



# 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: **Eastnine 3Bures-1-2 UAB**, į/k 303294745  
Lvovo g. 25 - 701, 08105 Vilnius

KOMPLEKSAS: SMA 20/ 18

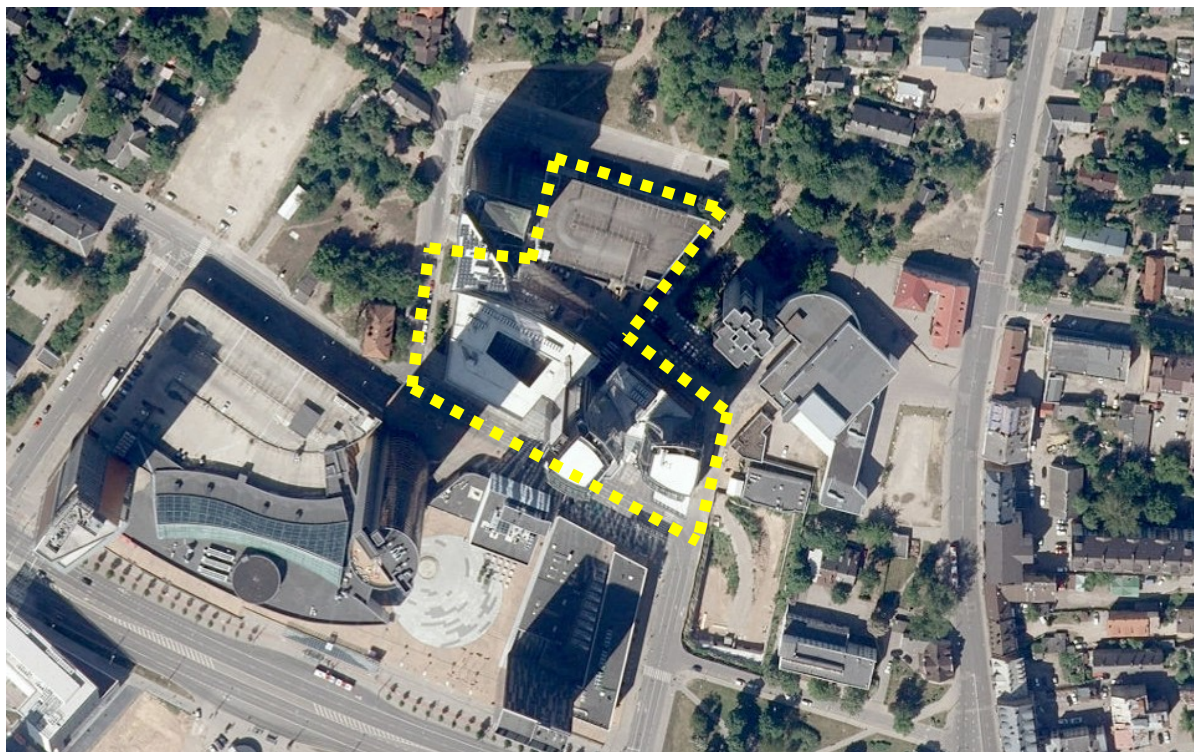
TPDRIS NR. K-VT-13-20-587

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

**SPRENDINIAI**

ADRESAS: Žemės sklypas Lvivo 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, 2023 m.

**TURINYS:**

**Detaliojo plano keitimas - sprendiniai**

**Brėžiniai**

Pagrindinis brėžinys, M 1: 500

**Priedai**

1. Vilniaus m. savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2023-05-29 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.)
9. Medžių, esančių teritorijoje prie Lvovo g. 25/ Krokuvos g., Vilniuje inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas (aut. UAB „Arboristas Renatas“, 2022 m.)
10. Vilniaus m. savivaldybės administracijos galutinis sprendimas dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-2	23

**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; esamos būklės vertinimas atnaujintas 2023-05-30 TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG279527.

**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 REGLAMENTAI**

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2020-10-02 įsakymu Nr. A30-2460/20 bei jo uždavinius ir planuojamos teritorijos ribas tikslinančiais 2023-01-11 įsakymu Nr. A30-130/23 ir 2023-02-20 įsakymu Nr. A30-673/23; 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 bendruoju planu (registro Nr. T00086338), *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 reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 10530 m<sup>2</sup>; sklypo dalis Nr. 1.1 – 4118 m<sup>2</sup>, Nr. 1.2 – 3498 m<sup>2</sup>; Nr. 1.3 – 2914 m<sup>2</sup>.

**Teritorijos naudojimo tipas** – mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Pagrindinė 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:**

**leidžiamasis 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:** ≤ 55,00 m, maks. altitudė ≤ 163,00 m., ≤ 16 aukštų;

**leidžiamasis užstatymo tankis** - ≤ 80 %:

- sklypo dalyje **Nr. 1.1** - ≤ 80 %;
- sklypo dalyje **Nr. 1.2** - ≤ 80 %;
- sklypo dalyje **Nr. 1.3** - ≤ 80 %;

**leidžiamasis užstatymo intensyvumas:** ≤ 6,00. Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal nustatomus reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1., Nr. 1.2. ir Nr. 1.3:

- sklypo dalyje **Nr. 1.1** - ≤ 2,83;
- sklypo dalyje **Nr. 1.2** - ≤ 8,90;
- sklypo dalyje **Nr. 1.3** - ≤ 7,00.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-3	23

**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:** komercinės paskirties objektų ir visuomeninės paskirties teritorijose - negyvenamieji administracinės, paslaugų paskirties pastatai.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** -  $\geq 10\%$ ; išsamiau žr. aiškinamojo rašto 5 sk. Aplinkos apsauga.

**Esami servitutai:** S1 (tarnaujantis, plotas 258 m<sup>2</sup>) ir S2 (tarnaujantis, plotas - 354 m<sup>2</sup>) - sklypo naudotojai privalo leisti eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas žemės sklypo dalimi.

**Planuojami servitutai:** S3 (tarnaujantis, plotas – 482 m<sup>2</sup>) ir S4 (tarnaujantis, plotas – 141 m<sup>2</sup>) – skirti tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

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

### **Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 399 m<sup>2</sup>.

**Teritorijos naudojimo tipas** – nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės naudojimo būdas** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

**Statinių paskirtys:** inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai).

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

### **Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

**Sklypo plotas** - 801 m<sup>2</sup>.

**Teritorijos naudojimo tipas** – nenustatomas.

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.

**Žemės naudojimo būdas** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

**Statinių paskirtys:** inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai).

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 punkto 1 dalimi, planuojamiems žemės sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas. Detaliojo plano sprendiniais esamam žemės sklypui Nr. 1 (Lvivo g. 25) nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir keli galimi žemės naudojimo būdai jo dalims Nr. 1.1 ir Nr. 1.2. 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 erdvinį duomenų specifikacijoje nurodyta erdvinio objekto spalva.

Planuojamame sklype Lvivo g. 25 užstatymo papildymas planuojamas šiaurinėje sklypo dalyje - Nr. 1.3. Detaliojo plano keitimo sprendiniais tikslinamos reglamentinės ribos tarp atskirų sklypo Nr. 1 dalių, atitinkamai perskaičiuojant galiojančiu detaliojo planu (reg. Nr. T00054759) sklypo dalyse nustatytus reglamentus pagal sklypo dalių plotus.

Sklypo dalyje Nr. 1.3 tūrių kompozicija ir Krokuvos g. išklotinės formavimas konkretizuojamas techniniu projektu, atsižvelgiant į Urbanistinės kalvos (užstatymo aukštingumo

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-4	23

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.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 59 punktu, „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje *aukštybinių pastatų lokalizacijai, nurodyti UI ir UT gali būti didinami ne daugiau kaip 2 kartus, jeigu tai pagrįsta kompoziciniais motyvais ir leidžia esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai*“. Siekiant urbanistinės struktūros integralumo ir kokybiško išbaigtumo, atlikus išsamią urbanistinę vystymo galimybių analizę (rengėjai – doc. dr. D. Dijokienė, doc. dr. I. Alistratovaitė – Kurtinaitienė, dr. M. Cirtautas, Vilnius Tech Urbanistikos katedra, 2021 m.), įvertinus architektūrinės - urbanistinės kalvos šlaito kompozicinius papildymo motyvus bei integralaus planuojamo tūrio parametrus, formuojamos didesnio užstatymo intensyvumo (IU) vertės visam sklypui ( $\leq 6,00$ ) ir sklypo daliai ( $\leq 7,00$ ), kadangi esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai leidžia užtikrinti tvarų ir racionalų žemės panaudojimo ir užstatymo santykį.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma. Pagal architektūrinio konkurso nugalėtojo darbą, prie Krokuvos gatvės neplanuojamas plokštuminis fasadas, o numatomas erdviškai išvystytas daugiaburiaunių plokštumų fasadas; nustatyta statybos zonos riba pratęsia esamo užstatymo kryptis.

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.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (reg. Nr. T00086338), įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

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

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-03-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269929 detaliojo planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) Įvertinti gretimybės – žemės sklypus, kurie ribojasi su planuojama teritorija

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, esamo ir suplanuoto aplinkinio užstatymo aukščių analizė, įvertinta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG257844, 2023-01-06*).

2) Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes

Planuojamos teritorijos gretimybėje, kitapus Krokuvos gatvės įrengtas skveras „Drakono pieva“, pietryčių kryptimi, tarp Lvivo, L. Kačynskio gatvių ir Konstitucijos pr. – Jono Jablonskio skveras, o piečiau, kitapus Lvivo gatvės, viešoji erdvė – Europos aikštė. Visas šias poilsio erdves su planuojama teritorija jungia struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose ir pėsčiųjų - dviračių takai, esamas pėsčiųjų praėjimas su servitutu planuojamos teritorijos centrinėje dalyje. Teritorija patenka į želdynų pasiekiamumo 200 m atstumu zoną. Teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normą sklype (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą).

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-5	23

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją

Planuojamoje teritorijoje iš viso auga 16 sodintų lapuočių: sklypo Lvivo g. 25 ribose, prie Lvivo ir Giedraičių gatvių, auga 9, o Krokuvos g. koridoriuje – 7 kaštonai. Visi medžiai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Medžių, pažymėtų Nr. 1 – Nr. 9, būklė nustatyta pagal VMS interaktyvaus žemėlapiu ([www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)) inventorizacijos duomenis - medžių būklė gera (žr. esamos būklės vertinimo brėžinyje), detaliojo plano sprendiniais medžiai išsaugomi.

2022 m gegužės mėn. atlikta Krokuvos g. koridoriuje augančių medžių (Nr. 10 – Nr. 16) inventorizacija ir arboristinis įvertinimas (aut. UAB „Arboristas Renatas“; žr. prieduose); medžiai – vidutinės ir patenkinamos būklės; dauguma – jauni medeliai, esant poreikiui tinkami persodinti. Medžių tvarkymo būdai bus tikslinami techninio projekto etape, konkretizavus planuojamas įvažiavimų vietas ir parametrus Krokuvos gatvėje, gatvės elementų ir požeminio užstatymo sprendinius. Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus.

4), 8) ir 11) planavimo sąlygų reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – paliekamos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys (įvažiavimai/ išvažiavimai) su planuojamą teritoriją ribojančiomis D kategorijos Lvivo, Giedraičių ir Krokuvos gatvėmis; fiksuojami esami gatvių koridorių parametrai, kuriuose nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai ir susisiekimo elementai. Esami gatvių koridorių pločiai tarp raudonųjų linijų yra didesni, nei minimalus normatyvinis plotis pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, todėl vykdant susisiekimo infrastruktūros plėtrą (įrengiant pėsčiųjų šaligatvius, dviračių taką) tilps visi reikalingi gatvės elementai su želdinių juosta, atsižvelgiant į Vilniaus gatvių standartą. Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose; susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra detalizuojama techninio projekto stadijoje, gavus prisijungimo sąlygas.

Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje paliekama esama pėsčiųjų jungtis, kuriai registruotas 258 m<sup>2</sup> ploto servitutas (tarnaujantis) – sklypo naudotojai privalo leisti eiti, važiuoti ir tiesti požemines komunikacijas žemės sklypo dalimi.

5) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas

Planuojama teritorija yra pagrindinio miesto centro zonoje, nuo 2002 m pradėta formuoti aukštybinio miesto verslo ir administracinio centro teritorijoje. Planuojamas užstatymo papildymas šiaurinėje sklypo dalyje Nr. 1.3. Detaliojo plano sprendiniai rengiami detalizuojant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendinius, atsižvelgiant į „architektūrinės/urbanistinės kalvos“ formavimo principus, apibrėžtus Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametrų studijos, reg. Nr. T00060333, bei Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametrų studijos II etapo (teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų g.) reg. Nr. T00060397 sprendiniais.

Siekiant įvertinti galimus aukštesnės dalies sklypo dalyje Nr. 1.3 parametrus, parengtas mokslinis darbas „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštingumo parametrų 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 galimi skirtingo aukščio tūriai, atsižvelgiant į Gedimino pilies bokšto, administracinio pastato „Mažoji Burė“ ir daugiabučio pastato (Kalvarijų g. 26) formuojamus vizualinius šešėlius, pastatų aukštingumą numatant iki 61,5 m aukščio; mokslinio darbo išvados pateikiamos prieduose. Atitinkamai, pasitikrinus užstatymo parametrų galimybes planuojamos teritorijos dalyje Nr. 1.3, detalioju planu nustatyti užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai.

Užstatymo papildymui geriausiai architektūrinei idėjai atrinkti įvyko administracinio pastato tarptautinis atviras projekto konkursas (konkurso sąlygos suderintos Lietuvos architektų rūmų pirmininko 2021-04-16 Nr. S21/04/178), išrinktas nugalėtojas „Arrow Architects“. Komponuojami

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-6	23

kintamo aukščio 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“)

Virtualiose panoramuose išnagrinėtas planuojamo užstatymo su galimai maksimaliu aukščiu pagal Parametrų studijos rezultatus sprendinių poveikis urbanistinės/ architektūrinės kalvos kontekste ir Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos zonos panoramoms, vizualiniams ryšiams tarp saugomų objektų, gamtos ir užstatymo santykiui iš nustatytų aktualiausių miesto apžvalgos taškų nuo Gedimino kalno, Šv. Jonų varpinės ir Subačiaus apžvalgos aikštelių (žr. *prieduose SĮ „Vilniaus planas“ medžiagą*). Detaliojo plano sprendiniais nustatomas žemesnis pastatų aukštis – iki 55 m/ alt. 163,00 sklypo dalyje Nr. 1.3.

Detaliojuoju planu fiksuojami esami užstatymo tipai – *perimetrinis (pr)* ir *aukštybinis (au) užstatymas*.

6) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačiųjų erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus.

Sklype Nr. 1 administracinei ir paslaugų veiklai skirtoje teritorijoje architektūrinėmis ir landšafto formavimo priemonėmis bus sukurtos viešos verslo centro erdvės kvartalo viduje ir privačios erdvės darbuotojams – ant skirtingo aukščio korpusų stogų (žr. 1 pav.).

Planuojamą teritoriją ribojančios gatvės – viešojo judėjimo erdvės, kurių tvarkymas ar naujų elementų įrengimas projektuojamas techninio projekto etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintomis „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis“ <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/patvirtintos-vilniaus-urbanistikos-ir-architekturos-taisykles/>; bei atsižvelgiant į Vilniaus gatvių standartą, užtikrinant gyvybingą gatvių erdvių papildymą želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Sklype Nr. 1 vykdoma ir toliau planuojama vykdyti daugiafunkcė privačių ir valstybinių institucijų administracinė, paslaugų veikla; neplanuojama tarši gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-7	23

tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą; parengta „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštingumo parametrų studija“ (rengėjai – doc. dr. D. Dijokienė, doc. dr. I. Alistratovaitė – Kurtinaitienė, dr. M. Cirtautas, Vilnius Tech Urbanistikos katedra, 2021 m.), išnagrinėtas planuojamo užstatymo su galimai maksimaliu aukščiu pagal Parametrų studijos rezultatus sprendinių poveikis urbanistinės/ architektūrinės kalvos kontekste ir Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos zonos panoramoms nuo Vilniaus savivaldybės bendrajame plane nurodytų apžvalgos taškų.

13) ir 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

14) planavimo sąlygų reikalavimais detaliojo plano keitimo 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.

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**

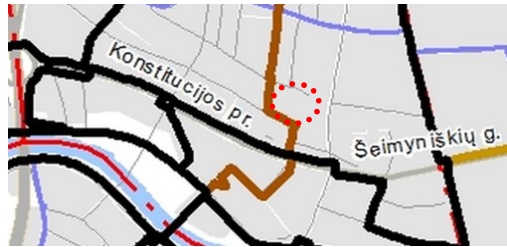
Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-09 įsakymu Nr. 30-1315/22 patvirtinto „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto“, paskelbto savivaldybės interneto tinklapyje (<https://gatviustandartas.vilnius.lt/>), reikalavimai; Pagrindiniame brėžinyje integruoti - parengto „Administracinio pastato Lvovo g. 21A, Vilniuje statybos projekto“ (rengėjas – UAB „Architektūros kūrybinė grupė“, PV N. Podpriatov) sprendiniai ir Krokuvos gatvės atkarpos tarp Giedraičių ir Kalvarijų g. patvirtintų projektinių pasiūlymų sprendiniai (rengėjas – UAB „Via Projecta“).

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.

Detaliojuoju planu paliekami esami įvažiavimai/ išvažiavimai iš Giedraičių ir Lvovo 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“.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-8	23

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

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 Lvivo 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:

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-03-16 sąlygų Nr. REG268688 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.

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 ir 2012-11-23 pavirtintos Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklės; nuo esamų veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai. Techninio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-9	23

prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo, naujų tinklų projektavimo ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų ar transformatorių iškėlimo/ rekonstrukcijos/ integravimo į planuojamą užstatymą, poreikio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

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“ 2023-03-29 sąlygomis Nr. REG270444 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 planuojamoje teritorijoje ir greta jos esančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos Lvivo gatvėje nutiesto bendro naudojimo magistralinio d500 mm diametro nuotekų tinklo, planuojamo sklypo vakarinėje dalyje esančių d400 mm skersmens nuotekų tinklo ir d100 mm skersmens vandentiekio įvado apsaugos zonos. Zonų dydžiai nustatyti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 42 str.; iki esamo užstatymo magistraliniams tinklams planuojami servitutai Nr. S3 ir Nr. S4, skirti tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. 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. Detalioju plano keitimo sprendiniais užstatymo papildymas planuojamas šiaurinėje teritorijos dalyje Nr. 1.3 – planuojamas užstatymas nepatenka į vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų apsaugos zonas, išlaikomi reglamentuoti atstumai iki esamų tinklų.

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo vandentiekio tinklo Krokuvos g., prieš tai esamą d110 mm tinklą nuo kameros Nr. 171 (x = 6063077, y = 582539) iki kameros Nr. 143 (x = 6063128, y = 582398) perklojus į ne mažesnę kaip d225 mm. Techninio projekto etape, konkretizuojant sprendinius ir patikslinus energetinius poreikius, bus įvertintas VĮ „Registų centro“ pastate adresu Lvivo g. 25 esančios siurblinės Nr. VS3-0134 pajėgumai; esant poreikiui siurblinė bus rekonstruota, atitinkamai parenkant ir vamzdyno skersmenį; esant galimybei esama siurblinė Nr. VS3-0134 bus iškelta į bendro naudojimo patalpas.

Nuotekų nuleidimas galimas į esamus d315 mm 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. 20l/s vandens tiekimas lauko gaisrų gesinimui galimas nuo esamų gaisrinių hidrantų Krokuvos ir Lvivo gatvėse, likusiam 15 l/s poreikiui bus projektuojami hidrantai ant perklojamo vandentiekio tinklo Krokuvos g. (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens ir hidrantų kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai tikslinami techninio projekto etape.

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“ 2023-03-17 sąlygas Nr. REG268822, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-10	23

nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje ir greta jos 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 – esamas užstatymas, yra įrengtos požeminės saugyklos, tinklų apsaugos zonose planuojami gerbūvio sutvarkymo darbai (prieigų kietosios dangos, apželdinimas, mažosios architektūros elementų įrengimas ir pan.). Techninio projekto etape, konkretizavus projektuojamų tūrių, požeminės automobilių saugyklos parametrus ir inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl naujų įvadų, esamų tinklų rekonstravimo, iškėlimo ar kolektorių įrengimo poreikio, sprendinį 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 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 Giedraičių g. esantį d600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą, Lvivo g. – d500 mm tinklą, Krokuvos g. – d600 mm tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinį įrenginį, apribojantį į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10% nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Techninio projekto etape, konkretizavus projektuojamų tūrių parametrus ir inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos galimybių bei naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2023-03-17 planavimo sąlygomis Nr. REG268801, 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; galimas prisijungimo taškas – nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai d 88,9 mm, tarp ŠK91140/3-24/1 ir pastato Lvivo g. 25. 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.

- Ivertinus Telia, Lietuva, AB 2023-03-20 sąlygas Nr. REG269147, 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“; techninis projektas derinamas su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktu nustatyta tvarka.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-11	23

- Ivertinus UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-03-21 sąlygas Nr. REG269255, 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, esami apšvietimo tinklai gali būti iškelti arba apsaugoti, prijungiant prie esamo ir (arba) naujo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto (MP) ir (arba) artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas; 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 formotis 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.

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 (žr. 4 pav.). „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 Lvivo g. 25 pastatytas modernios architektūros aukštybinių pastatų kompleksas „Vilniaus verslo uostas“.

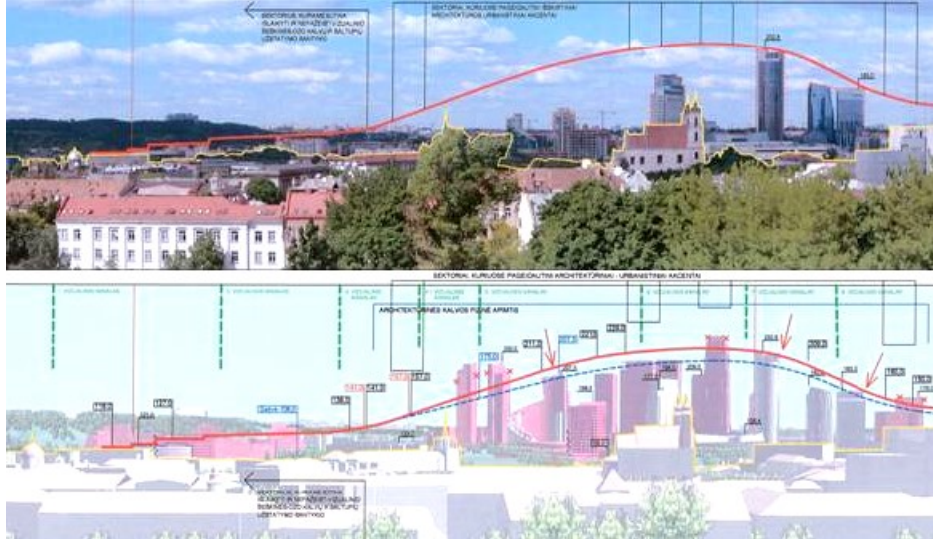
Formuojant dešiniojo kranto kalvos metodologiją dalyvauja ne tik architektai praktikai, bet ir mokslininkai. Metodologija transformuojama priklausomai nuo mūsų socialinių poreikių, ekonominio galingumo bei įvairių pasaulio metodologijų pažinimo bei nuolatinės jų kaitos. Konstatuotina, jog šiai teorijai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



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

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-12	23

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 parametų 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 parametų studijos II etapo (teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų g.)“ reglamentus (reg. Nr. T00060397).



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

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 aukštingumo parametų studijos“** (rengėjai – doc. dr. D. Dijokienė, doc. dr. I. Alistratovaitė – Kurtinaitienė, dr. M. Cirtautas, 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 nustatytas galimas tūrių aukštingumas iki 61,5 m aukščio, atsižvelgiant į Gedimino pilies bokšto, administracinio pastato „Mažoji Burė“ ir daugiabučio pastato (Kalvarijų g. 26) formuojamus vizualinius šešėlius; mokslinio darbo išvados pateikiamos prieduose. Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais ir studijos rezultatais, detalioju planu nustatytas žemesnis pastatų aukštis - iki 55 m Tūrinis papildymas planuojamas esamo aukštybinio „urbanistinės/ architektūrinės kalvos“ užstatymo kontekste, **nustatytas galimas aukštingumas 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); virtualiose panoramose vertintas maksimalus galimas studijos išvadamis nustatytas aukštis (t. y. iki 61,5 m).

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-03-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG270593, 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); 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

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-13	23

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 UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354) sprendiniais.



6 pav. Ištrauka iš specialiojo plano brėžinio

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 aukštینگumas)“:



1. Vilniaus senamiestis.
2. Kitos urbanistinės teritorijos.
- 3A. Reguliuojamų statybų zona.
- 3B Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštینگumas).
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 aukštینگumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*
  - savo aukščių, 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 užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
  - keistų senamiesčio siluetą;

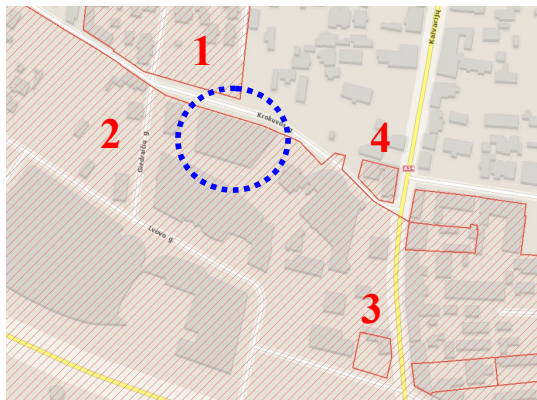
Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-14	23

- 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:



- 1) Šnipiškių dalis, vad. Skansenu (u. k. 12599);
- 2) Pastatas (u. k. 31190);
- 3) Namai (u. k. 44935);
- 4) Namai (u. k. 47823) Kalvarijų g. 28.

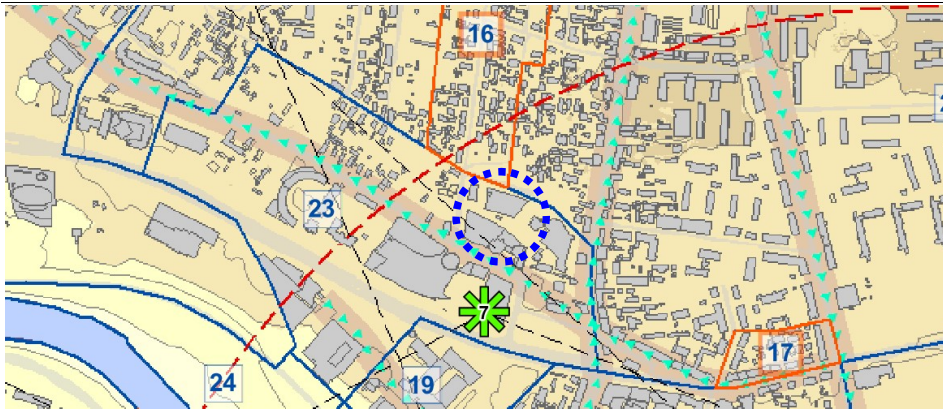
8 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro, 2020 m; šaltinis: www.kpd.lt

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neturi įtakos atskirų pavienių registrinių objektų vertingosioms savybėms, apžvalgai iš pagrindinių istorinių gatvių ir viešo naudojimo erdvių.

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 aukštumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus (žr. 9 pav.)

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-15	23



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

Planuojama teritorija yra **Vilniaus senajo 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). Vietovėje u. k. 25504 archeologinės vietovės apskaitos dokumentuose nustatytas vertingosios savybės:

2.1.6. **vietovei reikšmingo buvusio užstatymo (statinių grupių, kompleksų, ansamblių ir pan.) ar atskirų jo dalių (atskirų statinių) vietos - kultūrinis sluoksnis** (Vilniaus senajo miesto su priemiesčiais archeologinėje vietovėje yra susiformavęs įvairaus sodrumo ir storio - kai kur virš 6 m, dažnai kelių horizontų, kultūrinis sluoksnis su medžio ir mūro statinių liekanomis, griuvenomis, grindiniais ir su archeologiniais radiniais; sluoksnis daugelyje vietų apardytas ar net sunaikintas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis iširta įvairių XX a. antros pusės ir XXI a. pradžios archeologinių tyrinėjimų metu).

2.1.7. **gamtiniai elementai - reljefas** (Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės reljefas yra ir Vilniaus senamiesčio-1673, UIP, UR 1, Vilniaus miesto istorinių dalių, vertingoji savybė; -, FF Nr. 1-20; TRP; 2018 m.).

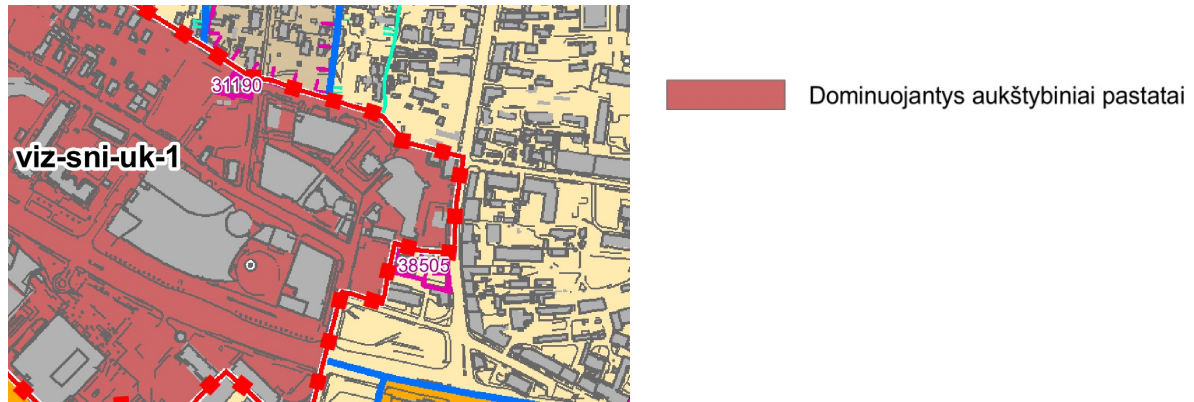
Kadangi planuojama teritorija yra gana intensyviai užstatyta pastatais ir inžineriniais tinklais, yra maža tikimybė, kad sklype yra nesunaikintas kultūrinis sluoksnis; bet pagal sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, prieš žemės kasimo darbus būtina atlikti žvalgomuosius archeologinius tyrimus netyrinėtose vietose (PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“). Vykdam žemės kasimo darbus vadovautis LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo 9 straipsnio dalimi Nr. 3. „Jei atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniiui, o šis informuoja Departamentą. Departamentas gali sustabdyti darbus 15 dienų. Per šį terminą jis kartu su savivaldybės paveldosaugos padaliniu turi patikrinti pranešimą ir priimti sprendimą inicijuoti ar neinicijuoti aptiktos nekilnojamosios kultūros vertybės įregistravimą, kultūros paveldo objekto skelbimą saugomu ar aptiktos vertingosios savybės atskleidimą ir apsaugos reikalavimų patikslinimą“.

Detaliojo plano sprendiniais užstatymas planuojamas išlaikant „architektūrinės/ urbanistinės kalvos“ principus, vadovaujantis mokslinio darbo „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštingumo parametrų studijos“ (rengėjai – doc. dr. D. Dijokienė, doc. dr. I. Alistratovaitė – Kurtinaitienė, dr. M. Cirtautas, Vilnius Tech Urbanistikos katedra, 2021 m.) 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 įvyko tarptautinis architektūrinis konkursas, parengti priešprojektiniai pasiūlymai (aut. „Arrow architects“; <https://www.vz.lt/nekilnojamosis-turtas-statyba/2022/01/13/eastnine-ketvirtosios-bures-pletrai->

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-16	23

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 panaudojimas0)*.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui** (reg. Nr. T00086338); paveldosauginėje dalyje planuojama ir nagrinėjama teritorija priskiriama u.k. 16073 vizualinės apsaugos zoni, kurioje dominuoja aukštybiniai pastatai:



10 pav. Bendrojo plano nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinio fragmentas

Teritorijos dalies žymėjimas	<b>viz-sni-uk-1</b>
Pavadinimas	<b>Urbanistinė kalva</b>
Teritorijos tvarkymo prioritetai	Maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas, laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose . Aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus esamo zonos aukštingumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus
Morfotipas	perimetrinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo Intensyvumas	≤ 5
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	25 m
Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)	Nuo 37 iki 130 (detaliai pagrindiniame brėžinyje)
Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais)	EV 76 PV-85
Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	25504
Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas	privalomi archeologiniai tyrimai/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis – sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymint kad jis yra saugomoje nekilnojamojo kultūros paveldo vietovėje ir apsaugos zonoje, *žr. NTR registro išrašė*.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-17	23

## 5. APLINKOS APSAUGA

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (reg. Nr. T00086338) planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną. Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas) 7 punkto išimtimi, teritorijai taikoma  $\geq 10\%$  priklausomųjų želdynų plotų norma, kuri detaliojo plano sprendiniais nustatoma sklypui Nr. 1 ir jo reglamentinėms zonoms. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami techninio projekto stadijoje.

Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas; Lvivo ir Giedraičių gatvėse numatytos struktūrinės žaliosios gatvių jungtys. Teritorija patenka į želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną.

Planuojamoje teritorijoje iš viso auga 16 sodintų lapuočių: sklypo Lvivo g. 25 ribose, prie Lvivo ir Giedraičių gatvių, auga 9, o Krokuvos g. koridoriuje – 7 kaštonai. Visi medžiai pažymėti Pagrindiniame brėžinyje. Medžių, pažymėtų Nr. 1 – Nr. 9, būklė nustatyta pagal VMS interaktyvaus žemėlapiu ([www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt)) inventorizacijos duomenis - medžių būklė gera (žr. esamos būklės vertinimo brėžinyje).

2022 m gegužės mėn. atlikta Krokuvos g. koridoriuje augančių medžių (Nr. 10 – Nr. 16) inventorizacija ir arboristinis įvertinimas (aut. UAB „Arboristas Renatas“; žr. prieduose); medžiai – vidutinės ir patenkinamos būklės; dauguma – jauni medeliai, esant poreikiui tinkami persodinti. Medžių tvarkymo būdai bus tikslinami techninio projekto etape, konkretizavus planuojamas įvažiavimų vietas ir parametrus Krokuvos gatvėje, gatvės elementų ir požeminio užstatymo sprendinius. Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus.

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 ir 7 punktais, planuojamoje visuomeninės paskirties naudojimo būdo teritorijoje ir gatvių koridoriuose saugotini didesnio kaip 12 cm skersmens kamieno (1,3 m aukštyje), o komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijose - didesnio kaip 20 cm skersmens kamieno (1,3 m aukštyje) kaštonai.

Intensyviai urbanizuotoje miesto centrinės dalies - „architektūrinės kalvos“ - teritorijoje želdynų trūkumą iš dalies kompensuoja kitoje Krokuvos g. pusėje įrengtas „Drakono pievos“ skveras.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

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.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-18	23

**6. SVEIKATOS APSAUGA**

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-03-20 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269042, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punkto Nr. 1 reikalavimais 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. Detaliuoju planu numatoma aukštybinio pastato statyba administracinių pastatų kvartale, planuojamo sklypo Lvivo g. 25 šiaurinėje dalyje – reglamentinėje zonoje 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 Kalvarijų g. 26, atžvilgiu užstatymo papildymas planuojamas šiaurės vakarinėje pusėje, todėl įtakos norminei insoliacijai neturės. 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 išvadamis 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. 3 reikalavimais, 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 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 susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. **Oro taršos analizė** planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje (<http://oras.gamta.lt>) pateiktais oro taršos žemėlapiais („2020 metų vidutinės metinės koncentracijos Vilniuje“; atnaujinta 2021-08-18),

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-19	23

vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“. Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: anglies monoksido (CO) - 0.28-0.3 (ribinė vertė - 10 mg/m<sup>3</sup>); kietųjų dalelių KD10 – 25,1 - 32 (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); kietųjų dalelių KD2,5 – 18,1 - 20 (ribinė vertė - 25 mg/m<sup>3</sup>); azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) - 14 - 15 (ribinė vertė - 40 mg/m<sup>3</sup>); sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) – 5,6 – 9,0 (ribinė vertė - 20 mg/m<sup>3</sup>). Analizuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai 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 veiksmų planas 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296), Naujasis Vilniaus gatvių standartas.

– punkto Nr. 5 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

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-20/09	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-20	23

administraciniai pastatai. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, nuo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų/ išvažiavimų į/ 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. 6 reikalavimais, planuojamoje teritorijoje vykdoma ir toliau planuojama vykdyti daugiafunkcė privačių ir valstybinių institucijų administracinė, paslaugų veikla; neplanuojama tarši gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

- punkto Nr. 7 reikalavimais, sklype nebuvo vykdoma nei viena iš Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintų „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų“ 1 priede nurodytų taršių veiklų. Teritorija, nėra pavojinga aplinkai ir žmonių sveikatai.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius bus užtikrinama, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ reikalavimais.

- punkto Nr. 8 reikalavimais, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenis/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 buvo parengtas „Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinęs 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 Lvivo g. 25, nuosavybės teise priklausantis Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos 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 planavimo iniciatoriaus - Eastnine 3Bures-1-2 UAB, įm. k. 303294745.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos esamos žemės sklypo Lvivo g. 25 (kadastro Nr. 0101/0032:765) ribos ir plotas. Tikslinamos galiojančiu detaliuoju planu, reg. Nr. T00054759, nustatytos 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 2023-04-14 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG271788, Nr. 49PL-43-(14.49.95E.) 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;

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-21	23

- 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 susisiekimui 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 Lvivo, Giedraičių ir Krokuvos gatvėse nutiestų magistralinių buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonos. Detaliojo plano sprendiniais eismo 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 2023-03-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269736 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas 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 Lvivo gatvių sankryžoje ant d300 vandentiekio linijos, už ~ 13 m nuo planuojamos teritorijos pietinės ribos, ir hidrantas Giedraičių ir Krokuvos gatvių sankirtoje, įrengtas ant d100 mm vandentiekio linijos, už ~ 43 m šiaurės vakarų kryptimi nuo planuojamos teritorijos. Gaisrinių hidrantų vietos pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje.

Techninio projekto etape bus konkretizuojami planuojamo užstatymo sklypo dalyje Nr. 1.3 parametrai, gerbūvio, takų ir įvažiavimų, išvažiavimų parametrai, sprendžiama dėl lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikio, naujų hidrantų įrengimo, jų kiekio ir vietos, taip pat apskaičiuojamas reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. 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 papildymo 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.

Stadija	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas.	SMA-	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	20/09	AR-22	23

Detaliuoju 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) 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.

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

Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2023-03-16 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG268672 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 nustatoma maksimali planuojamo užstatymo papildymo teritorijos reglamentinėje zonoje Nr. 1.3 aukščio altitudė ≤ 163,00 m (planuojamame sklype esama maksimali altitudė – 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-23	23