

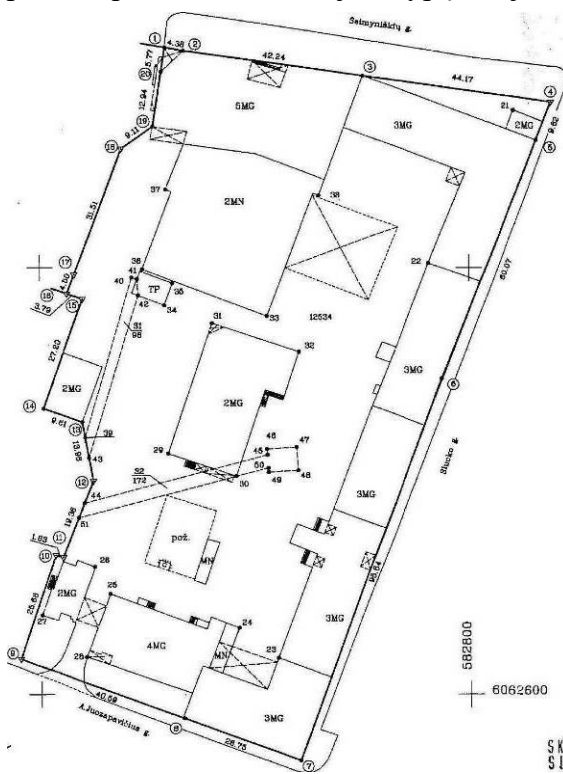
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DP koregavimo rengimo pagrindas

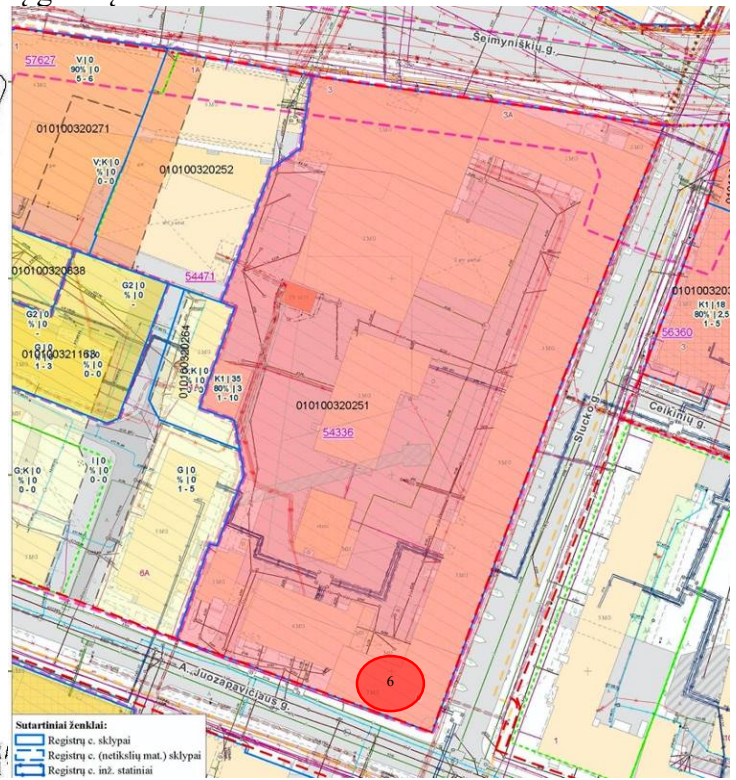
Sklypo naudotojo UAB užduotis – pakoreguoti galiojančio detaliojo plano požeminio ir antžeminio užstatymo ribas ir zonas, (nekeičiant patvirtintų skirtingo aukščio reglamentinių zonų ribų), išimti nereikalingus servitutus ir patikslinti susisiekimo jungtis Slucko gatvėje, pagal Architektūrinio konkurso nugalėtojo „Urban Campus“ architektų studijos KSP ENGEL GmbH genplano sprendinius ir „Administracinės paskirties pastatų A. Juozapavičiaus g. 6, Vilniuje, rekonstravimo projekto“ projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, patvirtintą 2022-01-26 Nr. A659-21/22(3.3.2.26E-MPA). Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu ir Kompleksinio teritorijų planavimo taisyklėmis, nekeičiant Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtintu „Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detalioju planu“ /TPDR Reg. Nr. T00054336/ nustatytų statybos reglamentų.

2. Esama būklė

Planuojama teritorija - žemės sklypas k/Nr. 0101/0032:251, adresu A. Juozapavičiaus g. 6, Vilniaus m.; registruotas plotas - 1,2534 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis – „kita“, žemės naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Įvažiavimas į sklypą iš A. Juozapavičiaus gatvės per esamą tarpuvartę. Sklype susiformavęs *perimetrinis užstatymo principas*, pastatai perimetru formuoja sklypą ribojančių gatvių išklotines.



Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6 matavimų planas



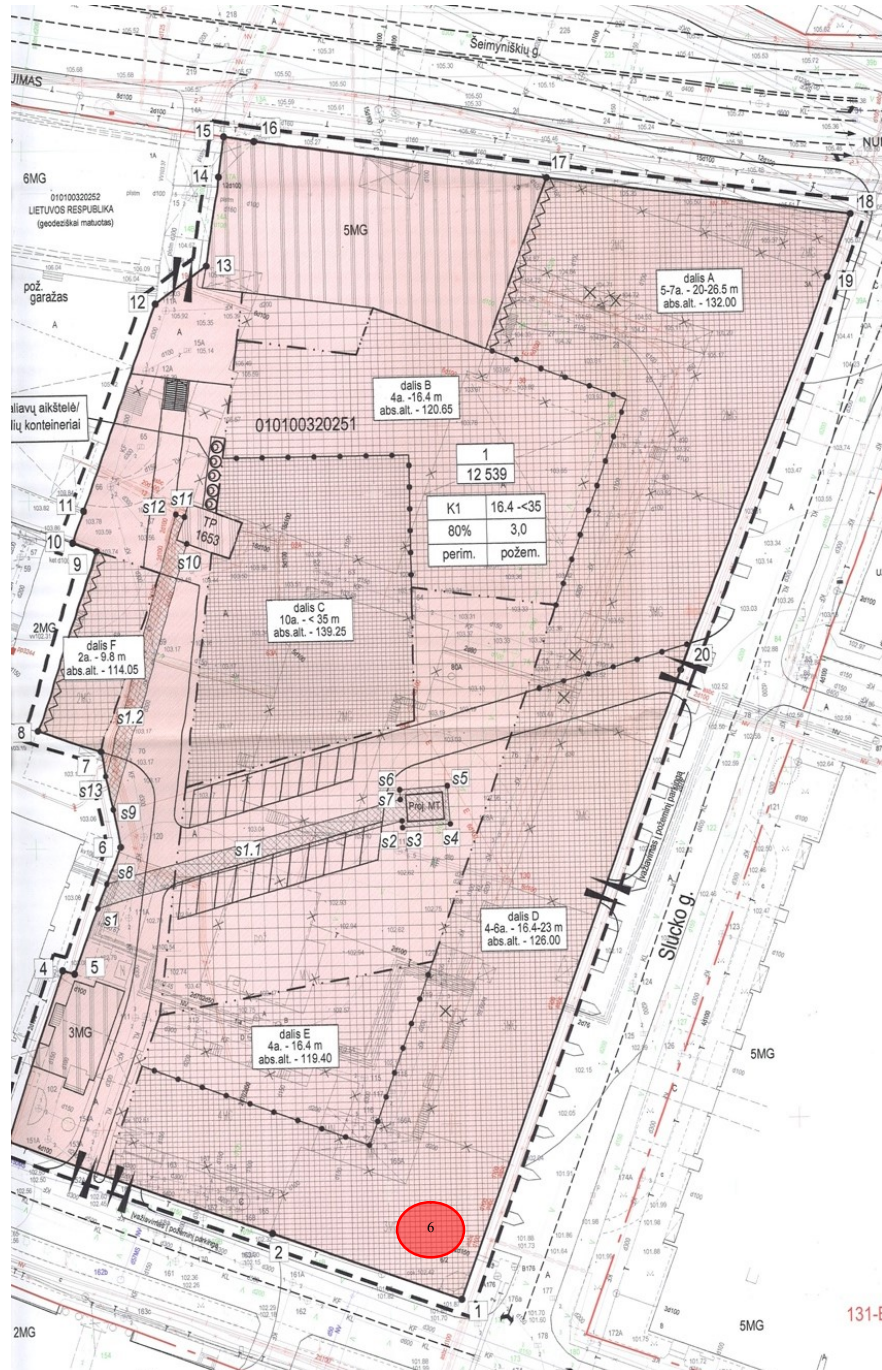
GIS schema su gretimybėmis TPDR Reg. Nr. T00054336

Sklype registruoti du servitutai – *teisė tiesti ir eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas S1* – 0,0172ha ir S2 – 0,0098 ha. Sklypas užima dalį kvartalo ir yra ribojamas A. Juozapavičiaus, Slucko, Šeimyniškių gatvių. UAB valdo pastatus ir žemę gretimuose besiribojančiuose sklypuose Šeimyniškių g. 1A, k/Nr.0101/0032:252 (*komercinės*

Etapas	Iniciatorius:	SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-1	10

paskirties objektų teritorija), ir Kalvarijų g. 11A, k/Nr. 0101/0032:264 (daugiabučių gyvenamųjų ir bendrabučių statybos teritorija).

Galiojančio detaliojo plano sprendiniai, TPDR Reg. Nr. T00054336, buvo parengti pagal 2007 m. parengtą ir aprobuotą sklypo užstatymo pertvarkymo koncepciją, formuojant naują verslo centrą, su maksimaliais Vilniaus miesto bendrojo plano užstatymo reglamentais. Reglamentinės užstatymo zonos nustato skirtingo aukščio reglamentus, reaguojant į esamą užstatymą besiribojančiuose sklypuose ir kitoje Slucko g. pusėje. Aukščiausias pastatas suplanuotas kvartalo gilumoje ≤ 35 m (≤ 10 a.); perimetru gatvių išsklotinėse maksimalus aukštis $\leq 20-26,5$ m ($\leq 5-7$ a.), sklypo vidiniame kieme dviejose užstatymo zonose maksimalus aukštis $\leq 16,40$ m (≤ 4 a.), vakarinės dalies, ant ribos su esamu Kalvarijų g. 11A pastatu, maksimalus leistinas aukštis $\leq 9,80$ m (≤ 2 a.).



VMT 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtinto DP sprendiniai TPDR Reg. Nr. T00054336

Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-2	10

Sklypui A. Juozapavičiaus g. 6, k/Nr. 0101/0032:251 nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

3. Projektiniai sprendimai

2021 metais įvykusio Architektūrinio konkurso geriausiu projektu išrinktas „Urban Campus“ projektas, autoriai architektų įmonė KSP ENGEL GmbH. Projektinių pasiūlymų sprendiniai ir vizualizacijos pateikiamos įmonės el. tinklapyje [Ergebnis: Urban Campus, Vilnius \(wettbewerb-aktuell.de\)](http://www.ergebnis-urban-campus-vilnius.de)



„Urban Campus“ projekto sklypo plano sprendiniai 2021 m. autoriai KSP ENGEL GmbH

„Urban Campus“ projektiniai sprendimai parengti pagal galiojančio sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliojo plano, TPDR Reg. Nr. T00054336, patvirtintus

Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-3	10

užstatymo reglamentus, Iniciatoriaus projektavimo užduotį ir šiuolaikinius reikalavimus pastatams ir teritorijos tvarkymui. Konkretizuojant projektinių pasiūlymų sprendinius, siekiama šiuolaikinių inžinerinių sprendimų, Breeam Outstanding sertifikato, todėl didelis dėmesys skiriamas užstatymo ir viešųjų erdvių santykiui, modernių krypčių paieškai.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. p. 9. „*Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai*“.



„Urban Campus“ projekto vizualizacijos 2021 m. autoriai KSP ENGEL GmbH

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais naikinami neaktualūs 2 servitutai, skirti *tiesti ir eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas*. Rengiant inžinerinių sklypų sprendinius pagal eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas bus nustatyti naujai tiesiamų komunikacijų privalomi servitutai ir apsaugos zonos.

Nekeičiant užstatymo tipo ir erdvių išdėstymo, koreguojamos statinių statybos zonos ir statybos ribos pagal architektūrinio konkurso nugalėtojo projekto sprendinius, susisiekimo komunikacijų išdėstymas (įvažiavimų į sklypą iš Slucko g. vietos); žr. *grafinę projekto dalį*.

4. Inžineriniai tinklai

Teritorijoje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei, esant poreikiui, esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas. Esamų

Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-4	10

inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

5. Susisiekimo infrastruktūros sprendimai.

Planuojamą teritoriją riboja: šiaurėje C kategorijos Šeimyniškių g. - aptarnaujanti gatvė (miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys, pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos); rytuose ir pietuose - D kategorijos Slucko ir A. Juozapavičiaus g. - pagalbinės gatvės, (lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, skirtos srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nekeičiami esamas/ suplanuotas įvažiavimas iš Slucko gatvės ir papildomai planuojamos dvi naujos susisiekimo jungtys: į/iš požeminę automobilių saugyklą ir į kiemą (tik specialiajam transportui). Nauji įvažiavimai papildo D kategorijos gatvėje susisiekimo jungtis (atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų D kategorijos gatvėse neribojami) yra atitraukti 50 metrų nuo sankryžų su Slucko-A. Juozapavičiaus ir Slucko-Šeimyniškių gatvėmis. Automobilių parkavimas planuojamas sklype požeminėje saugykloje, kieme numatomos tik laikino sustojimo aikštelės ir specialiojo transporto privažiavimai prie pastatų. **Įvažiavimų į požeminę saugyklą/ saugyklas ir į kiemą vietos, taip pat privažiavimai specialiajam transportui, bus konkretizuojami PP, TP stadijose**, gavus infrastruktūros skyriaus prisijungimo sąlygas; išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Vertinant Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano sprendinius, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856, Šeimyniškių ir Slucko gatvėse numatytas magistralinis E1 kategorijos dviračių takas, susijungiantis su esamu taku Rinktinės gatvėje.



Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano brėžinys Nr. 4

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

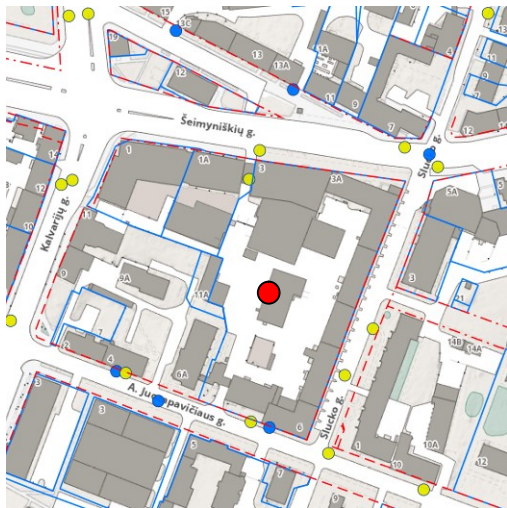
5. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, detaliojo plano sprendiniais

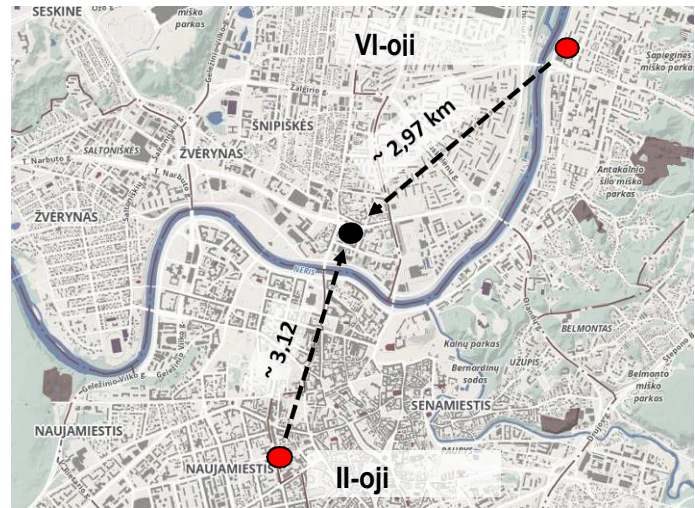
Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-5	10

sudaryta galimybė rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose" (patvirtintuose patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hidrantų.

Išorės gaisrų gesinimas techninio projekto stadijoje projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ≤ 200 m, A. Juozapavičiaus gatvėje yra 2 hidrantai prie pastato Nr. 6, Slucko/Šeimyniškių g. sankirtoje - 3 hidrantai, Šeimyniškių g. Nr.1A – 1 hidrantas, pagal www.vilnius.lt duomenis.



Hidrantų išdėstymo schema www.vilnius.lt



Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo komandos

Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos VI-oji komanda (P. Vileišio g. 20A) – už ~ 2,97 km, Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos II-oji komanda (Švitrigailos g. 18) – už ~ 3,12 km.

Tikslūs pastatų ir pravažiavimų parametrai konkretizuojami techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2. 01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gairinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ ir 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Techniniame projekte turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų ir tvarkomų esamų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie gretimų esamų pastatų).

Planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I; nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės) – ugniasienių poreikis ir jų parametrai nustatomi techninio projekto etape. Gaisrinės technikos privažiavimas į sklypo gilumą užtikrinamas iš A. Juozapavičiaus ir Slucko gatvių. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio ir $\geq 4,5$ m aukščio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-6	10

6. Sveikatos apsauga.

Pastatai yra ir bus prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų; šilumos, elektros, vandentiekio ir buitinės nuotekynės, lietaus kanalizacijos tinklų; užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Tiekiamas karštas ir šaltas vanduo atitiks geriamo vandens kokybės reikalavimus pagal HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“. Pastatų patalpų drėgmės ir temperatūros režimai atitiks statybos normų reikalavimus. Pastatuose ir teritorijoje neprojektuojama ūkinė komercinė veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos; administraciniai, komerciniai paslaugų ir kt. procesai ar darbinė veikla, neturės neigiamos įtakos aplinkai. Gretimybėje nėra išdėstytų radiotechninių ir elektromagnetinių objektų, ir jų sanitarinių apsaugos zonų.

Planuojamos naujo užstatymo zonos neįtakoja aplinkiniuose sklypuose esančių daugiabučių A. Juozapavičiaus g. 6A ir A. Juozapavičiaus g. 8/Slucko g. 1 butų norminės insoliacijos žr. *prieduose* Vilniaus visuomenės sveikatos centro 2007-07-17 projektavimo dokumentų higieninės ekspertizės protokolą Nr. 12-1478. Planuojamoje situacijoje esančių ūkinės veiklos triukšmo šaltinių sukliamas triukšmo lygis nei vienu paros laikotarpiu nei ties sklypo ribomis, nei gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių, pateikiamų HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, neviršys. Planuojama situacija, lyginant su esama, prognozuojama, kad pagerės dėl antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių perkėlimo į požemį, elektromobilių įdiegimo, naujos tylesnės asfalto dangos įrengimo. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais automobilių parkavimas numatomas požeminėse automobilių saugyklose; teritorijos tvarkymo prioritetas - vietoje kieme esančių asfaltuotų parkavimo aikštelių planuojamas gamtinio karkaso elementų sklype atkūrimas.

7. Želdinių tvarkymo reglamentas

Bendrojo plano sprendiniais sklypas A. Juozapavičiaus g. 6 yra pagrindinio centro zonoje; teritorijoje dominuoja kietos dangos, auga keli pavieniai medžiai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ 5. p., *žemės sklype, esančiame pagrindinio centro zonoje želdynų norma, nurodyta priede, yra neprivaloma, tačiau negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą; 5.4. p. - želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek <...> gali būti kompensuojama apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjų želdinimą.*

Geoekologinio potencialo vertinimo rezultatais planuojama teritorija - *stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija.* Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ p. 11 reikalavimais *stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų*“. Normos padidinimas 10 % kompensuoja želdynų trūkumą/ žaliųjų plotų pasiekiamumą centrinėje miesto dalyje.

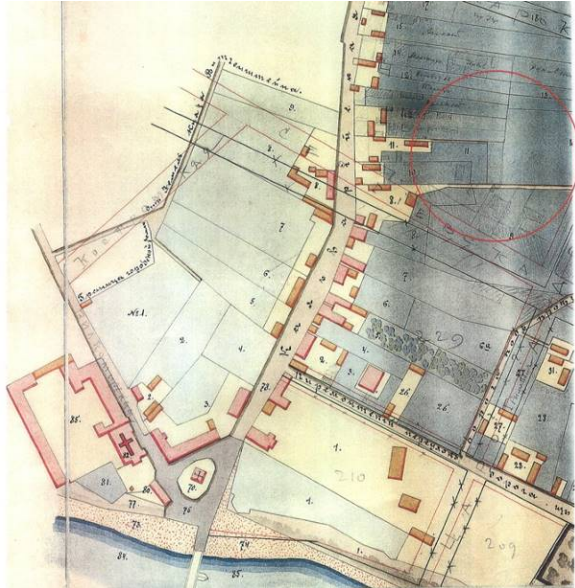
Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“, Bendrojo plano sprendiniais bei Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, reglamentuojama priklausomųjų želdynų norma sklype $\geq 10\%$.

Atliktas sklypo ir gretimos teritorijos medžių inventorizacija (2022 m. “Terra firma LT”, PV L.); pagrindiniame brėžinyje pažymėti saugomi medžiai ir medžiai patenkantys į statybos zoną, kurių tvarkymas bus sprendžiamas PP, TP stadijoje. Vidinio kiemo, stogų terasų ir gyvasienių želdinių sodinimo projekto dalis bus parengta PP, TP projekto stadijose, kur vadovaujantis esamų želdinių inventorizavimo ir tyrimų duomenimis, tekstinėmis specialistų rekomendacijomis ir grafiškai (brėžiniais, vaizdiniais, modeliais) pateikiami želdyno kūrimo ir (ar) pertvarkymo techniniai ir architektūriniai-meniniai sprendiniai, želdyno priežiūros ir tvarkymo rekomendacijos.

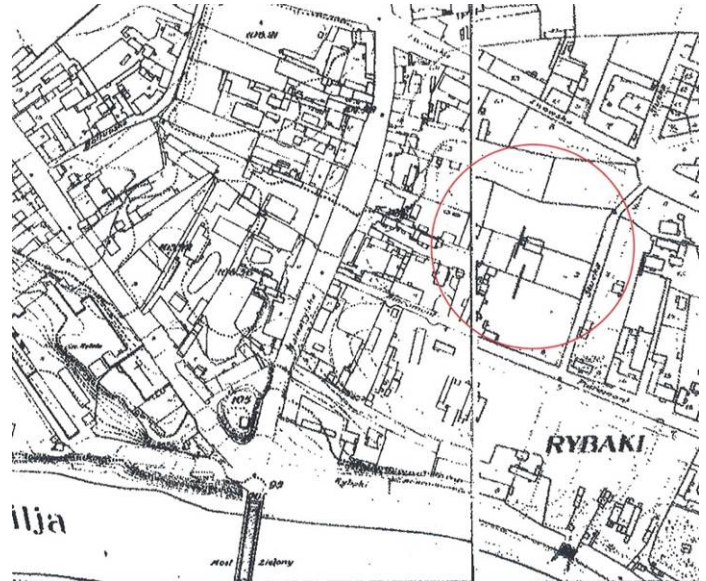
Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-7	10

8. Paveldosauginė dalis

Planuojamos teritorijos paminklosauginė, istorinė ir urbanistinė charakteristika išnagrinėta, /aut. NKVA ekspertė I. K /ir archeologinės situacijos (dr. L. G) išnagrinėta Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detalajame plane /TPDR Reg. Nr. T00054336/. Sklypas parenka į saugomų vietovių teritorijas - **Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zoną ir Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais u. k. 25504 teritoriją.**



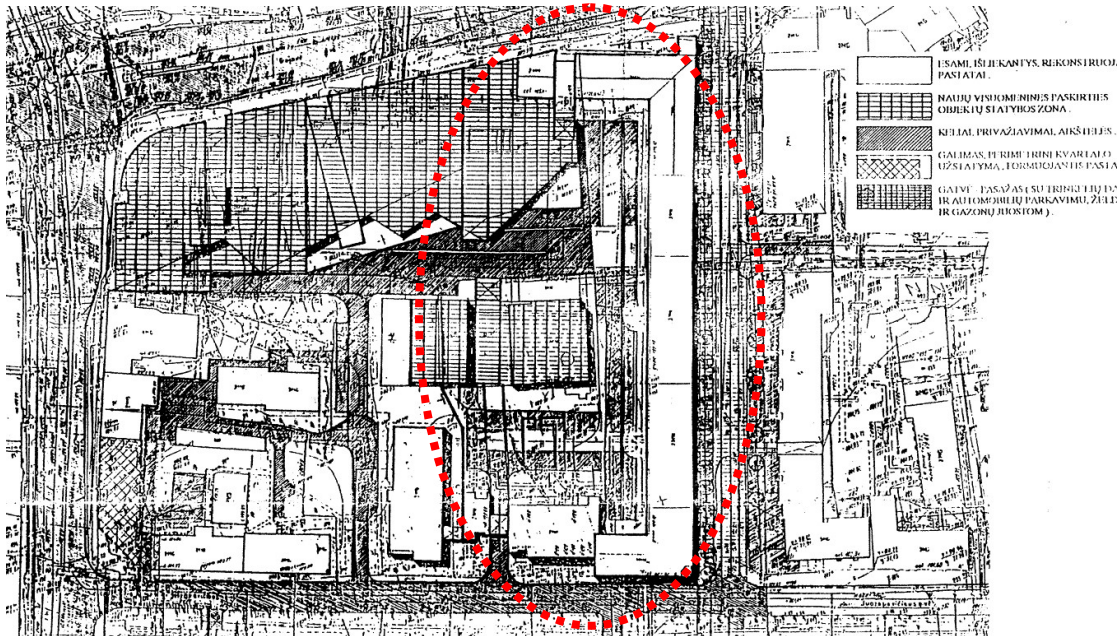
1845 m. plano fragmentas



1938 m. fragmentas

Archeologinė situacija sklype išnagrinėta, išvadose pažymėta, kad archeologinius žvalgomočius tyrinėjimus būtina atlikti prieš statybos darbų pradžią, bent dalinai demontavus esamas asfalto/betono dangas ir pastatus.

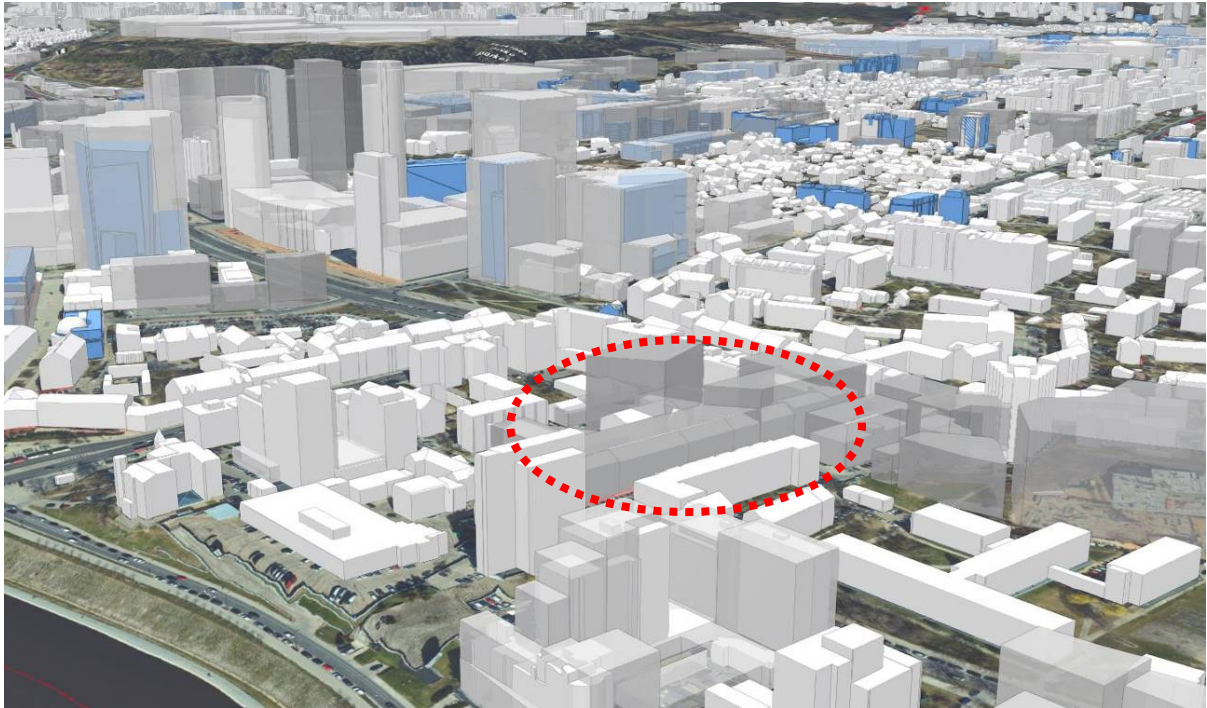
Sklype nėra saugomų pastatų ir turinčių vertingųjų savybių požymių objektų. A. Juozapavičiaus sklypo urbanizacija vyko XX a. antroje pusėje, buvusi „Ažuolo“ baldų fabriko teritorija pertvarkyta į verslo centrą ir viešbutį „Holiday Inn“, XX a. pab. - XXI a. pradžioje.



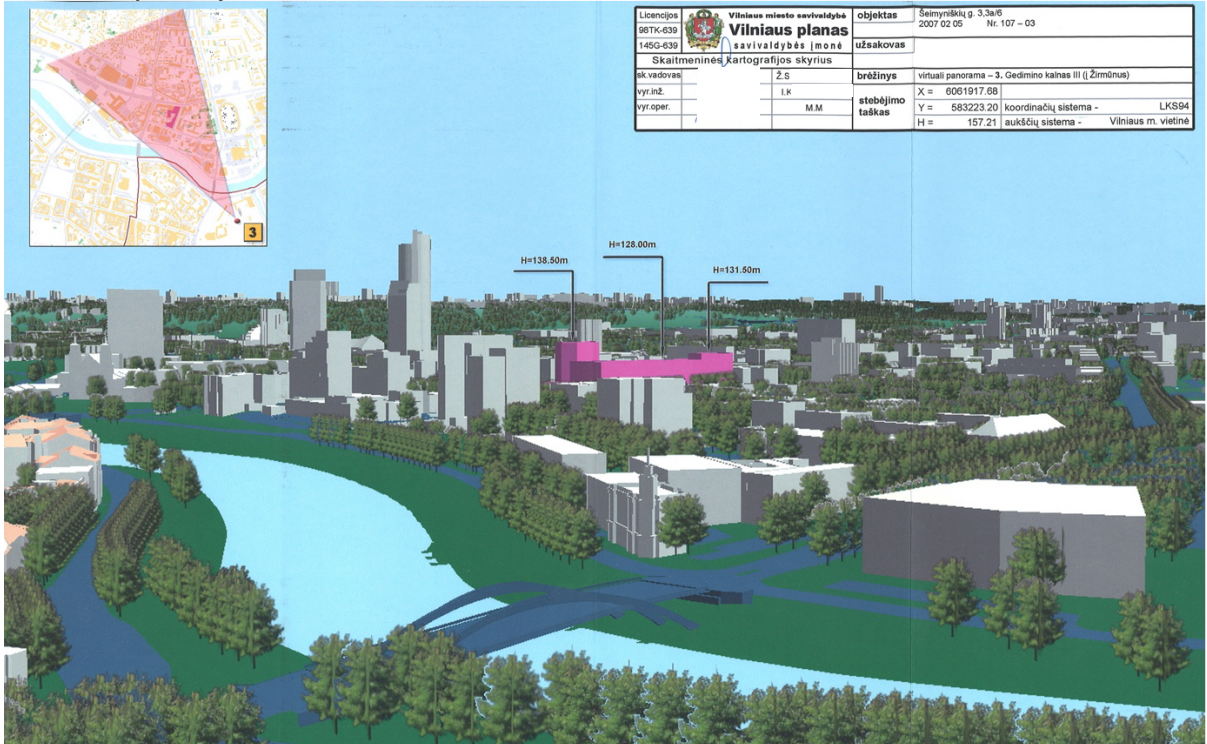
1997 m. arch. S. Sarkino kvartalo tarp A. Juozapavičiaus, Kalvarijų, Šeimyniškių ir Slucko užstatymo koncepcija

Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-8	10

Planuojamas užstatymo zonos ir ribų koregavimas neturės įtakos saugomų kultūros paveldo vietovių vertingosioms savybėms. Užstatymo ribų ir zonų, servitutų, susisiekimo jungčių koregavimo sprendiniai neprieštarauja teritorijoje galiojantiems ir veiktas joje reglamentuojantiems teisės aktams. Detaliojo plano ir susijusių projektinių pasiūlymų sprendiniai buvo svarstyti Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdyje 2007-05-25 protokolas Nr. 35.; išvadose iš esmės pritarta detaliojo plano projektiniams pasiūlymams, fiksuota, kad <..panoraminiuose vaizduose numatomas aukštingumas nenustelbia nekilnojamųjų kultūros vertybių objektų..>.



Vilnius 3d informacija



2007 m. SJ „Vilniaus planas“ panorama Nr. 2 nuo Gedimino kalno

Etapas		SMA 22-5	Lapas	Lapų
DP			AR-9	10

