

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Rengiamas Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano (registro Nr. T00054568), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 82V, koregavimas sklype Miglos g. 55 (kadastro Nr. 0101/0029:306), Žvėryno seniūnijoje.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos TPD reg. Nr. K-VT-13-19-324

Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. gegužės 13 d. įsakymas Nr. A30-972/19 “Dėl leidimo koreguoti Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano sprendinius sklype Miglos g. 55 (kad. Nr. 0101/0029:306) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu pakeitimo“, kuriuo patvirtinta planavimo darbų programa bei patikslinti ir nustatyti tikslai ir uždaviniai.
- 2019 m. birželio 3 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-39/19.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracija, įmonės kodas 181626536, adresas Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tinklalapis www.vilnius.lt, tel. (8 5) 211200.

Planavimo iniciatorius: privatūs asmenys, sklypo savininkai.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas: UAB „Idea urbana“, į. k. 126206962, buveinės adresas: Sporto g. 10, Vilnius, tel. Nr. 85 2113331, el. paštas: info@ideaurbana.lt. Projekto vadovė –

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12d. sprendimu Nr. 82V patvirtinto Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano sprendinius teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu sklype Miglos g. 55 (kadastro Nr. 0101/0029:306): nekeičiant žemės sklypo paskirties nustatyti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą (G2) sklypo užstatymo intensyvumą, tankumą ir kitus naudojimo režimo reikalavimus, pakeisti ir patikslinti detaliojo planu numatytą pastatų aukštingumą ir tankumą, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano koregavimui išduotos planavimo sąlygos:

Data	Institucija	REG NR.
2020-10-27	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos	REG157737
2023-10-27	Pratęstos	REG298868
2020-10-29	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyrius	REG157983
2023-11-09	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sąlygų pratęsimas	REG301152
2020-10-26	Nacionalinio visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG157603
2023-11-08	Pratęstos	REG301067
2020-11-09	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamentas	REG159134
2020-11-03	UAB „Grinda“	REG158412
2023-11-07	UAB „Grinda“	REG300625
2020-10-30	Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdyba	REG158132
2023-10-26	Pratęstos	REG298727
2020-11-04	Aplinkos apsaugos agentūra	REG158549
2023-10-26	Pratęstos	REG298810
2020-10-29	UAB "VILNIAUS VANDENYS"	REG157979
2023-11-06	UAB „VILNIAUS VANDENYS“	REG300449
2020-10-26	AB "Energijos skirstymo operatorius"	REG157512
2023-10-24	Pratęstos	REG298249

2020-10-27	AB TELIA	REG157691
2023-10-26	AB TELIA	REG298756
2020-10-29	Akcinė bendrovė "VILNIAUS ŠILUMOS TINKLAI"	REG158078
2020-11-09	VĮ Transporto kompetencijų agentūra	REG159001
2023-10-31	VĮ Transporto kompetencijų agentūra	REG299751

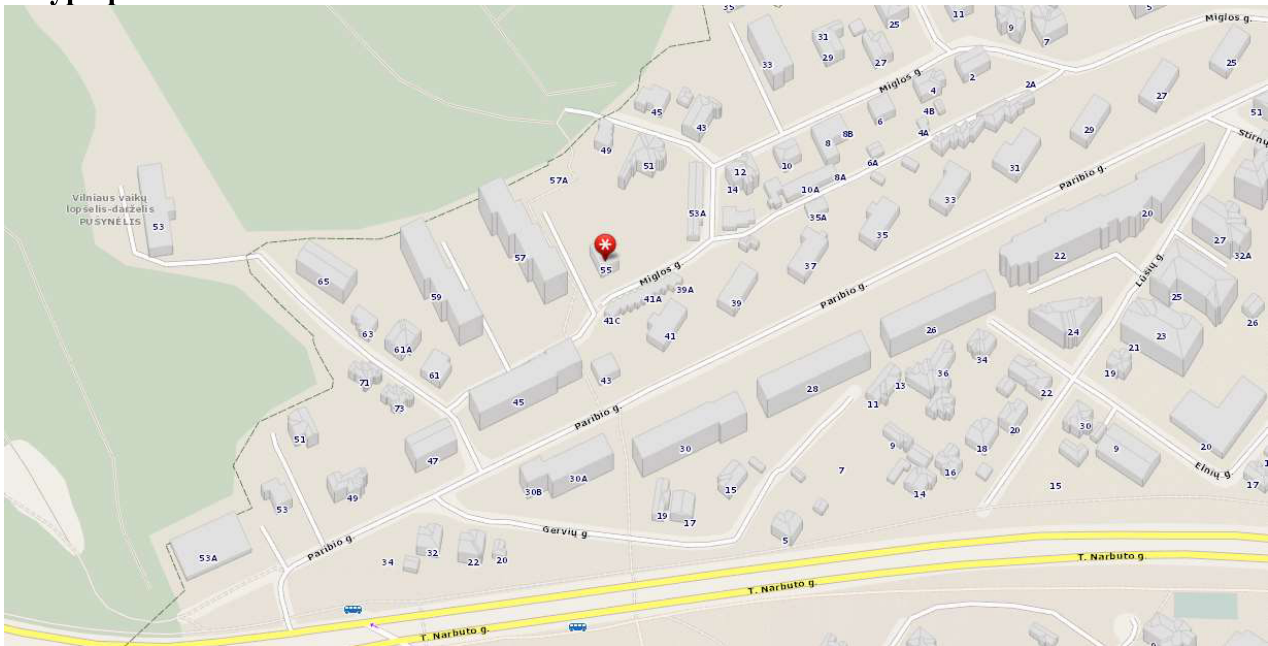
2. Esama padėtis. Planuojama teritorija

Nagrinėjamas sklypas Miglos g. 55 yra Žvėryno seniūnijoje, šalia Paribio gatvės einančioje Miglos gatvelėje. Iš vakarų pusės šalia sklypo stovi esami 5 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai, iš pietų pusės – Miglos gatvelė, kitoje jos pusėje esantys vienaaukščiai garažų pastatai, transformatorinė pastotė bei 2-ų/3-ų aukštų laisvo užstatymo gyvenami namai. Iš šiaurinės sklypo pusės įrengta asfaltuota vaikų žaidimo krepšinio aikštelė, greta automobilių garažai ir automobilių stovėjimo aikštelė. Urbanistiškai nagrinėjamo sklypo užstatymas galėtų būti pereinamasis: nuo intensyvaus 5 aukštų sekcijinių daugiabučių namų užstatymo prie esamo mažaukščio laisvo planavimo užstatymo. Pats sklypas yra šlaite, peraukštėjimas iš viršutinio jo kampo į apatinį yra beveik 7 metrai.

Planuojama teritorija: Miglos g. 55, Vilnius (sklypo kadastro Nr. 0101/0029:306)

Statinio naudojimo paskirtis: Gyvenamosios paskirties 3-ių ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai

Sklypo plotas: 1533 m²



Šaltinis – www.maps.lt

Planuojamas sklypas, vadovaujantis Lietuvos saugomų teritorijų žemėlapiu, **nepatenka** į Karoliniškių kraštovaizdžio draustinį. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje nėra gamtinių vertybių. Detaliojo plano koregavimas rengiamas ant 2019 metais suderinto topografinio plano.

Planuojamoje teritorijoje galioja specialiujų žemės naudojimo sąlygų **inžinerinių tinklų apribojimai:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Miglos g. 55 (kadastro Nr. 0101/0029:306) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Kiti apribojimai pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

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

Sklypo gretimybėse yra garažai, du vienbučiai šiaurinėje dalyje ir daugiabutis pastatas vakarinėje dalyje. Besiribojančių sklypo ribų nėra.



Pav. Esamas sklypo užstatymas, ir gretimybės; Fotofiksacija;



Pav. Daugiabutis gyvenamasis pastatas vakarinėje dalyje; Fotofiksacija;



Pav. Sklypų ribos; Informacija www.regia.lt;

3. Koreguojamas detalusis planas

Koreguojamas Vilniaus Žvėryno rajono detalusis planas, patvirtintas 1995 m. sausio 12 Vilniaus miesto valdybos sprendimu.

Žvėryno rajono detaliojo plano ištrauka su pažymėta sklypo vieta:



Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Miglos g. 55 (kadastr. Nr. 0101/0029:306) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Pagal detalų planą sklypas pažymėtas indeksais: **Š.E. 3PR**. Pagal detaliojo plano sutartinius žymėjimus yra taip: **Š** – „Šiaurės zona – Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas – 40% - 50%. Užstatymo aukštingumas – pagal esamų ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą. **E** – Reglamentuotas užstatymas. Karoliniškių parko teritorijoje esantys pastatai, patenkantys į Žvėryno rajono saugomo kraštovaizdžio zoną, juos rekonstruojant ar naujai statant, turi turėti paminklotvarkos ir gamtosaugos sąlygas. Pastatų aukštingumas 1-2 aukštai. Negalima didinti esamo sklypo užstatymo procento. **3** – Gyvenamieji pastatai.

VILNIAUS M. ŽVĖRYNO RAJONO SKLYPŲ ŽYMĖJIMŲ KODAS:	
P - "PAUPIO" zona	Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 20%. Užstatymo aukštingumas - 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą.
M - "MIŠKO" zona	Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40%. Užstatymo aukštingumas - 2-3 aukštai, pagal esamų ir projektuojamų kvartalų kontekstą.
Š - "ŠIAURĖS" zona	Gyvenamiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas - 40% - 50%. Užstatymo aukštingumas - pagal esamų ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą.
PASTABA:	Visose zonose esančių sklypų, skirtų visuomeniniams - prekybiniais objektams statyti, užstatymo tankumas, pastatų aukštingumas nustatomas pagal pateiktus ir aprobuotus derinančių organizacijų projektus.
6 A - Sklypas, kuriame esantis kultūros paminklas (pvz., kornis, paminklosauginis režimas).	Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paminklotvarkos sąlygas. Pastatams, neįtrauktiems į paminklotvarkos sąrašus, restauracinis režimas taikomas, prieš tai juos ištyrus ir įtraukus į atitinkamus sąrašus.
6 B - Sklypas, kuriame esantis kultūros paveldo objektas, kuriam reglamentuojama rekonstrukcija, išsaugant kai kuriuos vertingus eksterjero elementus (paminklosauginis režimas).	Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas paminklotvarkos sąlygas, prieš tai pastatą ištyrus ir įvertinus.
E - Reglamentuotas užstatymas. Karoliniškių parko teritorijoje esantys pastatai, patenkantys į Žvėryno rajono saugomo kraštovaizdžio zoną, juos rekonstruojant ar naujai statant, turi turėti paminklotvarkos ir gamtosaugos sąlygas. Pastatų aukštingumas 1-2 aukštai. Negalima didinti esamo sklypo užstatymo procento.	
R - Reglamentuoto esamo užstatymo rekonstrukcija (reglamentuotas užstatymas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas sklypų paminklotvarkos sąlygas.	
● - Pagal Vilniaus m. Paminklotvarkos ekspertų tarybos, įvykusios 1993.12.06 pastabas sklypai, įjungti į 6B užstatymo reglamentą.	
●● - Pagal Vilniaus m. Paminklotvarkos ekspertų tarybos, įvykusios 1993.12.06 pastabas sklypai, kurių užstatymą reikia pakeisti.	
■ - Pastatai įtraukti į paminklų sąrašus.	
1 - Vyrausybinių pastatų	
2 - Residencijos	
3 - Gyvenamieji namai	
4 - Administraciniai, visuomeniniai, komerciniai pastatai	
5 - Pramonės objektai	
6 - Parkingai, garažai	
7 - Rezerviniai sklypai	
8 - Keičiama pastato funkcija	

Žvėryno rajono detaliojo plano ištrauka, reglamentai, archyvinė byla.

Detaliojo plano nustatyti reglamentai koreguojami, atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją, gretimybes, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentais, taikomais vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinėi zonai, kur bendruoju planu nustatyta: gyvenamoji teritorija, galimas aukštingumas iki 4 aukštų, užstatymo intensyvumas iki 0,8.

4. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Nustatomas naudojimo reikalavimas

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai formuojant atskirus tūrius, kurie atvertų gatvės erdvę, formuotų derančius prie konteksto tūrinius erdvinius sprendinius:

Sklypas Nr. 1:

Žemės sklypo plotas – 0,1409 ha.

- teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, (KT);
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp); perimetrinis (pr); miesto vilų (mv);
- leistinas pastatų aukštis – reglamentinėje zonoje A iki 13,50 m. reglamentinėje zonoje B – 0 m.
- maksimali altitudė – reglamentinėje zonoje A iki 139,00 m; ($A_{\text{ž}} \leq 139,0$; $A_{\text{p}} \leq 137,0$)
- leistinas užstatymo tankumas – iki 51 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,8;
- priklausomųjų želdynų dalis procentais – nemažiau 40 %.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Pastatų aukštų skaičius – iki 3 a. (trys aukštai) – antstatai negalimi;
- Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties daugiabučiai pastatai, negyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai;
- Automobilių statymo reglamentas – prioritetinis požeminis (tikslinama techninio projekto rengimo metu, nustatant stovėjimo vietų skaičių);
- Teritorija tvarkoma vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo įstatymo reikalavimais, nustatomos šios apsaugos zonos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E")

Šiame sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

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

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

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

Papildomas reikalavimas „a“ – užstatymą formuoti laipsniškai žemėjant nuo šiaurinės sklypo ribos iki Miglos gatvės, išlaikant pastato dalių altitudes, reaguojant į Miglos gatvės parametrus.

Perimetrinis (pr) užstatymo tipas, kaip alternatyvus, fasadus formuojant taip pat pietų kryptimi į gatvę, numatant užtikrinti natūralaus apšvietimo poreikius. Pagal planavimo organizatoriaus pastabas papildoma ir miesto vilų (mv) užstatymo tipu. Papildomas reikalavimas „b“ – užtikrinti statinio žemėjimą, užstatymas skaidomas į šiaurinę ($A_{\text{ž}}$) ir pietinę (A_{p}) terasas.

Sklypas Nr. 2

Žemės sklypo plotas – 0,0124 ha.

teritorijos naudojimo tipas – infrastruktūros teritorija (TK);

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- Sklypas skirtas esamos gatvės ir jos parametrų plėtrai, numatoma įrengti dangas statytojo lėšomis.

• Teritorija tvarkoma vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo įstatymo reikalavimais, nustatomos šios apsaugos zonos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

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

Teritorija, patenkanti į gatvės raudonąsias linijas, planuojama atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu. Žemės sklypą Nr. 2, patenkantį į gatvės raudonąsias linijas, perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi

Įgyvendinant koregavimo sprendinius, atliekami žemės sklypo kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti tikslinamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Užstatymo zona ir ribos formuojamos reglamentiniais atstumais atsitraukiant nuo valstybinės žemės plotų ir naujai suformuoto sklypo Nr. 2 planuojamos teritorijos sąskaita.

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra susiklosčiusi griežta urbanistinė struktūra. Aplink vyrauja laivo planavimo principu išdėstyti daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose dominuoja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja chaotiškas užstatymas.

Dėl esamų medžių išsaugojimo, tvarkymo arba šalinimo sprendžiama statybos techninio projekto metu, o esamų medžių šalinimas galimas teisės aktų nustatyta tvarka tik gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Išnagrinėti tūriniai ir kompoziciniai pastato reikalavimai, apibrėžiami užstatymo reglamentais, nurodant pastato aukštingumą, sklypo užstatymo tankumą ir intensyvumą, derantys prie kvartalo ties Miglos g., pagal bendrojo plano sprendinius vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje.

Pagal planavimo organizatoriaus (Administracijos) reikalavimą (nederinimą) nustatomas papildomas reikalavimas „a“ bei „b“ ir nužymimas brėžinyje. Numatomas privalomas reikalavimas architektūriniai išraiškai ir užstatymo formavimui pagal pastabą reaguoti į reljefą ir gatvės parametrus.

Sklype gali būti projektuojami gyvenamieji korpusai, ilgosiomis kraštinėmis orientuoti šiaurės pietų kryptimi. Tokiu būdu atsiveria maksimali kiemo erdvė, formuojami geri vizualiniai ryšiai su pušynu esančiu šiaurėje už aikštelių, taip pat atsiveria miesto panorama pietuose. Ekstensyvus užstatymas, pastatų išdėstymas sklype sąlyginai atkartoja greta esančio užstatymo principą, kvartale formuojasi aiškesnė pastatų išdėstymo tvarka. Geros sąlygos gyvenamųjų patalpų ir kiemo insoliacijai pasiekti dėl nutolusio artimiausio užstatymo.

Teritorija, patenkanti į gatvės raudonąsias linijas, planuojama atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu. Įvažiavimas planuojamas iš Miglos gatvę pietryčių pusėje, mašinų judėjimą organizuojant Miglos gatvės rytų kryptimi (žr. *prieduose projekto grafinę dalį*).

Korektūros sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių

aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir(ar) atrankos rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo ir/ar atrankos procedūros neatliekamos.

5. Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra

Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra išvystyta, tačiau ties planuojamu sklypu ir gretimybėse nustatytas poreikis esamų gatvės parametrų ir susisiekimo infrastruktūros pagerinimo poreikis tiek planuojamo sklypo tiek gretimų sklypų naudojimui.

Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su Ds kategorijos Miglos gatve. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" minimalus atstumas tarp tokios kategorijos gatvės raudonųjų linijų – 5 metrai. Atstumas tarp Miglos gatvės raudonųjų linijų ties planuojama teritorija yra ne mažesnis kaip 10 metrų.

Žemės sklypus ar jų dalis, patenkančias į gatvės raudonąsias linijas perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisė aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimis.

Automobilių stovėjimo būdas numatomas požeminis kaip prioritetinis, nes tai įgalina sklypo dydis ir reljefas, tikslus būdas numatomas techninio projekto rengimo metu.



pav. Miglos g.



pav. Miglos g.



Kvartalo teritorija turi centrinei miesto daliai būdingų požymių, be gyvenamųjų pastatų esami ar suplanuoti komerciniai pastatai, darželiai, prekybos centras „Panorama“, pagrindinis miesto centras tiek gyventojų poreikiams reikalingi objektai kaip gydymo kabinetai, parduotuvės, mokyklos, darželiai, darbo vietos gali būti pasiekiami pėsčiomis. Patys komerciniai objektai, ugdymo įstaigos pritraukia gyventojus, atitinkamai ir automobilius, esant dideliame automobilizacijos lygiui susidaro nepatogumai automobilių judėjimui ir statymui.

Pati Miglos gatvė yra ramaus charakterio, funkciškai jos paskirtis privažiuoti prie gyvenamųjų pastatų. Esamomis eismo ribojimo priemonėmis užkirstas kelias tranzitiniame eismui ties planuojama teritorija, ribojimo priemonės numatoma atnaujinti, ir eismą organizuoti Miglos gatvės rytinėje pusėje.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esama įrengtas įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Miglos g. ir privažiavimo kelio - naikinamas.

Vyrauja miesto centralizuoti tinklai, išduotos inžinerinių tinklų techninės sąlygos (*šilumos ir karšto vandens tiekimo, dujų, elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai*), esami miesto centralizuoti inžineriniai tinklai sudaro visas pasijungimo galimybes, tikslūs būdai ir taškai sprendžiami techninio projekto rengimo metu pagal išduotas tinklus eksploatuojančių įmonių sąlygas.

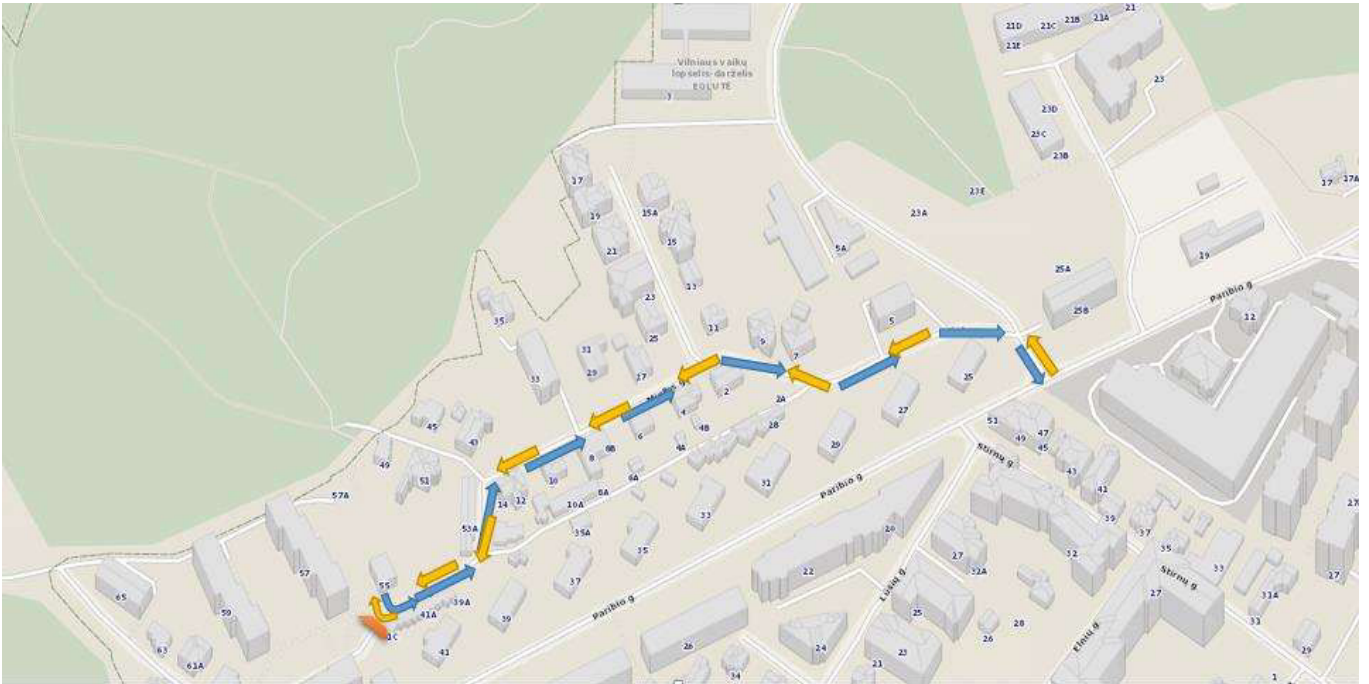
Nustačius problemines vietas ir reaguojant į visuomenės ir Planavimo organizatoriaus atstovų pastabas buvo atlikti automobilių srautų tyrimai ir modeliavimas, kurio metu nustatytas paros automobilių judėjimas taškuose 1-2 (105 automobiliai) ir 3-4 (226 automobiliai):



Pav. Tyrimų vietas;

Planuojamas patekimas į sklypą iš rytų pusės. Pagal gyventojų pageidavimą mašinų srautas nebus planuojamas per Miglos g. 45, 57 daugiabučių kiemą. Nedidelis naujų gyventojų kiekis nesudarys reikšmingo poveikio susisiekimui ir esamai padėčiai, ką parodė atlikti srautų tyrimai ir modeliavimas, nagrinėjant didesnę galimų naujų būstų skaičių.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatoma galimybė patekti į sklypą iš Miglos gatvės pietrytinėje pusėje. Planuojamas Miglos gatvės praplatinimas ties žemės sklypo Miglos g. 55 pietine riba. Aptarnaujančiam ir ūkinę veiklą vykdančiam transportui sudarytos sąlygos patekti į sklypą:



Žemėlapis šaltinis – <http://maps.lt/map/default.aspx?lang=lt#q=Miglos%20g.%2055>

Vadovaujantis UAB „Grinda“ planavimo sąlygomis (2023-11-07 REG300625) nustatomi paviršinių nuotekų tvarkymo sprendiniai. Techninio projekto rengimo metu tinklai projektuojami pagal UAB „Grinda“ išduotas sąlygas. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Miglos g. esantį d 300 mm lietaus nuotekų tinklą. Suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį lietaus nuotekų debitą iki 5 l/s.

6. Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2020-11-04 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG158549 (2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygos pratęstos Nr. REG298810) detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:
– punkto Nr. 1 reikalavimai: planuojamam žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir naudojimo sąlygos, planuojamoje teritorijoje galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

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

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

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

Planuojamas sklypas yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje, t. y. sklype ir Miglos g. yra centralizuoti inžineriniai tinklai, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; inžinerinių tinklų projektavimas ir planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

- punkto Nr. 2 reikalavimais atliktas gamtinio karkaso geoekologinio potencialo planuojamoje teritorijoje vertinimas (*žr. prieduose*). Planuojama teritorija ir artimiausia Miglos g. aplinka yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą – dėl antropologinės veiklos XX a. viduryje – XX a. pb. stipriai pažeistas natūralus reljefas. Žvėryno šiaurinėje dalyje kalvų šlaituose pastatyta keletas stambių monolitinių inžinerinės infrastruktūros statinių požeminių/antžeminių garažų, buvusių pramoninių teritorijų žinybinių objektų, vaikų darželių ir 3-5 aukštų daugiabučių, antžeminių garažų, įrengta požeminių komunikacijų. Šiuo metu teritorijoje dominuoja vidutinio intensyvumo užstatymas, vyksta užstatymo papildymo ir esamų sklypų konversijos bei modernizavimo procesai. Žvėryno šiaurinė teritorija ir sklypas Miglos g. 55, vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ 4 punktu, atitinka **stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo** gamtinio karkaso teritorijos apibrėžimą – *planuojama teritorija yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, yra intensyviai urbanizuotoje teritorijoje*“.

Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ p. 11 reikalavimais „**stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų**“.

– punkto Nr. 2 reikalavimai: detaliuoju planu reglamentuojama priklausomųjų želdynų norma sklype - $\geq 30\%$, t.y.: $\geq 10\%$ - privaloma želdynų norma pagal "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo" reikalavimus; stipriai pažeisto (degraduoto) gamtinio karkaso teritorijoje formuojamam sklypui nustatomas didesnis nei 50% tankis, todėl želdynų norma didinama 10% iki 40%.

– punkto Nr. 3 reikalavimai: Detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape, vadovaujantis 2008-01-08 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-5 patvirtintomis "Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis", įvertinta planuojamoje teritorijoje augančių medžių būklė. (*pateikiama taksacinė medžiaga prieduose*). Planuojama nukirsti tris vienetus saugomo medžio aprašą atitinkančius medžius (1 vnt. Beržas ir 2 vnt. Liepą).

Želdinių atsodinimas numatomas po du medžius vietoj kiekvieno nukirsto medžio, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu", patvirtintu LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87.

Atliekų surinkimo aikštelė rūšiuojant numatoma planuojamo užstatymo požeminėje aikštelėje arba antžeminėje dalyje, o tiksli vieta numatoma techninio projekto rengimo metu. Atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius.

7. Priešgaisrinės saugos reikalavimai

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG158132, 2020-10-30 (teritorijų planavimo sąlygos 2023-10-26 pratęsto Nr. REG298727) detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

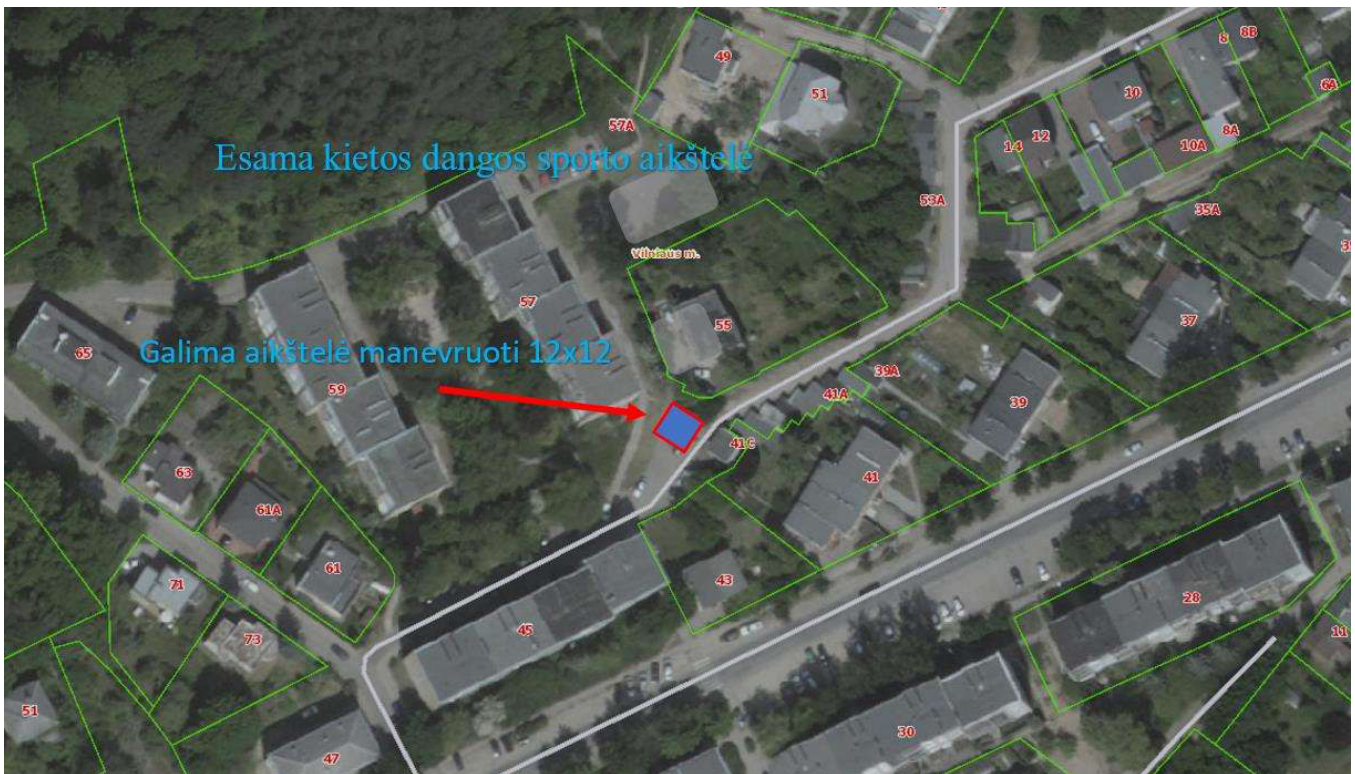
Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi

būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 1-oji komanda), esanti R. Jankausko g. 2, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 3,5 km.

Greta planuojamos teritorijos Miglos gatvėje, yra esamas gaisrinis hidrantas už ~3m nuo planuojamos teritorijos ribos. Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

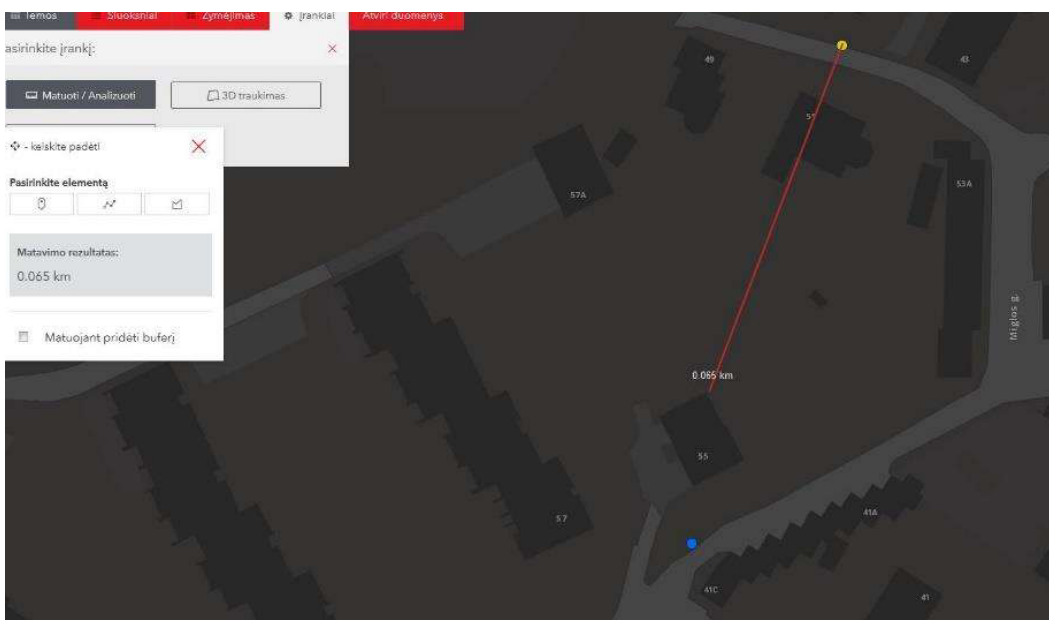
Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninių projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" ir 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“.

Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų). Gaisrinės technikos privažiavimas į sklypą planuojamas esamu privažiavimu, kurio važiuojamoji dalis planuojama įrengti 5,5 m pločio dvipusiam eismui. Planuojama gaisro technikos apsisukimo aikštelė (ne mažiau kaip 12x12 m), sprendinys konkretizuojamas techniniame projekte; specialiajam transportui privažiuoti bus suprojektuotas denginys, atlaikantis gaisro technikos apkrovas.



Pav. Apsisukimo aikštelės vieta 12x12; (Pagrindo šaltinis regia.lt)

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės). Priešgairinių hidrantų išdėstymas pateikiamas schematiškai, kurių atstumai 10 ir 65 metrai, todėl įgyvendinti reikalavimai hidrantų išdėstymui.



Informacijos šaltinis – <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers>

Artimiausias hidrantas yra šalia planuojamo sklypo Miglos g. 55. Pagal [Vilniaus apskrities priešgaisrinę gelbėjimo valdybos](#) pateikiamą informaciją artimiausi hidrantai Miglos g. 55, Miglos g. 45, Miglos g. 53, Miglos g. 63:

Gatvės pavadinimas	Namo Nr., kitas orientyras	Komandos operacijų rajonas	GH tipas	Vamzdyno skersmuo	Koordinatė N	Koordinatė E
1	2	3	4	5	6	7

Miglos	29	1	I	100	54.42.104	025.14.821
Miglos	45	1	DUO 240	100	54.42.099	2514.7410
Miglos	55	1	M	100	54.42.063	025.14.715
Miglos	63	1	T	100	54.42.0460	025.14.596
Miglos	53	1	T	100	54.42.066	025.14.506

Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Miglos g. 55 (kadastro Nr. 0101/0029:306) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Informacijos šaltinis -

http://vilnius.ugniagesiai.lrv.lt/uploads/vilnius.ugniagesiai/documents/files/Vilniaus_miesto_savivaldybes_GH_SARASAS.pdf

Vadovaujantis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 2 lentelės reikalavimais (2 lentelė. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus) nustatytas pagal pastato aukštingumą ir aukštų skaičių:

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	$V < 1$	$1 \leq V < 5$	$5 \leq V < 25$	$25 \leq V < 50$	$50 \leq V < 150$	$V \geq 150$
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
$6 \leq F < 36$	10	15	15	20	30	30

(<http://www.vpgt.lt/go.php/lit/Projektavimo-taisykles/754>)

Nustatomas vandens kiekis gaisro gesinimui – 15 l/s, kai pastato tūris V apie 2500 kub. m. Gesinimo darbams galimi artimiausi 2 hidrantai.

Atsparumo ugniai reikalavimai bus įgyvendinti . Pagrindiniame brėžinyje nužymėta preliminari pastato vieta užtikrins priešgaisrinių atstumų reikalavimus, kur pastato atstumas iki atitinka mažiausius priešgaisrinius atstumus nuo statinio iki kitos paskirties pastatų. Minimalūs numatomi atstumai iki kitos paskirties pastatų:

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

Siūloma gesinimo technikos apsisukimo 12x12 m aikštelė turi būti projektuojama taip, kad nepatektų į gretimų sklypų ribas. Techninio projekto rengimo metu apsisukimo aikštelės vieta gali būti tikslinama ir turės būti numatyta nepažeidžiant sklypo ribų įgyvendinant Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus ir reikalavimų 148.6, 148.7 p. ir 148.10 p.

8. Visuomenės sveikatos saugos įvertinimas

Planuojamas sklypas yra gyvenamoje teritorijoje, supančioje mišraus aukštingumo gyvenamais pastatais. Teritorija ir gretimybėse esamos žaliosios jungtys tarp pastatų ir Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio, kur atskirą tarp želdynų sukurią gatvės. Sklypas pagal bendrojo plano reglamentus patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo urbanizuojamą funkcinę zoną, kurioje galimas užstatymas gyvenamaisiais ir kitais infrastruktūros ir aptarnavimo pastatais gyventojams. Atlikta visuomenės sveikatos saugos oro užterštumo, elektromagnetinių laukų taršos ir triukšmo analizė. Duomenys apie radiotechninį objektą pateikti iš Nacionalinio visuomenės sveikatos centro tinklapio <http://nvsc.lt/radiotechniniai/1/view.php>:

Žvėryno gyvenamojo rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Miglos g. 55 (kadastro Nr. 0101/0029:306) teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Nacionalinė visuomenės sveikatos priežiūros laboratorija (NVSPL) 2012 m. Vilniuje atliko elektromagnetinių laukų matavimus prie 1024 radiotechninių objektų, iš kurių daugumą sudarė matavimai prie viešojo judriojo tinklo bazinių stočių. Tyrimai parodė, kad elektromagnetinio lauko energijos srauto tankio reikšmės atstumu 50–300 m nuo bazinės stoties yra taip pat labai mažos ir kinta nuo mažiau 0,1 iki 1,6 $\mu\text{W}/\text{cm}$, neviršija leidžiamų higienos normos reikalavimų (dažniausia matavimo rezultato vertė 0,1 $\mu\text{W}/\text{cm}$). Remiantis atliktų NVSPL atliktų tyrimų duomenimis bei vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ reikalavimais, arčiausiai planuojamos teritorijos esantis elektromagnetinis objektas neturi neigiamo poveikio planuojamai teritorijai, elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės planuojamoje teritorijoje nebus viršijamos.

Atsižvelgiant į esamą gretimą užstatymą užtikrinami natūralus gretimų ir planuojamos teritorijos natūralaus apšvietimo reikalavimai. Esamas gretimas užstatymas nutolęs nuo sklypo (planuojamos teritorijos), užstatymo zona ir ribos formuojamos reglamentiniais atstumais. Prognozuojama, kad insoliacijos reikalavimai nepažeidžiami tiek esamo, tiek planuojamo užstatymo atžvilgiais. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ V skirsnio reikalavimais trečiųjų asmenų apsauga ir insoliacija papildomai vertinama projektavimo metu, t. y. sekančiu etapu pagal konkretų pastatų išdėstymą ir architektūrinę išraišką. Projektavimo metu užtikrinti normatyvinius atstumus iki požeminio užstatymo įvažiavimo-išvažiavimo vietos ir projektuojamo daugiabučio namo patalpų langų.

Planuojamas užstatymas ir jo aukštingumas yra toks, kad aukštingumas yra artimas atstumui iki esamų gretimybėse pastatų. Planuojamos teritorijos rytinės ir pietinės dalyse nėra esamo užstatymo trukdančio planuojamam užstatymui ir jo insoliacijai įtakos nėra. Įvertinus visa tai prognozuojama, kad insoliacijos reikalavimai nepažeidžiami tiek esamo, tiek planuojamo užstatymo atžvilgiais. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004

„Gyvenamieji pastatai“ V skirsnio reikalavimais trečiųjų asmenų apsauga ir insoliacija vertinama projektavimo metu, t. y. sekančiu etapu. Papildomai atsižvelgiant į pastabą Nr. 1. atliktas insoliacijos vertinimas pagal užstatymo viziją ir pateikiama kaip priedas. Rengiant techninį projektą insoliacija turės būti vertinama pagal konkrečius techninio projekto sprendinius. Taip pat nustatomas ir alternatyvus perimetrinis (per) užstatymo tipas, sudarant galimybę formuoti fasadus ir į gatvę ir užtikrinti insoliacinius reikalavimus.

Yra numatoma pagrindinė požeminė automobilių stovėjimo aikštelė ir projektuojant užtikti, kad požeminis užstatymas nepriartėtų prie planuojamų gyvenamųjų pastatų, langų ir išlaikyti teisės aktų reikalavimus.

9. Paveldosaugos dalis

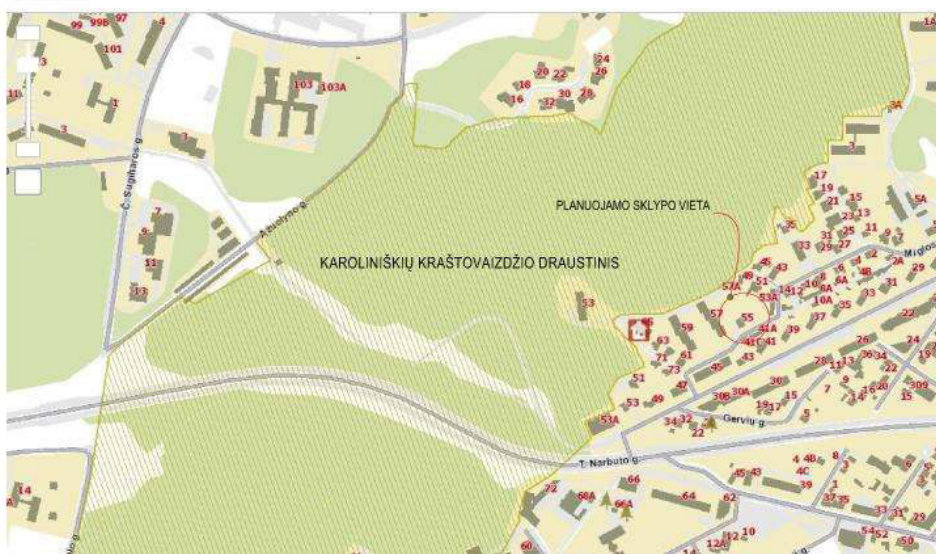
Planuojamas 1533 m² žemės sklypas yra Žvėryno rajone, šiaurinėje rajono pusėje, kuri patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną. Vilniaus miesto bendrajame plane sklypas priklauso vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosioms teritorijoms. Leidžiami užstatymo reglamentai – maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypuose – 0,8, maksimalus pastatų aukštingumas iki 4 aukštų.



Sklype esantis pastatas (unikalus Nr.1096-5010-8011) nėra įrašytas į kultūros vertybių registrą, nepatenka vertingųjų savybių turinčių pastatų kategoriją. Arčiausiai nuo planuojamo sklypo yra kultūros paveldo objektas – namas Paribio g.49 (unikalus objekto kodas 10639)



Iš vakarų pusės stovi senos statybos penkiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji namai, šiaurinėje pusėje gyvenamasis kvartalas ribojasi su Karoliniškių kraštovaizdžio draustiniu, bet į draustinio zoną nepatenka. Iš rytų ir pietų pusių stovi dviejų aukštų daugiabučiai ir individualūs namai.



Planuojamas sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną, nustatytą Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, patvirtintu Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. ĮV-512.

Projektuojamas užstatymas, kurio absoliutinė altitudė aukščiausiame taške **neviršys 139,5 m.**, savo aukščiu ir apimtimi netrukdo apžvelgti senamiesčio ar jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupių.

Projektiniai sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 vizualinės apsaugos** zonoje galiojančio Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento reikalavimams.

Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

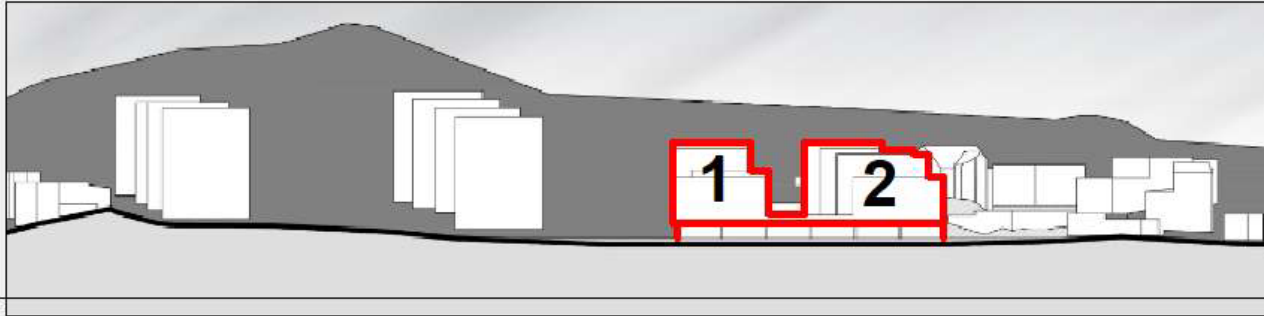
- savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*
- trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*
- ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
- keistų senamiesčio siluetą;*
- Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų.*

Planuojamas sklypas yra šalia Miglos g. Visa teritorija yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio papėdėje, naujai projektuojamas pastatas savo tūriu ir aukštumu bus mažesnis už gretimai stovinčius penkių aukštų daugiabučius ir todėl vizualinės įtakos Vilniaus senamiesčiui neturės. Šalia pastato vertingų kultūros paveldo objektų, kuriuos galėtų užgožti naujai projektuojamas pastatas, nėra. Senamiestį supančios kalvos žvelgiant nuo Bendruoju planu įtvirtintų apžiūros vietų (pvz. Gedimino kalno bokšto) būsimu užstatymu nebus užstojamos, nes aplinkiniai namai jau dabar formuoja aukštesnio užstatymo foną, kuriame būsimas užstatymas neišsiskirs.

10. Užstatymo vizija



Užstatymo vizija (Pjūvis):



Formuojamos atskiros užstatymo zonos - pastatų tūriams išdėstyti. Pastatas turi būti žemėjantis

