

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS

Projektiniai pasiūlymai, kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimas ir techninis projektas rengiamas vadovaujantis: LR statybos įstatymu; LR Teritorijų planavimo įstatymu, statinio projektavimo užduotimi; projektinių pasiūlymų užduotimi suderinta su Vilniaus miesto savivaldybės administracija; statinių kadastrinių matavimų ir teisinės registracijos Nekilnojamojo turto registre dokumentais, teritorijų planavimo dokumentais.

## 2. BENDRIEJI DUOMENYS

<b>Statybos adresas:</b>	Rinktinės g. 3, Vilnius
<b>Projekto pavadinimas</b>	Administracinės paskirties pastatas. Rinktinės g. 3, Vilnius. Statybos projektas. <i>Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonis</i>
<b>Statytojas (Užsakovas):</b>	UAB
<b>Sklypas, skl. kad. nr.</b>	0101/0033:59, Vilniaus m. k.v., plotas 6,3166 ha
<b>Statybos rūšis</b>	Nauja statyba
<b>Statinio kategorija</b>	Ypatingas statinys
<b>Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Administracinės paskirties pastatai
<b>Projekto rengimo etapas</b>	Techninis projektas
<b>Projekto autoriai</b>	Zaha-Hadid Architects
<b>Projektuotojas</b>	UAB „TEIKONTA“ Įmonės kodas: 302516997 Konstitucijos pr. 7, Vilnius, Lietuva Projekto vadovė E R , atest. Nr. A1656 +370 694 70879, ernesta.raile@hanner.lt
<b>Projektinių pasiūlymų parengimo metai</b>	2022 m.

Statybos rūšis: Nauja statyba

Pagal STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“.

Statinių kategorija: Ypatingasis

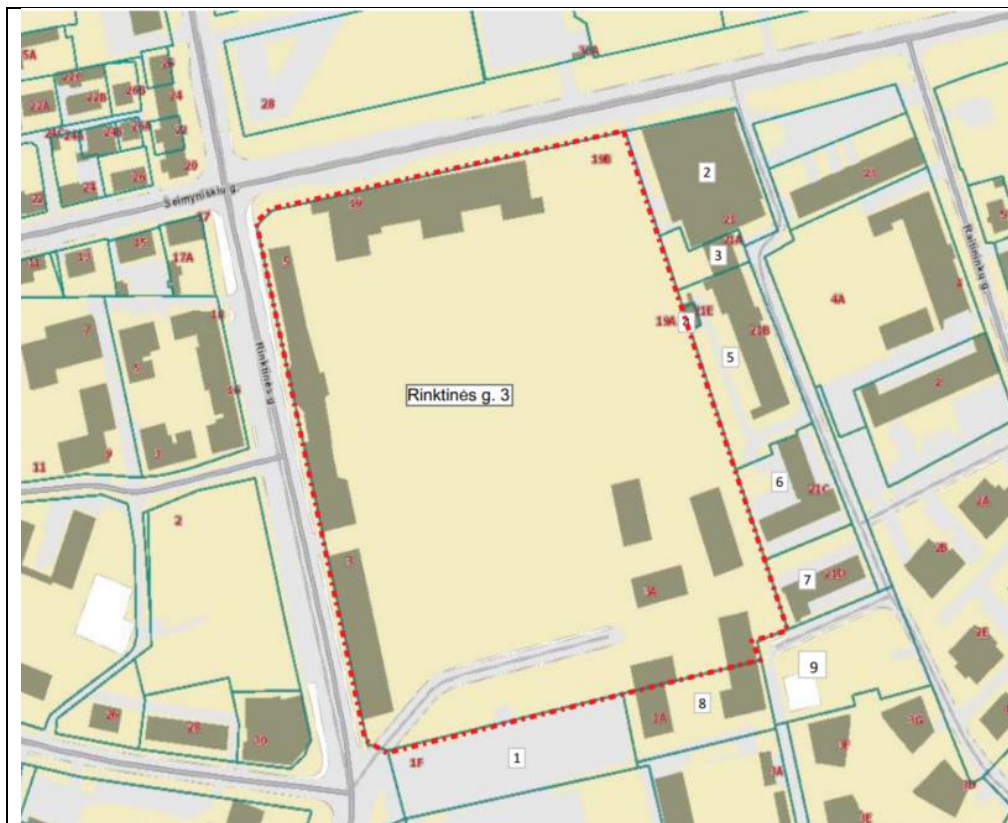
Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.

O	2022-12	Statybos techninis projektas			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	GEN. PROJEKTUOTOJAS <b>UAB TEIKONTA</b>		DOKUMENTO PAVADINIMAS Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) tarp Neries upės, Rinktinės, Šeimyniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Rinktinės g. 3) ir Nr. 4 (Rinktinės g. 3A), pertvarkyto žemės sklypo Rinktinės g. 3A ir sklypo Rinktinės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:7) formavimo ir pertvarkymo projektu, <b>sprendinių koregavimu nustatytos statinių statybos zonos ir servituto koregavimas sklype Rinktinės g. 3 (0101/0033:59)</b>		
A1656	PV	E. R	STATINIO NR. IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS Laida	0	
A1351	PDV	A. D			
KALBOS TRUMP. LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS <b>UAB</b>		DOKUMENTO ŽYMUO UT-302/22 -TP-DPK- AR	Lapas 1	Lapų 6

### 3. TRUMPAS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS



Situacijos schema Vilniaus mieste



Gretimi sklypai:

1. Rinktinės g. 1F
2. Šeimyniškių g. 21
3. Šeimyniškių g. 21A
4. Šeimyniškių g. 21E (MT)
5. Šeimyniškių g. 21B
6. Šeimyniškių g. 21C
7. Šeimyniškių g. 21D
8. Rinktinės g. 1A
9. Kad. Nr. 0101/0033:959

Situacijos schema su gretimybėmis

DOKUMENTO ŽYMUO: UT-302/22 -TP-DPK- AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	6	0

Žemės sklypo Rinktinės g. 3 pagrindinė naudojimo paskirtis – Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Rekreacinės teritorijos**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**

Žemės sklypo plotas – 6,3166 ha, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje):

*Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonis*

### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Žemės sklype nustatyti kelio servitutai ir servitutai tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas.

Projektuojamas pastatas sklypo dalyje 1.3.. Sklype stovi viešbutis, administraciniai ir daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Sklypo bendrasavininkai Lietuvos Respublika ir UAB , kuri nuomoja kitą dalį iš Valstybinės.

Žemės sklype įrengtoje pėsčiųjų tako / promenadoje zonoje pasodinti nauji medžiai.

Žemės sklypas netaisyklingo stačiakampio formos, šiaurinėje pusėje ribojasi su Šeimyniškių gatve, vakarinėje su Rinktinės gatve, rytinėje pusėje su žemės sklypais skirtais komercinės ir gyvenamosios paskirties objektų teritorijomis, pietinėje pusėje su Žydų senosiomis kapinėmis, bei Vilniaus sporto rūmų komplekso teritorija.

Pateikimai į sklypą ir įvažiavimai į požeminį garažą iš Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių, pagal *Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) tarp Neries upės, Rinktinės, Šeimyniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Rinktinės g. 3) ir Nr. 4 (Rinktinės g. 3A), pertvarkyto žemės sklypo Rinktinės g. 3A ir sklypo Rinktinės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:7) formavimo ir pertvarkymo projektu, sprendinių koregavimo sprendiniu (toliau Detalusis planas).*

## 4. SKLYPO PLANAS

### 4.1. Teritorijų planavimo dokumentai.

**Identifikavimo rezultatai**

Pasirinkta vieta: Y: 583162 X: 6062715

Registruoti (15) Kiti (0)

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 10 STRAIPSNIO 1 DALIES 1 PUNKTO REKVIZITŲ PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO VILNIAUS MIESTO ŠILUMOS ŪKIO SPECIFIKACIJOS TERITORIJOS (T-2 IR T-3 DALIŲ) TARP NERIES UPĖS, RINKTINĖS, ŠEIMYNIŠKIŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO SKLYPO NR. 1 (RINKTINĖS G. 3) IR NR. 4 (RINKTINĖS G. 3A), PERTVARKYTO ŽEMĖS SKLYPO RINKTINĖS G. 3A IR SKLYPO RINKTINĖS GATVĖJE (KADASTRO NR. 0101/0033:7) FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTU, SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS**

**Dokumento registravimo numeris:** T00080206

**Dokumento pavadinimas:** Teritorijos (T-2 ir T-3 dalių) tarp Neries upės, Rinktinės, Seimyniškių ir Rastoniškių gatvių detaliojo plano sklypo Nr. 1 ir sklypo Nr. 4 (Rinktinės g. 3A, kadastro Nr. 0101/0033:51), pertvarkyto žemės sklypo Rinktinės g. 3A ir sklypo Rinktinės gatvėje (kadastro Nr. 0101/0033:7) formavimo ir pertvarkymo projektu, sprendinių koregavimas

Planavimo rūšis: Kompleksinis

Planavimo porūšis: Detalusis planas

Registravimo būseną: Registruotas

Dokumento registravimo data: 2017-05-17

TP lygmuo pagal teritorijos dydį: Vietovės

TP lygmuo pagal tvirtinančią instituciją: Savivaldybės (Savivaldybė)

Planavimo pradžia: 2016-09-30

Seniūnija: Žirmūnų sen.

Savivaldybė: Vilniaus m. sav.

Apskritis: Vilniaus apskr.

Organizatoriaus pavadinimas: Vilniaus miesto savivaldybės administracija

Rengėjo pavadinimas: UAB ACON ENGINEERING

Planavimo dokumentai:

- Sprendiniai
- Bylos
- Aiškinaamasis raštas
- Pagrindinis sprendinių brėžinys
- Brėžinys

hnit.baltic

© VTPSI, 2023

Autoriai ir duomenų teikėjai

M 1:2000

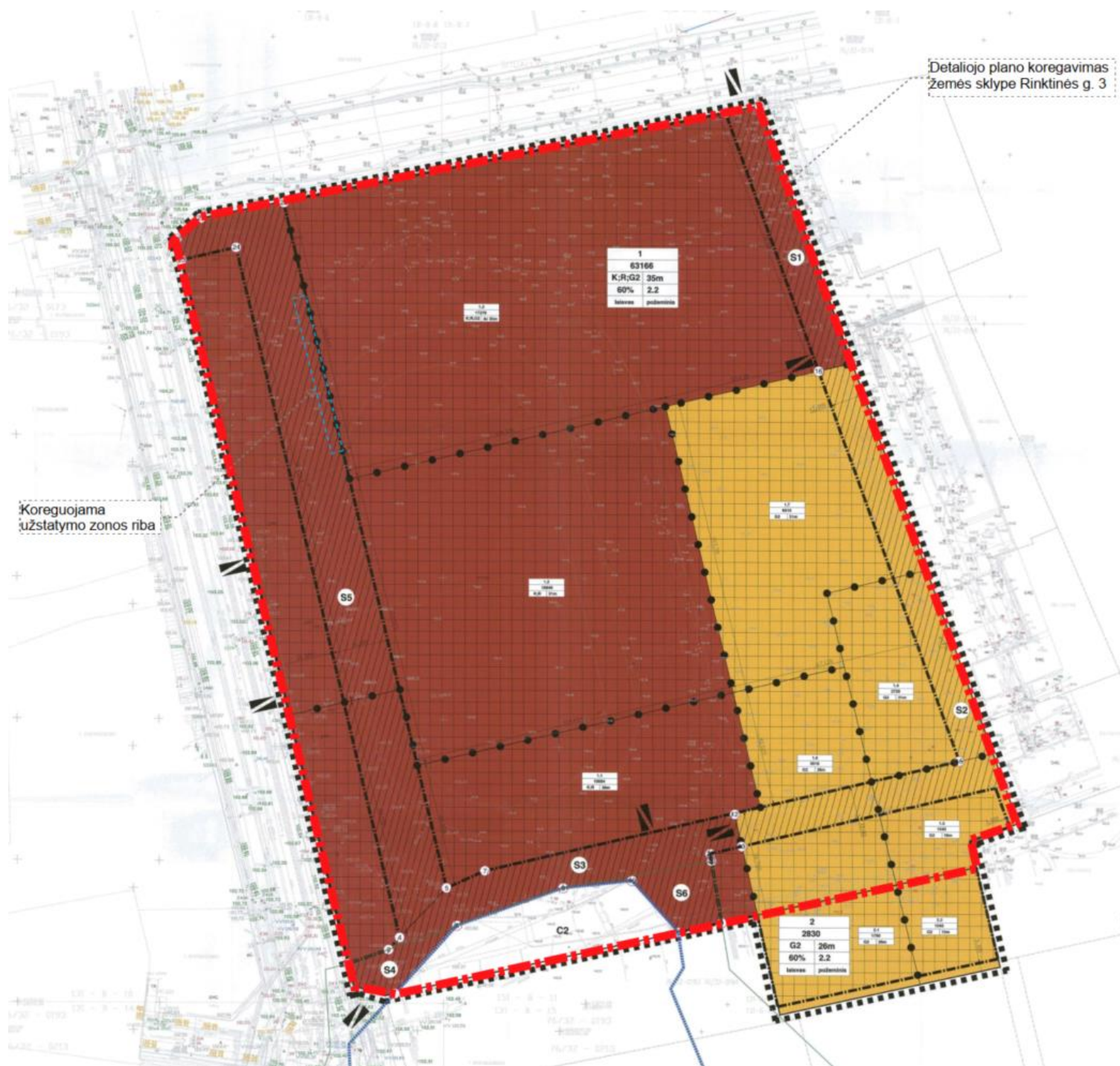
Y: 583633 X: 6062588

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapų	Laida
UT-302/22 -TP-DPK- AR	3	6	0

Ištrauka iš teritorijų planavimo dokumentų registro (TPDR.lt).

Nuoroda į dokumentą: [https://map.tpdr.lt/tpdr-gis/index.jsp?action=tpdrPortal&reg\\_tpd\\_id=91358](https://map.tpdr.lt/tpdr-gis/index.jsp?action=tpdrPortal&reg_tpd_id=91358)

Projektuojamos teritorijos ištrauka iš Detaliojo plano sprendinių (TPDR Nr. T00080206; 2017-05-10, Nr. A30-1343), pažymėtas planuojamas sklypas ir koreguojamos užstatymo zonos ribos:



DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapų	Laida
	UT-302/22 -TP-DPK- AR	4	6

Sklypo Nr.	Sklypo dalies Nr.	Sklypo dalies plotas	PRIVALOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI						PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI				KITI REGLAMENTAI					
			Teritorijos naudojimo tipas	Zemės naudojimo paskirtis	Zemės naudojimo būklė	Privalomųjų želdynų ir šaltinių tankumas, %	Leistinas pastatų aukštis	Nuo žemės paviršiaus, m.	Atstumas, m.	Atstumo užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas		Galios žemės plotas, kvadratai	Matavimas, m <sup>2</sup>	Objektai, m <sup>2</sup>		
1	1.1	10884	MC (pašalio zona)	Kla	Komeracinė paskirties objektų teritorija (K) (Paviršiumo žemė)	(K) 25% (P) 40%	26	129	60% (Reglamentinis žemės (1.4) ir 20%, (1.5) ir 20%, (1.6) ir 40%, (1.7) ir 30%)	2.2 (Reglamentinis žemės (1.4) ir 20%, (1.5) ir 20%, (1.6) ir 40%, (1.7) ir 30%)	Perimetris, Laisvo planavimo	10884	10884	S3 S4 S5 S6	7	<p>1. Vilniaus senjorių vieta su priemiesčiu (04) kodas kultūros vertybių registre-23004)</p> <p>2. Vilniaus Žydu Švęčijai senjorių kapinių vieta (04) kodas kultūros vertybių registre-31812) daugiabuio namų.</p> <p>3. Vilniaus Žydu Švęčijai senjorių kapinių vieta (04) kodas kultūros vertybių registre-31812) apaugęs nuo fono gventis pramonės objektas.</p> <p>4. Vilniaus senamiesčio (urbaniškas kodas 10073) apaugęs zona</p> <p>5. Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S2 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S3 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S4 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S5 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S6 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S7 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p> <p>S8 - Tiesioginiai ir netiesioginiai ryšiai su aplinkine aplinka ir aplinkos šaltiniai, apsaugojimo priemonės, sporto pastatų pastatai.</p>		
	1.2	18846	MC (pašalio zona)	Kla	Komeracinė paskirties objektų teritorija (K) (Paviršiumo žemė)	(K) 25% (P) 40%	31	135			Perimetris, Laisvo planavimo	18846	18846	S5	8			
	1.3	17278	MC (pašalio zona)	Kla	Komeracinė paskirties objektų teritorija (K) (Paviršiumo žemė)	(K) 25% (P) 40%	81	35			81	140	Perimetris, Laisvo planavimo	17278	17278		S1	9
	1.4	2728	MC (pašalio zona)	Kla	Daugiametis gyvenamųjų pastatų ir daugiaburvių teritorija (D) (Paviršiumo žemė)	40%	21	123			Perimetris, Laisvo planavimo	2728	2728	S2	6		6	
	1.5	1540	MC (pašalio zona)	Kla	Daugiametis gyvenamųjų pastatų ir daugiaburvių teritorija (D) (Paviršiumo žemė)	40%	18	120			Perimetris, Laisvo planavimo	1540	1540	S2	5		5	
	1.6	3518	MC (pašalio zona)	Kla	Daugiametis gyvenamųjų pastatų ir daugiaburvių teritorija (D) (Paviršiumo žemė)	40%	26	129			Perimetris, Laisvo planavimo	3518	3518	S2	7		7	
	1.7	6610	MC (pašalio zona)	Kla	Daugiametis gyvenamųjų pastatų ir daugiaburvių teritorija (D) (Paviršiumo žemė)	40%	31	133			Perimetris, Laisvo planavimo	6610	6610	S2	9		9	
	C2	1762	—	—	Kultūros paveldo objektų teritorija (Vilniaus Žydu Švęčijai senjorių kapinių vieta (04) kodas kultūros vertybių registre-31812) (C2)	—	—	—			—	—	—	—	—		—	—

Ištrauka iš Detaliojo plano reglamentų lentelės – **nekeičiama** (žr. Detaliojo plano sprendinius)

Vadovaujantis Detaliojo plano sprendiniais, žemės sklype galima komercinės paskirties objektų, rekreacinės paskirties ir daugiabutės gyvenamosios paskirties pastatų statyba.

Pagal parengtus ir suderintus Administracinio pastato projektinius pasiūlymus reikalinga parengti Detaliojo plano koregavimo sprendinius.

Kadangi pastatas projektuojamas netaisyklingos stačiakampio formos ir dalinai išlenda iš detaliojo planu nustatytos užstatyti leidžiamos teritorijos ribų su antžeminėmis pastato dalimis (stogeliais, balkonais, 1 aukšto įėjimais). Siekiant išlaikyti proporcingus atstumus nuo gretimų pastatų ir didesnio ryšio su viešomis projektuojamomis erdvėmis su optimaliausiais nestandartinio pastato išplanavimo sprendimais, Statytojo pageidavimu ir vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 p. koreguojama Detaliojo planu nustatytos užstatyti zonos ribos, bei servitutų išdėstymas.

**Kiti pagrindiniai detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai nekeičiami.**

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO RĖŽIMAI  
PRIEŠ IR PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

Nr.	Reglamentas	Prieš keitimą	Po keitimo	Pastabos
1.	Sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	2,2	2,2 (220 %)	<b>Nekeičiama</b> Esamas 1,27 TP numatomas 1,62
2.	Sklypo užstatymo tankumas (UT)	60 %	60 %	<b>Nekeičiama</b> Esamas 39 TP numatomas 47
3.	Maksimalus leistinas aukštingumas m.	35 m.	35 m.	<b>Nekeičiama</b> Esamas 1,27 TP numatomas 35 m.
4.	Maksimalus aukštų skaičius	Iki 9	Iki 9	<b>Nekeičiama,</b> TP numatoma 9 a.
5.	Minimalus privalomųjų želdynų plotas	25 proc. (K)	25 proc. (K)	<b>Nekeičiama,</b> TP numatoma 25 %.
6.	Įvažiavimai į sklypą, vnt.	4	4	<b>Nekeičiama</b>

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapų	Laida
	UT-302/22 -TP-DPK- AR	5	6

#### 4.2. Projektuojami sklypo užstatymo rodikliai projektuojamais statiniais.

Pastato dviejų korpusų aukštų skaičius – 9 ir 8 aukštai (+ požeminis parkingas).

Bendras užstatymo intensyvumas 162 proc. (arba 1,62, o pagal Detalųjį planą – 2,2), užstatymo tankumas – 47 proc. (pagal Detalųjį planą 60 proc.).

#### 4.3. Susisiekimo sistema ir automobilių stovėjimo vietos. Statinių prieinamumas.

Pateikiami į sklypą ir privažiavimai iš Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių pagal Detaliojo plano sprendinius.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Statiniai ir sklypo plano sprendiniai turi būti pritaikyti žmonėms su negalia, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, projektuojamos automobilių stovėjimo vietos žmonėms su negalia, numatomos specialios patekimo į statinius ir patalpas priemonės patenkinti šių žmonių poreikius.

#### 4.4. Projekto sprendiniai, teritorijos apželdinimas.

Aplink projektuojamą pastatą numatoma įrengti su paviršinio vandens surinkimo sistema.

Sklypo vakarinėje pusėje ir vidinėje dalyje, planuojama įrengti aikštę su želdynais pagal M S P parengtą kraštovaizdžio projektą. Viešose erdvėse numatoma sodinti medžius ir dekoratyvinius krūmynus.

Šiuo projektu prisiderinama prie konkurso nugalėtojų sprendinių, apželdinamos pastato prieigos išlaikant ne mažesnę kaip 25% teritorijos apželdinimo tankumą. Pėstiesiems pasaže numatytos ir jau įrengtos poilsio zonos su suoliukais ir medžiais, ties pasažu gausu visuomeninio maitinimo įstaigų su lauke išstatomais baldais.

#### 4.5. Inžineriniai tinklai.

Projektuojamo pastato inžinerinis aprūpinimas numatomas iš miesto centralizuotų tinklų, pagal išduodamas technines sąlygas.

#### 4.6. Gaisrinė sauga

Projektuojamo administracinio pastato gaisrui atsparumo klasė ne žemesnė nei I.

Prie nagrinėjamo žemės sklypo numatomi du > 3,5 m pločio privažiavimai iš Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių.

Artimiausi gairiniai hidrantai iki 50 m atstumu yra Rinktinės ir Šeimyniškių gatvėse.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas:

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Projektuojant pastatus, iki arčiausiai esančių pastatų (I klasės) bus išlaikomi I atsparumo ugniai klasės pastatams keliami reikalavimai (>6 metrai). Esant poreikiui mažinti norminius atstumus pastatus projektuojant užstatyti leidžiamoje teritorijoje, bet arčiau esamų pastatų, bus gaunami šių statinių savininkų sutikimai dėl bendro gaisrinio skyriaus.

**Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo sprendiniai atitinka LR įstatymus ir norminius dokumentus, taip pat nepažeidžia trečiųjų šalių interesų.**

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapų	Laida
UT-302/22 -TP-DPK- AR	6	6	0