



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, Vilnius  
Tel. /faks. 85 261 11 15,  
e-mail: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419  
PVM m/k 259214113

STATYTOJAS / UŽSAKOVAS:	FIZINIAI ASMENYS R.L., V.M., J.M.
KOMPLEKSAS:	SMA-23/38
ŽYMĖJIMAS:	VILNIAUS SENAMIESČIO (U.K. 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIS
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	<b>DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS</b>
STATINIO KATEGORIJA:	YPATINGASIS STATINYS
STATINIO PROJEKTO ETAPAS:	<b>PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI</b>



Direktorius:

D.Sabaliauskienė

PV, SA PDV:

I.Gečienė, atest. Nr. 1596

Forma patvirtinta  
Vilniaus miesto  
savivaldybės mero 2023 m.  
kovo 26 d.  
įsakymu Nr. 955-9/23



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU  
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)  
20\_\_ m. \_\_\_\_\_ d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.  
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Daugiabučio gyvenamojo namo Piromonto 17, Vilniuje, Statybos projektas

2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis 2022-05-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. Nr. A30-1799/22 patvirtinto „Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo pagrindu“ TPDR Reg. Nr. T00087655 sprendiniais.
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	
P	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į

		<p>zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas tvirtinimo“.</p> <p>Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių - mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10-iai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.</p> <p>Projektuojant antžemines automobilių stovėjimo aikšteles, numatyti želdinių intarpus, jas projektuoti su medžiais ir/ar krūmais, užtikrinant tam reikalingus dangų ir technologinius sprendimus, numatyti pralaidžių dangų, vengti ištisinių nepralaidžių dangų plotų. Kietas dangas projektuoti atsižvelgiant į esamų medžių šaknų apsaugos zonas, numatyti statybos technologiją, kuri nepažeistų esamų medžių šaknų statybos metu.</p>
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	<p>Prieš rengiant projektą, turi būti atlikta visų medžių, augančių teritorijoje ir už jos ribų (jei planuojami statiniai bei pastatai priartėja arčiau kaip 5 m atstumu iki medžių) inventorizacija su arboristiniu būklės vertinimu bei medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadamis projektuotojams apie vertingąsias esamų želdinių savybes, į kuriuos projektuotojas turi atsižvelgti projektavimo metu. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“).</p> <p>Informaciją, kurie želdiniai yra saugotini rasite 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 206. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“.</p> <p>Pateikiama želdinių vertinimo metodika, inventorizacijos kortelė ir esamų želdinių planas. Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas. Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais – kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametru suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2</p>

		m <sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 40-60 cm sodinukai, 2-4 vnt./m <sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies). Identifikuotus vertingus želdinius siekti išsaugoti ir integruoti į sklypo sprendinius. Privaloma pagrįsti būtinybę projektu šalinti medžius, pateikti informaciją ar buvo nagrinėtos alternatyvos medžiams išsaugoti, 40 cm diametro ir brandesni medžiai gali būti siūlomi šalinti tik išimtiniais atvejais. Saugoti medžius už sklypo ribų.
--	--	--

### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	<p>Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Pastatas savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau kartu turi būti šiuolaikiški savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais, papildyti ir praturtinti miestovaizdžio charakterį. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį; pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius. Projektiniuose pasiūlymuose pagrįsti sprendinių atitikimą architektūros kokybės kriterijams (LR Architektūros įstatymo 11 straip.). Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui būdingi principai</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;</li> <li>• pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramos neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;</li> <li>• kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.</li> </ul>
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir	Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Rekomenduojama, kad šiuos



apželdinimui	<p>sprendinius rengtų Aplinkos ministerijos atestuotas Želdynų projektų rengimo vadovas.</p> <p>Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėja. Sklypo apželdinimo sprendiniais atliepti esamos vietos kraštovaizdžio sąlygas, užtikrinti teigiamą sprendinių vizualinę įtaką supančiai aplinkai ir pagerinti žaliosios Vilniaus miesto infrastruktūros kokybę. Formuoti vietos kraštovaizdžio charakterį atitinkančių želdinių (medžių, krūmų) masyvą. Želdiniais švelninti vizualinę pastatų įtaką aplinkai.</p> <p>Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais sklype projektuoti kokybiškas gyvenamosios aplinkos kiemo erdves, vaikų žaidimo aikšteles, elementarias sporto aikšteles paaugliams, vietas ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, patogiai sujungtas su pastato įėjimais bei aplinkiniais pėsčiųjų takais. Sprendiniais pagrįsti, kaip sklypo funkcinis zonavimas (žaidimų aikštelės, privačios ir viešosios erdvės, įėjimai ir t.t.) pagerins gyvenamosios aplinkos kokybę.</p> <p>Sklypo želdiniais ir gerbūvio sutvarkymo elementais atskirti viešas erdves (gatvę, automobilių stovėjimo vietas, ūkinę zoną) nuo privačių kiemo erdvių. Privačią kiemo erdvę formuoti fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančią erdvę, akcentuoti patekimus į ją, sprendiniu skatinti šios erdvės naudotojų (bendruomenės) įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.</p> <p>Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosisteminę želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai: išsaugomi esami medžiai ir želdinių masyvai, projektuojami medžiai (aukštaūgės rūšys), projektuojami medeliai (žemaūgės rūšys) ir krūmai bei žemę dengiantys krūmų masyvai, projektuojami žoliniai medingi augalai, tausojančio šienavimo pieva. Žemiausią ekosisteminę vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo.</p> <p>Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui. Sprendinius pavaizduoti pjūviuose nurodant grunto storį virš perdangos.</p> <p>Suplanuoti funkcionalių pėsčiųjų ryšius su gretimomis teritorijomis – akcentuoti pėsčiųjų srautus, jungti viešąsias erdves su aplinkinių kvartalų rekreacinėmis ar paslaugų funkcijomis ar zonomis.</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą bei parinkimo motyvus.</p>
--------------	--

		<p>Aiškinamajame rašte nurodyti lietaus vandens surinkimo sprendinius. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens surinkimo ir kitus tvarią aplinką formuojančius sprendinius panaudojant susiklosčiusios gamtinės situacijos potencialą.</p> <p>Vadovautis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“, 2007-12-21 patvirtintu LR AM įsakymu Nr. D1-694, aktualia redakcija.</p> <p>Didžiausia rekomenduojama nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės, 40 %.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Iki pritarimo projektiniams pasiūlymams turi būti išsprendžiama detaliojo plano (TPDR reg. Nr. T00087655) leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus ir absoliutinės altitudės sprendinių klaida: pagrindiniame brėžinyje ir detaliojo plano aiškinamajame rašte yra pateikti skirtingi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai. <u>Todėl siekiant plėtros pagal didesnę plėtrą reglamentuojančius detaliojo plano rodiklius – teritorijų planavimo dokumentas turi būti koreguojamas iki projektinių pasiūlymų teikimo tvirtinimui; jeigu planuojama pagal mažesnę plėtrą reglamentuojančius rodiklius, nurodytus Detaliojo plano pagrindinio brėžinio privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje – koregavimas nereikalingas.</u></p> <p>Pagrįsti vaikų žaidimo aikštelių, elementarių sporto aikštelių paaugliams, vietų ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui sprendinių atitikimą teisės aktų nuostatomis.</p> <p>Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje.</p> <p>Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis&gt;dviratininkas&gt;viešas transportas&gt;automobilis; Perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose); Viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui</p>

		<p>kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan.</p> <p><u>Pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi gyvybę gatvėse naikinantys aklini fasadai, parkingai ir garažai.</u> Čia turi būti įrengiamos universalios paskirties, ne mažesnės nei 3,5 m aukščio patalpos – tinkamos naudoti įvairioms komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir kitoms paslaugoms. Į šias patalpas privalu įrengti neįgaliesiems pritaikytus patekimus iš gatvės. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai.</p> <p>Užtikrinti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ keliamus reikalavimus. Numatant visuomenines patalpas pastate, užtikrinti STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ keliamus reikalavimus.</p> <p>Statytojas turi įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis LR Statybos įstatymo 3 straipsnio nuostatomis.</p> <p>Įvertinti ir rengiant sprendinius atsižvelgti į sklype įregistruotus/suplanuotus servitutus jeigu jų yra, servitutų teritorijas grafiškai išskirti sklypo plane.</p> <p>Įvertinti gretimuose sklypuose esamą ir planuojamą užstatymą, želdinimo bei viešų erdvių sprendinius.</p> <p>Įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-04-21 sprendimo Nr. 1-942 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ reikalavimus.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Atstumai iki sklypo ribų nustatomi vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" X skirsniu. Projektinių pasiūlymų sudėtyje pagrįsti, kad išlaikomi norminiai atstumai iki sklypų ribų – pateikti atstumus iki sklypų ribų projektinių pasiūlymų sklypo plane, jei reikalinga, teikti papildomus sklypo pjūvius su nurodytais aktualiais atstumais, aukščių altitudėmis. Neišlaikant norminių atstumų iki sklypų ribų ar užkertant lygiateises plėtros galimybes gretimuose sklypuose, pateikti reikalingus žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinius sutikimus iki pritarimo projektiniams pasiūlymams.</p>
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Pagal susisiekimo ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas.

		Vadovaujantis Detaliojo plano (ir jo patvirtinto koregavimo) sprendiniais.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338) sprendiniu. Vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Turi būti vertinama esama, būsima pėsčiųjų, dviračių takų sistemos plėtra ir jos poreikis. Nurodyti esamas ugdymo įstaigų lankymo galimybes susiejant su projektuojamų būstų skaičiumi. Išnagrinėti galimybę numatyti ugdymo įstaigas pirmuose pastatų aukštuose.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu, projekto medžiaga pateikiama įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilniaus 3D planas“. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Projektiniai pasiūlymai turi būti papildomi informacija reikalaujama užduoties punktuose 2.9, 3.1-3.5. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama kaip projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis. Projektinių pasiūlymų grafinėje medžiagoje (pjūviniuose, fasaduose) nurodyti projektuojamo pastato/pastatų, statinio statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinę altitudę, esamo ir planuojamo žemės paviršiaus kontūrą, viršaus absoliutinę altitudę. Užtikrinti visuomenės informavimą STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka.

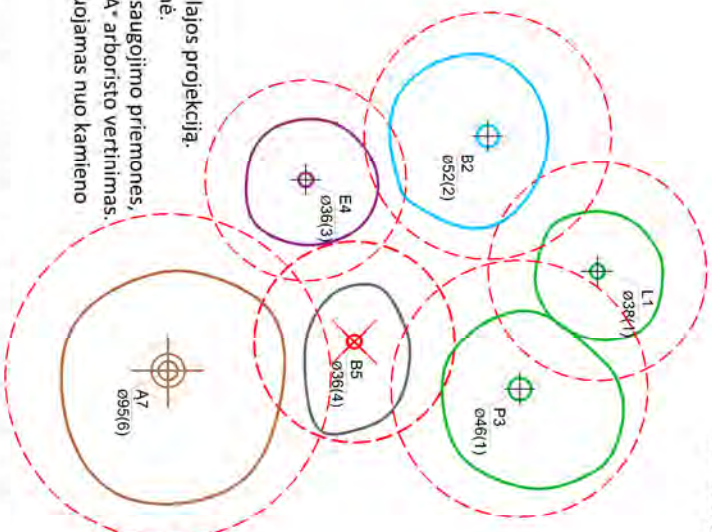
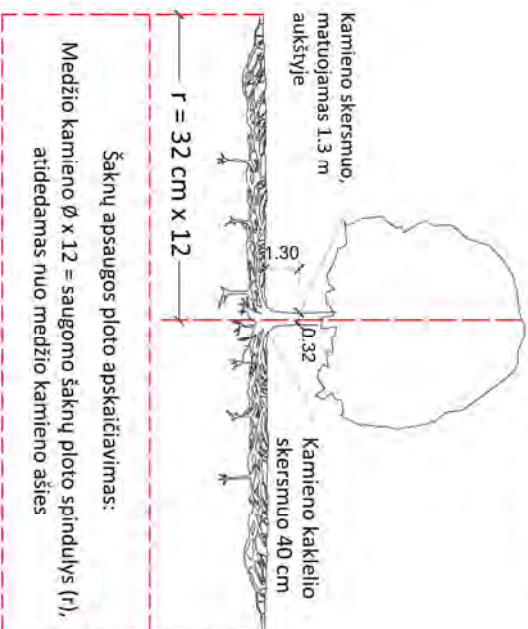
Justina Lipskytė, tel. +370 5 211 2662, el. paštas justina.lipskyte@vilnius.lt

Vaiva Deveikienė, tel. +370 5 211 2470, el. paštas vaiva.deveikiene@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinę procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

# Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventorizacijos lentelės sudėtis

## MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE



Medžio būklės indekso ženklai

- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS  
žymens spalva RGB - 23, 181, 44
  - 2 - VIDUTINĖ BŪKLĖS MEDIS  
žymens spalva RGB - 0, 191, 255
  - 3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS  
žymens spalva RGB - 147, 39, 143
  - 4 - BLOGOS BŪKLĖS MEDIS  
žymens spalva RGB - 99, 100, 102
  - 5 - SIDLOMAS ŠALINTI MEDIS  
žymens spalva RGB - 205, 32, 39
  - 6 - SAUGOMO GAMTOS OBJEKTO STATUSĄ TURINTIS MEDIS  
žymens spalva RGB - 176, 108, 59
- Šakny apsaugos pločio spindulys senoliams medžiams apskaičiuojamas kamieno Ø dauginant iš 15



K - medžio rūšis; 8 - medžio eilės numeris brėžinyje/žinaraštyje  
Ø36 - kamieno diametras; 1 - medžio būklės indeksas

Lajos projekcija  
Kamieno diametras 1,30 m aukštyje  
Kamieno kaklelio diametras  
Kamieno ašis  
Šakny apsaugos plotas

- SVARBŪ:**
- A. Gamtinėje medžio augimvietėje šakny projekcija visuomet didesnė už lajos projekciją. Urbanizuotose teritorijose šakny projekcija gali būti asimetriška ir mažesnė.
  - B. Parenkant projektinius sprendinius, būtina numatyti esamo šaknyno išsaugojimo priemones, nemažinant esamo šaknyno pločio. Mažinimo atveju - būtinas EAC arba ISA\* arboristo vertinimas.
  - C. Projektuojant dangas lajos projekcijos plote, dangų atraukimas skaičiuojamas nuo kamieno kaklelio.

## REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNY PLOTUI:

1. Saugomo šakny pločio koregavimas galimas tik su EAC arba ISA\* sertifikuoto arboristo priežiūra, kiekviena situacija vertinama individualiai.
  2. Statinių ir pastatų projektavimas ir statybos darbai Judinant gruntą gailmi tik pagal arboristo rekomendacijas, naudojant patvirtintas, medžio gerovę išsaugančias technologijas.
  3. Saugomame šakny plote draudžiama kelti ar žeminti esamo grunto lygį daugiau nei 5 cm.
  4. Kasimo darbai vykdomi tik su kvalifikuoto arboristo priežiūra, rankiniu būdu ar naudojant oro kastuvą.
  5. Saugomame šakny plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.
  6. Saugomas šakny plotas aptveriamas apsaugine, ne žemesne kaip 2 m, aukščio tvora su įspėjamaisiais ženklais. Tvora privalo likti visų darbų metu, net jei dalis darbų patenka į šią zoną.
- EAC - Europos arboristikos tarybos (European Arboricultural Council (EAC)) sertifikatas – European Tree Worker (ETW), ISA - Tarptautinės arboristikos draugijos sertifikatas (International Society of Arboriculture (ISA))

**Pastaba 1:** Jei medžių šalinimas yra numatytas DP, pažymimas šių medžių šakny saugojimo plotas bei kamieno kaklelio diametras.

**Pastaba 2:** Rengiant topo nuotrauką, atliekama medžių taksacija su tiksliu medžio kamieno ašies vieta.

**Pastaba 3:** Numatant medžių (išskyrus invazines rūšis) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametru suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmių masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmių masvyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).

**Pastaba 4:** Saugomo gamtos objekto statusą turinčiam medžiui, šakny apsaugos pločio spindulys (r) apskaičiuojamas kamieno Ø dauginant iš 15.

## ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras cm 1,30 m aukštyje (cm)	Kamieno diametras ties kamieno kakleliu (cm)	Saugomo šakny pločio spindulys (m)	Lajos projekcija nuo š.R.P.V kyptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Sulomtos/būtinosis arboristinės/varkymo priemonės
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	Paprastasis kleveas	Acer platanoides	32	40	3,84	3; 4,3; 5; 3,4	1	Formuojamasis genėjimas



**DETALŪS METADUOMENYS**


<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PROJEK TINIO PASIŪLYMO RENGIMO UŽDUOTIES PATVIRTINIMO PIROMONTO G. 17
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-06-28 Nr. A659-273/23(2.15.2.59E-MPA)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	MINDAUGAS PAKALNIS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-06-27 19:13:01 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2023-06-27 19:13:18 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-28 07:54:15)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-06-28 07:54:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

Kompleksas: SMA-23/38

Pavadinimas: DAUGIABUTIS GYVENAMASIS PASTATAS PIROMONTO G. 17, VILNIUJE

**PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ BYLOS TURINYS**

	Lapų
1. Titulinis lapas	1
2. VMSA Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	9
3. Turinys	2
4. Bendrieji statinio rodikliai	2
5. Aiškinamasis raštas	15
6. Sklypo planas, želdinimas:	
6.1. Situacijos schema	1
6.2. Sklypo sutvarkymo ir želdinimo planas, M 1: 500	1
6.3. Suvestinė inžinerinių tinklų schema, M 1:500	1
7. Statinio architektūra:	
7.1. Rūsio planas, M1:100	1
7.2. Pirmo aukšto planas. M1:100	1
7.3. Antro aukšto planas. M1:100	1
7.4. Trečio aukšto planas. M1:100	1
7.5. Ketvirto aukšto planas. M1:100	1
7.6. Stogo planas. M1:100	1
7.7. Pjūviai 1-1 ir 2-2. M1:100	1

0	2024-08	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis.		
KVAL. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"</b> Maironio g. 11, Vilnius Tel.: +370 5 2611115		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			OBJEKTAS: DAUGIABUTIS GYVENAMASIS PASTATAS	
A1596	PV, SA PDV	I.Gečienė	DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
			TURINYS	
			LAI DA	
			0	
STADIJA	STATYTOJAS/UŽSAKOVAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	LAPAS
PP	Fiz.asmenys R.L., M.V., J.M.		SMA-23/38-PP-T	LAPŲ
				1
				2

7.8. Pjūvis 3-3. M1:100	1
7.10. Piromonto gatvės išklotinė, M1:500	1
7.11. Pietinis ir šiaurinis fasadai, M 1:100	1
7.12. Rytinis fasadas, M 1:100	1
7.13. Vakarinis fasadas, M 1:100	1
7.14. Vizualizacijos	6
<b>Priedai:</b>	
8. Įsakymas dėl teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27b detaliojo plano sprendinių koregavimo tvirtinimo, detaliojo plano pagrindinis brėžinys, metaduomenys ir aiškinamasis raštas.	18
9. Žirmūnų teritorijos šalia Tuskulėnų, Piromonto, M. Katkaus ir Minties g., Vilniuje, naujo užstatymo parametrų GALIMYBIŲ STUDIJA (rengėjas Vilnius Tech, Architektūros katedros doc. dr. D.L., 2021 m.)	23
10. Želdinių vertinimo ataskaita (rengėjas MB „Balti sprendimai“)	9
11. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus patarėjos, vykdančios skyriaus vedėjo funkcijas Jolitos Noreikienės pritarimas Daugiabučio gyvenamojo pastato Piromonto g. 17, Vilniuje projektonių pasiūlymų sprendiniams, 2024-08-23 Nr. A655-658/24(2.3.3.14E-KPA) ir metaduomenys.	2
12. Pastato 3D modelis, suderintas su UAB ID Vilnius ir įtrauktas į GIS duomenų bazę	1

PV , SA PDV

I. Gečienė (atest. Nr. A1596)

SMA-23/38-PP-T	Lapas	Lapų	Laida
	2	2	0




Kompleksas: SMA-23/38

Pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE  
STATYBOS PROJEKTAS

## BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I. SKLYPAS</b>			
1. Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	918	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	koef.	1,0	
3. Sklypo užstatymo tankumas	%	40	
4. Sklypo apželdintas plotas: - želdinimas atvirame grunte - želdinimas ant pastato stogų (stacionariuose gėlynuose, grunto sluoksnis ≥ 40 cm, taikant koef. 0,6)	% m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	35 260 61	
<b>II. PASTATAS</b>			
<b>1. DAUGIABUTIS GYVENAMASIS PASTATAS su prekybos patalpomis</b>			
<b>1.1. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:</b>	<b>vnt.</b>	<b>14</b>	
1.1.1. 1 kambario	vnt.	1	
1.1.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt.	13	
<b>1.2. Prekybos patalpų skaičius</b>	<b>vnt.</b>	<b>1</b>	
<b>1.3. Rūsio patalpų plotas (bendras), iš jų:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>93</b>	
1.3.1. Techninių patalpų plotas	m <sup>2</sup>	33	
1.3.2. Sandėliukų plotas	m <sup>2</sup>	27	
1.3.3. Bendro naudojimo patalpų plotas	m <sup>2</sup>	33	
<b>1.4. Antžeminių patalpų plotas (bendras), iš jų:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>940</b>	

0	2024-08	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis.		
KVAL. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius Tel.: +370 5 2611115		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			OBJEKTAS: DAUGIABUTIS GYVENAMASIS PASTATAS	
A1596	PV, SA PDV	I.Gečienė	DOKUMENTO PAVADINIMAS: BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	
			LAIDA 0	
STADIJA	STATYTOJAS/UŽSAKOVAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	
PP	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		SMA-23/38-PP-BD	LAPAS 1
				LAPŲ 2

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
1.4.1. Prekybos patalpų plotas	m <sup>2</sup>	59	
1.4.2. Gyvenamosios paskirties patalpų (butų) plotas	m <sup>2</sup>	781	
1.4.3. Bendro naudojimo patalpų plotas	m <sup>2</sup>	100	
<b>2. Pastato bendras plotas</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1033</b>	
<b>3. Pastato naudingasis plotas</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1033</b>	
<b>4. Bendras pastato tūris</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>5435</b>	
<b>5. Aukštų skaičius</b>	<b>vnt.</b>	<b>4</b>	
<b>6. Pastato aukštis (nuo vidutinio žemės paviršiaus)</b>	<b>m</b>	<b>16,80</b>	
<b>7. Energinio naudingumo klasė [5.41]</b>		<b>A++</b>	
<b>8. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė</b>		<b>C</b>	
<b>9. Statinio atsparumo ugniai laipsnis</b>		<b>I</b>	
<b>III. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS</b>			Įvažiavimas į sklypą projektuojamas esamos įvažos vietoje vadovaujantis Sklypo Detaliojo plano sprendiniais. Detalizuojama pagal VMSA Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas, TP studijoje.
<b>IV. INŽINERINIAI TINKLAI</b>			Pagal aptarnaujančių organizacijų prisijungimo sąlygas, TP studijoje
<b>V. KITI STATINIAI</b>			
1. Vaikų žaidimų aikštelės	m <sup>2</sup>	50	tikslinama TP
2. Paauglių sporto aikštelė	m <sup>2</sup>	22	tikslinama TP
3. Atraminės sienelės			tikslinama TP
4. Tvoros			tikslinama TP

PASTABA: Bendrieji duomenys tikslinami Techninio projekto studijoje detalizuojant sprendinius.

SMA-23/38-PP-BD	Lapas	Lapų	Laida
	2	2	0

Kompleksas: SMA-23/38

Pavadinimas: **DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS**

Stadija: **PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Privalomieji projekto rengimo dokumentai ir Statytojo pateikti priešprojektiniai tyrimai ir kiti dokumentai:**

**LR ĮSTATYMAIS:**


- LR Statybos įstatymas;
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- LR Architektūros įstatymas;
- LR Asmens su negalia teisių apsaugos pagrindų įstatymas;
- LR Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įstatymas.

**STATYBOS TECHNINIAIS REGLAMENTAIS:**

- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 2 STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
- STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga““;
- STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“;
- STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas““;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;

**TAISYKLĖS, NORMOS, REIKALAVIMAI**

- HN 42:2009. Gyvenamųjų ir viešojo naudojimo pastatų mikroklimatas;
- HN 33-2011. Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (VŽ 2011-06-13 Nr.75-3638);
- HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“;

0	2024-08	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis.		
KVAL. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"</b> Maironio g. 11, Vilnius Tel.: +370 5 2611115		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			OBJEKTAS: DAUGIABUTIS GYVENAMASIS PASTATAS	
A1596	PV, SA PDV	I.Gečienė	DOKUMENTO PAVADINIMAS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
				LAIKA
				0
STADIJA	STATYTOJAS/UŽSAKOVAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	LAPAS
PP	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		SMA-23/38-PP-AR	LAPŲ
				1
				15

- Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (Žin., 2010, Nr. 2-107);
- HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“;
- Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (Žin., 2010, Nr. 2-107); kiti galiojantys aktualūs teisės aktai.

UŽSAKOVO PATEIKTI DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto Vyriausiojo miesto architekto patvirtinta Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis, 2023 m. kovo 26 d. Reg. Nr. 955-9/23.
- Projekto rengimo sutartis 2023-12-14 Nr. SMA 23/38;
- Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas TPDR Reg. Nr. T00087655.
- Sklypo Piromonto g. 17, Vilnius, toponuotrauka, sklypo Kad. Nr. 0101/0033:104, UAB „“, prašymo Nr. TIIS1-20240130-005355, 2024-01-30, matininkas R.Ž., geod. pažymėjimas Nr. IGKV-22;
- Statytojo įgaliojimas PV, NTR išrašai, sklypo matavimų planas žemės sklypui Piromonto g. 17, Vilniuje.
- VMSA Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos 2023-03-22 Nr. 23/135.
- UAB Grinda techninės sąlygos Nr. 23/151.
- AB Vilniaus šilumos tinklai prisijungimo sąlygos 2023-04-18 Nr. 23138.
- UAB Vilniaus vandenys prisijungimo sąlygos 2023-04-03 Nr. PS23-803.

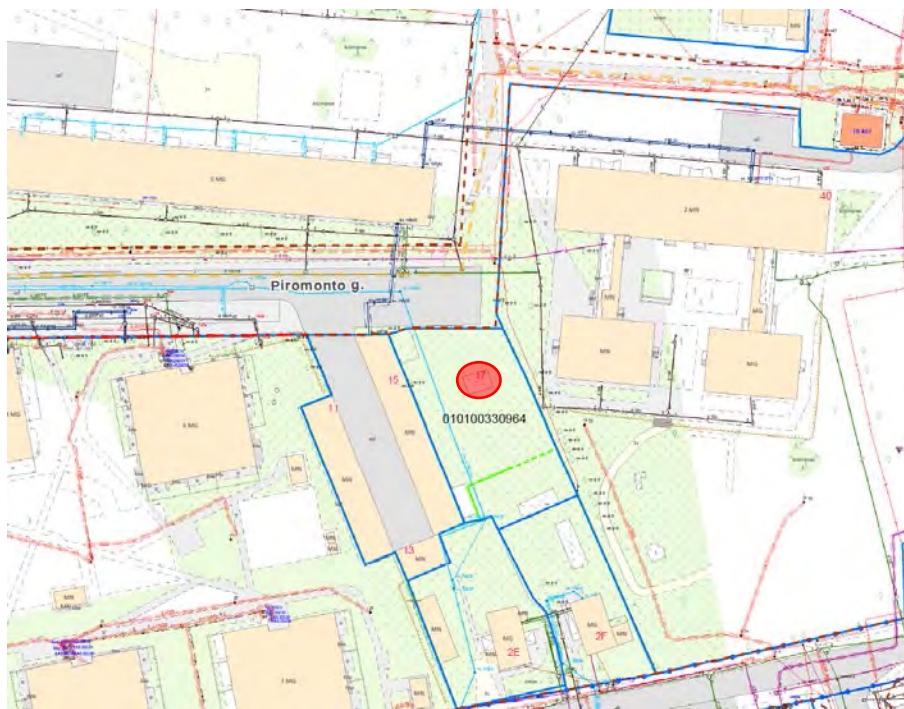
**2. Duomenys apie žemės sklypą.**

Žemės sklypas **Piromonto g. 17, Vilniaus m. k/Nr. Nr. 0101/0033:104**, plotas - 0,0918 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*.

Žemės sklypas Piromonto g. 17 yra pietinėje Žirmūnų seniūnijos dalyje. Sklypas patenka į Vilniaus Senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos pozonį.

Šiaurinė sklypo kraštinė ribojasi su Piromonto g. akligatviu, rytinė – su vaikų lopšelio-darželio „Smalsučiai“ sklypu, prie vakarinės sklypo ribos blokuojasi Piromonto g. 15 mūrinis 1 a. garažų pastatas. Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su dviem namų valdų sklypais.

Projektuojamas sklypas yra neužstatytas, nėra registruotų jokių pastatų ir statinių NTR išrašė. Sklype auga keli vaismedžiai, krūmai, pietinė dalis naudojama daržui; sklypas aptvertas ažūrine, metaline tvora.



UAB ID Vilnius duomenys 2024-08

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	15	0

**3. Numatomų projektuoti statinių sąrašas (jei aprašoma statinių grupė) ir statinio statybos rūšis:**

**Daugiabutis gyvenamasis pastatas** su prekybos patalpomis:

- Statybos rūšys – nauja statyba.
- Statinio pagrindinė paskirtis – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis)) pastatas (6.3. pagal STR 1.01.03:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“ II sk., 6 p)
- Statinio kategorija – ypatingasis.
- Pastato užstatytas žemės plotas – 535 m<sup>2</sup> (antžeminės dalies užstatytas plotas – 370 m<sup>2</sup> ; tik požeminė dalies užstatytas plotas – 165 m<sup>2</sup>).

Patalpų paskirčių ir plotų lentelė:

DAUGIABUTIS GYV. PASTATAS:		
1.	Gyvenamosios paskirties patalpų (butų) plotas	781 m <sup>2</sup>
2.	Bendro naudojimo patalpų plotas	133 m <sup>2</sup>
3.	Sandėliukų plotas	27 m <sup>2</sup>
4.	Techninių patalpų plotas	33 m <sup>2</sup>
5.	Prekybos patalpų plotas, specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė	59 m <sup>2</sup>
<b>PASTATO BENDRAS PLOTAS</b>		<b>1033 m<sup>2</sup></b>

SKAIČIAVIMO IŠVADA: *Projektuojamo pastato vyraujanti patalpų paskirtis – gyvenamoji.*

**Susisiekimo statiniai:** pagal VMSA Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas ir detaliojo plano sprendinius, projektuojama įvažą iš Piromonto gatvės.

**Lauko inžineriniai tinklai:** šilumos įvadiniai tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai, elektros tinklai, elektroniniai ryšiai bei pertvarkomi gatvių apšvietimo tinklai pagal VMSA Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas, TP stadijoje.

**Kiti statiniai:**

- Vaikų žaidimų aikštelė - Kiti inžineriniai statiniai. Kitos paskirties inžineriniai statiniai II grupės nesudėtingas statinys (plokšti horizontalūs inžineriniai statiniai (terasos, aikštelės ir kt.)
- Sporto aikštelė - Kiti inžineriniai statiniai. Sporto paskirties inžineriniai statiniai. I grupės nesudėtingas statinys (plokšti horizontalūs inžineriniai statiniai (terasos, aikštelės ir kt.)
- Atraminės sienelės - Kiti inžineriniai statiniai. Kitos paskirties inžineriniai statiniai. I ir II grupės nesudėtingi statiniai
- Tvoros - Kiti inžineriniai statiniai. Kitos paskirties inžineriniai statiniai. I grupės nesudėtingi statiniai;
- Inžineriniai tinklai – vandentiekio tinklai, nuotekų šalinimo tinklai, lietaus nuotekų tinklai, šilumos tinklai, elektros tinklai, elektroninių ryšių tinklai; inžineriniai statiniai – lietaus debito reguliavimo talpa; (tikslinami parametrai TDP stadijoje)

**4. Projektinių pasiūlymų sprendiniai**

**Architektūrinė – urbanistinė idėja.** Vadovaujantis Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimo Detaliojo plano Reg. Nr. T00087655 sprendiniuose Piromonto g. 17 sklypui nustatytais reglamentais, projektuojamas laisvo užstatymo tipo pastato tūris, atitrauktas nuo visų sklypo kraštinių per ≥3 m atstumą. Pastatas kompaktiškas, ties ilgosiomis jo kraštinėmis projektuojami nuožulnūs fasadai, kurių pagalba sukuriama pagrindinė pastato architektūrinė išraiška, laikantis reglamentuose nustatytų reikalavimų dėl

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	15	0



atsitraukimo nuo besiribojančių sklypų ribų. Pastato tūris derinamas tiek prie šalimais esančių daugiabučių sutaptintais stogais, tiek prie gretimoje teritorijoje esančių pastatų šlaitiniais stogais.

Nauju užstatymu formuojama Piromonto gatvės mastelį atitinkanti urbanistinė struktūra. Šiaurinėje pastato dalyje arčiau gatvės pirmame aukšte projektuojamos komercinės (prekybos) patalpos didelėmis vitrinomis ir aukštomis lubomis (~4,2 m).

Pastatas projektuojamas su dengta automobilių stovėjimo aikšte (rūsio lygyje); patekimui į ją projektuojamas vienpusis pandusas bei pastato laiptinė su liftu. Aikštelės stogas gausiai želdinamas, ant jo įrengiamos butams skirtos terasos, aptvėrimas.

Įvertinus kontekstą, gretimų pastatų medžiagiškumą ir spalvinį sprendimą bei projektuojamo pastato dydį, buvo nuspręsta pastatui parinkti ilgaamžes apdailos medžiagas, vienoje spalvinėje gamoje, nemarginant, be ryšių spalvinių akcentų. Ieškota tūrinės, bet ne ryškios spalvinės išraiškos.

**Laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai.** Pastatui parinka mišri konstrukcijų schema: planuojama derinti mūro, monolitinio gelžbetonio, surenkamas g/b konstrukcijas bei medžio/metalo karkasines konstrukcijas nuožulniams fasadams/stogams ir tūriniams stoglangiams.



Vaizdas iš <https://erdvinis.vilnius.lt/>



Esamos būklės fotografacija

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	15	0



**5. Vidutinio planuojamo žemės paviršiaus altitudžių skaičiavimas.**

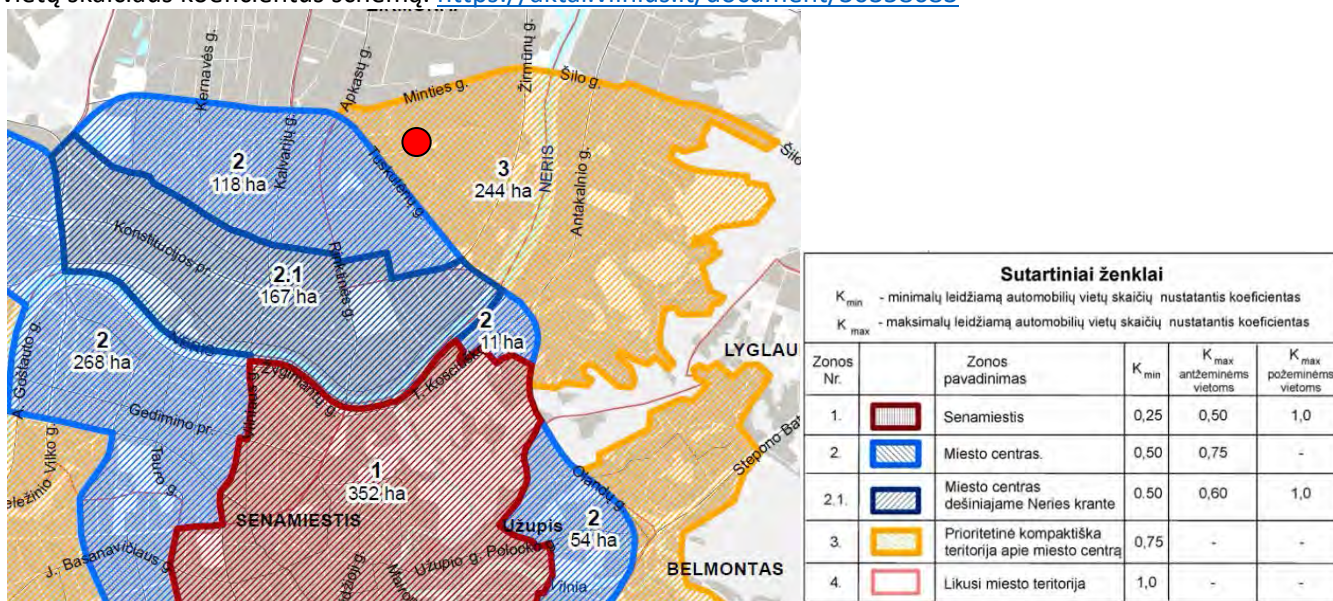
Taško Nr.	Planuojamo žemės paviršiaus lygio abs.alt. prie išorinės pastato dalies sienos, m	Vidutinė planuojamo paviršiaus alt., m	Max. pastato dalies alt. absoliuti/pastato aukštis nuo vidut. žemės paviršiaus alt.
1.	110,0	109,9	126,7 / <b>16,8</b> m
2.	110,0		
3.	109,3		
4.	110,0		
5.	110,0		
6.	110,0		
PASTABA: korpuso +/-0,00 = abs.alt. 111,70			

Pastato vidutinis žemės paviršiaus lygis grafiškai pavaizduotas pjūvių ir fasadų brėžiniuose.

**6. Automobilių parkavimas.**

PP sprendiniais nekeičiami DP planu patvirtinti eismo organizavimo principai, projektuojant įvažiavimus į sklypą iš Piromonto gatvės.

Lengvųjų automobilių parkavimas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais ir taikant VMT patvirtintą 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr. 1-1083 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą. <https://aktai.vilnius.lt/document/30358683>



Miesto centras zona nr.3, taikomas minimalus koeficientas 0,75

Projektuojama lauko automobilių aikštelė po pastatu, **10 vietų lengviesiems automobiliams**, (taikant privalomą koeficientą elektromobiliams), ir **zonoje 3** (Miesto centras) taikomą minimalų koeficientą – 0,75.

Automobilių parkavimo poreikio skaičiavimas

Eil. Nr.	Projektuojamos patalpos	Skaičiavimas pagal STR	Pagrindinis plotas (m <sup>2</sup> )	Kiti patalpų parametrai	Parkavimo poreikis taikant min koeficientą 0,5
1	Butai	1 vieta 1 butui		14 butų	14x0,75=10,5 vt.
2	Prekybos patalpos -	1 vieta 60	39,98 m <sup>2</sup>		39,98/60x0,75=0,5 vt.

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	15	0

	specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	m <sup>2</sup> salės ploto			
	<b>Bendras poreikis</b>				<b>Viso – 11 vt.</b>

Automobilių saugojimo aikštelėje projektuojama **10** automobilių stovėjimo vietų + **1** vieta garažų paskirties patalpoje, kurią Statytojas nuosavybės teise valdo gretimame sklype Piromonto g. 15, (žr. prieduose NTR išrašą Piromonto g. 15- 1, unikalus nr. 1097-0019-9022:0008). Projektuojamas bendras automobilių parkavimo vietų skaičius **11** vt.

**Dviračių stovėjimo vietų poreikį planuojama užtikrinti pagal STR2.06.04:2014, „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“** sk. V, p.178. (43 lentelės) bei VMSA PPRU 2023-06-28 Nr. A659-273/23(2.15.2.59E-MPA) reikalavimus. Automobilių saugykloje projektuojami individualios ir bendro naudojimo dviračių saugyklos, dviračių krovimo stotelė. Lauke prie pagrindinio įėjimo į pastato patalpas planuojama įrengti dviračių saugojimo stovus (sprendiniai detalizuojami TP studijoje).

Dviračių saugojimo / krovimo vietų poreikio skaičiavimas

Eil. Nr.	Projektuojamos patalpos	Skaičiavimas pagal STR ir PPU	Pagrindinis plotas (m <sup>2</sup> )	Kiti patalpų parametrai	Parkavimo poreikis taikant koeficientą
1	Butai	1 vieta 5 butams / 1 vieta 2-3 butams		<b>14 butų</b>	14:2 = 7 vt.
3	Prekybos patalpos - specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 200 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto / 10 proc. nuo darbuotojų skaičiaus.	39,98 m <sup>2</sup>	4 darbuotojai	39,98:200 = 0,19~1 vt.
	<b>Bendras poreikis</b>				<b>Viso – 8 vt.</b>

Sklype prie įėjimo į laiptinę projektuojamas dviračių stovai tiek prekybos patalpoms, tiek daugiabučio namo gyventojams – 4 vt.. Taip pat po pastatu projektuojama viena bendro naudojimo dviračių saugykla 5 dviračiams, aptverta ažūrine apsaugine tvorele, bei 2 individualios dviračių saugyklos. Projekto sprendiniuose užtikrinamos **9** dviračių saugojimo vietos.

**7. Susisiekimo ir sklypo plano sprendiniai.**

Projektuojamo sklypo šiaurinė kraštinė ribojasi su Ds kategorijos Piromonto gatvės užbaigimu – akligatviu. Įvažiavimas į sklypą projektuojamas esamo įvažiavimo vietoje laikantis sklypo Detaliojo plano sprendinių. Gatvės raudonoji linija sutampa su projektuojamo sklypo riba. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p. 32 D kategorijos gatvė turi užsibaigti akligatviu su automobilių pasisukimo aikšte. Projekto sprendiniais siūlomas tokios apsisukimo aikštelės ženklavimas esamose asfalto dangos ribose, tokiu būdu užtikrinant gaisrinio automobilio aikštelės parametrus: 12x12 m aikštelė gaisriniam automobiliui apsisukti bei vykdyti projektuojamo ir gretimų esamų pastatų gesinimą. Ženklinama aikštelė 12x12 m. Siūloma numatyti vertikalius ženklus, draudžiančius šioje zonoje statyti automobilius. Taip pat siūloma likusioje važiuojamojoje dalyje pagal galimybes numatyti papildomų automobilių stovėjimo vietų ženklavimą, tame tarpe ŽN automobiliui, įrengiant ŽN išlaipinimo aikštelę projektuojamame šaligatvyje prie šiaurinio pastato fasado. Palei šiaurinę pastato kraštinę sklypo ribose projektuojamas Piromonto g. šaligatvis su želdinimu, pritaikytas ŽN. Šaligatvis projekto sprendiniais sujungiamas su esamu Piromonto gatvės pėsčiųjų traktu.

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	15	0



Įvažiavimas į automobilių saugojimo aikštelę po pastatu projektuojamas vienpusis, 3,5 m pločio, 10% nuolydžio pandusu. Gatvės raudonosiose linijose ties šalia sklypo augančia blinde siūlomas žalios zonos išplėtimas bei krituliams laidi danga ties nuovaža esamo medžio augimo sąlygoms pagerinti.

Sklypo želdiniais ir gerbūvio sutvarkymo elementais atskirtos viešos erdvės (gatvė, automobilių stovėjimo vietos, ūkinė zona) nuo privačių kiemo erdvių – ties pastatu įrengta tvora su varteliais. Iš visų kitų kraštinių sklypas ribojasi su esamais pastatais ir tvoromis. Privati kiemo erdvė apribota fiziniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančią erdvę, akcentuoti patekimus į ją.

Projektuojamos sklype dangos – maksimaliai laidžios krituliams, išlaikant reikalavimą nelaidžių dangų kiekiui sklype  $\leq 40\%$ . Daliai lietaus vandenens tvarkyti sklype planuojama įrengti infiltracinį lauką arba šulinius. Prieš pradėdant Techninio projekto rengimą būtina atlikti sklypo geologinius grunto tyrimus.

Sklypo pietinėje dalyje projektuojama vaikų žaidimų aikštelė (ne mažesnė kaip 50 kv.m); ir paauglių sporto aikštelė (~ 21 kv.m). Vaikų žaidimų aikštelės insoliacija užtikrinama norminė, pagal STR 2.02.01:2004 reikalavimus, siūloma liejama guminė danga, laidi krituliams.

### 8. Buitinių atliekų saugojimo sprendiniai

Buitinių atliekų konteineriams su rūšiavimu projektuojama buitinių atliekų laikino saugojimo patalpa prie įvažiavimo į parkingą (rūsio lygyje) - norminiu atstumu nuo projektuojamų langų. Buitinių atliekų surinkimo ir laikino saugojimo patalpoje Techninio projekto stadijoje bus suprojektuoti trapai grindyse, bei karšto/šalto vandens čiaupai su apsauga nuo užšalimo, patalpos priežiūrai. Buitinių atliekų kiekis bus suderintas su SJ VASA atstovais. ŽN patekimas į buitinių atliekų laikino saugojimo patalpą užtikrinamas per pastato vidaus laiptinę, lifto pagalba nusileidžiant į rūsio lygį, per automobilių saugyklą ir lauko duris.

### 9. Sklypo želdinimo sprendiniai.

Sklypo želdinimo projektinių pasiūlymų sprendiniai parengti vadovaujantis galiojančia sklypo toponuotrauka ir esamų gretimuose sklypuose medžių arboristiniu vertinimu (rengėjas MB „Balti sprendimai“).

Sklypo priklausomojo želdyno įrengimui projektuojama sodinti: medžius, sumedėjusius krūmus, varpinius augalus bei daugiametes gėlės, parinkti ir priderinti prie esamos aplinkos. Nauji augalai lengvai prižiūrimi, papildo esamą aplinkinę augmeniją ir išlieka dekoratyvūs visais metų laikais.

Sklypo šiaurinėje dalyje planuojamas įvažiavimas į sklypą ir šaligatvis patekimui į pastatą, kuriame įkomponuojami du varpinių augalų ir daugiamečių gėlių gėlynai. Rytinėje dalyje sklypas ribojasi su vaikų darželio teritorija. Vaikų darželio teritorijoje, šalia ribos auga senų gudobelių ir ginalinių klevų eilė. Šalia sklypo ribos formuojami aukštų varpinių augalų ir daugiamečių gėlių gėlynai. Pietinėje dalyje, šalia vaikų žaidimų aikštelės ir spygliuočių, projektuojama sodinti japoninį šermukšnij. Šalia pietinės pusės sklypo ribos formuojamas varpinių augalų bei daugiamečių gėlių gėlynas. Vakarinėje pusėje, šalia sklypo ribos formuojamas daugiamečių gėlių bei varpinių augalų gėlynas. Ant parkingo aikštelės formuojami spygliuočių ir lapuočių krūmų masyvai, sodinamas žemų varpinių augalų bei daugiamečių gėlių gėlynas, sodinami trys akcentiniai didesni krūmai.

Projektuojamų sklypo želdynų kiekis – 35% sklypo ploto; (tenkina DP nustatytą priklausomųjų želdynų normą). Į jį įskaičiuoti tiek želdinimas atvirame grunte, tiek parkingo stogo želdinimas pakeltuose gėlynuose, tiek vandeniui laidžios vaikų žaidimų ir sporto aikštelių dangos, kurios pagerins tiek esamų, tiek sodinamų daugiamečių augalų augimo sąlygas, skatins kritulių infiltraciją į gruntą.

Už sklypo ribos, aplink blindę siūloma formuoti žemų krūmų masyvą.

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	15	0

MEDŽIŲ IR KRŪMŲ ASORTIMENTAS

<p>Kalninė pušis /<i>Pinus mugo mughus</i></p>	<p>Kalninė pušis /<i>Pinus mugo mughus var. Pumilio</i></p>	<p>LAMARKO MEDLIEVA / <i>Amelanchier canadensis lamarckii</i></p>
		
<p>Šermukšnis japoninis 'DODONG' / <i>Sorbus commixta</i></p>	<p>Lanksva beržalapė 'Thorr' / <i>Spiraea betulifolia</i></p>	<p>Lanksva japoninė DOUBLE PLAY® RED / <i>Spiraea japonica</i></p>
		
<p>Stefanandra karpytalapė / <i>Stephanandra incista Crispa</i></p>	<p>Lanksva japoninė LITTLE PRINCESS / <i>Spiraea japonica LITTLE PRINCESS</i></p>	<p>Hortenzija šluotelinė CANDLELIGHT / <i>Hydrangea paniculata CANDLELIGHT</i></p>
		

<p>SMA-23/38-PP-AR</p>	<p>Lapas</p>	<p>Lapų</p>	<p>Laida</p>
	<p>8</p>	<p>15</p>	<p>0</p>



DAUGIAMEČIŲ GĖLIŲ IR VARPINIŲ AUGALŲ ASORTIMENTAS KOMPOZICIJA

<p>Miskantas kininis GRACIELLA Miskantus sinensis GRAZIELLA</p>	<p>Lendrūnas Korėjinis / Calamagrostis brachytricha</p>	<p>SMAILIAŽIEDIS LENDRŪNAS / CALAMAGROSTIS ACUTIFLORA 'KARL FOERSTER'</p>	<p>Rausvažiedė ežiuolė / Echinacea</p>
			
<p>Mėlitas rudeninis / Sesleria autumnalis</p>	<p>Eraičinas / Festuca mairei</p>	<p>CARADONNA / Salvia nemorosa CARADONNA</p>	<p>Viksva palminė / Carex muskingumensis</p>
			
<p>Šalavijas gojinis KIŠKIAGRIKIS / LUZULA NIVEA</p>	<p>Snaptis ROZANNE / Geranium ROZANNE</p>	<p>Katžolė faseno PURRSIAN BLUE / SIŪLINĖ ŽEMENĖ / SAGINA SUBULATA</p>	<p>Rasakila švelnioji LAIBŪNĖ, LIRIOPE SPICATA</p>
			

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	15	0

ŽELDINIMO KONCEPCIJOS ANALOGAI



Želdynų esamos būklės vertinimą ir projekto dalį parengė D.Ž. atest.Nr. ŽPV-17, žr. prieduose.  
Sprendiniai bus tikslinami ir detalizuojami TDP studijoje.

**9. Inžinerinių tinklų sprendiniai.**

Daugiabučio gyvenamojo namo Piromonto g. 17 Vilniuje inžinerinės sistemos bus prijungtos prie esamų Piromonto g. inžinerinių tinklų pagal tinklus aptarnaujančių organizacijų technines sąlygas. Išorės gaisrų gesinimui numatoma naudoti esamą hidrantą Piromonto gatvėje.

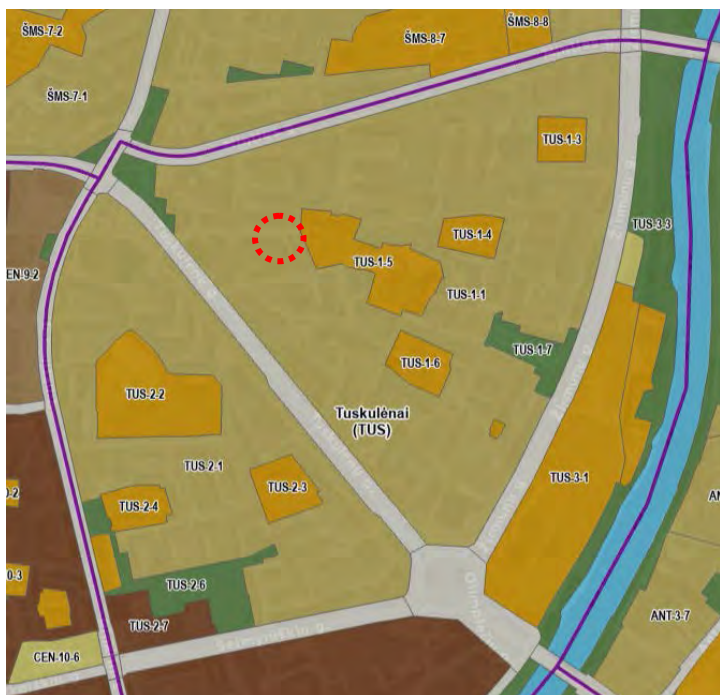
Rengiami projekto lauko inžinerinių tinklų sprendiniai, projektuotojai MB „Q projektai“.

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	15	0



10. Projektinių pasiūlymų atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

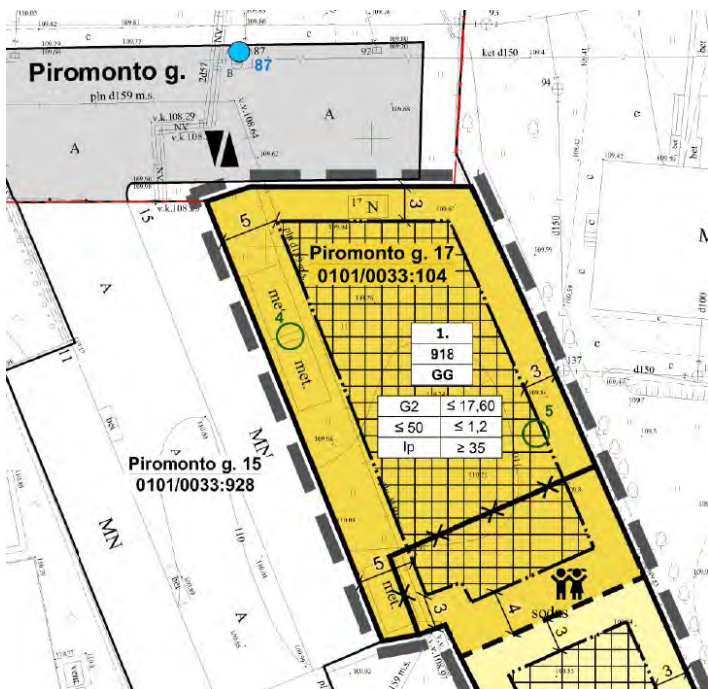
Vilniaus m. bendrojo plano reglamentai:



- Kvartalo numeris: TUS-1
- Funkcinės zonos numeris TP dokumente: TUS-1-1
- Funkcinės zonos tipas: Intensyvaus užstatymo zona
- Teritorijos naudojimo tipas: GG;GM;PA;SI
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT
- Žemės naudojimo būdas: G2;K;V;R;B;I2;E
- Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis: 6 a.
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 35 m
- Užstatymo tipas pr\_u;pr\_a;mv;lp
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 1.2
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40%
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype: 40 %

Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio

Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimo TPDR Reg. Nr. T00087655 reglamentai Piromonto g. 17 sklypai:



- Teritorijos naudojimo tipas: GG (gyvenamoji teritorija)
- Žemės naudojimo paskirtis: kita
- Žemės naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: ≤ 17,6 m (alt. 127,6)
- Antžeminio užstatymo tankis: ≤ 50%
- Užstatymo intensyvumas: ≤ 1,2
- Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių sklypo dalis: ≥ 35%
- Pastatų aukštų skaičius: ≤ 5a.
- Automobilių statymo reglamentas: antžeminis/požeminis.

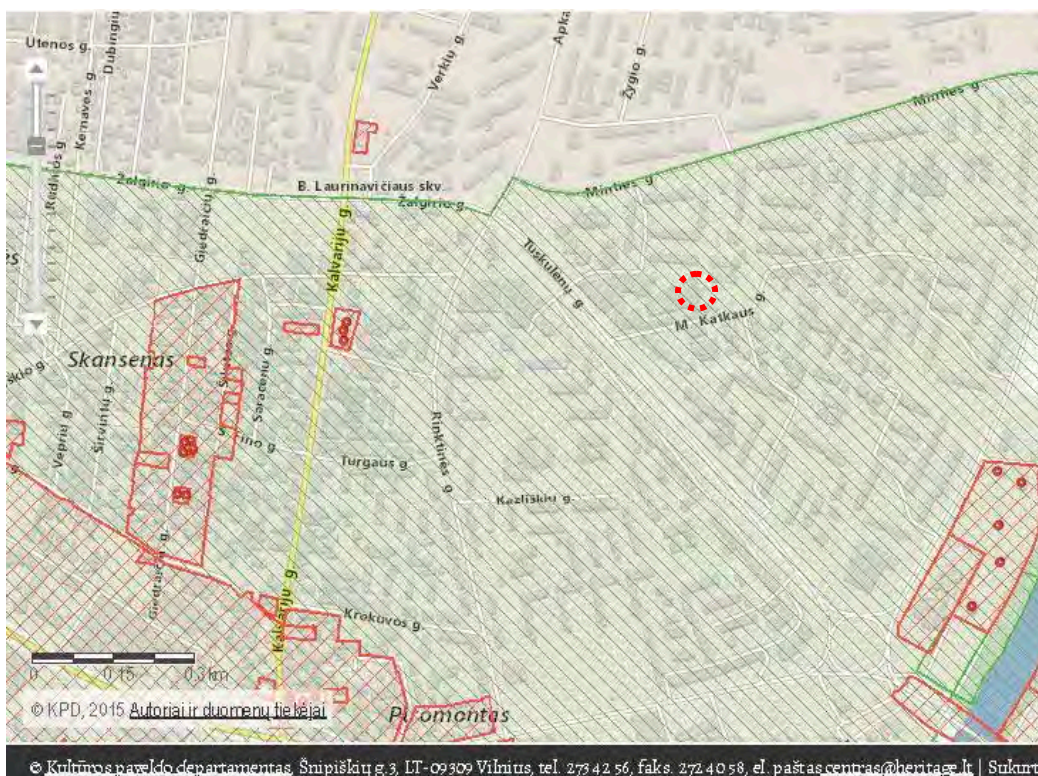
Ištrauka iš TPSR Reg. Nr. T00087655

Projektinių pasiūlymų sprendiniai neprieštauja sklypai galiojantiems Bendrojo ir T00087655 detaliojo plano sprendiniams

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	15	0

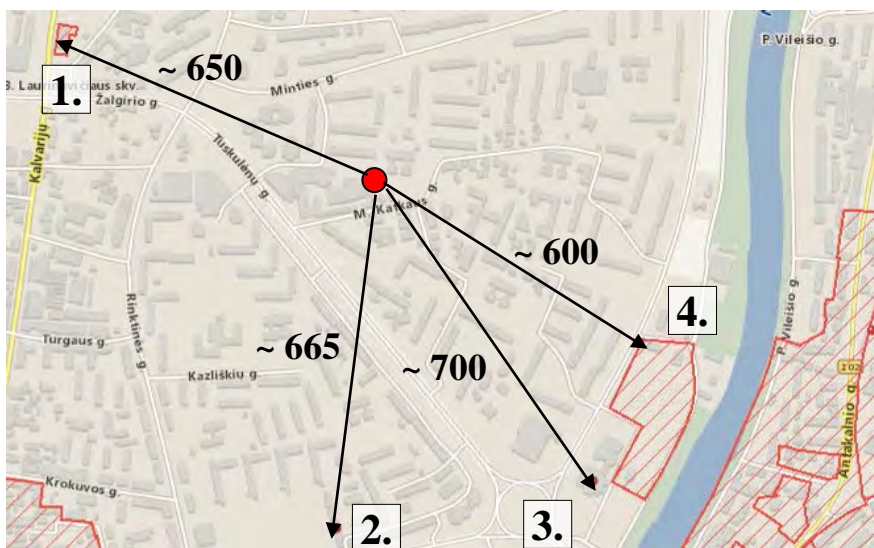
### 11. Paveldosauginiai reikalavimai.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 1 skirsniu "Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos". Projektuojamas sklypas patenka į **Vilniaus Senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos pozonį**.



Projektuojamame sklype ar artimiausioje aplinkoje nėra Kultūros vertybių registre įregistruotų atskirų kultūros paveldo objektų arba statinių kompleksų. Kultūros vertybių registro duomenimis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search> artimiausi registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai yra pakankamai nutolę:

1. *Vilniaus buv. kino teatro „Tėvynė“ pastatas, u. k. 36717 (už ~ 650 m.);*
2. *Gyv. namas, u. k. 15953 (už ~ 665 m.);*
3. *Rūmai (VRM kultūros ir sporto), u. k. 15962 (už ~ 700 m);*
4. *Tuskulėnų dvaro sodybos ir Sovietų Sąjungos okupacinio režimo aukų memorialio kompleksas, u. k. 1600 (už ~ 600 m.).*



SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	15	0



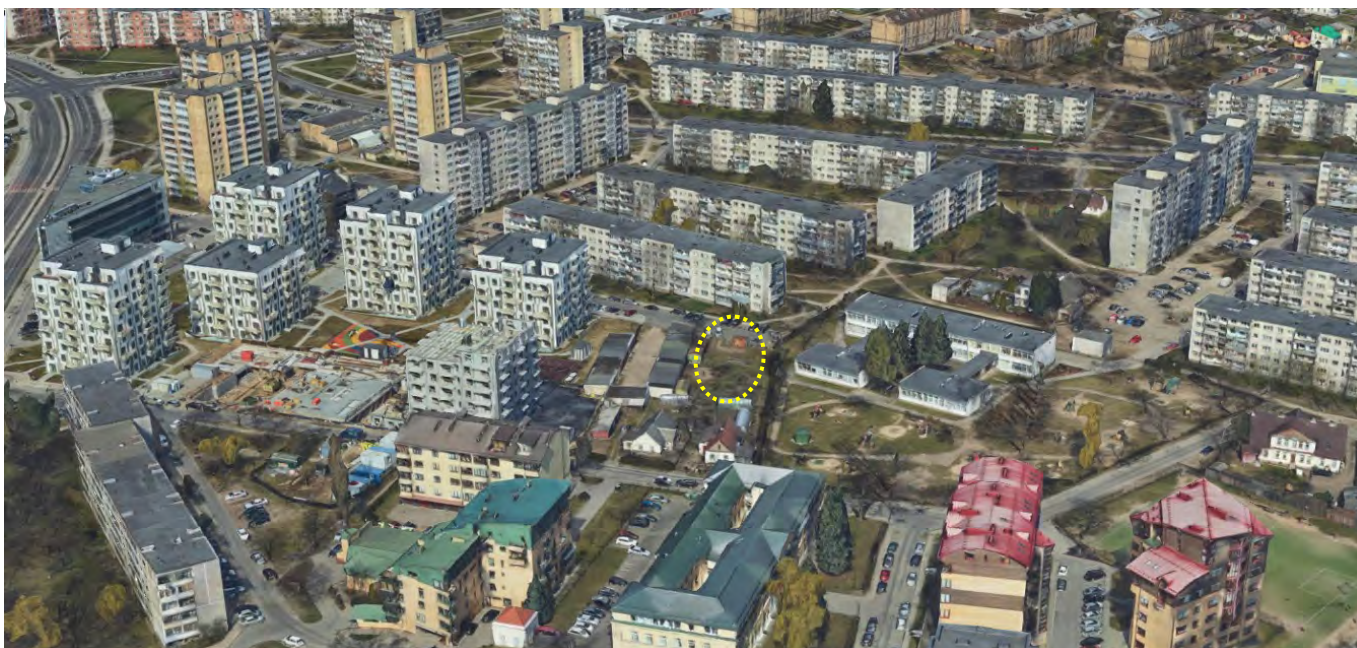
Ištrauka iš Kultūros vertybių registro, <http://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Projektuojami sprendiniai neturės įtakos aplinkinėse teritorijose esančių NKV objektų vertingosioms savybėms.

**Istorinė teritorijos užstatymo raida** išnagrinėta detaliojo plano rengimo metu, parengtoje Žirmūnų teritorijos šalia Tuskulėnų, Piromonto, M. Katkaus ir Minties g., Vilniuje, naujo užstatymo parametrų galimybių studijoje; (rengėjas Vilnius Tech, Architektūros katedros doc. dr. D.L., 2021 m.); žr. TPDRIS K-VT-13-21-144 <https://www.planuojustatau.lt/>

*Žirmūnai iki XX a. vidurio buvo menkai apgyvendintas Vilniaus priemiestis. Tarpukario metais pietinėje Žirmūnų teritorijoje daugiausia gyveno miesto darbininkai ir daržininkyste besiverčiantys prekeiviai. Iki XX a. septintojo dešimtmečio Žirmūnuose buvo tik kelios gatvelės, 1962 m. Vilniuje pradėta industrinė gyvenamųjų namų statyba; 1962 – 1969 m. pastatytas pirmasis laisvo planavimo gyvenamasis rajonas - Žirmūnai. Jį sudarė trys mikrorajonai su jų centruose išdėstytais tipiniais pastatais: visuomeniniais centrais, darželiais, mokyklomis, maisto prekių parduotuvėmis. Analizuojama teritorija patenka į Antrąją šio gyvenamojo masyvo dalį, kurią apribojo nutiestos Tuskulėnų, Žirmūnų ir Minties gatvės. Žirmūnai projektuoti skandinavų moderniosios urbanistikos principais: laisvai išdėstyti stambiaplokščiai, išsaugotas ir išnaudotas Neries upės link žemėjantis reljefas. Ypač daug dėmesio buvo skiriama želdynų formavimui, siekiant kurti plastišką krantinės ir viso mikrorajono įvaizdį. XXI a. pradžioje įvykdyta buv. kepyklos konversija „Tuskulėnų pynės“ pratęsė Žirmūnų rajono kokybiškos gyvenamosios erdvės ir priklausomųjų želdynų sintezės tradiciją.*

Projektuojamas pastatas atitinka foninį teritorijos užstatymą. Gretimybėje dominuoja M. Katkaus ir Piromonto gatvių jau stovi 6-9 a. daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas tarp M. Katkaus ir Piromonto gatvių, todėl planuojamas užstatymas **neturės poveikio Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 vizualinės apsaugos zonoje esančioms panoramoms**, žvelgiant į teritoriją nuo Senamiesčio apžvalgos taškų; nekeis susiformavusio užstatymo silueto, nekonkuruos savo tūriu, medžiagiškumu ir spalvomis su esamu užstatymu. Teritorijoje vyrauja stambiaplokščiai daugiabučiai su plokščiais ir šlaitiniais stogais.



Vilniaus m. realios situacijos 3D modelis

Taikant Pasaulinio paveldo objekto – **kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinąjį apsaugos reglamentą** patvirtintas 2005-04-19 Kultūros apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. Į-167):

5. *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:*

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	13	15	0

- 5.1. savo aukščių, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
- 5.2. trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
- 5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
- 5.4. keistų senamiesčio siluetą;
- 5.5. būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).
6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:
  - 6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;
  - 6.2. bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.
7. Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.
8. Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.
9. Atvejais, nenurodytais Reglamento 5 punkte, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.
10. Senamiesčio apsaugos zonoje esančių kitų saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose taikomi šio Reglamento reikalavimai, nustatyti saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos reglamentuose ar teritorijų planavimo dokumentuose.

Projektuojamas pastatas neturės įtakos kultūros paminklo - Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 - teritorijos supančių kalvų ir jo apsaugos zonoje esančių kultūros paveldo objektų apžvelgiamumui ir neprieštaruoja Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinąjį apsaugos reglamento reikalavimams.

Teritorijai galioja **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas** (toliau - Specialusis planas; reg. Nr. T00053354; patvirtintas 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. JV-512) ir Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos **specialiojo plano - paveldotvarkos projekto koncepcija** (toliau - Tvarkymo plano koncepcija; patvirtinta 2012-06-29 LR kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673).



<b>21</b>	Snipiskės, Žirmūnai - apsaugos zonos dalis, su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais	Galimas maksimalus urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.	neregamentuojamas	iki 25 m, atskirose vietose iki 35 m.
-----------	---	---	-------------------	--

Projektiniai sprendiniai nesiekia paveldosaugą reglamentuojančiais dokumentais nustatytų maksimalių parametru ir neturės įtakos Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonos saugomiems panoraminiais vaizdams; tūrinė kompozicija ir užstatymo reglamentai, priklausomojo želdyno plotas – atitinka sklypui galiojančio detaliojo plano **TPDR Reg. Nr. T00087655** sprendinius.

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	14	15	0



**11. Su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra**

Projektuojamas kompleksas yra Žirmūnų rajono teritorijoje su išvystyta viešąja infrastruktūra. Artimiausias valstybinis vaikų lopšelis-darželis „Smalsučiai“ yra gretimame sklype. Teritorijoje tarp Žirmūnų, Tuskulėnų ir Minties gatvių yra dar 3 valstybiniai vaikų darželiai. Čia pat yra Tuskulėnų gimnazija, Vilniaus Joachimo Lelevelio inžinerijos gimnazija, kitos ugdymo įstaigos. Projektuojamo daugiabučio namo būstų skaičius (11 vnt.) nepadarys žymios įtakos vietų ugdymo įstaigose balansui.

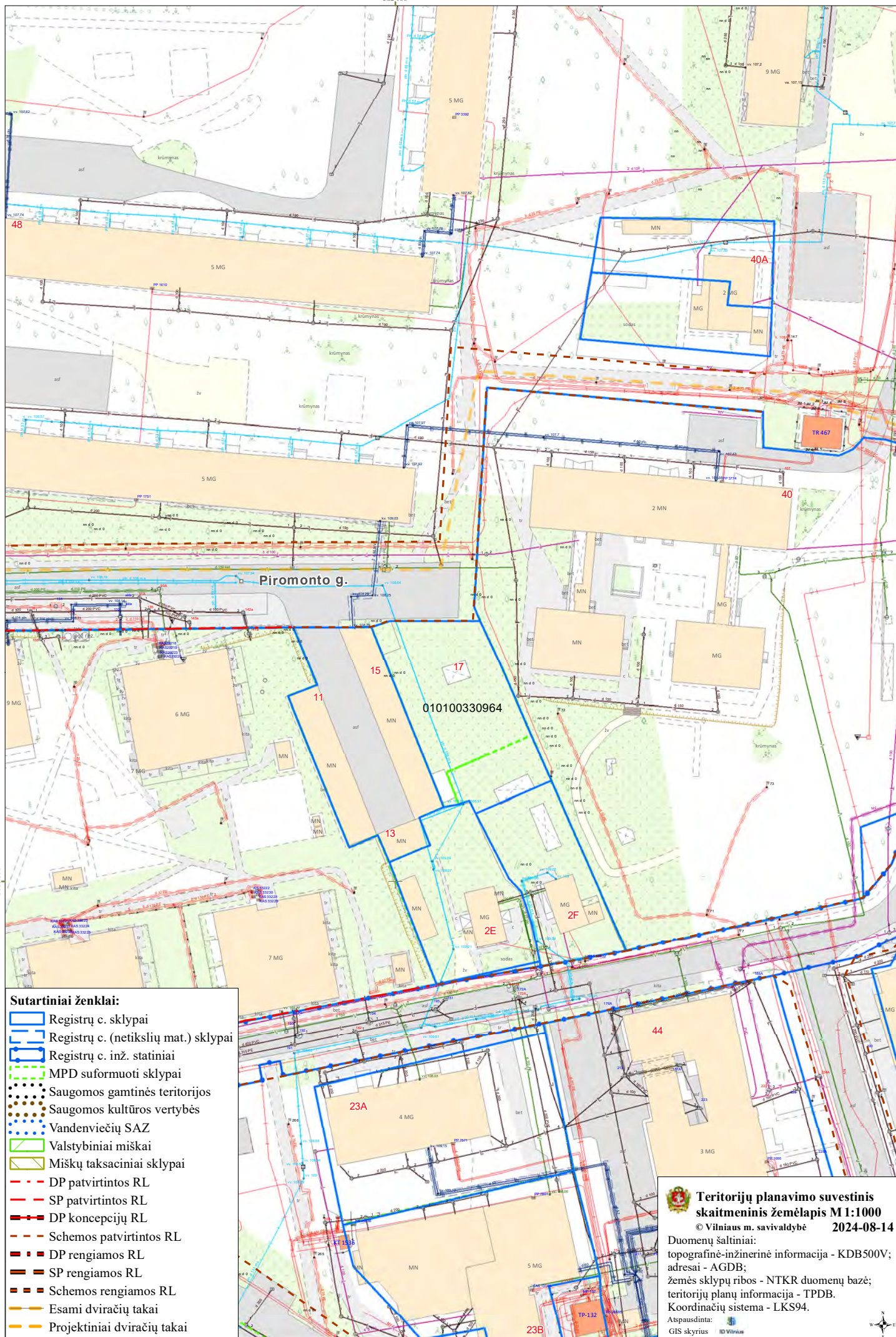
Projektuojamo pastatų komplekso pirmas aukštas komercinei veiklai (prekybos patalpos). Esant poreikiui, patalpas galima bus pritaikyti socialinei veiklai, valandinei ar popamokinei ugdymo veiklai.

Projekto sprendiniai darniai įsilieja į susiformavusius projektų pėsčiųjų, dviračių ir automobilių srautų schemas. Pastato ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastato išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai atitinka urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje. Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis. VMSA PPRU reikalavimai įgyvendinti.

PV

I. Gečienė, atest. Nr. A1596

SMA-23/38-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	15	15	0



### Sutartiniai ženklai:

- Registrų c. sklypai
- Registrų c. (netikslių mat.) sklypai
- Registrų c. inž. statiniai
- MPD suformuoti sklypai
- Saugomos gamtinės teritorijos
- Saugomos kultūros vertybės
- Vandenviečių SAZ
- Valstybiniai miškai
- Miškų taksaciniai sklypai
- DP patvirtintos RL
- SP patvirtintos RL
- DP koncepcijų RL
- Schemos patvirtintos RL
- DP rengiamos RL
- SP rengiamos RL
- Schemos rengiamos RL
- Esami dviračių takai
- Projektiniai dviračių takai



### Teritorijų planavimo suvestinis skaitmeninis žemėlapis M 1:1000

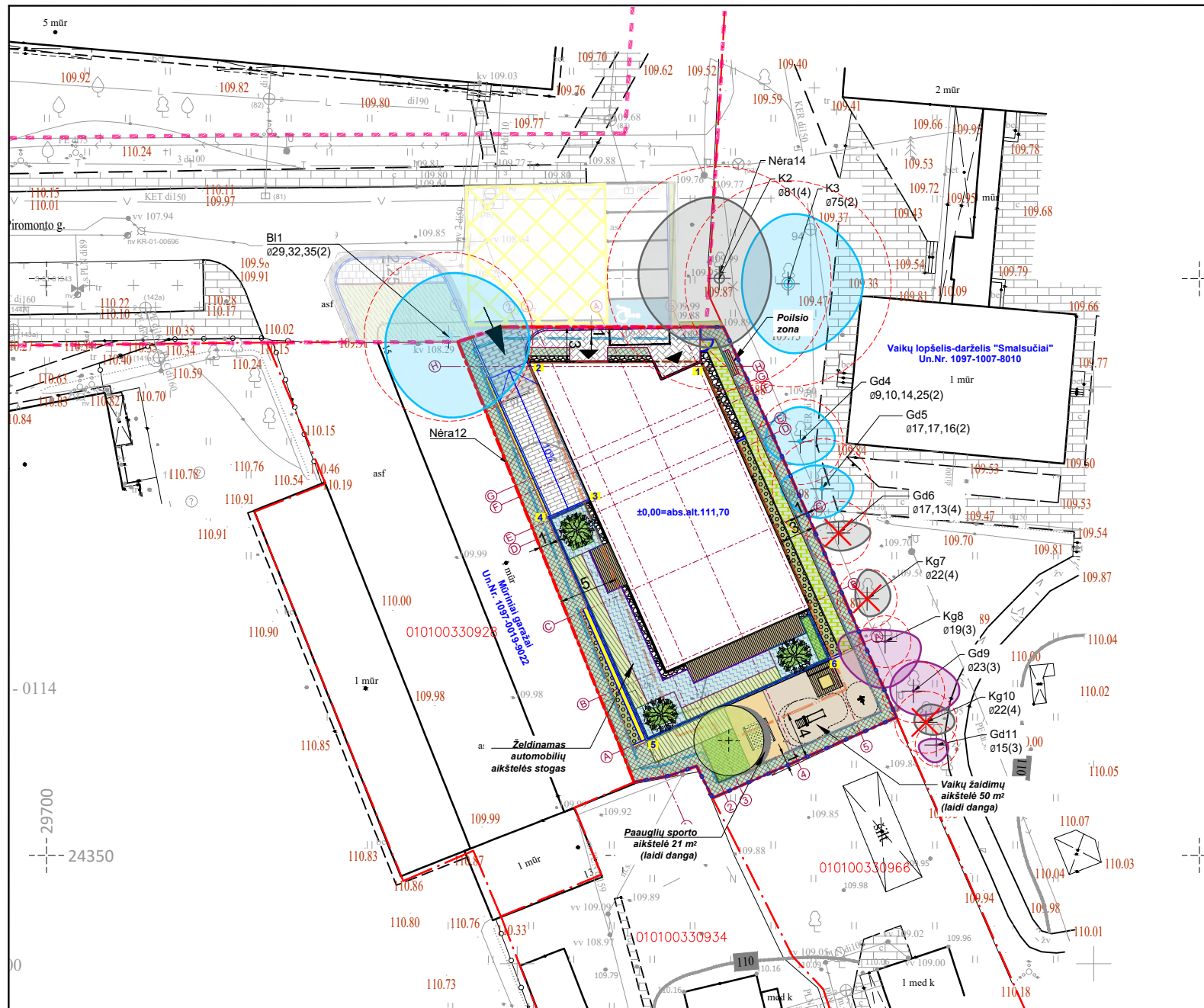
© Vilniaus m. savivaldybė 2024-08-14

Duomenų šaltiniai:  
 topografinė-inžinerinė informacija - KDB500V;  
 adresai - AGDB;  
 žemės sklypų ribos - NTKR duomenų bazė;  
 teritorijų planų informacija - TPDB.  
 Koordinacių sistema - LKS94.

Atspausdinta:  
 GIS skyrius ID Vilnius







Sutartiniai žymėjimai:

- Sklypų ribos
- Gatvės raudonosios linijos
- Sklypo Detaliojo plano statybos zonos riba
- Požeminio užstatymo statybos zonos riba (1 m nuo sklypo ribos)
- Projektuojamas pastatas
- Įvažiavimo į sklypą vieta
- Įėjimo į pastatą vieta
- Projektuojamos tvoros / tvorelės
- Projektuojamos atraminės sienelės
- DANGOS:**
- Atstatoma asfalto danga
- Projektuojama betoninių plytelių danga
- Projektuojama šaligatvio betoninių trinkelų danga
- Projektuojama įvažiavimo betoninių trinkelų danga
- Projektuojama įvažiavimo ažūrinių betono trinkelų danga (skaldos užpildu)
- Projektuojama tako ažūrinių betono trinkelų danga (dirvožemio/smėlio/sėklų užpildu)
- Projektuojamas šlaito sutvirtinimas ažūriniu betono trinkelų danga
- Projektuojama žalia zona
- Projektuojamas želdinimas ant automobilių aikštelės stogo (grundo min.storis 600 mm)
- Projektuojamos granito skaldos nuogrindos
- Termomedienos terasų grindys
- Projektuojama liejama guminė danga

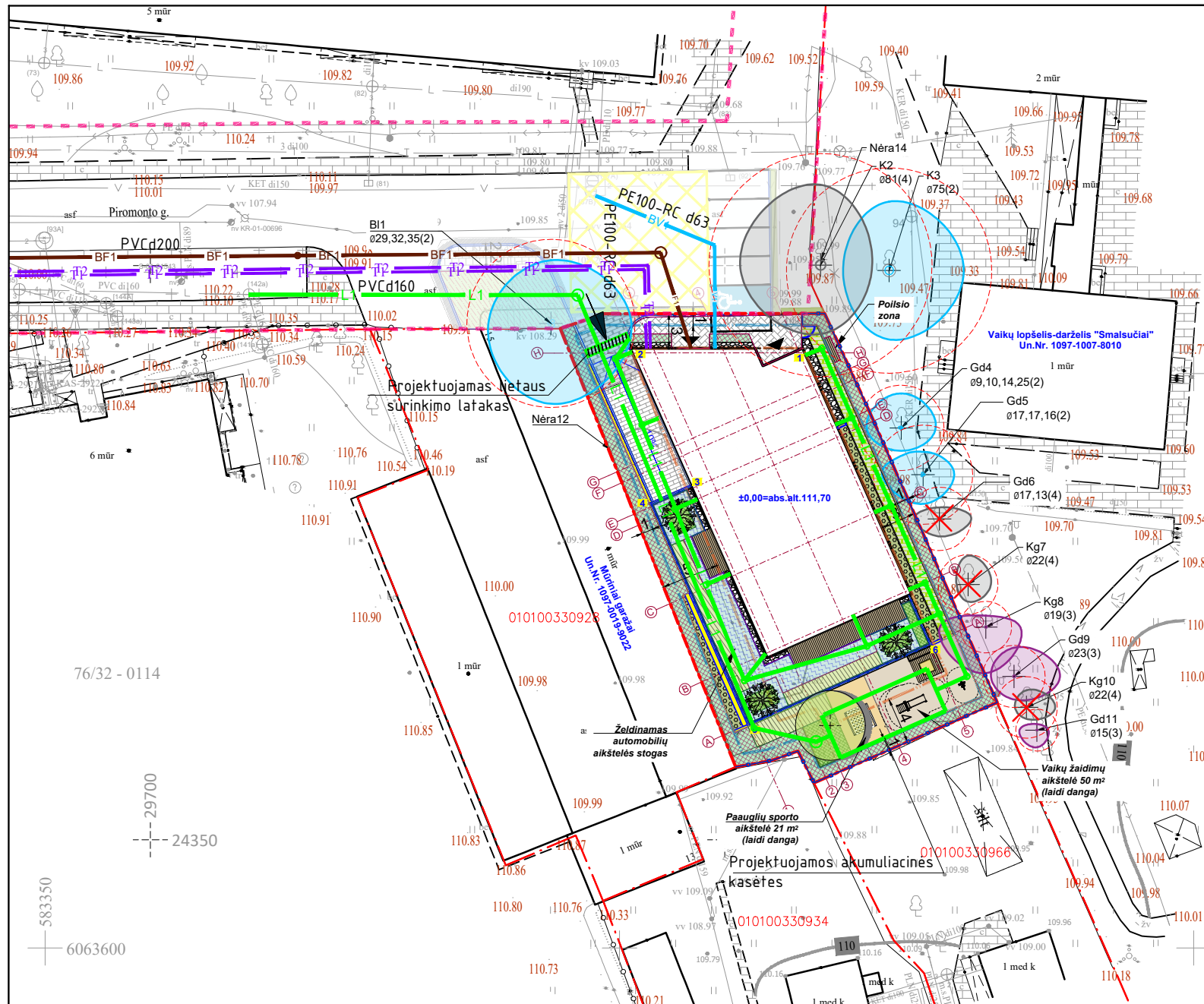
ŽENKLINIMAS:

- Horizontalus automobilių stovėjimo vietų ženklimas
- Horizontalus akligatvio apsisukimo aikštelės ženklimas (12x12 m)
- Horizontalus ŽN automobilio stovėjimo vietos ženklimas
- Esami medžiai

NAUJAI PROJEKTUOJAMI ŽELDINIAI

Nr.	Žymėjimas	Pavadinimas	Sodinuko dydis
1		Šermukšnis japoninis 'DODONG' /Sorbus commixta	16-18 SG (5 cm)
2		Lamarko medlieva / <i>Amelanchier canadensis lamarckii</i> (Daugiakamienė)	200-250 cm H
3		Spygliuočių masyvas (kalninės pušys)	60-80 cm (C) vazone, su suformuotu šaknynu
4		Lapuočių krūmų masyvas ( lanksva, hortenzija)	80-120 cm (C) vazone, su suformuotu šaknynu
5		Žemų lapuočių krūmų masyvas (lanksva)	50-60 cm (C) vazone, su suformuotu šaknynu
6		Aukšti varpiniai augalai ir daugiametės gėlės	C2-C5
7		Žemesni varpiniai augalai ir daugiametės gėlės, kiliminiai augalai	C2-C5

0	2024-08	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
A1596	SPV, SP PDV	I. GEČIENĖ
ŽPV-17	PDV	D. ŽELVIENĖ
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SP-01
		LAPAS LAPŲ
		1 1



Sutartiniai žymėjimai:

- Sklypų ribos
- Gatvės raudonosios linijos
- Sklypo Detaliojo plano statybos zonos riba
- Požeminio užstatymo statybos zonos riba (1 m nuo sklypo ribos)
- Projektuojamas pastatas
- Įvažiavimo į sklypą vieta
- Įėjimo į pastatą vieta
- Projektuojamos tvoros / tvorelės
- Projektuojamos atraminės sienelės
- DANGOS:**
- Atstatoma asfalto danga
- Projektuojama betoninių plytelių danga
- Projektuojama šaligatvio betoninių trinkelų danga
- Projektuojama įvažiavimo betoninių trinkelų danga
- Projektuojama įvažiavimo ažūrinių betono trinkelų danga (skaldos užpildu)
- Projektuojama tako ažūrinių betono trinkelų danga (dirvožemio/smėlio/sėklų užpildu)
- Projektuojamas šlaito sutvirtinimas ažūrinio betono trinkelų danga
- Projektuojama žalia zona
- Projektuojamas želdinimas ant automobilių aikštelės stogo (grundo min.storis 600 mm)
- Projektuojamos granito skaldos nuogrindos
- Termomedienos terasų grindys
- Projektuojama liejama guminė danga
- ŽENKLINIMAS:**
- Horizontalus automobilių stovėjimo vietų ženklimas
- Horizontalus akligatvio apsisukimo aikštelės ženklimas (12x12 m)
- Horizontalus ŽN automobilio stovėjimo vietos ženklimas
- Esami medžiai

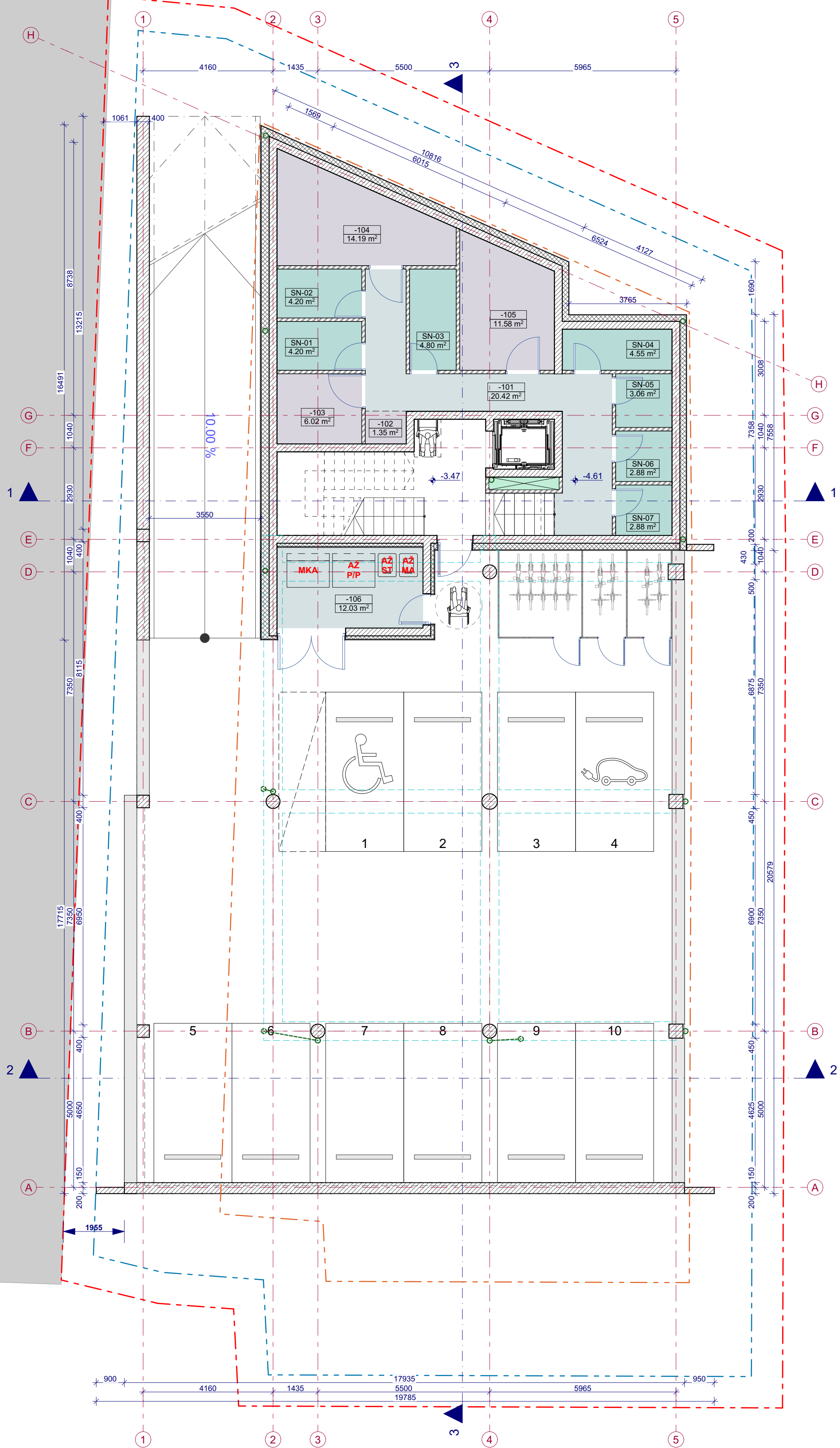
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	V1	Projektuojamas vandentiekio įvadas
	BV1	Projektuojamas bendro naudojimo vandentiekis
	F1	Projektuojama buitinė nuotekynė
	BF1	Projektuojama bendro naudojimo buitinė nuotekynė
	L1	Projektuojama lietaus nuotekynė
	T2 T1	Projektuojami lauko šilumos tinklai

0	2024-08	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
A1596	SPV, SP PDV I. GEČIENĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>SUVESTINIS LAUKO INŽINERINIŲ TINKLŲ PLANAS, M1:500</b>
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-INŽ-01
		LAPAS LAPŲ 0 1 1



Mūriniai garažai  
Sk.l.kad.Nr. 1010/0033:0928



RŪSIO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr.	Pat. pavadinimas	Plotas, m <sup>2</sup>
BN, Bendro naudojimo patalpos		
-101	Koridorius	20.42
-106	Atliekų saugojimo pat.	12.03
		<b>32.45 m<sup>2</sup></b>
SN, Sandėliukai		
SN-01	Sandėliukas	4.20
SN-02	Sandėliukas	4.20
SN-03	Sandėliukas	4.80
SN-04	Sandėliukas	4.55
SN-05	Sandėliukas	3.06
SN-06	Sandėliukas	2.88
SN-07	Sandėliukas	2.88
		<b>26.57 m<sup>2</sup></b>
T, Techninės patalpos		
-102	Silpnų srovių skydo vieta(niša)	1.35
-103	Elektrės įvadas ir apskaita	6.02
-104	Šilumos punktas	14.19
-105	VAM	11.58
		<b>33.14 m<sup>2</sup></b>
		<b>92.16 m<sup>2</sup></b>

PASTABA: Pastato plotai tikslinami sekančiose projektavimo stadijose parengus SK ir inž. projekto dalis.

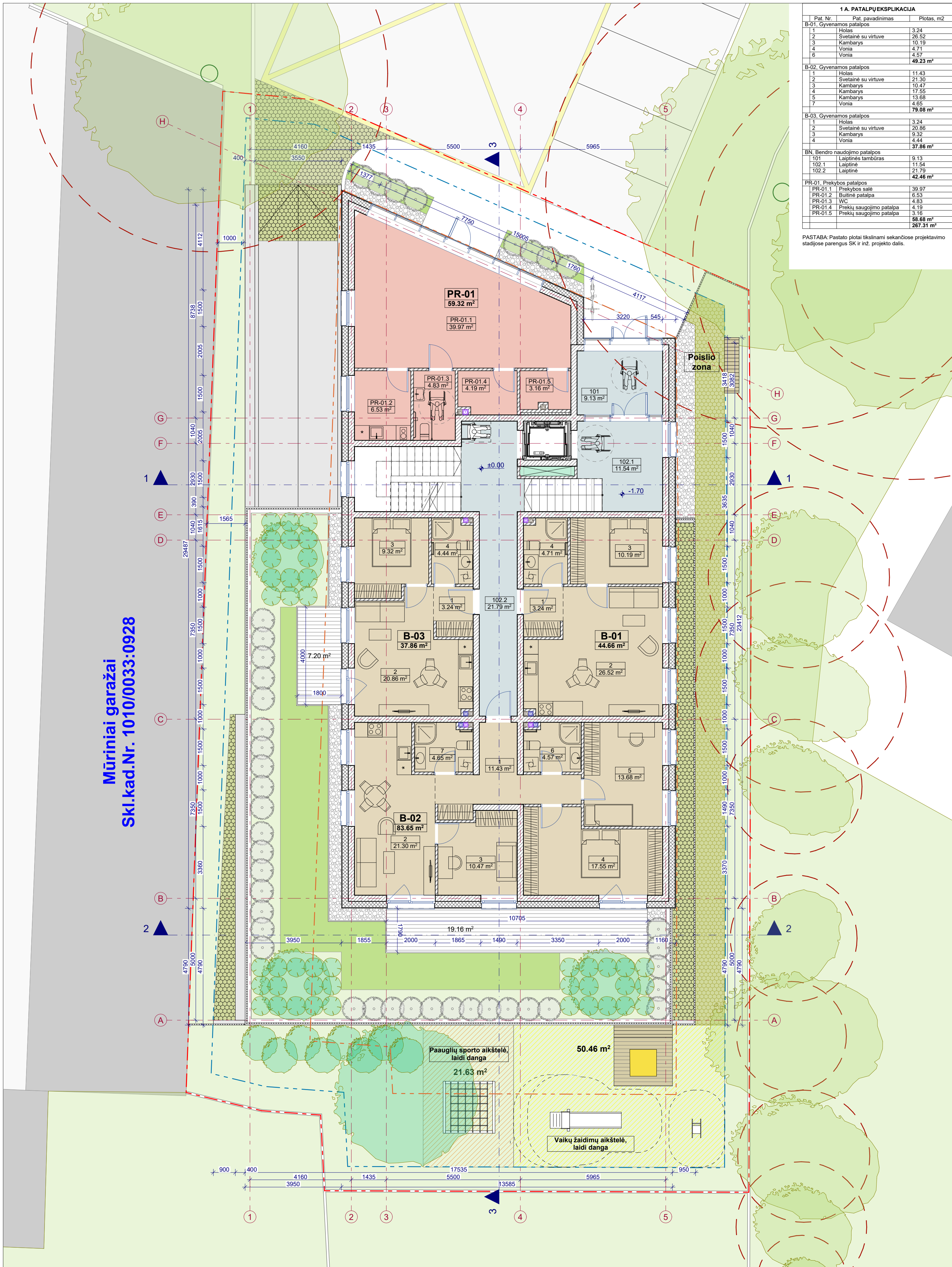
0	2024-09-04	PROJEKTINGIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
A1596	SPV, arch. I. GEČIENE	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>RŪSIO PLANAS, M1:100</b>
STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-1.1
LT		LAPAS LAPŲ 1 1



**Mūriniai garažai**  
**Skil.kad.Nr. 1010/0033:0928**

1 A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr.	Pat. pavadinimas	Plotas, m <sup>2</sup>
<b>B-01. Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	3.24
2	Svetainė su virtuve	26.52
3	Kambarys	10.19
4	Vonija	4.71
6	Vonija	4.57
		<b>49.23 m<sup>2</sup></b>
<b>B-02. Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	11.43
2	Svetainė su virtuve	21.30
3	Kambarys	10.47
4	Kambarys	17.55
5	Kambarys	13.68
7	Vonija	4.65
		<b>79.08 m<sup>2</sup></b>
<b>B-03. Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	3.24
2	Svetainė su virtuve	20.86
3	Kambarys	9.32
4	Vonija	4.44
		<b>37.86 m<sup>2</sup></b>
<b>BN. Bendro naudojimo patalpos</b>		
101	Laiptinės tambūras	9.13
102.1	Laiptinė	11.54
102.2	Laiptinė	21.79
		<b>42.46 m<sup>2</sup></b>
<b>PR-01. Prekybos patalpos</b>		
PR-01.1	Prekybos salė	39.97
PR-01.2	Bulinė patalpa	6.53
PR-01.3	WC	4.83
PR-01.4	Prekių saugojimo patalpa	4.19
PR-01.5	Prekių saugojimo patalpa	3.16
		<b>58.68 m<sup>2</sup></b>
		<b>267.31 m<sup>2</sup></b>

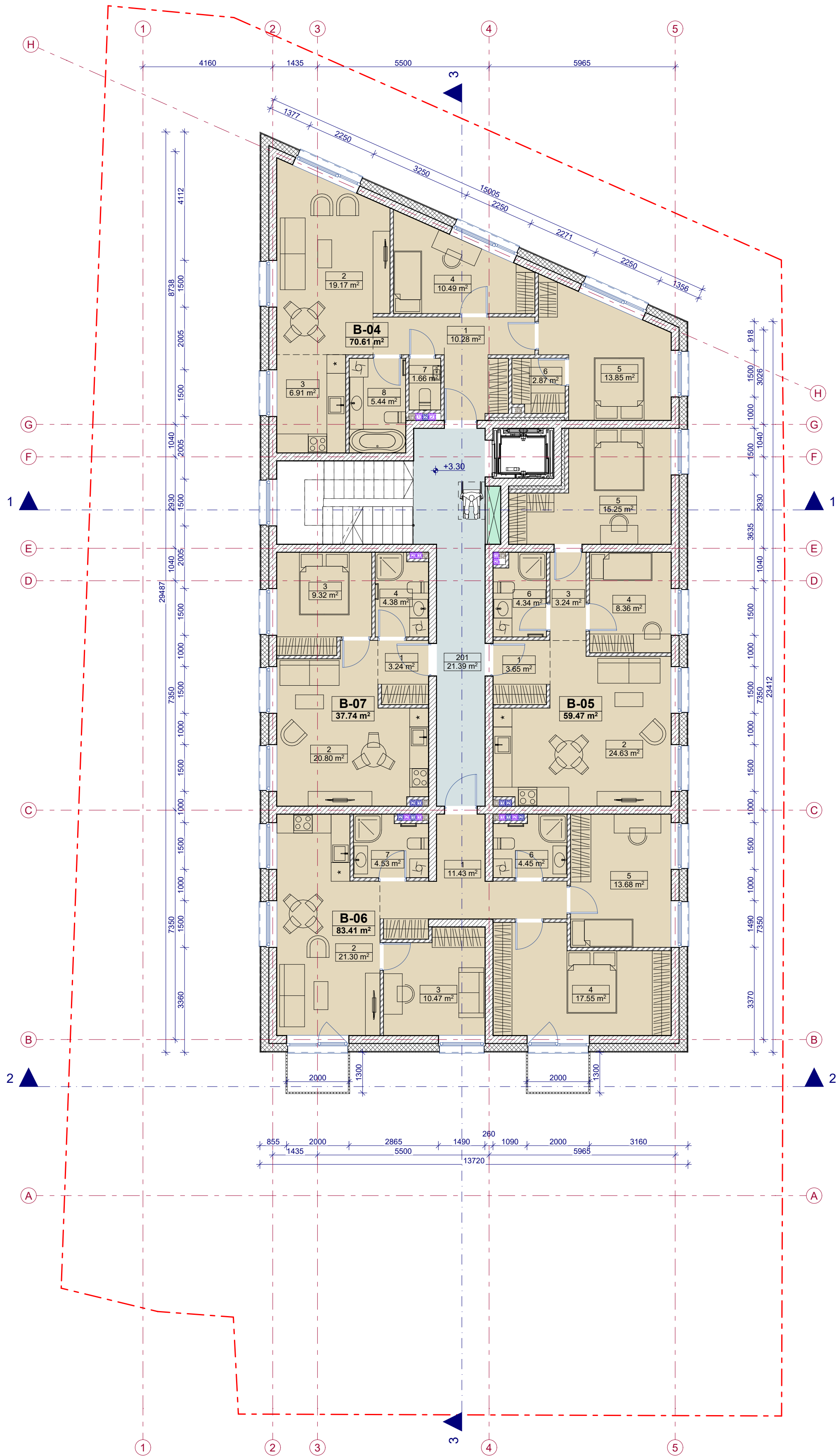
PASTABA: Pastato plotai tikslinami sekančiose projektavimo stadijose parengus SK ir inž. projekto dalis.



0	2024-08-28	PROJEKTIŲ PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>SM</b> UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:
A1596	Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
SPV, arch.	I. GEČIENE	DOKUMENTO PAVADINIMAS:
		<b>1 AUKŠTŲ PLANAS, M1:100</b>
STATYTOJAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:
LT	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	SMA-23/38-PP-SA-1.2
		LAPAS LAPŲ
		1 1


PASTABA: Tiksliniai želdinimo ir sklypo tvarkymo sprendiniai pateikti sklypo plano brėžinyje.





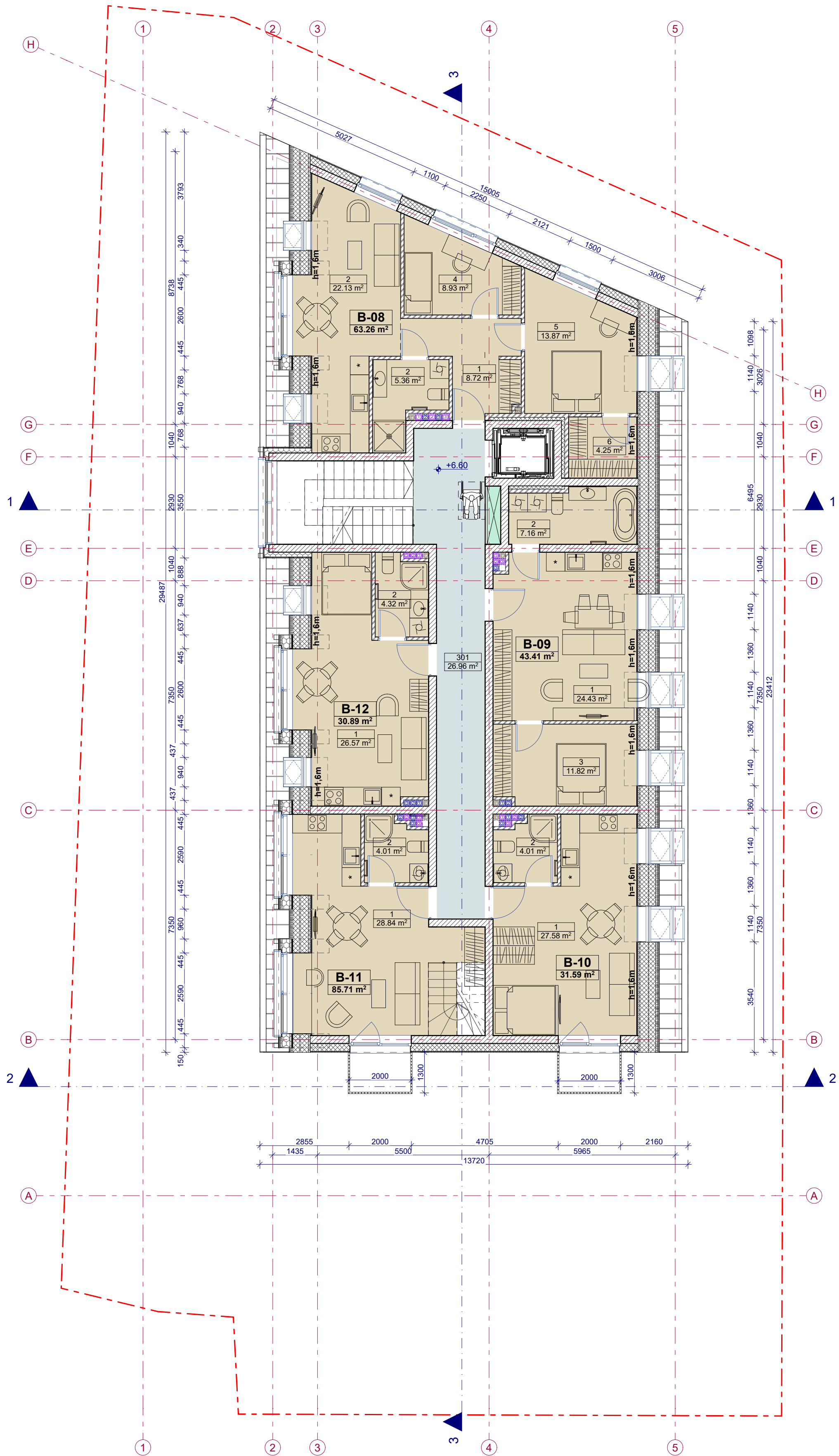
2 A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr.	Pat. pavadinimas	Plotas, m <sup>2</sup>
<b>B-04, Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	10.28
2	Svetainė	19.17
3	Virtuvė	6.91
4	Kambarys	10.49
5	Kambarys	13.85
6	Drabužinė	2.87
7	WC	1.66
8	Vonia	5.44
		<b>70.67 m<sup>2</sup></b>
<b>B-05, Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	3.65
2	Svetainė su virtuve	24.63
3	Koridorius	3.24
4	Kambarys	8.36
5	Kambarys	15.25
6	Vonia	4.34
		<b>59.47 m<sup>2</sup></b>
<b>B-06, Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	11.43
2	Svetainė su virtuve	21.30
3	Kambarys	10.47
4	Kambarys	17.55
5	Kambarys	13.68
6	Vonia	4.45
7	Vonia	4.53
		<b>83.41 m<sup>2</sup></b>
<b>B-07, Gyvenamos patalpos</b>		
1	Holas	3.24
2	Svetainė su virtuve	20.80
3	Kambarys	9.32
4	Kambarys	4.38
		<b>37.74 m<sup>2</sup></b>
<b>BN, Bendro naudojimo patalpos</b>		
201	Laiptinė	21.39
		<b>21.39 m<sup>2</sup></b>
		<b>272.68 m<sup>2</sup></b>

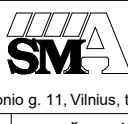
PASTABA: Pastato plotai tikslinami sekancioje projektavimo stadijoje parengus SK ir inž. projekto dalis.

0	2024-08-28	PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
A1596	SPV, arch. I. GEČIENE	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>2 AUKŠTO PLANAS, M1:100</b>
STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-1.3
LT		LAPAS LAPŲ 1 1

3 A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr.	Pat. pavadinimas	Plotas, m <sup>2</sup>
B-08. Gyvenamos patalpos		
1	Holas	8.72
2	Svetainė su virtuve	22.13
2	Vonia	5.36
4	Miegamasis	8.93
5	Miegamasis	13.87
6	Drabužinė	4.25
		<b>63.26 m<sup>2</sup></b>
B-09. Gyvenamos patalpos		
1	Svetainė su virtuve	24.43
2	Vonia	7.16
3	Kambarys	11.82
		<b>43.41 m<sup>2</sup></b>
B-10. Gyvenamos patalpos		
1	Svetainė su virtuve	27.58
2	Vonia	4.01
		<b>31.59 m<sup>2</sup></b>
B-11. Gyvenamos patalpos		
1	Svetainė su virtuve	28.84
2	Vonia	4.01
		<b>32.85 m<sup>2</sup></b>
B-12. Gyvenamos patalpos		
1	Svetainė su virtuve	26.57
2	Vonia	4.32
		<b>30.89 m<sup>2</sup></b>
BN. Bendro naudojimo patalpos		
301	Laiptinė	26.96
		<b>26.96 m<sup>2</sup></b>
		<b>228.96 m<sup>2</sup></b>

PASTABA: Pastato plotai tikslinami sekancioje projektavimo stadijoje parengus SK ir inž. projekto dalis.

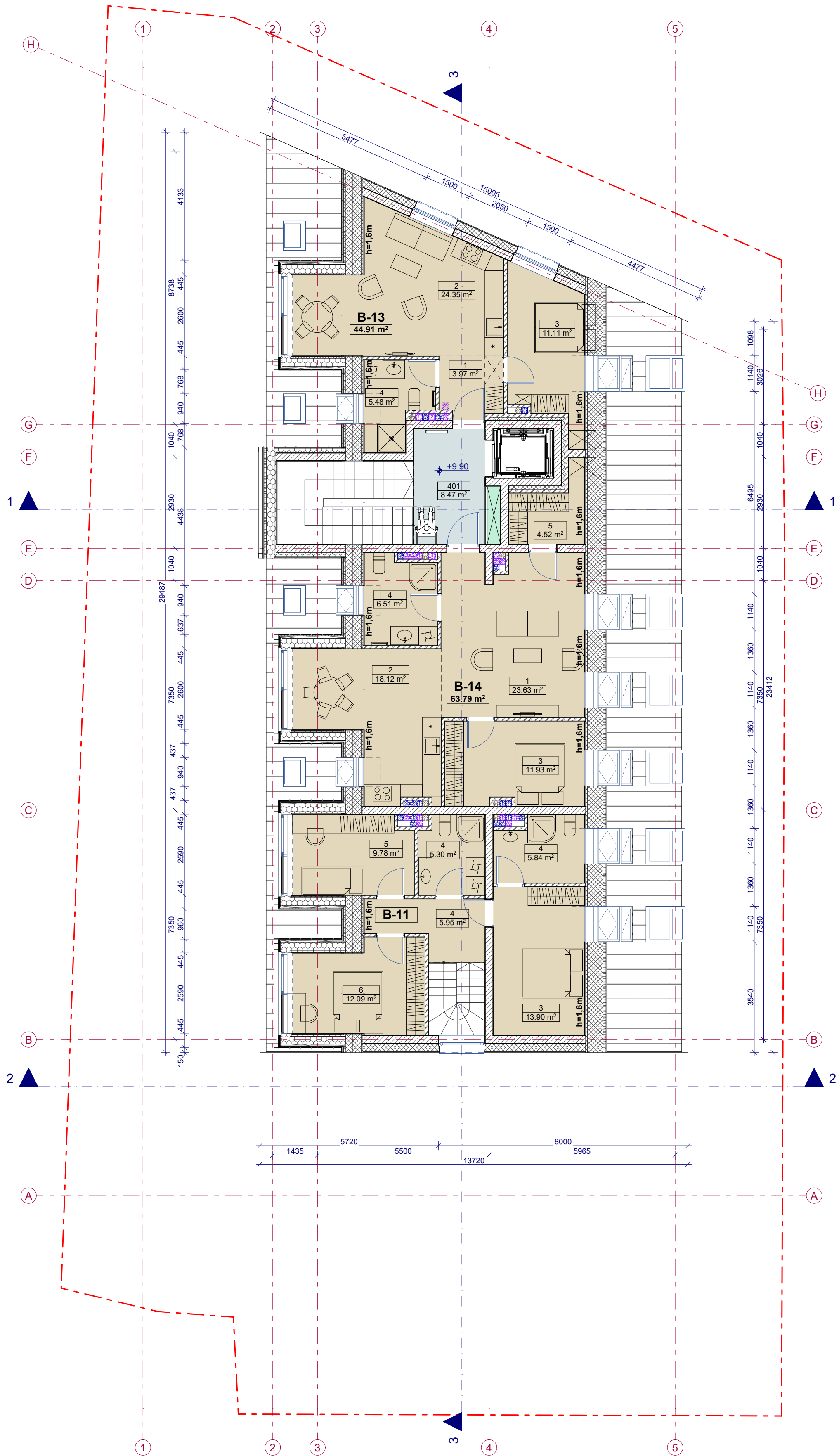


0	2024-08-28	PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
A1596	SPV, arch. I. GEČIENE	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>3 AUKŠTO PLANAS, M1:100</b>
STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-1.4
LT		LAPAS LAPŲ 1 1

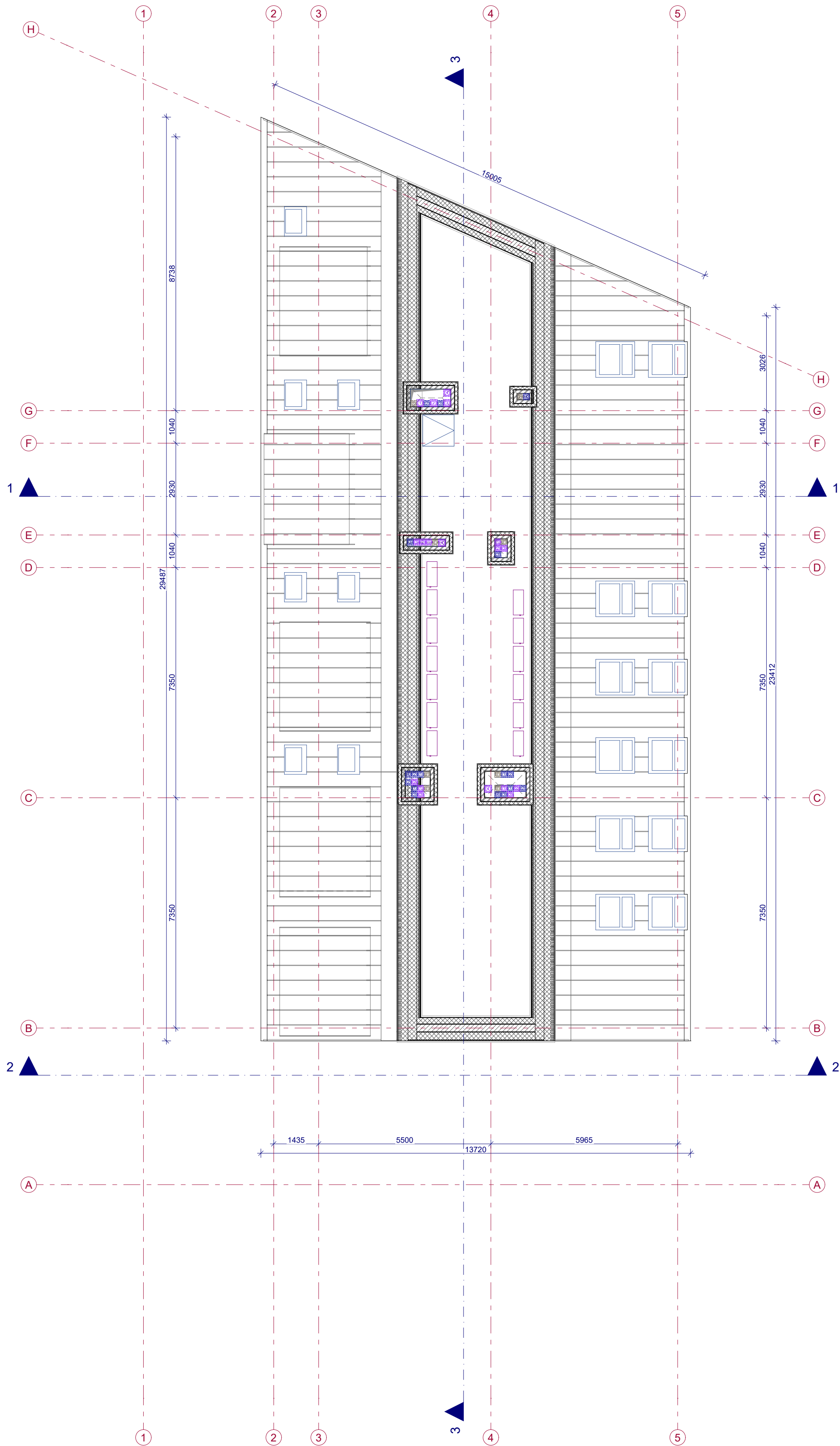


4 A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. Nr.	Pat. pavadinimas	Plotas, m <sup>2</sup>
B-11, Gyvenamos patalpos		
3	Kambarys	13.90
4	Koridorius	5.95
4	Vonia	5.30
4	Vonia	5.84
5	Kambarys	9.78
6	Kambarys	12.09
		<b>52.86 m<sup>2</sup></b>
B-13, Gyvenamos patalpos		
1	Holas	3.97
2	Svetainė su virtuve	24.35
3	Kambarys	11.11
4	Vonia	5.48
		<b>44.91 m<sup>2</sup></b>
B-14, Gyvenamos patalpos		
1	Svetainė	23.63
2	Virtuvė/valgomasis	18.12
3	Kambarys	11.93
4	Vonia	6.51
5	Drabužinė	4.52
		<b>64.71 m<sup>2</sup></b>
BN, Bendro naudojimo patalpos		
401	Laiptinė	8.47
		<b>8.47 m<sup>2</sup></b>
		<b>170.95 m<sup>2</sup></b>

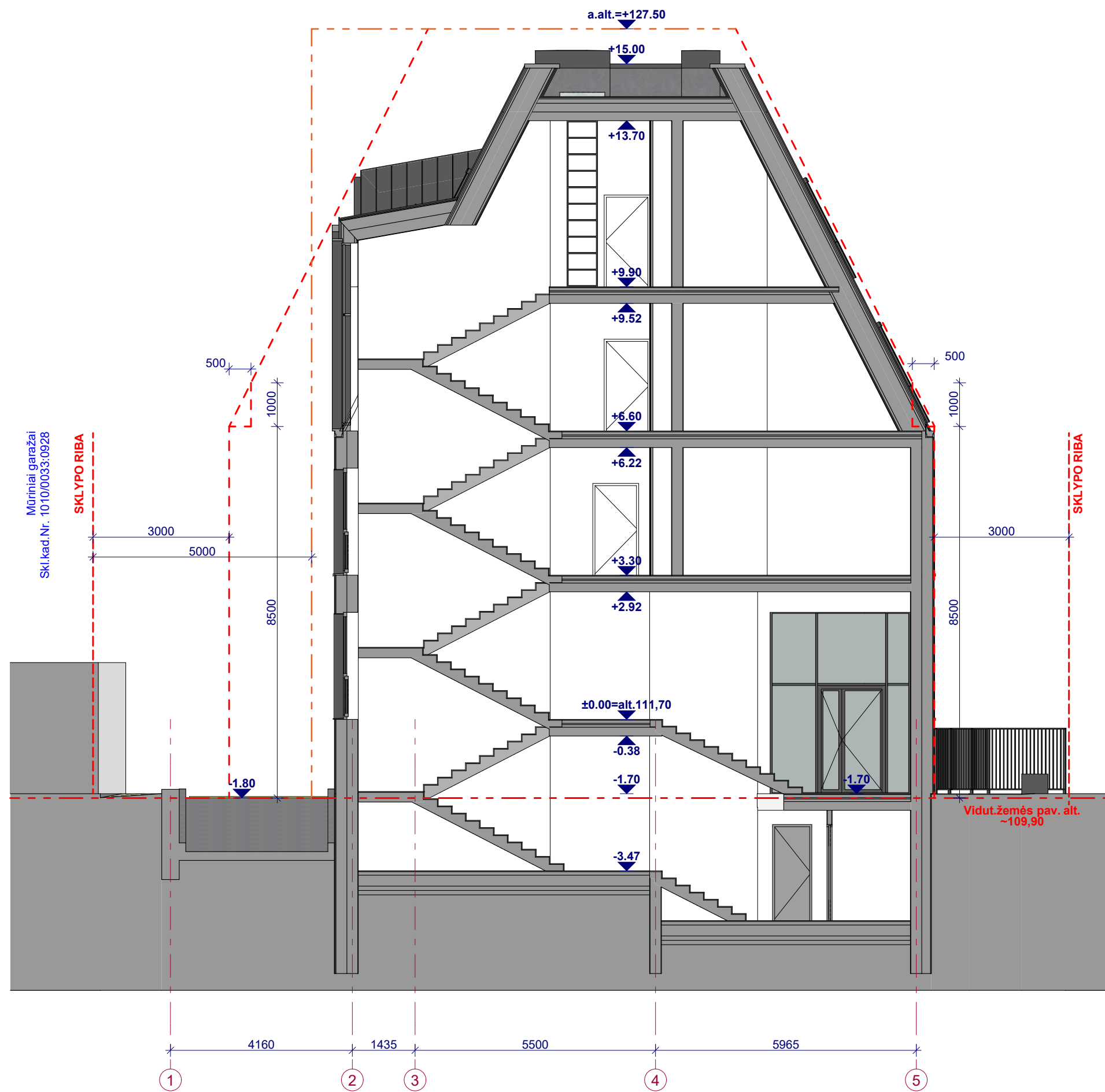
PASTABA: Pastato plotai tikslinami sekancioje projektavimo stadijoje parengus SK ir inž. projekto dalis.



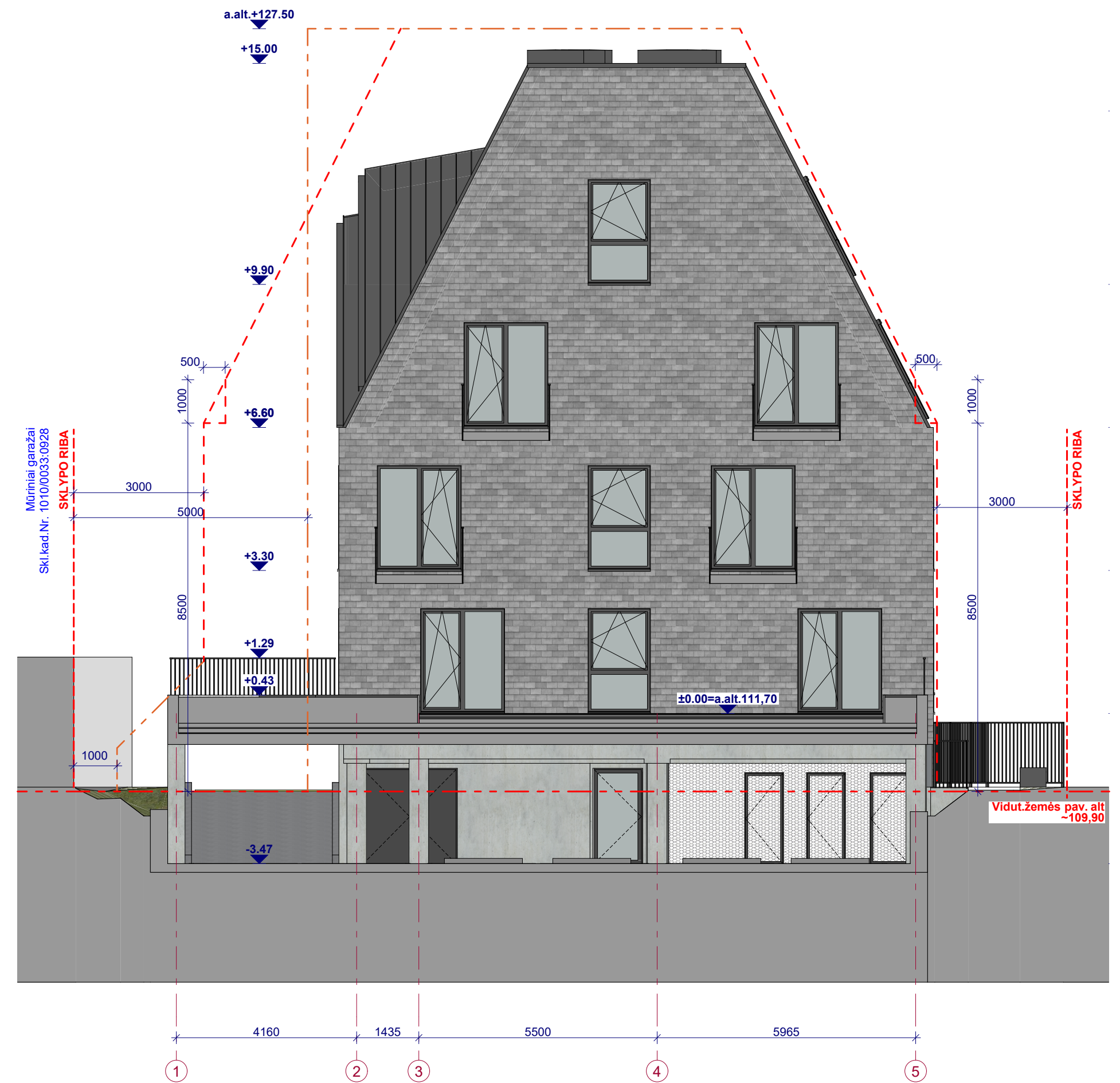
0	2024-08-28	PROJEKTIŅIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
A1596	SPV, arch. I. GEČIENE	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>4 AUKŠTO PLANAS, M1:100</b>
STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M, J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-1.5
LT		LAPAS LAPŲ 1 1




0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>SM</b> UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO(6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS		
A1596	SPV. arch. I. GEČIENE	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>STOGO PLANAS, M1:100</b>		LAIDA 0
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-1.6	LAPAS 1	LAPŲ 1

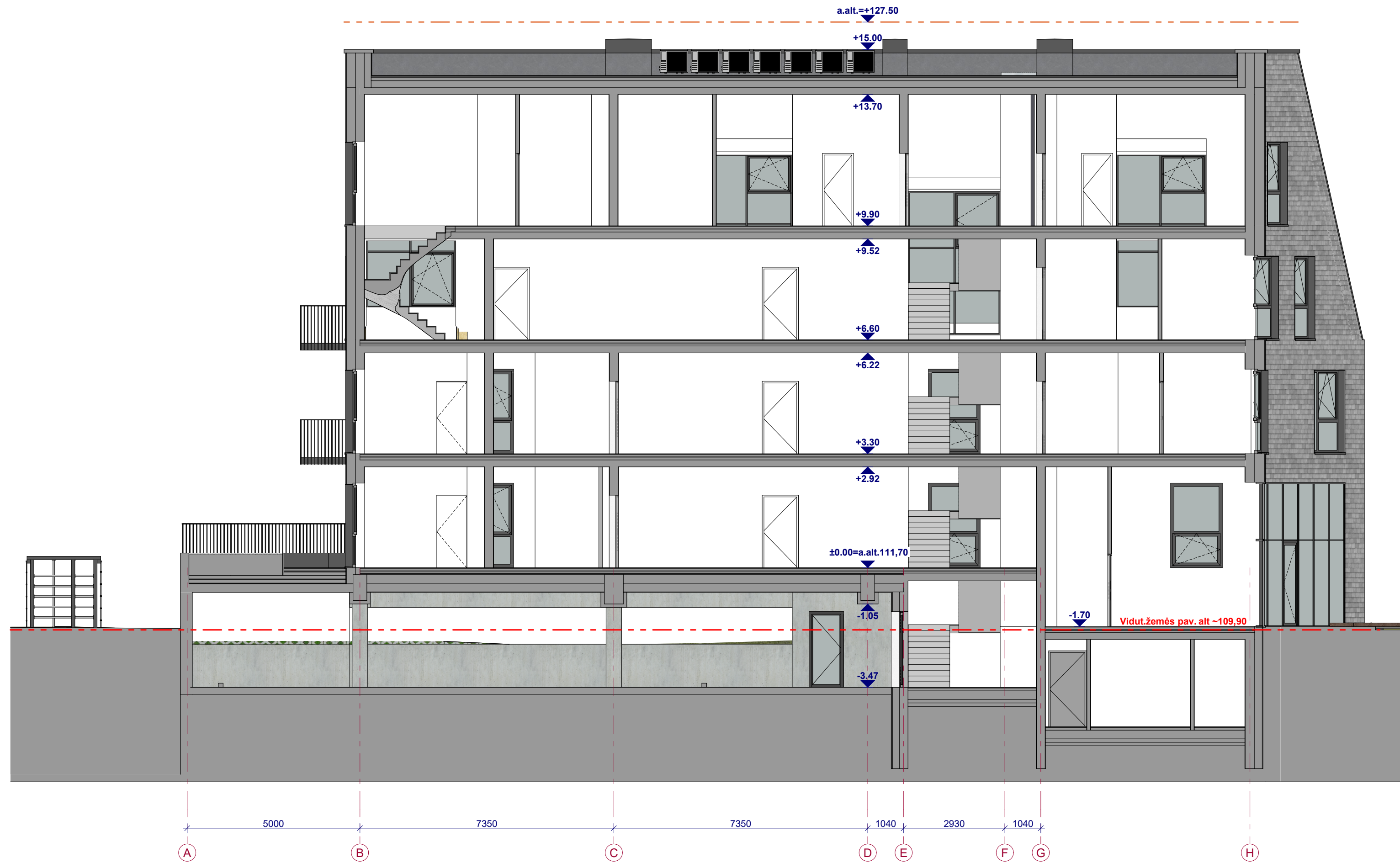



PJŪVIS 1-1



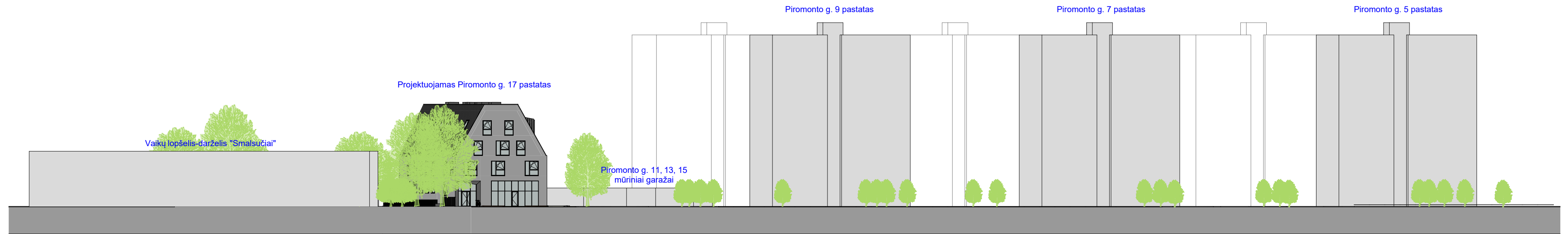
PJŪVIS 2-2

0	2024-08-28	PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI	
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS	
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" <small>Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt</small>	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	
A1596		SPV. arch. I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
		DOKUMENTO PAVADINIMAS:	LAIDA
		PJŪVIAI 1-1 IR 2-2, M1:100	0
STATYTOJAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	LAPAS LAPŲ
LT	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	SMA-23/38-PP-SA-2.1	1 1

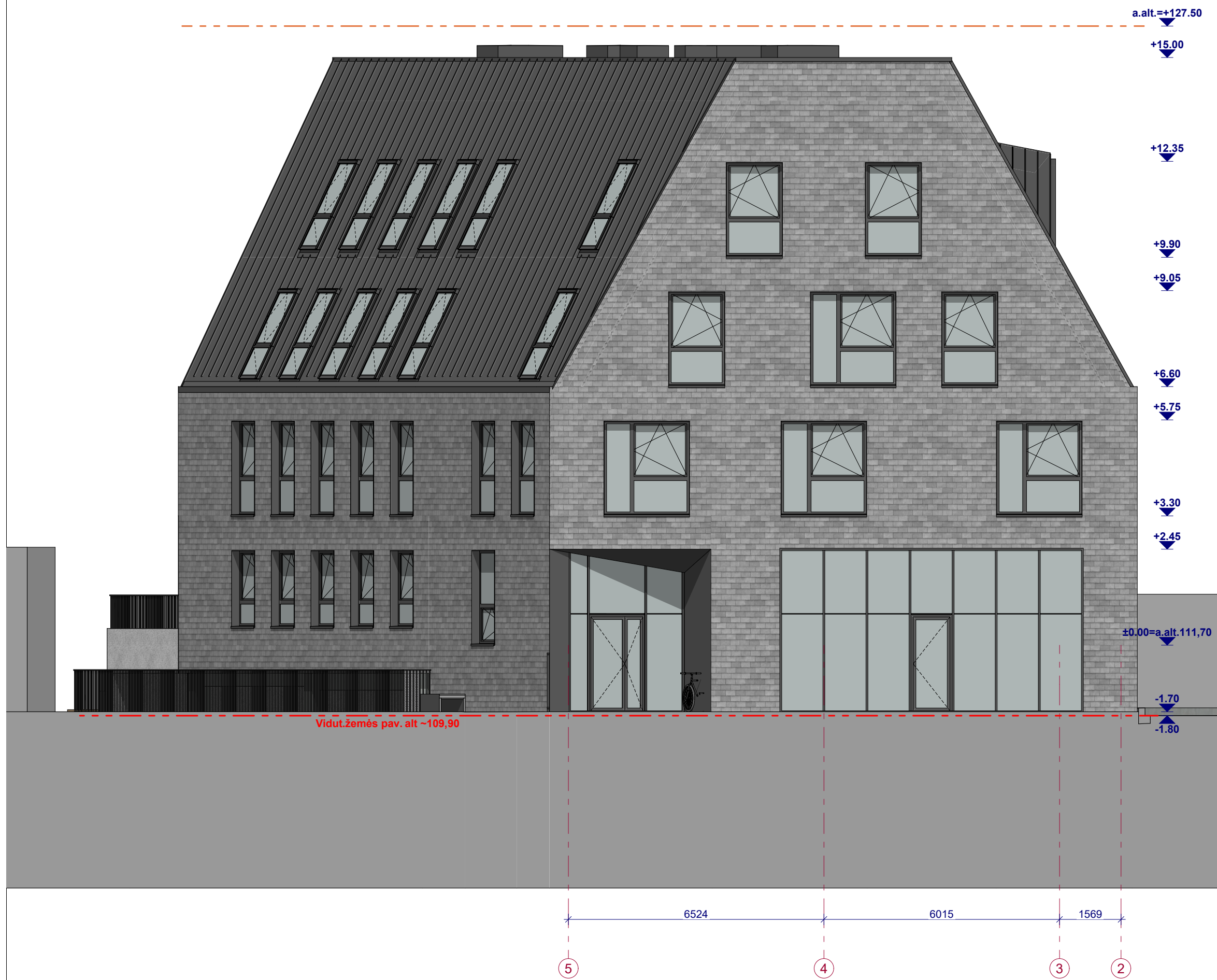


0	2024-08-28	PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAI DOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 <b>UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"</b> <small>Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt</small>	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:		
A1596		SPV. arch. I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO(6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
STATYTOJAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:		LAIDA
LT	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	SMA-23/38-PP-SA-2.2	0	
				LAPAS LAPŲ
				1 1

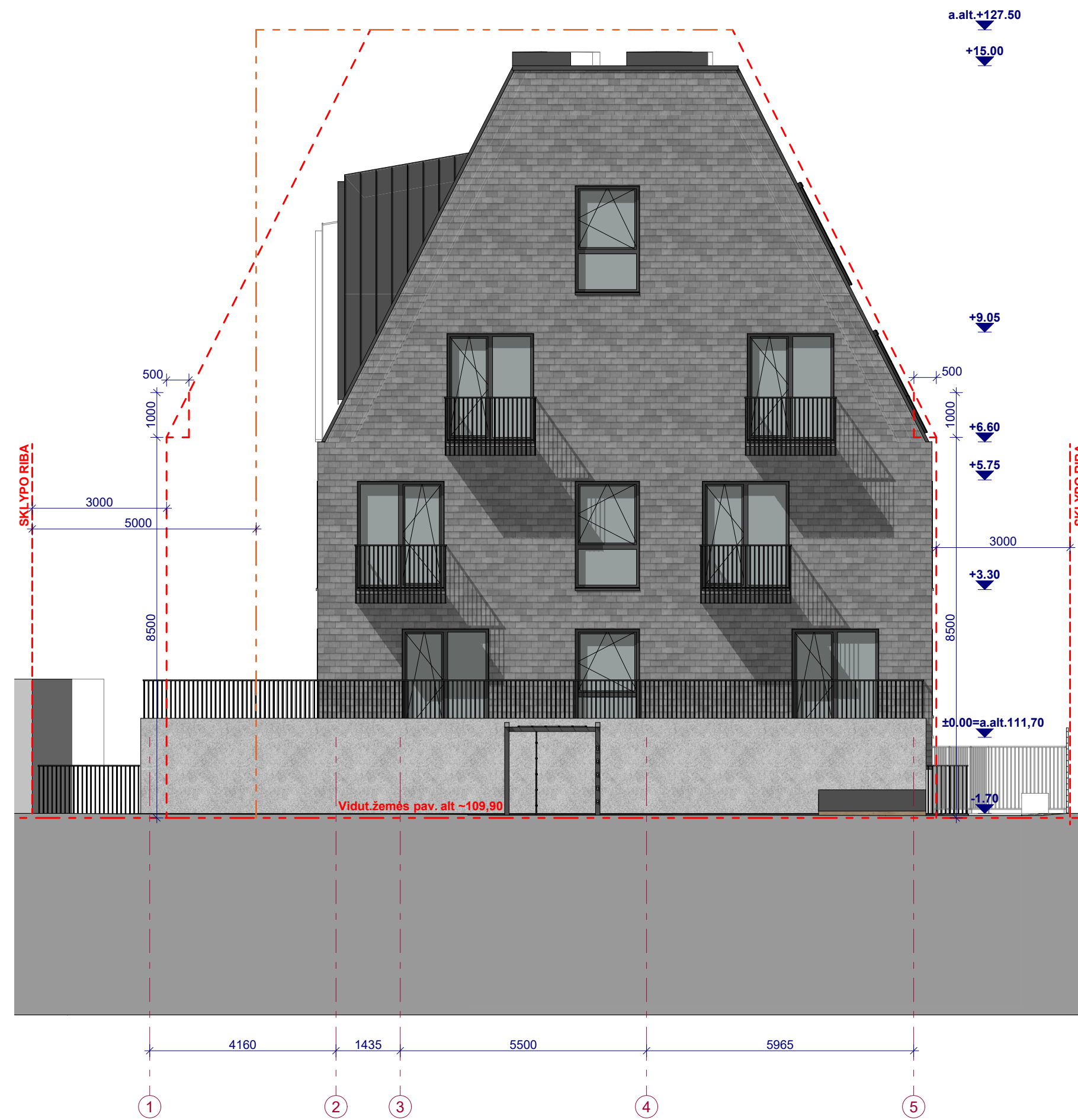




0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.		UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
A1596	SPV. arch.	I. GEČIENĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>PIROMONTO GATVĖS IŠKLOTINĖ, M1:500</b>	LAIDA 0
LT	STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-3.1	LAPAS LAPŲ 1 1



ŠIAURINIS FASADAS



PIETINIS FASADAS

Sutartiniai žymėjimai

	Klijuojamos arba kabinamos fasado apdailos plytelės, pilkos spalvos
	Tamsiai pilkos spalvos skarda
	Pilkos spalvos cokolinis tinkas
	Stiklas

0	2024-08-28	PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI	
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS	
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
A1596	SPV, arch. I. GEČIENĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS: ŠIAURINIS IR PIETINIS FASADAI, M1:100	LAIDA 0
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-3.2	LAPAS LAPŲ 1 1





Sutartiniai žymėjimai

	Klijuojamos arba kabinamos fasado apdailos plytelės, pilkos spalvos
	Tamsiai pilkos spalvos skarda
	Pilkos spalvos cokolinis tinkas
	Stiklas

0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS		
A1596	SPV, arch. I. GEČIENĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS: RYTINIS FASADAS, M1:100		LAIDA 0
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-3.3		LAPAS LAPŲ 1 1




Sutartiniai žymėjimai

	Klijuojamos arba kabinamos fasado apdailos plytelės, pilkos spalvos
	Tamsiai pilkos spalvos skarda
	Pilkos spalvos cokolinis tinkas
	Stiklas

0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO(6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS		
A1596	SPV, arch. I. GEČIENĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>VAKARINIS FASADAS, M1:100</b>		LAIDA 0
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-SA-3.4		LAPAS LAPŲ 1 1






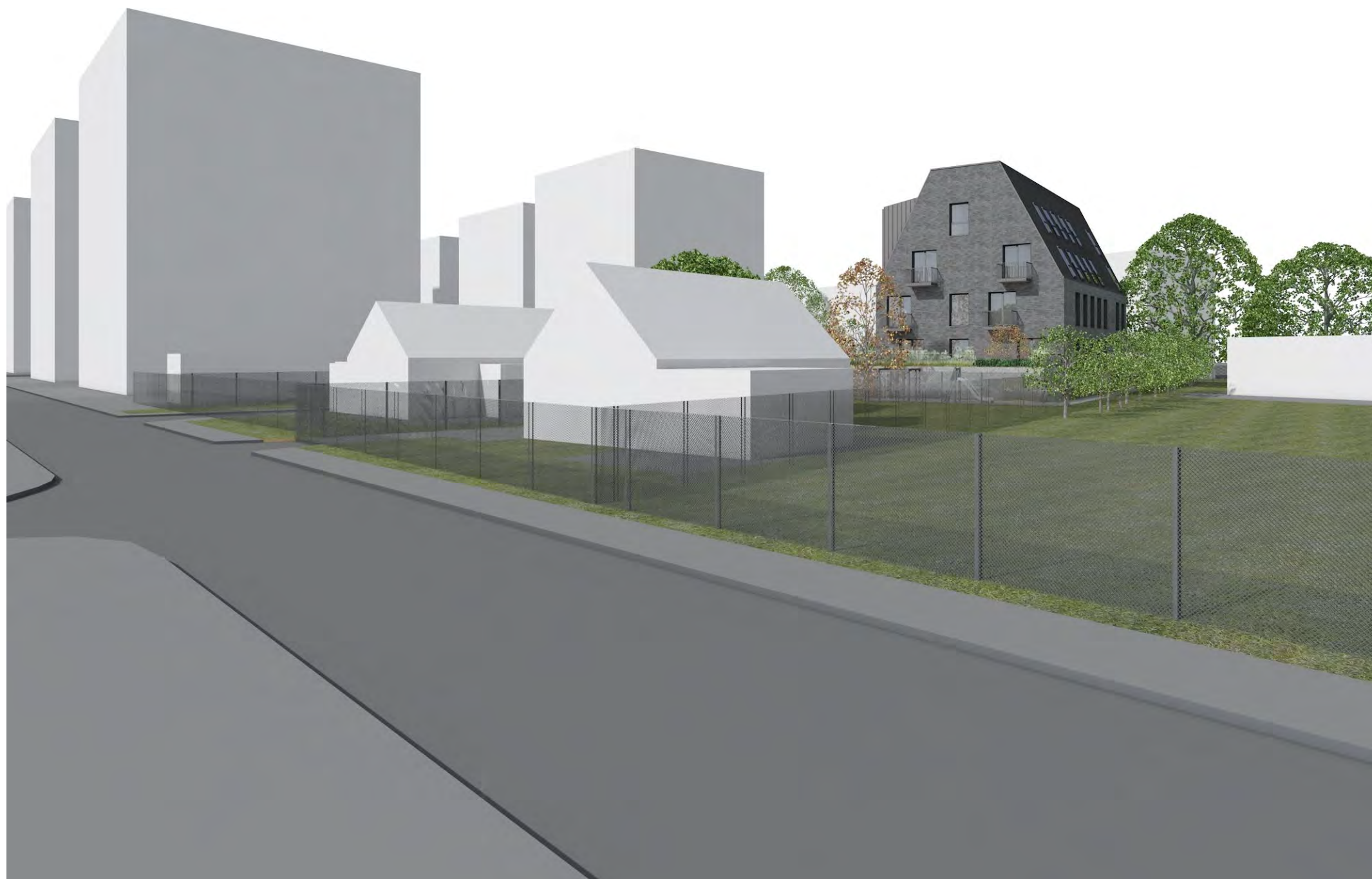
0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	
A1596	SPV, arch.	I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
			<b>VIZUALIZACIJA</b>	
			LAIDA	
			0	
LT	STATYTOJAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	
	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		SMA-23/38-PP-SA-4.1	
			LAPAS	LAPŲ
			1	1






0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 <b>UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"</b> <small>Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt</small>		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	
A1596	SPV, arch.	I. GEČIENĖ	<b>DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS</b>	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
			<b>VIZUALIZACIJA</b>	
			LAIDA	
			0	
	STATYTOJAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	
LT	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		SMA-23/38-PP-SA-4.2	LAPAS
				LAPŲ
			1	1






0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS		
A1596	SPV, arch.	I. GEČIENĖ		DOKUMENTO PAVADINIMAS: <b>VIZUALIZACIJA</b> LAIDA 0
LT	STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO:	SMA-23/38-PP-SA-4.3 LAPAS 1 LAPŲ 1






0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	
A1596	SPV, arch.	I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
			<b>VIZUALIZACIJA</b>	
			LAIDA	
			0	
LT	STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		DOKUMENTO ŽYMUO:
			SMA-23/38-PP-SA-4.4	
			LAPAS	LAPŲ
			1	1






0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	
A1596	SPV, arch.	I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
			<b>VIZUALIZACIJA</b>	
			0	
LT	STATYTOJAS:	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		DOKUMENTO ŽYMUO:
			SMA-23/38-PP-SA-4.5	
			LAPAS	LAPŲ
			1	1





0	2024-08-28	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	
A1596	SPV, arch.	I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO (6.3.) PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
			<b>VIZUALIZACIJA</b>	
			LAIDA	
			0	
LT	STATYTOJAS:		DOKUMENTO ŽYMUO:	
	Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.		SMA-23/38-PP-SA-4.6	
			LAPAS	LAPŲ
			1	1



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS PAVADUOTOJAS**

**ĮSAKYMAS  
DĖL TERITORIJOS ŠALIA TUSKULĖNŲ G. 27B DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMO TVIRTINIMO**

2022 m. gegužės d. Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 19 d. įsakymo Nr. 40-144/21 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos Danutos Narbut įgaliojimų“ 1.1.8 papunkčiu ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2022 m. balandžio 20 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG220463:

1. T v i r t i n u Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 01A-41-166 patvirtinto „Dėl teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano (registro Nr. T00054590) koregavimo teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sprendinius: padalyti teritoriją į du sklypus, pakeisti žemės naudojimo būdus, užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00056038).

2. N u s t a t a u, kad planavimo organizatorius patvirtintą detalųjį planą nustatyta tvarka per 5 darbo dienas turi pateikti įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Administracijos direktoriaus pavaduotoja

Danuta Narbut







**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL TERITORIJOS ŠALIA TUSKULĖNŲ G. 27B DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO TVIRTINIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2022-05-02 Nr. A30-1799/22
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Danuta Narbut, Administracijos direktoriaus pavaduotoja, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	DANUTA NARBUT LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2022-05-02 10:09:01 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2022-05-02 10:09:08 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-07-27 16:38:23 – 2023-07-27 16:38:23
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.60
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-05-02 10:52:45)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2022-05-02 10:52:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

### 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. kovo 10 d. įsakymu Nr. A30-868/21, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: padalyti teritoriją į du sklypus, pakeisti žemės naudojimo būdus, užstatymo intensyvumą, tankį, aukštį bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, žr. *projekto grafinę dalį*.

#### **Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 918 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas** - gyvenamoji teritorija (GG) - atitinkantis Bendrajame plane nustatyto intensyvaus užstatymo gyvenamųjų teritorijų reglamentavimą.

**Žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės naudojimo būdas:** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 19,0 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 5 a, maks. absol. alt. ≤ 129,00 m;

**užstatymo tankis** - ≤ 50 %;

**užstatymo intensyvumas** - ≤ 1,2.

**Užstatymo tipas** - laisvo planavimo užstatymas (lp).

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai

**Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto** - ≥ 35 %.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis ir/ar požeminis, (tikslinama TP studijoje).

#### **Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 622 m<sup>2</sup>

**Teritorijos naudojimo tipas** - gyvenamoji teritorija (GG) - atitinkantis Bendrajame plane nustatyto intensyvaus užstatymo gyvenamųjų teritorijų reglamentavimą.

**Žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės naudojimo būdai:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

**Užstatymo reglamentai:**

**pastatų aukštis:** ≤ 10,0 m nuo žemės paviršiaus, ≤ 2 a., maks. absol. alt. ≤ 120,00 m;

**užstatymo tankis** - ≤ 35 %;

**užstatymo intensyvumas** - ≤ 0,4.

**Užstatymo tipas** - kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

**Statinių paskirtys:** gyvenamosios paskirties (vieno buto, dviejų butų) pastatai

**Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto** - ≥ 30 %.

**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.

Formuojamų sklypų ribos ir plotai nustatyti atsižvelgiant į Iniciatorių susitarimą ir žemės sklype M. Katkaus g. 2F, kadastro Nr. 0101/0033:705, nustatytą naudojimosi tvarką; žr. *pridedamą žemės sklypo naudojimosi tvarkos nustatymo planą*.

Pastatų ir statinių išdėstymas sklype Nr. 1 projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“, sklype Nr. 2 - STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais“ arba turi būti gautas kaimyninių sklypų savininkų sutikimas, vadovaujantis STR 1.05.01:2017

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-3	17

„Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais. Sklype Nr. 1 daugiabučio gyvenamojo pastato tūris formuojamas vadovaujantis STR reikalavimais, išlaikant reglamentuotus statusus iki sklypo ribų; žr. priešprojektinių tūrinių pasiūlymų vizualizavimą prieduose. Sklypo Nr. 1 planuojamas aptvėrimas tvora, siekiant užtikrinti būsimo daugiabučio gyvenamojo namo gyventojų ir teritorijos saugumą.

Detaliojo plano sprendiniais sklypo Nr. 1 pietinėje dalyje planuojama vaikų žaidimo aikštelės vieta, kurios parametrai ir įranga konkretizuojami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

Planavimo proceso metu Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-326-(14.49.109E) apjungti į planuojamą teritoriją patenkantys žemės sklypai k/Nr. 0101/0033:87 ir sklypas k/Nr. 0101/0033:101, suteikiant kadastro Nr. 0101/0033:104 ir adresu Piromonto g. 17.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, reg. Nr. T00056038 sprendiniais, kuriuose nebuvo nustatyti leistini užstatymo tipai. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 31.8 p. galimi kiti teritorijų užstatymo tipai, todėl sklype Nr. 2 nustatomas „*kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd)*“ užstatymo tipas, turiniu atitinkantis žemės sklypo naudojimą ir „*vienbučio ir dvibučio užstatymo*“ apibrėžimą, pateikiamą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane reg. Nr. T00086338.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-05-31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179846 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Detaliojo plano reglamentai nustatyti įvertinus susiformavusią kvartalo ir aplinkinių teritorijų urbanistinę situaciją, išnagrinėjus Žirmūnų rajono planavimo dokumentus ir istorinę užstatymo raidą. Planuojami sklypai buvusio istorinio priemiesčio sodybinio užstatymo relikvai, kurie šiuo metu yra tik pavieniai intarpai vyraujančių daugiabučių gretimybėje. Planuojama teritorija patenka į 2015 m. Žirmūnų dalies tarp Tuskulėnų, Žirmūnų ir Minties gatvių studiją – Re-Bloc kolektyvo kartu su „PUPA-Strateginė urbanistika” - „Žirmūnų trikampio urbanistinė vizija ir veiksmų planas”, pagal kurią buvo patvirtintas veiksmų planas: sukurti socialiai ir ekonomiškai gyvybingą aplinką su kaimynijomis ir darniai atnaujinti daugiabučių gyvenamųjų namų statytų 1965-1968 m. vidines kiemų ir viešąsias erdves, spręsti automobilių parkavimo kiemuose problemas, sukurti teritorijos dviračių ir pėsčiųjų judėjimo sistemą. Patęsiant šios programos gaires bei vykdant „Žirmūnų trikampio“ užstatymo modernizaciją 2017-2020 m. vakarinėje kvartalo dalyje, nugriovus gamybinius ir pagalbinius duonos kepyklos pastatus, sklype Tuskulėnų g. 33 buvo pastatytas modernios architektūros daugiabučių pastatų kompleksas, apjungiantis 7 daugiabučius į naują kaimyniją. Planuojamos teritorijos gretimybės aprašytos Esamos būklės etapo aiškinamajame rašte (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG171384, 2021-03-09*). Detaliojo plano sprendiniais nustatyti sklypų užstatymo rodikliai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano (reg. Nr. T00056038 pagal planavimo sąlygas) reglamentams ir atitinka kvartalo darnios urbanistinės raidos principus, nekeičia susiformavusių transportinės infrastruktūros jungčių iš Piromonto ir M. Katkaus gatvių bei kaimyninių sklypų naudojimo ar išvystymo sąlygų.

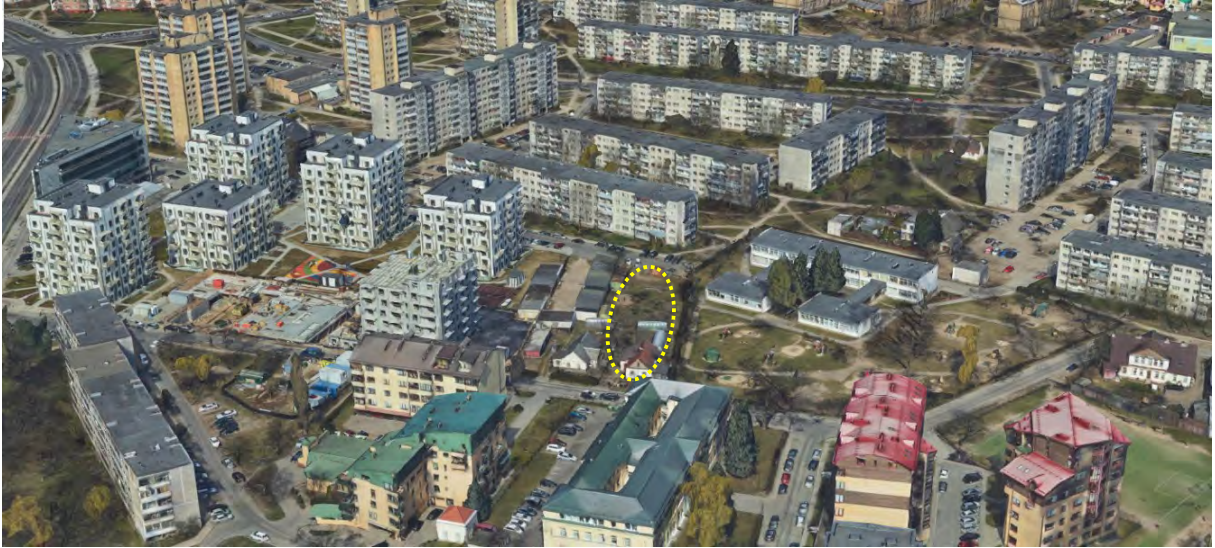
**Žemės sklype Nr. 1** planuojamas naujas užstatymas, komponuojamas laisvo užstatymo principu, atitrauktas nuo sklypo ribų pagal teisės aktų reikalavimus, su priklausomuoju želdynu ir vaikų žaidimo aikštele (žr. *Priešprojektinių pasiūlymų medžiagą prieduose, aut. J. Tomaševičius*):

- įvertinus aplinkinių sklypų vyraujančią žemės naudojimo būdą, sklypui Nr. 1 keičiamas žemės naudojimo būdas į daugiabučių ir bendrabučių statybos teritoriją.
- Planuojamos teritorijos kaimynystėje dominuoja daugiabučių gyvenamųjų pastatų tūriai, erdviškai apsupę vaikų lopšelio-darželio „Smalsučiai“ teritoriją (žr. 1 pav.). Artimiausioje aplinkoje stovi 4 - 7 a daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių aukštis – 15,15 – 23,66 m, alt. 124,71 - 134 m; greta stovinčių 1 – 3 a visuomeninės paskirties pastatų (vaikų lopšelio- darželio ir Švietimo

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-4	17

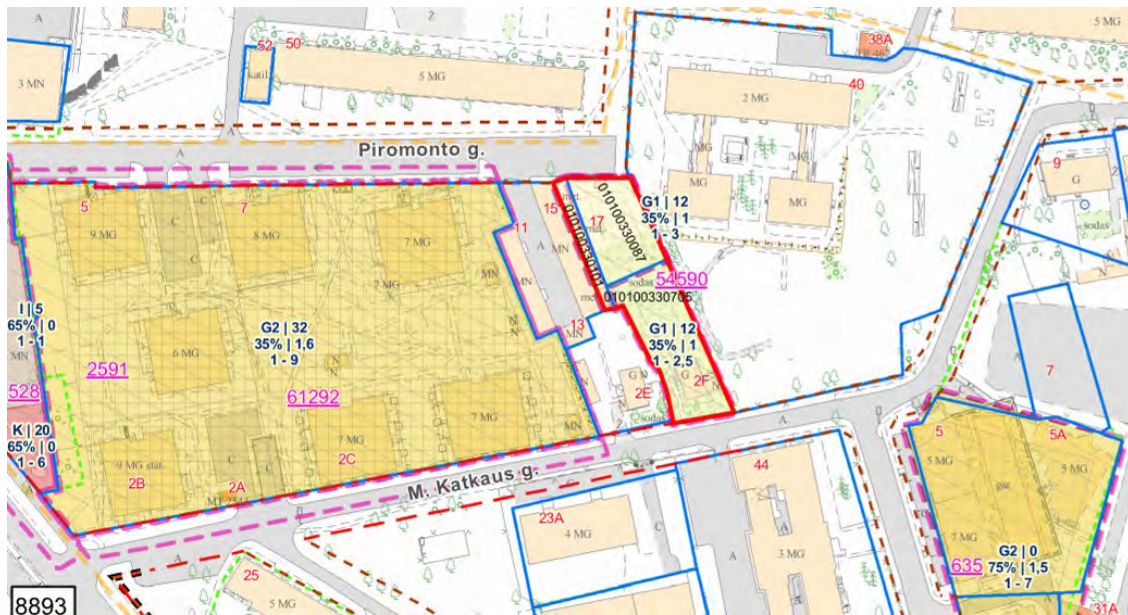


plėtotės centro pastatas prie M. Katkaus g.) aukštis – 4,22 – 13,67 m, alt. 113,57 – 124,07 m. Kvartale dominuoja daugiabučių kompleksas „Tuskulėnų pynės“, kurio pastatų aukštis – 6 - 9 aukštai, 20,28 - 30,39 m, absol. alt. 130,62 - 140,73 m. Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 1 planuojamas naujas ≤ 5 aukštų, ≤ 19,0 m aukščio, ≤ 129,00 m absoliutinės altitudės užstatymas, harmoningai papildantis esamą teritorijos tarp Piromonto ir M. Katkaus gatvių urbanistinę struktūrą - formuos laipsnišką užstatymo aukštingumo perėjimą nuo mažaukščio vaikų lopšelio-darželio pastato iki daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų tūrių, bei nekonkuruos su teritorijos dominantėmis – 6-9 aukštų daugiabučiais; žr. *planuojamo ir gretimo užstatymo pjūvius prieduose*;



1 pav. Tūrinis – erdvinis užstatymo kontekstas; šaltinis – Vilniaus m. realios situacijos 3D modelis

• išanalizavus aplinkinių gyvenamųjų daugiabučių teritorijų užstatymą ir galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus rodiklius (žr. 2 pav.), nustatyta, kad užstatymo tankumas gyvenamuosiuose sklypuose sudaro 36 – 75 %, užstatymo intensyvumas – 1,5 – 1,6. Detalioju planu sklypui Nr. 1 nustatomi tankumo (≤ 50 %) ir intensyvumo (≤1,2) rodikliai neviršija aplinkinių gyvenamųjų daugiabučių sklypų esamų/planuojamų užstatymo rodiklių, bei atitinka „Žirmūnų trikampio“ darnios modernizacijos gaires.



2 pav. Aplinkinių teritorijų užstatymas ir Teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti statybos rodikliai

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-5	17



- atliktos „Žirmūnų teritorijos šalia Tuskulėnų, Piromonto, M. Katkaus ir Minties g., Vilniuje, naujo užstatymo parametrų galimybių studijos“ (žr. *prieduose*; aut. dr. D. Linartas) išvadose nustatyta, kad planuojami užstatymo kompoziciniai principai, funkcija, aukštingumas, susisiekimo infrastruktūros sprendiniai atitinka „autentiškųjų Žirmūnų“ vizualinį identitetą, mastelį, būdingą privažiavimų sistemą. Remiantis užstatymo aplink vaikų darželius „Žirmūnų trikampio“ teritorijoje atvejų analize, sklype Nr. 1 reglamentuojamas 5 aukštų užstatymas - būdinga pastatų apsuptis/ erdvė vaikų lopšelio darželio sklypams Žirmūnų rajone, atitinka būdingus palaipsninio aukštingumo laiptavimo/ didėjimo nuo kvartalo viduryje esančių 1-2-3 a. vaikų daželių ir mokyklų iki perimetre dislokuojamų 7- 12 a. daugiabučių tūrinio/ erdvinio komponavimo principus.

- planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 panoraminių apžvalgos taškų; planuojamas daugiabučio gyvenamojo pastato tūris sklype Nr. 1 sudarys foninio užstatymo papildymą miesto panoramose ir neturės neigiamos įtakos saugomų vietovių vizualiniams ir funkciniams ryšiams.

- vadovaujantis Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - paveldotvarkos projekto koncepcija (išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 4. Kultūros paveldas) planuojamoje teritorijoje nereglementuotas užstatymo morfotipas, todėl sklype Nr. 1 nustatytas Žirmūnuose dominuojantis „laisvo planavimo“ užstatymo tipas.

**Žemės sklype Nr. 2** nekeičiamas esamas žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo reikalavimais.

Bendrajame plane reg. Nr. T00056038, planuojama teritorija priskirta urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms, kuriose turi būti kompensuojamas vietinių želdynų trūkumas. Šiuo tikslu, formuojamuose žemės sklypuose privalomoji želdynų norma padidinta papildomai 5%, t. y. daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių naudojimo sklype Nr. 1 nustatoma  $\geq 35\%$ , o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai Nr. 2 -  $\geq 30\%$  želdynų norma. Priklausomieji želdiniai sklypuose gali būti įrengiami apželdinant stogus, įrengiant sienų ir (ar) kitą vertikaliųjų (biokonstrukcijų) želdinimą. Konkretūs želdinimo sprendimai priimami techninio projekto stadijoje.



3 pav. vertikaliajo želdinimo vizija



4 pav. stogų želdinimo vizija

Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 patvirtintus **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo**

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-6	17

**plano keitimo sprendinius, reg. Nr. T00086338.** Planuojama teritorija priskirta intensyvaus užstatymo gyvenamajai zonai TUS-1-1, kurioje galimi daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2), komercinės paskirties objektų (K), visuomeninės paskirties (V), rekreacinių (R), bendro naudojimo (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2) ir atskirųjų želdynų (E) teritorijų naudojimo būdai. Nustatytas vyraujantis užstatymo aukštis – 6 a, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 35 m.; reglamentuotas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumo rodiklis - 1,2, užstatymo tankis - 40 %; galimi užstatymo tipai - perimetrinis reguliarus uždaro tipo (pr\_u), nepilnai uždari (pr\_a) kvartalai, miesto vilų (mv) ir laisvo planavimo (lp) užstatymas.

Daugiabučio gyvenamojo namo buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, kurių vietos numatomos formuojamų sklypų ribose ir tikslinamos techniniu projektu. Sklype Nr. 1 atliekų konteinerių vietą numatoma integruoti į planuojamą užstatymą, formuojant patalpą su atskiru vėdinimu ir vandens įvadu, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje.

## 2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

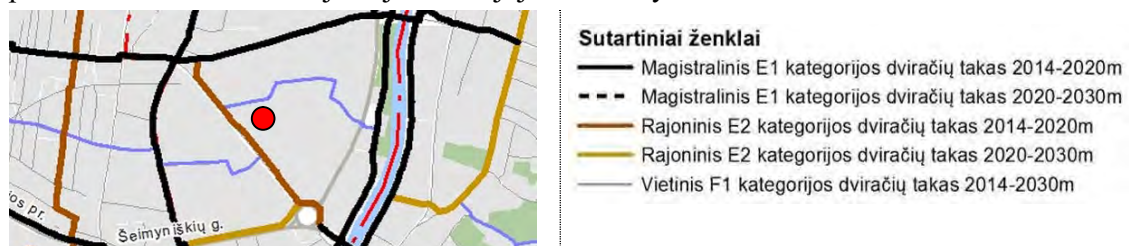
Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis - išlaikomos esamos transportinės jungtys su kvartala ribojančiomis Piromonto ir M. Katkaus gatvėmis:

- planuojamą teritoriją šiaurėje riboja D kategorijos Piromonto g. - pagalbinė gatvė, skirta srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų. Gatvė ties planuojama teritorija baigiasi akligatviu su esama 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikšte. Gatvės koridoriaus plotis ties planuojama teritorija tarp esamų raudonųjų linijų ~ 16,72 - 18,00 m. Detaliojo plano sprendiniais paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš sklypo Nr. 1; žr. Pagrindinį brėžinį.

- pietų pusėje į planuojamą teritoriją įvažiuojama iš M. Katkaus gatvės, kuri taip pat yra D kategorijos; gatvės koridoriaus plotis ties planuojama teritorija tarp esamų raudonųjų linijų ~ 11,40 - 11,87 m. Detaliojo plano sprendiniais paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš sklypo Nr. 2; žr. Pagrindinį brėžinį.

Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiuoju planu Piromonto gatvėje suplanuotas vietinio F1 kategorijos dviračių tako įrengimas iki 2030 m. (žr. 5 pav.). Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, pagal Darnaus judumo planą dviračių infrastruktūros plėtra iki 2030 m analizuojamoje teritorijoje nenumatyta.



5 pav. Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano brėžinys Nr. 4

2018 m parengtas „Žirmūnų, Minties ir Šilo g. kapitalinio remonto, M. Katkaus g. rekonstravimo ir teritorijos tarp Minties, Žirmūnų ir Tuskulėnų g., Vilniaus m. sutvarkymo projektas“ (SĮ „Vilniaus planas“, PV. V. Kukelkienė), kuriuo „Žirmūnų trikampyje“ numatyta

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-7	17



įrengti rekreacinę infrastruktūrą gyventojams, nutiesti naujus arba rekonstruoti esamus pėsčiųjų ir dviračių takus, tačiau Piromonto gatvėje dviračių ir pėsčiųjų takų įrengimas nenumatytas:



6 pav. Sklypo sutvarkymo planas, SĮ „Vilniaus planas“

Automobilių parkavimas planuojamas sklypų ribose: sklype Nr. 1 - antžeminėje saugykloje, įrengtoje planuojamo užstatymo pirmame aukšte arba požeminėje saugykloje (sprendinys tikslinamas techninio projekto etape); sklype Nr. 2 – įrengiamos antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype. Įvažiavimo į sklypą Nr. 1 vartų vieta ir/ar automobilių saugyklos įvažiavimas bus konkretizuojami techniniame projekte. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo vietų/ aikštelių ir įvažiavimo į antžeminę/ požeminę saugyklą iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p. bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

### 3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojami sklypai yra išvystytoje inžinerinės infrastruktūros požiūriu teritorijoje, sklypuose ir juos ribojančiose gatvėse nutiestos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių, elektros, gatvės apšvietimo kabeliai, dujų, vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai, šilumos perdavimo tinklai. Artimiausi gaisriniai hidrantai yra Piromonto gatvėje, ant d150 mm vandentiekio linijos, už ~ 12 m nuo šiaurinės planuojamos teritorijos ribos, ir M. Katkaus gatvėje, ant 150 mm vandentiekio linijos, už ~ 7,95 nuo pietvakarinio teritorijos ribos kampo (žr. grafinę dalį – Pagrindinį brėžinį ir Esamos būklės vertinimo brėžinį).

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamos teritorijos ribose esančių inžinerinių tinklų ir sklypų nekilnojamojo turto registro išrašuose registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo iš užstatymo zonos. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-8	17

- Ivertinus AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2021-05-19 sąlygų Nr. REG179155 reikalavimus, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio "Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" ir 6 skirsnio "Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių mažo slėgio dujotiekių tinklų ir sklype Nr. 2 esančių žemos įtampos požeminių elektros tinklų.

Detaliojo plano sprendiniais inžineriniai tinklai ir objektai neplanuojami. Techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų parametrus, statybos vietą ir energetinius poreikius, bus sprendžiama dėl esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo, naujų tinklų projektavimo ir konkrečių objektų prijungimo prie elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas. Esamiems inžineriniams tinklams galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jose nustatyti žemės naudojimo apribojimai; galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų parametrus ir statybos vietą, būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR energetikos ministro 2021-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų Elektros apsaugos taisyklių ir 2021-11-23 įsakymu Nr. 1-228 patvirtintų Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

- Vadovaujantis AB "Vilniaus vandenys" 2021-06-01 sąlygomis Nr. REG180694 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio "Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai dėl teritorijos pietinėje dalyje, sklype Nr. 2, esančių centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas planuojamam užstatymui sklype Nr. 1 galimas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Piromonto g.; nuotekų nuleidimas galimas į esamus d200 mm buitinių nuotekų tinklus Piromonto g.

Esamiems ir planuojamiems pastatams geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas bus užtikrintas iš centralizuotų miesto tinklų. Esamiems inžineriniams tinklams galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jose nustatyti žemės naudojimo apribojimai; galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus. Techninio projekto etape, konkretizuojant sprendinius ir tikslinant energetinius poreikius, bus gautos prisijungimo sąlygos esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui, iškėlimui iš planuojamų užstatymo zonų, naujų tinklų projektavimui.

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB "Grinda" 2021-05-31 sąlygas Nr. REG180561, 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 šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Lietaus nuotekų ir drenažo vandens nuleidimas sprendžiamas techniniame projekte, gavus UAB „Grinda“ prisijungimo sąlygas.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą, vadovaujantis reglamento 7 punktu, pirmiausia 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 M. Katkaus g. esantį d400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinį įrenginį, apribojantį į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo bendro sklype surinkto kiekio. Gatvės raudonųjų linijų ribose projektuoti lietaus nuotekų tinklus ne mažesnio diametro kaip

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-9	17

d315 mm. Techninio projekto etape, konkretizuojant sprendinius ir tikslinant energetinius poreikius, bus gautos UAB „Grinda“ prisijungimo sąlygos naujų tinklų projektavimui ir planuojamo užstatymo prijungimui.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2021-05-21 sąlygomis Nr. REG179429, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio "Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" reikalavimai dėl greta planuojamos teritorijos M. Katkaus gatvėje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ perkėlimo sąlygos esamų tinklų rekonstravimui, naujų tinklų projektavimui. Esamiems inžineriniams tinklams galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jose nustatyti žemės naudojimo apribojimai; galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis "Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis".

- Planuojamoje teritorijoje šilumos tiekimo tinklų nėra. Arčiausiai teritorijos esantis tinklo įvadas į kaimyninį pastatą Piromonto g. 15 ir daugiabutį Minties g. 50 – neveikiantis. Planuojama teritorija, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525 patvirtinto Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (reg. Nr. T00082128) sprendiniais, yra Centralizuoto šilumos tiekimo zonoje, kurioje rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimas turi būti numatytas iš centralizuotų šilumos tinklų. Techninio projekto etape bus konkretizuojamos pastatų ir inžinerinių statinių statybos vietos ir parametrai, sprendžiamas užstatymo prijungimas prie šilumos tiekimo tinklų/ naujų tinklų statyba/ rekonstravimas, gavus AB "Vilniaus šilumos tinklai" technines sąlygas.

#### 4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA.

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2021-05-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179522, įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1, 2 ir 3 reikalavimai detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis ([kvr.kpd.lt](http://kvr.kpd.lt)); planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 1 skirsniu "Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos".

- punkto Nr. 1 ir 4 reikalavimai: planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) – vizualinės apsaugos pozonį. Taikant Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo **UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinąjį apsaugos reglamentą** (patvirtintas 2005-04-19 Kultūros apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. Į-167):

5. *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:*

5.1. *savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*

5.2. *trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*

5.3. *ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančių kalvą;*

5.4. *keistų senamiesčio siluetą;*

5.5. *būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).*

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-10	17



6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:

6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;

6.2. bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiau konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

7. Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.

8. Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.

9. Atvejais, nenurodytais Reglamento 5 punkte, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.

10. Senamiesčio apsaugos zonoje esančių kitų saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose taikomi šio Reglamento reikalavimai, nustatyti saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos reglamentuose ar teritorijų planavimo dokumentuose.

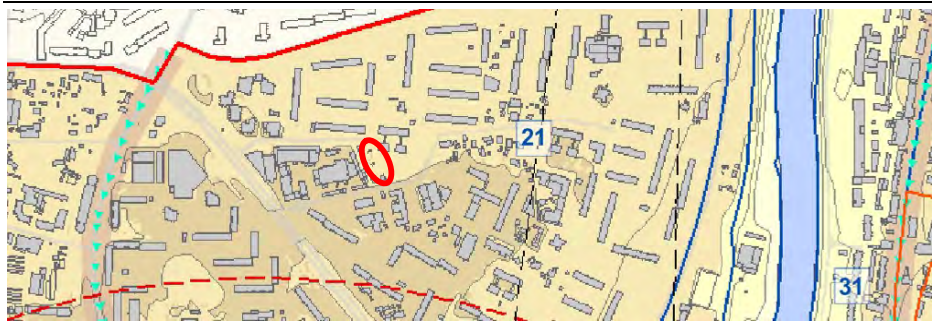
Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas galioja iki Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos specialiojo plano patvirtinimo.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP)** nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajam planui – **teritorijos ir apsaugos zonos ribų planui** (T00053354), patvirtintam 2010-11-19 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512, - planuojamas užstatymas neturės įtakos kultūros paminklo - Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 - teritorijos supančių kalvų ir jo apsaugos zonoje esančių kultūros paveldo objektų apžvelgiamumui. Detaliojo plano sprendiniais planuojamas 2 aukštų vienbutis/dvibutis ir 5 a daugiabutis užstatymas atitinka foninį teritorijos užstatymą. Artimoje gretimybėje prie M. Katkaus ir Pirmonto gatvių jau stovi 6-9 a daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas, todėl planuojamas užstatymas neturės poveikio vizualinės apsaugos zonoje esančioms panoramoms, žvelgiant į teritoriją nuo Senamiesčio apžvalgos taškų. Artimiausi nekilnojamojo kultūros paveldo objektai nuo planuojamos teritorijos nutolę  $\geq 600$  m, todėl planuojamas užstatymas nekonkuruos su kitais saugomais vizualinės apsaugos zonos objektais ir (ar) kompleksais, netrukdydys jų apžvelgti iš nustatytų apžvalgos vietų.

- punkto Nr. 6 reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgiant į **Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP)** nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - **paveldotvarkos projekto koncepciją**: Detalioju planu nustatytas maksimalus pastatų aukštis ir užstatymo tipai neprieštarauja paveldotvarkos projekto koncepcijos reglamentams (žr. 7 pav.). Vadovaujantis specialiojo plano koncepcija, planuojama teritorija patenka į zoną Nr. 21 "Šnipiškės, Žirmūnai – apsaugos zonos dalis, su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais", kurioje galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, nereglamentuojant užstatymo morfotipo.

Planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose nėra nustatytų kultūros paminklo Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 apžvalgos vietų:

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-11	17



<b>21</b>	Šnipiškės, Žirmūnai - apsaugos zonos dalis, su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais	Galimas maksimalus urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.	neregamentuojamas	iki 25 m, atskirose vietose iki 35 m
-----------	---	---	-------------------	---

7 pav. Tvarkymo plano koncepcijos brėžinio "Apsaugos zonos užstatymo reglamentai" ištrauka

Detaliojo plano sprendiniai nesiekia paveldosaugą reglamentuojančiais dokumentais nustatytų maksimalių parametrų ir neturės įtakos Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonos saugomiems panoraminiais vaizdams žvelgiant nuo Gedimino pilies kalno apžvalgos aikštelės (kitos apžvalgos vietos patvirtintos Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose yra neaktualios).

## 5. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2021-05-25 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179757 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;

– punkto Nr. 2 reikalavimai. Istoriskai planuojama teritorija – buvusios gyvenvietės dalis, kurios pietinėje dalyje iki šių dienų išliko sodybinis užstatymas su dirbamos žemės plotais, o šiaurinėje dalyje jis pradėjo nykti tik XXI a. pradžioje. Vilniaus miesto bendrojo plano iki 2015 m. sprendiniais teritorija priskirta „Urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms“, t. y. nepatenka į miesto geoekologines takoskyras, migracijos koridorius ar vidinio stabilizavimo arealus. Esamos būklės medžiagoje pateikiama teritorijos istorinė užstatymo raida, urbanizacijos ir teritorijos geoekologinio potencialo vertinimas (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG181141, 2021-06-04*).

Planuojama teritorija ~ 89 % urbanizuota: esamas pastatais užstatytas plotas, buvusio užstatymo griuvėsiai ir kietos dangos sudaro ~ 23 %, dirbama žemė ir augalinės dangos netekę plotai - ~ 31 %, skurdžios žolės plotai - ~ 35 %. Medžių ir krūmų lajų projekcijų į žemę plotas sudaro ~ 11 % planuojamos teritorijos, tačiau tai - sąlyginai natūrali sklypo dalis, kadangi dauguma želdinių – vaismedžiai ir vaiskrūmiai, pasodinti žmogaus, o po jų lajomis įrengtos kietos dangos, daržai, stovi dalis statinių, išvedžioti centralizuoti miesto inžineriniai tinklai. Atsižvelgiant į esamą teritorijos urbanizacijos laipsnį, vertinama teritorija atitinka LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintuose Gamtinio karkaso nuostatuose (toliau - Nuostatai) pateiktą **stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos** apibrėžimą – *teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančios intensyviai urbanizuotose, užstatytose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorijose, pramonės rajonuose, taip pat kitose teritorijose, kuriose iki 20 % ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai.*

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-12	17

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”.**

Igyvendinant Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo ir Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimus, detaliojo plano sprendiniais daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių naudojimo būdo sklype Nr. 1 nustatomas  $\leq 50\%$  užstatymo tankis, o sklype Nr. 2 -  $\leq 35\%$ , t. y. nustatyti rodikliai neviršija 50%, todėl priklausomųjų želdynų normos didinimas, numatytas Gamtinio karkaso nuostatuose, neprivalomas. Bendrajame plane reg. Nr. T00056038 planuojama teritorija buvo priskirta urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms, kuriose turi būti kompensuojamas vietinių želdynų trūkumas, todėl formuojamuose žemės sklypuose privalomoji želdynų norma padidinta papildomai 5%, t. y. daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių naudojimo sklype Nr. 1 nustatoma  $\geq 35\%$ , o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai Nr. 2 -  $\geq 30\%$  želdynų norma. Priklausomieji želdiniai sklypuose gali būti įrengiami apželdinant stogus, įrengiant sienų ir (ar) kitą vertikalųjį (biokonstrukcijų) želdinimą.

– punkto Nr. 3 reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, planuojamas užstatymas bus prijungtas prie bendramiestinių inžinerinių tinklų, užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, (patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193).

Medžių ir želdinių tvarkymo sprendiniai konkretizuojami techninio projekto stadijoje: dėl želdinių šalinimo, persodinimo ar išsaugojimo sprendimai priimami konkretizavus užstatymo papildymo vietą ir parametrus. Esant poreikiui, medžių šalinimas ar persodinimas atliekamas vadovaujantis "Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, 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.

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus kontenerius, kurių vietos numatomos formuojamų sklypų ribos ir tikslinamos techniniu projektu. Sklype Nr. 1 atliekų kontenerių vieta integruojama į planuojamą užstatymą, numatant patalpą su atskiru vėdinimu ir vandens įvadu, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Atliekos bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr. D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos kontaineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

## 6. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2021-05-25 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179871, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami gyvenamieji pastatai nepateks į apsaugos zonas, nustatytas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Artimiausioje aplinkoje nėra taršių gamybinių objektų.

– punkto Nr. 2 reikalavimais, planuojama teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu – planuojamus sklypus ribojančiose Piromonto ir M. Katkaus gatvėse nutiesti vandentiekio

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-13	17



ir buitiniu nuotekų tinklai; sklype Nr. 2 yra esami centralizuoti vandentiekio įvadai ir buitinių nuotekų išvadai iki esamo pastato. Planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų miesto sistemų; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto studijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

- punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos atitinkamai pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nustatytus patalpų natūralios ir dirbtinės apšvietos parametrus ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 18 ir 19 punktų reikalavimus. Techninių projektų studijoje, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir aukštį, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos reikalavimai.

Rengiant detalų planą atliktas "Daugiabučio gyvenamojo namo Piromonto g. 17, Vilniuje, statybos projekto insoliacijos skaičiavimai" (aut. dr. D. Linartas, 2021 m), vertinant planuojamų sprendinių įtaką šalia esančio vaikų darželio „Smalsučiai“ patalpoms ir vaikų žaidimo aikštelei, greta stovintiems daugiabučiams; pateikta išvada: *statybos projekto įtaka esamo vaikų darželio žaidimo patalpų, žaidimo aikštelių, esamų gyv. pastatų insoliacijai, taip pat projektuojamų butų ir vaikų žaidimo aikštelės insoliacija atitinka HN ir STR reikalavimus.*

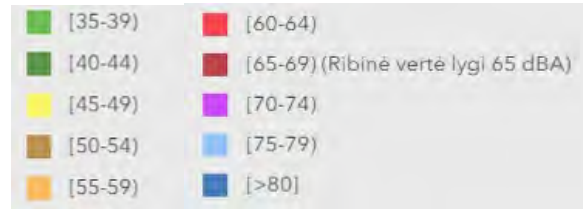
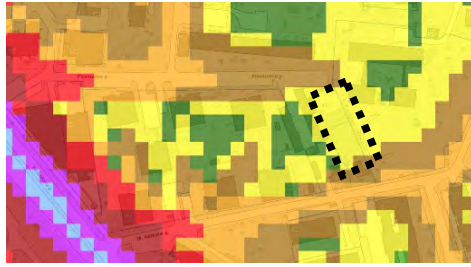
Formuojamame sklype Nr. 1 statybos zona planuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypo ribų. Statybos zona formuojamame sklype Nr. 2 planuojama vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai” 8 priedo "Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai" reikalavimais, išlaikant nustatytus normatyvinius atstumus iki sklypo ribų, išskyrus rytinę sklypo ribą, kur esamas pastatas priartėjęs iki 0,87–1,44 m.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Remiantis viešai prieinamų oro taršos žemėlapių duomenimis ([www.gamta.lt](http://www.gamta.lt)), analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojami oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes: anglies monoksido (CO) - 0,29-0,31 (ribinė vertė - 10 mg/m<sup>3</sup>); kietųjų dalelių KD10 - 25-27 (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); kietųjų dalelių KD2,5 - 17-18 (ribinė vertė - 25 mg/m<sup>3</sup>); azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) - 25-40 (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) - 3,9-4,1 (ribinė vertė - 20 mg/m<sup>3</sup>). Prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos į teritoriją atvykstančio/ išvykstančio transporto keliami aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė, lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos oro kokybei neturės.

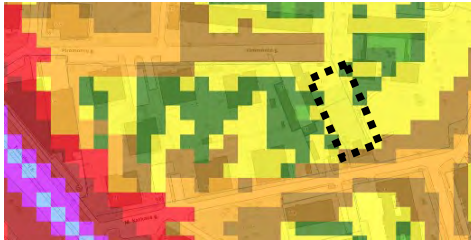
Vadovaujantis Vilniaus m. savivaldybės interaktyvaus žemėlapio <http://aplinka.vilnius.lt/triukšmas> duomenimis esamas triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje visą parą yra ženkliai mažesnis už ribines vertes (žr. ištraukas žemiau), nustatytas 2011-06-13 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-604 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" reikalavimais gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai. Detaliojo plano sprendiniais prognozuojama, kad planuojami transporto srautai dienos, vakaro ir nakties metu ženkliai neprisidės prie esamų transporto srautų verčių padidėjimo ir esama situacija gyvenamos ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje nepasikeis: planuojama teritorija patenka į sumažinto automobilių stovėjimo vietų skaičiaus zoną Nr. 2 (koeficientas 0,5 – 0,75) pagal Vilniaus m. tarybos 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientų schemos tvirtinimo“ patvirtintą schemą, numatomas 8 – 12 butų (tikslinama techninio projekto etape) užstatymas, todėl dėl planuojamos veiklos atsirastis papildomas transporto srautas sudarys tik nedidelę dalį esamo srauto Piromonto gatvėje - vyraujančiais išliks esami transporto srautai. Teritoriją ribojančių Piromonto ir M. Katkaus gatvių koridoriuose esami autotransporto srautai bet kuriuo paros metu yra 10 – 15 dBA mažesni už reglamentuotas ribines triukšmo lygio vertes.

Triukšmo sklaida nuo autotransporto **dieną; ribinė vertė - 65 dBA**

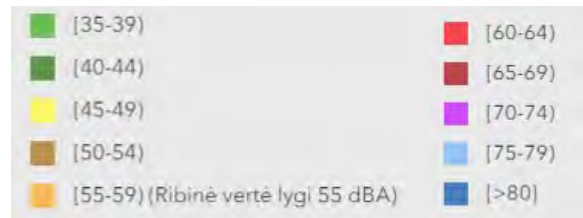
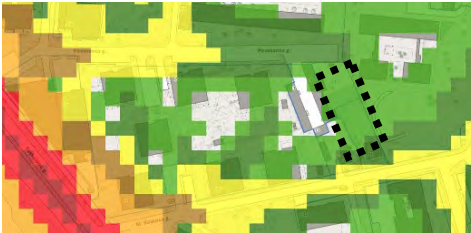
Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-14	17



Triukšmo sklaida nuo autotransporto **vakare**; ribinė vertė - 60 dBA



Triukšmo sklaida nuo autotransporto **naktį**; ribinė vertė - 55 dBA



Detaliojo plano sprendiniais paliekami esami, istoriškai susiformavę įvažiavimai į planuojamus sklypus. Stacionarus triukšmo šaltiniai (automobilių judėjimas analizuojamoje teritorijoje) dienos, vakaro ir nakties metu neviršys didžiausios leidžiamos ribinės triukšmo vertės, kuri taikoma gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą.

Techniniame projekte planuojamos realizuoti kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės (pastatuose ir teritorijoje), siekiant užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos komfortą:

- įrengti tylesnę planuojamų įvažiavimų į teritoriją asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“);

- statybos darbų metu planuojama taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.

Konkretizuojant užstatymo sprendinius triukšmo ribiniai dydžiai patalpose ir teritorijoje atitiks Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, reikalavimus.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos viešai pateikiamais duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) artimiausi fiksuoti radiotechniniai objektai nuo planuojamos teritorijos nutolę ~ 180 - 190 m. Pateiktomis radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų išvadomis, fiksuoti objektai neviršija LR sveikatos ministro 2011-03-02 įsakymu Nr. V-199 patvirtintų Lietuvos higienos normos HN80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametru normuojamos

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-15	17

vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje" nustatytų verčių, todėl planuojamai teritorijai įtakos neturi.

Radiotechninio objekto operatorius	Objekto pavadinimas	Adresas	Atstumas nuo planuojamos teritorijos	HN 80:2015 nustatytas leidžiamas vertes	Matavimų data
AB Telia Lietuva	081	Tuskulėnų g. 33C	~ 185 m	neviršija	2020-06-30
AB Lietuvos radijo ir televizijos centras	VLN_036	Minties g. 56	~ 190 m	neviršija	2020-09-05

Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 1 numatyta vaikų žaidimų aikštelės vieta ir parametrai tikslinami techninio projekto stadijoje, užtikrinant LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimus.

## 7. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-05-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG179290 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~2,32 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 6-toji komanda (P. Vileišio g. 20A, Vilnius).

Artimiausi gaisriniai hidrantai yra Piromonto gatvėje, ant d150 mm vandentiekio linijos, už ~ 12 m nuo šiaurinės planuojamos teritorijos ribos, ir M. Katkaus gatvėje, ant 150 mm vandentiekio linijos, už ~ 7,95 nuo pietvakarinio teritorijos ribos kampo (žr. *Pagrindinį brėžinį*).

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 pastatų užstatymo parametrai, konfiguracija ir statybos vieta, konkretizuojami techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis "Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis".

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų. Gaisrinės technikos privažiavimas prie sklypo Nr. 1 užstatymo galimas iš Piromonto gatvės, prie sklypo Nr. 2 - iš M. Katkaus gatvės. Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose iki 19,0 m daugiabučio gyvenamojo namo aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m (žr. priešprojektinių pasiūlymų medžiagą), todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Piromonto gatvės/ akligatvio gale yra esama 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelė. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti  $\geq 3,5$  m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-16	17



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).

## 8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

### III skyrius "Inžinerinė infrastruktūra":

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

### V skyrius "Saugomos teritorijos":

- 1 skirsnis. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Igyvendinant VšĮ "Transporto kompetencijų agentūros" 2021-05-27 teritorijų planavimo sąlygų REG180146 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną "E", kurioje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė  $\leq 129,00$  m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

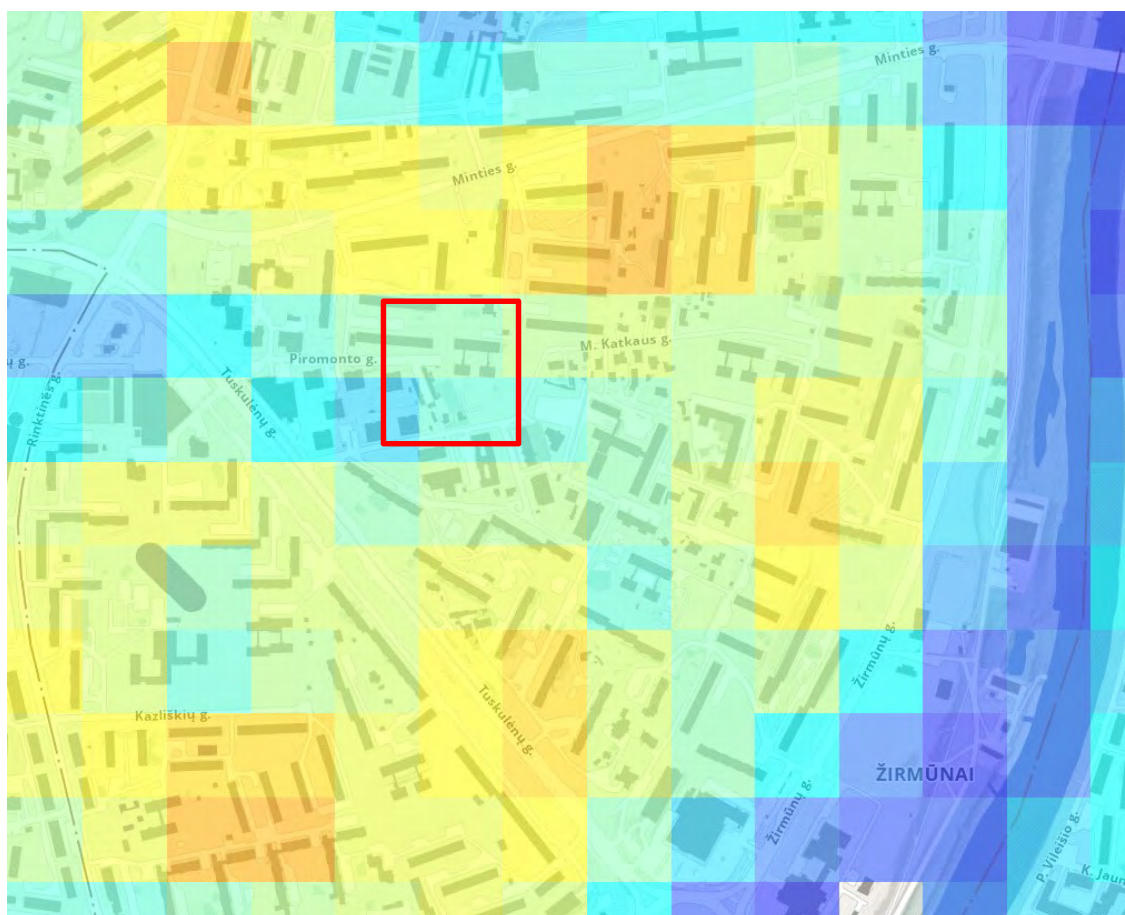
PV

D. S.

PDV

V. M. - B.

Stadija	Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas.	SMA-19/26	Lapas	Lapų
DP	<b>Sprendiniai</b>		AR-17	17



kompleksas **21-31**

objektas **Žirmūnų teritorijos šalia Tuskulėnų, Piromonto, M. Katkaus ir Minties g., Vilniuje, naujo užstatymo parametru GALIMYBIŲ STUDIJA**

parengė D. L.  
(Vilnius Tech, Architektūros katedros doc. dr.)

**TURINYS**

ĮVADAS	3
Mokslo darbo	3
Mokslo darbo objektas	3
Mokslo darbo tikslas ir uždaviniai	3
Tyrimo etapai	3
Pagrindinės sąvokos	3
<b>1. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS ANALIZĖ</b>	<b>4</b>
1.1. Istorinė raida	4
1.2. Darnaus teritorijos vystymo gairės	8
1.3. Esamos padėties analizė	10
1.4. Teritorijos gyventojų tankumas	10
1.5. Teritorijos užstatymo kompoziciniai principa	11
1.6. Aukštingumo analizė	11
1.7. Funkcinis suplanavimas	13
1.8. Transportas ir infrastruktūra	13
1.8. Transportas ir infrastruktūra	13
1.9. Žalioji ir poilsio erdvių karkasas	13
<b>2. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS NAUJO UŽSTATYMO PARAMETRŲ VERTINIMAS</b>	<b>15</b>
2.1. Miesto bendrasis planas	15
2.2. Vertinamo užstatymo parametrai pagal detalų planą	16
2.3. Vertinamo užstatymo parametrų analizė lokaliame kontekste	17
2.4. Vizualinio poveikio prognozė kontekste	20
<b>3. BENDROSIOS IŠVADOS, REKOMENDACIJOS</b>	<b>21</b>
LITERATŪRA IR ŠALTINIAI	23



## ĮVADAS

### Mokslo darbo pagrindas

Mokslo darbo pavadinimas – „Teritorijos šalia Tuskulėnų, Piromonto, M.Katkaus g. ir Minties g. aukštingumo parametrų galimybių studija“ (toliau – mokslo darbas arba galimybių studija). Mokslo darbo užsakovas – UAB „Cedronas“, įmonės kodas 304492388 (toliau – Užsakovas). Mokslo darbo vykdytojas: VilniusTech Architektūros katedros doc. dr. Darius Linartas (toliau – vykdytojas).

### Mokslo darbo objektas

Atliekama Žirmūnų mikrorajono urbanistinė kontekstualumo ir integralumo analizė. Konkrečiai darbe vertinamas galimos naujo užstatymo galimybės, remiantis teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimu ir daugiabučio gyvenamojo namo Piromonto g. 17, Vilniuje, projektiniais pasiūlymais.

### Mokslo darbo tikslas ir uždaviniai:

Mokslo darbo tikslas – atlikti galimo teritorijos užstatymo parametrų, aukštingumo analizę, siekiant kontekstualumo su aplinkiniu užstatymu, numatant funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Mokslo darbo uždaviniai:

1. Aptarti Žirmūnų mikrorajono istoriją bei atlikti daugiaaspektę esamo užstatymo analizę, siekiant nustatyti esminius funkcinius ir kompozicinius bruožus, atitinkančius vietos identitetą.
2. Įvertinti galimo naujo užstatymo aukštingumo ir kitų urbanistinių parametrų galimybes, remiantis teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimu.

**Pagrindinės sąvokos** (Daunora et al. ,2004; Bučas, 2001; Cowan 2005).

*Identitetas* – požymių, pagal kuriuos įmanoma nustatyti objekto tapatumą, atpažinti jį tarp kitų objektų, visuma.

*Miestovaizdis* – 1. Struktūrinė miesto dalis, pasižyminti erdvinės ir plano struktūros, užstatymo aukštingumo bei architektūrinio įvaizdžio vienvė. 2. Gatvių urbanistinė forma ir vizualinė išraiška, unikali elementų kombinacija, suteikianti vietai išskirtinumą. 3. Miesto dalis, kurią gali apžvelgti viename vaizde. Vidinis miestovaizdis suvokiamas iš urbanistinės struktūros vidaus, būnant ir judant joje. Išorinis miestovaizdis – tai miesto dalies vaizdas, kuris suvokiamas stebint ją iš išorinių apžvalgos taškų, bendrame miesto kontekste. Ekspozicinė zona – objekto matomumas teritorijoje.

*Siluetas* – tolimas kontūrinis užstatymo ar gamtinių elementų vaizdas dangaus skliauto fone.

Užstatymo foninis aukštis – vidutinis esamas arba perspektyvinis miesto dalies ar kvartalo užstatymo aukštingumas, išreikštas metrais nuo žemės paviršiaus (arba absoliutine altitute) iki pastatų kraigo.

*Užstatymo morfotipas* – miesto teritorijos elementų (kvartalų, sklypų) užstatymą apibūdinantys požymiai, pastatų statymo būdas (būna perimetrinis, posesinis, laisvo planavimo ir t.t.).

*Vertikali dominantė* – urbanistinę ar gamtinę struktūrą semantizuojantis statinys, ne mažiau kaip du kartus viršijantis vidutinį užstatymo foną.

*Vizualiniai ryšiai* – nutolusių miesto struktūrinių elementų apžvalgos galimybė.

*Vizualinis identitetas* – saugotina kitur nepasikartojanti istoriškai susiformavusi ar suformuota miesto gamtinių ir antropogeninių elementų visuma, kurianti vietovės individualų įvaizdį.

# 1. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS ANALIZĖ

## 1.1. Istorinė raida

Planuojama teritorija patenka į XX a. antros pusės stambiaplokštės statybos urbanizacijos zoną, kai 1962 – 1969 m. pastatytas pirmasis laisvo planavimo gyvenamasis rajonas - Žirmūnai. Jį sudarė trys mikrorajonai su jų centruose išdėstytais tipiniais pastatais: visuomeniniais centrais, darželiais, mokyklomis, maisto prekių parduotuvėmis. Analizuojama teritorija patenka į Antrąją, 1964-1968m. pastatytą Pietinę šio gyvenamojo masyvo dalį, kurią apribojo nutiestos Tuskulėnų, Žirmūnų ir Minties gatvės. Mikrorajono išplanavimo autorė – architektė B. Kasperavičienė, pastatus sukūrė architektai A. Nasvytis, E. Tamoševičius ir kt. Žirmūnai projektuoti skandinavų moderniosios urbanistikos principais: laisvai išdėstyti stambiaplokščiai, išsaugotas ir išnaudotas Neris upės link žemėjantis reljefas (pvz., Drėmaitė 2006, 2011).



**1.1 pav.** Rajono statybos nuotrauka ir schema (šaltinis: <https://www.gatvesgyvos.lt/trys-zirmunu-kaladeles/>).

Žirmūnai tuometinėje spaudoje susilaukė daug dėmesio, vienas iš mikrorajonų (vidurinis) už savo novatoriškumą netgi buvo apdovanotas SSRS valstybine premija, tačiau ši šlovė tęsėsi iki tol, kol neatsirado Lazdynai, kurie buvo „pavyzdinis“ rajonas (įrašyta į NKV registrą), o Žirmūnams liko pasitenkinti pirmojo didelio gyvenamojo rajono sovietiniame Vilniuje statusu (Janušauskaitė 2017).

Žirmūnai – Vilniaus miesto dalis, esanti į šiaurę nuo miesto centro, dešiniajame Neris krante Žirmūnų seniūnija. Pagrindinė mikrorajono gatvė – Žirmūnų gatvė. Literatūroje ir senųjų vilniečių atsiminimuose minima, kad vietovė lenkiškai buvo vadinama Losiuvka. Tačiau, pasak kalbininko Jono Jurkšto, Losiuvka – tai ne dabartiniai Žirmūnai, o tik jų pradžia. Be to, Losiuvkos (Łosiowka; lenk. „łós“ – briedis) negalima versti į Briedynę, nes tai asmenvardinės kilmės vietovardis, susijęs su šioje vietoje turėjusiu sklypą generolu Aleksandru Losevu, vienu iš 1863 m. sukilimo slopintojų, 1866 m. įsigijusiu Derevnicvos palivarką, vėliau ir Tuskulėnus.

Apžvelgus dabartinės Žirmūnų teritorijos urbanistikos istoriją galima pasakyti, kad iki XX a. vidurio Žirmūnai buvo menkai apgyvendintas Vilniaus pakraštys. Tarpukario metais Žirmūnų teritorijoje daugiausia gyveno miesto darbininkai, čia buvo keletas kareivinių. Iki XX a. 7 deš. Žirmūnuose buvo tik kelios gatvės, stovėjo

nedideli mediniai namai. Vėliau šioje vietoje prasidėjo intensyvios statybos, kurių sąlygotus pokyčius galima palygindami 1944, 1995 ir 2020 aeronuotraukose (1.2 pav.).

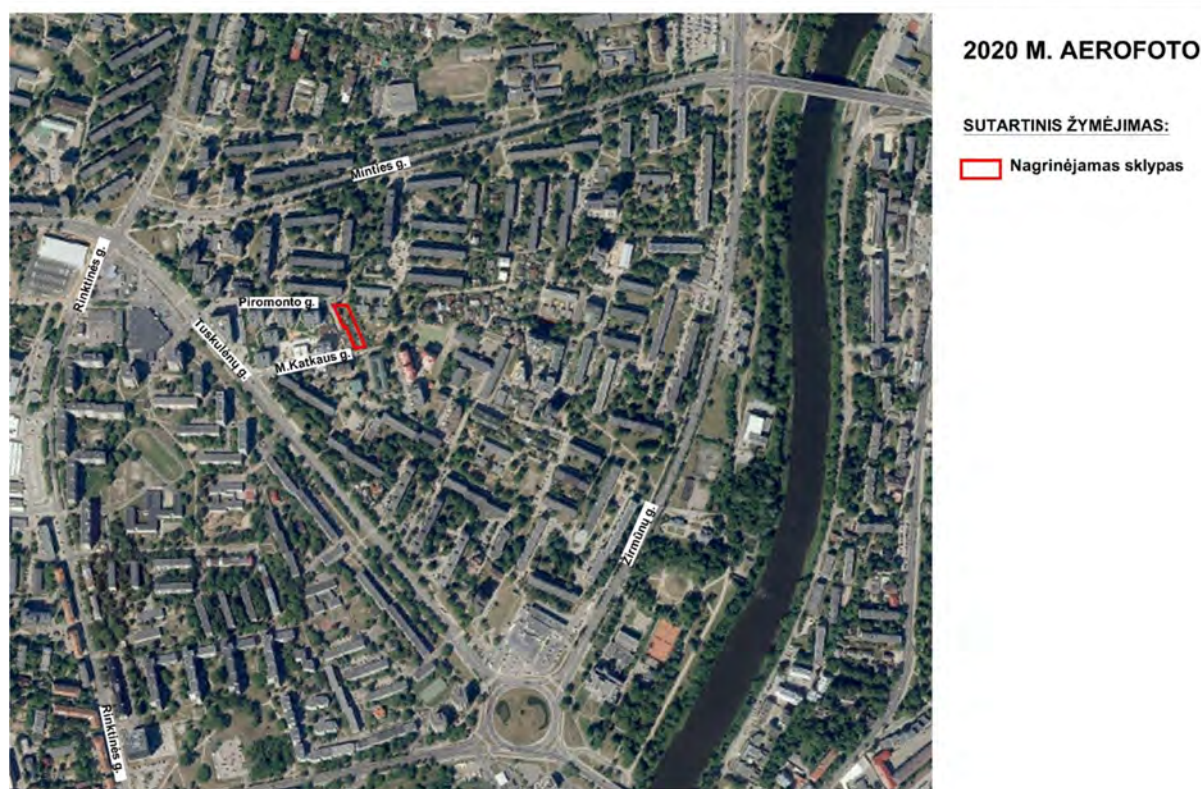
**1944 M. AEROFOTO****SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:**

- Nagrinėjamas sklypas
- Būsimų gatvių tramos

**1995 M. AEROFOTO****SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:**

- Nagrinėjamas sklypas





1.2 pav. Teritorijos užstatymo istorinė raida

Šios nuotraukos puikiai iliustruoja esminius, lūžinius teritorijos urbanistinės raidos periodus pagal vyraujančią užstatymo pobūdį:

1. Iki XXa. 7 dešimtmečio – sodybinio tipo taškinis užstatymas – sąlyginai pavadinkime jį „**istoriniai Žirmūnai**“.
2. XXa. 7 dešimtmečio laisvo planavimo principais sovietiniais metais suformuotas užstatymas, kuris didžiaja dalimi kuria šiandieninį rajono **vizualinį identitetą**. Todėl galima jį įvardinti kaip „**autentiškieji Žirmūnai**“.
3. Po XXa. 7 dešimtmečio (didžiaja dalimi po nepriklausomybės atgavimo 1990m.) atsiradę užstatymo papildymai, inkluzai, suformuoti laisvuose sklypuose ar likusių „istorinių Žirmūnų“ pastatų vietose. Sutrumpintai galima juos vadinti „**naujaisiais Žirmūnais**“.

Iki 1944m. nagrinėjamas sklypas patenka į gamybinės teritorijos ir sodybinio užstatymo sandūrą su režinės sodybos užstatymo požymiais. Kaip matyti iš istorinės raidos iliustracijų – 7-tojo dešimtmečio statybų metu suformuotos visiškai naujos gatvių trasos (Žirmūnų, Tuskulėnų, Minties). Istorinės gatvių vietos, patekusios į kvartalo vidurį, prarastos. Nagrinėjamo sklypo zonoje dalinai išliko **Piromonto ir M.Katkaus gatvių trasų istoriniai fragmentai**. Formuojant naujo užstatymo viziją **reiktų j juos atsižvelgti**.

Kadangi *istoriniai* Žirmūnai šioje teritorijoje dėl masinių 7-tojo dešimtmečio statybų buvo praktiškai sunaikinti, tai, kaip ir buvo minėta, kuriant darnaus rajono vystymo strategiją, didžiaja dalimi reikėtų orientotis į *autentiškųjų (sovietinių)* Žirmūnų periodu iš naujo pradėtus urbanistinius principus, juos pratęsti ir tobulinti trūkumus. Tam galėtų padėti istorinio konteksto, kuriame buvo klotami 7-tojo dešimtmečio statybų pamatai, suvokimas.

Sovietinis mikrorajonas – tai sovietinių reformų statyboje ir architektūroje, inicijuotų Nikitos Chruščiovo dar 1954 m., padariny. Gyvenamosios statybos industrializavimo tikslas buvo statybos proceso piginimas ir spartinimas, kuo greitesnis gyvenamojo ploto trūkumo SSRS likvidavimas<sup>5</sup>. Visa tai liudija serija politinių nutarimų, kurie lėmė statybų industrializavimą, visuotinį surenkamųjų gelžbetoninių konstrukcijų naudojimą ir masinį tipinį projektavimą. Esminiu šiame procese tapo Komunistų partijos pažadas kiekvieną šeimą aprūpinti nuosavu butu, kurį turėjo išspręsti 1957 m. priimtas nutarimas „Dėl gyvenamosios statybos SSRS išvystymo“. Panašiu metu įvesti ir gyvenamųjų namų projektavimą reguliuojantys normatyvai, žinomi kaip SNiP'ai (Statybos normos ir taisyklės). Taip pat įdiegta visasajunginė stambiaplokštės gyvenamosios statybos sistema KPD (surenkamųjų namų statybos kombinatai, statybos brigados, technikos parkas ir pan.), galiojusi iki pat Sovietų Sąjungos žlugimo 1991 m.

1962 m. pradėtas statyti pirmasis laisvo planavimo gyvenamasis rajonas – Žirmūnai, sudarytas iš trijų mikrorajonų su pakopine aptarnavimo sistema (Drėmaitė et al. 2012: 276): namų grupė – mikrorajonas – gyvenamasis rajonas, kurios pagrindiniu privalumu laikyta ne pavienių namų statyba, o kryptingas aplinkos formavimas, nes gyventojams nepakanka gero buto, reikia gerai organizuoto aptarnavimo ir paslaugų (Balčiūnas et al. 1983: 5). Visų šių įstaigų dydžiai ir išdėstymo tankis buvo skaičiuojami pagal nustatytas normas tūkstančiui gyventojų, nebūtinai tikusias konkretaus rajono situacijai. Nagrinėjamoje teritorijoje šį principą atspindi įterptas **vaikų lopšelis-darželis „Smalsučiai“** (Minties g. 40). Kaip ir būdinga visiems Žirmūnams, darželis patalpintas teritorijos viduje, toliau nuo gatvių, **apsuptas palaiptam didėjančio aukščio gyvenamųjų pastatų masyvų**.

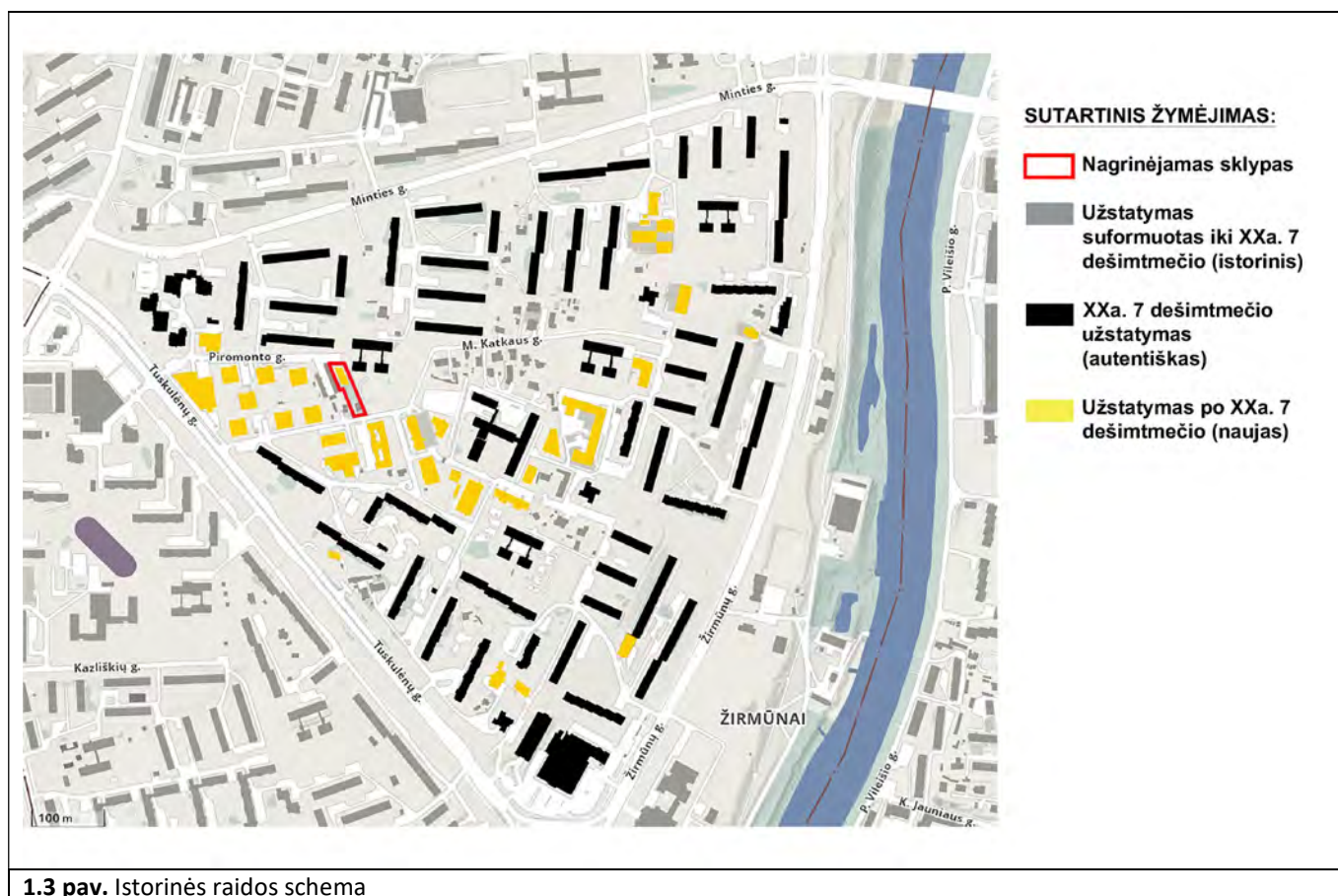
Minėtą įvairių aukščių pastatų kaitaliojimą sąlygojo industrinės statybos namų vienodumas. 1962 m. Visasajunginis statybos ir architektūros reikalų komitetas (Gosstroj) išleido pavyzdžių albumus, kuriuose pristatė įvairias standartinių serijų namų apdailos priemones (balkonų spalvas, laiptinių stogines ir pan.), tačiau toks „kosmetinis“ požiūris į įvairovės įdiegimą architektų netenkino. Tad daugelis architektų sprendimų ieškojo bandydami kurti mikrorajono **tūrinę įvairovę**, komponuodami **įvairių aukščių** namus (pvz., pasirinkimas Lietuvoje buvo iš penkių ir devynių aukštų, vėliau papildyta dar dvylikos ir šešiolikos aukštų namais); modifikuodami standartinius visuomeninių centrų, parduotuvių ir mokyklų projektus. Pavyzdiniu tapo pirmasis mikrorajonas (D-18), kurio autorė Birutė Kasperavičienė. Siekiant silueto įvairovės Žirmūnuose buvo pastatyti pirmieji devynių aukštų stambiaplokščiai namai (archit. Enrikas Tamoševičius, Mindaugas Bilevičius, 1964), kuriuose įrengti tik vieno kambario butai, vadovaujantis tuo metu populiaria socialine teorija, kad viengungius ir mažąseimius tikslinga sutelkti į **didensio aukštingumo namus arčiau visuomeninio centro**. Be to, namams įvairovės teikė **naujos apdailos medžiagos** (stiklo plastikas, armuotas stiklas, spalvotas cementas) ir **spalvinė fasadų įvairovė** (baltos, pilkos, juodos spalvų derinys). Galiausiai Lenino ir Valstybinių apdovanojimų Architektūros sekcija Maskvoje suformulavo, kad Žirmūnai yra įrodymas, jog „industrinė gyvenamųjų namų statyba gali būti įvairi, turėti savitą charakterį ir išvengti tapimo nuobodžia visasajungine kliše“ (Drėmaitė 2017).

Nuolat trūkstant lėšų Žirmūnuose dar kurį laiką po oficialaus rajono „pridavimo“ **trūko** ne tik atskirų aplinkotvarkos elementų, bet ir **kai kurių pastatų**, kai tuo tarpu Lazdynuose buvo nutiesti takai, pagal projekte nurodytas rūšis susodinti želdiniai, įrengti suoliukai, lauko šviestuvai, vaikų žaidimų ir skalbinių džiovinimo aikštelės ir netgi meno kūriniai – skulptūros, tapusios orientyrais ir mikrorajonų akcentais (Balčiūnas et al. 1983: 10). Iš dalies dėl to galima paaiškinti, kodėl Žirmūnai buvo **įvertinti ne itin entuziastingai**: kaip „neblogai į raiškios architektūros Vilniaus miestą įkomponuotą gana individualaus vaizdo“ rajoną (aprašyme net keletą kartų vartojamas įvertinimas „neblogai“) (Miškinis 1990: 95–96). Ir priešingai, Lazdynai liaupsinti ne

mažiau nei ankstesniuose oficialiuosiuose straipsniuose: „tikrai „vilniškas“ ir originalus rajonas, akcentuotas architektų kūrybingumas, panašumas su senamiesčiu ir t. t.“ (Miškinis 1990: 98–102).

**Neišbaigtumu** galima paaiškinti, kad iki šiol pagal modernizmo ir miesto principus suplanuotoje teritorijoje likusios sodybinio užstatymo salelės, kurios mena kaimo tipo teritorijos istoriją, tačiau pagal vyraujančią užstatymo pobūdį atrodo daugiau svetimkūniškai. Nenuostabu, kad „naujųjų“ Žirmūnų periodas po 1990m. paženklintas fragmentinio pobūdžio urbanistiniais papildymais naujai užstatant buvusių sodybų sklypus. Deja, trūkstant išsamesnės ir platesnės urbanistinės analizės daugeliu atveju šie papildymai gan chaotiški ir netinkantys darnaus vystymosi principų.

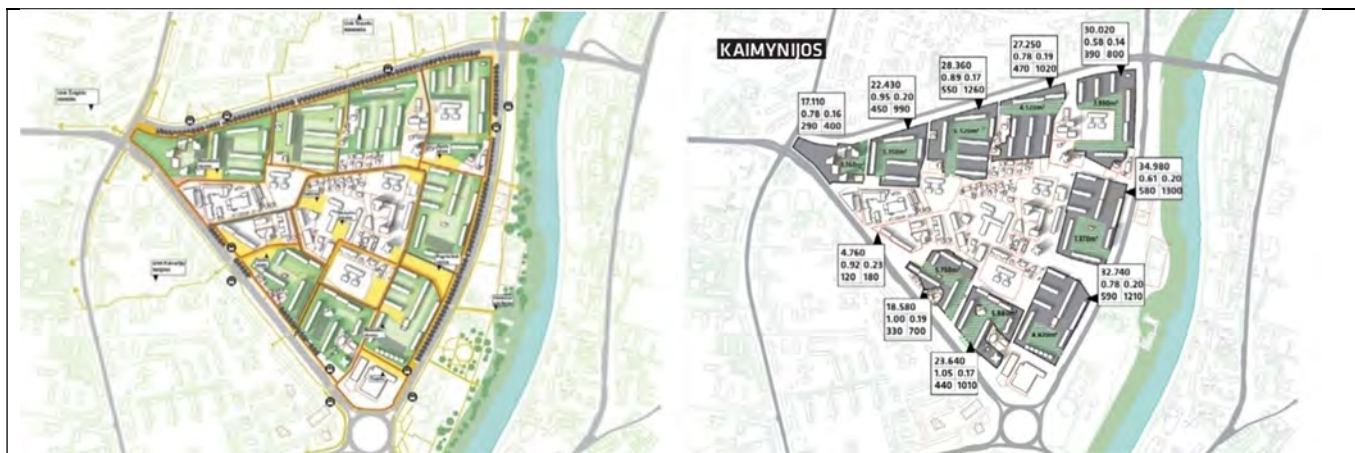
Istorinės analizės požiūriu nagrinėjama vieta patenka į istorinio užstatymo zoną, tačiau su potencialu tapti nauja generacija, apjungiančia autentiškojo Žirmūnų identitetą formuojančią užstatymą su nauja subalansuota teritorijos plėtra (1.3 pav.).



## 1.2. Darnaus teritorijos vystymo gairės

Kaip sektinį pavyzdį galima nurodyti 2015 metais planavimo organizatoriaus iniciatyva parengtą „Žirmūnų trikampio“ atgaivinimo ir vietos veiksmų planas – kaip darniai atnaujinti prieš 50 metų pastatytą daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalą, išspręsti automobilių parkavimo kiemuose problemas, atnaujinti gyvenamųjų namų aplinką bei viešąsias kvartalo erdves, sukurti darnią transporto, dviračių ir pėsčiųjų judėjimo sistemą. Šiuo metu etapiškai įgyvendinama gyvenamųjų namų ir viso Žirmūnų trikampio kvartalo modernizacija (1.4 pav.).





**1.4 pav.** Žirmūnų tarp Tuskulėnų, Žirmūnų ir Minties gatvių studija – Re-Bloc kolektyvo kartu su “PUPA-Strateginė urbanistika” - “Žirmūnų trikampio urbanistinė vizija ir veiksmų planas”, 2015 m.- kaimynijų projektą; ir esama GIS duomenų bazė.

XXI a. pradžioje aplinkinio užstatymo papildymas vyko konvertuojant gyvenamojo rajono gamybinę teritoriją, realizuojant gretimybėje sklypo Tuskulėnų g. 33 detaliojo plano sprendinius 2016 ir 2020 m. konversijos pavyzdys (1.5 pav.) .



**1.5 pav.** Tuskulėnų g. 33 detaliojo plano sprendinius 2016 ir 2020 m. konversija.

Ieškant nagrinėjamos teritorijos užstatymo parametų atsižvelgta į gretimo sklypo Tuskulėnų g. 33 detaliojo plano (T00061292) reglamentus(1.6 pav).



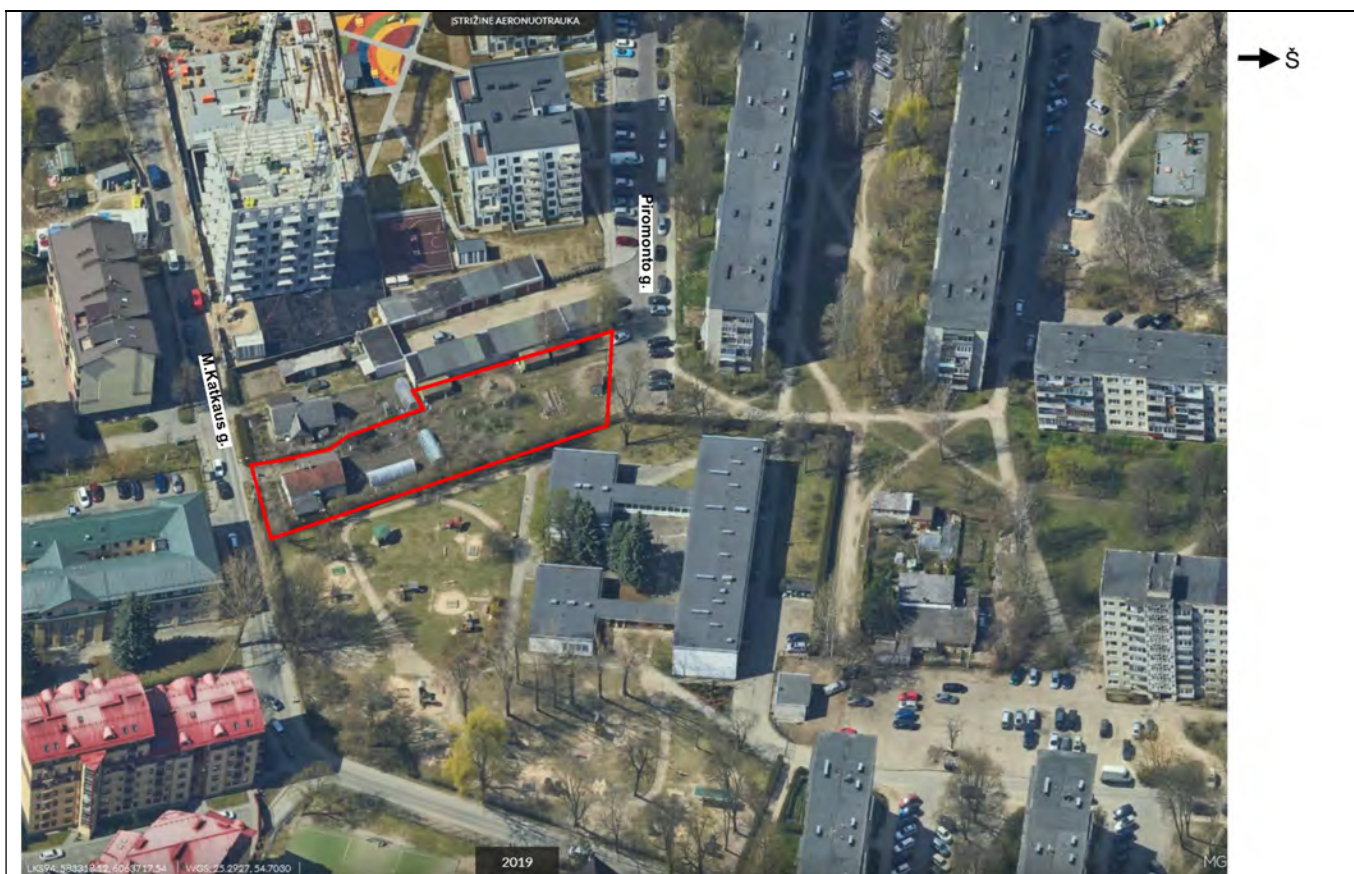
**1.6 pav.** Tuskulėnų g. 33 detalusis planas

- pastatų aukštis – iki 9 aukštų;
- pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – iki 23, iki 26, iki 32 m;
- užstatymo tankis– iki 35 proc.;
- užstatymo intensyvumas – iki 1,6.



### 1.3. Esamos padėties analizė

Nagrinėjamas sklypas išsaugojo istorinio sodybinio taškinio užstatymo pobūdį, tačiau esamas užstatymas vėlyvesnis, neturintis istorinės vertės. Planuojama teritorija patenka į urbanizuojamas kvartalo dalis, kuriose vyrauja daugiabučių gyvenamųjų namų sklypai. Iš šiaurės pusės ribojasi su autentišku sovietiniu Žirmūnų užstatymu, iš Pietų su ankstyvąja „nauja“ rajono pastatų generacija, o iš Vakarų su paskutiniais XXIa. realizuotais, anksčiau minėtais gamybinės teritorijos Tuskulėnų g. 33 detaliojo plano sprendiniais (1.7, 1.8 pav.).



1.7 pav. Vietos įstrižinė 2019m. aeronuotrauka (šaltinis: <https://erdvini.vilnius.lt/>)

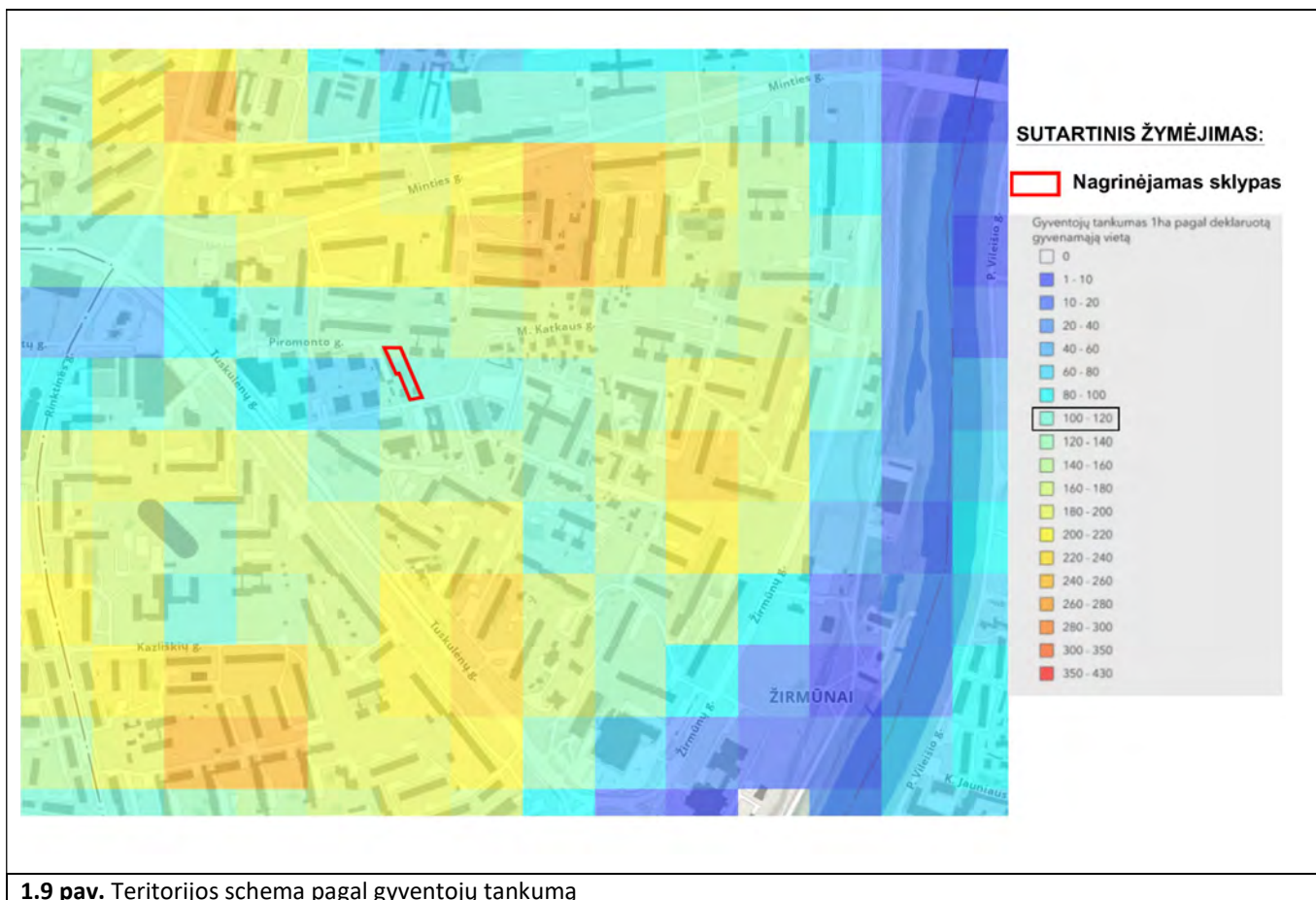


1.8 pav. Esamos situacijos fotofiksacija 2021m.

### 1.4. Teritorijos gyventojų tankumas

Žirmūnų seniūnija, esanti Vilniaus šiaurinėje dalyje, užima 8,5 km<sup>2</sup> plotą arba 2,1 proc. visos Vilniaus miesto teritorijos. Ji yra didžiausia gyventojų skaičiumi seniūnija Vilniuje (44 079 - 7.5 procentai visų Vilniaus

gyventojų). Nežiūrint to, nagrinėjamas sklypas patenka į **žemiau negu vidutiniškai apgyvendintą teritorijos zoną** (1.9 pav.).



Remiantis gyventojų tankumo parametru ši kvartalo zona dar **gali būti tankinama**, siekiant sukurtos miesto infrastrūros racialesnio panaudojimo (Roger 2004).

### 1.5. Teritorijos užstatymo kompoziciniai principai

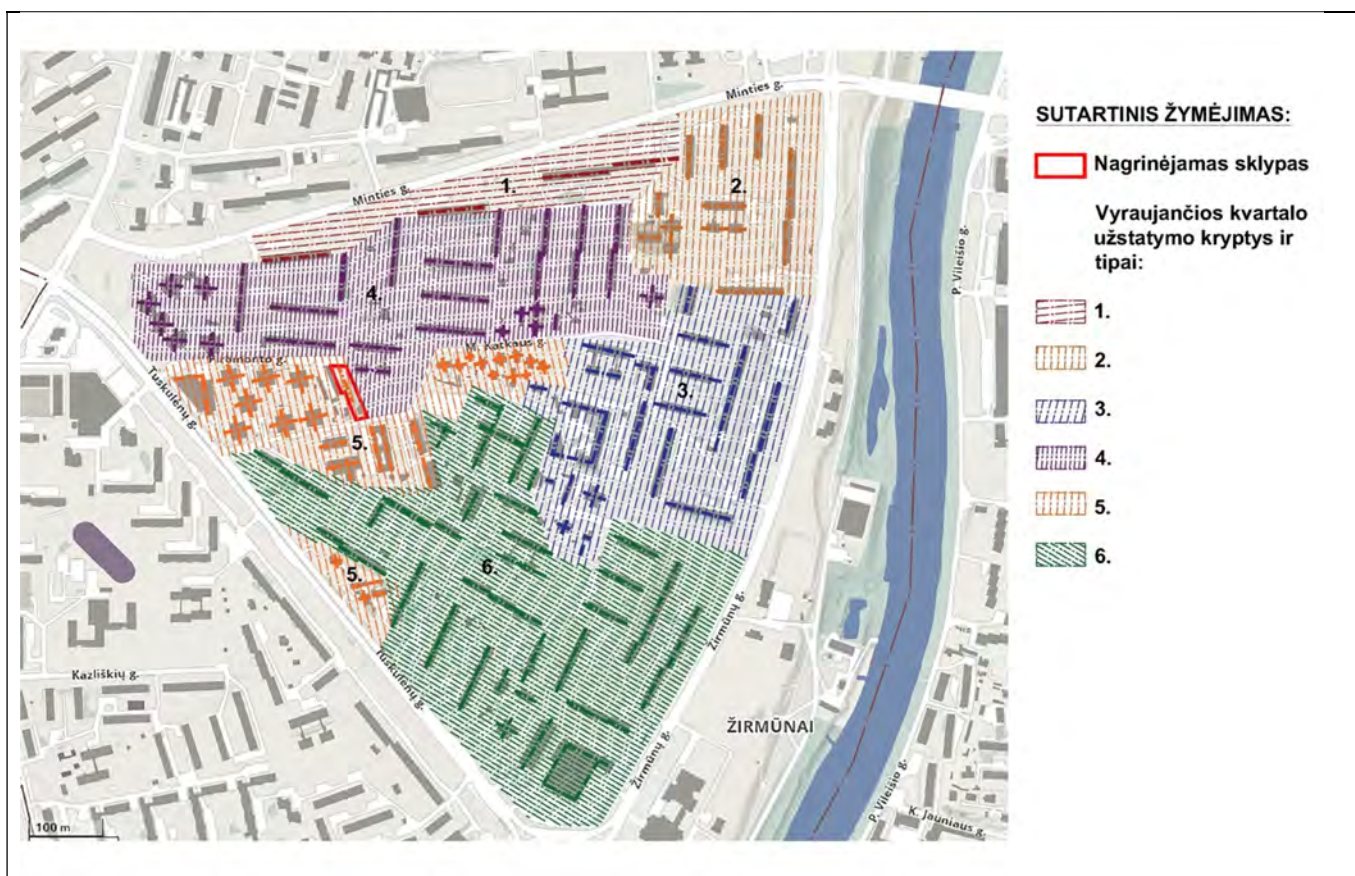
Žirmūnų urbanistinei kompozicijai būdingi taip vadinami laisvo išplanavimo principai. Lyginant su kitais rajonais šiai miesto zonoje vyrauja pastatų (sekcijų) statymas linijomis, kurios viena kitos atžvilgiu sudaro stačiu kampu jungiamas grupes (zonas). Šios **gupės** (zonos) savo ruožtu **kaitaliojamos** keičiant vyraujančią užstatymo kryptį. **Užstatymo kryptys** dažnu atveju **neatitinka gatvių kryptių** ar **orientuojamos į jas stačiu** ar įstrižu **kampu**. Užstatymą „linijomis“ papildo taškinis, kuris yra vertikalių rajono akcentų vietos arba sodybinio užstatymo rudimentai, kurie ilgainiui turėtų būti sustambinami iki bendrų rajono parametrų. Planuojant naują užstatymą **reikėtų atsižvelgti į vyraujančią rajono kompoziciją**. Nagrinėjamoje teritorijoje išvelgiami 6 zonos požymiai pagal šį principą (1.10 pav.).

### 1.6. Aukštingumo analizė

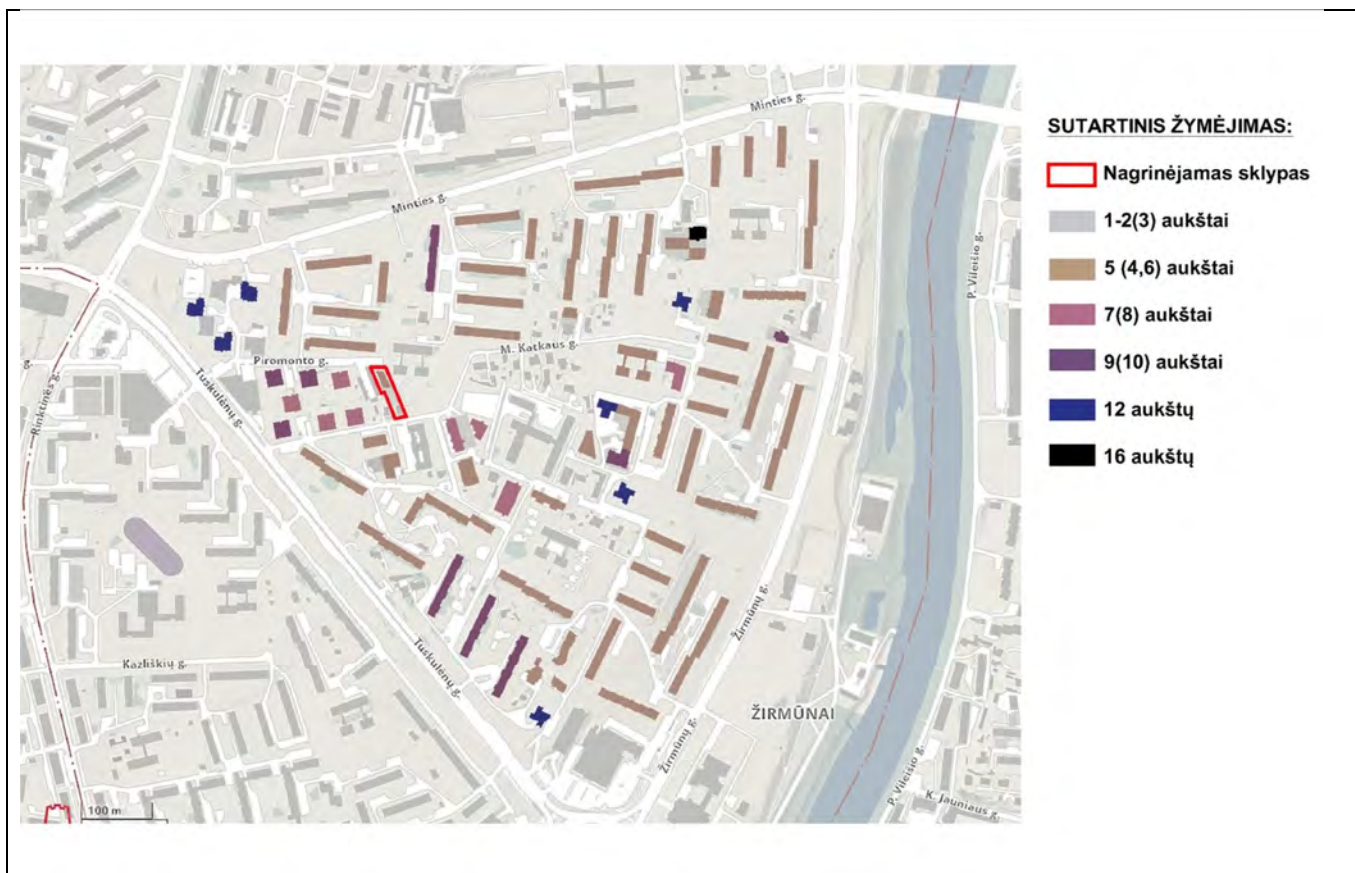
Teritorijai būdinga užstatymo aukštingumo kaita. Vyraujančiame 5 aukštų užstatyme įvedami 9, 12, 16 aukštų vertikaliniai akcentai. Aukštesni pastatai koncentruojami kvartalo perimetru. Žemesni pastatai atvirkščiai – teritorijos viduje. 1-2 aukštų užstatymas būdingas komerciniams pastatams, mokymo įstaigoms, vaikų darželiams. **Žemesni nei 5 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai** autentiškiesiems Žirmūnams



**nebūdingi.** Mažaaukštė gyvenamųjų pastatų kategorija vėlgi atitinka atsitiktiniu principu išlikusio sodybinio užstatymo vietas (1.11 pav.).

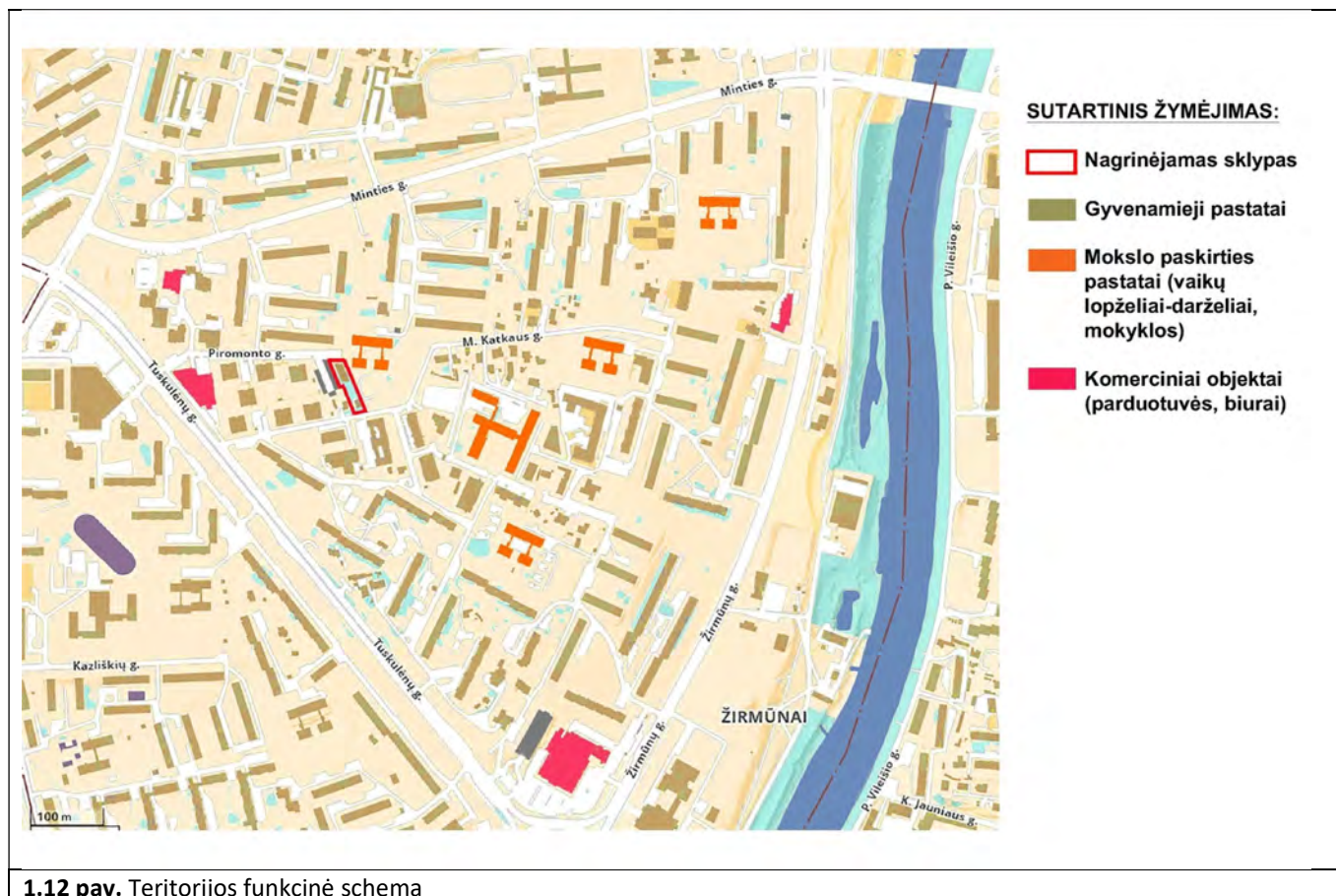


**1.10 pav.** Teritorijos užstatymo kompoziciniai principai



**1.11 pav.** Teritorijos aukštingumo schema**1.7. Funkcinis suplanavimas**

Teritorijoje komerciniai objektai koncentruojasi perimetru, prie pagrindinių miesto transporto arterijų. Mokslo įstaigos atvirkščiai – paslėptos viduje, apsuptos gyvenamųjų namų masyvo. Kadangi nagrinėjamas sklypas yra teritorijos viduje ir ribojasi su lopšelio-darželio sklypu, todėl jam **būdinga gyvenamoji funkcija** (1.12 pav.).

**1.8. Transportas ir infrastruktūra**

Kvartalo transporto ir aptarnavimo ryšiai didžiaja dalimi **organizuoti akligatviniais privažiavimais**, kurie nenukerta pėsčiųjų ir žaliųjų zonų koridorių. Šia sistema reikėtų vadovautis ir planuojant naują užstatymą. (1.13 pav.).

**1.9. Žalioji ir poilsio erdvių karkasas**

Vieta kvartale užstatyta ekstensyviai, todėl **bendras žaliųjų erdvių kiekis yra pakankamas**. Rengiant užstatymo pasiūlymus, sklypo žaliosios zonos turėtų **integruotis su analogiškais aplinkinių teritorijų erdvėmis**, atitikti BP ir kitus reglamentus. Intensyviai naudojamų želdinių plotai numatyti kvartalo perimetru, prie Žirmūnų gatvės, tiesioginiame kontakte su Neries paupio zona (TUS-1-7) bei Minties/ Tuskulėnų g. sankryžoje, todėl apželdinimo klausimus ir jungtis svarbu spręsti/nenukirsti visų pirma lokaliame kontekste (1.14 pav.).





1.13 pav. Teritorijos susisiekimo infrastruktūros schema



1.14 pav. Teritorijos žaliųjų ir poilsio erdvių schema



## 2. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS NAUJO UŽSTATYMO PARAMETRŲ VERTINIMAS

### 2.1. Miesto bendrasis planas

2021m priimtas Bendasis miesto planas nustato teritorijai šiuos reglamentus (2.1 pav.):

Funkcinės zonos numeris TP dokumente:	TUS-1-1
Funkcinės zonos tipas:	Intensyvaus
užstatymo zona	
Teritorijos naudojimo tipas:	GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:	KT
Žemės naudojimo būdas:	G2;K;V;R;B;I2;E
<u>Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius):</u>	<b>6</b>
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus:	35
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas:	1.2



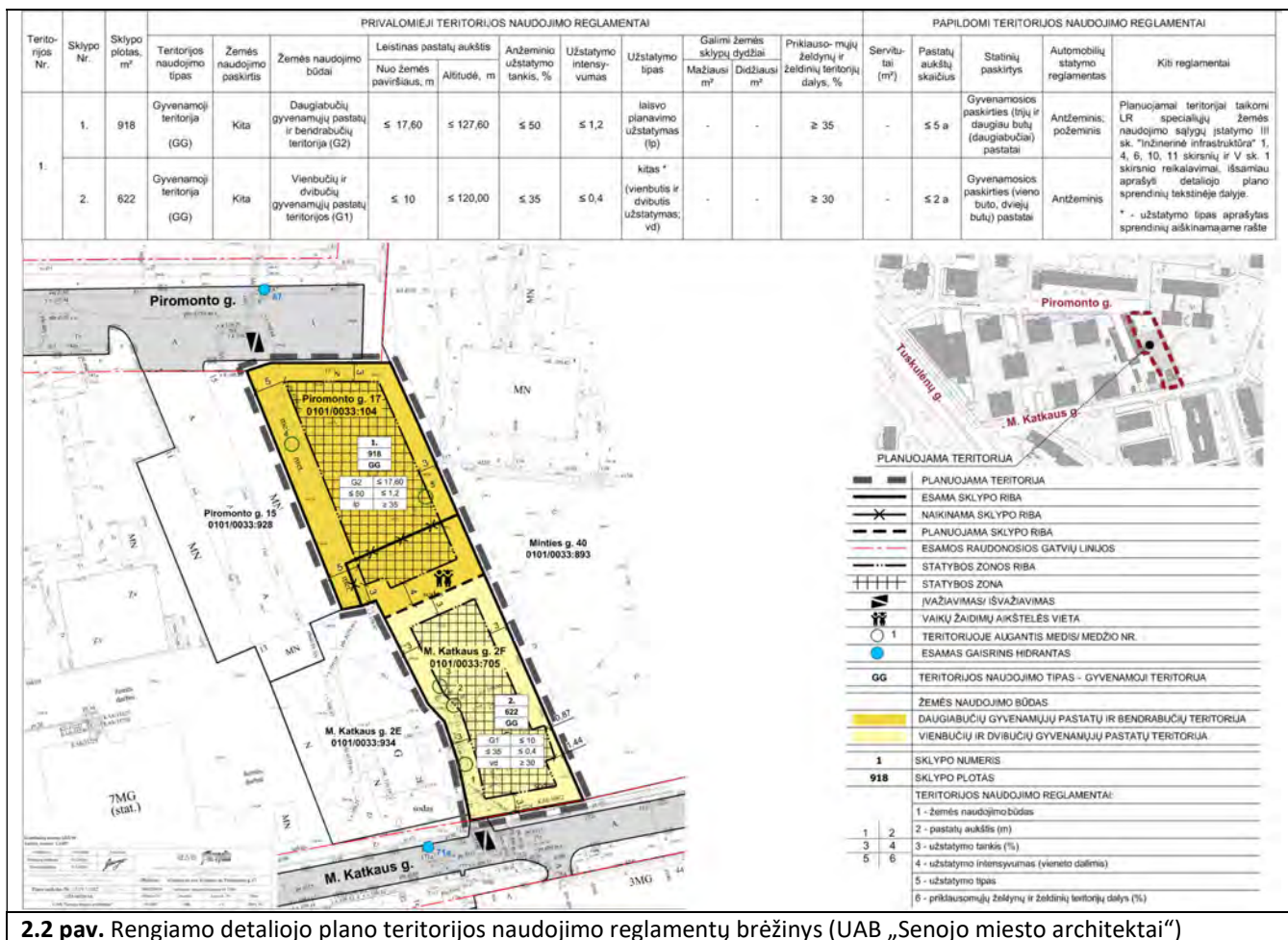
2.1 pav. Teritorijos ištrauka iš 2021m. Vilniaus miesto Bendrojo plano.

Greta esančiame lopšelio darželio sklype galioja TUS-1-5 specializuotų kompleksų zonos reglamentai. Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona numatyta šalia Žirmūnų g. ir Žirmūnų/Tuskulėnų g. sankryžoje.

## 2.2. Vertinamo užstatymo parametrai pagal detalų planą

Galimybių studijai yra pateiktas planuojamas teritorijos užstatymo keitimas, kurio parametrus nustato šiuo metu rengiamas detalusis planas „Teritorijos šalia Tuskulėnų g. 27B detaliojo plano sprendinių koregavimas“ (3.1 pav.). Detaliuoju planu daugiabučių gyvenamųjų namų statybai nustatytas kintamo aukštingumo užstatymas. Piromonto g. 17 ir M. Katkaus g. 2F, Vilniuje sklypų reglamentai atitinkamai:

- Teritorijos naudojimo paskirtis – Gyvenamoji teritorija
- Pastatų aukštis – iki 5 ir iki 2 aukštų;
- Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus– iki 17.6 ir iki 10 m;
- Užstatymo tankis – iki 50 ir iki 35 proc.;
- Užstatymo intensyvumą – iki 1,2 ir 0,4.



Įvažiavimai į sklypo dalis numatyti nesusiekiantys iš Piromonto ir M.Katkaus gatvių. Sprendimas atitinka akligatvinių Žirmūnams būdingų privažiavimų sistemą, paliekant daugiau vietos žaliems plotams ir neperkertant poilsio erdvių.

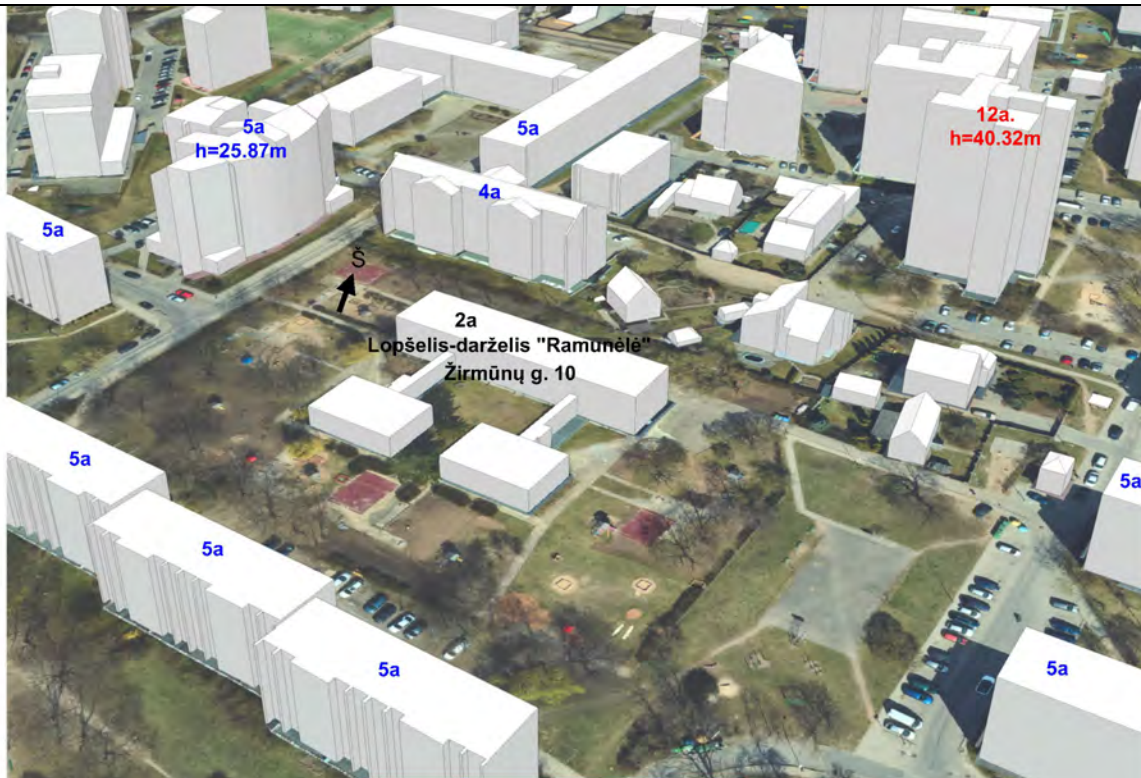


### 2.3. Vertinamo užstatymo parametų analizė lokaliame kontekste

Kadangi planuojamas užstatymas betarpiškai ribojasi su vaikų lopšelio-darželio „Smalsutis“ Minties g. 40 sklypu, tai išnagrinėtos analogiškos situacijos tame pačiame kvartale prie kitų darželių sklypų (2.3 pav.) .

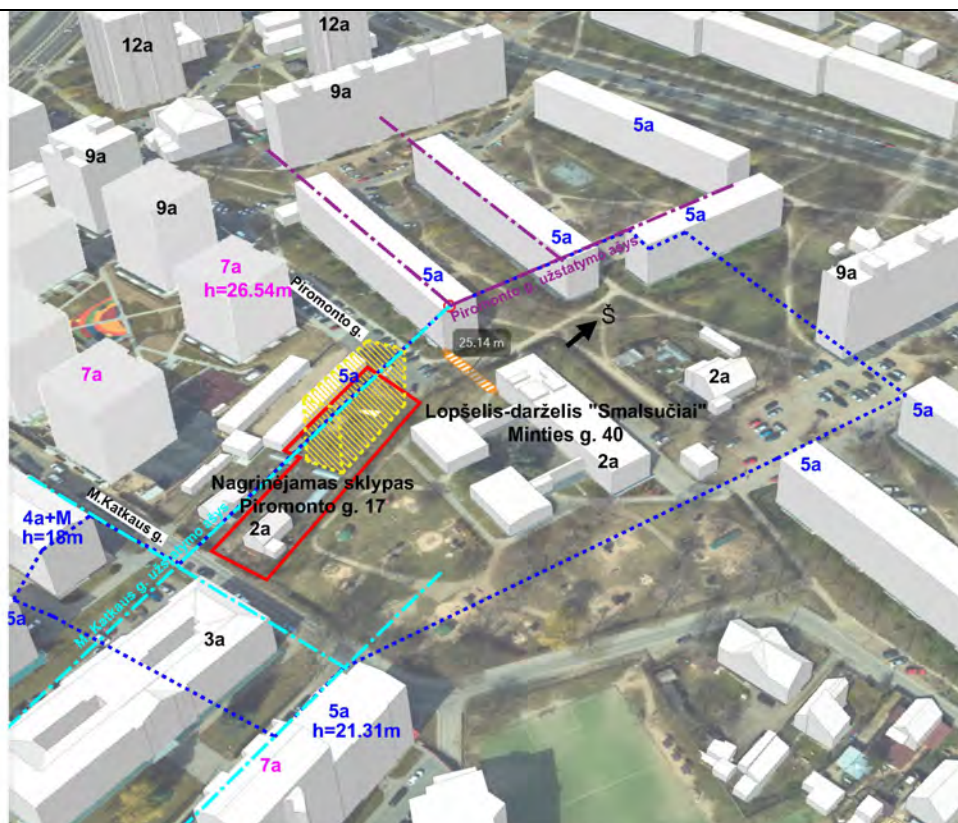






**2.3 pav.** Teritorijos analizė pagal užstatymo aplink vaikų darželius atvejus.

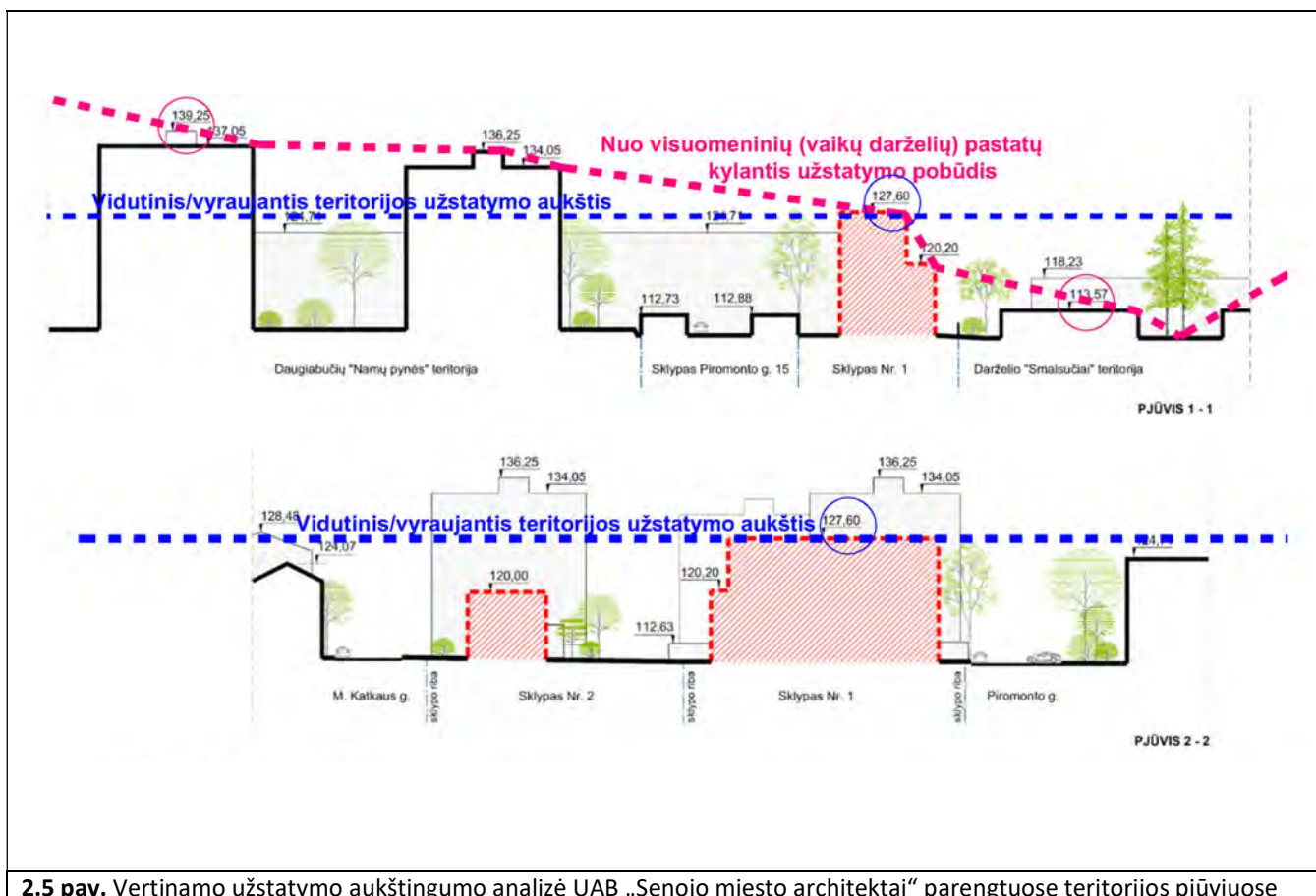
Analizė parodė, kad esamų daželių sklypus pagrindinai supa daugiabučiai gyvenamieji namai. Vyraujantis aplinkinio užstatymo aukštingumas – 5 aukštai. Tačiau yra ir betarpiško aukštesnių pastatų priartėjimo prie darželių sklypų atvejų – 6, 11, 12 ar net 16 aukštų. Bendru atveju vaikų lopšeliai darželiai yra kvartalo teritorijos viduje, aplinkinio užstatymo aukštis palaipsniui tolstant nuo darželių kyla.



**2.4 pav.** Vertinamo užstatymo aukštingumo ir užstatymo krypčių analizė

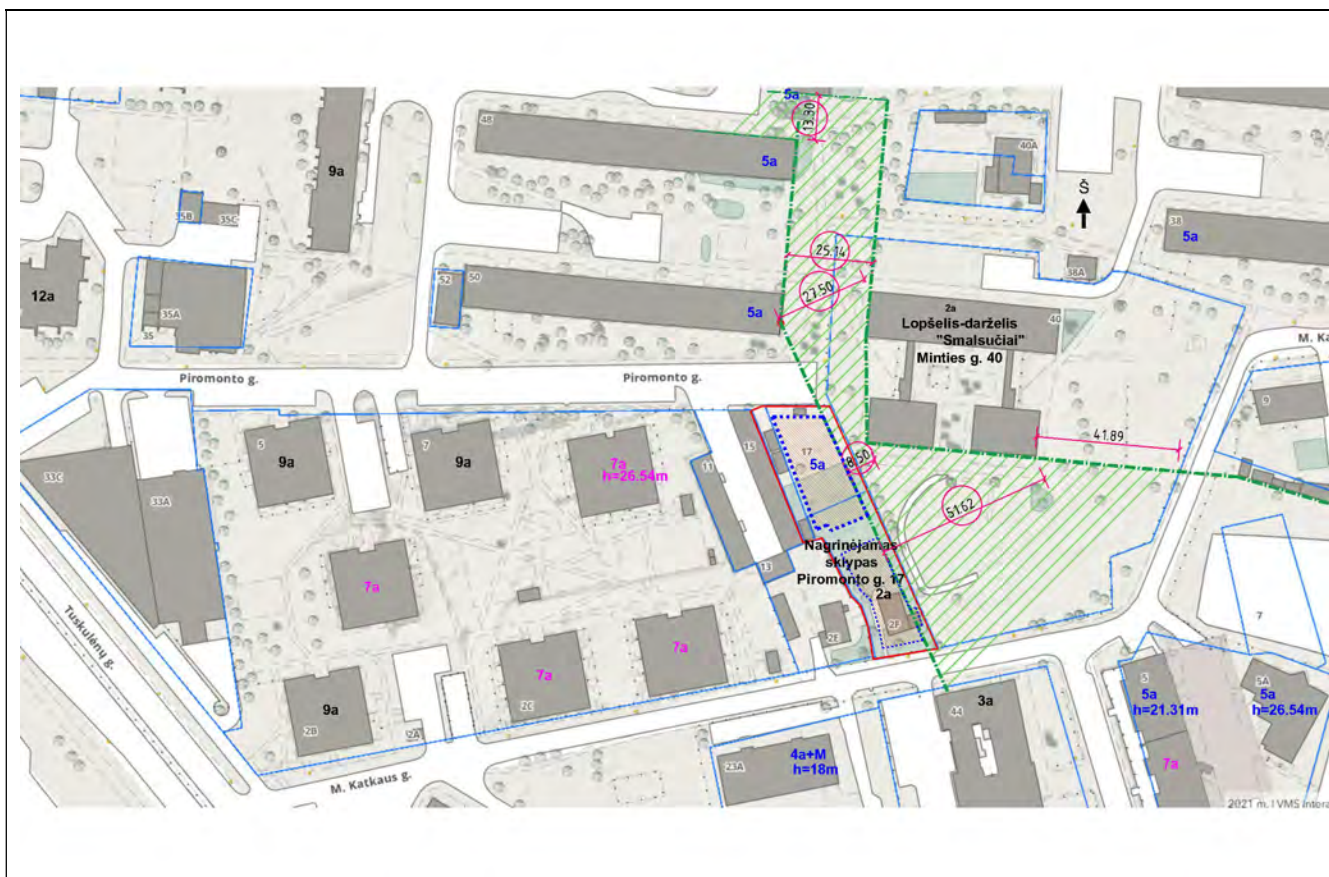
Pagal šiuos ir iki tol nustatytus požymius išnagrinėtas sklypo, kuriam rengiamas detalusis planas prie lopšelio-darželio „Smalsučiai“ Minties g. 40, atvejis (2.4 pav.). Remiantis analogiškų situacijų analize čia tinkamiausias būtų 5 aukštų gyvenamasis užstatymas. Ilgųjų sklypo kraštinių nulemta užstatymo kryptis atitiktų statmenų M.Katkaus gatvei kompozicinių ašių sistemai (žydra ašinė linija), kuri ženklintų tiek istorinių pasatų ir sklypų šioje vietoje kryptis, tiek pratęstų ir papildytų stambesnės piečiaus ir vakariau esančios pastatų grupės orientaciją. Šiauriau esanti pastatų grupė (tame tarpe ir darželis) atitiktų Piromonto g. užstatymo kryptį sistemą (violetinės ašinės linijos), kuri priklausytų „autentiškųjų“ Žirmūnų pastatų zoni. Kryptių lūžis tarp šių dviejų grupių atitinka vieną iš visų Žirmūnų komponavimo, kaitaliojant namų orientacijas, principų (žiūr. skyrių 1.6).

5 aukštų užstatymas nagrinėjamame sklype sudarytų tolygią, panašių parametru Žirmūnams būdingą pastatų apsuptį/erdvę vaikų lopšelio darželio sklypui (mėlynas punktyras). Tai taip pat leistų įgyvendinti kitą Žirmūnų tūrinio/erdvinio komponavimo principų – palaipsninio aukštingumo laiptavimo/didėjimo nuo kvartalo viduryje esančių 1-2-3 aukštų vaikų daželių ir mokyklų iki perimetre dislokuojamų 12 aukštų daugiabučių bokštų. Tą dar kartą iliustruoja ir patvirtina rengiamo detaliojo plano aukštingumo analizė teritorijos pjūviuose (2.5 pav.).



Vienas iš situacijos ypatumų, kad esamas vaikų lopšelis-darželis „Smalsučiai“ dislokuotas savo sklype ne per vidurį, bet paliekant daugiau vietos iš Rytų ir Pietų pusių vaikų žaidimo aikštelėms. Dėl to vienas daželio pastato kampų priartėjęs prie sklypo ribos iki 5,5metrų ribos. Kadangi nagrinėjamas naujas užstatymas numatomas šioje pusėje, tai papildomai atlikta vietos analizė plane (2.6 pav.).





**2.6 pav.** Vertinamo užstatymo atstumų analizė plane

Analizė parodė, kad darželio priartėjimas kampu (8,5m tarp pastatų) yra lokalus, taškinis. Vakarinė ir Pietinė pastato kraštinės palaipsniui nutolsta iki 27,5 ir 51,62m atitinkamai. Taigi erdvinės situacijai tarp pastatų vertinti reiktų priimti vidutinį atstumą, kuris lygus **29.2m** ( $27,5+8,5+51,65 / 3$ ) ir atitinka vietai charakteringus vidutinius atstumus. Be to Žirmūnams būdingu pastatų susstatymo kampu atveju, atstumo sumažėjimas irgi yra įprastas reiškinys (žiūr. situaciją šiauriau, kai atstumas tarp dviejų 5 aukštų sekcijų net ekstensyvaus sovietinio užstatymo sąlygomis paliktas 13,5m). Pastatų artumo vizualinį poveikį taip pat švelnintų ir naujo užstatymo viršutinės dalies nulaiptavimas, kuris parodytas pjūviuose (2.5pav.)

## 2.4. Vizualinis poveikis

Iš visos atliktos analizės matyti, kad nagrinėjamoje teritorijoje numatant užstatymą iki 5 aukštų, jo vizualinis poveikis būtų tik lokalaus. Sklypo dislokacija yra viduryje kvartalo ir apsupta aukštesnių pastatų. Dėl matomumo tik iš artimų taškų vizualinio poveikio charakteris būtų nebe urbanistinio, bet architektūrinio charakterio. Taigi estetinio integralumo klausimus reiktų tikslinti architektūrinių pasiūlymų stadijoje.



### 3. BENDROSIS IŠVADOS, REKOMENDACIJOS

<b>3.1 lentelė.</b> Nagrinėjamo objekto vertinimas vadovaujantis suformuluotais kriterijais.			
Nr.	Kriterijus	Vertinimas	Apibendrinimai, rekomendacijos
1.	Istorinė raida	Atitinka	Nagrinėjama vieta patenka į istorinio užstatymo zoną, tačiau su potencialu tapti nauja generacija, apjungiančia autentiškojo Žirmūnų identitetą formuojantį užstatymą su nauja subalansuota teritorijos plėtra.
2.	Darnaus teritorijos vystymo gairės	Atitinka	Atsižvelgta į gretimų sklypų detaliuosius planus ir 2015m. rengtą Žirmūnų trikampio urbanistinę viziją ir veiksmų planą.
3.	Esamos padėties analizė	Atitinka	Įvertinta.
4.	Teritorijos gyventojų tankumas	Atitinka	Nagrinėjamas sklypas patenka į žemiau negu vidutiniškai apgyvendintą teritorijos zoną, gali būti tankinamas.
5.	Teritorijos užstatymo kompoziciniai principai	Atitinka	Perimta ir pratęsta rajono tūrinė erdvinė kompozicija.
6.	Aukštingumas	Atitinka	Priimtas teritorijoje vyraujantis 5 aukštų aukštingumas (pagal BP foninis užstatymas 6 aukštai). Žemesni nei 5 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai autentiškųjų Žirmūnų vizualiniam identitetui ir masteliui nebūdingi.
7.	Funkcinis suplanavimas	Atitinka	Tiek pagal vyraujančią rajono funkciją, tiek pagal gretimų sklypus, teritorijai tinkama daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirtis.
8.	Transportas ir infrastruktūra	Atitinka	Įvažiavimai į sklypo dalis numatyti nesusiekiantys iš Piromonto ir M.Katkaus gatvių. Sprendimas atitinka akligatvinių Žirmūnams būdingų privažiavimų sistemą, paliekant daugiau vietos žaliems plotams ir neperkertant poilsio erdvių.
9.	Žaliosios ir poilsio erdvės	Atitinka	Vieta kvartale užstatyta ekstensyviai, todėl bendras žaliųjų erdvių kiekis yra pakankamas. Atsižvelgiant į rengiamo detaliojo plano sprendinius žaliosios ir poilsio erdvės turi visas galimybes integruotis su analogiškais aplinkinių teritorijų erdvėmis.
10.	2021m priimtas Bendasis miesto planas	Atitinka	Neviršija, o pagal daugelį parametrų nepasiekia BP reglamentų.
11.	Aukštingumo analizė lokaliame kontekste	Atitinka	5 aukštų užstatymas nagrinėjamame sklype sudarytų tolygią, panašių parametrų Žirmūnams būdingą pastatų apsuptį/erdvę vaikų lopšelio darželio sklypui. Tai taip pat leistų įgyvendinti kitą Žirmūnų tūrinio/erdvinio

			komponavimo principų – palaipsninio aukštingumo laiptavimo/didėjimo nuo kvartalo viduryje esančių 1-2-3 aukštų vaikų daželių ir mokyklų iki perimetre dislokuojamų 12 aukštų daugiabučių bokštų.
12.	Atstumų analizė plane	Atitinka	Analizė parodė, kad darželio priartėjimas kampu prie planuojamo užstatymo yra lokalus, taškinis. Vakarinė ir Pietinė pastato kraštinės palaipsniui nutolsta ir atitinka vietai būdingus vidutinius atstumus. Tačiau tolimesniuose projektavimo etapuose reiktų patikrinti pagal galimas rizikas ir kitus teisinius reglamentus (insoliacija ir pan.).
13.	Vizualinis poveikis	Lokalus	Nagrinėjamoje teritorijoje numatant užstatymą iki 5 aukštų, jo vizualinis poveikis būtų tik lokalaus, nebe urbanistinio pobūdžio. Taigi estetinio integralumo klausimus reiktų tikslinti architektūrinių pasiūlymų stadijoje.

D. L.  
(Vilnius Tech, Architektūros katedros doc. dr.)

2021-12-16

## LITERATŪRA IR ŠALTINIAI

Monografijos, studijos, metodiniai leidiniai ir kitos publikacijos:

Balčiūnas, V.; Vanagas, J. 1983. Lazdynai. Vilnius: Mokslas.

Bučas, J. 2002. *Kraštotvarkos pagrindai*. Kaunas: Technologija.

Cowan, R. 2005. *The dictionary of urbanism*. Streetwise Press.

Daujotaitė, I.M., Laukaitytė-Malžinskienė, G.I. 2003. Vilniaus miesto centro urbanistinei kompozicijai turintys įtakos Neries slėnio gamtinės morfostruktūros ypatumai. *Urbanistika ir architektūra XXVII (4)*: 153–162.

Daunora, Z. J. et al. 2004. *Vilniaus miesto vizualinio identiteto apsauga ir plėtros principai*. Vilnius: Technika.

Drėmaitė, M. 2006. Pigiau, daugiau, greičiau. Masinė gyvenamoji statyba ir modernizmo kanona, *Naujasis židinys – Aidai* 8: 321–328.

Drėmaitė, M. 2011. Šiaurės modernizmo įtaka „lietuviškajai architektūros mokyklai“ 1959–1969 m., *Menotyra*, T. 18, 4: 308–328.

Drėmaitė, M. 2017. Apdovanotieji: masinė gyvenamoji architektūra ir sovietiniai architektūriniai apdovanojimai, *Masinės statybos gyvenamųjų rajonų architektūra Lietuvoje* Architektūra: objektai ir kontekstai Nr. 2: 45–65.

Janušauskaitė, V. 2017. Masinės statybos perlai – paveldas ar palikimas?, *Masinės statybos gyvenamųjų rajonų architektūra Lietuvoje* Architektūra: objektai ir kontekstai Nr. 2: 8–26.

Miškinis, A. 1990. Lietuvos urbanistika: istorija, dabartis, ateitis. Vilnius: Mintis.

Roger, R.; Power, A. 2004. *Mažos valstybės miestai*. Vilnius: Dailės akademijos leidykla





**OBJEKTO PAVADINIMAS**

**Piromonto g. 17, Vilnius**

**UŽSAKOVAS:**

**UAB "Senojo miesto architektai"**

**ŽELDINIŲ VERTINIMO ATASKAITA**

**MB „BALTI SPRENDIMAI“**

**PROJEKTO NUMERIS**

**2024-07**

**PROJEKTO PARENGIMO METAI**

**2024**

**Objektas:** Piromonto g. 17, Vilnius

**Metai:** 2024-07

## BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Psl. Nr.
0.	Viršelis	1
1.	Bylos sudėties žiniaraštis	2
2.	Bendras aiškinamasis raštas su papildančia grafine medžiaga	3-6
3.	ESAMŲ ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖ	7-8
4.	GRAFINĖ DALIS (Brėžiniai):	
4.1	ESAMŲ ŽELDINIŲ VERTINIMAS M 1: 500	9
5.	Projektuotojų kvalifikacijos atestato kopija	10-12
	<b>Viso puslapių:</b>	<b>12</b>

Parengė: architektė D.Ž.

At. Nr. ŽPV 17

Piromonto g. 17, Vilnius

## ESAMŲ ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS ATASKAITA

### Vertinimo metodika

Medžių būklės vertinimas ir nustatymas vykdytas 2024 m. liepos pradžioje. Fiziologinės būklės vertinimas nustatytas remiantis gerąja arboristine praktika. Nustatomas medžio gyvybingumas vertinant lajos tankumą, kuris proporcingas medžio rūšiai ir amžiui. Kiekvienam medžiui nustatyta rūšis, matavimo juosta išmatuotas kamieno skersmuo 1,30 m aukštyje nuo žemės paviršiaus. Medžių būklė vizualiai įvertinta ir nustatyta vadovaujantis „Želdinių atkuriamosios vertės įkainių“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-343) antru priedu, kur būklė skirstoma į 5 kategorijas:

1. gera – medžiai sveiki, normaliai išsivystę, lapija (spygliai) tanki, vienodai išsidėsčiusi, lapai ir spygliai normalaus dydžio ir spalvos, ligų ir kenkėjų požymių, žaizdų, stiebo ir skeletinių šakų pažeidimų, drevių nėra;
2. patenkinama – medžiai sveiki, bet ūglių prieaugis nedidelis, mažesnis sulapojimas, laja netolygiai išsivysčiusi, stiebas su nedideliais mechaniniais ir kenkėjų pažeidimais, nedidelėmis drevėmis;
3. nepatenkinama – medžiai akivaizdžiai nusilpę, stelbiami kitų medžių, stipriai pažeisti ligų ar kenkėjų, laja silpnai išsivysčiusi, yra džiūstančių ir nudžiūvusių skeletinių šakų, ūglių prieaugis nedidelis arba jo visai nėra, medžiai sausaviršūniai, stiebai yra pažeisti mechaniškai, juose yra didelių drevių arba mažose drevėse matomas medienos suminkštėjimas ir išretėjimas, pakeltos medžio šaknys;
4. bloga – žaliuoja mažiau kaip 50 proc. lajos, išpuvę daugiau kaip 40 proc. kamieno (puvinys gali būti nematomas, bet pastebimas nupjovus medį);
5. Žuvęs želdinys.

Teikiant rekomendacijas vadovaujamosi 2008-01-18 LR AM ministro įsakymu Nr. D1-45 (LR aplinkos ministro 2022-11-30 d. įsakymo Nr. D1- 371 redakcija) MEDŽIŲ IR KRŪMŲ, VANDENS TELKINIŲ, ESANČIŲ ŽELDYNuose, PRIEŽIŪROS TAISYKLĖS, 2010-03-15 aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 ŽELDINIŲ APSAUGOS, VYKDANT STATYBOS DARBUS, TAISYKLĖS



Objektas: Piromonto g. 17, Vilnius



Užduoties turinys: 11 medžių arboristinis vertinimas esamu momentu



Apžiūros data: 2024-07



Darželio teritorijoje palei sklypo ribą auga gudobelių ir ginalinių klevų eilė. Dauguma jų nepatenkinamos ir blogos būklės. Du iš jų patenkinamos būklės. Reikalingas arboristinis tvarkymas, stebėseną. Du medžius siūloma šalinti. Klevai patenkinamos ir blogos būklės. Reikalingas arboristinis tvarkymas. Vieną klevą (blogos būklės) būtina sutvirtinti ir arboristiškai genėti. Blindė patenkinamos būklės.



Kadangi siūlomi šalinti medžiai auga už sklypo ribos, pagal poreikį, dėl šalinimo leidimo turi kreiptis sklypo savininkas.



### Sklypo fotofiksacija

Blindė Nr. 1	Klevas Nr. 2
	

Klevai Nr.2, 3	Klevas Nr.3
	

Obelis Nr.4	Gudobelē Nr.6
	

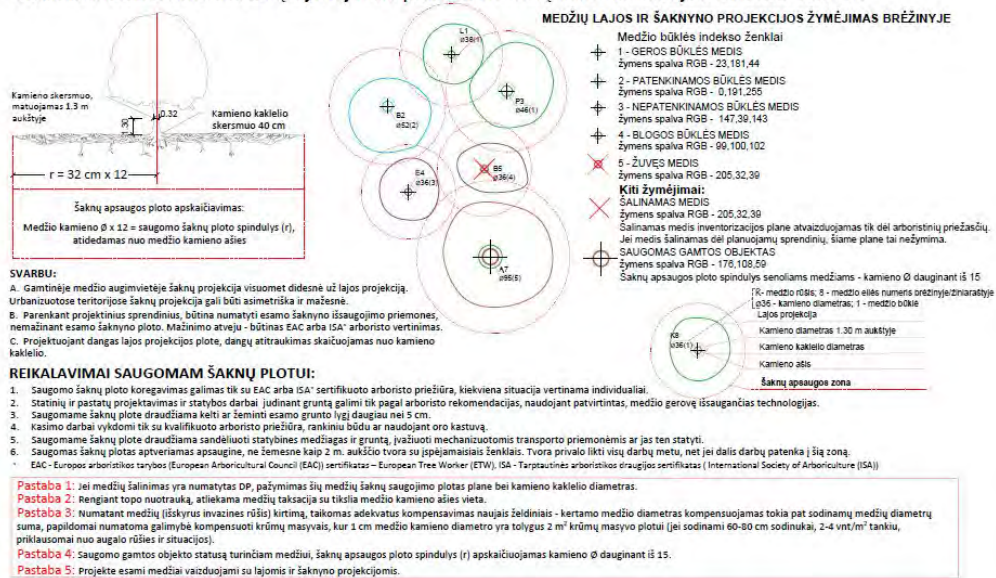
Gudobelē Nr.9	Nr.15 ir gudobelēs Nr.6-5-4
	

Ginalinis klevas Nr.7	Ginalinis klevas Nr.10
	



## Vertinimas atliktas pagal Vilniaus m. savivaldybės reikalavimus

### Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventORIZACIJOS lentelės sudėtis



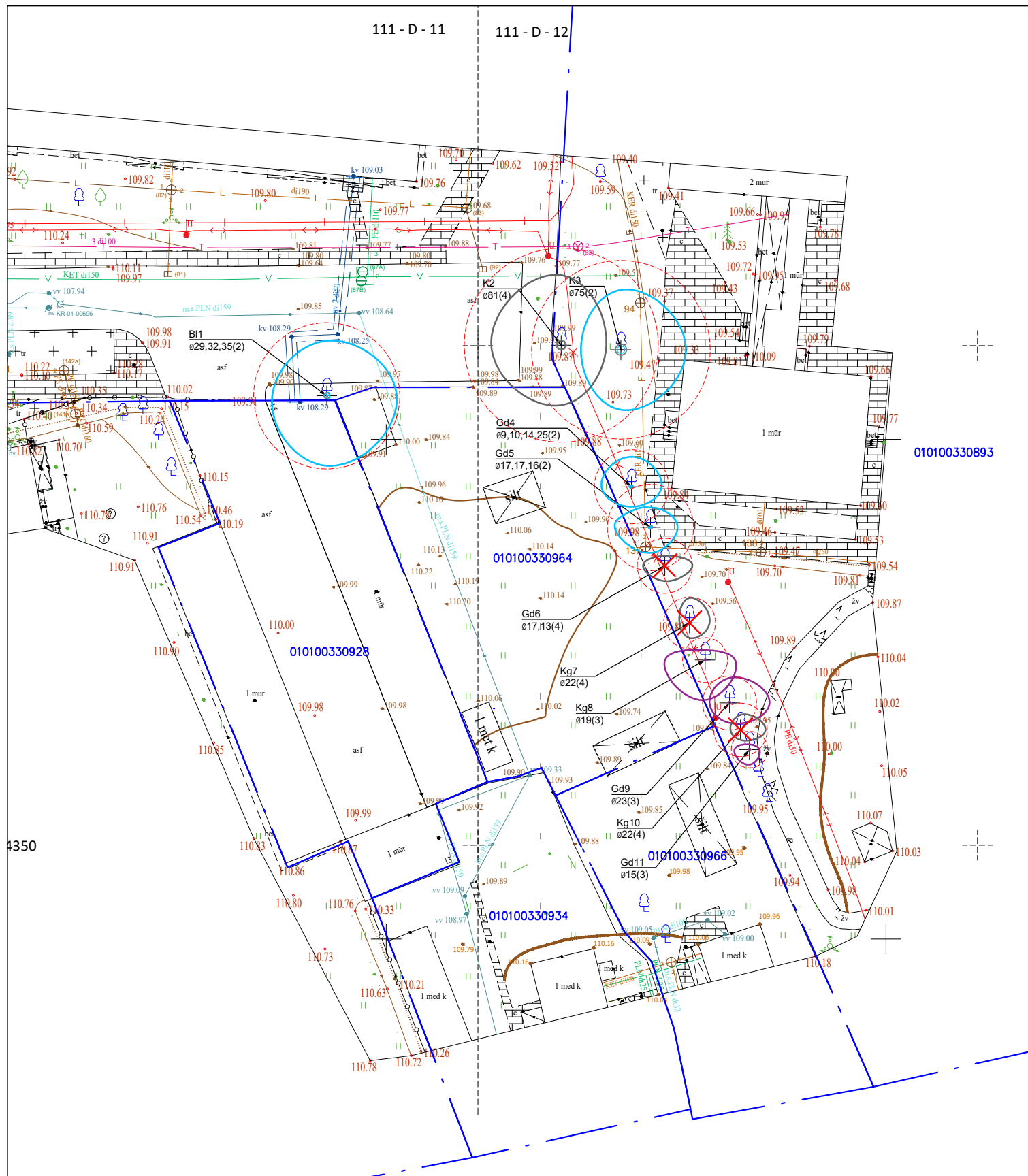
ŽPRV D. Ž.

At. Nr. ŽPV-17



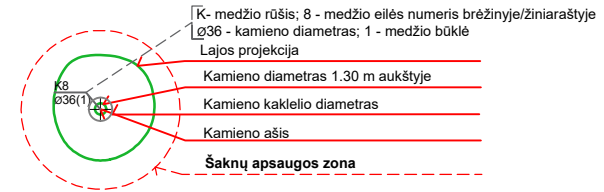
Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras cm 1.30 m aukštyje	Kamieno diametras ties kamieno kakleliu Øcm	Saugomo šaknų ploto spindulys (m)	Lajos projekcija Š,R,P,V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4,5	Medžių aukštis (m)	Abiotiniai / biotiniai veiksmi	Pastabos, Siūlomos/būtiniosios arboristinės/tvarkymo priemonės
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Blindė	Salix caprea	29, 32, 35	61	7.32	5.5, 7.0, 7.0, 5.5	2	12	Brandus medis, prie pamatų, netvarkingai genėta, arti pamatų, nedideli kamieno pažeidimai	Arboristinė priežiūra
2	Paprastasis klevas	Acer platanoides	81	97	9.71	7.0, 4.5, 6.0, 7.0	4	17	V formos laja, dvi skeletinės šakos, plyšimas, didelis puvinys, yra paviršinių šaknų	Arboristinis genėjimas,lajos redukcija, galimas sutvirtinimas dinamine jungtimi, stebėti
3	Paprastasis klevas	Acer platanoides	75	111	8.94	6.0, 6.5, 6.0, 4.0	2	17	Paviršinės šaknys, v formos kamienai, suaugę, užsigydytas plyšimas, nedidelės drevės	Arboristinė priežiūra
4	Grauželinė gudobelė	Crataegus oxyacantha	9, 10, 14, 25	31	3.72	3.0, 3.0, 2.0, 3.0	2	6	Daugiakamienė	Genėti, retinti
5	Grauželinė gudobelė	Crataegus oxyacantha	17, 17, 16	36	4.32	2.0, 2.5, 2.5, 3.0	2	6	Tanki laja, blogai genėta	Genėti, retinti
6	Grauželinė gudobelė	Crataegus oxyacantha	17, 13	23	2.76	1.0, 2.5, 1.5, 2.0	4	5	Daug sausų šakų, atšokusi žievė, puvinys, be perspektyvos	Siūlomas šalinimas
7	Ginalinis klevas	Acer ginnala	22	23	2.60	2.0, 2.5, 1.5, 1.0	4	4	Puvinys, plyšimas nuo skeletinių šakų iki kaklelio, atšokusi žievė, be perspektyvos	Siūlomas šalinimas

8	Ginalinis klevas	Acer ginnala	19	26	2.25	1.0, 3.0, 4.0, 4.0	3	6	Skurstanti laja, pasviręs, atšokinėjanti žievė, plyšimai, pažeidimai prie kaklelio	Srebėti
9	Grauželinė gudobelė	Crataegus oxyacantha	23	29	2.71	2.5, 4.0, 2.0, 2.0	3	6	Kamieno plyšimas, pasviręs, netvarkingai genėta	Genėti
10	Ginalinis klevas	Acer ginnala	22	27	2.68	1.5, 2.5, 1.0, 1.0	4	4	Plyšimas per visą kamieno aukštį, vidinis puvinys, be perspektyvos	Siūlomas šalinimas
11	Grauželinė gudobelė	Crataegus oxyacantha	15	22	1.83	0.5, 1.0, 1.5, 1.5	3	6	Netvarkinga, sutankėjusi laja, daug sausų šakų, skurdi laja	Retinti, genėti



**MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE**

- Medžio būklės indekso ženklai
- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS  
Žymens spalva RGB - 23,181,44
  - 2 - PATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS  
Žymens spalva RGB - 0,191,255
  - 3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS  
Žymens spalva RGB - 147,39,143
  - 4 - BLOGOS BŪKLĖS MEDIS  
Žymens spalva RGB - 99,100,102
  - 5 - ŽUVĘS MEDIS  
Žymens spalva RGB - 205,32,39
- Kiti žymėjimai:**
- ŠALINAMAS MEDIS  
Žymens spalva RGB - 205,32,39  
Šalinamas medis inventorizacijos plane atvaizduojamas tik dėl arboristinių priežasčių. Jei medis šalinamas dėl planuojamų sprendinių, šiame plane tai neįšymima.
  - SAUGOMAS GAMTOS OBJEKTAS  
Žymens spalva RGB - 176,108,59
  - Šaknų apsaugos plotas spindulys senoliams medžiams - kamieno Ø dauginant iš 15



**ŽELDINIŲ RŪŠIES TRUMPINIAI:**

- K - Klevas paprastas;
- Bl - Blindė;
- Gd - Gudobelė grauželinė;
- Kg - Ginalinis klevas

Darželio teritorijoje palei sklypo ribą auga gudobelių ir ginalinių klevų eilė. Dauguma jų nepatenkinamos ir blogos būklės. Du iš jų patenkinamos būklės. Reikalingas arboristinis tvarkymas, stebėseną. Du medžius siūloma šalinti. Klevai patenkinamos ir blogos būklės. Reikalingas arboristinis tvarkymas. Vieną klevą (blogos būklės) būtina sutvirtinti ir arboristiškai genėti. Blindė patenkinamos būklės.

— — — — — Kadastriiniai matavimai

Atestato Nr.					Piromonto g. 17, Vilnius	
ŽPV-17 29/2023	PV	D. Ž. M. Ž.		2024-02	ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJA M 1:500	Laida 0
Stadija	UŽSAKOVAS: UAB "Senojo miesto architektai"			OBJEKTO NR.: ŽI-2024-07		Lapas 1





VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS  
KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS SKYRIUS

Dianai Sabaliauskienei  
[diana@smartas.lt](mailto:diana@smartas.lt)

2024-08-  
į 2024-08-21

Nr. A655- /24(2.3.3.14E- KPA)  
Nr. E654-337/24(2.3.3.14E-KPA)

DĖL DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO PIROMONTO G. 17 STATYBOS  
PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ

Kultūros paveldo apsaugos skyrius gavo daugiabučio gyvenamojo pastato Piromonto g. 17 statybos projektinius pasiūlymus (projekto rengėja – UAB „Senojo miesto architektai“, projekto vadovė – I. Gečienė).

Informuojame, kad paveldosaugos požiūriu pateikti projektiniai pasiūlymai patikrinti ir jiems pritarta Reg. Nr. 24-116.

Patarėja, vykdanči skyriaus vedėjo funkcijas

Jolita Noreikienė

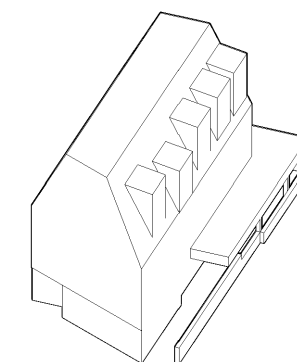
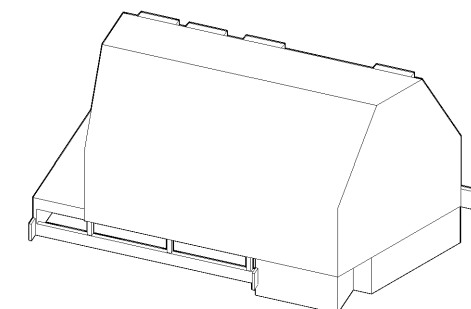
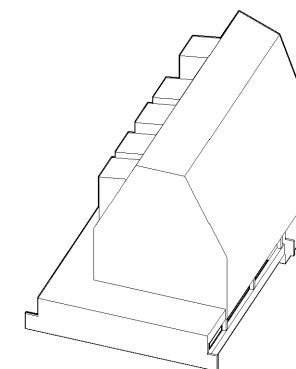
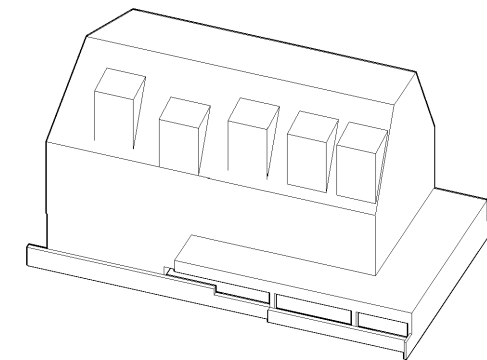
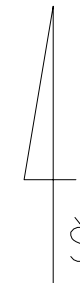
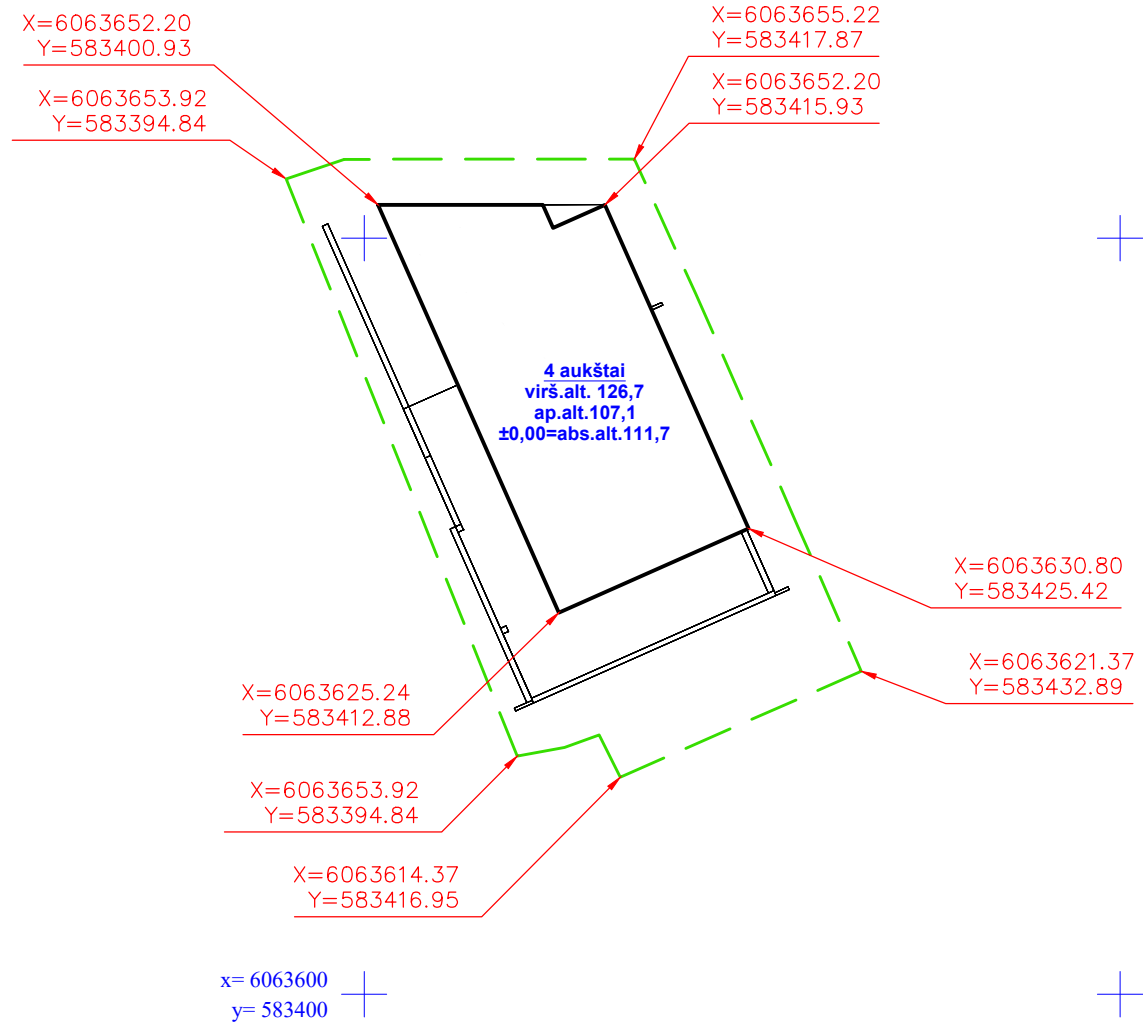
Darius Daunoras, tel.: (8 5) 211 2637, el. paštas: [darius.daunoras@vilnius.lt](mailto:darius.daunoras@vilnius.lt)

Šis atsakymas per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos gali būti skundžiamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius), Lietuvos administracinių ginčų komisijai (Vilniaus g. 27, LT-01402 Vilnius) ar Regionų administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Dėl pareigūnų piktnaudžiavimo, biurokratizmo ar kitaip pažeidžiamų žmogaus teisių ir laisvių viešojo administravimo srityje skundas gali būti paduodamas Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstaigai (Gedimino pr. 56, LT-01110 Vilnius) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo nustatyta tvarka per vienus metus nuo skundžiamų veiksmų padarymo ar skundžiamo sprendimo priėmimo dienos.

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO PIROMONTO G. 17 STATYBOS PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-08-23 Nr. A655-658/24(2.3.3.14E-KPA)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Jolita Noreikienė, Laikiniai vykdanči Kultūros paveldo apsaugos skyriaus vedėjo funkcijas, Kultūros paveldo apsaugos skyrius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	JOLITA NOREIKIENĖ LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-08-23 15:06:05 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-08-23 15:06:22 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-01-28 10:32:18 – 2025-01-26 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.74.2
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-08-23 15:52:15)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2024-08-23 15:52:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“



UAB „ID Vilnius“  
GIS sk.  
2024 08 28  
Nr. PP\_2640


**ALTITUDŽIŲ REIKŠMĖS:**

Nr.	Aprašymas	Reikšmė (metrais)
1.	Vidutinė žemės paviršiaus alt. ties pastato statybos zona	~109,9
2.	Pastato +/-0,00 alt.	~111,7
3.	Stogo viršus	~126,7*
4.	Automobilių saugojimo aikštelės stogo viršus	~112,1

\* - stogų parapetų altitudės. Kaminams papildomai rezervuojama ~ 0,5 m.  
Pastato aukštis tikslinamas Techninio projekto rengimo metu.

--- SKLYPO RIBA

PASTABA: \* - užstatymo aukštingumas metrais, nurodytas nuo statybos zonos vidutinio paviršiaus alt.

0	2024-08	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI" Maironio g. 11, Vilnius, tel. 8 52 626113 el. p.: smartas@smartas.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:
A1596	SPV. SP PDV I. GEČIENĖ	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO PIROMONTO G. 17, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS
		DOKUMENTO PAVADINIMAS:
		PROJEKTUOJAMO PASTATO 3D MODELIS, M1:500
		LAIDA
		0
LT	STATYTOJAS: Fiz.asmenys R.L., V.M., J.M.	DOKUMENTO ŽYMUO: SMA-23/38-PP-GIS
		LAPAS
		LAPŲ
		1
		1