



C I T Y | L  
F O R M | T

2022

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

**Sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų  
detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8)  
sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu**



<b>Planavimo organizatorius</b>	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Kodas juridinių asmenų registre - 188710061 Konstitucijos pr. 3, LT-09308 Vilnius Tel. (8 521) 12 000 El. p. savivaldybe@vilnius.lt www.vilnius.lt
<b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas</b>	SKLYPO SLUCKO G. 8 NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 1 (SLUCKO G. 8) SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS INICIJAVIMO PAGRINDU
<b>Planuojama teritorija</b>	Planuojamos teritorijos adresas žemės sklypas Slucko g. 8 (kadastro Nr. 0101/0032:720), Šnipiškių seniūnija, Vilnius. Nagrinėjama teritorija – kvartalas, ribojamas Šeimyniškių, Lvovo, Kalvarijų, Krokuvos, Rinktinės ir Slucko gatvių.
<b>Teritorijų planavimo dokumento rūšis</b>	Kompleksinis
<b>Porūšis</b>	Detalusis planas
<b>Lygmuo</b>	Vietovės
<b>Etapas</b>	Rengimo
<b>Stadija</b>	Sprendinių formavimo
<b>TPDIRS TPD Nr.</b>	K-VT-13-21-326
<b>Bylos žymuo</b>	CF-21U-81
<b>Tomas</b>	II
<b>Data</b>	2022
<b>Rengėjas</b>	UAB CityForm LT Įmonės kodas: 304696907 S. Žukausko g. 4, LT-08244 Vilnius, Tel.: +370 616 54100 El. p.: info@cityform.lt / www.cityform.lt  Kontaktinis asmuo: Projekto vadovė – G R S Tel.: +370 698 79972 / El. p.: g.ratkute@cityform.lt

Atestato Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	Parašas
A1735	UAB CityForm LT Direktorė  Projekto vadovė	G M  G R S	



## DARBAŲ PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Atlikta dalis	Vardas, pavardė / pozicija (kvalifikacijos atestato Nr.)
1.	<i>Įvadas, 1 sk., 2 sk., 3 sk., 4 sk.</i>	G R S / projekto vadovė (ATP 1735)
2.	<i>1 sk., 4 sk.</i>	M N / projekto dalies vadovė (A 976)
3.	<i>Įvadas, 1 sk., 2 sk., 3sk., 4 sk.</i>	A J / architektė
4.	<i>1 sk., 4.2-3 sk.</i>	G M / projekto dalies vadovė (Nr. 0105)
5.	<i>1 sk.</i>	D L / inžinierė
6.	<i>4.2-3 sk.</i>	J M / inžinierė



## TURINYS

<b>Įvadas .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS .....</b>	<b>8</b>
1.1. Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją .....	8
1.2. Konteksto ir planuojamos teritorijos vertinimas .....	11
1.2.1. Nagrinėjamos teritorijos vertinimas.....	11
1.2.2. Planuojamos teritorijos užstatymo vertinimas .....	11
1.2.3. Susisiekimo infrastruktūra.....	12
1.2.4. Inžinerinė infrastruktūra .....	13
1.2.5. Nekilnojamasis kultūros paveldas .....	15
1.2.6. Kitos saugomos teritorijos.....	21
1.2.7. Gamtinė aplinka .....	21
1.2.8. Aplinkos vertinimas .....	23
1.3. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė.....	25
1.3.1. Planuojamai teritorijai galiojantys detaliojo plano sprendiniai .....	25
1.3.2. Aktualiausi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai taikomi planuojamai teritorijai.....	27
<b>2. PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS .....</b>	<b>30</b>
<b>3. TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS .....</b>	<b>31</b>
<b>4. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI.....</b>	<b>31</b>
4.1. Teritorijos naudojimo reglamentai .....	32
4.2. Susisiekimo infrastruktūra .....	34
4.3. Inžinerinė infrastruktūra .....	35
4.4. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga .....	38
4.5. Kiti detaliojo plano sprendiniai .....	43

### GRAFINĖ DALIS:

1. Sprendinių brėžinys M 1:500.
2. Koordinuotų posūkių taškų nužymėjimo brėžinys, M 1:200.



## Išvadas

**Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas** – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2021 m. gegužės 28 d. įsakymas Nr. A30-1853/21 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8) sprendinius inicijavimo pagrindu“. Planavimo iniciatoriaus prašymas.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (toliau – Teritorijų planavimo įstatymas), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir metodiniais nurodymais, reglamentuojančiais teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, tikrinimą, viešinimą, strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

**Detalusis planas** – urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.

### Planuojama teritorija

Planuojama teritorija – 0,3830 ha žemės sklypas Slucko g. 8 (kadastro Nr. 0101/0032:720), Šnipiškių seniūnija, Vilnius. Nagrinėjama teritorija – kvartalas, ribojamas Šeimyniškių, Lvovo (Lvivo), Kalvarijų, Krokuvos, Rinktinės ir Slucko gatvių.

### Planavimo tikslas ir uždaviniai

- koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2001 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. 2545V „Dėl sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055533) sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8, kadastro Nr. 0101/0032:720) sprendinius inicijavimo pagrindu: pakeisti statinių statybos zoną, pastatų aukštį (neviršijant 23 m), užstatymo tankį (neviršijant 70 proc.), užstatymo intensyvumą (neviršijant 2,0), servitutų vietą ir plotus bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, numatyti pėsčiųjų, dviračių ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

### Plano etapai

Parengiamasis, rengimo (atliekama - esamos būklės ir



### Kita informacija

sprendinių konkretizavimo stadijos, nerengiama - bendrųjų sprendinių formavimas (konceptija) ir baigiamasis.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) - nerengiamas. Tyrimai ir galimybių studijos – neatliekami. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nerengiamas. Sprendinių profesinis vertinimas - nereikalingas. Vyriausybės nustatyta tvarka viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą. Projektas rengiamas ant skaitmeninių žemėlapių, planuojant M 1:500 – M 1:1000 duomenimis. Patvirtintas dokumentas užregistruojamas [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt).

### Planas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. gegužės 28 d. įsakymas Nr. A30-1853/21 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8) sprendinius inicijavimo pagrindu“;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. birželio 2 d. įsakymas Nr. A30-2346/22 „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-05-28 įsakymo Nr. A30-1853/21 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8) sprendinius inicijavimo pagrindu“ pakeitimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-06-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228764;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-06-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230296;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-06-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230180;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-06-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229125;
- VšĮ „Plačiajuostis internetas“ 2022-06-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228449;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2022-06-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228478;
- AB „Telia Lietuva“ 2022-06-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229243;
- Lietuvos kariuomenės 2022-06-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229473;
- UAB „GRINDA“ 2022-06-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229473;
- UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2022-06-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230296;
- VšĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2022-06-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228706;



**Teritorijų planavimo  
sąlygų neišdavė:**

- AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2022-06-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230038.
  
- Aplinkos apsaugos agentūra (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą);
- Vilniaus miesto savivaldybės administracija (pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku)
- Valstybinė miškų tarnyba (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą);
- Lietuvos transporto saugos administracija (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą);
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą).



# 1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

## 1.1. Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją

Planuojama teritorija išsidėsčiusi Vilniaus m. sav. Šnipiškių sen., kairiojoje Slucko g. pusėje ir apima 0,3830 ha. Detaliojo planavimo dokumentu planuojama teritorija apima vieną žemės sklypą. Kvartalas, į kurį patenka planuojama teritorija (toliau – nagrinėjama teritorija), ribojasi su Slucko, Šeimyniškių, Lvovo (Lvivo), Kalvarijų ir Krokuvos gatvėmis.

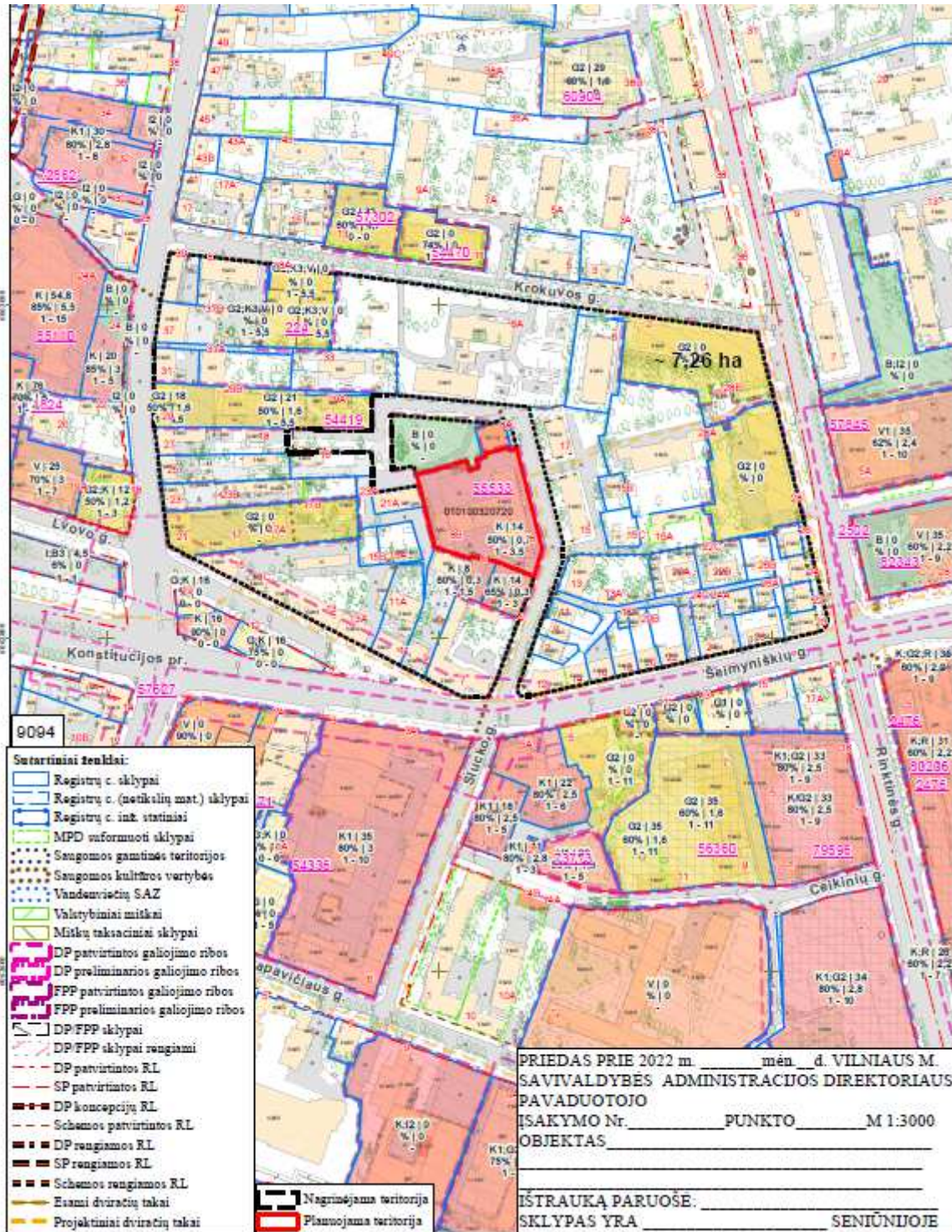
*Planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo aktuali informacija:*

Eil. Nr.	Planuojamo žemės sklypo aktuali informacija
1.	0101/0032:720 (Unikalus daikto numeris 4400-0036-1717)
<p>Pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita.</p> <p>Žemės sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos.</p> <p>Žemės sklypo plotas – 0,3830 ha.</p> <p>Nuosavybės teisė - LIETUVOS RESPUBLIKA.</p> <p>Patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.</p> <p>Įkeista turtinė teisė, kylanti iš Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties ir susitarimų. Įkaito davėjas – UAB „ a. k. . 2021-07-07 Hipotekos registro pranešimas apie įkeitimo įregistravimą Nr. / nuo 2021-07-07.</p> <p>Sudaryta nuomos sutartis – UAB „ a. k. / nuo 2021-04-29 / iki 2099-08-22.</p> <p>Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2017-08-07 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 08-02 / nuo 2017-08-24</li> </ul> <p>Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos</u> (III skyrius, dešimtas skirsnis), 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 / 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 / nuo 2020-01-02;</li> <li>▪ <u>Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos</u> (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 / 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 / nuo 2020-01-02;</li> <li>▪ <u>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos</u> (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 / 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 / nuo 2020-01-02;</li> <li>▪ <u>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos</u> (V skyrius, pirmasis skirsnis), 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 / 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 / nuo 2020-01-02;</li> <li>▪ <u>Elektros tinklų apsaugos zonos</u> (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 /</li> </ul>	

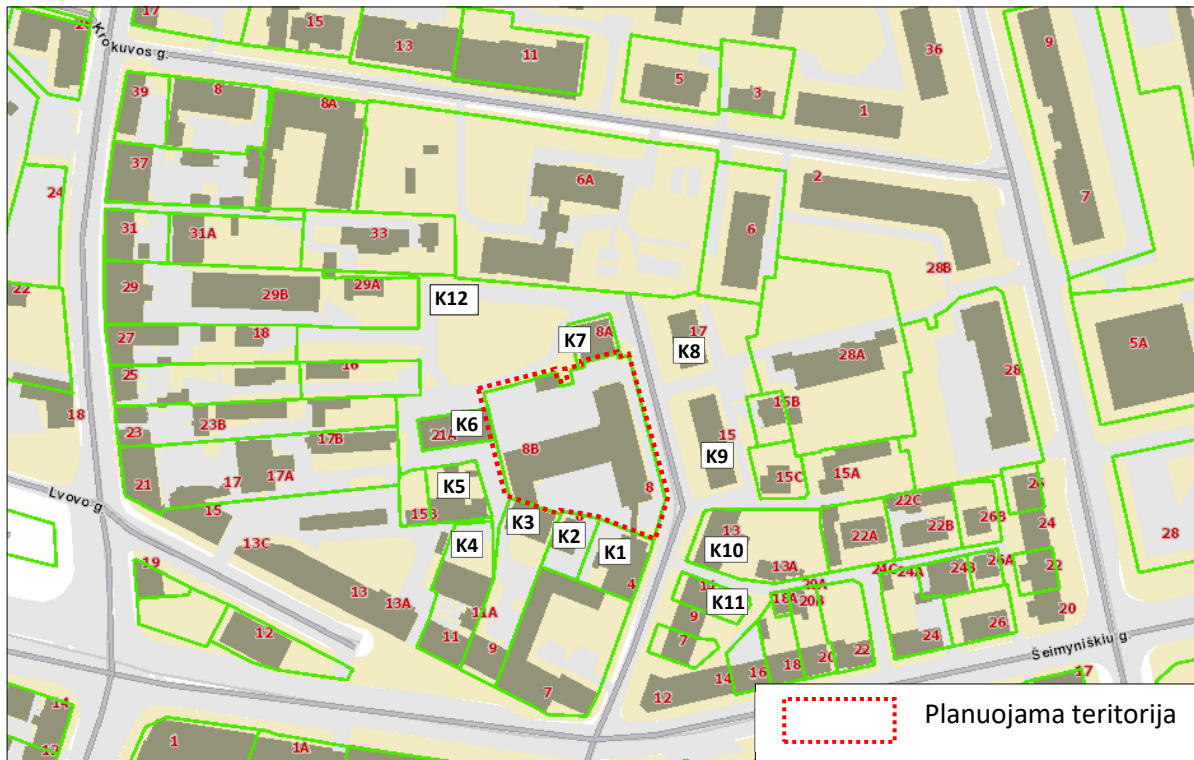


Eil. Nr.	Planuojamo žemės sklypo aktuali informacija
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 / 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 / nuo 2020-01-02.</li> </ul>

Duomenų šaltinis: Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai



1 pav. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos situacija



2 pav. Žemės sklypų lokalizacija planuojamoje teritorijoje

Planuojama teritorija ribojasi su valstybinės žemės plotais (K12), kuriuose nesuformuoti sklypai bei kaimyniniais sklypais ir pastatais:

- K1. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:721 (Unikalus daikto numeris 4400-0036-2314);
- K2. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:722 (Unikalus daikto numeris 4400-0036-2836);
- K3. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:976 (Unikalus daikto numeris 4400-1298-4522);
- K4. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:982 (Unikalus daikto numeris 4400-1466-0308);
- K5. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:42 (Unikalus daikto numeris 0101-0032-0042);
- K6. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:953 (Unikalus daikto numeris 4400-1054-1330);
- K7. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:323 (Unikalus daikto numeris 0101-0032-0323);
- K8. Pastatas – Gyvenamasis namas (daugiabutis pastatas) (Unikalus daikto numeris 1096-1030-4017);
- K9. Pastatas – Gyvenamasis namas (daugiabutis pastatas) (Unikalus daikto numeris 1096-1030-2011);
- K10. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:656 (Unikalus daikto numeris 4400-1028-1395);
- K11. Žemės sklypas kad. Nr. 0101/0032:370 (Unikalus daikto numeris 0101-0032-0370).

Planuojamoje teritorijoje yra:

- **Vienas sklypas** – kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo;



## 1.2. Konteksto ir planuojamos teritorijos vertinimas

### 1.2.1. Nagrinėjamos teritorijos vertinimas

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto centrinėje dalyje, išsidėsčiusi tarp Rinktinės, Kalvarijų, Šeimyniškių, Krokuvos gatvių. Planuojama teritorija yra nagrinėjamos teritorijos centrinėje dalyje, šalia Slucko g.

Nagrinėjamoje teritorijoje koncentruojasi centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai.

Kvartale dominuoja: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos. Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi su K1 – komercinės paskirties objektų teritorijos, K2 – komercinės paskirties objektų teritorijos, K3 - komercinės paskirties objektų teritorijos/visuomeninės paskirties teritorijos; K4 – gyvenamosios teritorijos – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statyba; K5 – gyvenamosios teritorijos – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba; K6 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; K10 - gyvenamosios teritorijos – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; K11 – gyvenamosios teritorijos – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (žr. 2 pav.).

Nagrinėjamos teritorijos užstatyme dominuoja perimetrinis užstatymo tipas. Nagrinėjamoje teritorijoje taip pat identifikuojamas sodybinis, laisvo planavimo užstatymo tipai. Nagrinėjamos teritorijos viduje esančios viešosios erdvės nėra išvystytos.

Nagrinėjamoje teritorijoje identifikuojami nekilnojamojo kultūros paveldo objektai (aptariami toliau skyriuje „Nekilnojamojo kultūros paveldas“), kurie planuojamos teritorijos vystymui kelia jautresnio urbanistinio integralumo bei didesnės architektūrinės kokybės poreikį.

### 1.2.2. Planuojamos teritorijos užstatymo vertinimas

Registru centro duomenimis, planuojama teritorija pilnai užstatyta (žemės sklypo plotas – 0,3830 ha, užstatyta teritorija – 0,3830 ha). Pastatais užstatyta 1556 kv. m planuojamos teritorijos.

Žemės sklypui priklauso šie statiniai:

- Pastatas – Viešbutis (Slucko g. 8B, unikalus numeris 4400-5631-4040), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – viešbučių, 2 aukštų, užstatytas plotas 229 kv. m, fizinis nusidėvėjimas siekia 34 proc.
- Pastatas – Viešbutis (unikalus numeris 4400-5631-4052), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – viešbučių, 3 aukštų, užstatytas plotas 1258 kv. m, fizinis nusidėvėjimas siekia 34 proc.
- Pastatas – Transformatorinė (unikalus numeris 1095-8020-8117), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, 1 aukšto, užstatytas plotas 14 kv. m, fizinis nusidėvėjimas siekia 54 proc.
- Pastatas – Transformatorinė (unikalus numeris 1095-8020-8071), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio, 1 aukšto, užstatytas plotas 55 kv. m, fizinis nusidėvėjimas siekia 54 proc.



- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai: tvora, kiemo aikštelė (unikalus numeris 1095-8020-8160), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai, fizinis nusidėvėjimas siekia 75 proc.

Planuojamoje teritorijoje prie Slucko g. esantis pastatas formuoja perimetrinį užstatymą, kuris ir yra dominuojantis kvartale. Vystant planuojamą teritoriją toks užstatymo tipas turėtų būti išlaikytas. Planuojamoje teritorijoje esami pastatai nėra saugomi ar itin išskirtinės architektūros.

### 1.2.3. Susisiekimo infrastruktūra

Nagrinėjama teritorija yra ribojama pagrindinių gatvių: Rinktinės - C kategorija, Kalvarijų - C kategorija didesnės svarbos, Šeimyniškių C kategorijos didesnės svarbos, likusios gatvės – Krokuvos, Slucko, Lvivo – yra žemesnės nei C – D kategorijos gatvės.



Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausių viešojo transporto stotelių: apie 150 m Šeimyniškių g., apie 300 m Rinktinės g.. Tokie atstumai tenkina Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normų nuostatą, kad „Nuolatinio viešojo transporto tinklo tankis turi būti toks, kad maksimalus ėjimo pėsčiomis iki viešojo transporto stotelių atstumas būtų ne didesnis kaip: <...> 500 m – intensyvaus užstatymo teritorijose, užstatytose penkių ir daugiau aukštų pastatais“.

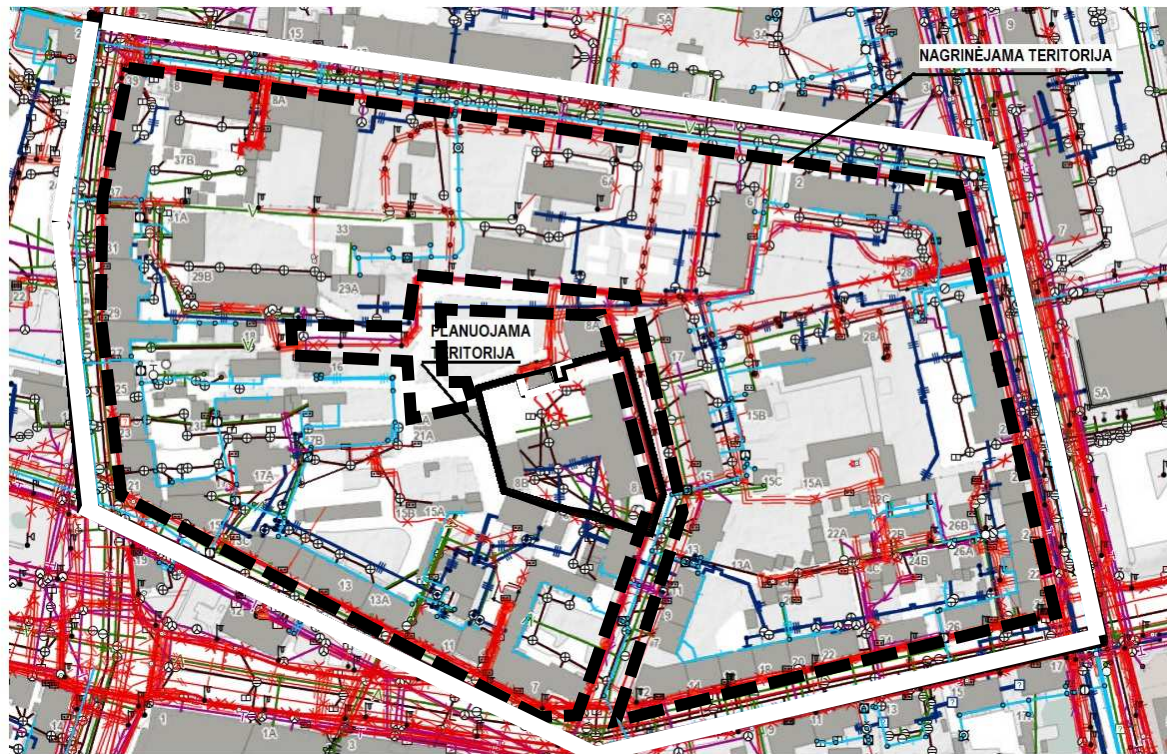
Dviračių takų infrastruktūra planuojamoje teritorijoje nėra išvystyta. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais dviračių trasos numatytos nagrinėjamą teritoriją ribojančiuose susisiekimo koridoriuose, tačiau nagrinėjamos bei planuojamos teritorijų nekerta.



#### 1.2.4. Inžinerinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra: teritorija aprūpinta dujotiekio, elektros, ryšio, šilumotiekio, vandentiekio, nuotekų ir lietaus nuotekų inžineriniais tinklais.

Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai aprūpinti bendrojo centrinio šildymo sistema, komunaliniu vandentiekiu, išvystytas komunalinis nuotekų šalinimas. Statiniai nėra prijungti prie dujų skirstomųjų tinklų.



Sutartiniai ženklai:		
<b>Sklypai</b> RC registruoti sklypai iki 2018-11-01 	<b>Dujos (atkarpos)</b> — Požeminio dujotiekio vamzdynas	— Inžinerinių komunikacijų kanalų arba kolektoriaus-tunelio kamerų kontūrai
<b>Reikšmingi inžineriniai objektai</b> Hidrantai Netikslūs duomenys	<b>Elektra (atkarpos)</b> — Aukštos įtampos požeminiai elektros kabeliai — Žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai — Apšvietimo tinklų kabeliai	<b>Ryšys (atkarpos)</b> — Ryšio linijos požeminės apsauginiame vamzdyje
	<b>Elektra (vietos)</b> — Lempos arba stulpai su lempomis	<b>Šiluma (atkarpos)</b> — Požeminės šiluminės linijos
		<b>Vanduo (atkarpos)</b> — Vandentiekis požeminis — Fekalinės kanalizacijos vamzdynas spaudininis

4 pav. Iškarpa iš Interaktyvaus Vilniaus miesto žemėlapiu (2022-01-07)

Teritorija yra aprūpinta elektra. Teritorijoje yra transformatorių pastotė jungianti aukštosios įtampos ir žemos (10 kV ir 0,4 kV) požeminės elektros linijas. Ties planuojamo sklypo rytine riba, palei Slucko g. praeina aukštosios įtampos 10 kV požeminė elektros linija. Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai elektra aprūpinami per 0,4 kV požeminės elektros linijas. Slucko g. ir ties planuojama teritorija įrengtas gatvės apšvietimas. Apšvietimo lempos maitinamos nuo žemos įtampos elektros oro linijų, einančių virš Slucko g.. Šių linijų atramos įtvirtintos gatvei gretimų pastatų sienose, o taip pat ir planuojamoje teritorijoje esančio pastato sienoje.



Planuojama teritorija nėra aprūpinta dujotiekiu. Artimiausias požeminis dujotiekio skirstomasis vamzdynas yra nutiestas Slucko g., ties Slucko g. 15, t. y. ties pietrytine planuojamos teritorijos riba.

Planuojama teritorija aprūpinta ryšio tinklu. Ryšio požeminės linijos įrengtos palei Slucko g. ties pietrytine planuojamos teritorijos riba ir nuo šios linijos jungtimi aprūpina planuojamoje teritorijoje esantį pastatą. Ryšio linijomis, pastatas Slucko g. 8 yra sujungtas su kaimyniniame sklype (Nr.K1) esančiu pastatu.

Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai aprūpinti bendrojo centrinio šildymo sistema. Požeminiai šilumos vamzdžiai iki planuojamos teritorijos ateina nuo kaimyninių sklypų Nr. 1 ir Nr. 2.

Vadovaujantis galiojančio šilumos specialiojo plano reglamentais, planuojama teritorija patenka į I. centralizuoto šilumos tiekimo zoną (zonos Nr. 128).

Aktualiausias šilumos specialiojo plano nuostatos:

- 1.1. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT.
- 1.2. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma\*) kieto, skysto ir dujinio kuro katilinių, dujinį kurą deginančių prietaisų, naudojamų patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus. \*Centralizuotas šildymas – tai šiluminės energijos (termofikacinio vandens) gamyba viename ar keliuose šilumos tiekėjo šilumos šaltiniuose ir tolesnis jos paskirstymas tinklais iki vartotojų.
- 1.3. Šioje zonoje statomą, rekonstruojamą, remontuojamą arba atnaujinamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš lokalių/vietinių šilumos šaltinių tik šiais atvejais: 1.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas. 1.3.2. Komercinės paskirties statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW galios (pvz., prekybos kioskai, degalinės), gali būti numatomas šildymas naudojant elektros energiją. 1.3.3. 50 proc. ir daugiau daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų (skaičiuojant turto vienetais) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą. Tokiu atveju daugiabučio gyvenamojo namo aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą yra galimas ir nėra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų ir gali būti vykdomas tik keičiant aprūpinimo šiluma būdą visam pastatui nepažeidžiant visų namo patalpų ir butų savininkų interesų. 1.3.4. 1.3.1.–1.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, gamtines dujas, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį bei kietąjį biokurą.
- 1.4. Statytojas, pradedantis projektuoti CŠT zonoje, privalo teikti paraišką šilumos tiekėjui dėl prisijungimo sąlygų išdavimo.
- 1.5. CŠT zonoje išduodamos prisijungimo prie dujų tiekimo tinklų sąlygose (išskyrus paminėtais 1.3.1-1-3-3.

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentais, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą



reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo objektų tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi. 8. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniai nekeičia patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių.

Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai aprūpinti komunaliniu vandentiekiu, išvystytas komunalinis nuotekų šalinimas (įrengti buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo savitakiai vamzdžiai). Teritoriją aprūpinantys vandentiekio ir buitinių ir gamybinių nuotekų šalinimo požeminiai vamzdžiai prijungti prie Slucko g. dešiniojoje pusėje įrengtų vandentiekio ir nuotekų šalinimo kanalizacijos linijų.

Planuojamoje teritorijoje nėra išvystyta paviršinių nuotekų tvarkymo sistema. Šios dienos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į dujotiekio apsaugos zoną.

### **Kiti reikšmingi inžineriniai objektai**

Vadovaujantis Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje pateiktais duomenimis, du gaisrinius hidrانتus nuo planuojamos teritorijos skiria Slucko g. Pastarieji įrengti šalia planuojamos teritorijos šiaurinės rytinėje ir pietrytinėje pusėse, t. y. šalia Slucko g. 17 ir Slucko g. 13. Vieną hidrantą nuo kito skiria apytiksliai 100 m atstumas. Pažymėtina, kad šie hidrantai, žemėlapio žymėjimuose išskiriami kaip netikslūs. Artimiausias tikslus hidrantas yra įrengtas Šeimyniškių ir Slucko gatvių sankryžoje ir nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 100 m atstumu.

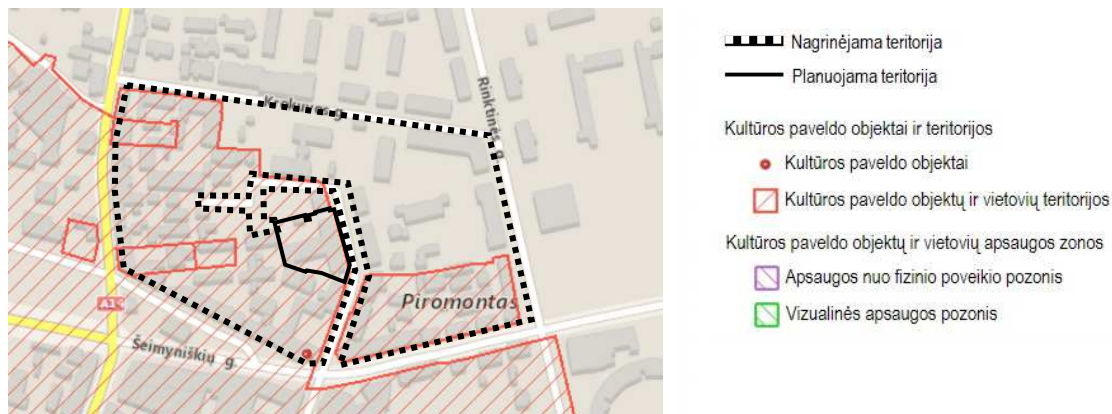
### **1.2.5. Nekilnojamasis kultūros paveldas**

Vadovaujantis Kultūros vertybių registre pateikiamais duomenimis apie nekilnojamojo kultūros paveldo objektus ir teritorijas bei jų apsaugos zonas, patenkančius bei apimančius nagrinėjamą teritoriją, yra pažymima, kad nagrinėjama teritorija patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (pav. ir lentelėje: Nr. K1) ir į kultūros paveldo objekto - Vilniaus senamiesčio (U.k. 16073), turinčio paminklo statusą, teritorijos vizualinės apsaugos pozonį (pav. ir lentelėje: Nr. K2). Pagrindinis Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį reglamentuojantis individualus teisės aktas yra Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1p) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - paveldotvarkos projektas - patvirtinta koncepcijos dalis. Pietrytinėje nagrinėjamoms teritorijos dalyje, ribojamoje Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių yra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė - Šnipiškių dalis, vad. Pirmontų (U.k. 33608) (pav. ir lentelėje: Nr. K4). Nagrinėjamoje teritorijoje taip pat yra keli pavieniai nekilnojamojo kultūros paveldo objektai.

Planuojama teritorija taip pat patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (pav. ir lentelėje: Nr. K1) ir į kultūros paveldo objekto - Vilniaus senamiesčio (U.k. 16073), turinčio paminklo statusą, teritorijos vizualinės apsaugos pozonį (pav. ir lentelėje: Nr. K2). Pagrindinis Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį reglamentuojantis individualus teisės aktas yra Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1p) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - paveldotvarkos projektas - patvirtinta koncepcijos dalis. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai numato šio specialaus plano rengimą. Kol bus patvirtinti minėto plano sprendiniai, teritorijai galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nustatyti reglamentai, Pasaulinio paveldo objekto –



kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinieji apsaugos reglamentai (patvirtinti Kultūros vertybių apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167), kiti teisės aktai, vietovių vertinimo tarybų aktai.



5 pav. Iškarpa iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu (2022-07-13) duomenys

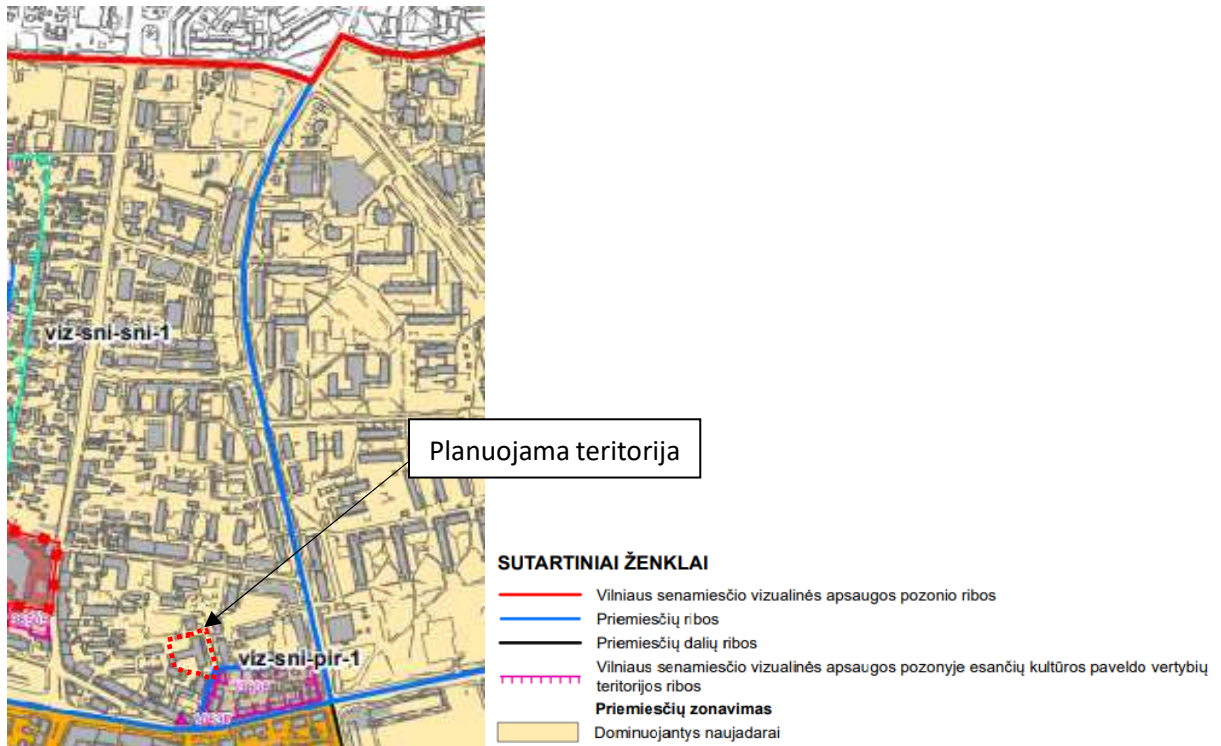
1. lentelė. Kultūros paveldo objektai ir teritorijos, objektų ir vietovių apsaugos zonos, į kuriuos patenka planuojama ir nagrinėjama teritorijos

Nr.	Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Įregistravimo registre data	Vertybė pagal sandarą	Statusas	Kiti kodai
K1	25504	Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m.,	2001-02-09	Vietovė	Valstybės saugomas	A1610K
K2	16073	Vilniaus senamiestis (Planuojama teritorija patenka į paminklo Vizualinės apsaugos pozonį)	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m.,	1993-05-21	Vietovė	Paminklas	U1P, UR1
K3	47197	Namas	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Lvovo g. 17B	2022-01-05	Pavienis objektas	Registrinis	
K4	33608	Šnipiškių dalis, vad. Piromontu	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m.,	1993-06-03	Vietovė	Savivaldybės saugomas	104, UV70
K5	10637	Namas	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Lvovo g. 7	1993-02-03	Pavienis objektas	Registrinis	IV35



K6	47598	Namas	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Kalvarijų g. 37	2022-06-16	Pavienis objektas	Registrinis	
K7	47599	Namų kompleksas	Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Lvivo g. 17	2022-06-17	Kompleksas	Registrinis	
K7.1	47600	<i>Namų komplekso pirmas namas</i>	<i>Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Kalvarijų g. 21</i>	<i>2022-06-17</i>	<i>Į kompleksą įeinantis</i>	<i>Registrinis</i>	
K7.2	47601	<i>Namų komplekso antras namas</i>	<i>Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Lvivo g. 17</i>	<i>2022-06-17</i>	<i>Į kompleksą įeinantis</i>	<i>Registrinis</i>	
K7.3	47602	<i>Namų komplekso trečias namas</i>	<i>Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Lvivo g. 17A</i>	<i>2022-06-17</i>	<i>Į kompleksą įeinantis</i>	<i>Registrinis</i>	

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojama ir nagrinėjama teritorija yra Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribose. Pagal priemiesčių zonavimą, teritorija patenka į Šnipiškių dalies, kurioje dominuoja naujadarai (Nr. viz-sni- sni-1). Greta išsidėsčiusi Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esanti kultūros paveldo vertybių teritorija Šnipiškių dalis, vad. Piromontu (U.k. 33608), patenkanti į priemiesčio teritoriją Nr. viz-sni-pir-1.



6 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo dalis. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentavimo schemos iškarpa

Aktualių nagrinėjamam kvartalui ir planuojamai teritorijai Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių reglamentų lentelė pateikiama žemiau.

2 lentelė. Nagrinėjamam kvartalui ir planuojamai teritorijai aktualūs Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo (Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų)) sprendiniai

Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-sni-sni-1	Šnipiškės Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599) apsaugos zonų teritorijos	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrisinis teritorijos šiaurės vakaruose	≤ 1,2	12	15		dalyje 25504	*/Galimas maksimalus urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
	Šnipiškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis, miesto vilų, atskirai stovinčių pastatų	≤ 2,5	12	Teritorijos pietvakariuose - 27, rytuose-21		dalyje 25504	*/Galimas maksimalus urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
viz-sni-pir-1	Piromontas Šnipiškių dalis, vad. Piromontu (kodas 33608)	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos dalies - Šnipiškių - nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas. Maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	blokuotų miesto vilų (reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu - paveldotvarkos projektu)	≤ 0,7	11	13		33608	*/Saugomos Piromonto vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistines struktūros pokyčiai

Nagrinėjamai ir planuojamai teritorijoms yra taikomi Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinieji apsaugos reglamentai (patvirtinti



**Kultūros vertybių apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167), kuriuose nustatoma:**

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

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

- ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;

- keistų senamiesčio siluetą;

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

- 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.

3. 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.

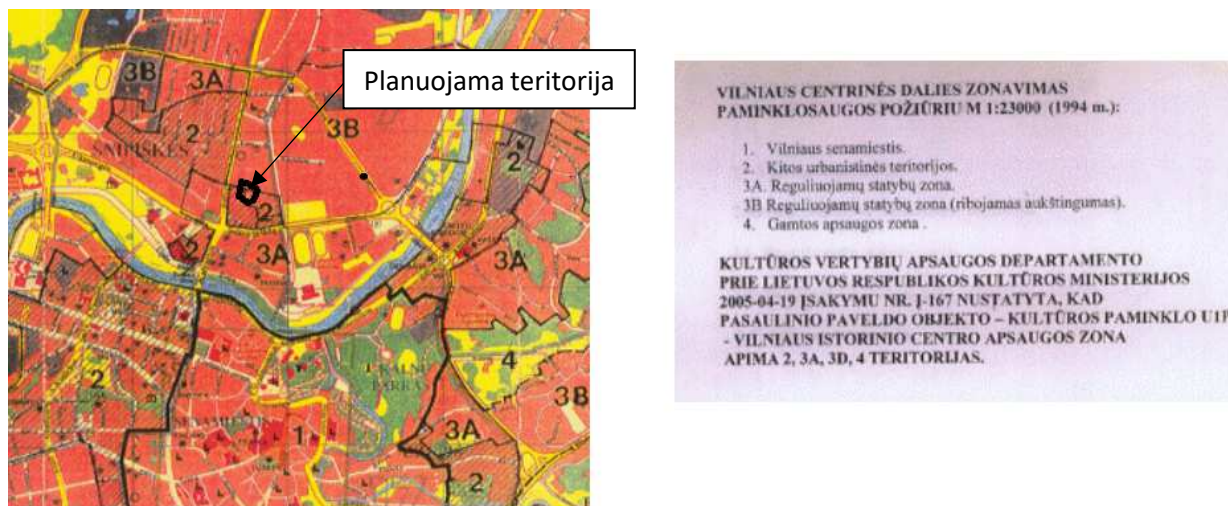
4. Atvejais, nenurodytais Reglamento 5 punkte, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.

5. 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.

6. Senamiesčio apsaugos zonos dalyje, kuriai Paminklotvarkos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės direktoriaus 1994 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. 28 „Dėl Vilniaus miesto centrinės dalies paskelbimo vietinės reikšmės urbanistikos paminklu“ ir Vilniaus miesto mero 1994 m. birželio 16 d. potvarkiu Nr. 1156V „Dėl Vilniaus miesto vietinės reikšmės urbanistikos paminklo reguliuojamo užstatymo zonos teritorijos ir režimo patvirtinimo“ yra nustatytas Vilniaus miesto vietinės reikšmės urbanistikos paminklo reguliuojamo užstatymo zonos režimas, nustatyto režimo reikalavimai taikomi kartu su šio Reglamento reikalavimais.

7. Senamiesčio apsaugos zonos dalyse, kurios yra Pavilnių regioninio parko, Karoliniškių kraštovaizdžio ir kitų draustinių teritorijose, taikomi tų saugomų teritorijų apsaugos reikalavimai kartu su šio Reglamento reikalavimais.

Rengiamo detaliojo plano sprendinių atitiktis minėtiems reikalavimams, bus grindžiama 3D modeliavimo analizės rezultatais, tikrinant vaizdus iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos kontrolinių taškų, kuri užtikrins darnų sprendinių integravimą nagrinėjamoje Vilniaus miesto dalyje, Vilniaus senamiesčio atžvilgiu.



7 pav. Ištrauka iš Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinųjų apsaugos reglamentų

Rengiant Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 Slucko g. 8) sprendinių koregavimą, bus atsižvelgiama į Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame plane - paveldotvarkos projekto koncepcijos dalyje (Apsaugos zonos Užstatymo reglamentai IV variantas) nustatytus reglamentai. Planuojama teritorija patenka į 21 zoną - Šnipiškės, Žirmūnai - apsaugos zonos dalis, su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais. Reglamentų lentelėje nustatoma urbanistinės struktūros saugojimo – kaitos skalė: galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; rekomenduojamas morfotipas – nereglamentuojamas; rekomenduojamas preliminarus aukštingumas – iki 25 m, atskirose vietose iki 35 m.



8 pav. Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1p) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame plane - paveldotvarkos projekto koncepcijos dalies (Apsaugos zonos Užstatymo reglamentai IV variantas) ištrauka



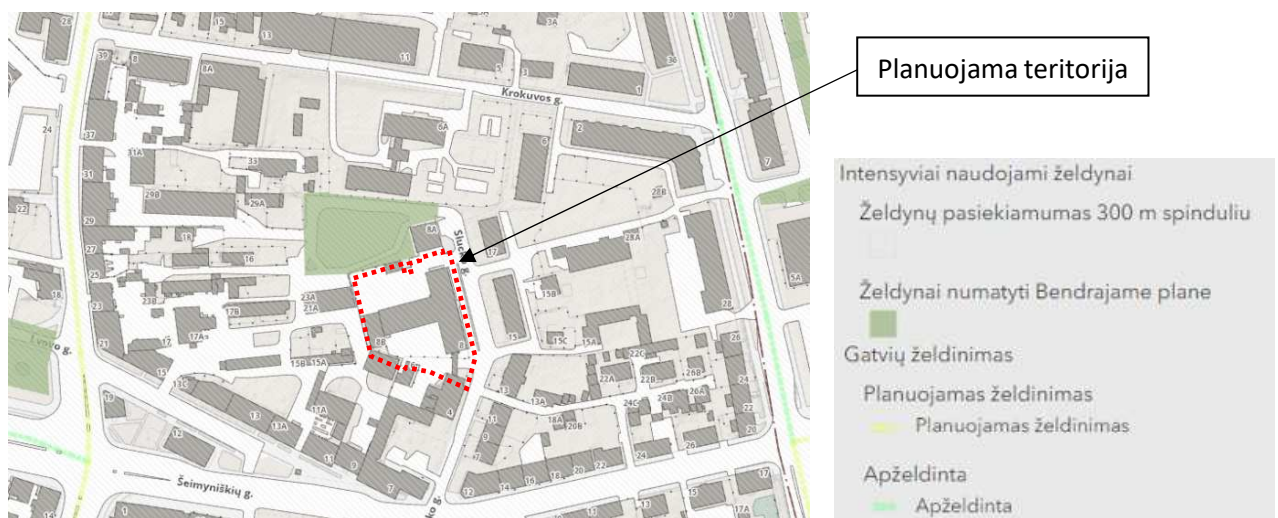
### 1.2.6. Kitos saugomos teritorijos

Nagrinėjamos teritorijos ribose bei planuojamoje teritorijoje nėra gamtos saugomų teritorijų. Artimiausia buveinių apsaugai svarbi teritorija – Neries upė, nuo nagrinėjamos teritorijos į pietus nutolusi per 500 m. Nagrinėjama teritorija neįeina ir į EB svarbos natūralių buveinių ribas. Artimiausia iš tokių buveinių (Nr. 9050) yra Vilniaus miesto Antakalnio mikrorajone. Ši teritorija į rytus nuo nagrinėjamos teritorijos nutolusi per 2 km. Nagrinėjamo kvartalo padėtis saugomų teritorijų atžvilgiu pavaizduota 1.2.7. skyriuje iškarpoje iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“.

Nagrinėjamo kvartalo ribose bei planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų. Artimiausias nagrinėjamam kvartalui gamtos paveldo objektas – Kalnų parko pušis, saugoma Vilniaus miesto savivaldybės. Pastaroji nuo planuojamos teritorijos nutolusi pietryčių kryptimi per 1,2 km.

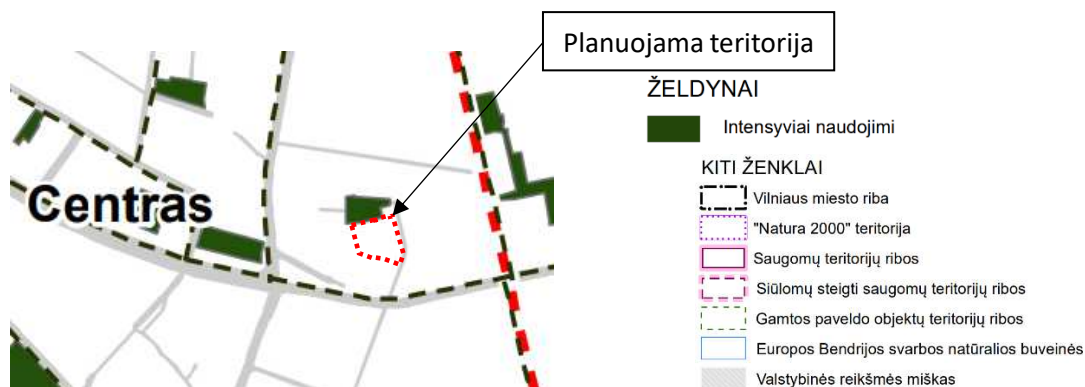
### 1.2.7. Gamtinė aplinka

Nagrinėjamoje teritorijoje šiuo metu nėra įteisintų priklausomųjų ar atskirųjų želdynų, tačiau natūroje yra vienas potencialaus želdyno plotas (pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą numatytas želdynas). Planuojama teritorija yra užstatyta, joje želdynų nėra. Ties vakarine planuojamos teritorijos riba, kur teritorija ribojasi su kaimyniniais sklypais K5 ir K6 - centrinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje - yra keletas pavienių medžių.



9. pav. Iškarpa iš Interaktyvaus Vilniaus miesto žemėlapio (2022-01-07)

Aukščiau minėtas potencialus plotas želdynui, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose priskirtas bendrojo naudojimo želdynų zoni: intensyviai naudojamų želdynų zoni. Planuojama teritorija į šią želdynų zoną nepatenka, kaip ir minėta aukščiau, su pastarąja ribojasi ties šiaurės vakarine planuojamos teritorijos dalimi.



10 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo brėžinio „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“

Intensyviai naudojamų želdynų zona išskiriamas urbanizuotų teritorijų viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, taip pat kapinių teritorijos.

Pažymėtina, kad vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nagrinėjama ir planuojama teritorijos yra centro zonoje, patenkančioje į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



11 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano) Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos iškarpa

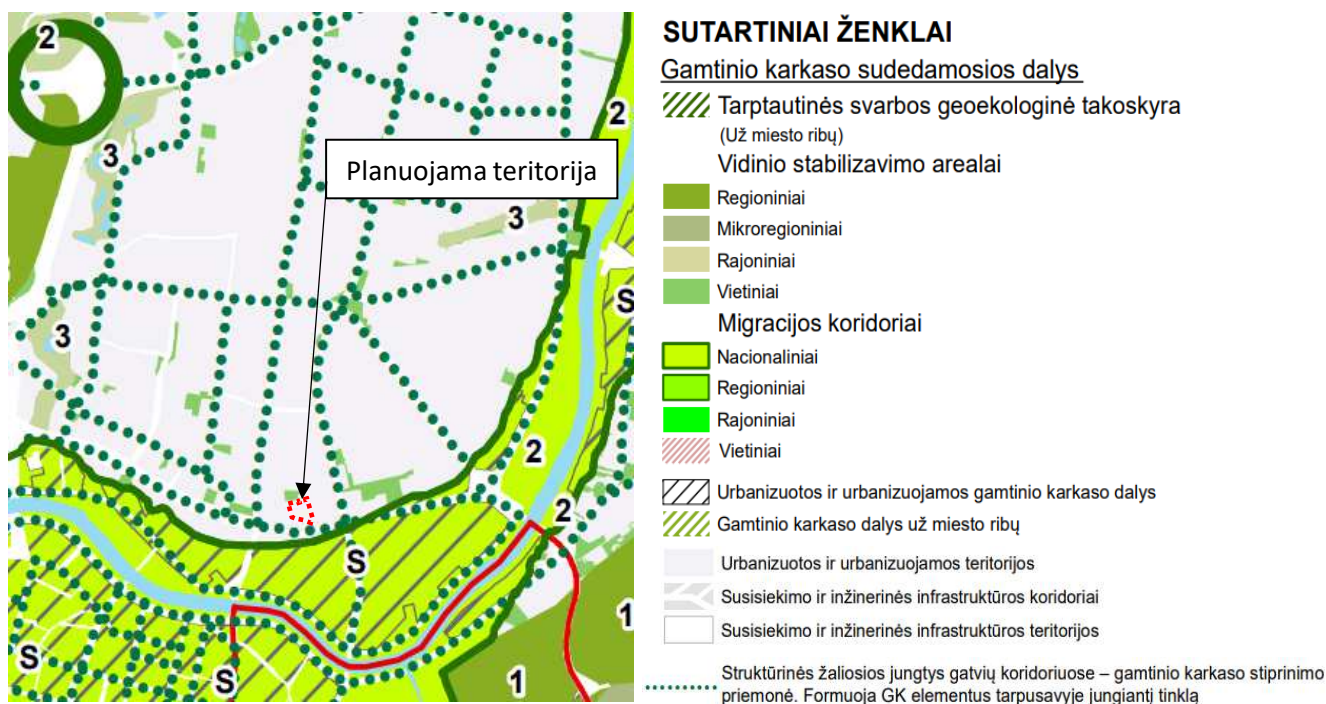
**Reljefas.** Nagrinėjamoje teritorijoje atkarpoje nuo Kalvarijų iki Rinktinės g. altitudė svyruoja nuo 107 m ties Kalvarijų gatve, žemėjant iki 105,5 m kvartalo viduryje ir ties Rinktinės g. apie 106 m. Pastarasis matmuo galima sakyti yra dominuojantis nagrinėjamoje teritorijoje.

### Gamtinis karkasas

Visas kaimynijos kvartalas, į kurį patenka planuojama bei nagrinėjama teritorija nepatenka į Vilniaus mieste Bendruoju planu lokalizuotas gamtinio karkaso teritorijas. Minėtą kaimynijos kvartalą ribojančių gatvių koridoriuose numatytos struktūrinės žaliosios jungtys, kurios Bendrojo plano sprendiniais numatytos kaip priemonė, skirta gamtinio karkaso stiprinimui ir GK elementų jungiamojo



tinklo formavimui. Šios jungtys riboja nagrinėjamą teritoriją pietinėje, rytinėje ir vakarinėje pusėse, tačiau su planuojama teritorija tiesioginio sąlyčio neturi.



12 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

### 1.2.8. Aplinkos vertinimas

#### Oras

Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijų aplinkos oro kokybė, didžiąja dalimi priklauso nuo autotransporto ir namų ūkių išmetamų teršalų emisijų. Planuojama teritorija yra Šnipiškėse, kuriose Aplinkos apsaugos agentūros LSD ir SJ „Vilniaus planas“ duomenimis, yra daugiau nei 100 objektų, kuriuose identifikuotos krosnys. Šildymui naudojamas kietasis kuras. Tačiau didžiausią taršą planuojamoje teritorijoje, kaip ir visame Vilniuje, generuoja autotransportas ir jo spūstys. Kalvarijų gatvėje ir Konstitucijos pr., esančiuose per 150 - 200 m. nuo planuojamos teritorijos išlieka didelė minėto taršos šaltinio sukeliama koncentracija kietosiomis dalelėmis, bet neviršija nustatytų leidžiamų metinių ribinių verčių. Minėtose gatvėse autotransporto kuriama tarša azoto oksidais viršija ribines vertes.

Oro kokybei poveikį daro ir teršalų išsiskaidymo sąlygos, vėjų kryptis, meteorologinės sąlygos, reljefas, užstatymas, gamtinės aplinka ir kt. Intensyvus užstatymas teršalams trukdo skaidytis.



## Vandenys

**Požeminis vanduo.** Esami monitoringo gręžiniai yra Kalvarijų g. Žaliojo tilto kairiojoje pusėje, kairiajame ir dešiniajame Neries krante. Nuo planuojamos teritorijos šie gręžiniai nutolę per 500 m. atstumą. Centralizuoto geriamojo vandens, kuriuo aprūpinta tiek nagrinėjama, tiek planuojama teritorija, šaltinis – tarpstuksnis vanduo, siurbiamas UAB „Vilniaus vandenys“ vandenvietėje. Bendrovė atsakinga už centralizuotai tiekiamą vandens kokybę.

Teritorijoje nėra paviršinio vandens telkinių. Artimiausia paviršinis vandens telkinys – Neries upė nuo nagrinėjamos teritorijos nutolusi 450 m., nuo planuojamos teritorijos nutolusi per 500 m. Minėto paviršinio telkinio vandens būklė vertinama kaip pakankamai gera.

## Dirvožemis

Vilniaus miesto savivaldybė, į kurios ribas patenka tiek nagrinėjama, tiek planuojama teritorija, siekdama gerinti dirvožemio ir grunto užterštumo būklę, mieste vykdo monitoringą, formuoja ir pildo užterštų teritorijų GIS duomenų bazę. Dirvožemio būklė stebima ir vertinama socialiai jautriose, viešose teritorijose, užterštose ir potencialiai užterštose Vilniaus miesto teritorijose, į kurias nepatenka planuojama teritorija.

## Fizikinės taršos lygio vertinimas

Autotransportas taip pat yra pagrindinis triukšmo šaltinis tiek planuojamoje, tiek nagrinėjamoje teritorijose. Triukšmo sklaida planuojamos teritorijos dalyje, kuri ribojasi su Slucko g., siekia 50-54 dBA, tačiau ribinės vertės neviršija (ribinė vertė – 65 dBA). Didžiąją triukšmo dalį sugeria šalia gatvės esantis pastatas, likusioje planuojamos teritorijos dalyje triukšmo sklaida yra mažesnė ir siekia 45-49 dBA. Su nagrinėjamu kvartalu besiribojančios gatvės – Kalvarijų, Rinktinės, Šeimyniškių, Lvivo, dalis Slucko įtrauktos į triukšmo prevencines zonas.

## Visuomenės sveikatos saugos analizė

Svarbiausi visuomenės sveikatą lemiantys teritorijų planavimo sprendiniai yra susiję su gamtinės aplinkos sprendiniais. Negausūs pavieniai esami medžiai ar jų grupės nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijose atlieka apsauginę funkciją, gerina sanitarines-higienines bei kuria, nors ir negausią, bet sveiką aplinką žmogui.

## Viešo saugumo reikmių analizė

Viešasis saugumas suprantamas kaip nacionalinio saugumo dalis, kuri apima žmogaus, visuomenės ir valstybės teisėtų interesų apsaugą nuo nusikalstamų veiksmų ir kitų teisės pažeidimų, gamtos ar žmogaus sukeltų nelaimių (LR Seimo 2015-05-07 nutarimas Nr. XII-1682 „Dėl viešojo saugumo plėtros 2015-2025 metų programos patvirtinimo“). Pagrindinių grėsmių saugumui klausimas planuojamoje teritorijose gali būti siejamas su nusikalstamumo rizika, teroro aktų tikimybe, gaisrų rizika ir kitų žmogaus ar gamtos sukeltų nelaimių rizika.



## 1.3. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

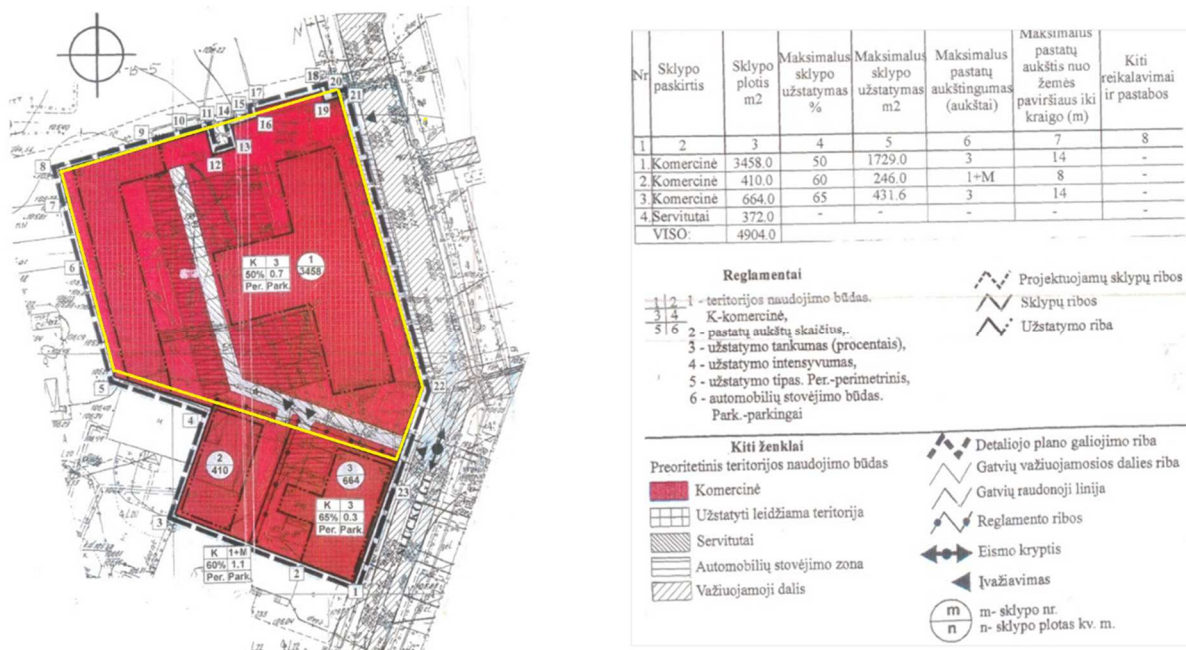
Šiame skyriuje aprašomi pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai tiesiogiai įtakoja planuojamos teritorijos sprendiniams.

1.4 lentelė. Nagrinėjami teritorijai aktualių galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sąrašas

Eil. Nr.	Pavadinimas	Dokumento tipas
1.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas	Bendrasis planas
2.	Sklypų ribų prie esamų pastatų nustatymo Šnipiškių seniūnijos dalyje tarp Kalvarijų, A. Juozapavičiaus, Rinktinės ir Žalgirio gatvių specialusis planas	Specialus planas
3.	Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Žvėryno, Šnipiškių ir Verkių seniūnijose	Specialus planas
4.	Vilniaus miesto centrinės dalies ribos	Specialus planas
5.	Vilniaus m. Senamiesčio, Šnipiškių ir Žvėryno sen. želdynų plėtojimo schema	Specialus planas
6.	Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcija	Specialus planas
7.	Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas	Specialus planas
8.	Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas	Specialus planas
9.	Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinieji apsaugos reglamentai	Specialus planas
10.	Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	Specialus planas
11.	Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema	Specialus planas
12.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema	Specialus planas
13.	Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema	Specialus planas
14.	Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema	Specialus planas
15.	Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas	Specialus planas
16.	Sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detalusis planas	Detalus planas

### 1.3.1. Planuojamai teritorijai galiojantys detaliojo plano sprendiniai

Detalioju planu koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2001 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. 2545V „Dėl sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055533) sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8, kadastro Nr. 0101/0032:720) sprendiniai.



13 pav. Ištrauka iš Sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano Pagrindinio brėžinio (planuojama teritorija apvesta geltonai)

Galiojančio detaliojo plano sprendiniai apėmė didesnę teritoriją negu detaliojo plano koregavimu planuojama teritorija (4904 kv. m. – sklypą kadastro Nr. 0101-0032-0342). Galiojančio plano sprendiniais patikslintos 3 komercinių pastatų eksploatacijai skirtų sklypų ridos (Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3), o dalis teritorijos, skirta servitutiniam privažiavimui prie elektros pastotės (278 kv. m.). Detaliojo plano koregavimu planuojamas sklypas (3830 kv. m) galiojančio detaliojo plano sprendiniuose žymimas Nr. 1. Šis sklypas gautas 2003 m. padalijus sklypą Nr. 0101-0032-0342, kuriam galiojančiu detaliojo planu buvo numatytas komercinės statybos žemės naudojimo būdas.

Sklypui Nr. 1 galiojančiu bendroju planu numatytas:

- žemės sklypo plotas - 3458 kv. m. plotas,
- komercinės statybos žemės naudojimo būdas,
- maksimalus pastatų aukštingumas - 3 aukštai,
- maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo – 14 m,
- maksimalus užstatymo tankumas – 50 proc.,
- maksimalus sklypo užstatymas – 1729,0 m<sup>2</sup>,
- užstatymo tipas – perimetrisinis.

Kitų reikalavimų ar pastabų nenumatyta. Gretutiniams sklypams (Nr. 2 ir Nr. 3) numatytas 1-3 aukštų pastatų aukštis ir 60-65 proc. maksimalus užstatymo tankumas. Pagrindiniai privažiavimai prie sklypuose esančių pastatų numatyti iš Slucko gatvės, toliau - iš Šeimyniškių g. Įvažiavimas į objektus aptarnaujančiam transportui numatytas iš Slucko gatvės.

Pažymėtina, kad LR Aplinkos ministerijos Vilniaus regiono Aplinkos apsaugos departamentas detalų planą suderino su sąlygomis:



- Inžinerinius tinklus pagal juos eksploatuojančių tarnybų technines sąlygas prijungti prie miesto tinklų sistemos.
- Išsaugoti planuojamoje teritorijoje augančius vertingus medžius ir esamas reljefo formas.

### 1.3.2. Aktualiausi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai taikomi planuojamai teritorijai

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ sprendiniais, planuojama teritorija patenka į Pagrindinio centro funkcinę zoną (Nr. CEN-10-1).



Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)
CEN-10-1	Pagrindinio centro zona	GC;GM;PA;SI	KT	G2;K;V;R;B;12;E	13,7	5	-	35

Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup>	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
pr_u;pr_a	3	80	-	-	50	20000	01;02;03;04;05;09;18;39	1	2	1

14 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių



## Planuojamai teritorijai taikomi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai:

### Teritorijos naudojimo tipas

- Mišri centro teritorijas (GC) - didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės;
- Mišri gyvenamoji teritorija (GM) - teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis;
- Paslaugų teritorija (PA) - teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba;
- Socialinės infrastruktūros teritorija (SI) - teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams.

### Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis

- Kitos paskirties žemė (KT):
  - privačioms namų valdoms išdėstyti;
  - įvairios paskirties gyvenamiesiems, socialiniams ir pramoniniams objektams statyti ir eksploatuoti;
  - transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms;
  - naudingosioms iškasenoms, durpynams ir požeminiam vandeniui eksploatuoti;
  - krašto apsaugos tikslams;
  - rekreacijai;
  - miestų ir gyvenviečių bendram (viešam) naudojimui bei kitiems vietos savivaldybių poreikiams;
  - kitai ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio veiklai.

### Galimi žemės naudojimo būdai:

- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) - Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) - Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V) - Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties



pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams.

- Rekreacinės teritorijos (R) - Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) - Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms.
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) - Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms.
- Atskirųjų želdynų teritorijos (E) - Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

**Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius): 5.**

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais): 35**

**Užstatymo tipas:**

- Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u) - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas
- Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a) - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 3.**

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 80.**

**Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) – 50.**

**Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) – 20000.**

**Kiti reglamentai:**

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.



05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

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.

18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2).

39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

**Teritorijos įgyvendinimo prioritetasis – 1**

**Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 2**

**Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona - 1**

## 2. PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS

Nagrinėjama ir planuojama teritorijos patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (U.k. 25504) ir į kultūros paveldo objekto - Vilniaus senamiesčio (U.k. 16073), turinčio paminklo statusą, teritorijos vizualinės apsaugos pozonį, ir turi tenkinti šioms teritorijoms keliamus reikalavimus. Dėl to, plėtojant planuojamą teritoriją, bus reikalinga atrasti urbanistiškai integralius, pakankamai jautrius aplinkai sprendinius, kuriuose būtų suderinti tiek vystytojo, tiek institucijų (ypač atsakingų už nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą) lūkesčius.

Nagrinėjama teritorija yra aprūpinta dujotiekio, elektros, ryšio, šilumotiekio, vandentiekio, nuotekų ir paviršinių nuotekų inžineriniais tinklais. Tuo tarpu planuojama teritorija yra aprūpinta inžinerine infrastruktūra, išskyrus dujų tiekimą ir paviršinių nuotekų surinkimą. Pastarųjų tinklų plėtojimas yra ypač aktualu Vilniaus miesto tvarkymui. Kiek su minėta problematika susijęs ir kitas aspektas – planuojama teritorija šiai dienai yra praktiškai be laidžių dangų plotų. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nagrinėjamoje teritorijoje yra išskirtos trys funkcinės zonos: CEN-10-1, CEN-10-3, CEN-10-6. Planuojama teritorija patenka į Pagrindinio centro funkcinę zoną (Nr. CEN-10-1), kurioje nustatoma: didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) – 50. Registrų centro duomenimis, planuojama teritorija pilnai užstatyta (žemės sklypo plotas – 0,3830 ha, užstatyta teritorija – 0,3830 ha). Pastatais užstatyta 1556 kv. m planuojamos teritorijos.



### 3. TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS

Atlikus nagrinėjamo kvartalo ir planuojamo žemės sklypo Slucko g. 8 (kadastro Nr. 0101/0032:720) esamos būklės įvertinimą, identifikuojamos šios galimos planuojamos teritorijos vystymo tendencijos:

- Vertinant planuojamos teritorijos situaciją nagrinėjamos teritorijos ir miesto dalies kontekste, atsižvelgiant į aktualius aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų reglamentus, siekiant maksimaliai įsisavinti miesto centro teritoriją, kaip numato Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, palanku vystyti šiuo metu vykdomą komercinę veiklą, plečiant statybos zoną, kiek leidžia aukštesnio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai – didinant pastatų aukštį, užstatymo intensyvumą.
- Nagrinėjamoje teritorijoje yra daug įvairių visuomeninės, komercinės paskirties objektų: vaikų lopšeliai - darželiai, paslaugų ir maitinimo įstaigos, todėl svarbu formuoti planuojamos ir gretimų teritorijų funkcinis bei kompozicinius ryšius, numatyti pėsčiųjų ir dviračių ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas, formuoti optimalią urbanistinę struktūrą.
- Kadangi planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (U.k. KVR 16073) vizualinį apsaugos zonos pozonį, turi būti taikomas 3D modeliavimo analizės metodas, kuris užtikrintų, kad rengiamo detaliojo plano sprendiniai, nepažeis Vilniaus senamiesčio (U.k. KVR 16073) vertingųjų savybių, nedarys neigiamos įtakos vertingoms miesto panoramoms, siluetams, perspektyvoms iš nustatytų kontrolinių Vilniaus miesto taškų.

### 4. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

Detalioju planu koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2001 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. 2545V „Dėl sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00055533) sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8, kadastro Nr. 0101/0032:720) sprendiniai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais išlaikomas nustatytas komercinės paskirties teritorijos naudojimas, tačiau tikslinami užstatymo parametrai, servitutai. Neprieštaraujant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams bei kitiems planuojamai teritorijai taikomiems teritorijų planavimo dokumentams, siekiant formuoti santykinai kompaktišką užstatymą, įvertinus gretimo užstatymo kontekstą, didinami planuojamos teritorijos aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, statybos zona. Servitutas skirtas privažiavimams performuojami, tačiau vis tiek užtikrinami privažiavimai prie transformatorinės ir prie žemės sklypų Slucko g. 4 (unikalus Nr. 4400-0036-2314) ir Slucko g. 6 (unikalus Nr. 4400-0036-2836).



## 4.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

Planuojamos teritorijos – žemės sklypo Slucko g. 8, Vilnius ribos nekeičiamos. Tikslinami žemės sklypo reglamentai.

<b>Žemės sklypas Nr. 1</b>	
<b>Teritorijos plotas</b>	<b>3830 m<sup>2</sup></b>
Žemės sklypo dalių (skirtingų reglamentų) plotai:	1a – 746 m <sup>2</sup> 1b – 711 m <sup>2</sup> 1c – 1785 m <sup>2</sup> 1d – 588 m <sup>2</sup>
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	<b>Mišri centro teritorija (GC)</b>
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>	<b>Kitos paskirties žemė (KT)</b>
<b>Žemės naudojimo būdas</b>	<b>Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)</b>
<b>Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m</b>	<b>5; 18; 23</b>
Žemės sklypo dalyse:	1a – 23 1b – 5 1c – 18 1d – 5
<b>Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m</b>	<b>111; 124; 129</b>
Žemės sklypo dalyse:	1a – 129 1b – 111 1c – 124 1d – 111
<b>Pastatų aukštų skaičius</b>	<b>1; 1-4; 1-6</b>
Žemės sklypo dalyse:	1a – 1-6 1b – 1 1c – 1-4 1d – 1
<b>Leidžiamasis užstatymo tankis</b>	<b>70%</b>
Žemės sklypo dalyse:	1a – 93% 1b – 58% 1c – 69%



	<i>1d – 65%</i>
<b>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas (Ui)</b>	2.0
<b>Užstatymo tipas</b>	Perimetrinis
<b>Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m<sup>2</sup></b>	-
<b>Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m<sup>2</sup></b>	-
<b>Priklausomųjų želdynų norma</b>	10% (žemės sklype plotų norma gali būti kompensuojama Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priede nustatyta leistina dalimi).
<b>Statinių paskirtys</b>	<p>viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai, pagalbinio ūkio paskirties pastatai, inžineriniai statiniai.</p> <p>Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nauji statiniai, kurių aukštis yra iki 8,5 m - nustatomas atstumas iki sklypo ribos ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas ar statoma ant sklypo ribos, jei gautas gretimo sklypo savininko (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimas raštu. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.</p>
<b>Kiti reglamentai</b>	Nurodomi šio detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje, pastabose.
<b>Servitutai</b>	Nurodomi šio detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.



## 4.2. Susisiekimo infrastruktūra

Planuojama teritorija pasiekama D kategorijos Slucko gatve. Piečiau, Slucko gatvė įsijungia į C kategorijos Šeimyniškių g. Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių raudonosios linijos nustatytos vadovaujantis detaliųjų, specialiųjų planų, schemų sprendiniais (pagal <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers> pateiktus duomenis). Gatvių raudonosios linijos sutampa su planuojamos teritorijos riba, t.y. žemės sklypo, Slucko g. 8, ribomis. Abipus Slucko gatvės yra įrengti šaligatviai, o greta Slucko g. 8 – privažiavimo/išlaipinimo zona.

Planuojamoje teritorijoje išlaikomi esami du įvažiavimai/išvažiavimai iš Slucko g. Šiauriau esantis įvažiavimas taip pat skirtas privažiuoti prie transformatorinės, piečiau – ir gretimiems žemės sklypams: Slucko g. 4 ir Slucko g. 6. Atitinkamai išskirti servitutai (žr. Pagrindinį brėžinį).

Planuojamoje teritorijoje yra esama viešbučio funkcija, kurią planuojama išlaikyti. Kadangi viešbučio lankytojų didesnė dalis vidutiniškai atvyksta viešuoju transportu esminio pokyčio dėl automobilių srautų nenumatoma. Tuo atveju, jei bus keičiama funkcija, įvertinus pagal funkcijos specifiką pokyčius dėl automobilių srautų, būtina atlikti eismo modeliavimą, triukšmo ir oro kokybės vertinimą (ar pasikeisianti situacija neviršys triukšmo ribinių dydžių, ar neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų, nesukurs avaringų situacijų). Pažymėtina, kad nagrinėjamame kvartale esami žemės sklypai jau užstatyti, dėl to esminių susisiekimo koridorių bei ryšių pokyčių nenumatoma.

Automobilių stovėjimas turi būti planuojamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atsižvelgiant į planuojamas vykdyti funkcijas, konkrečius sklypo užstatymo parametrus, techninio projekto rengimo metu nustatomos tikslios automobilių stovėjimo vietos. Planuojamame žemės sklype gali būti numatomos antžeminės ir/ar požeminės automobilių saugyklos (žr. Pagrindinį brėžinį, sutartinis žymėjimas „Teritorijos ribos, kuriose galima požeminė automobilių saugykla“). Statant požeminę automobilių saugyklą būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepabloginti kaimyninių žemės sklypų statinių konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės buvusios iki statybų pradžios.

Vertinant nagrinėjamos teritorijos pėsčiųjų ryšius, identifikuojamas poreikis kvartalo vidiniams ryšiams tikslu pasiekti visuomeninius objektus, tačiau pastarieji ryšiai nekerta planuojamos teritorijos. Artimiausias dviračių takas yra Šeimyniškių gatvėje: betoninių trinkelio šaligatvis, pritaikytas bendram pėsčiųjų ir dviračių, artimu pėsčiojo greičiui, judėjimui. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės pateikiamais duomenimis, iki 2023 metų, Šeimyniškių gatvėje numatoma įrengti naują dviračių trasą, kuri turės didelę teigiamą įtaką planuojamos teritorijos pasiekiamumui dviračiu.

Artimiausios viešojo transporto stotelės yra Šeimyniškių gatvėje – Lvivo stotelė (nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 170 m) ir Rinktinės gatvėje – Rinktinės stotelė (nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 305 m). Teritorija yra patogiai pasiekama tiek lengvuoju, viešuoju transportu, pėsčiomis.

Kadangi planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“ ir jam nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. *Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).*



### 4.3. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija pilnai yra aprūpinta inžinerine infrastruktūra: bendrojo centrinio šildymo sistema, komunaliniu vandentiekiumi, išvystytas komunalinis nuotekų šalinimas. Dėl planuojamoje teritorijoje esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų buvo kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano konkretizuoti sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis. Vykdamas Detaliojo plano koregavimą, naujos inžinerinių tinklų trasos nėra numatomos. Naujo pastato ar korpuso aprūpinimas inžineriniais tinklais bus užtikrinamas pasijungiant į esamas trasas. Rengiant techninį projektą, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius bus užsakytos prisijungimo sąlygos inžineriniams tinklams, dėl prisijungimo 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.

#### Vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis

Projektuojant vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą vadovujamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Kadangi planuojamos teritorijos užstatymo parametrai bus tikslinami rengiamo techninio projekto metu, geriamojo vandens poreikio - 70,92 m<sup>3</sup>/d.; 12,8 m<sup>3</sup>/hmax.; 5,21 l/s realizavimas, pasijungimo prie centralizuotos vandentiekio sistemos vietos ir trasos bus taip pat tikslinami pagal užsakytas technines sąlygas techninio projekto rengimo metu. Vandens tiekimas numatytas nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Slucko g.

Vidaus ir lauko gaisrų gesinimo būdai turi būti parinkti pagal užsakytas technines sąlygas techninio projekto rengimo metu. Lauko gaisrų gesinimui gali būti naudojami esami hidrantai Slucko g.

Kadangi planuojamos teritorijos užstatymo parametrai bus tikslinami rengiamo techninio projekto metu, buitinių nuotekų šalinimo poreikio realizavimas, pasijungimo prie nuotekų tinklų sistemos vietos ir trasos bus taip pat tikslinamos pagal užsakytas technines sąlygas techninio projekto rengimo metu. Nuotekų nuleidimas numatytas nuo esamų d300 mm vandentiekio tinklų Slucko g.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą yra 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, kurie bus detalizuoti techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimo metu nustatius, kad yra negalima ar netikslinga taikyti „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą gali būti svarstoma alternatyva, paviršines nuotekas nuvesti į Šeimyniškių g. esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų bus nustatyta, kad yra būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į



tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, įrenginiai bus projektuojami techninio projekto rengimo metu.

Vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų tvarkymo sistemų esamai inžinerinei infrastruktūrai išskirtos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas ir apsaugos zonų dydžių servitutai pažymėti numeriais S9, S10 ir S11 (kodu 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) - suteikiantys teisę prieiti ir privažiuoti prie infrastruktūros objektų, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

## **Elektrotechnikos dalis**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, servitutai nustatyti vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymu Nr. VIII-1881, 2000-07-20.

Planuojamoje teritorijoje yra išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo.

Nustačius būtinybę, techninio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatyti statybai trukdančių veikiančių elektros tinklų iškėlimas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymu 2002-05-16 Nr. IX-884.

Atsižvelgiant į planuojamo užstatymo parametrus, kurie bus tikslinami techninio projekto rengimo metu, nustačius papildomą poreikį teritorijos aprūpinimui elektros tinklais, naujai statomiems objektams bus numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai nebus numatomi po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

## **Elektroninių ryšių dalis**

Rengiant detaliojo plano koregavimą, yra įvertinti planuojamoje teritorijoje nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai taikomi Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymo bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintų taisyklių „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“ nuostatos. Nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Numatyti koridoriai elektroninių ryšių tinklui aptarnauti ir eksploatuoti.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatoma išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus. Esant poreikiui, atsižvelgiant į planuojamą užstatymą, techninio projekto metu gali būti numatoma vieta naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms ar vieta, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.



## Šilumos tiekimo tinklai

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai nepažeis šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu, jei numatytose užstatymo zonose, į kurias patenka esami šilumos tiekimo tinklai ir jų apsaugos zonos bus planuojamas užstatymas, techninio projekto rengimo metu bus numatomi inžineriniai komunikacijos koridoriai naujiems šilumos tiekimo tinklams. Rengiamo detaliojo plano sprendiniais esamiems šilumos tiekimo tinklams nustatytos apsaugos zonos. Rengiamo detaliojo plano sprendiniais esamiems šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutai.

Techninio projekto rengimo metu, šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymu, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamo užstatymo, šilumos tiekimo tinklai turi būti iškelti iš užstatymo arba šilumos tiekimo tinklams turi būti numatytas pereinamasis kanalas (kolektorius).

## Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Lauko gaisrų gesinimui gali būti naudojami esami hidrantai Slucko g. Techninio projekto rengimo metu turi būti užtikrinama galimybė prie esamų ir planuojamų statinių privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas vadovaujantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais bei taikymo sąlygomis išdėstytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

## Atliekų surinkimas

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

## Kiti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną "E". Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).



## 4.4. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga

Planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (u.k. KVR 25504), teritoriją ir Vilniaus senamiesčio (u.k. KVR 16073) vizualinės apsaugos pozonį, kuriuose taikomi:

- specialieji paveldosaugos reikalavimai, nustatyti Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme ( Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais);
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatos;
- Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento (patvirtinto Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167) nuostatos;
- Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (U.k. KVR 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512) sprendiniai;
- Vilniaus senamiesčio (U.k. KVR 16073, kitas kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcijos principai. Planuojamoje teritorijoje numatomas maksimalus pastatų aukštis – 23m. kai specialiajame plane nurodomas galimas *maksimalus urbanistinės struktūros vystymas išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, aukštingumas iki 25 m, atskirose vietose iki 35 m.*
- Rekonstruojant ir/ar statant naujus statinius taikomi Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinto Lietuvos Respublikos Seimo 2017m. birželio 8 d. Nr.XIII-425) 11 straipsnyje išvardinti architektūros kokybės kriterijai.

Rengiant sklypo Slucko g. 8 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Slucko g. 8) sprendinių koregavimo inicijavimo pagrindu sprendinius vadovaujasi nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Todėl užtikrinama, kad naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimų traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nenustelbtų Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, taip pat užtikrinama, kad nebus pažeistas Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumas. Taip pat pateikiama Slucko g. išsklotinė (žr. Pagrindinį brėžinį).

Planuojamo objekto tūrio vertinimas nekilnojamojo kultūros vertybių kontekste ir galimas sprendinių poveikis aplinkiniam užstatymui, greta esančiai saugomai kultūros paveldo vietai – Šnipiškių daliai, vad. Piromontu (u.k. KVR 33608), Vilniaus senamiesčiui ir jo apsaugos zonoje esančioms saugomoms kultūros vertybėms pateikiamas atliekant analizę, kartu pateikiant vizualinę medžiagą, virtualias panoramas iš Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų (patikra pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento direktoriaus 2004-10-20 įsakymu Nr. 22-V patvirtintą „3D“ metodiką – ši patikra numatyta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemos pastaboje Nr. 2).

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos lokaciją Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatytą Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų atžvilgiu, planuojamas suabstraktintas tūris



buvo integruotas į Vilniaus miesto 3D modelį ir pateiktos virtualios panoramos iš aktualių (į planuojamą teritoriją orientuotų, iš kurių būtų galimybė matyti planuojamoje teritorijoje esančius statinius) apžvalgos taškų:

- nuo Gedimino kalno Žirmūnų kryptimi;
- nuo Subačiaus g. esančios apžvalgos aikštelės;
- nuo Šeškinės kalvų.

Atlikus naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų vizualinio poveikio Senamiesčiui analizę matoma, kad planuojamas tūris nedaro neigiamos įtakos susiklosčiusiai istorinei struktūrai: planuojamų statinių aukštis nenustelbia aplinkinio užstatymo, nėra reikšmingai iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, praktiškai nėra matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruoja – nėra didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.



Papildomas pastato segmentas,  
 nematomas miesto panoramų vaizduose  
 (Papildyta Plano rengėjo)

<b>VILNIAUS PLANAS</b>		Objektas	Žemės sklypo Slucko g. 8 planuojamas užstatymas, I
GIS poskytis		Variantas	2022-03-10. Objekto numeris 16-46
GIS inžinierius	K. D.	Užsakovas	UAB „CityForm LT“
Brėžinys		Virtuali panorama - Nr. 3 - Gedimino kalnas III (I žiūrmūša)	
Skalėjimo taisyklės		X= 58323,2	Azabumas su objekto (km) - 1,01
		Y= 6061917,68	Koordinatų sistema - UTM-94
		Z= 157,27	Aukštų sistema - UAS07

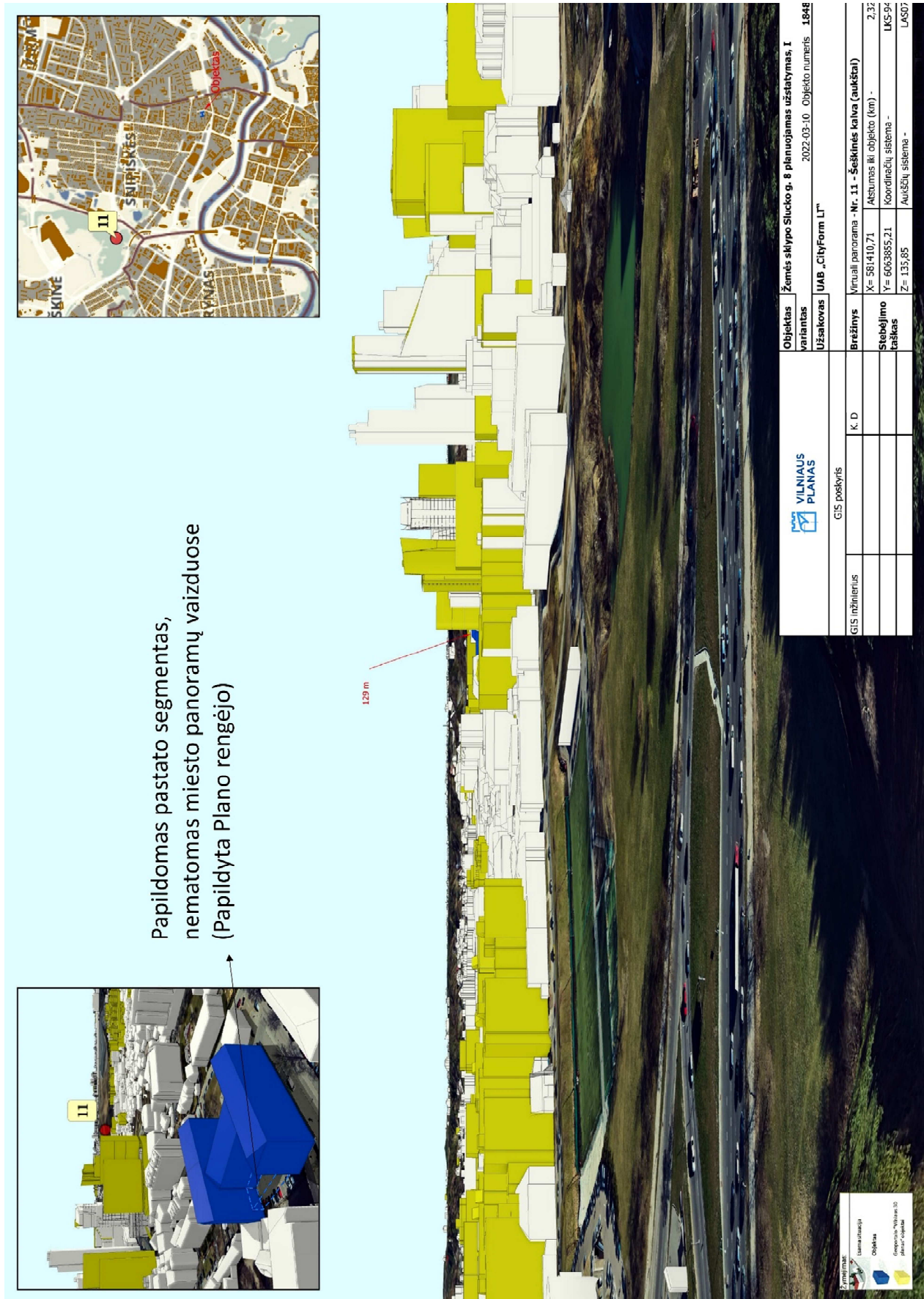
4.1. pav. Ištrauka iš virtualios panoramos nuo Gedimino kalno žiūrmūnų kryptimi



Papildomas pastato segmentas,  
 nematomas miesto panoramų vaizduose  
 (Papildyta Plano rengėjo)

 GIS pasyvis	GIS nižiterius	K. D.
	GIS nižiterius	K. D.
Objektas variantas	Žemės sklypo Slucko g. 8 planuojamas užstatymas, I 2022-03-10. Objekto numeris 1848	
Užsakovas	UAB „CityForm LT“	
Brėžinys	Virtuali panorama - Nr. 8 - Subačiaus patvė (aukštai)	2.32
Stebėjimo taškas	Atstumas iki objekto (km) - Koordinatų sistema - Aukščių sistema -	LKS-94 LAS07
© 2021 Vilniaus miesto savivaldybė. © 2021 Vilniaus Planas. VMS		

4.2. pav. ištrauka iš virtualios panoramos nuo Subačiaus aukštutinės apžvalgos aikštelės



4.3. pav. Ištrauka iš virtualios panoramos nuo Šeškinės kalvų



## 4.5. Kiti detaliojo plano sprendiniai

### Gamtinis karkasas

Visas kaimynijos kvartalas, į kurį patenka planuojama bei nagrinėjama teritorija nepatenka į Vilniaus mieste Bendruoju planu lokalizuotas gamtinio karkaso teritorijas. Minėtą kaimynijos kvartalą ribojančių gatvių koridoriuose numatytos struktūrinės žaliosios jungtys, kurios Bendrojo plano sprendiniais numatytos kaip priemonė, skirta gamtinio karkaso stiprinimui ir GK elementų jungiamojo tinklo formavimui. Šios jungtys riboja nagrinėjamą teritoriją pietinėje, rytinėje ir vakarinėje pusėse, tačiau su planuojama teritorija tiesioginio sąlyčio neturi. Todėl atskiri sprendiniai gamtinio karkaso formavimui nenumatomi.

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma - 10% nuo viso žemės sklypo ploto, tačiau taip pat pažymima, kad žemės sklype plotų norma gali būti kompensuojama minėto aprašo priede nustatyta leistina dalimi. Planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai yra savaiminiai, dėl mažų atstumų nuo greta esančių inžinerinių statinių, pastatų, kenkia jų konstrukcijoms. Želdiniai patenka į rengiamu detalioju planu nustatytą užstatymo zoną. Dėl šių priežasčių siūloma esamus savaiminius želdinius planuojamos teritorijos ribose kirsti. Prieš rengiant techninį 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. Atlikus želdinių inventorizaciją, naikinamus medžius kompensuoti Vilniaus miesto savivaldybės numatyta tvarka.

### Visuomenės sveikata

Šiuo metu planuojama teritorija yra pilnai aprūpinta inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis. Toks aprūpinimas turi būti užtikrintas ir toliau vystant planuojamą teritoriją. Teritorijoje esančių inžinerinių tinklų funkcijoms užtikrinti yra nustatyti servitutai (žr. Pagrindinį brėžinį).

Rengiant techninį projektą, sprendiniai turi nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių, turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Planuojamos teritorijos aplinkoje stacionarių triukšmo šaltinių nėra - gretimybėse šiaurės, rytų kryptimis yra visuomeniniai pastatai ir jų grupės (vaikų lopšeliai - darželiai), vakarų ir pietų kryptimi - administraciniai ir gyvenamieji pastatai. Viešbučių veiklą planuojamoje teritorijoje numatoma išlaikyti, todėl stacionarių planuojamos veiklos triukšmo šaltinių sklype neidentifikuojama. Tuo atveju, jei keičiama viešbučio funkcija, nauja veikla ir jos apimtys negali sudaryti neigiamo poveikio visuomenės sveikatai.



## **Krašto apsauga**

Rengiant detalųjį planą vadovaujama Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis. Rengiant detaliojo plano koregavimą yra vadovaujama Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis (taip pat ir 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatomis).

Plano sprendiniai nepablogins Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatomis.