



# 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/ 18

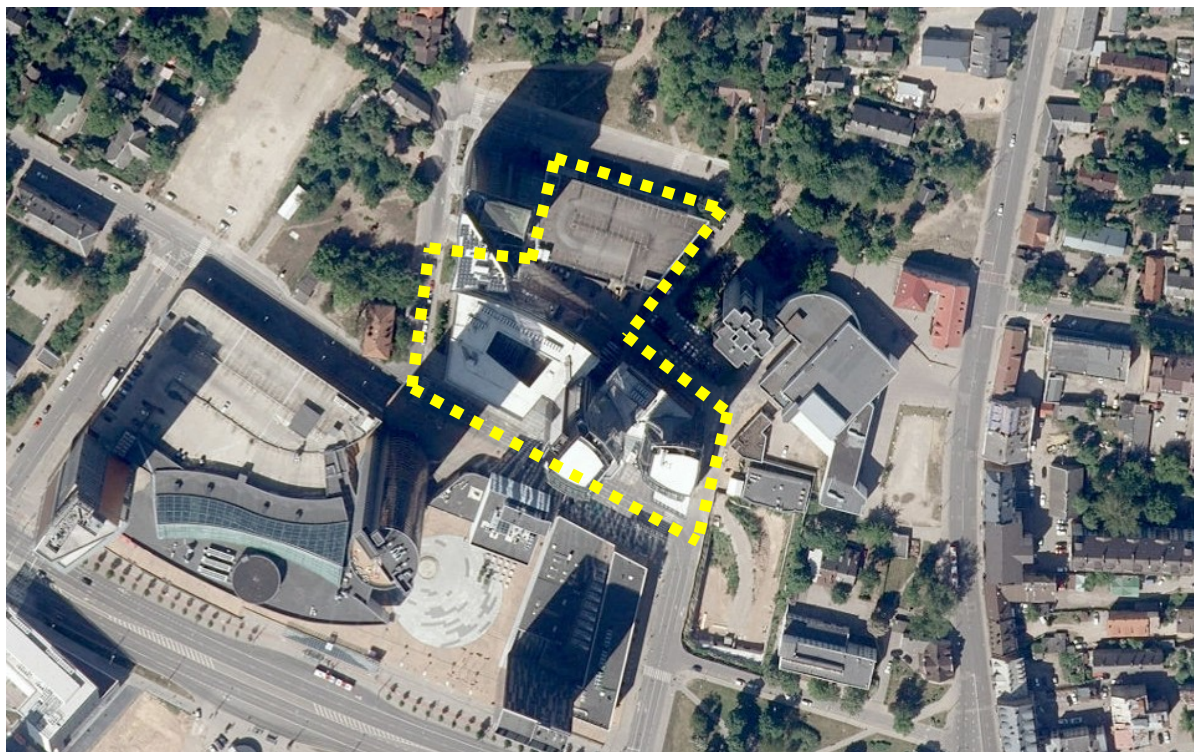
TPDRIS NR. K-VT-13-20-587

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

**SPRENDINIAI**

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

REG. NR. T00054759



Projekto vadovė: Diana Sabaliauskienė  
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV: Violeta Miciūtė - Bružienė  
Atest. Nr. 1904

VILNIUS, 2022 m.

**TURINYS:**

**Detaliojo plano keitimas - sprendiniai**

---

**Brėžiniai**

---

Pagrindinis brėžinys, M 1: 500

**Priedai**

---

1. Vilniaus m. savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2022-04-22 pritarimas dėl detaliojo plano keitimo sprendinių ir viešinimo
2. Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-19 pritarimas Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo koncepcijai
3. Priešprojektiniai pasiūlymai (aut. „Arrow architects“)
4. Virtualios panoramos iš Vilniaus apžvalgos taškų
5. VGTU Mokslinio darbo išvados
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-08-12 galutinis sprendimas dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo Nr. A51-71858/21(2.15.1.21E-VMA)
7. Sklypo, adresu Lvovo g. 25, triukšmo vertinimo ataskaita (MB „Ekoamicus“, 2021 m.)
8. Insoliacijos skaičiavimas (arch. dr. D. Linartas, 2021 m.)

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

**DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI****Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-20-587.**

**Esamos būklės vertinimas** – tekstiniai dokumentai, brėžinys su planuojamos teritorijos gretimybėmis ir priedais – pateiktas 2020-12-18 TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG163243.

**Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių keitimo koncepcijos ir SPAV atrankos galutinės išvados dokumentai** TPDRIS sistemoje pateikti 21-08-30, Nr. REG190598.

**1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI**

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2020-10-02 įsakymu Nr. A30-2460/20, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: 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), *žr. projekto grafinę dalį*.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius **2021 m. balandžio 19 d. sprendimu Nr. 30-1028/21 pritarė** Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo **koncepcijai** (*žr. prieduose*).

**Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 10530 m<sup>2</sup>; sklypo dalis Nr. 1.1 – 4168 m<sup>2</sup>, Nr. 1.2 – 3448 m<sup>2</sup>; Nr. 1.3 – 2914 m<sup>2</sup>.

**Teritorijos naudojimo tipas** - mišri centro teritorija (GC) - atitinkantis Bendrajame plane (reg. Nr. T00056038) nustatytą „miesto centro, svarbiausių lokalių miesto centrų“ reglamentavimą.

**Žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės naudojimo būdas:** komercinės paskirties objektų teritorijos (K); visuomeninės paskirties teritorijos (V):

- sklypo dalyje **Nr. 1.1:** prioritetinis - visuomeninės paskirties teritorijos (V); kitas galimas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- sklypo dalyje **Nr. 1.2:** prioritetinis - komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kitas galimas – visuomeninės paskirties teritorijos (V).
- sklypo dalyje **Nr. 1.3:** komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

**Užstatymo reglamentai:**

**maksimalus leistinas pastatų aukštis:** ≤ 105,00 m, maks. altitudė ≤ 212,50 m, ≤ 28 aukštai;

- sklypo dalyje **Nr. 1.1:** ≤ 26,50 m, maks. altitudė ≤ 134,40 m, ≤ 7 aukštai;
- sklypo dalyje **Nr. 1.2:** ≤ 105,00 m, maks. altitudė ≤ 212,50 m, ≤ 28 aukštai;
- sklypo dalyje **Nr. 1.3:**
  - zonoje A** - ≤ 61,50 m, maks. altitudė ≤ 169,50 m, ≤ 18 aukštų;
  - zonoje B1** - ≤ 56,00 m, maks. altitudė ≤ 164,00 m., ≤ 16 aukštų;
  - zonoje B2** - ≤ 49,00 m, maks. altitudė ≤ 157,00 m., ≤ 13 aukštų;
  - zonoje C** - ≤ 40,50 m, maks. altitudė ≤ 148,50 m., ≤ 10 aukštų.

**užstatymo tankis** - ≤ 89 %. Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal nustatomus reglamentus sklypo dalyse 1.1., 1.2. ir 1.3:

- sklypo dalyje **Nr. 1.1** - ≤ 89 %;
- sklypo dalyje **Nr. 1.2** - ≤ 91 %;
- sklypo dalyje **Nr. 1.3** - ≤ 85 %,

**užstatymo intensyvumas:** ≤ 6,10. Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal nustatomus reglamentus sklypo dalyse 1.1., 1.2. ir 1.3:

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

- sklypo dalyje **Nr. 1.1** -  $\leq 2,60$ ;
- sklypo dalyje **Nr. 1.2** -  $\leq 8,90$ ;
- sklypo dalyje **Nr. 1.3** -  $\leq 7,80$ .

**Užstatymo tipas:** aukštybinis užstatymas (au); perimetrinis užstatymas (pr);

- sklypo dalyje **Nr. 1.1** - perimetrinis užstatymas (pr);
- sklypo dalyje **Nr. 1.2** - aukštybinis užstatymas (au);
- sklypo dalyje **Nr. 1.3** - aukštybinis užstatymas (au).

**Statinių paskirtys:** negyvenamieji administracinės, paslaugų paskirties pastatai;

**Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo/ sklypo dalies ploto** -  $\geq 10 \%$ ;

**Esami servitutai:** S1 (tarnaujantis) - sklypo naudotojai privalo leisti eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas žemės sklypo dalimi, plotas - 258 m<sup>2</sup>.

S2 (tarnaujantis) - sklypo naudotojai privalo leisti eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas žemės sklypo dalimi, plotas - 354 m<sup>2</sup>.

**Automobilių statymo reglamentas** – požeminė automobilių saugykla, antžeminės automobilių stovėjimo vietos.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamame sklype ir jo dalyse nustatomi keli galimi žemės naudojimo būdai. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo rengimo taisyklių 2 priedu, prioritetiniu žemės naudojimo būdu laikomas pirmuoju sklypo ir jo dalies reglamentuose įrašytas žemės naudojimo būdas, Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtas Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodyta erdvinio objekto spalva.

Planuojamame sklype Lvovo g. 25 užstatymo papildymas planuojamas šiaurinėje sklypo dalyje - Nr. 1.3. Detalioju planu tikslinamos reglamentinės ribos tarp atskirų sklypo dalių, atitinkamai perskaičiuojant galiojančiu detalioju planu (reg. Nr. T00054759) sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2 nustatytus reglamentus pagal sklypo dalių plotus.

Sklypo dalyje Nr. 1.3 tūrių kompozicija ir Krokuvos g. užstatymo linija konkretizuojama pagal architektūrinio konkurso rezultatus ir techniniu projektu, atsižvelgiant į Urbanistinės kalvos (užstatymo aukštingumo parametru) 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.

Pastatų ir statinių išdėstymas sklype projektuojamas vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ reikalavimais, išskyrus aukštybinių pastatų statybą pagal šio priedo 1.4 punktą. Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų sutikimai privalomi atvejais, nurodytais STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede.

Požeminis užstatymas planuojamoje teritorijoje galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 1.05.01:2017 7 priedo, STR 2.02.02:2004 3 priedo reikalavimais.

Planavimo sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2020-11-27 gautas planavimo sąlygas Nr. REG161154 ir neprieštarauja teritorijoje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, bendrojo plano (reg. Nr. T00056038) ir saugomų kultūros paveldo vietovės ir apsaugos zonos reglamentams.

Detaliojo plano sprendiniai parengti atsižvelgiant į „architektūrinės/ urbanistinės kalvos“ formavimo principus, apibrėžtus Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studijos, reg. Nr. T00060333, bei Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studijos II etapo (teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų g.), reg. Nr. T00060397, sprendiniais.

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

Urbanistinių parametų studijos II etape konstatuota: **išnagrinėta teritorija yra ypatingoje urbanistinėje situacijoje, kurioje galioja Vilniaus miesto BP pagrindinio brėžinio tekstinio reglamento Nr. 5 teiginys: „Teritorijos užstatymo reglamentus galima viršyti esant aiškiai deklaruotam viešam interesui, ir išskirtiniam pagrindimui bei pritarus savivaldybės tarybai“.** Šioje urbanistinių parametų studijoje yra įrodyta, kad, **siekiant išvengti galimos nepilnavertės galutinės urbanistinės išraiškos formuojamame moderniajame sostinės centre Vilniaus miesto BP sprendiniuose bendruoju atveju nurodytą maksimalaus užstatymo intensyvumą UI sklypuose  $u_{max} \leq 3,0$  išnagrinėtoje miesto centro dalyje būtina didinti.**

Siekiant įvertinti galimus aukštuminės dalies sklypo dalyje Nr. 1.3 parametrus, parengtas mokslinis darbas „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštingumo parametų studijos“ (rengėjai – doc. dr. D. Dijokienė, doc. dr. I. Alistratovaitė – Kurtinaitienė, dr. M. Cirtautas, Vilnius Tech Urbanistikos katedra, 2021 m.). Detaliojo plano reglamentai nustatyti vadovaujantis šios studijos išvadomis ir rekomendacijomis - sklypo dalyje 1.3 nustatytos skirtingo aukščio reglamentinės statybos zonos, atsižvelgiant į Gedimino pilies bokšto, administracinio pastato „Mažoji Burė“ ir daugiabučio pastato (Kalvarijų g. 26) formuojamus vizualinius šešėlius; mokslinio darbo išvados pateikiamos prieduose.

Planuojamam užstatymo papildymui architektūrinės idėjos konkurso būdu parengti priešprojektiniai pasiūlymai (aut. „Arrow architects“), kuriuose komponuojami kelių aukščių tūriai, skaidomi į atskirus korpusus su ant stogų formuojamomis nominaliosiomis erdvėmis (žr. 1 pav.). Siūloma regeneruoti vidinę kvartalo teritoriją, išsaugant bei išryškinant susiformavusius pėsčiųjų ryšius, sukuriant poilsio erdvę verslo centro darbuotojams ir lankytojams, gretimų teritorijų gyventojams; <https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2022/01/13/eastnine-ketvirtosios-bures-pletrai-pasirinko-danijos-arrow-architects-ideja>



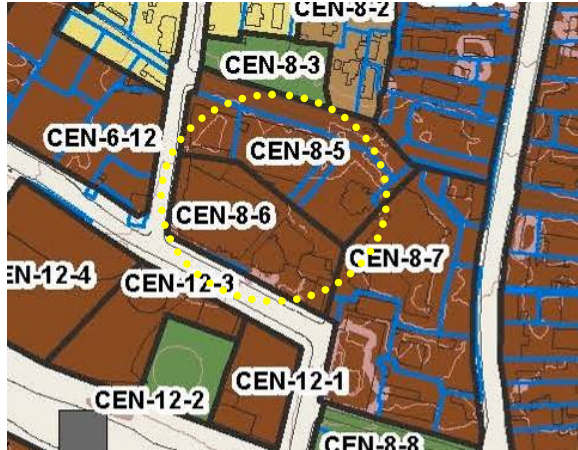
1 pav. priešprojektinių pasiūlymų vizualizacijos (aut. „Arrow Architects“)

Kintamo aukštingumo tūrinis papildymas sklypo dalyje Nr. 1.3, planuojamas esamo aukštybinio „urbanistinės/ architektūrinės kalvos“ užstatymo kontekste, nedaro esminio neigiamo poveikio Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) saugomoms panoramoms, vizualiniams ryšiams, gamtos ir užstatymo santykiui iš nustatytų aktualiausių miesto apžvalgos taškų nuo Gedimino kalno, Šv. Jonų varpinės ir Subačiaus apžvalgos aikštelių (žr. prieduose).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (reg. Nr. T00086338; žr. 2 ir 3 pav.). Planuojama teritorija priskirta **pagrindinei centro zonai** (CEN-8-5 ir CEN-8-6, žr. 1 pav.), kurioje galimi daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2), komercinės paskirties objektų (K), visuomeninės paskirties (V), rekreacinių (R), bendro naudojimo (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2), atskirųjų želdynų (E) teritorijų naudojimo

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

būdai. Nustatytas vyraujantis aukštų skaičius - 7 a., didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 105 m.; reglamentuotas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80 %; užstatymo intensyvumo rodiklis – 5,0, galimi užstatymo tipai - perimetrinis reguliarus uždaro tipo (pr\_u), nepilnai uždari (pr\_a) kvartalai ir aukštybinis užstatymas (au). Kultūros paveldo dalyje pažymėta priemiesčio dalis - urbanistinės kalvos zona, kurioje galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, išlaikant "urbanistinės kalvos" principus. Nustatytas vyraujantis (foninis) užstatymo aukštis - 25 m, didžiausias galimas aukštis iki 20% teritorijos ploto – nuo 37 m iki 130 m.



2 pav. Ištrauka iš BP Pagrindinio brėžinio (Senamiesčio, Naujamiesčio, Šnipiškių, Žvėryno seniūnijos)



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2021-08-12 priėmė galutinį sprendimą, kad „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių keitimo“ (TPD Nr. K-VT-13-20-374) sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas.

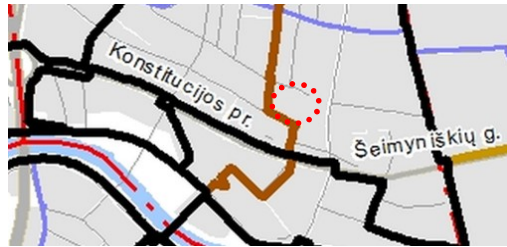
## 2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI

Vadovaujantis VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento 2020-11-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG161312 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, Pagrindiniame brėžinyje integruoti - parengto „Administracinio pastato Lvovo g. 21A, Vilniuje statybos projekto“ (rengėjas – UAB „Architektūros kūrybinė grupė“, PV N. P ) sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais eismo jungtys susietos su teritoriją ribojančiomis D kategorijos gatvėmis. Išlaikomos esamos Lvovo (buv. Lvovo), Giedraičių ir Krokuvos gatvių raudonosios linijos. Visose teritoriją ribojančiose gatvėse įrengti (esami) pėsčiųjų šaligatviai. Šiaurės rytuose, tarp planuojamos teritorijos ir kaimyninio žemės sklypo Kalvarijų g. 26 (k/Nr. 0101/0032:1021) ribų, valstybinės žemės ruože įrengtas 3-4 m pločio pėsčiųjų praėjimas, kertantis planuojamą teritoriją ir sujungiantis Krokuvos ir Lvovo gatves. Praėjimui žemės sklype Lvovo g. 25 įregistruotas 258 m<sup>2</sup> servitutas S1 (tarnaujantis), suteikiantis teisę eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas žemės sklypo dalimi.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-6	20

Dviračių takų tinklo plėtra, numatyta Specialiajame plane (žr. 4 pav.), yra iš dalies įgyvendinta - detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje fiksuojama esama raudono asfalto rajoninio dviračių tako E2 trasa Giedraičių gatvėje.



#### Sutartiniai ženklai

- Magistralinis E1 kategorijos dviračių takas 2014-2020m
- - - Magistralinis E1 kategorijos dviračių takas 2020-2030m
- Rajoninis E2 kategorijos dviračių takas 2014-2020m
- Rajoninis E2 kategorijos dviračių takas 2020-2030m

4 pav. Ištrauka iš Vilniaus m. dviračių takų specialiojo plano brėžinio Nr. 4

Detalioju planu paliekami esami įvažiavimai/ išvažiavimai iš Giedraičių ir Lvivo gatvių - esamos eismo jungtys, susietos su planuojama teritorija; Krokuvos gatvėje tikslinamos esamų dviejų įvažiavimų/ išvažiavimų vietos. Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos ir techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto etape, gavus prisijungimo sąlygas bei vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Automobilių stovėjimas planuojamas sklypo ribose, požeminėse saugyklose, paliekant galimybę įrengti laikino sustojimo antžemines automobilių vietas/ aikšteles, laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ reikalavimų. Įvažiavimų į požemines saugyklas, antžeminių automobilių stovėjimo vietas ir jų parametrai konkretizuojami techniniu projektu, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

### **3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama. 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 sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklype Lvovo g. 25 bei teritoriją ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- Įvertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2020-11-16 sąlygų Nr. REG159838 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių žemos įtampos požeminių elektros tinklų ir dujų įvadų. Planuojamos teritorijos pietrytiniame kampe yra elektros energijos skirstomasis punktas Nr. SP205 ir transformatorinė Nr. 2277, o šiaurės vakariniame - transformatorinė Nr. TR2276; inžineriniai įrenginiai integruoti į esamą užstatymą. Skirstomojo punkto SP205 aptarnavimui registruotas esamas servitutas (S2; tarnaujantis) – sklypo naudotojai privalo leisti eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas. Techninio projekto etape, gavus technines sąlygas, bus sprendžiama dėl sklypo dalyje Nr. 1.3. esamos transformatorinės Nr. TR2276 perkėlimo, rekonstrukcijos ar integravimo į planuojamą užstatymą.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-7	20

Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklės. Techninio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų tinklų rekonstravimo, naujų tinklų projektavimo ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų ar transformatorinių iškėlimo/ rekonstrukcijos/ integravimo į planuojamą užstatymą, poreikio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos avininkais ir naudotojais, elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2020-11-27 sąlygomis Nr. REG161114 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl esančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos Giedraičių ir Lvovo gatvėse nutiestų magistralinių d400 mm ir d500 mm diametro nuotekų tinklų apsaugos zonos. Naujų pastatų statyba apsaugos zonose nenumatoma, sklypo dalyse Nr. 1.1 ir 1.2 įrengtos požeminės saugyklos, apsaugos zonose pagal poreikį planuojami gerbūvio tvarkymo darbai; apsaugos zona prie Lvivo gatvės siekia esamą užstatymą.

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų šalia Kalvarijų g. 26; įvertinti siurblinės pajėgumus; esant poreikiui, rekonstruoti tiek siurblinę, tiek vamzdyno skerspjuvį. Nuotekų nuleidimas galimas į esamus nuotekų tinklus Krokuvos gatvėje. Statybos darbų metu būtina išsaugoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, patenkančius į darbų vykdymo zoną; užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimą esamiems vartotojams.

Lauko gaisrų gesinimo sprendiniai konkretizuojami techninio projekto etape (nustatomas lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens ir hidrantų kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai).

Esamiems ir planuojamiems pastatams geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas bus užtikrintas iš centralizuotų miesto tinklų. Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagrindiniame brėžinyje pažymėtos magistralinių tinklų apsaugos zonos. Techninio projekto etape, konkretizuojant sprendinius ir tikslinant energetinius poreikius, bus gautos prisijungimo sąlygos naujų tinklų projektavimui, esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškėlimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Detalusis planas teikiamas derinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktų nustatyta tvarka.

Įvertinus UAB „Grinda“ 2020-11-23 sąlygas Nr. REG160476, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl esamų paviršinių nuotekų tinklų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos Giedraičių ir Krokuvos gatvėse esančių magistralinių d600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonos, kuriose nauja antžeminė statyba neplanuojama; sklypo dalyse Nr. 1.1 ir 1.2 yra įrengtos požeminės saugyklos, tinklų apsaugos zonose planuojami gerbūvio sutvarkymo darbai – prieigų kietosios dangos, apželdinimas, mažosios architektūros elementų įrengimas ir pan. Šiaurinėje sklypo dalyje Nr. 1.3 planuojamos požeminės automobilių saugyklos statybos zona patenka į Krokuvos g. esančio magistralinio tinklo apsaugos zoną. Techninio projekto etape, konkretizavus projektuojamų tūrių parametrus ir inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl naujų įvadų, esamų tinklų rekonstravimo, iškėlimo ar kolektorių įrengimo poreikio, sprendinių konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-8	20

inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas nuo planuojamos infrastruktūros galima nuvesti į Lvivo, Daugėlišio ir Krokuvos g. esančius paviršinių nuotekų tinklus. Parengti sprendiniai nustatyta tvarka derinami su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2020-11-26 planavimo sąlygomis Nr. REG160957 (Nr. 20018D), planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl esamų šilumos tiekimo įvadų ir greta teritorijos nutiestų tinklų; esami šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai į planuojamą pastatų statybos zoną nepatenka. Techninio projekto etape bus konkretizuojamos pastatų ir inžinerinių statinių statybos vietos ir parametrai; naujų tinklų statyba ar esamų rekonstravimas, kolektorių įrengimo ar šilumos tiekimo tinklų iškėlimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, gavus AB „Vilniaus šilumos tinklai“ technines sąlygas.

- Įvertinus Telia, Lietuva, AB 2020-11-17 sąlygas Nr. REG159905, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

- Įvertinus UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2020-11-26 sąlygas Nr. REG160977, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio "Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" apribojimai. Planuojamą teritoriją ribojančiose Lvivo, Giedraičių ir Krokuvos gatvėse įrengtas apšvietimas. Pagal gautas planavimo sąlygas, esant poreikiui papildomam gatvių apšvietimo įrengimui, tinklo prijungimas galimas prie esamo apšvietimo tinklo maitinimo punkto MP205 artimiausios atramos; gatvių apšvietimo tinklai neprojektuojami privačių žemės sklypų ribose. Projektuojant gatvės apšvietimo tinklus būtina vadovautis 2016 m Lietuvos standartais LST EN 13201. Gatvių apšvietimo tinklo įrengimui techninio projekto etape turi būti gautos UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygos.

#### **4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA**

Planuojama teritorija yra šiaurinėje **Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonos** dalyje, Šnipiškių priemiestyje, kuris pradėjo formuotis XVI a.: susiformavo pagrindinės Šnipiškių priemiesčio gatvės - Ukmergės (dab. Konstitucijos pr. dalis) ir Kalvarijų. XVII–XVIII a. Šnipiškės buvo vienas svarbiausių Vilniaus keramikos industrijos rajonų, veikė plytų, koklių ir čerpių dirbtuvės. Teritorijoje į rytus nuo Kalvarijų gatvės ir į šiaurę nuo dab. Konstitucijos prospekto, buvo molio ir kalkakmenio karjerai, Šnipiškėse taip pat klestėjo daržininkystė. Iki XIX a. II p. Šnipiškės vystėsi menkai. Pagal 1875 m. Vilniaus miesto perspektyvinį planą numatyta Vilniaus miesto plėtra šiaurės kryptimi, Šnipiškėse nutiesta Giedraičių gatvė. Iki 1938 m susiformavo dabartinės Krokuvos ir Lvivo gatvės, Šnipiškėse vyravo sodybinis užstatymas, koncentruotas prie pagrindinių gatvių. Planuojamos teritorijos ribose nesusiformavimo istoriškai vertingų urbanistinių struktūrų ar pavienių kultūros paveldo objektų.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-9	20

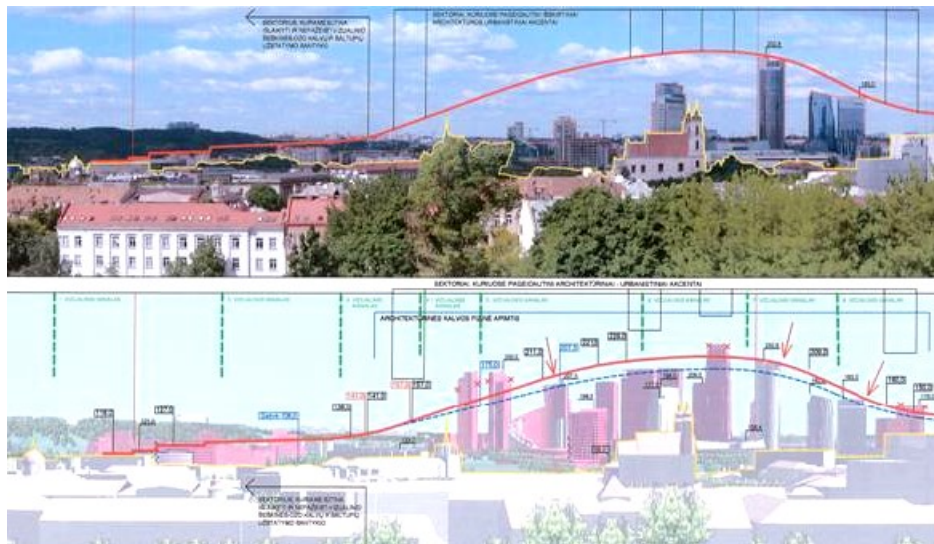
Po Antrojo pasaulinio karo dešiniajame Neries upės krante prasidėjo urbanizacijos procesas, sunaikinęs buvusią Šnipiškių valdų struktūrą, pakeitęs pirmąjį reljefą. 1964 metais suformuluota naujo Vilniaus miesto centro dešiniajame krante idėja ir tūrinė „architektūrinių kalvų“ urbanistinė vizija, kurios autoriai - A. ir V. Nasvyčiai, V. Brėdikis ir V. E. Čekanauskas. „Architektūrinės kalvos“ idėja įtvirtinta 1972 – 1973 m. miesto generaliniame plane, o „Lietuvos“ viešbutis, pastatytas 1983 m., tapo naujojo miesto centro vizualine dominante ir „architektūrinės kalvos“ epicentru. 2002–2004 m. suformuotas pagrindinis naujojo miesto centro verslo ir administracijos kvartalas – Europos aikštė. 2008 m. planuojamame sklype Lvovo g. 25 pastatytas modernios architektūros aukštybinių pastatų kompleksas „Vilniaus verslo uostas“.



4 pav. Šaltinis A. Mačiulis „Architektai Algimantas ir Vytautas Nasvyčiai“, 2007 m., VDA leidykla.

Formuojant dešiniojo kranto kalvos metodologiją dalyvauja ne tik architektai praktikai, bet ir mokslininkai. Metodologija transformuojama priklausomai nuo mūsų socialinių poreikių, ekonominio galingumo bei įvairių pasaulio metodologijų pažinimo bei nuolatinės jų kaitos. Konstatuotina, jog šiai teorijai vystantis išlieka pagrindinis principas - vizualinio identiteto plėtra glaudžiai susijusi su vizualinio identiteto išsaugojimu; tik šių veiksmų balansas garantuos teigiamus Vilniaus miesto įvaizdžio kūrimo rezultatus.

Siekiant išvengti nereguliuojamos plėtros, kuri darytų didžiausią neigiamą poveikį aplinkai, miesto identitetui, kultūros paveldui, gamtinei aplinkai, materialiajam turtui, visuomenei ir jos sveikatai, ir šių veiksmų tarpusavio sąveikai, 2009 m. liepos 15 d. Vilniaus miesto savivaldybės taryba patvirtino „Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studiją“ (reg. Nr. T00060333), o 2021 m. balandžio 28 d. – ją konkretizuojančius „Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studijos II etapo (teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų g.)“ reglamentus (reg. Nr. T00060397).



5 pav. Urbanistinių parametru studija, SĮ Vilniaus planas, 2009 m.

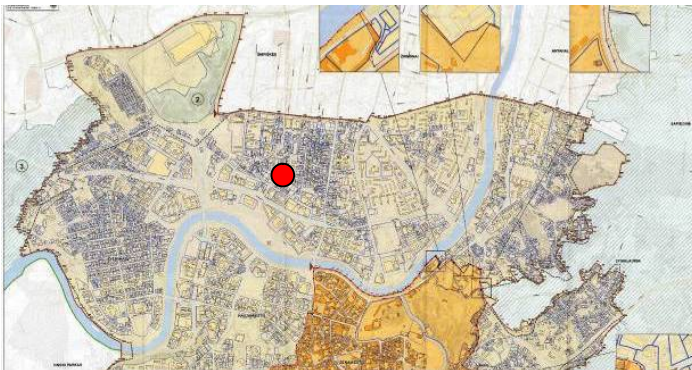
Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-10	20

Planuojamame sklype Lvovo g. 25 numatomas esamo užstatymo papildymas sklypo dalyje Nr. 1.3. aukštybiniu pastatu, išlaikant „architektūrinės kalvos“ idėją. Užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis planuojamai teritorijai parengto **mokslinio darbo „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštumo parametrų studijos“** (rengėjai – doc. dr. D. D. A. , doc. dr. I. A. dr. M. C. , Vilnius Tech Urbanistikos katedra, 2021 m.) išvadamis ir rekomendacijomis. Moksliniame darbe išnagrinėtos urbanistinės kalvos erdvinės struktūros formavimo sąlygos ir galimybės, pagrįstos teritorijų planavimo dokumentais, išsaugant vertingas Vilniaus senamiesčio panoramas ir siluetus, vizualinius ryšius tarp atskirų saugomų teritorijų ir objektų, dominantes bei Vilniaus panoramų daugiaplaniškumą. Vadovaujantis atliktos studijos išvadamis ir rekomendacijomis, sklypo dalyje 1.3 nustatytos skirtingo aukščio reglamentinės statybos zonos (A, B1, B2 ir C; žr. Pagrindiniame brėžinyje), atsižvelgiant į Gedimino pilies bokšto, administracinio pastato „Mažoji Burė“ ir daugiabučio pastato (Kalvarijų g. 26) formuojamus vizualinius šešėlius; mokslinio darbo išvados pateikiamos prieduose. Kintamo aukštumo tūrinis papildymas planuojamas esamo aukštybinio „urbanistinės/ architektūrinės kalvos“ užstatymo kontekste, **nustatytas galimas aukštumas nedaro esminio neigiamo poveikio moksliniame darbe atrinktomis 8 aktualiausioms miesto panoramoms ir pagrindinei Vilniaus miesto dominantei – Gedimino pilies bokštui**, taip pat - Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualiniams ryšiams, gamtos ir užstatymo santykiui iš nustatytų aktualiausių miesto apžvalgos taškų nuo Gedimino kalno, Šv. Jonų varpinės ir Subačiaus apžvalgos aikštelių (žr. prieduose).

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2020-15-15 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG162851, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis ([kvr.kpd.lt](http://kvr.kpd.lt)); planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 1 skirsniu „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. TPDRIS „Esamos būklės vertinimo dokumentuose“ – aiškinamajame rašte (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai*, Nr. REG163243, 2020-12-18) išnagrinėta istorinė-kartografinė medžiaga, kvartalo ir planuojamos teritorijos urbanistinė raida.

Planuojama teritorija yra **Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje** (žr. 6 pav.), kuris apibrėžtas Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsniu: „*už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą*“.

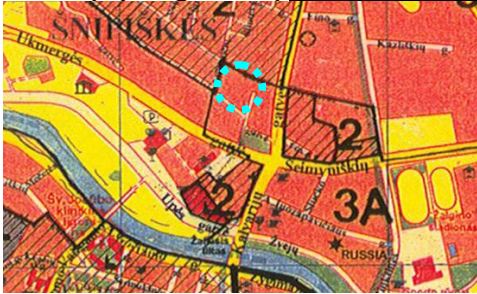
Senamiesčio apsaugos zona apibrėžta Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354) sprendiniais.



6 pav. Ištrauka iš specialiojo plano brėžinio

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-11	20

Planuojamai teritorijai galioja pasaulinio paveldo objekto - **kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas**. Žemės sklypas patenka į apsaugos zoną Nr. 3A – „Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas)“:



1. Vilniaus senamiestis.
2. Kitos urbanistinės teritorijos.
- 3A. Reguliuojamų statybų zona.
- 3B Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas).
4. Gamtos apsaugos zona .

KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS DEPARTAMENTO  
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS KULTŪROS MINISTERIJOS  
2005-04-19 ĮSAKYMU NR. Į-167 NUSTATYTA, KAD  
PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO UIP  
- VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONA  
APIMA 2, 3A, 3D, 4 TERITORIJAS.

7 pav. Ištrauka iš laikinojo apsaugos reglamento grafinio priedo

Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonoje ribojimo tikslas – saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.

Laikinoju apsaugos dokumentu apibrėžta statybinė veikla apsaugos zonoje:

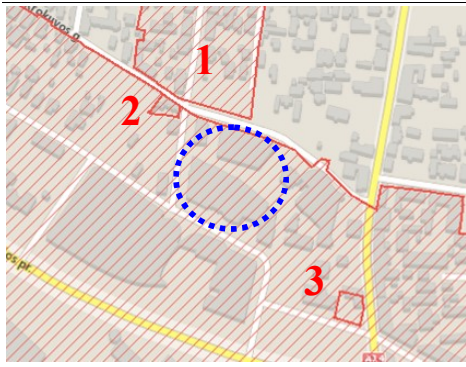
- *Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*
  - *savo aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo 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 užstatų 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. 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.*

Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas galioja iki Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos specialiojo plano patvirtinimo.

Pačioje teritorijoje ir artimiausioje gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, kuriems būtų nustatytas apsaugos statusas, teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų, nėra kultūros paveldui priskirtinų objektų, todėl neigiamos pasekmės apylinkėse esančioms kultūros paveldo vertybėms yra mažai tikėtinos.

Gretimose funkciškai susijusiose teritorijose NKV Registro duomenimis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>, registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-12	20

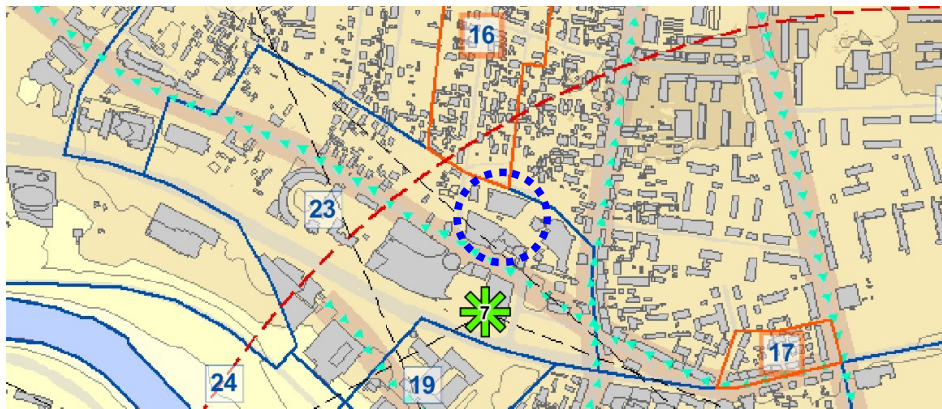


- 1) Šnipiškių dalis, vad. Skansenu (u. k. 12599);
- 2) Pastatas (u. k. 31190);
- 3) Namai (u. k. 44935).

8 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro, 2020 m; šaltinis: www.kpd.lt

Planuojamai teritorijai galioja **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas** – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas (toliau - Specialusis planas; reg.Nr. T00053354; patvirtintas 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512) ir Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - **paveldotvarkos projekto koncepcija** (toliau - Tvarkymo plano koncepcija; patvirtinta 2012-06-29 LR kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673).

Specialiojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje nenustatytos Senamiesčio apžvalgos vietos ar kiti apžvalgos taškai; artimiausias apžvalgos taškas - Nr. 7, nuo Vilniaus savivaldybės pastato 20 aukšto terasos. Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 23, kurioje galimas urbanistinės struktūros vystymas, galimos vertikalios dominantės, išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus; rekomenduojamas morfotipas - naujai formuojami užstatymo principai; rekomenduojamas pastatų aukštis aukštybinių pastatų zonoje - neviršijant maksimalaus esamo aukštingumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus:



9 pav. Tvarkymo plano koncepcijos brėžinio "Apsaugos zonos užstatymo reglamentai" ištrauka

Planuojama teritorija yra **Vilniaus senojo miesto su priemiesčiu archeologinėje vietovėje (u. k. 25504)**, kurioje saugomas kultūrinis sluoksnis, gamtiniai elementai - reljefas. Archeologinės vietovės apskaitos dokumentuose nustatytas vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Mitologinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Prieš atliekant žemės kasimo darbus būtina atlikti žvalgomuosius archeologinius tyrimus (PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“).

Detaliojo plano sprendiniais planuojamas kintamo aukštingumo užstatymas, išlaikant „architektūrinės/ urbanistinės kalvos“ principus, vadovaujantis mokslinio darbo „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštingumo parametrų studijos“ (rengėjai – doc. dr. D. D. , doc. dr. I. A. , dr. M. C. , Vilnius Tech Urbanistikos katedra, 2021 m.)

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-13	20

išvadomis ir rekomendacijomis, atitinka kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento, Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius ir papildo kvartalo bei „urbanistinės kalvos“ struktūrą, pratęsia kokybinę teritorijos genezę. Planuojamam aukštybiniam užstatymui parengti priešprojektiniai pasiūlymai (aut. „Arrow architects“; <https://www.vz.lt/nekilnojamas-is-turtas-statyba/2022/01/13/eastnine-ketvirtosios-bures-pletrai-pasirinko-danijos-arrow-architects-ideja>), atitinkantys Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 straipsnyje „Architektūros kokybės kriterijai“ apibrėžtus architektūros kokybei taikomus reikalavimus: 1) *urbanistinis integralumas*; 2) *atitiktis darnaus vystymosi principui*; 3) *statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas*; 4) *inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas)*.

## **5. APLINKOS APSAUGA**

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2020-11-20 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG160337 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimai. planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*.

– punkto Nr. 2 reikalavimais esamos būklės etape įvertintas planuojamos teritorijos gamtinio karkaso geoekologinis potencialas (žr. Esamos būklės įvertinimo dokumentus TPRIS sistemoje, Nr. REG163243, 2020-12-18). Sklypas Lvovo g. yra centrinėje miesto dalyje, dominuoja administracinės paskirties pastatų tūriai su aukštybinėmis vertikalėmis. Teritorija ~94,2% urbanizuota: esamas pastatais užstatytas plotas sudaro ~61,2 % teritorijos ploto, kietosios dangos - ~33 %, esami žolės plotai - ~5,8%. Natūralus teritorijos reljefas performuotas XX a., kuriant verslo centrą. Planuojamame sklype pasodinti medžiai teoriškai galėtų sustiprinti teritorijos natūralumą, tačiau po jų lajomis įrengta kieta danga, nutiesti inžineriniai tinklai,

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizacijos laipsnį bei vadovaujantis prielaida, kad gamtinio karkaso teritorijos geoekologinis potencialas tiesiogiai priklauso nuo teritorijos natūralumo ("Gamtinio karkaso nustatymo ir praktinio taikymo metodika", dr. R. S , dr. D. V dr. J. V ), konstatuojama - teritorija atitinka LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintuose Gamtinio karkaso nuostatuose (toliau - Nuostatai) pateiktą **stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos** apibrėžimą – *teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančios intensyviai urbanizuotose, užstatytose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorijose, pramonės rajonuose, taip pat kitose teritorijose, kuriose iki 20 % ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai*. 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**.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu reg. Nr. T00056038 planuojama teritorija priskirtas miesto centro zonai, o galiojančiu Bendroju planu reg. Nr. T00086338 konkretizuota – pagrindinei centro zonai (žr. sk. „Teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai“, 2 pav.). Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2017-05-26 įsakymu Nr. D1-453 patvirtinto „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas) punktu 5.1, priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodyta Aprašo priede, didmiesčiuose pagrindinio centro zonoje esantiems sklypams neprivaloma.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas AR-14	Lapų 20
DP	Sprendiniai			

Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais ir Aprašo išimtimi, detaliojo plano sprendiniais sklypui Nr. 1 ir jo reglamentinėms zonoms nustatoma priklausomųjų želdynų norma  $\geq 10\%$ . Priklausomieji želdiniai sklypuose gali būti įrengiami apželdinant stogus, įrengiant sienų ir (ar) kitą vertikalųjų (biokonstrukcijų) želdinimą. Konkretūs želdinimo sprendimai priimami techninio projekto stadijoje.

Šiuo metu kitoje Krokuvos g. pusėje atnaujinamas/ įrengiamas „Drakono pievos“ skveras iš dalies kompensuoja želdynų trūkumą intensyviai urbanizuotoje miesto centrinės dalies - „architektūrinės kalvos“ - teritorijoje.

- punkto Nr. 3 reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų sistemų, užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento aktualios redakcijos reikalavimais (žr. skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*).

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje, prie Lvovo ir Giedraičių gatvių, auga 9 pasodinti kaštonai. Medžiai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje; jų būklė įvertinta esamos būklės vertinimo etape - pagal VMS interaktyvaus žemėlapiu (www.vilnius.lt) inventorizacijos duomenis medžių būklė gera.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 "Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 6 punktu, planuojamoje teritorijoje saugotini didesnio kaip 12 cm skersmens kamieno (1,3 m aukštyje) kaštonai. Užstatymo papildymas planuojamas šiaurinėje sklypo dalyje Nr. 1.3, todėl visi kaštonai bus išsaugoti.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2021-08-12 priėmė galutinį sprendimą, kad „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių keitimo“ (TPD Nr. K-VT-13-20-374) sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas.

## **6. SVEIKATOS APSAUGA**

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2020-11-27 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG161092, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimai planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami administracinės, paslaugų paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

- punkto Nr. 2 reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, kuriems skirtos patalpos bus integruotos į planuojamą užstatymą, patogioje privažiuoti specialiajam

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-15	20

transportui vietoje. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarančios atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

– punkto Nr. 3 reikalavimais, Detaliuoju planu numatoma aukštybinio pastato statyba administracinių pastatų kvartale, planuojamo sklypo Lvovo g. 25 šiaurinėje dalyje Nr. 1.3. Artimiausi gyvenamosios paskirties pastatai, kuriems užstatymo papildymas galėtų turėti įtakos, stovi kitapus Giedraičių ir Krokuvos g., atitinkamai  $\geq \sim 56$  m. ir  $\sim 33 - 80$  m atstumu nuo planuojamos statybos zonos ribų. Esamo daugiabučio pastato, adresu Kalvarių g. 26, atžvilgiu užstatymo papildymas planuojamas šiaurės vakarinėje pusėje, todėl įtakos norminei insoliacijai neturės. Užstatymas planuojamas kintamo aukštingumo, žemesnius tūrius (ir atitinkamai statybos zonas) planuojant sklypo Lvovo g. 25 rytinėje dalyje. Techninio projekto stadijoje bus atliekamas papildomas grafinis insoliacinis tikrinimas.

Siekiant įvertinti kvartalo užstatymo papildymo įtaką aplinkinių gyvenamųjų namų insoliacijos sąlygoms, atliktas insoliacijos skaičiavimas (rengėjas – arch. dr. D. Linartas, 2021 m.; žr. prieduose). Planuojama teritorija – intensyviai urbanizuota, todėl, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 p., taikytinas sumažintas insoliacijos laikas. Skaičiavimų išvados teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo sprendinių įtaka aplinkinių gyvenamųjų pastatų insoliacijai atitinka STR reikalavimus; esamų gyvenamųjų pastatų, kuriems gali turėti įtakos naujas užstatymas, insoliacija norminė. Kelios gyvenamosios patalpos pastatuose Krokuvos g. 23 ir Krokuvos g. 27 jau šiuo metu turi mažesnę, nei reikalauja normos, insoliaciją dėl orientacijos, butų struktūros ir esamo aplinkinio užstatymo; numatomas aukštybinis užstatymas šiose vietose esamos insoliacijos nepablogina.

Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai ir konfigūracija nustatomi techninio projekto metu, užtikrinant natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamiems ir nepabloginant insoliacijos sąlygų esamiems administracinės paskirties pastatams pagal Lietuvos higienos normą HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Techninio projekto sprendiniuose pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius, privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant esamų gyvenamųjų namų butų ir teritorijos insoliaciją pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

– punkto Nr. 4 reikalavimais, planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis, sklypo dalyje Nr. 1.1 paliekant esamas antžemines automobilių stovėjimo vietas. Planuojama teritorija – verslo centras, kuriame stovi valstybinių institucijų ir privataus kapitalo organizacijų administraciniai pastatai. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, nuo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių/ išvažiavimų/ iš požeminių saugyklų bus išlaikyti STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reglamentuoti atstumai iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

– punkto Nr. 5 reikalavimai. **Oro taršos analizė** (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG163243, 2020-12-18*) planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje (<http://oras.gamta.lt>) pateiktais oro taršos žemėlapiais ("2019 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje"; atnaujinta 2020-08-19), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: anglies monoksido (CO) - 0.29-0.31 (ribinė vertė - 10 mg/m<sup>3</sup>); kietųjų dalelių KD10 - 28 - 34 (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); kietųjų dalelių KD2,5 - 19 - 21 (ribinė vertė - 25 mg/m<sup>3</sup>); azoto dioksido (NO2) - 25 - 40 (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); sieros dioksido (SO2) - 4,5 - 4,7 (ribinė vertė - 20 mg/m<sup>3</sup>). Analizuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-16	20

mažesni už leistinas ribines vertes, todėl prognozuojama, kad detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas reikšmingo poveikio aplinkos orui neturės.

Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui, atliktas **triukšmo sklaidos vertinimas** (rengėjas - G. Vasiliauskas, MB "Ecoamicus"; žr. prieduose). Planuojama administracinės, paslaugų paskirties pastato statyba, todėl automobilių judėjimas dėl planuojamos veikos prognozuojamas tik dienos metu. Naujų automobilių stovėjimo vietų ir aikštelių nenumatoma, todėl eismo intensyvumas išliks nepakitęs, o teritorijos užstatymas autotransporto sukeliama triukšmo sklaidai į gyvenamąsias teritorijas įtakos neturės.

Atlikus esamų ir planuojamų autotransporto srautų sukeliama triukšmo modeliavimą planuojamos teritorijos gretimybėse nustatyta, jog gyvenamosios paskirties pastato Giedraičių g. 10 aplinkoje dienos laikotarpiu yra viršijamas esamas triukšmo lygis pagal HN 33:2011 2 lentelės 1 punktą; planuojama veikla triukšmo lygio pokyčiui įtakos neturės - triukšmo lygis pastato Giedraičių g. 10 aplinkoje liks nepakitęs.

Planuojamoje situacijoje numatomų dienos metu vykdomos veiklos triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo lygis artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių, pateikiamų HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, neviršys. Prognozuojamas ribinės 55 dB(A) vertės viršijimas planuojamos teritorijos ribose ties įvažiavimu į esamą antžeminį automobilių parkingo pastatą iš Krokuvos g.

Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos ir paslaugų, sporto paskirties pastatų aplinkai, todėl autotransporto srautų keliamas triukšmas planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų aplinkos kokybei įtakos neturi., triukšmo ribiniai dydžiai nustatyti visuomeninės paskirties pastatams, atitinkantiems pateiktą apibrėžimą: **visuomeninės paskirties pastatas** – pastatas, skirtas visuomenės poreikiams tenkinti ir atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ nuostatas, priklausantis viešbučių, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio ar specialiosios paskirties pastatų, susijusių su apgyvendinimu, pogrupiui. Vis dėlto, techninio projekto metu būtina numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“), sudaryti sąlygas netriukšmingų transporto priemonių naudojimui. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas statybos laikotarpiu, numatoma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.

Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, triukšmo mažinimą planuojama spręsti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksnių planas 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296), Naujasis Vilniaus gatvių standartas.

- punkto Nr. 6 reikalavimais, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) planuojamoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Artimiausias fiksuotas objektas yra Kalvarijų g. 26 nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~21 - 25 m, pagal HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ leidžiamų verčių neviršija, todėl įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-17	20

buvo parengtas „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2021-08-12 priėmė galutinį sprendimą, kad „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių keitimo“ (TPD Nr. K-VT-13-20-374) sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas.

## **7. ŽEMĖTVARKA**

Planuojama teritorija – žemės sklypas Lvovo g. 25, nuosavybės teise priklausantis Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Detaliojo plano sprendiniais planuojamas aukštybinis pastatas sklypo dalyje Nr. 1.3 esamo antžeminio parkingo (patalpos u. Nr. 4400-1474-3005:2101) užstatymo zonos ribose. Antžeminis parkingas nuosavybės teise valdomas 3BURĖS, UAB, įm. k. 303294745.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos žemės sklypo Lvovo g. 25 (kadastro Nr. 0101/0032:765) ribos ir plotas. Tikslinamos reglamentinės ribos tarp sklypo dalių Nr. 1.1, Nr. 1.2 ir Nr. 1.3, jų plotai ir užstatymo reglamentai.

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus 2020-12-14 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG162712, Nr. 49PL-23-(14.49.95) detaliojo plano sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

- detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas;

- detaliojo plano sprendinių keitimo tikslai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatas; detalusis planas pradėtas rengti/ rengiamas pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo redakciją iki 2021-07-01 pakeitimų.

- detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape atlikta planuojamą teritoriją supančios aplinkos analizė, parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG163243, 2020-12-18*);

- žemės sklype paliekami esami 258 m<sup>2</sup> ir 354 m<sup>2</sup> ploto servitutai (tarnaujantys), pažymėti S1 ir S2, suteikiantys teisę eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas žemės sklypo dalimis;

- planuojama teritorija yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklype ir jį ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*. Dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvėse nutiestų magistralinių buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonos. Detaliojo plano sprendiniais eisimo jungtys susietos su teritoriją ribojančiomis gatvėmis; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 2. *Transportiniai sprendiniai*.

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

## **8. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI**

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-11-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG160063 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-18	20

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

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra už ~3,51 km ir ~3,62 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 6-oji komanda (P. Vileišio g. 20A, Vilnius) ir 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Greta planuojamos teritorijos yra gaisrinis hidrantas Nr. 45A, įrengtas Giedraičių ir Lvovo gatvių sankryžoje ant d300 vandentiekio linijos, už ~ 13 m nuo planuojamos teritorijos pietinės ribos. Gaisrinio hidranto vieta pažymėta Pagrindiniame brėžinyje.

Techninio projekto etape, konkretizavus planuojamo užstatymo sklypo dalyje Nr. 1.3 parametrus, bus nustatytas lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo ir kiti techniniai gaisrinės saugos sprendiniai. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie teritorijoje planuojamo užstatymo papildomo sklypo dalyje Nr. 1.3 galimas iš šiaurėje ribojančios Krokuvos gatvės, vakarų pusėje esančiu 4,0 m pločio pėsčiųjų taku ir pietuose esančiu kvartalo vidiniu praėjimu. Priešgaisriniai privažiavimai projektuojami techniniu projektu, nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti  $\geq 3,5$  m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

Detalioju planu sklypo dalyje Nr. 1.3 planuojamas aukštybinis užstatymas, kuriam pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ 1.4 punktą netaikomi normatyviniai atstumai iki sklypo ribų. Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 30 p., sklypo dalyje Nr. 1.3 planuojamas užstatymas priskiriamas aukštiems (aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 26,5 m) ir labai aukštiems (aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 54 m) statiniams. Techninio projekto etape statiniai/ statinio korpusai projektuojami vadovaujantis 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 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“. Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

## **9. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

Planuojamoje teritorijoje galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
- 11 skirsnis. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
- 12 skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos

V skyrius „Saugomos teritorijos“:

- 1 skirsnis. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-19	20

sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2020-11-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG161139 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“, kurioje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės.

Detaliojo plano sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė  $\leq 212,50$  m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė – Bružienė

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