

DĒL PAKEISTŲ SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ (TPD NR. K-VT-13-23-171)

Atsižvelgus į pateiktas derinančių institucijų pastabas, buvo pakeisti Sklypo Maironio g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0041:132) detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu (TPD Nr. K-VT-13-23-171) sprendiniai.

Atlikti pakeitimai viešinami visuomenei, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 37 straipsnio 3 dalimi, kurioje nurodoma kad: *„kai teritorijų planavimo dokumento sprendiniai keičiami atsižvelgus į priimtus pasiūlymus, apie kuriuos buvo viešai informuota, ar į teritorijų planavimo dokumentą derinančių institucijų pastabas teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo teritorijų planavimo dokumento derinimo stadijoje, visuomenė su pakeistais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais supažindinama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir sprendimą rengti teritorijų planavimo dokumentą priėmusios valstybės institucijos (institucijų) ar savivaldybės interneto svetainėje.*

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.: Sklypo Maironio g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0041:132) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu. (TPD Nr. K-VT-13-23-171)

Planuojama teritorija: sklypas Maironio g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0041:132) ir greta esančios nesuformuotos valstybinės žemės teritorija, plotas apie 1,45 ha

Dokumento rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023 m. vasario 10 d. įsakymas ir planavimo darbų programa Nr. A30-544/23, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023-02-22 Nr. A615-29/23.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius:

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Miesto vizija“, kodas 303081028, buveinės adresas Geranainių g. 7, Vilnius, tel. +37062073285, el. p.: info@miestovizija.lt, rasa@miestovizija.lt.

Teritorijų planavimo dokumento planavimo tikslai: Pakoreguoti galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentinių zonų ribas prijungiant žemės sklypo Maironio g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0041:132) dalį, esančią funkcinėje zonoje SEN-20A-3 prie besiribojančios funkcinės zonos SEN-20A-1, nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo naudojimo būdą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

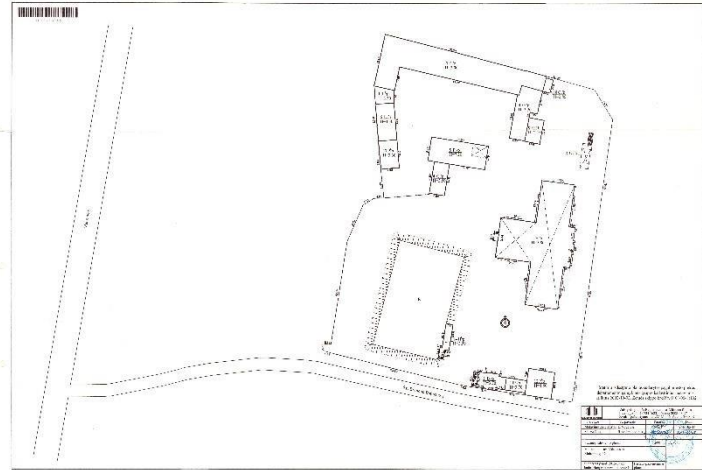
Susipažinti su pakeistais detaliojo plano sprendiniais galima nuo 2025 m. sausio 27 d. Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/teritoriju-planavimo-viesumas/> (su pagrindiniu brėžiniu, aiškinamuoju raštu).

Vilniaus miesto savivaldybės pastabos raštu 2024-08-13 Nr. A682E-180/24(2.15.1.42E-TPS):		
1.	Detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodote, kad išsaugote pėsčiųjų ryšius, tačiau nenustatote konkrečių sprendinių užtikrinančių pėsčiųjų judėjimą per planuojamą teritoriją. Prašome išnagrinėti pėsčiųjų judėjimą ir nustatyti reikalingų servitutų poreikį;	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Pėsčiųjų judėjimo kryptys ir galimybės išnagrinėtos ir numatytos detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Pagrindiniame brėžinyje yra numatyta privalomoji pastaba Nr. 10, kad – <i>Sereikiškių parko Bernardinų sodo atviromis valandomis užtikrinti pėsčiųjų praėjimą per sklypo dalį Nr. 1.1.</i> Paaiškiname, kad šiuo atveju, pėsčiųjų ryšiai gali veikti tik kartu su Sereikiškių parko Bernardinų sodo veikla.</p> <p>Kadangi Sereikiškių parkas atviras visuomenei tik tam tikromis valandomis (nuo 6:00 val. iki 23:00 val.), praėjimas planuojamoje teritorijoje taip pat gali funkcionuoti tik esant atviram Sereikiškių parkui. Servitutai yra nustatomi būtinumui, o ne, patogumui, kai kitokių galimybių užtikrinti tam tikrą veiklą nėra. Kasacinio teismo išaiškinta, kad, nustatant servitutą, turi būti laikomasi minimalaus tarnaujančiojo daikto savininko teisių ribojimo principo ir viešpataujančiojo daikto savininkui gali būti suteikiamos teisės naudotis tarnaujančiuoju daiktu tiek, kiek būtina objektyviai viešpataujančiajam daiktui naudoti pagal paskirtį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gegužės 10 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-210/2012; 2012 m. spalio 23 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-433/2012; 2014 m. gegužės 5 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-259/2014).</p> <p>Todėl šiuo atveju servituto nustatymas nėra būtinas, pėsčiųjų ryšiai užtikrinami, detaliojo plane nustačius privalomąjį sprendinį – tekstinį reglamentą (pastaba Nr. 10), dėl pėsčiųjų praėjimo užtikrinimo.</p> <p>Papildytas aiškinamojo rašto p. 4.1.2.4</p>
2.	Detaliojo plano aiškinamąjį raštą ir pagrindinį brėžinį prašome papildyti informacija kokių etapų ir kokia tvarka bus sprendžiama dėl želdinių tvarkymo;	<p>Į pastabą atsižvelgta. Sprendiniai papildyti tekstiniu reglamentu: „<i>Vadovaujantis 2023-06-07 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“, dėl planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną, šalinimo ar persodinimo sprendžiama statybos projekto projektinių pasiūlymų etape, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir medžių būklės vertinimą“.</i></p> <p>Dėl želdinių tvarkymo bus sprendžiama teisės aktų nustatyta tvarka.</p> <p>Papildyti Aiškinamojo rašto p.4.1.2.3 ir 4.1.8</p>
3.	Atkreipiame dėmesį, kad Detaliojo plano pagrindinio brėžinio pastaboje Nr. 2 nepagrįstai minimos vaikų žaidimų aikštelės, kadangi Detaliuoju planu nėra planuojamos daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – prašome taisyti techninę klaidą;	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Techninė klaida ištaisyta.</p>

4.	Atkreipiame dėmesį, kad Detaliojo plano pagrindinio brėžinio sutartiniuose žymėjimuose pažymėtas žemės naudojimo būdas neatitinka Detaliojo plano sprendinių – prašome taisyti techninę klaidą;	Į pastabą atsižvelgta. Techninė klaida ištaisyta.
5.	Siekdami aiškumo atkreipiame dėmesį, kad sklypo dalyse Nr. SZ1, SZ2, SZ4, SZ5 nustatomą aukštingumą siūlytina užrašyti kaip „I*“, reglamentų aprašomosios lentelės kitų reglamentų skiltyje paaškinant, kad „I* reiškia iki vieno aukšto su mansarda ar pastoge“.	Į pastabą atsižvelgta. Statybos zonų aukštingumo žymėjimai pakoreguoti.
6.	<p>Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) (toliau – BP) sprendiniais, planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas Nr. 35 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. BP aiškinamojo rašto 73.2 p. yra nustatyta, kad</p> <p><i>„Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą“.</i> Prašome atsižvelgiant į BP 35 tekstinio reglamento reikalavimus, papildyti Detaliojo plano sprendinių aiškinamąjį raštą hidrogeologine ekspertize.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Užsakyta ir atlikta hidrogeologinė ekspertizė, kuri pateikta detaliojo plano sprendinių dalies prieduose.</p>
Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2024-08-14 raštu Nr. REG22203498		
7.	<p>Informuojame, kad vadovaujantis Kultūros vertybių registru žemės sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruoto nekilnojamųjų kultūros paveldo objekto - Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 28005) teritoriją, kuri kartu patenka į vietovių - Sereikiškių parko (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 36119), Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 25504) teritorijas. Departamento Vilniaus teritorinio skyriaus išduotų 2023-06-29 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG284062 8.9. punkte nurodoma sąlyga - „Detaliojo plano apimtyje pateikti atliktų tyrimų medžiagą bei planuojamų sprendinių vertinimą vertingųjų savybių atžvilgiu.“. Pateikto projekto dokumentacijoje, nėra įvertinta detaliojo plano sprendinių įtaka kultūros paveldo vertybių vertingosioms savybėms.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Atlikti tyrimai yra pateikti detaliojo plano esamos būklės įvertinimo dalyje.</p> <p>Planuojamų sprendinių vertinimas vertingųjų savybių atžvilgiu pateikiamas sprendinių dalies priede „Planuojamos teritorijos sprendinių vertinimas Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių atžvilgiu“</p>

8.	<p>Vilniaus teritorinio skyriaus išduotų 2023-06-29 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG284062 8.7. p. nurodyta „Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo UIP – apsaugos reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 Nr. ĮV-490 (toliau – Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamentu), reikalavimais. Vadovautis reglamente nustatytais bendraisiais reikalavimais rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 20A kvartale bei</p> <p>Maironio g. 12 detalizuoti kvartalų tvarkymo ir naudojimo režimais, kuriais nustatyta, kad 2 vakarų korpusams, siūlomiems įrašyti į Kultūros vertybių registrą, galimi paprastojo ir kapitalinio remonto darbai nevertingose dalyse ir elementuose, nustatant teritorijos reglamentą statinių aukštis turi atitikti esamą statinių aukštį. Kitiems statiniams, esantiems Maironio g. 12 sklype, nustatyta - gali būti griaujami, remontuojami, rekonstruojami, nedidinant aukštingumo. Atkreipti dėmesį, kad teritorijos želdiniams nustatytas rekonstravimas – atkūrimas.“ Pateikto projekto dokumentacijoje nėra įvertintas detalioju planu projektuojamų sprendinių atitikimas Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamento nuostatomis.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Nustatoma atskira nuo kito užstatymo statybos zona vakarų korpusams (SZ.1), kurioje nustatomas teritorijos reglamentu: statinių aukštis turi atitikti esamą statinių aukštį. Taip pat pakoreguotas užstatymo aukštis statybos zonoje SZ.4.1, SZ.4.2 ir SZ.5 pagal esamą statinių aukštį.</p> <p>Iš Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento perkeltas žymėjimas: „<i>Teritorija, kuriai Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatytas senamiesčio želdynų tvarkymo režimas: rekonstravimas – atkūrimas</i>“.</p> <p>Planuojamų sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentui – Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 2 straipsnio 21 dalyje yra numatyta, kad želdynas – tai ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų. To paties straipsnio 31 dalyje numatyta, kad želdynų statiniai ir įrenginiai – tai atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorelės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai, pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius. Detalioju planu želdynų tvarkymo režime numatyti tik privažiavimai ir pėsčiųjų takai, kurie atitinka teisinį reguliavimą ir yra leistini.</p>
9.	<p>Pateikto detaliojo plano sprendiniuose keičiama neatitinkanti esamos padėties funkcinė zona iš SEN-20A-3 į SEN-20A-1, kurioje leistina: Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai -, 20; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 3,0; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80% ir kt. Pateikto detaliojo plano sprendiniuose neįvertinta, kad bendroju planu nustatyti funkcinės zonos reglamentai - didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, tankis ir didžiausias leistinų pastatų aukštis prieštarauja Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo UIP – apsaugos reglamento patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 Nr. ĮV-490, reikalavimams.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Pirmiausia, paaiškiname, kad <u>Bendrajame plane funkcinėms zonoms nurodytos didžiausios leistinos reikšmės nereiškia, kad konkrečioje teritorijoje jos ir gali būti nustatytos.</u> Bendrojo plano AR Įvado C: „<i>Kiti papildomi apribojimai taip pat gali būti nustatyti ir kituose brėžiniuose ir BP sprendinių tekstiniam reglamente</i>“, Bendrojo plano AR Įvado G: „<i>Esant prieštaravimams tarp BP pagrindinio brėžinio ir BP sudėtinių dalių reglamentų (tekstinių ar grafinių), būtina vadovautis mažesnes plėtros galimybes nustatančiais reglamentais</i>“. Taip pat Bendrojo plano AR 1 skyriaus 1 skirsnio 4: „<i>Jeigu BP reglamentai prieštarauja kultūros vertybių registre (KVR) registruotų ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (Aktai) nustatytoms objektų ir vietovių vertingosioms savybėms ar Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu (VSAR), tipiniais ar individualiais kultūros paveldo objektų (KPO) apsaugos reglamentais arba planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vietovių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais – tvarkymo planais (toliau – tvarkymo planai) nustatytiems paveldosaugos reikalavimams, pirmenybė teikiama Aktais nustatytų vertingųjų savybių apsaugos reikalavimams, nustatytiems tvarkymo planais, VSAR bei KPO apsaugos reglamentais.</i>“</p> <p>Funkcinė zona iš SEN-20A-3 į SEN-20A-1 privalo būti keičiama dėl keičiamos veiklos, o ne dėl „didesnių leistinų reglamentų“. T.y – funkcinėje zonoje SEN-20A-3 galima tik vandenvietės veikla, kuri planuojamos teritorijos 1.1 dalyje nebevykdoma.</p>

		<p>Atsižvelgus į pastabą, atlikta išsamesnė esamo užstatymo analizė, pagal NTR duomenis suskaičiuotas esamų pastatų užstatytas plotas ir patikslintas (sumažintas) užstatymo tankumas ir intensyvumas pagal esamą situaciją, suskaičiuavus visus esamų pastatų plotus, pridėdant tik apie 96 kv. m ploto dengto įvažiavimo į požeminį automobilių parkingą įrengimui.</p> <p>Pakoreguotas užstatymo tankumas. Nustatyta: 1.1 dalyje – 36%, 1.2 dalyje – 17%, bendras sklypui Nr. 1 – 25%.</p> <p>Pakoreguotas užstatymo intensyvumas. Nustatyta: 1.1 dalyje – 0,36, 1.2 dalyje – 0,24, bendras sklypui Nr. 1 – 0,3.</p> <p>Pakoreguotas leistinas pastatų aukštis: statinių aukštis statybos zonose SZ.1, SZ.3, SZ.4.1, SZ.4.2 ir SZ.5 statybos zonose nustatomas pagal esamą statinių aukštį (AR p.4.1.3.1)</p>
10	<p>Vadovaujantis Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamentu nustatytas restauravimo režimas, kurio tikslas išsaugoti visus autentiškumo ir kiekybės požymius, grąžinti prarastas fizines – technines savybes, išryškinti bei atskleisti kultūrinę vertę ir pritaikyti nūdienos poreikiams, nesiekiant visumos atkūrimo. Režimas numato nevertingų intarpų, iš esmės keičiančių autentiškumo ir kiekybės požymius, pašalinimą ir pagrindinių prarastų dalių bei elementų, kurie lemia užstatymo struktūros kultūrinę vertę, atkūrimą. Taip pat Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamentu nustatyta – 2 vakarų korpusai, tvora galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, dalinio atkūrimo, pritaikymo darbai; paprastas remontas ir kapitalinis remontas galimi nevertingose dalyse ir elementuose, todėl visiškai neaišku, kodėl visai 1.1. teritorijai nustatytas didžiausias leistinas pastato aukštis, jei tai neatitinka Senamiesčio apsaugos reglamente keliamų reikalavimų.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Nustatoma atskira statybos zona (SZ.1) vakarų korpusams, kurioje nustatomas teritorijos reglamentas: statinių aukštis turi atitikti esamą statinių aukštį.</p>
11	<p>Nėra pagrįstas detaliuoju planu nustatytas didžiausias leistinas užstatymo tankis bei intensyvumas. Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus senamiesčio apibrėžtų teritorijos ribų plane (94 lapas) nurodomas istorinis autentiškas užstatymo tankis iki 20%, apibrėžtų teritorijos ribų plane (67 lapas) nustatytas saugomas komponentinis išskaidytas (atskirų statinių) užstatymo morfotipas.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Patikslintas nustatytas didžiausias leistinas UT ir UI.</p> <p>Pateikiama prieduose UT skaičiavimui naudota esamo užstatymo kadastrinių matavimų schema ir NTR išrašas.</p>



Esamas UT sklype ~ 22,57%; pastatų eksploatacijai, modernizavimui, keltuvų su stogu įrengimui, siurbinės prieinamo reikalavimams įgyvendinti planuojamas bendras sklypo UT **iki 25 %**; vakarinėje dalyje UT esamas ~ 34%, planuojamas iki 36%; padidėja dėl dengto panduso nusileidimui į požeminę automobilių saugyklą.

Vilniaus senamiesčio apibrėžtų teritorijos ribų plane nurodomas istorinis autentiškas tankis, nurodo tik apytikrą saugomais istoriniais pastatais užstatytą sklypo dalį ir šis rodiklis neturi įtakos planavimo sprendiniams.

Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumo UI koeficientas **iki 0,3** numatant ateityje tvarkyti specialiosios paskirties rezervuarą ir slėptuvę, įrengiant modernius nusileidimus su stogu ir mechaniniu vėdinimu.

Patikslintas užstatymo tipas pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamajame rašte pakoreguota į: *KU – komponentinis išsklaidytas (atskirų statinių)*.

12 Vilniaus teritorinio skyriaus išduotų 2023-06-29 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG284062 8.8. p. nurodyta Vadovautis Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcija ir sklypų planu, kuriame istorinės posesijų ribos yra Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vertingoji savybė. Taip pat, šiame spec. plane, žemės sklypui nustatyti reglamentai – saugomas esamas užstatymas, atkuriamas nugriautas užstatymas (sekant istorinę, ikonografinę, architektūrinę medžiagą), posesijų želdynų (sodų, daržų) atkūrimas. Pateikto projekto dokumentacijoje nėra įvertintas detaliuoju planu projektuojamų sprendinių atitikimas nurodyto dokumento reikalavimams.

Į pastabą atsižvelgta.

Iš Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento perkeltas žymėjimas: „*Teritorija, kuriai Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatytas senamiesčio želdynų tvarkymo režimas: rekonstravimas – atkūrimas*“.

Papildytas aiškinamojo rašto p. 4.1.7 - Planuojamų sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijai ir sklypų planui.

13	Tiek Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamente, tiek Vilniaus Senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijos ir sklypų plane numatytas želdinių regeneravimas, kuris numato želdyno išplanavimo struktūros ir biokonstrukcijų elementų keitimą, vejų bei gėlynų rekonstravimą, atkūrimą, įvairių želdinimo formų taikymą. Pateikto detaliojo plano sprendiniuose nėra pateiktų želdinių tvarkymo sprendimų.	Dėl želdynų tvarkymo sprendinių bus sprendžiama statybos projekto rengimo metu pagal konkrečiai numatomą pastatų ir statinių išdėstymą sklype, vadovaujantis TPĮ 2 straipsnio 19 punkte apibrėžta statybos zonos sąvoka ir paskirtimi bei vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-11-07 įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“, 8 priedo 5.4.4.2, 7.1.1.3 papunkčiais, kuriuose nustatyta, kad medžių, krūmų kirtimo, dirvožemio augalinio sluoksnio nukasimo ir panaudojimo klausimai yra sprendžiami statinių statybos projekto rengimo metu. Statybos projekto rengimo metu rengiamas sklypo sutvarkymo, bei želdynų planas, kuris yra sudedamoji techninio projekto dalis. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 8 punktą, detaliuosiuose planuose nustatomas tik privalomas atskirųjų želdynų ploto, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalių procentais reglamentais. Jis detaliuoju planu yra nustatytas. Želdinių tvarkymo sprendiniai nėra teritorijų planavimo dokumento sprendinys ir šioje stadijoje sprendžiamas nėra.
----	---	--

Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-08-09 pastabos Nr. REG22031943:

14	Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos išnagrinėjo Sklypo Maironio g. 12 (kadastr. Nr. 0101/0041:132) detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu dokumentus. Detaliojo plano nederiname. Informuojame, kad Jūsų planuojamos teritorijos riba yra suprojektuota klaidingai, nes maža dalis minėtos teritorijos patenka į Vilniaus (Sereikiškių) vandenvietės apsaugos zonos griežto režimo juostą, kurioje yra draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu. Prašome patitikslinti planuojamos teritorijos ribas. Taip pat aiškinamojo rašto tekste reikalinga tiksliai nurodyti į kokias požeminio vandens vandenvietės apsaugos juostas patenka planuojama teritorija.	Į pastabą atsižvelgta. Patikslintos Vilniaus (Sereikiškių) vandenvietės apsaugos zonos griežto režimo juostos ribos. 15 kv. m ploto sklypo Nr. 1 dalis Nr.1.3 patenka į Vilniaus (Sereikiškių) vandenvietės apsaugos zonos griežto režimo juostą (1 juosta). Ši dalis išskirta atskira reglamentine zona (Nr. 1.3), jai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos griežto režimo juostos reikalavimai, kurioje yra draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu. Aiškinamasis raštas (4.1.6.6) papildytas informacija apie vandenvietės apsaugos juostas, į kurias patenka planuojama teritorija.
----	---	--

Vilniaus miesto savivaldybės pastabos raštu 2024-10-11 Nr. A682E-247/24(2.15.1.42E-TPS):

15	Netinkamas skirtingų reglamentų grafinis vaizdavimas brėžinyje, skirtingus reglamentus grafiškai išdėstant ir vadinant statybos zonomis (SZ.1, SZ.2.1., SZ.2.2, SZ.3, SZ.4.1., SZ.4.2., SZ.5): nustatant skirtingus užstatymo reglamentus (pastatų aukštį metrais) teritoriją dalinama atskiromis reglamentinėmis zonomis, kaip tai pavaizduota Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 3 priedo lentelėje pateiktas žymėjimas „skirtingų reglamentų riba“.	Į pastabą atsižvelgta. Projekto sprendinių grafinis žymėjimas pakoreguotas. Planuojama teritorija sudalinta į reglamentines zonas Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4. 1.5, 1.6 ir 1.7. Atitinkamai pakoreguota tekstinė dalis.
----	---	---

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2024-10-14 raštu Nr. REG24704800

16	<p>Neįvertinta pastaba - Vilniaus teritorinio skyriaus išduotų 2023-06-29 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG284062 8.7. p. nurodyta „Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo UIP – apsaugos reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 Nr. ĮV-490 (toliau – Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamentas), reikalavimais. Vadovautis reglamente nustatytais bendraisiais reikalavimais rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 20A kvartale bei Maironio g. 12 detalizuoti kvartalų tvarkymo ir naudojimo režimais, kuriais nustatyta, kad 2 vakarų korpusams, siūlomiems įrašyti į Kultūros vertybių registrą, galimi paprastojo ir kapitalinio remonto darbai nevertingose dalyse ir elementuose, nustatant teritorijos reglamentą statinių aukštis turi atitikti esamą statinių aukštį. Kitiems statiniams, esantiems Maironio g. 12 sklype, nustatyta - gali būti griaujami, remontuojami, rekonstruojami, nedidinant aukštingumo. Atkreipti dėmesį, kad teritorijos želdiniams nustatytas rekonstravimas – atkūrimas.“ Pateikto projekto dokumentacijoje nėra įvertintas detaliojo planu projektuojamų sprendinių atitikimas Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamento nuostatoms. Detaliojo plano sprendinių vertinimas atliktas Vilniaus miesto bendrojo plano atžvilgiu. Neišnagrinėtas sprendinių atitikimas Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamento nuostatoms</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta. Vakarų korpusai išskirti į atskirą reglamentinę zoną 1.1, kurioje nustatytas statinių aukštis, atitinkantis esamą statinių aukštį – 7m. Teritorijos želdiniams nustatytas tekstinis reglamentas rekonstravimas – atkūrimas. Iš Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento į pagrindinį brėžinį perkeltas žymėjimas: „<i>Teritorija, kuriai Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatytas senamiesčio želdynų tvarkymo režimas: rekonstravimas – atkūrimas</i>“. Aiškinamasis raštas papildytas Sprendinių vertinimu kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių atžvilgiu. (psl. 14-34)</p>
17	<p>2. Pateikto detaliojo plano sprendiniuose keičiama neatitinkanti esamos padėties funkcinė zona iš SEN-20A-3 į SEN-20A-1, kurioje leistina: Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai -, 20; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 3,0; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80% ir kt. Pateikto detaliojo plano sprendiniuose neįvertinta, kad bendrojo planu nustatyti funkcinės zonos reglamentai - didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, tankis ir didžiausias leistinų pastatų aukštis prieštarauja Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo UIP – apsaugos reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 Nr. ĮV-490, reikalavimams. Nepagrįstas bendrojo plano zonos keitimas.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta. Pirmiausia, paaiškiname, kad <u>Bendrajame plane funkcinėms zonoms nurodytos didžiausios leistinos reikšmės nereiškia, kad konkrečioje teritorijoje jos ir gali būti nustatytos.</u> Bendrojo plano AR Įvado C: „<i>Kiti papildomi apribojimai taip pat gali būti nustatyti ir kituose brėžiniuose ir BP sprendinių tekstiniame reglamente</i>“, Bendrojo plano AR Įvado G: „<i>Esant prieštaravimams tarp BP pagrindinio brėžinio ir BP sudėtinių dalių reglamentų (tekstinių ar grafinių), būtina vadovautis mažesnes plėtros galimybes nustatančiais reglamentais</i>“. Taip pat Bendrojo plano AR 1 skyriaus 1 skirsnio 4: „<i>Jeigu BP reglamentai prieštarauja kultūros vertybių registre (KVR) registruotų ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (Aktai) nustatytoms objektų ir vietovių vertingosioms savybėms ar Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu (VSAR), tipiniais ar individualiais kultūros paveldo objektų (KPO) apsaugos reglamentais arba planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vietovių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais – tvarkymo planais (toliau – tvarkymo planai) nustatytiems paveldosaugos reikalavimams, pirmenybė teikiama Aktais nustatytų vertingųjų savybių apsaugos reikalavimams, nustatytiems tvarkymo planais, VSAR bei KPO apsaugos reglamentais.</i>“</p>

		<p>Funkcinė zona iš SEN-20A-3 į SEN-20A-1 privalo būti keičiama dėl keičiamos veiklos, o ne dėl „didesnių leistinių reglamentų“. T.y – funkcinėje zonoje SEN-20A-3 galima tik vandenvietės veikla, kuri planuojamos teritorijos 1.1 dalyje nebevykdoma. Atsižvelgus į pastabą, atlikta išsami esamo užstatymo analizė, pagal NTR duomenis suskaičiuotas esamų pastatų užstatytas plotas, bendrasis plotas ir patikslintas) užstatymo tankumas ir intensyvumas pagal esamą situaciją, suskaičiuavus visus esamų pastatų plotus, pridėdant prie užstatyto ploto tik apie 82 kv. m ploto -dengto įvažiavimo į požeminį automobilių parkingą įrengimui ir esamų pastatų apšiltinimui „pastorinant“ esamą užstatymą 15-50 cm, bet ne daugiau, kaip 0,5 m. Bendras plotas detaliojo plano sprendiniuose padidėja tik dėl planuojamo dengto įvažiavimo į požeminį parkingą (apie 65,6 kv.m) ir dėl numatytų apšiltintų esamų pastogių bei atstatomų pastogių įrengimo.</p>
18	<p>Neįvertinta pastaba - nėra pagrįstas detalioju planu nustatytas didžiausias leistinas užstatymo tankis bei intensyvumas. Atkreiptinas dėmesys, kad Vilniaus senamiesčio apibrėžtų teritorijos ribų plane (94 lapas) nurodomas istorinis autentiškas užstatymo tankis iki 20%, apibrėžtų teritorijos ribų plane (67 lapas) nustatytas saugomas komponentinis išskaidytas (atskirų statinių) užstatymo morfotipas.</p>	<p>Į pastabą atsižvelgta.</p> <p>Suskaičiuavus visą planuojamoje teritorijoje užstatytą plotą nustatyta, kad Vilniaus senamiesčio apibrėžtų teritorijos ribų plane (94 lapas) nurodomas istorinis autentiškas užstatymo tankis iki 20% neatitinka esamos situacijos. Faktinis užstatytas plotas yra 24%. Vilniaus senamiesčio apibrėžtų teritorijos ribų plane (94 lapas) nurodomas istorinis autentiškas užstatymo tankis iki 20% yra nustatytas tik saugomiems pastatams. Kis nesikeičia ir yra ne didesnis, kaip 20%.</p> <p>Detaliojo plano sprendinių prieduose yra pateikiama Maironio g. 12 žemės sklypo užstatymo lyginamoji lentelė, kurioje suskaičiuoti esamo užstatymo rodikliai ir planuojamo užstatymo rodikliai tiek sklypui, tiek atskiroms reglamentinėms zonoms. Taip pat yra nurodyti esamų pastatų statybos metai. Pateikiama prieduose UT skaičiavimui naudota esamo užstatymo kadastrinių matavimų schema ir NTR išrašas. Esamas UT sklype 24%; pastatų eksploatacijai, modernizavimui, keltuvų su stogu įrengimui, siurbinės prieinamo reikalavimams įgyvendinti planuojamas bendras sklypo UT iki 25 %; vakarinėje dalyje UT esamas ~ 33%, planuojamas iki 36%; padidėja dėl dengto panduso nusileidimui į požeminę automobilių saugyklą ir numatomam esamų pastatų šiltinimui.</p> <p>Vilniaus senamiesčio apibrėžtų teritorijos ribų plane nurodomas istorinis autentiškas tankis, nurodo tik apytikrą saugomais istoriniais pastatais užstatytą sklypo dalį ir šis rodiklis neturi įtakos planavimo sprendiniams.</p> <p>Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumo UI koeficientas iki 0,31 numatant ateityje tvarkyti specialiosios paskirties rezervuarą ir slėptuvę, įrengti apšiltintas pastoges, įrengti modernius nusileidimus su stogu ir mechaniniu vėdinimu. Esamas UI sklype 0,27.</p> <p>Puslapyje Nr. 34 pateikiama žemės sklypo užstatymo rodiklių lyginamoji lentelė, kurioje palyginami detalioju planu nustatymo sprendiniai ir esamo sklypo užstatymo rodikliai (pagal inventorinį planą, RC išrašus).</p>

19	Vilniaus teritorinio skyriaus išduotų 2023-06-29 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG284062 8.8. p. nurodyta Vadovautis Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcija ir sklypų planu, . Pateikto projekto dokumentacijoje nėra įvertintas detaliuoju planu projektuojamų sprendinių atitikimas nurodyto dokumento reikalavimams.	Į pastabą atsižvelgta. Papildytas aiškinamojo rašto p. 4.1.7 - Planuojamų sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijai ir sklypų planui. (AR psl. 20, 21).
20.	Nėra įvertinta pastaba - Tiek Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamente, tiek Vilniaus Senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijos ir sklypų plane numatytas želdinių regeneravimas, kuris numato želdyno išplanavimo struktūros ir biokonstrukcijų elementų keitimą, vejų bei gėlynų rekonstravimą, atkūrimą, įvairių želdinimo formų taikymą. Pateikto detaliojo plano sprendiniuose nėra želdinių tvarkymo sprendimų. Galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose nurodytas želdinių tvarkymas, niekaip neįvertintas rengiamo detaliojo plano sprendiniuose.	Į pastabą atsižvelgta. Papildytas aiškinamasis raštas ir pagrindinis brėžinys. (AR psl.40, pagrindiniame brėžinyje įrašytas tekstinis reglamentas dėl želdinių tvarkymo – atitikimo vertingųjų savybių apsaugos reikalavimams – žr. past.9)
Vilniaus miesto savivaldybės pastabos raštu 2024-12-27 Nr. A682E-347/24(2.15.1.42E-TPS):		
21.	Detaliojo plano sprendiniuose Nr. 56 pažymėtas medis (paprastasis ažuolas) yra savivaldybės saugomas gamtos paveldo objektas, kuriam yra nustatytos gamtos paveldo objekto (GPO) teritorija ir buferinė apsaugos zona https://vilnius.lt/wpcontent/uploads/2023/02/Seniausias_azuolas.pdf . Todėl prašome pagrindiniame brėžinyje (taip pat ir kituose susijusiuose dokumentuose) pateikti GPO teritorijos ir apsaugos zonos ribas, nurodant, kad jose privalu taikyti LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytus apsaugos ir veiklų ribojimo reikalavimus.	Į pastabą atsižvelgta. Detaliojo plano sprendiniai papildyti. Pagrindiniame brėžinyje įkeltos GPO ribos ir buferinės apsaugos zonos ribos, jų sutartiniai žymėjimai su paaiškinimais, patikslinta medžių taksacijos lentelė, papildytas aiškinamasis raštas, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Įkelti priedai: GPO išrašas, GPO planas, Išrašas apie Saugomų teritorijų kadastro objektą.
Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-12-20 raštu Nr. REG27839436		
22.	Detaliojo plano nederiname. Informuojame, kad Jūsų planuojamos teritorijos brėžinyje yra klaidingai pažymėta Vilniaus (Sereikiškių) vandenvietės apsaugos zonos griežto režimo juostos riba. Prašome patikslinti vandenvietės ribas	Į pastabą atsižvelgta. Vilniaus (Sereikiškių) vandenvietės apsaugos zonos griežto režimo juostos riba pažymėta teisingai.