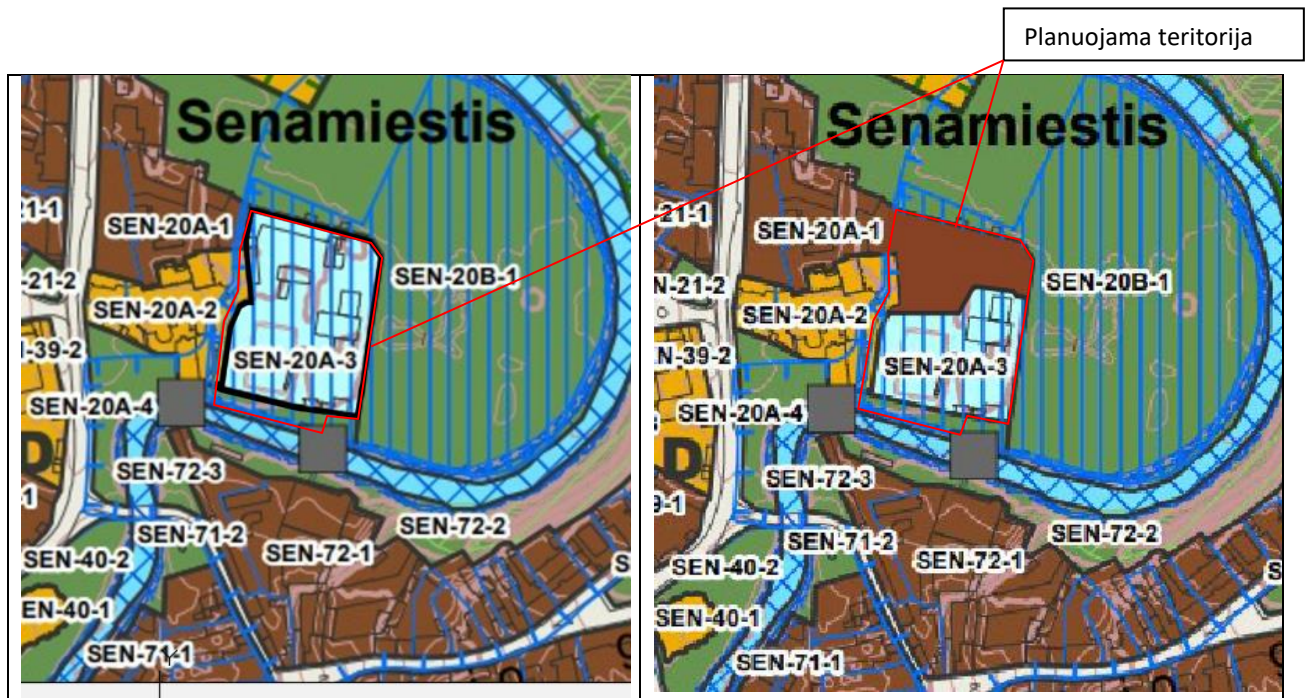


4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į tris funkcines zonas: žemės sklypas Maironio g. 12 į vandenviečių funkcinę zoną (teritorija SEN-20-A), valstybinė žemė (esamas privažiavimas į sklypus) į specializuotų kompleksų teritoriją (teritorija SEN-20A-2) ir valstybinė žemė (Šv. Brunono Bonifaco g.) į intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną (teritorija SEN 20B-1). Žemės sklypui Maironio g. 12 Bendroju planu nustatyta funkcinė zona neatitinka esamos padėties – 2022 m. gruodžio 8 d. Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-561 „Dėl Vilniaus miesto Sereikiškių požeminio vandens apsaugos zonos projekto patvirtinimo“ buvo patikslinta Vilniaus (Sereikiškių) požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona, kuri sumažėjo ir vandenvietės griežto režimo juosta nebepatenka į SEN-20A-3 funkcinę zoną (kurioje yra planuojamas sklypas), todėl tikslinga pakoreguoti funkcinės zonos dydį. Žemės sklypas yra strategiškai patogioje ir didelį potencialą turinčioje vietovėje. Aplinkinėse teritorijose vyrauja Pagrindinio centro funkcinė zona. Arčiausiai Žemės sklypo yra funkcinė zona SEN-20A-1, todėl tikslingiausia pratęsti šios funkcinės zonos ribas Žemės sklypo daliai. Pagrindinio centro zona priskiriama Centro zonai, *tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.*



Įstrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio
Planuojamos teritorijos funkcinė zona SEN-20A-3

Keičiama neatitinkanti esamos padėties funkcinė zona iš
SEN-20A-3 į SEN20A-1

Kvartalo numeris SEN-20-A	Kvartalo numeris SEN-20-A
Funkcinės zonos numeris SEN-20-A-3	Funkcinės zonos numeris SEN-20A-1

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Funkcinės zonos pavadinimas Vandenviečių zona	Funkcinės zonos pavadinimas Pagrindinio centro zona
Teritorijos naudojimo tipas VV – vandenvietė	Teritorijos naudojimo tipas GC – mišri centro teritorija; GM – mišri gyvenamoji teritorija; PA – paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita
Galimi žemės naudojimo būdai I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Galimi žemės naudojimo būdai G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K – komercinės paskirties objektų teritorijos; V – visuomeninės paskirties teritorijos; R – rekreacinės teritorijos; B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – atskirųjų želdynų teritorijos
Funkcinės zonos plotas, ha 12720	Funkcinės zonos plotas, ha 11142 + 12720 = 23862
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -	Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai. -, 14	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai. -, 20
Užstatymo tipas kt - kitas	Užstatymo tipas kt - kitas
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0,5	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 3,0
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40%	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80%
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, kv. m -	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, kv. m -
Didžiausias būstų skaičius sklype -	Didžiausias būstų skaičius sklype -
Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) 50	Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) 80
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m -	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m 600
Tekstinio reglamento Nr. 04; 18; 32; 35	Tekstinio reglamento Nr. 04;05;09;10;18;32;35
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas Prioritetinė plėtros teritorija	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros plėtros įmokos zona -	Infrastruktūros plėtros įmokos zona 1
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona -	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona 1

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Tekstinių reglamentų aprašymas: **04** - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą; **05** - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; **09** - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; **10** - Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus; **18** - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); **32** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; **35** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas funkcinei zonai SEN-20-A galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Pagal specialiojo plano sprendinius artimiausi dviračių takai yra numatyti Maironio gatvėje. Planuojama teritorija su šia gatve nesiriboja ir įtakos specialiojo plano sprendiniams neturi.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija patenka į specialiajame plane pažymėtą saugomų teritorijų (kultūros vertybių ir gamtinių teritorijų) zoną, kurioje specialiuoju planu sprendiniai nebuvo nustatyti.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui (T00082128), Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijai, 2017-09-14, Nr. 30-2314. Pagal Specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Rengiant statybos projektus, sprendiniai turi atitikti specialiojo plano sprendinius, arba gali būti pritaikytos specialiajame plane numatytos išimtys: „1. *Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą) yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento*“, „7. *Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentai, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi*“.

4.1.1.5 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemai T00060113 (000132002791), 2011-07-19. Artimiausi schemas sprendiniai yra Maironio gatvėje, kuri su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamos teritorijos sprendiniai schemas sprendiniams įtakos neturi.

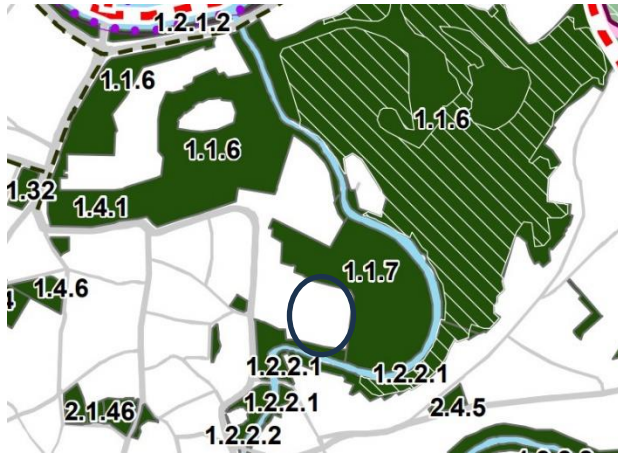
4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Įvertintos 2023-03-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG266243:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės. Planuojama teritorija yra senamiestyje, t.y - urbanizuotoje miesto centro zonoje. Planuojamas žemės sklypas Maironio g. 12 (kadastro Nr. 0101/0041:132) šiaurinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su Sereikiškių parko Bernardinų sodo (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:217, adresas – Maironio g. 2A), pietinėje pusėje – su Šv. Brunono Bonifaco gatve, už kurios teka Vilnelė, vakarinėje pusėje – su laisvos valstybinės žemės siaura juosta, skirta privažiavimui, už kurios Vilniaus Šv. Pranciškaus Asyžiečio (Bernardinų) bažnyčios teritorija (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:191, adresas – Maironio g. 6 ir Maironio g. 10), šiaurės vakarinėje pusėje – su Vilniaus dailės akademijos teritorija (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:104, adresas Maironio g. 2 ir Maironio g. 4). Nagrinėjamas kvartalas yra polifunkcinis. Jame dominuoja visuomeninė (religinė, mokymo), rekreacinė, komercinė, paslaugų paskirtys.

4.1.2.2 Įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Planuojama teritorija ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų teritorija Nr. 1.1.7 – Sereikiškių parko teritorija, priskiriama centrinių želdynų: parkų, botanikos sodų teritorijoms. Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į intensyviai naudojamų želdynų teritoriją Nr. 1.2.2.1 – Vilnios upės pakrantės nuo Drujos g. tilto iki žiočių (dešiniajame krante). Šis želdynas priskiriamas centrinių želdynų: jungčių teritorijoms.

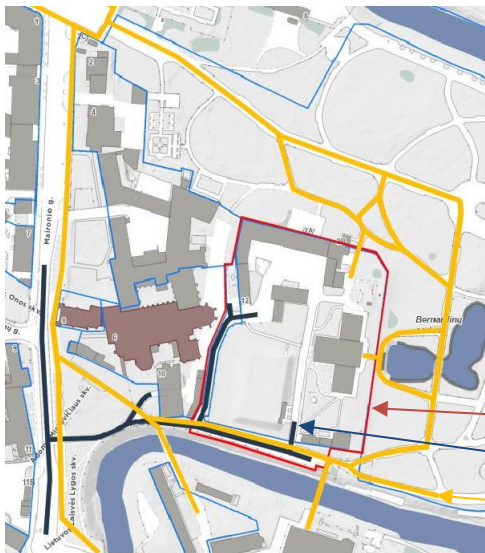


Detaliojo plano sprendiniais paliekami esami pėsčiųjų ryšiai į teritoriją Nr. 1.1.7 šiaurinėje ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėse, o želdynų teritorijoje Nr. 1.2.2.1, patenkančioje į planavimo ribas yra esama Šv. Brunono Bonifaco gatvė (Ds kategorijos akligatvis), kuriam detaliojo plano sprendiniais yra nustatomos raudonosios linijos. Vėlesnėse projektavimo stadijose siūloma maksimalų dėmesį skirti pėsčiųjų ir dviračių eismui ir želdiniams, paliekant nepertraukiamą želdynų jungtį palei Vilnelę.

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse 2023 m atlikta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Sužymėti ir įvertinti iš viso 104 planuojamoje teritorijoje ir greta jos augantys medžiai. Medžiai, kuriems gali turėti įtakos detaliojo planu numatomi užstatymo sprendiniai, t.y - planuojamos statybos ribos ir statybos zona priartėja prie esamų medžių ar esamas medis patenka į požeminio užstatymo zoną įvertinti papildomai. Dvylikai medžių atliktas papildomas vertinimas ir pateikta arboristo išvada dėl medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais Maironio g. 12 sprendiniais. Ši informacija pateikta detaliojo plano sprendinių prieduose.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratinkų ir autotransporto infrastruktūra. Į planuojamą teritoriją autotransportu patenkama vieninteli esamu privažiavimu – Šv. Brunono Bonifaco g. akligatviu. Yra du esami įvažiavimai į Maironio g. 12 sklypą - oš pietinės ir iš vakarinės pusės. Šie sprendiniai nekeičiami, tik nustatomos Ds kategorijos Šv. Brunono Bonifaco g. raudonosios linijos ir jų ribose suformuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų 899 kv.m ploto žemės sklypas

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



Nr.2. Esamam privažiavimui valstybinėje žemėje, esančioje palei sklypo Maironio g. 12 vakarinę pusę planuojamas 675 kv.m ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypas Nr. 3.

Pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra numatoma taip, kaip yra įrengta šiuo metu. T.y – į greta esantį Sereikiškių parką ir iš jo yra įrengti esami pėsčiųjų – dviračių takai pietinėje, rytinėje ir šiaurinėje pusėse.

Planuojama teritorija

Autotransportas

Pėstieji ir dviračiai

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojama teritorija yra senamiestyje šalia išraiškingos architektūros saugomų pastatų (vertikalių) Vilniaus Šv. Pranciškaus Asyžiečio (Bernardinų) bažnyčios, Šv. Onos bažnyčios. Planuojamoje teritorijoje valdos (sklypo) užstatymo (morfologinis) tipas yra KU – komponentinis užstatymas. planuojama teritorija, patenka į „Viduramžių miesto“ teritoriją, kurioje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai – viduramžių miesto kvartalų dalys. Šios teritorijos tvarkymo prioritetai – urbanistinių struktūrų konservavimas, prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai.



4.1.2.6 Viešosios erdvės yra į planuojamą teritoriją patenkančios valstybinės žemės ribose, privati erdvė yra sklypo Maironio g. 12 viduje. Situacija yra susiformavusi, nekeičiama, nes planuojama teritorija yra senamiesčio saugomoje teritorijoje.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama, planuojamame Maironio g. 12 sklype numatant skirtingų reglamentų zonas skirtingam teritorijų naudojimui būdai atskirti. Su vandenvietės veikla susijusioje teritorijoje numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdas, likusioje dalyje numatomas komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

4.1.2.8 Vilniaus gatvių standartas nevertinamas, nes į planuojamą teritoriją patenka esama senamiesčio gatvės (akligatvio) atkarpa, kuriai keliami paveldosaugos reikalavimai.

4.1.2.9 Planuojamas sklypas pilnai užstatytas pastatais ir aprūpintas visa reikalinga inžinerine infrastruktūra. Įvertinus galimą inžinerinių poreikių padidėjimą, detaliojo plano sprendiniuose pateikiami inžinerinių tinklų sprendiniai, kurie gali būti tikslinami statybos projekto metu.

4.1.2.10. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas, įrengtas iš Maironio gatvės esama Šv. Brunono Bonifaco gatve (akligatviu) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Naujų eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonių nenumatoma, nes nenumatoma nauja plėtra. Pagal poreikį eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.2.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas. Tokiu atveju taikoma Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajame plane numatyta išimtis: *Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą) yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.*

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamo žemės sklypo Maironio g. 12, kadastro Nr. 0101/0041:132 ribos ir plotas nekeičiamas. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 12779 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretūs žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų (K) sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) 1.1, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) 1.2;

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 13,7 m statybos zonoje SZ.3, kitur iki 8 m (statybos zonose SZ.1, SZ.2, SZ.4 ir SZ.5), absoliuti aukščio altitudė 109,1 m statybos zonoje SZ.3, kitur iki 103,4 m. Statybos zonoje SZ.3 nurodomi pastato aukščio reglamentai pagal esamą pastato aukštį. Statybos zonose SZ.1, SZ.2 esamas stogo kraigo aukštis 6,97 m., detaliojo plano sprendiniais numatomas didžiausias leidžiamasis užstatymo aukštis 8 m. iki stogo kraigo;

Žemės sklypo užstatymo tankis – 30 % (reglamentinėje zonoje 1.1 - 36%, reglamentinėje zonoje 1.2 – 26%);

Žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,3 (reglamentinėje zonoje 1.1 - 36%, reglamentinėje zonoje 1.2 – 26%);

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Užstatymo tipas – komponentinis (KU) užstatymas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype 20%;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai statybos zonoje SZ.3 (pagal esamą užstatymą), 1-2 aukštai statybos zonose SZ.1, SZ.2, SZ.4 ir SZ.5. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendiniais, „pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus ir antresoles“, nurodytas aukštų skaičius reiškia nuo vieno aukšto iki trijų aukštų (2003 m. rekonstrukcijos metu užstatytas trečiasis aukštas) arba iki dviejų aukštų su mansarda ar pastoge, 1 – 2 reiškia iki vieno aukšto su mansarda ar pastoge.

Statinių paskirtys - Negyvenamieji pastatai: administracinės, maitinimo paskirties pastatai, vandenvietės paskirties pastatai ir statiniai, sklypo dalyje 1.1 - Negyvenamieji pastatai: administracinės, maitinimo paskirties pastatai, sklypo dalyje 1.2 - Negyvenamieji pastatai: vandenvietės paskirties pastatai ir statiniai.

Sąlyginis didžiausias leistinas nelaidžių dangų kiekis sklype Nr. 1 - 62% (sklypo dalyje Nr. 1.1 - 80%, sklypo dalyje Nr. 1.2 - 50%), kurį viršijus taikomos kompensacinės priemonės teisės aktų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Paveldo Tvarkybos Reglamento PTR 2.13.01:2022 "Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba" nustatytais reikalavimais, požeminis užstatymas galimas tik įvertinus atliktus teritorijos žvalgomouosius tyrimus ir gavus archeologo išvadą

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamo žemės sklypo Maironio g. 12, kadastro Nr. 0101/0041:132 daliai, kuri laikoma **žemės sklypu Nr.1**, kurio plotas 12779 kv. m, nustatoma komercinė paskirtis atitinka Bendrojo plano funkcinės zonos SEN-20A-1 nustatytus reglamentus. Šios funkcinės zonos teritorija ribojasi su planuojama teritorija. Siekiant užtikrinti darnų teritorijos vystymąsi, teritorijos vientisumą, tolygumą, planuojama teritorija koreguojant būtent funkcinę zoną SEN-20A-1. Tai arčiausiai planuojamos teritorijos esanti zona, todėl bus užtikrintas teritorijos nuoseklumas. Aplinkybė, kad pratęsiama būtent funkcinė zona SEN-20A-1 numatyta ir detaliojo plano tiksluose ir uždaviniuose.

4.1.3.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 899 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

4.1.3.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.3**, kurio plotas 675 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.4. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Rengiant statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, vaikų žaidimo aikštelėms, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę; 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo ar jo dalies; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas; 6. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės kaliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus; 7. Viso planuojamo žemės sklypo Nr. 1 ribose, įskaitant ir tose sklypo dalyse, kurioms nenustatoma statybos zona, galima inžinerinių statinių neturinčių stogo (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechnikos statinių ir kitų inžinerinių statinių) statyba; 8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus; 9. Brėžinys parengtas ant 2023 m. kovo mėn. parengtos ir suderintos toponuotraukos, Nr. TIIS1-20230310-016895.

4.1.4 Susisiekimo infrastruktūra.

Planuojama teritorija yra senamiestyje, tarp Vilnelės, Sereikiškių parko, Vilniaus Šv. Pranciškaus Asyžiečio (Bernardinų) bažnyčios teritorijos (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:191, adresas – Maironio g. 6 ir Maironio g. 10) ir Vilniaus dailės akademijos teritorijos (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:104, adresas Maironio g. 2 ir Maironio g. 4). Į planuojamą teritoriją autotransportu

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

patenkama vieninteliu esamu privažiuoju – Šv. Brunono Bonifaco gatve (akligatviu, kuris yra naudojamas tiek autotransportui, tiek dviračių eismui, tiek pėsčiųjų judėjimui.

Detaliojo plano sprendiniais esama susisiekimo struktūra nekeičiama. Kadangi po detaliojo plano įgyvendinimo, numatoma komercinė veikla padidėja nežymiai, padidėjimas sudaro apie 480 kv.m papildomo komercinio ploto (esamas yra apie 1160 kv.m), automobilių srautas į planuojamą teritoriją padidės taip pat labai nežymiai. Kaip ir dabar į planuojamą teritoriją bus patenkama iš C kategorijos Maironio gatvės Šv. Brunono Bonifaco gatve, kuriai į planavimo ribas patenkančioje dalyje nustatomos gatvės raudonosios linijos bei suformuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės naudojimo būdo sklypas Nr.2. Į planuojamos teritorijos šiaurinę dalį kaip ir dabar bus patenkama vakarinėje pusėje esančiu privažiuoju, kuris detaliojo plano sprendiniais formuojamas kaip susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės naudojimo būdo sklypas Nr.3.

Planuojamoje teritorijoje atstumas tarp planuojamų Šv. Brunono Bonifaco gatvės raudonųjų linijų dėl esamos situacijos negali būti vienodas. Nes tai yra susiformavusi senamiesčio struktūra, kurią apriboja esamas užstatymas bei Vilnelės krantinė. Nustatomų Šv. Brunono Bonifaco gatvės raudonųjų linijų plotis vakarinėje dalyje yra 7,92m, rytinėje dalyje – 14,2 m. Šis praplatėjimas pakankamas akligatvio apsisukimo aikštei įrengti. Šv. Brunono Bonifaco gatvei nustatoma Ds kategorija.

Planuojamoje teritorijoje stovėjimo vietos privalo būti įrengtos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Detalioju planu konkretūs automobilių stovėjimo sprendiniai neatliekami, tai bus padaryta vėlesnėse projektavimo stadijose.

4.1.5 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Įvertinus esamą situaciją, t.y – planuojama teritorija apstatyta pastatais ir aprūpinta visomis reikalingomis inžinerinėmis komunikacijomis, teritorijoje daug požeminių inžinerinių tinklų ir su jų apsaugos zonomis, rengiant detalų planą, užsakytos ir gautos inžinerinių tinklų dalių teritorijų planavimo sąlygos, nes įgyvendinant detaliojo plano sprendinius dėl numatomo požeminio užstatymo dalių tinklų numatoma iškelti, taip pat dėl numatomo papildomo ploto, šiek tiek didėja inžinerinių resursų poreikis.

Geriamojo vandens teikimas.

Vandentiekio dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-03-24 pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG269925.

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamų d 500 mm vandentiekio tinklų sklype, šul.Nr.239 (x=6061553, y=583570). Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, esamų kamerų – rekonstrukcijas pagal poreikį, bei esamų vartotojų perjungimą.

Lauko gaisrų gesinimas 30 l/s, vidaus gaisrų gesinimas 25 l/s, planuojamas iš numatomų priešgaisrinių talpų, įrengiamų sklypo ribose. Talpų dydis, jų pozicionavimas sklype, sprendžiamas statybos projekto stadijoje, parengus gaisrinės saugos koncepciją.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 24.0 m³/diena, 4.46 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 30 l/s, vidaus gaisrų gesinimui – 25.0 l/s.

Buitinių nuotekų tinklai.

Nuotekų dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-03-24 pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG269925.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 150 mm nuotekų tinklus sklype. Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant statybos projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų. Buitinių nuotekų kiekis - 24.0 m³/dieną, 4.46 m³/val.

Lietaus nuvedimas

Paviršinių nuotekų dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-17 UAB „Grinda“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG268829.

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, automobilių saugyklos, planuojamos teritorijos, planuojama nuvesti į sklype esančius paviršinių nuotekų tinklus.

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.

Statybos projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams numatyti paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimą (infiltracija). Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, paviršines nuotekas nuvesti į sklype esančius paviršinių nuotekų tinklus.

Šilumos tinklai.

Šilumos tiekimo dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-17 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG268818.

Šilumos poreikis šildymui – 0.115 MW;

Šilumos poreikis karštam vandeniui – 0.154 MW;

Suminis šilumos poreikis – 0.269 MW.

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie nekanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø 76.1. Prisijungimo taškas – tarp ŠK92467-04 pastato Maironio g. 12.

Elektros tinklai.

Elektros dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-28 AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG270429.

Visi planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra aprūpinti elektra. Naujų pastatų statyti neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje esančiame sklype Maironio g. 12 yra esama transformatorinė TR-739. Statybos projektų stadijoje, esant poreikiui, numatyti rekonstruojamų pastatų aprūpinimą elektra iš esamos transformatorinės TR-739. Esant poreikiui, numatyti 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus nuo transformatorinės TR-739, numatyti servitutus bei spręsti dėl esamos transformatorinės TR-739 pakeitimo į didesnio gabaritų transformatorinę. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų. Rengiant statybos projektus, gauti prisijungimo sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklai.

Elektroninių ryšių dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-20 Telia Lietuva, AB pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG269161.

Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra aprūpinti elektroniniais ryšiais. Esamiems elektroninių ryšių tinklams yra nustatytos apsaugos zonos, planuojamoje teritorijoje taikomos atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Statybos projektų stadijoje, esant poreikiui, numatyti

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

rekonstruojamų pastatų aprūpinimą elektroniniais ryšiais, esant poreikiui, numatyti elektroninių ryšių tinklų iškėlimą, tam gavus prisijungimo / perkėlimo sąlygas.

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

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2023-03-27 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG270104 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.6.2 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklai įrengti bei planuojami prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai laikantis norminių reikalavimų bus numatyti statinių statybos projekto stadijoje.

4.1.6.3 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Planuojama teritorija yra saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijoje, kurioje yra griežtai reglamentuojama esamų pastatų apsauga. Naujų pastatų statyba negalima, numatomas tik rekonstravimas apjungiant esamus pastatus, išplečiant požeminę dalį, įrengiant apie 1 m. aukštesnius šlaitinius stogus ir pan. Kadangi aplinkui planuojamą teritoriją nėra gyvenamųjų namų, nauji pastatai neplanuojami, o numatoma pastatų paskirtis nebus gyvenamoji, insoliacijos skaičiavimai nerengiami.

4.1.6.4 Automobilių stovėjimo vietas numatoma įrengti požeminėje automobilių saugykloje, laikantis teisės aktų reikalavimų, užtikrinant saugius atstumus nuo įvažiavimo į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę iki visuomeninės paskirties pastatų langų. Gyvenamosios paskirties pastatų neplanuojama, aplinkui taip pat nėra esamų gyvenamųjų namų.

4.1.6.5 Planuojamoje teritorijoje, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, planuojamas komercinio ploto padidėjimas apie 480 kv.m. (esamas komercinio užstatymo yra apie 1160 kv.m). Atitinkamai, automobilių stovėjimo vietų skaičius padidės 19 vnt. Esant tokiam nežymiam transporto srauto padidėjimui, triukšmo ir oro taršos įtaka nepasikeis. Todėl detalesni triukšmo ir oro taršos skaičiavimai netikslingi ir neatliekami.

4.1.6.6 Planuojamoje teritorijoje sklypo dalyje Nr. 1.2 yra vandenvietės pastatų ir įrenginių, tačiau 2022 m. gruodžio 8 d. Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-561 „Dėl Vilniaus miesto Sereikiškių požeminio vandens apsaugos zonos projekto patvirtinimo“ buvo patikslinta Vilniaus (Sereikiškių) požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona, kuri sumažėjo ir vandenvietės griežto režimo juosta nebepatenka į planuojamos teritorijos ribas. Tačiau planuojamai teritorijai yra taikomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Kadangi planuojama teritorija yra senamiestyje, taikomos kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Dėl esamų inžinerinių komunikacijų planuojamoje teritorijoje taikomos šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis

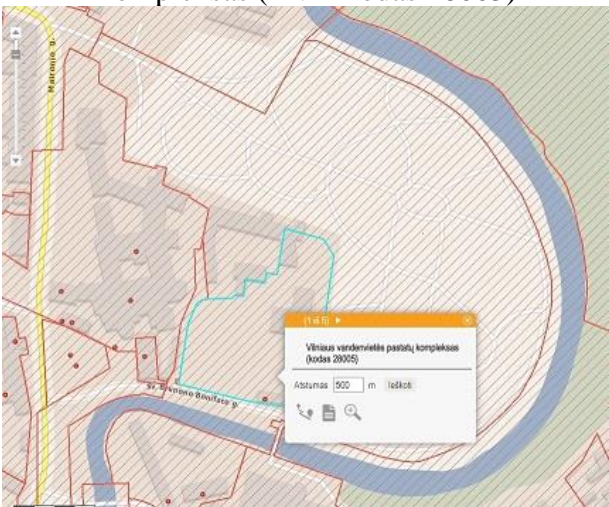
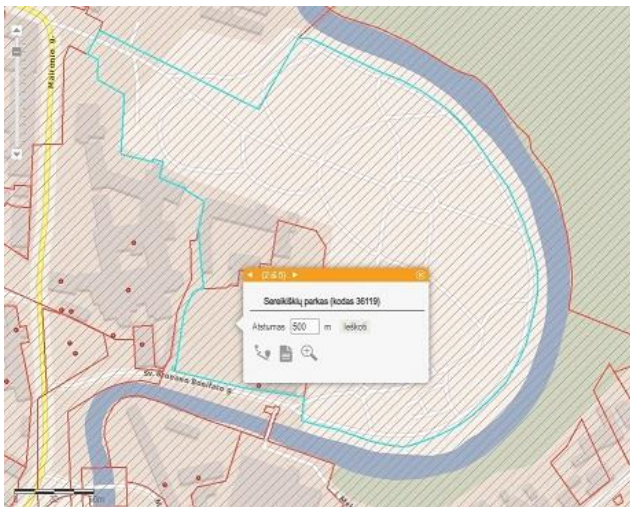
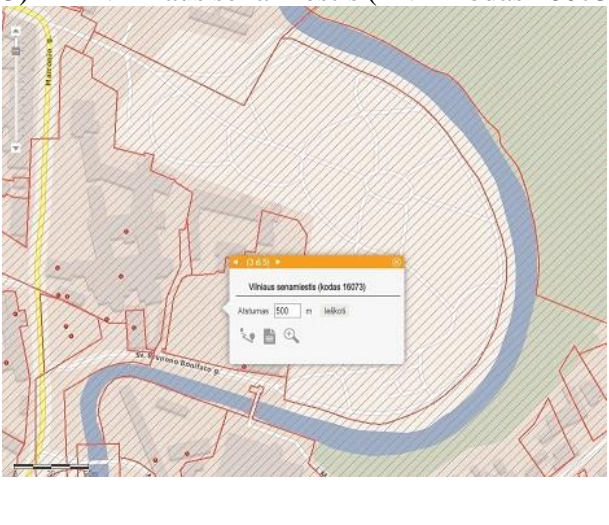
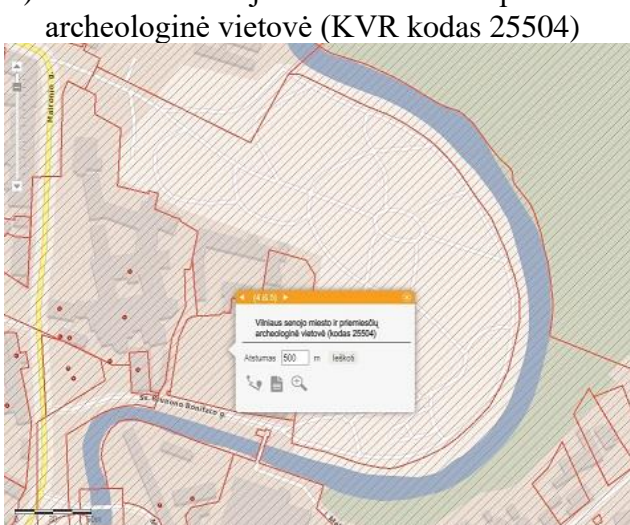
Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), specialiosios sąlygos bei aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Naujų ūkinių komercinių veiklų, kurioms turėtų būti nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vykdyti neplanuojama.

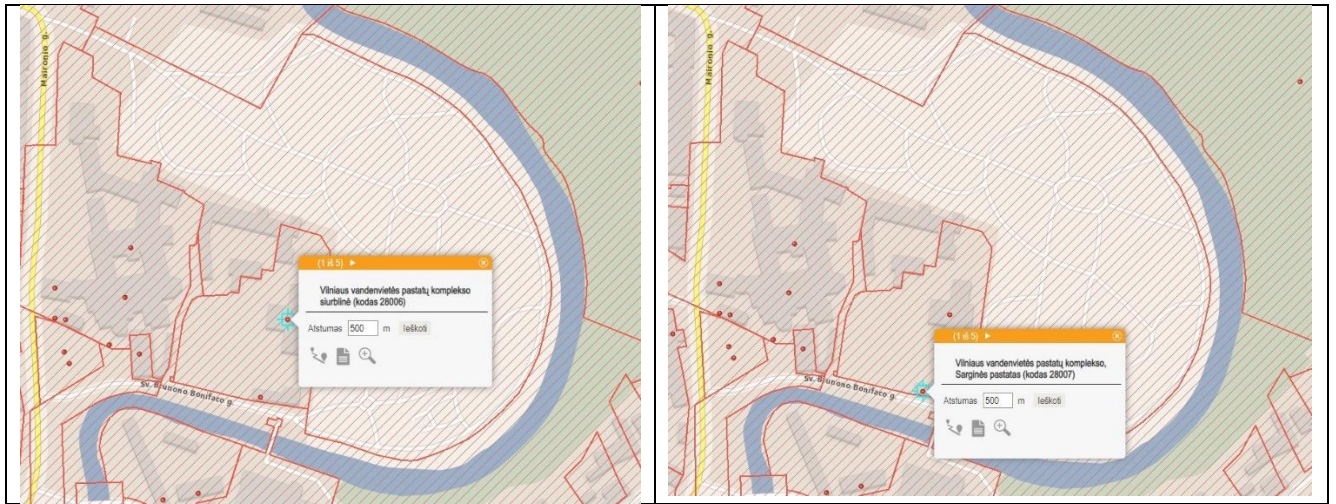
4.1.7 Paveldosauginė dalis.

Vadovaujantis 2023-06-29 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG284062detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

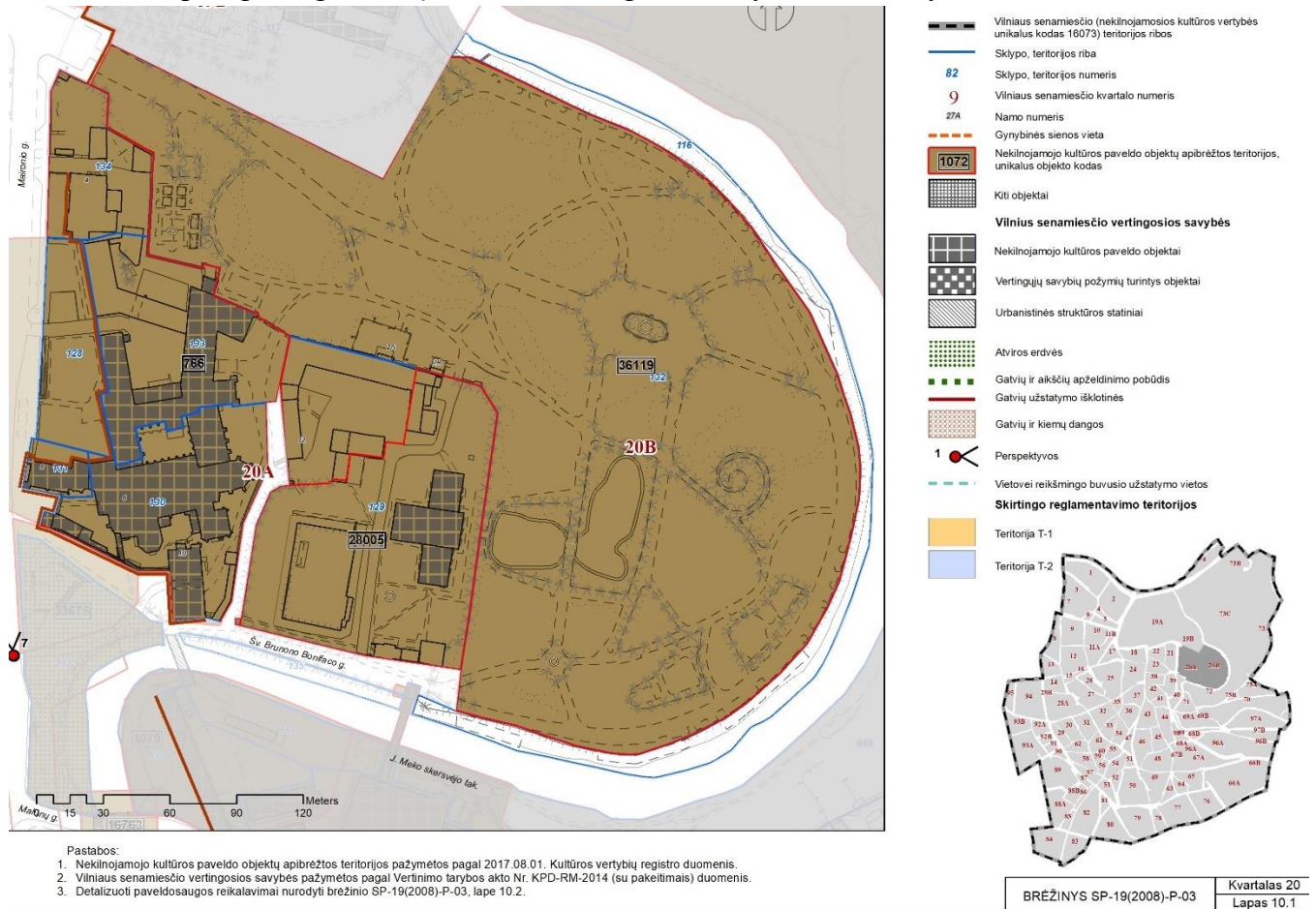
Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į saugomas kultūros vertybių teritorijas ar jų apsaugos zonas:

<p>1) Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas (KVR kodas 28005)</p> 	<p>2) Sereikiškių parkas (KVR kodas 36119)</p> 
<p>3) Vilniaus senamiestis (KVR kodas 16073)</p> 	<p>4) Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (KVR kodas 25504)</p> 
<p>5) Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso siurblinė (KVR kodas 28006)</p>	<p>6) Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso Sarginės pastatas (KVR kodas 28007)</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



Pagal Vilniaus senamiesčio reglamentą (Žin.,2004, Nr. 25-774), sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio II zoną „Miestas“, priskiriamas 20A kvartalui. Pagal šiuo metu galiojančią Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentą šiame kvartale galimi statybos bei tvarkybos darbai:



Detalizuoti paveldosaugos reikalavimai statinių, teritorijų ir želdynų tvarkymui:

DETALIZUOTI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI STATINIŲ, TERITORIJŲ IR ŽELDINIŲ TVARKYMU

SP sklypo/ žemės ploto Nr.	Senamiesčio dalies Nr.	Kvartalo Nr.	Teritorija	Adresas	Užstatymo tipas (morfotipas)	Paveldosaugos reikalavimai statiniams ir želdiniams						
						Leistinas pastatų aukštis (USS aukštis / kitų objektų aukštis)	Leistinas užstatymo tankis (procentais)	Kultūros paveldo objektai	Kultūros paveldo statiniai		Teritorija, želdiniai	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12
MIESTAS - 2 DALIS												
128	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	-	KU	e	e	-	-	-	-	-

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

129	II	20A	Vertybės o.u.k. 28005	Maironio g. 12	KU	e	e	a1	-	-	-	-
130	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 6, 10	KU	e	e	a1	-	-	-	-
131	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 8	KU	e	e	a1	-	-	-	-
133	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 6	KU	e	e	a1	-	-	-	-
134	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 2, 4	KU	e	e	a1	-	-	-	-
BERNARDINŲ SODAS												
116	III D2	20b	T1	-	-	-	-	-	-	-	-	c1, c3
132	III D2	20b	Vertybės o.u.k. 36119	Maironio g.	-	-	-	-	-	-	-	-

REGLAMENTŲ, KODŲ REIKŠMĖS

Reglamentuojami elementai	Kodas	Paveldosaugos reikalavimai
Kultūros paveldo objektai	a1	Paveldosaugos reikalavimai nustatomi individualiuose arba tipiniuose apsaugos reglamentuose.

UŽSTATYMO TIPAI:

- PP perimetris-posesijinis
- PR perimetris-reguliarus
- KU komponentinis

KITI SUTRUMPINIMAI:

- e esamas pastatų aukštis, užstatymo tankis nedidindamas, galimas keitimas, pagrįstas tyrimų duomenimis

Pagal Sereikiškių parko, vadinamo Bernardinų sodu (KVR kodas 36119) vertingųjų savybių sąrašą, planuojamame sklype taikoma vertingosios savybės - buvusio komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos – ūkinių pastatų fragmentai teritorijos vakarinėje dalyje (pagal architektūros tyrimų duomenis – saugomas kapitalinių sienų tinklas XVIII a. vid. – XX a. per. I pusė, šiauriniame ir vakariniame fasaduose išlikusios istorinės langų angos ir langų skaidymo tipas.

SEREIKIŠKIŲ PARKAS, VAD. BERNARDINŲ SODU (36119)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS BEI APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANAS, LAPAS 2
Vilniaus m., Vilniaus r. sav.



Sutartiniai ženklai:

- 1 (73) Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtas teritorijos ribos
- 1 Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
- 1 Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančios vertingosios savybės
- 1 Teritorijoje esantys kultūros paveldo objektai
- 1 Tvorą
- 1 Kelių, telpų trasos
- 1 Vandens telkiniai
- 1 Teritorijoje esantys kiti objektai
- 1 Greita esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
- 1 Geodeziškai matuoti sklypų ribos
- 1 Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (35504)
- 1 Vilniaus senamiestis (16073)
- 1 Eilės numeris
- 1 (73) Teritorijos ribų koordinatų taškų numeriai
- 0000-0000-0000 Žemės sklypo unitatis numeris
- 15-8062400 Koordinatinių tinklėlio sankirta
- 15-802000

Teritorijoje esantys kultūros paveldo objektai:

1. Siurblinė (28006, 1090-0002-3010)
2. Sargijės pastatas (28007, 1090-0002-3021)

Teritorijoje esančios vertingosios savybės:

3. Centrinė parko trasa
4. Centrinis aikštė
5. Jaukų trasos
6. Tvenkinys
7. Parko vartai
8. Tvorą
9. Belvederio kalnelis
10. Alpinariumo kalnelis
11. Tiltelio vieta
12. Vienaukštis sodo fragmentas
13. Ūkinių pastatų fragmentai
- 1090-0002-3065, 1090-0002-3076, 1090-0002-3165, 1090-0002-3176

Teritorijoje esantys kiti objektai:

14. Piramas garažas (1090-0002-3032, 1090-0002-3098)
15. Dirbtuvės (1090-0002-3054)
16. Antras garažas (1090-0002-3043)
17. Transformatorinė (1090-0002-3106, 1090-0002-3110)

Greita esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

18. Arkikatedros bazilikos, Žemutinės ir Aukštesnės pilių pastatų, jų liekanų ir kitų statinių kompleksas (642)
19. Vilniaus pilikalnis su papildais ir gyvenvietė (664)
20. Vilniaus Šventųjų Pranciškaus Asyžiščio, Bernardino Siemiočio bei Šv. Onos bažnyčių ir bernardinų vienuolių statinių ansamblis (766)
21. Vilniaus dailės akademijos naujieji ritiniai (15909)
22. Vilniaus Užupio bernardinų vienuolių pastatų kompleksas (1079)

Planuojamas žemės sklypas, adresu Maironio g. 12, patenka į saugomų kultūros paveldo objektų-Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR kodas 28005) teritoriją, todėl planuojamiems sprendiniams taikomi paveldosaugos reikalavimai, kultūros vertybių vertingųjų savybių išsaugojimui užtikrinti. Rengiant statybos projektą, rengiant esamų ir planuojamų medžių tvarkymo sprendinius, privaloma išlaikyti Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR u.o.k. 28005) kultūros vertybių vertingųjų savybių - želdynai ir želdiniai : Pietinio įvažiavimo liepų alėjos, tako, vedančio link siurblinės

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Pietinio įėjimo apsodininimo tujų eilėmis, teritorijos Rytinės dalies apsodininimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis, teritorijos Šiaurės Vakarinės dalies apsodininimo vaismedžiais pobūdį.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 18: „Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)“, Kultūros paveldo dalies brėžinyje „Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritетinių tvarkymo reglamentų schema“, planuojama teritorija patenka į senamiesčio kvartalą Nr. 20A, kuris patenka į Senamiesčio teritorijos urbanistinių struktūrų prioritетinių tvarkymo reglamentų II zoną.

Šiai II zonai nustatyti bendrieji Senamiesčio teritorijos gamtinių ir urbanistinių struktūrų prioritетiniai tvarkymo reglamentai: Vilniaus senamiesčio (buv. gynybinės sienos ribose) teritorijos tvarkymo prioritetai: nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, registruotų Nekilnojamųjų vertybių registre ir nustatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (toliau – NKPVTA) kaip vietovių vertingosios savybės išsaugojimas; konservavimo, restauravimo, remonto darbai. Teritorijose, NKPVTA apibrėžtose kaip „vietovei reikšmingo buvusio užstatymo vietos“, „pakitusios susiformavusios urbanistinės struktūros“ bei pastatų, įvardintų kaip „kiti objektai“ galimi urbanistinių struktūrų pokyčiai: jų apimtis apsprendžia tyrimai ir/ar teritorijos /sklypo užstatymo tipas. Pokyčiai neturi pažeisti IVV apraše apibūdintų urbanistinių struktūrų vientisumo, autentiškumo kriterijų. Teritorijose NKPVTA apibrėžtose kaip „vietovei reikšmingo buvusio užstatymo vietos“, „pakitusios susiformavusios urbanistinės struktūros“ galimi urbanistinių struktūrų tvarkomieji statybos – (pritaikymo, atkūrimo) rekonstrukcijos darbai. Šiems darbams būtina atlikti tyrimus, parengti urbanistinių struktūrų rekonstrukcijos projektus, organizuoti galimų sprendinių viešuosius atvirus aptarimus, architektūros konkursus. Šiuos darbus numatoma atlikti etapais, jų realizacijai būtinos papildomos projektų viešinimo, aptarimų procedūros ir UNESCO institucijų pritarimas. Vykdomi atvirų senamiesčio erdvių ir uždarų pritaikymo kultūriniam turizmui darbai. (Atviras erdves sudaro: istorinės gatvės (formuojančios istorinius kvartalus, apribotus pastatų fasadais); aikštės; parkai; sodai; skverai. Uždaras erdves sudaro nekilnojamųjų kultūros vertybių lankytini kiemai).

Kvartalui 20A, į kurį patenka planuojama teritorija, taikomų darbų prioritetai: Prioritетiniai urbanistinių struktūrų tvarkybos ir paveldosaugos darbai (taikomieji tyrimai, remontas, avarijos grėsmės pašalinimas, konservavimas, restauravimas, šių darbų planavimas ir projektavimas). Galimi minimalūs tvarkomieji statybos darbai (pritaikymo, atkūrimo), nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) užstatymo tipų (morfotipų) schemeje nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje valdos (sklypo) užstatymo (morfologinis) tipas yra KU – komponentinis užstatymas. Komponentinis užstatymas – tai dažniausiai 1-3 aukštų (ir iki 4-5 a su pastoge), 30-80% užstatymo tankio dviejų tipų – perimetrinio užstatymo ir atskirai stovinčios dominantės bendro naudojimo erdvėje atmaina, dažniausia stichiško plano užstatymo struktūra, išorės perimetru uždara, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ir/ar toje erdvėje dominuojančius išskirtinės funkcijos atskirai stovinčius bendro naudojimo erdvėje statinius.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto priede Nr.2 „Nekilnojamas kultūros paveldas“ nustatyta, kad senamiesčio kvartalas Nr. 20A, į kuriame yra planuojama teritorija, patenka į „Viduramžių miesto“ teritoriją, kurioje nustatyti reglamentai: teritorijoje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai – viduramžių miesto kvartalų dalys; teritorijos tvarkymo prioritetai – urbanistinių struktūrų konservavimas, prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai; užstatymo tipas apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

RM2014/15 su vėlesniais pakeitimais – komponentinis XV – XVIII a. užstatymas pastatų kompleksais, bažnyčių ir vienuolynų ansambliais; teritorijos užstatymo tipų kodai, didžiausias leistinas pastatų aukštis pagal teritorijos užstatymo tipą ir didžiausias leistinas teritorijos užstatymo tankis procentais pagal teritorijos užstatymo tipą, teritoriją: KU1 (VDA) - 20m, 80%; KU2 (Bernardinų b.) – 41m, 80%, KU3 (vandenvietė) – 14m, 80%, MV– 14m, 40%. (KU – komponentinis užstatymo tipas, MV - miesto vilų užstatymo tipas).

Planuojamoje teritorijoje iki detaliojo plano rengimo atlikti tyrimai (pateikiami detaliojo plano sprendinių prieduose):

1) VšĮ „Architektūros tyrimų centras“ 2022 m. UAB „Meranet“ užsakymu atliko Architektūros tyrimus (Objektas – Maironio g. 12, Vilnius; Sereikiškių parkas (kodas 36119) Vilnius, Vilniaus senamiestis (kodas 16073), 20A kvartalas). Tyrimuose išnagrinėti ir pateikti istoriniai, kartografiniai duomenys, bendra techninė būklė, atlikti architektūriniai tyrimai, pateiktos išvados ir rekomendacijos;

2) UAB „Teisinga orbita“ 2022 m. parengė Maironio g. 12 Archeologinių tyrimų metu aptiktų statinių liekanų architektūros tyrimus, kuriuose išnagrinėti natūros (buvo atlikti iš viso 6 šurfai) ir kartografiniai duomenys. Bei pateiktos išvados: nustatyta, kad archeologinių tyrimų metu rastos trijų arba keturių pastatų bei nuogrindos su pakopa liekanos (XIX a. II p – XX a. pr. plytų mūro sienos dalis, XX a. I p. akmenų nuogrindos ir betoninės pakopos liekanos, nedatuotas dėl duomenų stokos mūro fragmentas, XIX a. II p – XX a. pr. plytų mūro sienos liekanos, XVII a. medinių grindų liekanos); buvęs užstatymas, kur rastos mūrų struktūros (šurfluose Nr. 1,5,6) sunaikintos dar iki 1938 m.;

3) Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (25504), Sereikiškių parko (36119), Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (28005) teritorijų, Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Maironio g. 12, žvalgomųjų archeologinių tyrimų 2021 m. pažyma;

4) 2022 m. kvalifikuota specialistė A.R. atliko Maironio g. 12, Vilniuje pastatų ir sklypo istorinės raidos tyrimų apibendrinimą ir pateikė išvadas.

5) UAB „Senamiesčio projektai“ 2022 m. UAB „Meranet“ užsakymu parengė pastatų Maironio g. 12, Vilniaus m., Vilniaus m. sav., konstrukcijų tyrimus (pastatų unikalūs Nr. 1090-0002-3054, 1090-0002-3065, 1090-0002-3165). Buvo įvertintos pastatų pamatų, sienų, perdangų, grindų, stogo, laiptų konstrukcijos, pateiktos išvados ir pasiūlymai projektui rengti. Pateikta tekstinė, grafinė dokumentacija, fotofiksacija.

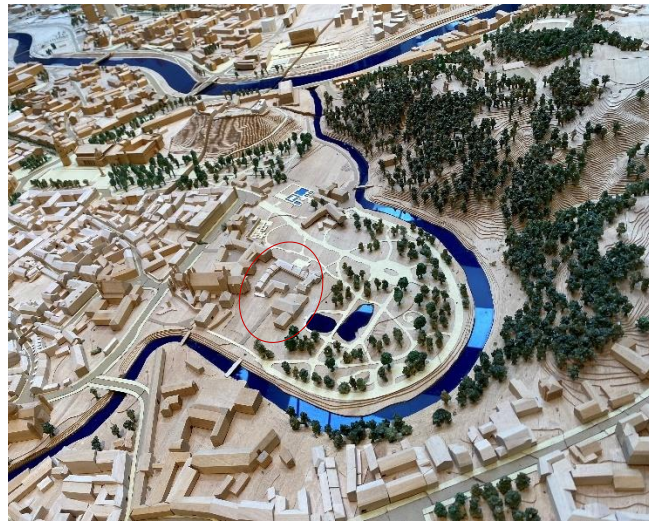
6) VšĮ „Architektūros tyrimų centras“ 2022 m. UAB „Meranet“ užsakymu atliko statinių komplekso Maironio g. 12, Vilnius, fasadų ir interjero polichromijos žvalgomuosius tyrimus. Pateikta fotofiksacija, tyrimų išvados ir rekomendacijos.

Planuojamoje teritorijoje detaliojo plano rengimo metu atlikti tyrimai:

1) Parengta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Sužymėti ir įvertinti iš viso 104 planuojamoje teritorijoje ir greta jos augantys medžiai. Medžiai, kuriems gali turėti įtakos detaliuoju planu numatomi užstatymo sprendiniai, t.y - planuojamos statybos ribos ir statybos zona priartėja prie esamų medžių ar esamas medis patenka į požeminio užstatymo zoną įvertinti papildomai. Dvylikai medžių atliktas papildomas vertinimas ir pateikta arboristo išvada dėl medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais Maironio g. 12 sprendiniais.

2) Atliktas planuojamų tūrių įstatymas į Vilniaus miesto maketą. Kuriuo nustatyta, kad planuojami sprendiniai atitinka miesto dalies – senamiesčio struktūrą, mastelį, istoriškai susiformavusio užstatymo principus.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



3) Parengtos panoramos iš charakteringų Vilniaus miesto vietų, kuriomis nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje esantys rekonstruojami pastatai, kurie yra žemesni už gretimybėse esančius pastatus, gali būti dalinai matomi pro tarp jų ir apžvalgos vietos augančius medžius nuo Trijų kryžių kalno, Bekešo kalno ir Gedimino pilies apžvalgos vietų. Iš kitų charakteringų miesto apžvalgos taškų objektas nebus matomas. UAB „Vilniaus planas“ parengtos panoramos pridedamos detaliojo plano sprendinių prieduose.

Įvertinus Nekilnojamųjų Kultūros vertybių apsaugą reglamentuojančius dokumentus ir atliktus tyrimus, detaliojo plano sprendiniais nustatomais reglamentais (ypatingai užstatymo vieta bei aukštingumas) siekiama maksimalios Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos. Nustatomas komponentinis užstatymo tipas. Saugant istoriškai susiformavusią užstatymo struktūrą, numatomos statybos zonos tik esamo užstatymo vietose, įvertinant galimybę rekonstruoti ir apšiltinti. Nustatomos statybos ribos nurodo maksimalias požeminio užstatymo ribas. Pastatų aukštingumas nustatomas pagal esamą užstatymą, numatant galimybę rekonstrukcijos metu įrengiant ar rekonstruojant esamus šlaitinius stogus, paaukštinti juos tik apie 1 m. (esamas kraigo aukštis yra 6,97 m, detaliuoju planu nustatomas iki 8,0 m.) Planuojamoje teritorijoje esantis aukščiausias pastatas yra 13,7 m. aukščio nuo žemės paviršiaus. Jo aukštis detaliojo plano sprendiniais nekeičiamas. Detaliojo plano sprendiniais architektūrinė išraiška nesprenžžiama, tai bus atliekama vėlesnėse projektavimo stadijose, suderinus su VMSA, Kultūros paveldo departamentu ir kitomis institucijomis, esant poreikiui, atlikus papildomus tyrimus.

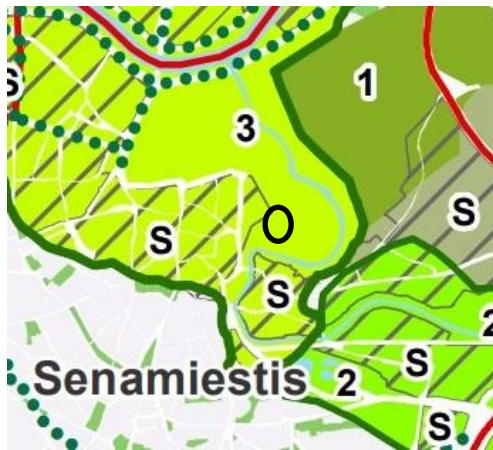
Pastaba: detaliojo plano reglamentai nurodo maksimalias planuojamos teritorijos vystymo galimybes, tačiau jie gali būti ir nepasiekti, jei vėlesnėse projektavimo stadijose atlikus reikalingus tyrimus atsirastų papildomi apribojimai.

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis 2023-03-27 Aplinkos apsaugos agentūros pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269999 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, nes planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

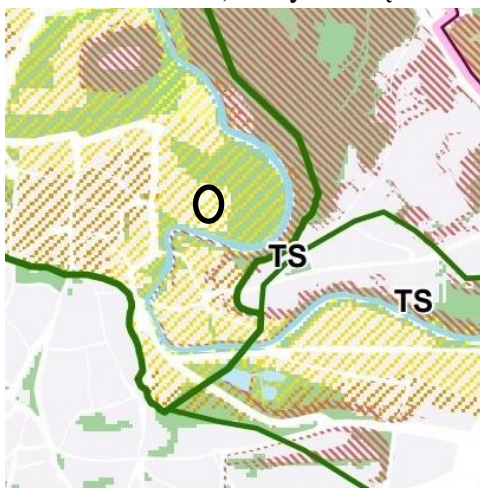
- /// Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
 - Regioniniai
 - Mikroregioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Migracijos koridoriai
 - Nacionaliniai
 - Regioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Planuojama teritorija patenka į Nacionalinių migracijos koridorių pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, todėl jai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Pagal Gamtinio karkaso nustatymo metodiką, Pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos (Gpž) – teritorijų planavimo dokumentuose teritoriškai apibrėžti santykinai natūralūs, mažai miškingi, pelkėti ir vandeningi plotai, bei antropogeniškai pakeisti dirbtinių žemėveikšlių plotai (pievos, dirbami laukai, urbanizuotos teritorijos) formuojantys didelius beveik ištisinius masyvus, į kuriuos įsiterpę mažų ir pavienių salų pavidalo natūralių žemėveikšlių, silpnai arba itin silpnai atliekantys ekologinio kompensavimo funkciją. Šio geoekologinio potencialo tipo teritorijose natūralūs ir santykinai natūralūs žemėveiksliai (M;P;E) (privalomoji dalis) turi sudaryti ne mažiau kaip 10% nuo visos teritorijos ploto, dar 10% (pakaitinė dalis) gali sudaryti tie patys žemėveiksliai (miškas, pelkės, vandens telkiniai), arba skirtingomis ploto dalimis (ne daugiau nei nustatytos maksimalios reikšmės) mozaikiškai išsidėstę subnatūralūs, sukurti, transformuoti ir dirbtinai palaikomi žemėveiksliai (Pv; D; U) (lydinčioji dalis). Likusią dalį ploto (80%) formuoja lydinčiosios dalies žemėveiksliai¹.

Planuojamai teritorijai taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 35 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.



Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dubės
- PS Paslėnio šlaitai
- TS Tarplėtiniai šlaitai
- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, už miesto ribų

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Mišakai ir miškingos teritorijos

Planuojama teritorija patenka į I-mų viršsalpinių terasų zoną, todėl jai turi būti taikomas I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Bendrojo plano aiškinamajame rašte

¹https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/saugom_teritorijos_kra%C5%A1tov/gamtinio_karkaso_nustatymo_praktinio_taikymo_metodika.pdf

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

urbanizuotoms teritorijoms nustatyti I-mų viršsalpinių terasų tvarkymo reikalavimai: urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą; I-osiose terasose, upių pakrantėse įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas, skatinamas pėsčiųjų-dviratininkų takų įrengimas; dėl negiliai slūgsančio požeminio vandens horizonto gruntas I-ose terasose turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos. Renkantis lietaus vandentvarkos būdą, ten, kur hidrogeologinės sąlygos leidžia ir žemės paviršiaus plotas nėra priskiriamas „galimai teršiamoms teritorijoms“1 pirmenybė teikiama vandens sulaikymui apvalant ir infiltracijai į gruntą.

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių medžių ar krūmų. 2023 m atlikta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Sužymėti ir įvertinti iš viso 104 planuojamoje teritorijoje ir greta jos augantys medžiai. Medžiai, kuriems gali turėti įtakos detalioju planu numatomi užstatymo sprendiniai, t.y - planuojamos statybos ribos ir statybos zona priartėja prie esamų medžių ar esamas medis patenka į požeminio užstatymo zoną įvertinti papildomai. Dvylikai medžių atliktas papildomas vertinimas ir pateikta arboristo išvada dėl medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais Maironio g. 12 sprendiniais. Ši informacija pateikta detaliojo plano sprendinių prieduose.

Miško žemės planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra.

4.1.9 Dėl medžių, priskiriamų ir nepriskiriamų saugotiniams, kurie patenka į Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (Unikalus objekto kodas 28005) Vertingąsias savybes

Planuojamas žemės sklypas, adresu Maironio g. 12, patenka į saugomų kultūros paveldo vietovių - Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (KVR u.o.k. 25504), Vilniaus senamiesčio (KVR u.o.k. 16073), Sereikiškių parko (KVR u.o.k. 36119) teritorijas ir saugomų kultūros paveldo objektų - Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR u.o.k. 28005) teritoriją, todėl planuojamiems sprendiniams taikomi paveldosaugos reikalavimai, kultūros vertybių vertingųjų savybių išsaugojimui užtikrinti.

Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas (Unikalus objekto kodas 28005)

Vertingosios savybės:

- 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai
- **P įvažiavimo liepų alėja** (-; būklė gera; TRP; IKONOGR NR. 6; FF Nr. 5-8, 10, 26; 2011 m.);



IKONOGR. NR.6



5. Teritorijos rytinė dalis. Vaizdas iš vakarų, nuo vandens rezervuarų. Kairėje – siurblynė, dešinėje – sarginės pastatas.



6. Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



7. Teritorijos vakarinė dalis. Vandens rezervuaras, sodas. Vaizdas iš šiaurės



8. Vandens rezervuaras. Vaizdas iš viršaus. Tolimame plane – siurblinė.



10. Vandens rezervuarų dalis



26. Pietinio įvažiavimo liepų alėja

- **Tako, vedančio link siurblinės P įėjimo apšvietimo tujų eilėmis pobūdis (-; būklė gera; TRP; IKONOGR NR. 13; FF Nr. 2, 5, 8, 27; 2011 m.)**



Vandenvietės bendras vaizdas iš Jaunimo (dabar Sereikiškių) sodo pusės 1958 m. Iš Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas G391K. Kultūros vertybės pagrindinis dosjė, 2003 m. IKONOGR Nr. 13

IKONOGR NR. 13:



2. Teritorijos riba. Vaizdas iš pietryčių



5. Teritorijos rytinė dalis. Vaizdas iš vakarų, nuo vandens rezervuarų. Kairėje – siurblinė, dešinėje – sarginės pastatas.



8. Vandens rezervuaras. Vaizdas iš viršaus. Tolimame plane – siurblinė.



27. Tujų alėja, vedanti į siurblinę.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

- **Teritorijos R dalies apsodinimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis - pobūdis (-; būklė gera; TRP; FF Nr. 1, 2, 5, 8, 17, 19, 24, 30, 31, 34, 35, 42; 2011 m.)**



1. Teritorijos rytinė dalis. Vaizdas iš rytų, iš Sereikiškių parko



2. Teritorijos riba. Vaizdas iš pietryčių



5. Vaizdas iš vakarų, nuo vandens rezervuarų. Kairėje – siurblinė, dešinėje – sarginės pastatas.



8. Vandens rezervuaras. Vaizdas iš viršaus. Tolimame plane – siurblinė.



17. Šiauriniai vartai



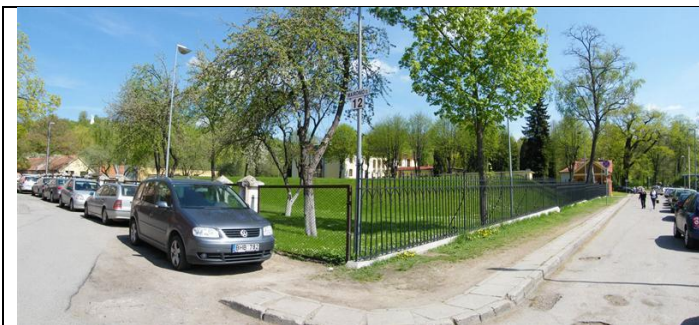
19. Tvoros senoji šiaurinė atkarpa su šiauriniais vartais



24. Fontanėlis teritorijos pietinėje dalyje, prie siurblinės

- **Teritorijos ŠV dalies apsodinimo vaismedžiais pobūdis (-; būklė gera; TRP 8; FF Nr.3,7; 2011 m.)**

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



3. Teritorijos pietinė ir vakarinė ribos. Vaizdas iš pietvakarių



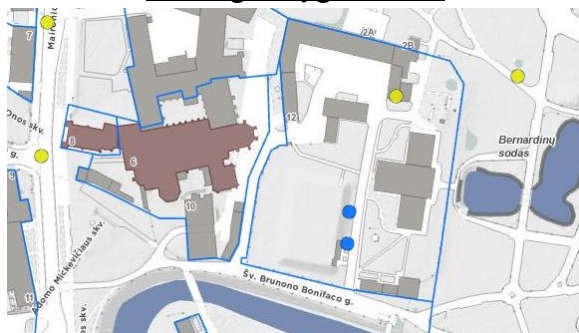
7. Teritorijos vakarinė dalis. Vandens rezervuaras, sodas. Vaizdas iš šiaurės

Išvada: Rengiant statybos projektą, rengiant esamų ir planuojamų medžių tvarkymo sprendinius, privaloma išlaikyti Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR u.o.k. 28005) kultūros vertybių vertingųjų savybių 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai : Pietinio įvažiavimo liepų alėjos, tako, vedančio link siurblynės Pietinio įėjimo apšodininimo tujų eilėmis, teritorijos Rytinės dalies apšodininimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis, teritorijos Šiaurės Vakarinės dalies apšodininimo vaismedžiais pobūdį.

4.1.10 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2023-03-20 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269064 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų



hidrantų, kurių Maironio g. 12 žemės sklype yra 3 vnt. Jie nuo pastatų perimetro tolimiausių taškų nutolę ne didesniu, kaip 200 m. atstumu.

Konkretūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui ir išorės gaisrų gesinimo užtikrinimas sprendžiami ir derinami su institucijomis vėlesnėse projektavimo stadijose.

4.1.9.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

4.1.9.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobuliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 2-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Švitrigailos g. 18. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4 km, atvykimo laikas apie 12 min. Panašiu atstumu yra ir 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A.

4.1.11 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2023-03-21 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269340 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Planuojamoje teritorijoje statybos zonoje SZ1.3 nustatomas esamas iki 13,7 m. aukščio, 1 - 3 aukštų užstatymas, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 109,1 m. Kitose planuojamos teritorijos statybos zonose aukštingumas mažesnis. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171