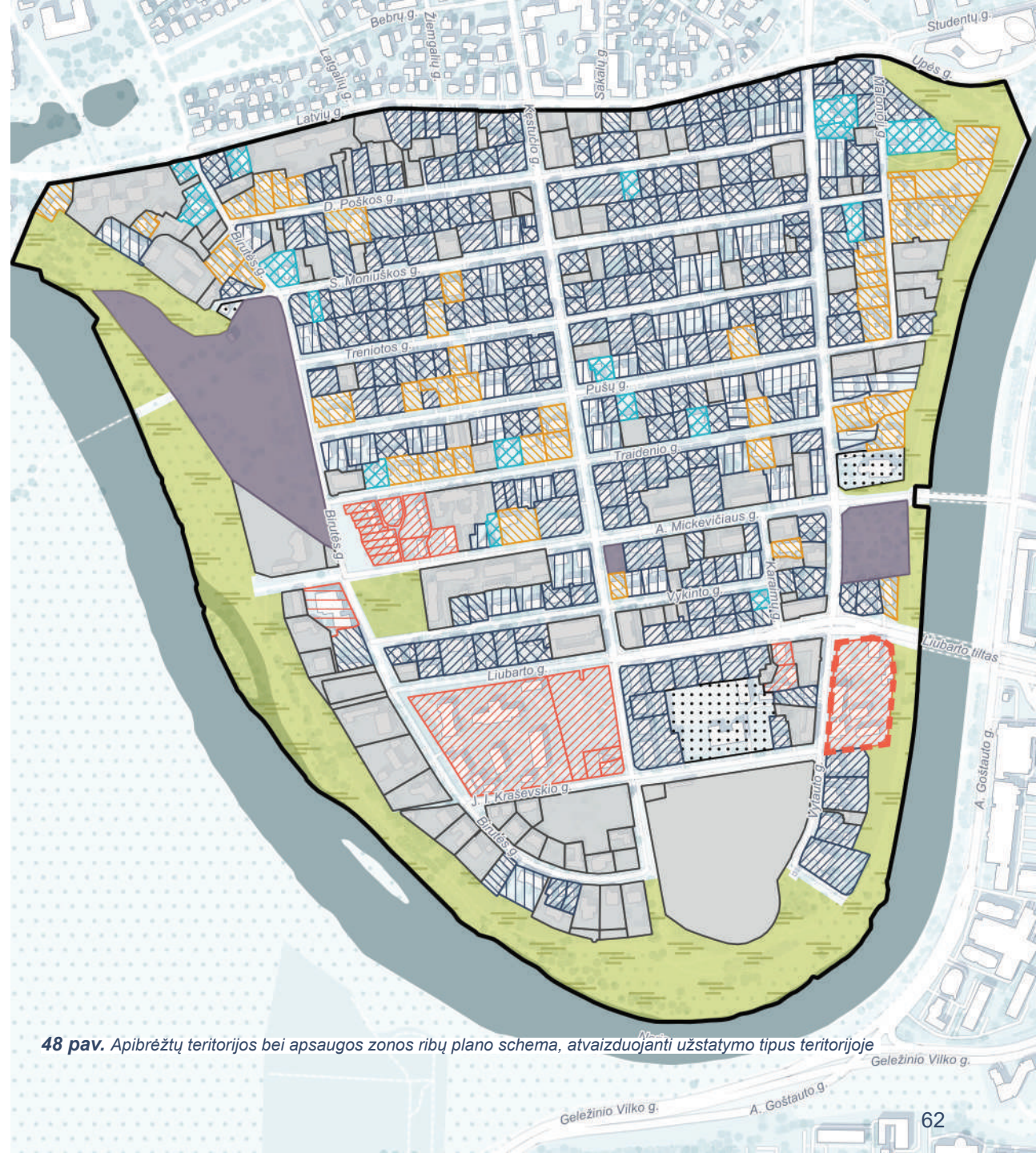
#### Užstatymo tipai

-  Komponentinis išsklaidytas
-  Komponentinis sudėtinis
-  Perimetrinis atviras
-  Perimetrinis – miesto vilos
-  Perimetrinis – Žvėryno
-  Perimetrinis – reguliarios valdos
-  Perimetrinis – sodybinis miestelių
-  Miesto vilos laisvas
-  Sodybinis miestelių netaisyklingas
-  Atskirai stovinčių statinių

#### Kitos urbanistinės struktūros

-  Pakitusios nesusiformavusios urbanistinės struktūros
-  Atviros erdvės
-  Gamtinių elementų teritorija

Šaltinis: Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu. Priedas Nr. 7 Pavyzdiniai urbanistinių kultūros paveldo vietovių užstatymo tipai (morfortipai). Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektas



48 pav. Apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano schema, atvaizduojanti užstatymo tipus teritorijoje

### 3.2.3. SAUGOMAS SILUETAS

Saugomas siluetas iš P, nuo Neries upės kairiojo kranto, formuojamas Neries pakrančių želdinių ir kvartalo Nr. 27 mažaaukščio užstatymo, sudaryto iš vilų, visuomeninės paskirties pastatų bei vertikalios dominantės - Dievo Motinos ikonos „Ženklas iš dangaus“ cerkvės Žvėryno ŠR dalyje.



49 pav. Žvėryno pietinės dalies siluetas nuo kairiojo Neries kranto

### 3.2.4. SAUGOMA PANORAMA

Panorama - Žvėryno PR dalies panorama nuo A. Goštauto ir Geležinio Vilko gatvių sankirtos (išskyrus savaiminius želdinius pirmame plane).



50 pav. Žvėryno pietrytinės dalies panorama nuo A. Goštauto ir Geležinio Vilko gatvių sankirtos

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (33652), Priedas Nr. 5-1

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (33652), IKONOGN Nr. 47

### 3.2.5. SAUGOMA DOMINANTĖ

Saugoma dominantė – vila Vytauto g. 1, kvartale Nr. 27.



51 pav. Projekto vietos ir vilos, Vytauto g. 1, schema Žvėryno teritorijoje

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (33652), Priedas Nr. 4

### 3.2.6. SAUGOMA PERSPEKTYVA

Vytauto g. perspektyva P-Š kryptimi nuo sankryžos su J. I. Kraševskio g. į Dievo Motinos ikonos „Ženklas iš dangaus“ cerkvę (išskyrus Vytauto g. V pusėje stovinčius pastatus).



52 pav. Vytauto g. perspektyva į Dievo Motinos ikonos „Ženklas iš dangaus“ cerkvę

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (33652), Priedas Nr. 6-2

### 3.3. VIZUALINIS APSAUGOS POZONIS

Unikalus objekto kodas	16073
Pilnas pavadinimas	Vilniaus senamiestis
Įregistravimo registre data	1993-05-21
Statusas	Paminklas
Objekto reikšmingumo lygmuo yra	Nacionalinis
Rūšis	Nekilnojamas

Vertingųjų savybių pobūdis:

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Kraštovaizdžio;
- Memorialinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

#### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Vizualinis Vilniaus senamiestio apsaugos pozonis

Šaltinis: Kultūros vertybių registras, Vilniaus senamiestis (16073)



53 pav. Vizualinio Vilniaus senamiestio apsaugos pozonio schema

# 4. APIBENDRINIMAS












## 4.1. SKLYPO APRIBOJIMŲ SCHEMA

### DETALUSIS PLANAS (DP)

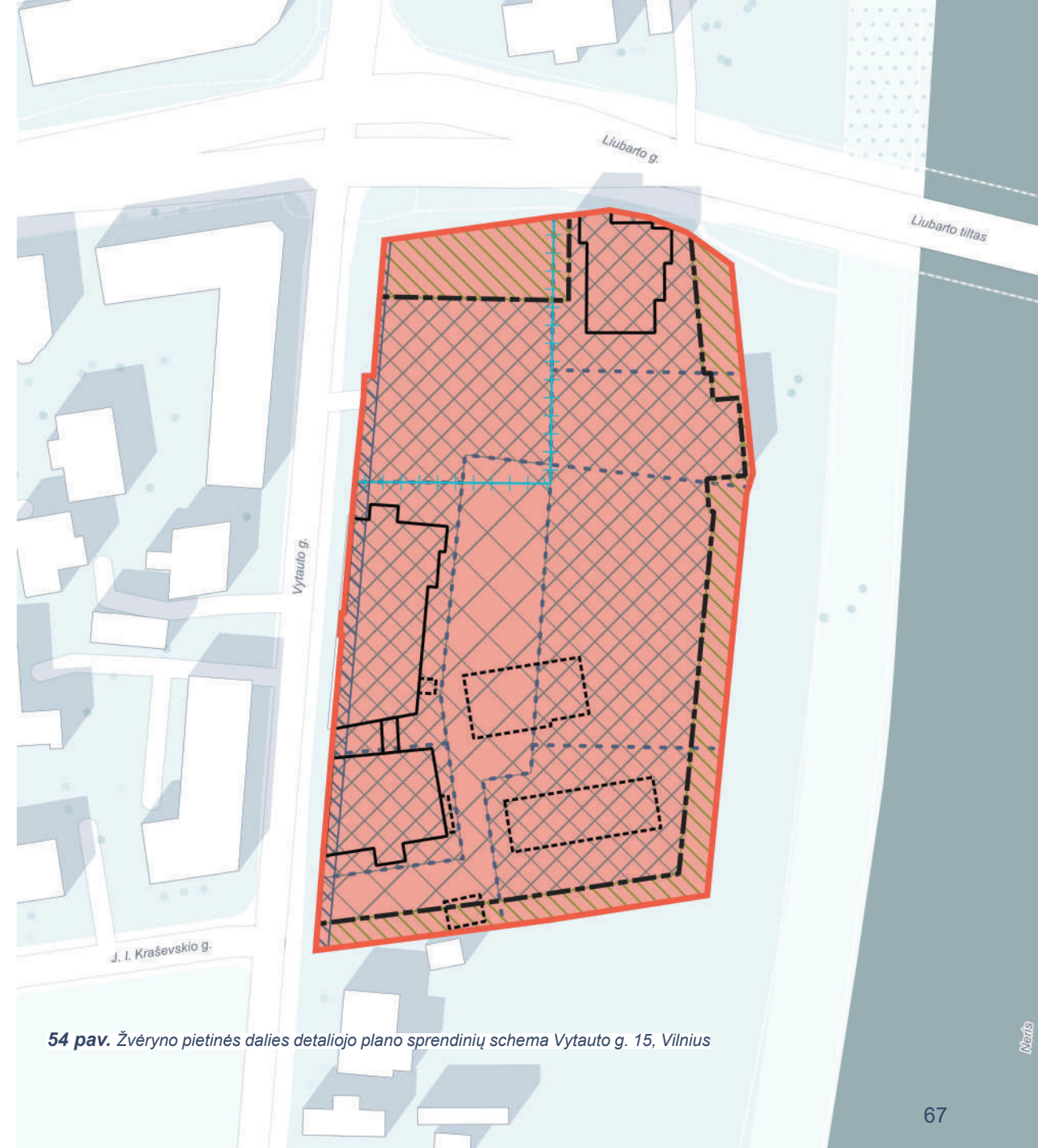
Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano sprendinių keitimas sklypuose Vytauto g. 15 teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu, 2022 m. (T00087281)

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	≤ 1,2
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankumas (%)	≤ 55
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m)	≤ 18,28
Vyraujantis užstatymo aukštis	Nereglamentuojama
Užstatymo tipas	Komponentinis
Paskirtis	Komercinės ir visuomeninės paskirties teritorija
Galimi žemės naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos (negyvenamieji administraciniai, bankų, ambasadų ir kitų organizacijų viešbučių paskirties pastatai). Visuomeninės paskirties teritorijos (negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo paskirties pastatai).

### EKSPLIKACIJA

-  Sklypo riba
-  Statybos zonos riba
-  Esami nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
-  Griaunami statiniai
-  Priklausomųjų želdynų teritorijos
-  Buitinių nuotėkų tinklo apsaugos zona
-  Reglamentų riba
-  Naikinama sklypo riba
-  Komercinės ir visuomeninės paskirties teritorija
-  Statybos zona (antžeminis, požeminis užstatymas)
-  Statybos zona (požeminis užstatymas, aikštelių, pandusų, dangų įrengimas)

Šaltinis: Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano (T00054467) sprendinių keitimas sklypuose Vytauto g. 15, Vilniuje (K/ NR. 0101/0053:55, 0101/0053:56)



54 pav. Žvėryno pietinės dalies detaliojo plano sprendinių schema Vytauto g. 15, Vilnius

## 4.2. KULTŪROS PAVELDO APIBENDRINIMAS

### PASTATŲ KOMPLEKSAS (25770)

Kompleksą sudaro:

1. Pastatų komplekso vila (2650);
2. Pastatų komplekso pirmas pastatas (2649);
3. Pastatų komplekso antras pastatas (2648).

### VILNIAUS MIESTO ISTORINĖ DALIS, VAD. ŽVĖRYNU (33652)

Vertingųjų savybių pobūdis:

Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Vertingosios savybės:

Planinės struktūros tipas; Planinės struktūros tinklas; Kvartalai; Valdos (posesijos); Gatvių trasos; Gamtiniai elementai; Tūrinės erdvinės struktūros sandara; Užstatymo tipai.

Projekto vieta priskiriama **komponentiškai išsklaidytam** užstatymo tipui.

Saugoma: siluetas, panorama, perspektyva ir vila dominantė, esanti Vytauto g. 1.

### VILNIAUS SENAMIESČIO VIZUALINIS APSAUGOS POZONIS (16073)

Vertingųjų savybių pobūdis:

Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Kraštovaizdžio; Memorialinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

### EKSPLIKACIJA



Sklypo riba



Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu (33652)



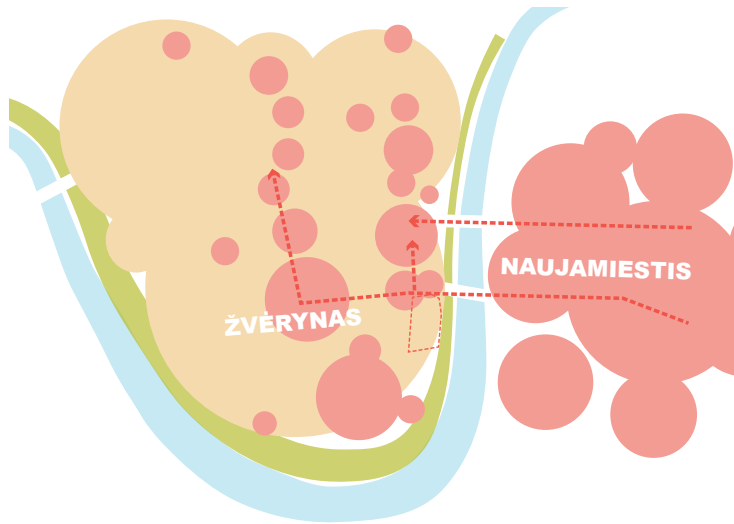
Saugomi pastatų komplekso objektai (25770)



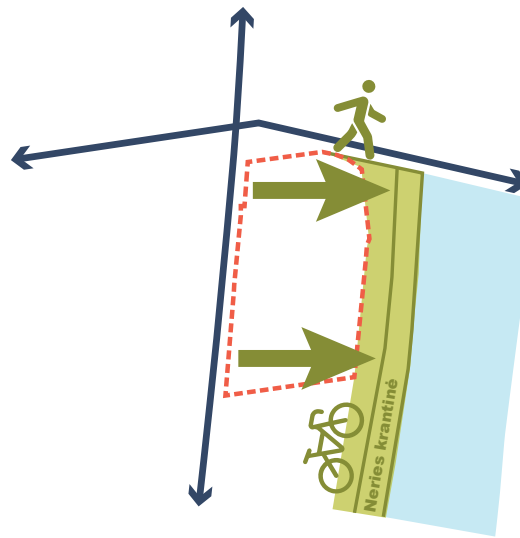
55 pav. Apibendrinta kultūros paveldo schema

## 4.3. URBANISTINĖ ANALIZĖ APIBENDRINIMAS

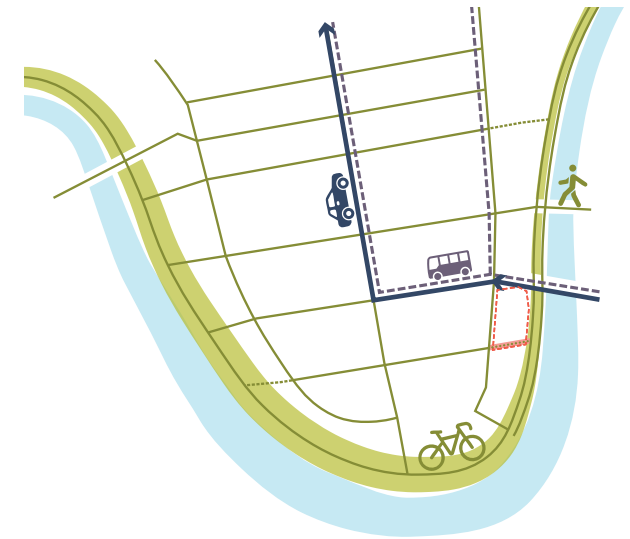
ĮVAIRIŲ PASLAUGŲ AŠIS



TIESIOGINIS RYŠYS SU NERIES KRANTINE



AKTYVUS MAZGAS





#### 4.4.1. ĮTAKOS ZONŲ APIBENDRINIMAS

NR.	ĮTAKOS ZONA	APRAŠYMAS	SVARBA ANALIZUOJAMAI TERITORIJAI
1.	<b>Dviračių trasa</b>	Greta rytinės sklypo ribos, viršutinėje terasoje, palei Nerį yra esama dviračių trasa.	Svarbu užtikrinti ryšį su esama infrastruktūra – esamu dviračiu taku.
2.	<b>Neries migracijos koridorius</b>	Projekto vieta patenka į vieną iš svarbiausių funkcinių-struktūrinių elementų – Nacionalinės svarbos Neries migracijos koridorių.	Svarbus jautrus kraštovaizdžio formavimas.
3.	<b>Geologinis potencialas</b>	Sklypo teritorijoje gamtinio karkaso geologinis potencialas yra stipriai pažeistas (S).	Teritorijose, kurios patenka į stipriai pažeisto geologinio potencialo ribas, ir kurių užstatymo tankis viršija 50 procentų, didinamos priklausomųjų želdynų normos (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-96, dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo).
4.	<b>Želdynai</b>	Palei projekto vietos rytinę sklypo ribą yra intensyviai naudojamų želdynų teritorija.	Svarbu atskirti kur yra vieša ir kur privati teritorijos.
5.	<b>Vizualinės apsaugos pozonis</b>	Sklypas patenka į senamiesčio vizualinio apsaugos pozonio ribą.	Svarbi vizualinė analizė, kad nebūtų pažeistos vertingosios savybės.
6.	<b>Kultūros paveldo objektai</b>	Trys į registrą įtraukti pastatai (vila ir du pastatai) teritorijoje.	Reikšmingi paveldosaugos reikalavimai – būtina laikytis apsaugos reglamentų, integruoti esamą paveldą į sprendinius.
7.	<b>Žvėryno istorinė dalis</b>	Sklypas patenka į Žvėryno teritoriją (unikalus kodas 33652)	Svarbu atkreipti dėmesį į vertingąsias savybes: planinės struktūros tipą ir tinklą, istorinius kvartalus ir gatvių trasas, komponentiškai išskaidytą užstatymo tipą, gamtinius elementus, tūrinės erdvinės struktūros sandarą.
8.	<b>Planuojamas pėsčiųjų tiltas</b>	Tiltas nuo A. Goštauto g. iki Upės g.	Svarbu įvertinti naują mobilumo tašką, galintį paskatinti judėjimo intensyvumą ir padidinti vietos patrauklumą.
9.	<b>Natura 2000 teritorija</b>	Projekto vieta yra šalia Neries upės, kuri patenka į „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbias teritorijas.	Projekto vieta nepatenka į „Natura 2000“.
10.	<b>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona</b>	Greta teritorijos yra paviršinių vandens telkinių apsaugos zona – 10 metrų.	Projekto vieta nepatenka į apsaugos zoną.
11.	<b>Prieplauka</b>	Greta teritorijos, ties Eduardo Balsio skveru – numatoma įrengti prieplauką su jai reikalinga aptarnavimo infrastruktūra.	Svarbu įvertinti naują prieplaukos galimybę, galinčią paskatinti judėjimo intensyvumą Neries upe.
12.	<b>Apžvalgos taškai</b>	Teritorija matoma iš svarbių miesto panoramų.	Urbanistiniai tūriai privalo būti derinami su miesto panoramos reikalavimais; vizualiniai vertinimai – būtini.