



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius  
Tel./faks. 261 11 15  
el. paštas: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419  
PVM m/k 259214113  
Atest.Nr. 3046

INICIATORIUS: **3BURĖS, UAB**, į/k 303294745  
Lvovo g. 25 - 701, 08105 Vilnius

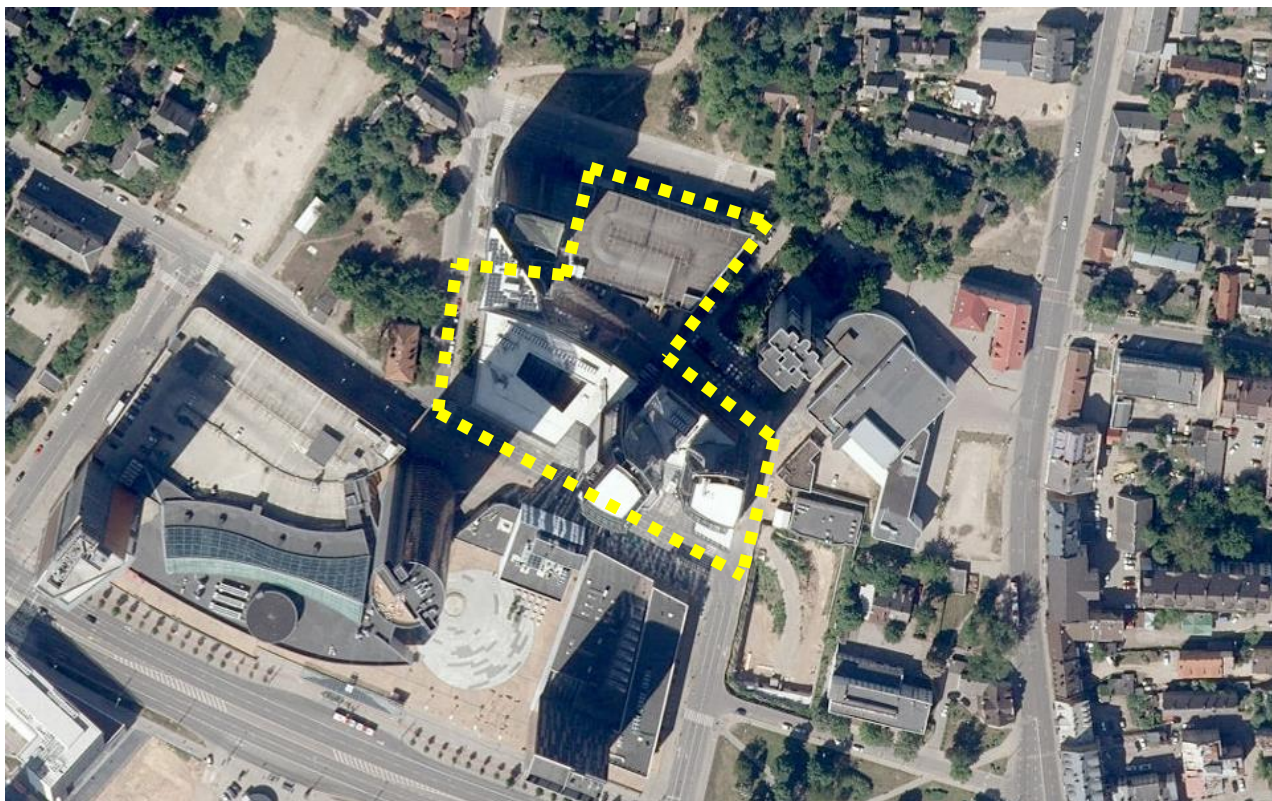
KOMPLEKSAS: SMA 20/ 09

TPDRIS NR. K-VT-13-20-587

PAVADINIMAS: **TERITORIJOS TARP LVOVO, GIEDRAIČIŲ IR  
KROKUVOS GATVIŲ DETALIOJO PLANO KEITIMO  
KONCEPCIJA**

ADRESAS: Žemės sklypas Lvovo g. 25, Šnipiškių sen., Vilnius

REG. NR. T00054759



Projekto vadovė:

Diana Sabaliauskienė  
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

Violeta Miciūtė Atest. Nr. 1904

VILNIUS, 2021-02 m.

# TERITORIJOS TARP LVOVO, GIEDRAIČIŲ IR KROKUVOS GATVIŲ DETALIOJO PLANO (T00054759) KEITIMO KONCEPCIJA

TPDRIS NR.K-VT-13-20-587

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendrieji planavimo duomenys:

**Planuojama teritorija** - 1,0530 ha ploto žemės sklypas Lvovo g. 25, kadastro Nr. 0101/0032:765, Šnipiškių sen., Vilniuje.

**Detaliojo plano rengimo pagrindas** - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2020 m. spalio 2 d. įsakymas Nr. A30-2460/20 "Dėl teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo inicijavimo pagrindu", planavimo darbų programa, 2020 m. lapkričio 9 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-67/20.

**Planavimo organizatorius** – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, kontaktinis tel. (85) 211 750, el. p. [danute.eidukonyte@vilnius.lt](mailto:danute.eidukonyte@vilnius.lt)

**Planavimo iniciatorius** - 3 BURĖS, UAB, į/k 303294745, Lvovo g. 25 - 701, Vilnius.

**Planavimo uždaviniai** - keisti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-452 „Dėl Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo ir teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ patvirtinto teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano (registro Nr. T00054759, senas Nr. 1440) sprendinius inicijavimo pagrindu, keičiant žemės naudojimo būdus bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00056038, senas Nr. 1881).

**Papildomi planavimo uždaviniai** - numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, išnagrinėti planuojamų pastatų poveikį miesto panoramai nuo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytų apžvalgos taškų ir nuo lokalių apžvalgos taškų, nagrinėti pastatų aukštį vertinant jų įtaką urbanistinės kalvos formavimui dešiniajame Neries krante.

**Papildomi reglamentai** - teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiekimo komunikacijų išdėstymas, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas.

**Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė pateikta** <https://internal.tpdris.lt/#!tpdris-REG163243>. Planuojama teritorija – sklypas Lvovo g. 25 yra dešiniajame Neries upės krante - naujajame Vilniaus miesto centre, formuojamame urbanistinės kalvos principais. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje koncentruojasi šiuolaikinės architektūros daugiaaukščiai ir aukštybiniai valstybinių ir privataus kapitalo įstaigų administraciniai pastatai, verslo ir prekybos centrai, daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Planuojamos teritorijos kaimynystėje - sklypuose Lvovo g. 21A ir Lvovo g. 21B (Kalvarijų g. 24A) - projektuojami aukštybiniai, atitinkamai ~55-73 metrų ir ~55 metrų aukščio, administracinės paskirties pastatai.

Sklype stovi administracinės paskirties aukštybinis pastatas Lvovo g. 25. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-06-23 sprendimu Nr. 1-452 patvirtinto "Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano" (reg. Nr. T00054759; buv. reg. Nr. 1440) sprendinių

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas. Konceptcija	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP			AR-2	5

keitimas inicijuotas siekiant papildyti esamo kvartalo užstatymą aukštybiniu akcentu sklypo šiaurinėje dalyje, kurioje šiuo metu 5 a. antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė.

Planuojamos sklypo tūrinę - erdvinę kompoziciją, sąlygoja urbanistinės kalvos formavimo principai ir Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos reikalavimai, apžvelgiamumas panoramose.

## 2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ (KONCEPCIJOS) REGLAMENTAI

Planuojama teritorija, koncepcijos brėžinyje pažymėta indeksu T 1, yra 10530 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Lvovo g. 25, kadastro Nr. 0101/0032:765. Galiojančio detaliojo plano reg. Nr. T00054759 teritorija apėmė 10950 m<sup>2</sup> plotą, todėl koncepcijoje, išlaikant teritorijos skaidymo į tris dalis T 1.1, T 1.2 ir T 1.3 principą, teritorijos dalių plotai perskaičiuoti esamo registruoto sklypo ribose pagal topografinius duomenis ir esamą užstatymą. Teritorijos T 1 dalims nustatomi bendrųjų sprendinių reglamentai pateikti lentelėje Nr. 1

Lentelė Nr. 1. Bendrųjų sprendinių reglamentai.

Teritorijos dalies Nr.	Plotas	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas (būdai)	Galimas pastatų aukštis	Užstatymo tipas
T 1.1	4400 m <sup>2</sup>	GC - mišri centro teritorija	Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	26,5 m	pr_c - perimetris centro
T 1.2	3216 m <sup>2</sup>	GC - mišri centro teritorija	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	105 m	au - aukštybinis
T 1.3	2914 m <sup>2</sup>	GC - mišri centro teritorija	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	61,5 m;	au - aukštybinis/ architektūrinis kokursas

Nustatomas **teritorijos naudojimo tipas** - mišri centro teritorija (GC) atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane iki 2015 m. nustatyto miesto centro, svarbiausių lokalių centrų teritorijos reglamentavimą. *Mišri centro teritorija* (kitos paskirties žemė) - 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.

**Teritorijos naudojimo būdai.** Teritorijos dalyse T 1.1 ir T 1.2 paliekami galiojančiu detaliojo plano reg. Nr. T00054759 nustatyti teritorijos naudojimo būdai - *visuomeninės paskirties teritorijos (V) ir komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)*. T 1.3 teritorijai nustatomas *komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdas*.

Teritorijos dalyse T 1.1 ir T 1.2 paliekamas galiojančiu detaliojo plano reg. Nr. T00054759 nustatytas **pastatų aukštis**: T 1.1 dalyje - 26,5 m, T 1.2 dalyje - 105 m.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. 1-1523 patvirtintame "Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametrų studijos II etape (teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų g.), reg. Nr. T00060397, apibrėžti urbanistinės kalvos šiaurinės dalies formavimo principai. Planuojamos teritorijos dalis T 1.3 priskirta PR2-CD-T14.2.2 zonai,

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas. Koncepcija	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP			AR-3	5

kurioje numatyta aukštybinių pastatų statyba - galimas pastatų aukštis iki altitudės  $\leq 193$  m, t.y. pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -  $\leq 85$  m.

Planuojama teritorija yra Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje. Siekiant įvertinti urbanistinės kalvos papildymą miesto panoramose iš Vilniaus m. bendrajame plane nustatytų apžvalgos taškų, parengta **Urbanistinės kalvos studija** (rengėjai - VGTU Urbanistinės analizės laboratorijos tyrėjai dr. I. Alistratovaitė - Kurtinaitienė, dr. D. Dijokienė, dr. M. Cirtautas). Atsižvelgiant į tyrimo išvadas, T 1.3 teritorijos dalyje siūlomas maksimalus pastatų aukštis -  $\leq 61,5$  m.

Teritorijos dalyje Nr. T1.3 tūrių kompozicija ir parametrai **konkretizuojami privalomojo architektūrinio konkurso būdu, atsižvelgiant į Urbanistinės kalvos studijos rezultatus ir rekomendacijas**, išlaikant urbanistinės kalvos formavimo principus, nepažeidžiant Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vertingųjų savybių bei nepabloginant natūralaus apšvietimo sąlygų gretimybėje stovintiems gyvenamosios paskirties pastatams. Aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinio konkurso būdu, vadovaujantis Lietuvos respublikos architektūros įstatymu (patvirtintas 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425), 13 straipsnio 2 dalimi ir kitais konkursų rengimo tvarką reglamentuojančiais teisės aktais bei siekiant reglamentuoti architektūros srities visuomeninius santykius, išsaugoti sukurtą ir kurti tinkamos kokybės su krašto savitumu ir kultūra darnią, viešuosius interesus atspindinčią, išliekamąją vertę turinčią aplinką.

**Užstatymo tipai** teritorijos dalyse T 1.1 ir T 1.2 nustatomi pagal esamo užstatymo struktūrą, teritorijoje T 1.3 - planuojamą perspektyvinį užstatymą: T 1.1 dalyje nustatomas *perimetrinis centro* (pr\_c) tipas – perimetrinio užstatymo tipų atmaina, galima centrinėje miesto dalyje ir jo centro periferiniuose centruose, kai užstatymas užpildo visą ar beveik visą sklypą; T 1.2 ir T 1.3 teritorijos dalyse - *aukštybinis užstatymas* (au) – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais.

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai - užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, priklausomųjų želdynų norma, servitutai, pastatų paskirtis ir aukštų skaičius, automobilių stovėjimo reglamentas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos - nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

### 3. SUSISIEKIMO SISTEMA, DVIRAČIŲ IR PĖSČIŲJŲ RYŠIAI

Planuojamą teritoriją riboja Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvės, su kuriomis jau suformuotos esamos transporto jungtys. Pagrindinė pėsčiųjų takų sistema analizuojamame kvartale yra susiformavusi - planuojamą teritoriją kerta pagrindinė pėsčiųjų ašis (esamas servitutas), jungianti Europos aikštę su senąją Šnipiškių dalimi bei planuojama įrengti viešąją erdvę - "Drakono pieva".

Giedraičių gatvėje nutiesta tarprajoninė dviračių trasa. Dviračių takų plėtra planuojama vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniais, taip pat įvertinus gretimose teritorijose rengiamus - Lvovo g. 21A, Lvovo 21b administracinių pastatų projektus, planuojamas dviračių takas Lvovo gatvėje, jungtis Giedraičių g. su Konstitucijos prospektu.

PRIEDAS – detaliojo plano keitimo koncepcijos bėžinys SMA 20-09, - 1 lapas.

PV



D. Sabaliauskienė

PDV



V. Miciūtė

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas. Koncepcija	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP			AR-4	5

- Planuojamos teritorijos riba/ sklypo riba
- Teritorijos dalių riba
- Teritorijos naudojimo tipas - Mišri centro teritorija (GC)
- Statybos riba
- Statybos zona
- Planuojamos aukštybinės dalies statybos zona
- Statybos zona kietosioms dangoms, takams, mažosios architektūros elementams ir pan.
- Skirtingų reglamentų riba
- Krokuvos gatvės aukštybinio užstatymo linija

- Esami įvažiavimai/ išvažiavimai į/iš planuojamos teritorijos
- Esamos gatvės
- Esami dviračių takai
- Esamas pėsčiųjų praėjimas (takas)
- Kitais projektais suplanuotos gatvės
- Kitais projektais suplanuoti dviračių takai
- Kitais projektais suplanuoti pėsčiųjų takai
- Viešosios erdvės už planuojamos teritorijos (skvervai / aikštė)
- Kitais projektais suplanuotas perspektyvinis užstatymas

**PATVIRTINTA:**

Vilniaus miesto savivaldybės  
Administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. ....  
20.... m ..... mėn. .... d.

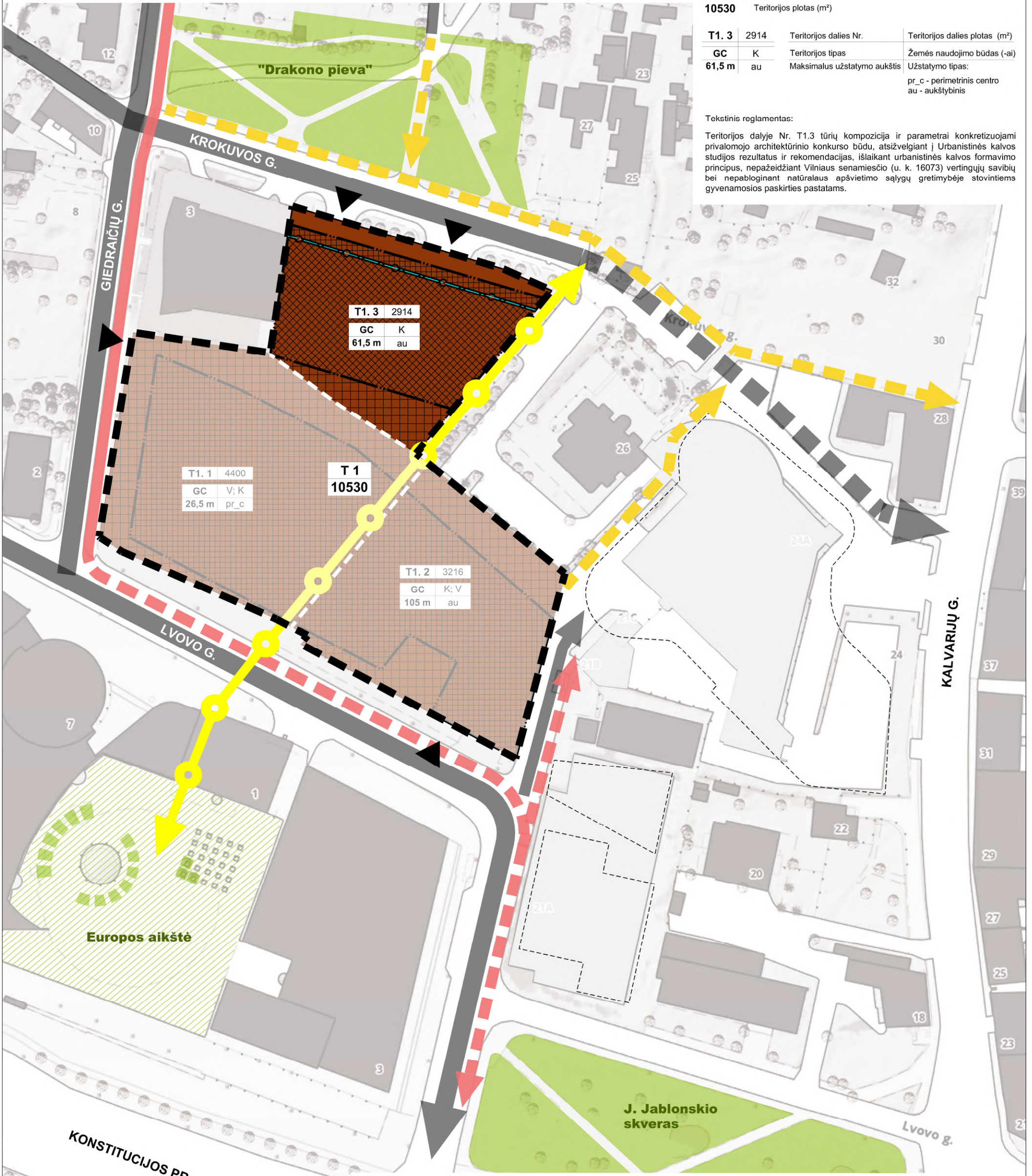
Teritorijos naudojimo reglamentas:

**T 1** Teritorijos Nr.  
**10530** Teritorijos plotas (m<sup>2</sup>)

<b>T1.3</b>	2914	Teritorijos dalies Nr.	Teritorijos dalies plotas (m <sup>2</sup> )
<b>GC</b>	K	Teritorijos tipas	Žemės naudojimo būdas (-ai)
<b>61,5 m</b>	au	Maksimalus užstatymo aukštis	Užstatymo tipas: pr_c - perimetris centro au - aukštybinis

Tekstinis reglamentas:

Teritorijos dalyje Nr. T1.3 tūrų kompozicija ir parametrai konkretizuojami privalomojo architektūrinio konkurso būdu, atsižvelgiant į Urbanistinės kalvos studijos rezultatus ir rekomendacijas, išlaikant urbanistinės kalvos formavimo principus, nepažeidžiant Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vertingųjų savibių bei nepabloginant natūralaus apšvietimo sąlygų gretimybėje stovintiems gyvenamosios paskirties pastatams.



- Pastabos:**
- Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, priklausomųjų želdynų norma, servitutai, pastatų paskirtis ir aukštų skaičius, automobilių stovėjimo reglamentas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomos sprendinių konkretizavimo etape.
  - Teritorijos dalyje T1.1 ir T1.2 nurodyti esami užstatymo aukščio reglamentai.
  - Teritorijos T1.3 šiaurinė stovybos riba sutampa su esamo pastato fasadu.

J. K. 125921419		UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"		TERITORIJOS TARP LVOVO, GIEDRAIČIŲ IR KROKUVOS GATVIŲ DETALIOJO PLANO KEITIMAS			
A1107 NKPA 0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ		2021-03	DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS BRĖŽINYS M 1 : 1000		
A1904	PDV	V. MICIŪTĖ		2021-03			
STADIJA	INICIATORIUS:				K-VT-13-20-587	LAPAS	LAPŲ
DP	3 BURĖS, UAB				SMA 20/ 09	1	1