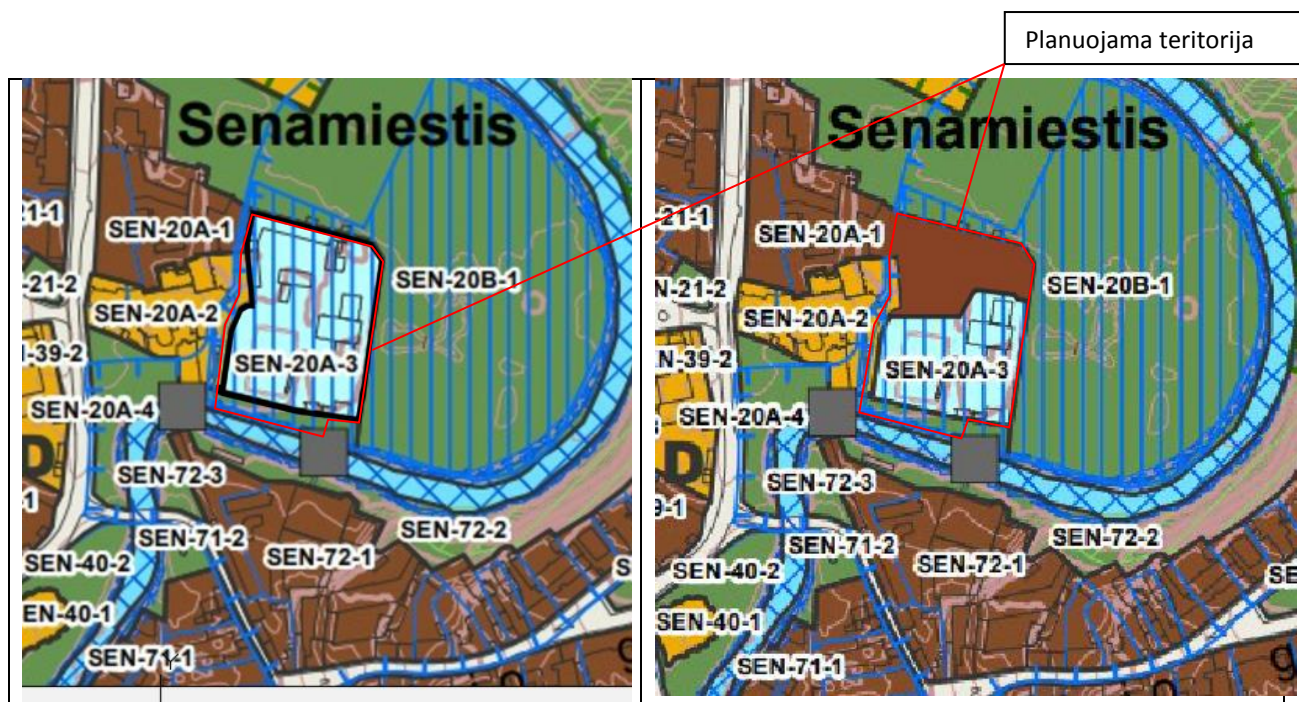


4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija patenka į tris funkcines zonas: žemės sklypas Maironio g. 12 į vandenviečių funkcinę zoną (teritorija SEN-20-A), valstybinė žemė (esamas privažiavimas į sklypus) į specializuotų kompleksų teritoriją (teritorija SEN-20A-2) ir valstybinė žemė (Šv. Brunono Bonifaco g.) į intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną (teritorija SEN 20B-1). Žemės sklypui Maironio g. 12 Bendroju planu nustatyta funkcinė zona neatitinka esamos padėties – 2022 m. gruodžio 8 d. Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-561 „Dėl Vilniaus miesto Sereikiškių požeminio vandens apsaugos zonos projekto patvirtinimo“ buvo patikslinta Vilniaus (Sereikiškių) požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona, kuri sumažėjo ir vandenvietės griežto režimo juosta nebepatenka į SEN-20A-3 funkcinę zoną (kurioje yra planuojamas sklypas), todėl tikslinga pakoreguoti funkcinės zonos dydį. *BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD (bendrojo plano AR I skyrius, trečias skirsnis 12 punktą). Jei teisės aktais nustatyta tvarka pakeičiamos griežto režimo vandenviečių apsaugos juostos, tai, rengiant vietovės lygmens TPD, gali būti nustatoma kita funkcinė zona, nei nurodyta BP sprendiniuose (bendrojo plano AR I skyrius, trečias skirsnis 13 punktą).* Žemės sklypas yra strategiškai patogioje ir didelį potencialą turinčioje vietovėje. Aplinkinėse teritorijose vyrauja Pagrindinio centro funkcinė zona. Arčiausiai Žemės sklypo yra funkcinė zona SEN-20A-1, todėl tikslingiausia pratęsti šios funkcinės zonos ribas Žemės sklypo daliai. Pagrindinio centro zona priskiriama Centro zonai, *tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.*



Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio
Planuojamos teritorijos funkcinė zona SEN-20A-3

Keičiama neatitinkanti esamos padėties funkcinė zona iš
SEN-20A-3 į SEN-20A-1

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Kvartalo numeris SEN-20-A	Kvartalo numeris SEN-20-A
Funkcinės zonos numeris SEN-20-A-3	Funkcinės zonos numeris SEN-20A-1
Funkcinės zonos pavadinimas Vandenviečių zona	Funkcinės zonos pavadinimas Pagrindinio centro zona
Teritorijos naudojimo tipas VV – vandenvietė	Teritorijos naudojimo tipas GC – mišri centro teritorija; GM – mišri gyvenamoji teritorija; PA – paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT - kita
Galimi žemės naudojimo būdai I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Galimi žemės naudojimo būdai G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K – komercinės paskirties objektų teritorijos; V – visuomeninės paskirties teritorijos; R – rekreacinės teritorijos; B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – atskirųjų želdynų teritorijos
Funkcinės zonos plotas, ha 12720	Funkcinės zonos plotas, ha 11142 + 12720 = 23862
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -	Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai. -, 14	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: aukštų skaičius, metrai. -, 20
Užstatymo tipas kt - kitas	Užstatymo tipas kt - kitas
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0,5	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 3,0
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40%	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80%
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, kv. m -	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, kv. m -
Didžiausias būstų skaičius sklype -	Didžiausias būstų skaičius sklype -
Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) 50	Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) 80
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m -	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m 600
Tekstinio reglamento Nr. 04; 18; 32; 35	Tekstinio reglamento Nr. 04;05;09;10;18;32;35
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Prioritetinė plėtros teritorija	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros plėtros įmokos zona -	Infrastruktūros plėtros įmokos zona 1
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona -	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona 1

Tekstinių reglamentų aprašymas: **04** - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą; **05** - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; **09** - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; **10** - Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus; **18** - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); **32** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; **35** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas funkcinę zonai SEN-20-A galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

*Bendrajį planą sudaro aiškinamasis raštas, brėžiniai: pagrindinis brėžinys; bendrojo plano sudėtinių dalių brėžiniai ir schemas detalizuoja atskirų miesto funkcinę sistemų hierarchiją, plėtojimo principus, ir nurodo atskirose bendrojo plano temose nustatytus teritorijos naudojimo reikalavimus, taikomus konkrečioms teritorijoms. Teritorijos naudojimo reikalavimai bendrajame plane nustatyti konkrečioms funkcinėms zonoms, identifikuojami pagal jų tekstinį kodą, nurodytą pagrindiniame BP brėžinyje. Kai kurioms funkcinėms zonoms papildomai nustatyti atskiri tekstiniai reglamentai, taikomi tik tos zonos teritorijai. Jie nurodyti priede 1 „pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“. **Kiti papildomi apribojimai taip pat gali būti nustatyti ir kituose brėžiniuose ir BP sprendinių tekstiniame reglamente.** (Bendrojo plano AR Įvadas, Bendrojo plano sudėtis ir naudojimas, B, C). **Esant prieštaravimams tarp BP pagrindinio brėžinio ir BP sudėtinių dalių reglamentų (tekstinių ar grafinių), būtina vadovautis mažesnes plėtros galimybes nustatančiais reglamentais.** (Bendrojo plano AR Įvadas, Bendrojo plano sudėtis ir naudojimas, G).*

*Jeigu BP reglamentai prieštarauja kultūros vertybių registre (KVR) registruotų ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (Aktai) nustatytoms objektų ir vietovių vertingosioms savybėms ar Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu (VSAR), tipiniais ar individualiais kultūros paveldo objektų (KPO) apsaugos reglamentais arba planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vietovių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais – tvarkymo planais (toliau – tvarkymo planai) nustatytiems paveldosaugos reikalavimams, **pirmenybė teikiama Aktais nustatytų vertingųjų savybių apsaugos reikalavimams, nustatytiems tvarkymo planais, VSAR bei KPO apsaugos reglamentais.** (Bendrojo plano AR I skyrius, Pirmas skirsnis, 4 punktas).*

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) (toliau – BP) sprendiniais, planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas Nr. 35 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. BP aiškinamojo rašto 73.2 p. yra nustatyta, kad „Urbanizuotose ir

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą“, atlikta hidrogeologinė ekspertizė, kuri pateikta detaliojo plano sprendinių dalies prieduose.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11; Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiajai daliai, 2013-12-11, Nr. 1-1572. Pagal specialiojo plano sprendinius artimiausi dviračių takai yra numatyti Maironio gatvėje. Planuojama teritorija su šia gatve nesiriboja ir įtakos specialiojo plano sprendiniams neturi.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija patenka į specialiajame plane pažymėtą saugomų teritorijų (kultūros vertybių ir gamtinių teritorijų) zoną, kurioje specialiuoju planu sprendiniai nebuvo nustatyti.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajam planui (T00082128), Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcijai, 2017-09-14, Nr. 30-2314. Pagal Specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Rengiant statybos projektus, sprendiniai turi atitikti specialiojo plano sprendinius, arba gali būti pritaikytos specialiajame plane numatytos išimties: „1. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą) yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento“, „7. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose bei jų apsaugos zonose taikomi paveldosaugos ir tvarkymo reikalavimai, nustatyti kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentai, šių objektų apsaugos specialiaisiais planais ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Esant prieštaravimui tarp kultūros paveldo tvarkymą reglamentuojančių dokumentų sprendinių ir šio specialiojo plano sprendinių, šio specialiojo plano sprendiniai nėra taikomi“.

4.1.1.5 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemai T00060113 (000132002791), 2011-07-19. Artimiausi schemos sprendiniai yra Maironio gatvėje, kuri su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamos teritorijos sprendiniai schemos sprendiniams įtakos neturi.

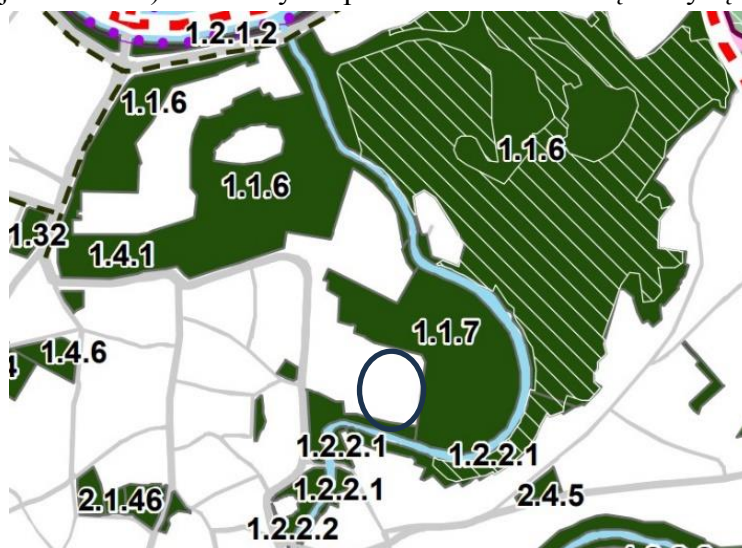
4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2023-03-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG266243:

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės. Planuojama teritorija yra senamiestyje, t.y. - urbanizuotoje miesto centro zonoje. Planuojamas žemės sklypas Maironio g. 12 (kadastro Nr. 0101/0041:132) šiaurinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su Sereikiškių parko Bernardinų sodu (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:217, adresas – Maironio g. 2A), pietinėje pusėje – su Šv. Brunono Bonifaco gatve, už kurios teka Vilnelė, vakarinėje pusėje – su laisvos valstybinės žemės siaura juosta, skirta privažiavimui, už kurios Vilniaus Šv. Pranciškaus Asyžiečio (Bernardinų) bažnyčios teritorija (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:191, adresas – Maironio g. 6 ir Maironio g. 10), šiaurės vakarinėje pusėje – su Vilniaus dailės akademijos teritorija (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:104, adresas Maironio g. 2 ir Maironio g. 4). Nagrinėjamas kvartalas yra polifunkcinis. Jame dominuoja visuomeninė (religinė, mokymo), rekreacinė, komercinė, paslaugų paskirtys.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

4.1.2.2 Įvertinta Želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Planuojama teritorija ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų teritorija Nr. 1.1.7 – Sereikiškių parko teritorija, priskiriama centrinių želdynų: parkų, botanikos sodų teritorijoms. Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į intensyviai naudojamų želdynų teritoriją Nr. 1.2.2.1 – Vilnios upės pakrantės nuo Drujos g. tilto iki žiočių (dešiniajame krante). Šis želdynas priskiriamas centrinių želdynų: jungčių teritorijoms.

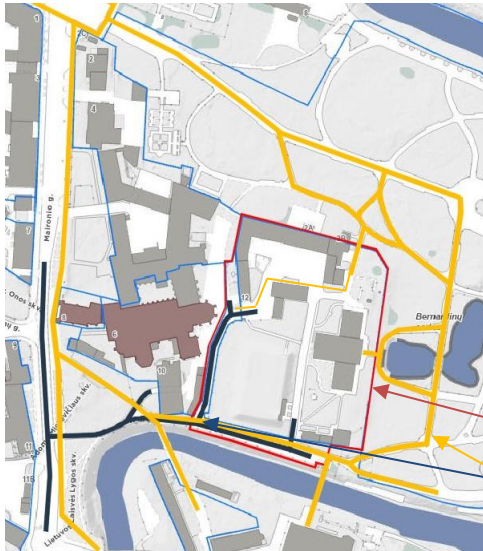


Detaliojo plano sprendiniais paliekami esami pėsčiųjų ryšiai į teritoriją Nr. 1.1.7 šiaurinėje ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėse, o želdynų teritorijoje Nr. 1.2.2.1, patenkančioje į planavimo ribas yra esama Šv. Brunono Bonifaco gatvė (Ds kategorijos akligatvis), kuriam detaliojo plano sprendiniais yra nustatomos raudonosios linijos. Vėlesnėse projektavimo stadijose siūloma maksimalų dėmesį skirti pėsčiųjų ir dviračių eismui ir želdiniams, paliekant nepertraukiamą želdynų jungtį palei Vilnelę.

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse 2023 m atlikta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Sužymėti ir įvertinti iš viso 104 planuojamoje teritorijoje ir greta jos augantys medžiai. Medžiai, kuriems gali turėti įtakos detaliojo planu numatomi užstatymo sprendiniai, t.y - planuojamos statybos ribos ir statybos zona priartėja prie esamų medžių ar esamas medis patenka į požeminio užstatymo zoną įvertinti papildomai. Dvylikai medžių atliktas papildomas vertinimas ir pateikta arboristo išvada dėl medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais Maironio g. 12 sprendiniais. Ši informacija pateikta detaliojo plano sprendinių prieduose. Vadovaujantis 2023-06-07 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“, dėl planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną, šalinimo ar persodinimo sprendžiama statybos projekto projektinių pasiūlymų etape, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir medžių būklės vertinimą.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Į planuojamą teritoriją autotransportu patenkama vieninteli esamu privažiuoju – Šv. Brunono Bonifaco g. akligatviu. Yra du esami įvažiavimai į Maironio g. 12 sklypą - oš pietinės ir iš vakarinės pusės. Šie sprendiniai nekeičiami, tik nustatomos Ds kategorijos Šv. Brunono Bonifaco g. raudonosios linijos ir jų ribose suformuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų 899 kv. m ploto žemės sklypas

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



Nr.2. Esamam privažiavimui valstybinėje žemėje, esančioje palei sklypo Maironio g. 12 vakarinę pusę planuojamas 675 kv. m ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypas Nr. 3.

Pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra numatoma taip, kaip yra įrengta šiuo metu. T.y. – į greta esantį Sereikiškių parką ir iš jo yra įrengti esami pėsčiųjų – dviračių takai pietinėje, rytinėje ir šiaurinėje pusėse.

Planuojama teritorija

Autotransportas

Pėstieji ir dviračiai

Pagrindiniame brėžinyje yra numatyta privalomoji pastaba Nr. 10, kad – *Sereikiškių parko Bernardinų sodo atviromis valandomis užtikrinti pėsčiųjų praėjimą per sklypo dalį Nr. 1.1.* Pėsčiųjų ryšiai šiuo atveju, gali veikti tik kartu su Sereikiškių parko Bernardinų sodo veikla. Kadangi Sereikiškių parkas atviras visuomenei tik tam tikromis valandomis (nuo 6:00 val. iki 23:00 val.), praėjimas planuojamoje teritorijoje taip pat gali funkcionuoti tik esant atviram Sereikiškių parkui. Servitutai yra nustatomi būtinumui, o ne, patogumui, kai kitokių galimybių užtikrinti tam tikrą veiklą nėra. Todėl šiuo atveju servituto nustatymas nėra būtinas, pėsčiųjų ryšiai užtikrinami, detaliam plane nustačius privalomąjį sprendinį – tekstinį reglamentą (pastaba Nr. 10), dėl pėsčiųjų praėjimo užtikrinimo, bei nurodoma preliminari pėsčiųjų praėjimo vieta, kurios tiksli vieta ir parametrai bus tikslinami statybos projekto etape.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojama teritorija yra senamiestyje šalia išraiškingos architektūros saugomų pastatų (vertikalių) Vilniaus Šv. Pranciškaus Asyžiečio (Bernardinų) bažnyčios, Šv. Onos bažnyčios. Planuojamoje teritorijoje valdos (sklypo) užstatymo (morfologinis) tipas yra KU – komponentinis užstatymas. planuojama teritorija, patenka į „Viduramžių miesto“ teritoriją, kurioje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai – viduramžių miesto kvartalų dalys. Šios teritorijos tvarkymo prioritetai – urbanistinių struktūrų konservavimas, prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai.



Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

4.1.2.6 Viešosios erdvės yra į planuojamą teritoriją patenkančios valstybinės žemės ribose, privati erdvė yra sklypo Maironio g. 12 viduje. Situacija yra susiformavusi, nekeičiama, nes planuojama teritorija yra senamiesčio saugomoje teritorijoje.

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo siekiama, planuojamame Maironio g. 12 sklype numatant skirtingų reglamentų zonas skirtingam teritorijų naudojimo būdai atskirti. Su vandenvietės veikla susijusioje teritorijoje numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdas, likusioje dalyje numatomas komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas.

4.1.2.8 Vilniaus gatvių standartas nevertinamas, nes į planuojamą teritoriją patenka esama senamiesčio gatvės (akligatvio) atkarpa, kuriai keliami paveldosaugos reikalavimai.

4.1.2.9 Planuojamas sklypas pilnai užstatytas pastatais ir aprūpintas visa reikalinga inžinerine infrastruktūra. Įvertinus galimą inžinerinių poreikių padidėjimą, detaliojo plano sprendiniuose pateikiami inžinerinių tinklų sprendiniai, kurie gali būti tikslinami statybos projekto metu.

4.1.2.10. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas, įrengtas iš Maironio gatvės esama Šv. Brunono Bonifaco gatve (akligatviu) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Naujų eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonių nenumatoma, nes nenumatoma nauja plėtra. Pagal poreikį eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

4.1.2.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrindų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas. Tokiu atveju taikoma Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiajame plane numatyta išimtis: *Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą) yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento.*

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamo žemės sklypo Maironio g. 12, kadastro Nr. 0101/0041:132 ribos ir plotas nekeičiamas. Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 12779 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretūs žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijų (K) sklypo dalyse (reglamentinėse zonose) 1.1 ir 1.2, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) sklypo dalyse (reglamentinėse zonose) 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 ir 1.7;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

- iki 7 m, absoliuti aukščio altitudė iki 102,4 m. - reglamentinėje zonoje 1.1,
- iki 8 m, absoliuti aukščio altitudė iki 103,4 m - reglamentinėje zonoje 1.2,
- iki 13,7 m, absoliuti aukščio altitudė 109,1 m - reglamentinėje zonoje 1.3,
- iki 6,5 m, absoliuti aukščio altitudė iki 101,9 m – reglamentinėje zonoje 1.4,
- iki 8,5 m, absoliuti aukščio altitudė iki 105,9 m - reglamentinėje zonoje 1.5,
- iki 4 m, absoliuti aukščio altitudė iki 100,4 m – reglamentinėje zonoje 1.6.

Statinių aukštis nustatomas pagal esamą statinių aukštį.

Žemės sklypo užstatymo tankis – 25 % (reglamentinėse zonose 1.1 ir 1.2 - 36%, reglamentinėje zonoje 1.3 – 19%, reglamentinėse zonose 1.4, 1.5 ir 1.6 – 17%, reglamentinėje zonoje 1.7 – 0%);

Žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,33 (reglamentinėje zonoje 1.1 – 0,4; reglamentinėje zonoje 1.2 – 0,44; reglamentinėje zonoje 1.3 – 0,32; reglamentinėje zonoje 1.4 – 0,1; reglamentinėje zonoje 1.5 – 0,13; reglamentinėje zonoje 1.6 – 0,11; reglamentinėje zonoje 1.7 – 0).

Užstatymo tipas – komponentinis išsklaidytas (atskirų statinių) (KU) užstatymas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype 20%;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 3 aukštai reglamentinėje zonoje 1.3 (pagal esamą užstatymą, nes 2003 m. rekonstrukcijos metu užstatytas trečiasis aukštas), iki 1* aukšto reglamentinėse zonose 1.1, 1.2, 1.4 ir 1.5 (1* reiškia iki vieno aukšto su mansarda ar pastoge), iki 1 aukšto reglamentinėje zonoje 1.6.

Statinių paskirtys - Negyvenamieji pastatai: administracinės, maitinimo paskirties pastatai, vandenvietės paskirties pastatai ir statiniai. Sklypo dalyse 1.1 ir 1.2 - Negyvenamieji pastatai: administracinės, maitinimo paskirties pastatai, sklypo dalyse 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 ir 1.7 - Negyvenamieji pastatai: vandenvietės paskirties pastatai ir statiniai. Statinių paskirtys nustatomos vadovaujantis STR1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas", tame tarpe ir IV skyriaus 1 skirsnio 5 p. reikalavimais. Rengiant statybos projektus, planuojamų patalpų balansas turi būti numatytas taip, kad nepakistų planuojamo pastato paskirties grupė.

Sąlyginis didžiausias leistinas nelaidžių dangų kiekis sklype Nr. 1 - 62% (sklypo dalyse Nr. 1.1 ir 1.2 - 80%, sklypo dalyse Nr. 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 - 50%), kuri viršijus taikomos kompensacinės priemonės teisės aktų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Paveldo Tvarkybos Reglamento PTR 2.13.01:2022 "Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba" nustatytais reikalavimais, požeminis užstatymas galimas tik įvertinus atliktus teritorijos žvalgomouosius tyrimus ir gavus archeologo išvadą

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), KU vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Gamtos paveldo objektų teritorijos (V skyrius, antrasis skirsnis); Gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V skyrius, trečiasis skirsnis).

Planuojamo žemės sklypo Maironio g. 12, kadastro Nr. 0101/0041:132 daliai, kuri laikoma **žemės sklypu Nr.1**, kurio plotas 12779 kv. m, nustatoma komercinė paskirtis atitinka Bendrojo plano funkcinės zonos SEN-20A-1 nustatytus reglamentus. Šios funkcinės zonos teritorija ribojasi su planuojama teritorija. Siekiant užtikrinti darnų teritorijos vystymąsi, teritorijos vientisumą, tolygumą, planuojama teritorija koreguojant būtent funkcinę zoną SEN-20A-1. Tai arčiausiai planuojamos teritorijos esanti zona,

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

todėl bus užtikrintas teritorijos nuoseklumas. Aplinkybė, kad pratęsiama būtent funkcinė zona SEN-20A-1 numatyta ir detaliojo plano tiksluose ir uždaviniuose.

4.1.3.2. Planuojamam **žemės sklypui Nr.2**, kurio plotas 899 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V skyrius, trečiasis skirsnis).

4.1.3.3. Planuojamam **žemės sklypui Nr.3**, kurio plotas 675 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.4. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir 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 numatytais atvejais; 2. Rengiant statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę; 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo ar jo dalies; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas; 6. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės kaliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus; 7. Viso planuojamo žemės sklypo Nr. 1 ribose, įskaitant ir tose

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

sklypo dalyse, kurioms nenustatoma statybos zona, galima inžinerinių statinių neturinčių stogo (susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų, hidrotechnikos statinių ir kitų inžinerinių statinių) statyba; 8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus; 9. Vadovaujantis Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamente, Vilniaus Senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijoje ir sklypų plane reglamentuojamu želdinių regeneravimu, kuris numato želdyno išplanavimo struktūros ir biokonstrukcijų elementų keitimą, vejų bei gėlynų rekonstravimą, atkūrimą, įvairių želdinimo formų taikymą bei 2023-06-07 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“, dėl planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną, šalinimo ar persodinimo bus sprendžiama statybos projekto projektinių pasiūlymų etape, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir medžių būklės vertinimą, visais atvejais atsižvelgus į planuojamoje teritorijoje esančių Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų nustatytų vertingųjų savybių apsaugos reikalavimus. 10. Statybos projekto rengimo etape įvertinti ir pateikti želdynų regeneravimo, numatyto Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente, Vilniaus Senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijoje ir sklypų plane, sprendinius. 11. Detaliojo planu, vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto I skyriaus, Pirmojo skirsnio, 4 punktu, nustatyti mažesni reglamentai, negu Bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje. Jie gali būti keičiami tik vadovaujantis kultūros vertybių registre registruotų ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais nustatytų vertingųjų savybių apsaugos reikalavimais, nustatytais tvarkymo planais, Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu, tipiniais ar individualiais kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentais arba planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vietovių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais – tvarkymo planais. 12. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje SZ.PU pažymėtoje sklypo dalyje nurodytos statybos ribos požeminiam užstatymui (esama požeminė slėptuvė, kuri gali būti rekonstruojama). Statybos zona nenustatoma, antžeminis užstatymas nenumatomas. 13. Sereikiškių parko Bernardinų sodo atviromis valandomis užtikrinti pėsčiųjų praėjimą per sklypo dalį Nr.1.1. 14. Brėžinys parengtas ant 2023 m. kovo mėn. parengtos ir suderintos toponotaukos, Nr. TIIS1-20230310-016895.

4.1.4 Susisiekimo infrastruktūra.

Planuojama teritorija yra senamiestyje, tarp Vilnelės, Sereikiškių parko, Vilniaus Šv. Pranciškaus Asyžiečio (Bernardinų) bažnyčios teritorijos (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:191, adresas – Maironio g. 6 ir Maironio g. 10) ir Vilniaus dailės akademijos teritorijos (žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0041:104, adresas Maironio g. 2 ir Maironio g. 4). Į planuojamą teritoriją autotransportu patenkama vieninteliu esamu privažiuoju – Šv. Brunono Bonifaco gatve (akligatviu, kuris yra naudojamas tiek autotransportui, tiek dviračių eismui, tiek pėsčiųjų judėjimui).

Detaliojo plano sprendiniais esama susisiekimo struktūra nekeičiama. Kadangi po detaliojo plano įgyvendinimo, numatoma komercinė veikla padidėja nežymiai, padidėjimas sudaro apie 480 kv. m papildomo komercinio ploto (esamas yra apie 1160 kv. m), automobilių srautas į planuojamą teritoriją padidės taip pat labai nežymiai. Kaip ir dabar į planuojamą teritoriją bus patenkama iš C kategorijos Maironio gatvės Šv. Brunono Bonifaco gatve, kuriai į planavimo ribas patenkančioje dalyje nustatomos gatvės raudonosios linijos bei suformuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės naudojimo būdo sklypas Nr.2. Į planuojamos teritorijos šiaurinę dalį kaip ir dabar bus patenkama vakarinėje pusėje

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

esančiu privažiavimu, kuris detaliojo plano sprendiniais formuojamas kaip susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės naudojimo būdo sklypas Nr.3.

Planuojamoje teritorijoje atstumas tarp planuojamų Šv. Brunono Bonifaco gatvės raudonųjų linijų dėl esamos situacijos negali būti vienodas. Nes tai yra susiformavusi senamiesčio struktūra, kurią apriboja esamas užstatymas bei Vilnelės krantinė. Nustatomų Šv. Brunono Bonifaco gatvės raudonųjų linijų plotis vakarinėje dalyje yra 7,92m, rytinėje dalyje – 14,2 m. Šis praplatėjimas pakankamas akligatvio apsisukimo aikštei įrengti. Šv. Brunono Bonifaco gatvei nustatoma Ds kategorija.

Planuojamoje teritorijoje stovėjimo vietos privalo būti įrengtos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Detalioju planu konkretūs automobilių stovėjimo sprendiniai neatliekami, tai bus padaryta vėlesnėse projektavimo stadijose.

4.1.5 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Įvertinus esamą situaciją, t.y. – planuojama teritorija apstatyta pastatais ir aprūpinta visomis reikalingomis inžinerinėmis komunikacijomis, teritorijoje daug požeminių inžinerinių tinklų ir su jų apsaugos zonomis, rengiant detalų planą, užsakytos ir gautos inžinerinių tinklų dalių teritorijų planavimo sąlygos, nes įgyvendinant detaliojo plano sprendinius dėl numatomo požeminio užstatymo dalį tinklų numatoma iškelti, taip pat dėl numatomo papildomo ploto, šiek tiek didėja inžinerinių resursų poreikis.

Geriamojo vandens teikimas.

Vandentiekio dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-03-24 pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG269925.

Teritoriją, aprūpinti gėlu geriamu vandeniu planuojama prisijungiant prie esamų d 500 mm vandentiekio tinklų sklype, šul.Nr.239 (x=6061553, y=583570). Prisijungimo vietoje numatyti atjungimo armatūra/armatūras, esamų kamerų – rekonstrukcijas pagal poreikį, bei esamų vartotojų perjungimą.

Lauko gaisrų gesinimas 30 l/s, vidaus gaisrų gesinimas 25 l/s, planuojamas iš numatomų priešgaisrinių talpų, įrengiamų sklypo ribose. Talpų dydis, jų pozicionavimas sklype, sprendžiamas statybos projekto stadijoje, parengus gaisrinės saugos koncepciją.

Planuojamas geriamo vandens tiekimas – 24.0 m³/dieną, 4.46 m³/val., lauko gaisrų gesinimui – 30 l/, vidaus gaisrų gesinimui – 25.0 l/s.

Buitinių nuotekų tinklai.

Nuotekų dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-03-24 pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG269925.

Iš planuojamos teritorijos, buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į esamus d 150 mm nuotekų tinklus sklype. Bendruoju atveju buitinių nuotekų tinklai bus projektuojami rengiant statybos projektus, pagal institucijų išduotas technines sąlygas, prijungiant juos prie miesto centralizuotų tinklų.

Buitinių nuotekų kiekis - 24.0 m³/dieną, 4.46 m³/val.

Lietaus nuvedimas

Paviršinių nuotekų dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-17 UAB „Grinda“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG268829.

Susidariusias paviršines nuotekas nuo pastato, automobilių saugyklos, planuojamos teritorijos, planuojama nuvesti į sklype esančius paviršinių nuotekų tinklus.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau -Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Statybos projekto rengimo metu, atliekami geologiniai tyrimai, esant palankiems gruntams numatyti paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimą (infiltracija). Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, paviršines nuotekas nuvesti į sklype esančius paviršinių nuotekų tinklus.

Šilumos tinklai.

Šilumos tiekimo dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-17 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG268818.

Šilumos poreikis šildymui – 0.115 MW;

Šilumos poreikis karštam vandeniui – 0.154 MW;

Suminis šilumos poreikis – 0.269 MW.

Planuojamai teritorijai šilumos tiekimas numatomas nuo centralizuotų miesto tinklų, prisijungiant prie nekanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø 76.1. Prisijungimo taškas – tarp ŠK92467-04 pastato Maironio g. 12.

Elektros tinklai.

Elektros dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-28 AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG270429.

Visi planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra aprūpinti elektra. Naujų pastatų statyti neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje esančiame sklype Maironio g. 12 yra esama transformatorinė TR-739. Statybos projektų stadijoje, esant poreikiui, numatyti rekonstruojamų pastatų aprūpinimą elektra iš esamos transformatorinės TR-739. Esant poreikiui, numatyti 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus nuo transformatorinės TR-739, numatyti servitutus bei spręsti dėl esamos transformatorinės TR-739 pakeitimo į didesnio gabaritų transformatorinę. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų. Rengiant statybos projektus, gauti prisijungimo sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklai.

Elektroninių ryšių dalies detaliojo plano sprendiniai parengti pagal 2023-03-20 Telia Lietuva, AB pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG269161.

Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra aprūpinti elektroniniais ryšiais. Esamiems elektroninių ryšių tinklams yra nustatytos apsaugos zonos, planuojamoje teritorijoje taikomos atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Statybos projektų stadijoje, esant poreikiui, numatyti rekonstruojamų pastatų aprūpinimą elektroniniais ryšiais, esant poreikiui, numatyti elektroninių ryšių tinklų iškėlimą, tam gavus prisijungimo / perkėlimo sąlygas.

Visi detaliojo plano sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Vadovaujantis 2023-03-27 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG270104 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Gamtos paveldo objektų teritorijos (V skyrius, antrasis skirsnis); Gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V skyrius, trečiasis skirsnis).

4.1.6.2 Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklai įrengti bei planuojami prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai laikantis norminių reikalavimų bus numatyti statinių statybos projekto stadijoje.

4.1.6.3 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Planuojama teritorija yra saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijoje, kurioje yra griežtai reglamentuojama esamų pastatų apsauga. Naujų pastatų statyba negalima, numatomas tik rekonstravimas apjungiant esamus pastatus, išplečiant požeminę dalį, įrengiant apie 1 m. aukštesnius šlaitinius stogus ir pan. Kadangi aplinkui planuojamą teritoriją nėra gyvenamųjų namų, nauji pastatai neplanuojami, o numatoma pastatų paskirtis nebus gyvenamoji, insoliacijos skaičiavimai nerengiami.

4.1.6.4 Automobilių stovėjimo vietas numatoma įrengti požeminėje automobilių saugykloje, laikantis teisės aktų reikalavimų, užtikrinant saugius atstumus nuo įvažiavimo į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę iki visuomeninės paskirties pastatų langų. Gyvenamosios paskirties pastatų neplanuojama, aplinkui taip pat nėra esamų gyvenamųjų namų.

4.1.6.5 Planuojamoje teritorijoje, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, planuojamas komercinio ploto padidėjimas apie 480 kv. m. (esamas komercinio užstatymo yra apie 1160 kv. m). Atitinkamai, automobilių stovėjimo vietų skaičius padidės 19 vnt. Esant tokiam nežymiam transporto srauto padidėjimui, triukšmo ir oro taršos įtaka nepasikeis. Todėl detalesni triukšmo ir oro taršos skaičiavimai netikslingi ir neatliekami.

4.1.6.6 Planuojamoje teritorijoje sklypo dalyje Nr. 1.2 yra vandenvietės pastatų ir įrenginių, tačiau 2022 m. gruodžio 8 d. Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-561 „Dėl Vilniaus miesto Sereikiškių požeminio vandens apsaugos zonos projekto patvirtinimo“ buvo patikslinta Vilniaus (Sereikiškių) požeminio vandens vandenvietės apsaugos zona, kuri sumažėjo. Į Vilniaus (Sereikiškių) požeminio vandens vandenvietės griežto režimo juostą (1 juosta) patenka 15 kv. m plotas planuojamo sklypo pietrytiniame kampe. Ši sklypo dalis išskirta atskira reglamentine zona Nr. 1.3 ir jai nustatytas tekstinis reglamentas – „draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu“. Visa planuojama teritorija patenka į 144 Vilniaus Sereikiškių vandenvietės Vilniaus (Sereikiškių) 2 VAZ juostos ribas; visa planuojama teritorija patenka į 144 Vilniaus Sereikiškių, 149 Pavilnio, 151 Vilniaus (Puškorių), 154 Vilniaus (Tupatiškių) vandenviečių Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3B VAZ juostos ribas. Todėl visai planuojamai teritorijai yra taikomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Kadangi planuojama teritorija yra senamiestyje, taikomos kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Dėl esamų inžinerinių komunikacijų planuojamoje teritorijoje taikomos šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), specialiosios sąlygos bei aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), gamtos paveldo objektų teritorijos (V skyrius, antrasis skirsnis); gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V skyrius, trečiasis skirsnis). specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Naujų ūkinių komercinių veiklų, kurioms turėtų būti nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vykdyti neplanuojama.

Pasikeitus STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ projekte numatomos 2 statybos rūšys:


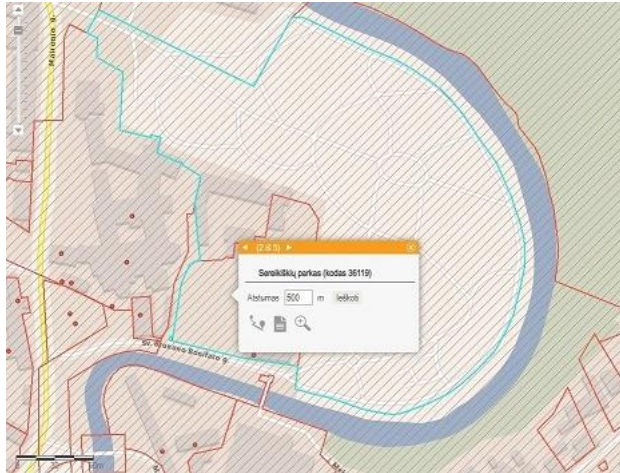
- **rekonstravimas:** pastatams kurie fiksuoti, kaip vertingoji savybė Sereikiškių parko (u.k. 36119) savybė, apjungiant statinius ir keičiant paskirtį į administracinę; rekonstravimas projektuojamas tik nevertingose pastatų dalyse ir tarpuose.

- **naujos statybos** reikalavimai taikomi XX a. antros pusės pastatams (silikatinio plytų mūro ir gelžbetonio blokų konstrukcijos pastatai gali būti perstatyti tik juos perstatant naujos kokybės konstrukcijomis), įrengiant rūsyje požeminę automobilių saugyklą, technines patalpas ir pandusą, tūris padidėja daugiau kaip 100%. Naujos statybos darbai projektuojami nevertingose tarpuose, kurie Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente ir saugomų objektų, vietovių sandaroje yra fiksuoti kaip „kiti statiniai“.

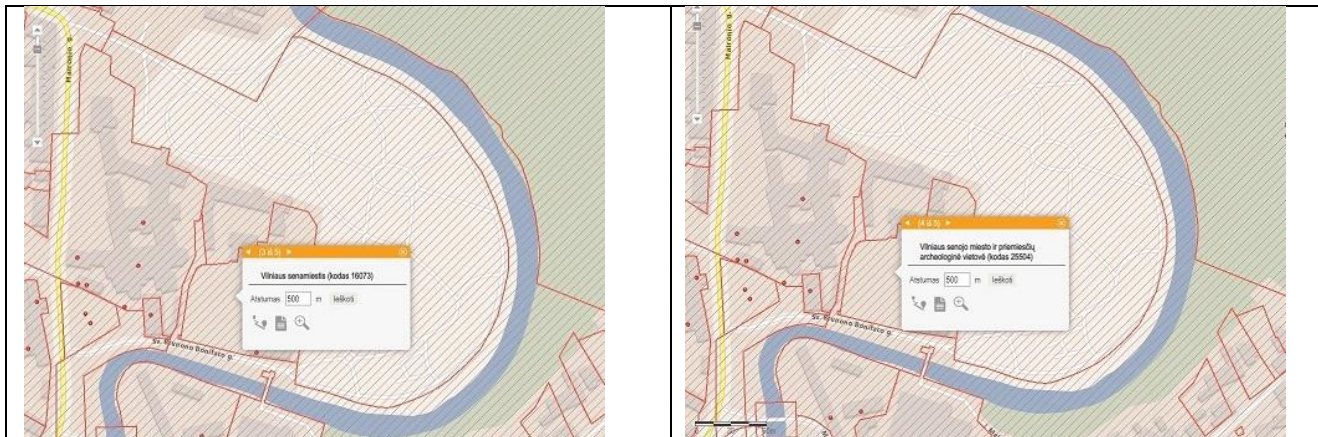
4.1.7 Paveldosauginė dalis.

Vadovaujantis 2023-06-29 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG284062, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į saugomas kultūros vertybių teritorijas ar jų apsaugos zonas:

<p>1) Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas (KVR kodas 28005)</p> 	<p>2) Sereikiškių parkas (KVR kodas 36119)</p> 
<p>3) Vilniaus senamiestis (KVR kodas 16073)</p>	<p>4) Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (KVR kodas 25504)</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



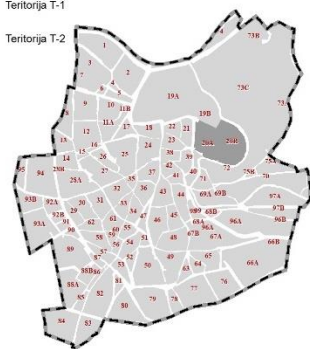
5) Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso siurblinė (KVR kodas 28006)

6) Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso Sarginės pastatas (KVR kodas 28007)



Pagal Vilniaus senamiesčio reglamentą (Žin.,2004, Nr. 25-774), sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio II zoną „Miestas“, priskiriamas 20A kvartalui. Pagal šiuo metu galiojantį **Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentą** šiame kvartale galimi statybos bei tvarkybos darbai:

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



- Pastabos:
1. Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apibrėžtos teritorijos pažymėtos pagal 2017.08.01. Kultūros vertybių registro duomenis.
 2. Vilniaus senamiesčio vertingosios savybės pažymėtos pagal Vertinimo tarybos akto Nr. KPD-RM-2014 (su pakeitimais) duomenis.
 3. Detaliauti paveldosaugos reikalavimai nurodyti brėžinio SP-19(2008)-P-03, lape 10.2.

BREŽINYS SP-19(2008)-P-03 Kvartalas 20
Lapas 10.1

Detalizuoti paveldosaugos reikalavimai statinių, teritorijų ir želdynų tvarkymui:

DETALIZUOTI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI STATINIŲ, TERITORIJŲ IR ŽELDINIŲ TVARKYMU

SP sklypo/ žemės ploto Nr.	Senamiesčio dalies Nr.	Kvartalo Nr.	Teritorija	Adresas	Užstatymo tipas (morfotipas)	Paveldosaugos reikalavimai statiniams ir želdiniams						
						Leistinas pastatų aukštis (USS aukštis / kitų objektų aukštis)	Leistinas užstatymo tankis (procentais)	Kultūros paveldo objektai	Kultūros paveldo statiniai		Kiti objektai	Teritorija, želdiniai
									Vertingųjų savybių požymių turintys objektai	Urbanistinės struktūros statiniai (USS)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
MIESTAS - 2 DALIS												
128	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	-	KU	e	e	-	-	-	-	-
766												
129	II	20A	Vertybės o.u.k. 28005	Maironio g. 12	KU	e	e	a1	-	-	-	-
130	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 6, 10	KU	e	e	a1	-	-	-	-
131	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 8	KU	e	e	a1	-	-	-	-
133	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 6	KU	e	e	a1	-	-	-	-
134	II	20A	Vertybės o.u.k. 766	Maironio g. 2, 4	KU	e	e	a1	-	-	-	-
BERNARDINIŲ SODAS												
116	III D2	20b	T1	-	-	-	-	-	-	-	-	c1, c3
132	III D2	20b	Vertybės o.u.k. 36119	Maironio g.	-	-	-	-	-	-	-	-

REGLAMENTŲ, KODŲ REIŠMĖS

Reglamentuojami elementai	Kodas	Paveldosaugos reikalavimai
Kultūros paveldo objektai	a1	Paveldosaugos reikalavimai nustatomi individualiuose arba tipiniuose apsaugos reglamentuose.

UŽSTATYMO TIPAI:

- PP perimetrinis-posesijinis
- PR perimetrinis-reguliarus
- KU komponentinis

KITI SUTRUMPINIMAI:

- e esamas pastatų aukštis, užstatymo tankis nedidinamas, galimas keitimas, pagrįstas tyrimų duomenimis

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Pagal Sereikiškių parko, vadinamo Bernardinų sodu (KVR kodas 36119) vertingųjų savybių sąrašą, planuojamame sklype taikoma vertingosios savybės - buvusio komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos – ūkinių pastatų fragmentai teritorijos vakarinėje dalyje (pagal architektūros tyrimų duomenis – saugomas kapitalinių sienų tinklas XVIII a. vid. – XX a. per. I pusė, šiauriniame ir vakariniame fasaduose išlikusios istorinės langų angos ir langų skaidymo tipas.

SEREIKIŠKIŲ PARKAS, VAD. BERNARDINŲ SODU (36119)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS BEI APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANAS, LAPAS 2
Vilniaus m., Vilniaus m. sav.



Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtas teritorijos ribos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
- Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančios vertingosios savybės
- Teritorijoje esantys kultūros paveldo objektai
- Tvara
- Keliai, telpų trasos
- Vandens telkiniai
- Teritorijoje esantys kiti objektai
- Greta esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai
- Geodeziškai matuoti sklypų ribos
- Vilniaus senosio miesto ir prisimiečių archeologinė vietovė (25504)
- Vilniaus senamiesčio (16073)
- Eilės numeris
- Teritorijos ribų koordinatų taškų numeriai
- Žemės slopyto nuikntas stacionas
- Koordinatinių tinklėlio sankirta

Teritorijoje esantys kultūros paveldo objektai:

1. Siurblinė (28006, 1090-0002-30119)
2. Sarginės pastatas (28007, 1090-0002-3021)

Teritorijoje esančios vertingosios savybės:

3. Centrinė parko trasa
4. Centrinė aikštė
5. Takų trasos
6. Tvenkinys
7. Parko variai
8. Tvara
9. Bėdvėdžio kalnelis
10. Alpinariumo kalnelis
11. Tiltelio vieta
12. Vienaolyno sodų fragmentas
13. Ūkinių pastatų fragmentai (1090-0002-3065, 1090-0002-3076, 1090-0002-3165, 1090-0002-3176)

Teritorijoje esantys kiti objektai:

14. Pirmas garažas (1090-0002-3032, 1090-0002-3098)
15. Dribtuvės (1090-0002-3054)
16. Antras garažas (1090-0002-3043)
17. Transformatorinis (1090-0002-3106, 1090-0002-3110)

Greta esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

18. Arkikatedros bazilikos, Žemutinės ir Aukšutinės pilių pastatų, jų liekanų ir kitų statinių kompleksas (642)
19. Vilniaus pilikalnis su pagaliais ir gyvenvietė (664)
20. Vilniaus Šventųjų Pranciškaus Asyžiečio, Bernardino Sieniečio bei Šv. Onos bažnyčių ir bernardinų vienuolyno statinių ansamblis (766)
21. Vilniaus dailės mūzaikijos naujieji rūmai (15909)
22. Vilniaus Užupio bernardinų vienuolyno pastatų kompleksas (1079)

Planuojamas žemės sklypas, adresu Maironio g. 12, patenka į saugomų kultūros paveldo objektų - Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR kodas 28005) teritoriją, todėl planuojamiems sprendiniams taikomi paveldosaugos reikalavimai, kultūros vertybių vertingųjų savybių išsaugojimui užtikrinti. Rengiant statybos projektą, rengiant esamų ir planuojamų medžių tvarkymo sprendinius, privaloma išlaikyti Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR u.o.k. 28005) kultūros vertybių vertingųjų savybių - želdynai ir želdiniai : Pietinio įvažiavimo liepų alėjos, tako, vedančio link siurblinės Pietinio įėjimo apsodinimo tujų eilėmis, teritorijos Rytinės dalies apsodinimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis, teritorijos Šiaurės Vakarinės dalies apsodinimo vaismedžiais pobūdį.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr. 18: „Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)“, Kultūros paveldo dalies brėžinyje „Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritетinių tvarkymo reglamentų schema“, planuojama teritorija patenka į senamiesčio kvartalą Nr. 20A, kuris patenka į Senamiesčio teritorijos urbanistinių struktūrų prioritетinių tvarkymo reglamentų II zoną.

Šiai II zonai nustatyti bendrieji Senamiesčio teritorijos gamtinių ir urbanistinių struktūrų prioritетiniai tvarkymo reglamentai: Vilniaus senamiesčio (buv. gynybinės sienos ribose) teritorijos tvarkymo prioritetai: nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, registruotų Nekilnojamųjų vertybių registre ir nustatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (toliau – NKPVTA) kaip vietovių vertingosios savybės išsaugojimas; konservavimo, restauravimo, remonto darbai. Teritorijose, NKPVTA apibrėžtose kaip „vietovei reikšmingo buvusio užstatymo vietos“, „pakitusios susiformavusios

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

urbanistinės struktūros“ bei pastatų, įvardintų kaip „kiti objektai“ galimi urbanistinių struktūrų pokyčiai: jų apimtis apsprendžia tyrimai ir/ar teritorijos /sklypo užstatymo tipas. Pokyčiai neturi pažeisti IVV apraše apibūdintų urbanistinių struktūrų vientisumo, autentiškumo kriterijų. Teritorijose NKPVTA apibrėžtose kaip „vietovei reikšmingo buvusio užstatymo vietos“, „pakitusios susiformavusios urbanistinės struktūros“ galimi urbanistinių struktūrų tvarkomieji statybos – (pritaikymo, atkūrimo) rekonstrukcijos darbai. Šiems darbams būtina atlikti tyrimus, parengti urbanistinių struktūrų rekonstrukcijos projektus, organizuoti galimų sprendinių viešuosius atvirus aptarimus, architektūros konkursus. Šiuos darbus numatoma atlikti etapais, jų realizacijai būtinos papildomos projektų viešinimo, aptarimų procedūros ir UNESCO institucijų pritarimas. Vykdomi atvirų senamiesčio erdvių ir uždarų pritaikymo kultūriniam turizmui darbai. (Atviras erdves sudaro: istorinės gatvės (formuojančios istorinius kvartalus, apribotus pastatų fasadais); aikštės; parkai; sodai; skverai. Uždaras erdves sudaro nekilnojamųjų kultūros vertybių lankytini kiemai).

Kvartalui 20A, į kuri patenka planuojama teritorija, taikomų darbų prioritetai: Prioritetiniai urbanistinių struktūrų tvarkybos ir paveldosaugos darbai (taikomieji tyrimai, remontas, avarijos grėsmės pašalinimas, konservavimas, restauravimas, šių darbų planavimas ir projektavimas). Galimi minimalūs tvarkomieji statybos darbai (pritaikymo, atkūrimo), nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Nekilnojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) užstatymo tipų (morfotipų) schemoje nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje valdos (sklypo) užstatymo (morfologinis) tipas yra KU – komponentinis užstatymas. Komponentinis užstatymas – tai dažniausiai 1-3 aukštų (ir iki 4-5 a su pastoge), 30-80% užstatymo tankio dviejų tipų – perimetrinio užstatymo ir atskirai stovinčios dominantės bendro naudojimo erdvėje atmaina, dažniausia stichiško plano užstatymo struktūra, išorės perimetru uždara, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ir/ar toje erdvėje dominuojančius išskirtinės funkcijos atskirai stovinčius bendro naudojimo erdvėje statinius.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto priede Nr.2 „Nekilnojamasis kultūros paveldas“ nustatyta, kad senamiesčio kvartalas Nr. 20A, į kuriame yra planuojama teritorija, patenka į „Viduramžių miesto“ teritoriją, kurioje nustatyti reglamentai: teritorijoje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai – viduramžių miesto kvartalų dalys; teritorijos tvarkymo prioritetai – urbanistinių struktūrų konservavimas, prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai; užstatymo tipas apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM2014/15 su vėlesniais pakeitimais – komponentinis XV – XVIII a. užstatymas pastatų kompleksais, bažnyčių ir vienuolynų ansambliais; teritorijos užstatymo tipų kodai, didžiausias leistinas pastatų aukštis pagal teritorijos užstatymo tipą ir didžiausias leistinas teritorijos užstatymo tankis procentais pagal teritorijos užstatymo tipą, teritoriją: KU1 (VDA) - 20m, 80%; KU2 (Bernardinų b.) – 41m, 80%, KU3 (vandenvietė) – 14m, 80%, MV– 14m, 40%. (KU – komponentinis užstatymo tipas, MV - miesto vilų užstatymo tipas).

Planuojamų sprendinių atitikimas Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentui .Detalusis planas neprieštarauja Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento (patvirtintas LR kultūros ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. IV-490) reikalavimais, istoriniam užstatymui planuojami tvarkybos ir tvarkomieji statybos darbai pagal taikomųjų tyrimų išvadas, kiemuose regeneruojami istoriniai želdiniai, nekeičiant teritorijos istorinių pastatų tankio.

Pritaikymo darbai planuojami tik nevertinguose užstatymo dalyse.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento bendrieji reikalavimai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 20A kvartale:

- Sklypų užstatymo tankumas 30-80 procentų.
- Dominuojantis užstatymo morfologinis tipas – komponentinis (tipas KU - žr. VSAR priedą “ Vilniaus senamiesčio užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija ”).
- Statinių saugomos vertingos dalys tikslinamos tyrimų medžiagoje;
- Pastatų aukštingumas nedidinamas; atkuriamo sunaikinto užstatymo aukštingumas – pagal tyrimų duomenis.
- Pastatai dengiami šlaitiniais stogais.
- Rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų architektūrinės išraiškos priemonės apdailos medžiagos derinamos prie aplinkinio užstatymo.
- Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 2 straipsnio 21 dalyje yra numatyta, kad želdynas – tai ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų. To paties straipsnio 31 dalyje numatyta, kad želdynų statiniai ir įrenginiai – tai atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorelės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai, pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius. Detalioju planu želdynų tvarkymo režime numatyti tik privažiavimai ir pėsčiųjų takai, kurie atitinka teisinį reguliavimą ir yra leistini.

Planuojamoje teritorijoje iki detaliojo plano rengimo atlikti tyrimai (pateikiami detaliojo plano sprendinių prieduose):

1) VšĮ „Architektūros tyrimų centras“ 2022 m. UAB „Meranet“ užsakymu atliko Architektūros tyrimus (Objektas – Maironio g. 12, Vilnius; Sereikiškių parkas (kodas 36119) Vilnius, Vilniaus senamiestis (kodas 16073), 20A kvartalas). Tyrimuose išnagrinėti ir pateikti istoriniai, kartografiniai duomenys, bendra techninė būklė, atlikti architektūriniai tyrimai, pateiktos išvados ir rekomendacijos;

2) UAB „Teisinga orbita“ 2022 m. parengė Maironio g. 12 Archeologinių tyrimų metu aptiktų statinių liekanų architektūros tyrimus, kuriuose išnagrinėti natūros (buvo atlikti iš viso 6 šurfai) ir kartografiniai duomenys. Bei pateiktos išvados: nustatyta, kad archeologinių tyrimų metu rastos trijų arba

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

keturių pastatų bei nuogrindos su pakopa liekanos (XIX a. II p – XX a. pr. plytų mūro sienos dalis, XX a. I p. akmenų nuogrindos ir betoninės pakopos liekanos, nedatuotas dėl duomenų stokos mūro fragmentas, XIX a. II p – XX a. pr. plytų mūro sienos liekanos, XVII a. medinių grindų liekanos); buvęs užstatymas, kur rastos mūrų struktūros (šurfluose Nr. 1,5,6) sunaikintos dar iki 1938 m.;

3) Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (25504), Sereikiškių parko (36119), Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (28005) teritorijų, Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Maironio g. 12, žvalgomųjų archeologinių tyrimų 2021 m. pažyma;

4) 2022 m. kvalifikuota specialistė A.R. atliko Maironio g. 12, Vilniuje pastatų ir sklypo istorinės raidos tyrimų apibendrinimą ir pateikė išvadas.

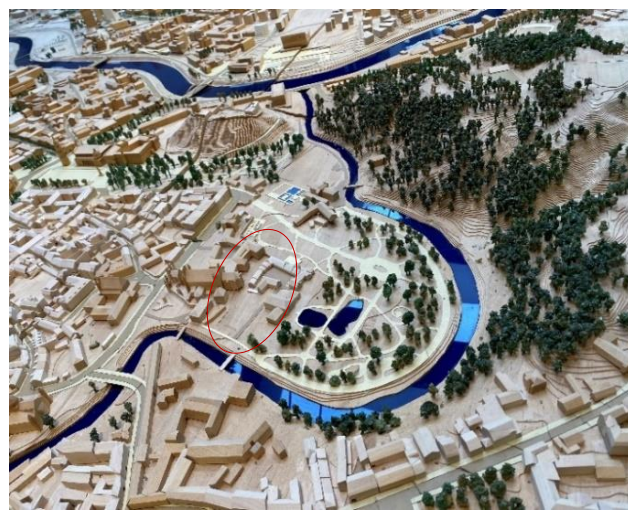
5) UAB „Senamiesčio projektai“ 2022 m. UAB „Meranet“ užsakymu parengė pastatų Maironio g. 12, Vilniaus m., Vilniaus m. sav., konstrukcijų tyrimus (pastatų unikalūs Nr. 1090-0002-3054, 1090-0002-3065, 1090-0002-3165). Buvo įvertintos pastatų pamatų, sienų, perdangų, grindų, stogo, laiptų konstrukcijos, pateiktos išvados ir pasiūlymai projektui rengti. Pateikta tekstinė, grafinė dokumentacija, fotofiksacija.

6) VšĮ „Architektūros tyrimų centras“ 2022 m. UAB „Meranet“ užsakymu atliko statinių komplekso Maironio g. 12, Vilnius, fasadų ir interjero polichromijos žvalgomuosius tyrimus. Pateikta fotofiksacija, tyrimų išvados ir rekomendacijos.

Planuojamoje teritorijoje detaliojo plano rengimo metu atlikti tyrimai:

1) Parengta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Sužymėti ir įvertinti iš viso 104 planuojamoje teritorijoje ir greta jos augantys medžiai. Medžiai, kuriems gali turėti įtakos detaliuoju planu numatomi užstatymo sprendiniai, t.y - planuojamos statybos ribos ir statybos zona priartėja prie esamų medžių ar esamas medis patenka į požeminio užstatymo zoną įvertinti papildomai. Dvylikai medžių atliktas papildomas vertinimas ir pateikta arboristo išvada dėl medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais Maironio g. 12 sprendiniais.

2) Atliktas planuojamų tūrių įstatymas į Vilniaus miesto maketą. Kuriuo nustatyta, kad planuojami sprendiniai atitinka miesto dalies – senamiesčio struktūrą, mastelį, istoriškai susiformavusio užstatymo principus.



3) Parengtos panoramos iš charakteringų Vilniaus miesto vietų, kuriomis nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje esantys rekonstruojami pastatai, kurie yra žemesni už gretimybėse esančius pastatus, gali būti dalinai matomi pro tarp jų ir apžvalgos vietos augančius medžius nuo Trijų kryžių kalno,

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Bekešo kalno ir Gedimino pilies apžvalgos vietų. Iš kitų charakteringų miesto apžvalgos taškų objektas nebus matomas. UAB „Vilniaus planas“ parengtos panoramos pridedamos detaliojo plano sprendinių prieduose.

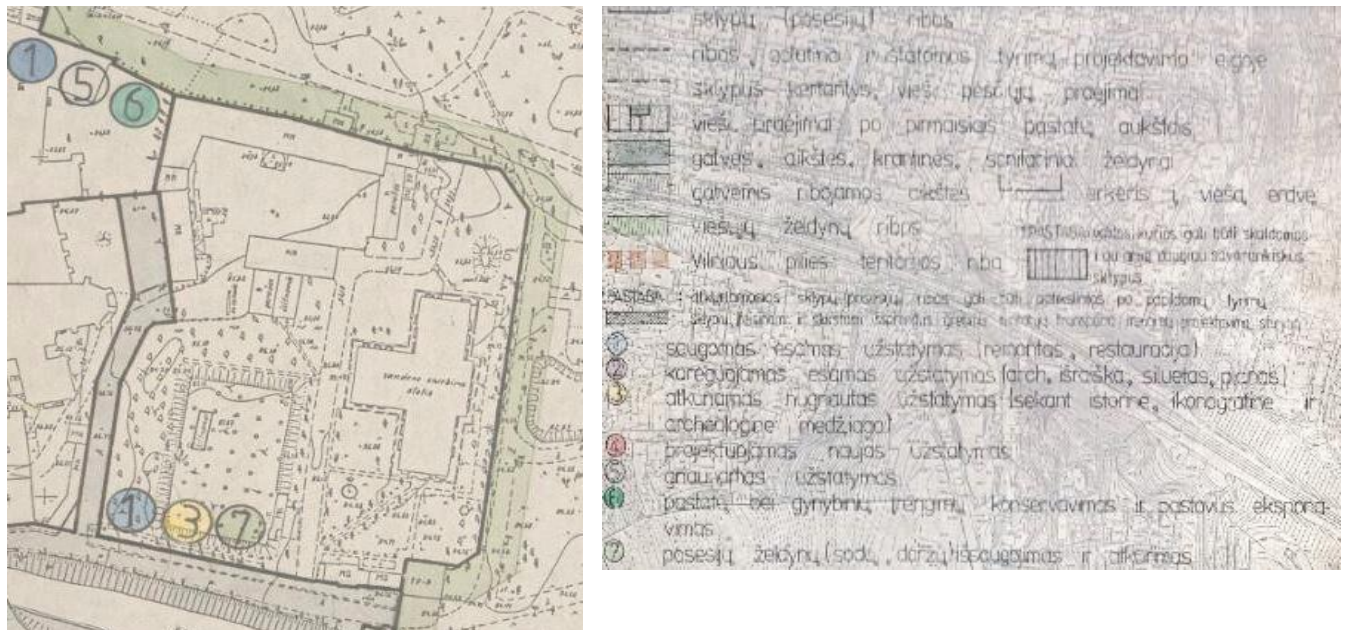
Detaliojo plano sprendinių dalies prieduose pateiktas „Sprendinių vertinimas kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamojų kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių atžvilgiu“.

Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcija (Registracijos NR.1, Vilniaus miesto valdybos 1995-03-23 potvarkis Nr.775V):



Koncepcijoje nenustatyti jokie sprendiniai planuojamai teritorijai.

Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sklypų planas (Registracijos NR.1, Vilniaus miesto valdybos 1995-03-23 potvarkis Nr.775V):



Sklypų plane nustatyti tvarkymo naudojimo režimai:

1 - saugomas esamas užstatymas (remontas, restauravimas);

3- atkūrimas nugriautas užstatymas (sekant istorine, ikonografinė ir archeologine medžiaga);

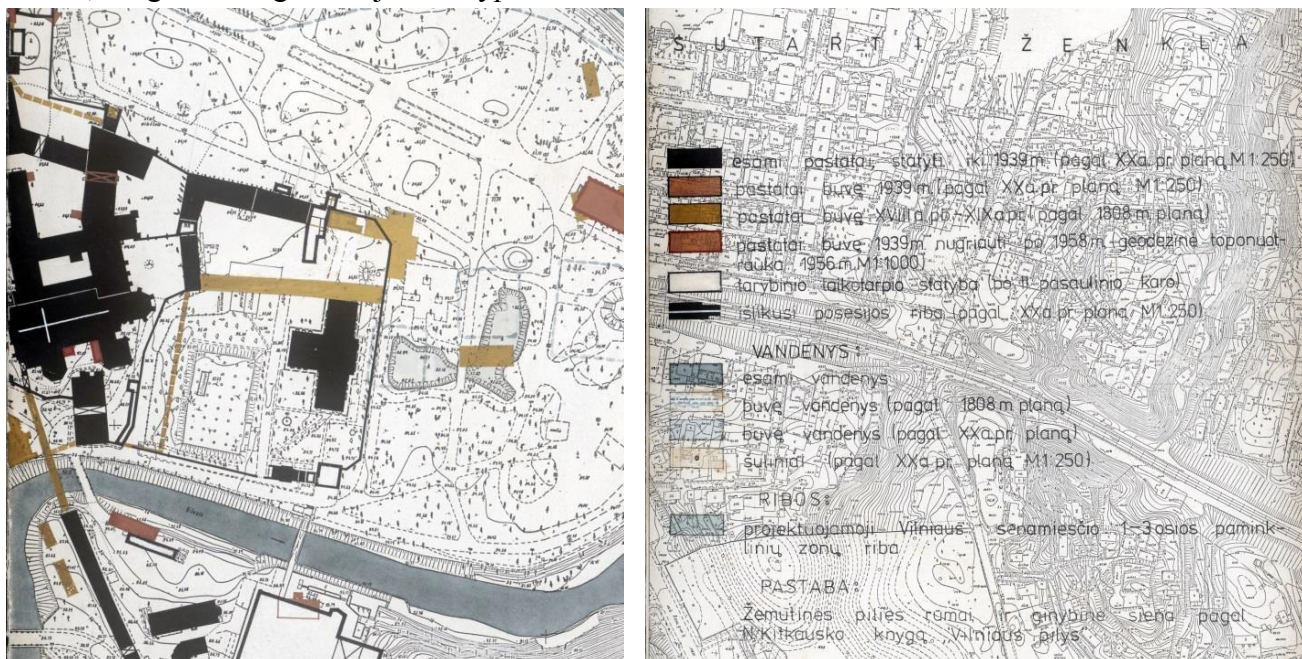
Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

7- posesijų želdynų (sodų, daržų) išsaugojimas ir atkūrimas.

Esamos Maironio g. 12 (kadastro Nr. 0101/0041:132) sklypo ribos šiuo detaliuoju planu nekeičiamos. Šios ribos preliminariai atitinka 1939 m. buvusias posesijų ribas.

Pažymėtina, jog **Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekte** Sklype Maironio g. 12 yra saugomas esamas užstatymas, želdyniai ir yra galimas nugriauto užstatymo ir želdynų posesijų atkūrimas. Planavimo sprendiniais neplanuojama atkurti buvusio didesnio sklype užstatymo, kadangi jis prasitęsia į rytus už planuojamos teritorijos ribų ir atkūrimas prieštarautų valstybės saugomo objekto Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (kodas 28005) vertingosios savybės.

Planavimo sprendiniais saugomas esamas užstatymas ir tvarkomas pagal taikomųjų tyrimų išvadas; saugomi ir regeneruojami sklypo želdiniai.



Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto užstatymo raidos retrospekcija (taikomųjų tyrimų medžiaga 1992 m.)

Įvertinus Nekilnojamųjų Kultūros vertybių apsaugą reglamentuojančius dokumentus ir atliktus tyrimus, detaliojo plano sprendiniais nustatomais reglamentais (ypatingai užstatymo vieta bei aukštingumas) siekiama maksimalios Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos. Nustatomas komponentinis išsklaidytas (atskirų statinių) užstatymo tipas. Saugant istoriškai susiformavusią užstatymo struktūrą, numatomos statybos zonos tik esamo užstatymo vietose, įvertinant galimybę rekonstruoti ir apšiltinti. Nustatomos statybos ribos nurodo maksimalias požeminio užstatymo ribas. Pastatų aukštingumas nustatomas pagal esamą užstatymą, numatant galimybę rekonstrukcijos metu įrengiant šlaitinius stogus, paaukštinti juos tik apie 1 m. statybos zonose SZ.2.1 ir SZ.2.2 (reglamentinėje zonoje 1.2) - iki 8,0 m. Planuojamoje teritorijoje reglamentinėje zonoje 1.3 esantis aukščiausias pastatas yra 13,7 m. aukščio nuo žemės paviršiaus (statybos zonoje SZ.3). Jo aukštis detaliojo plano sprendiniais nekeičiamas. Statybos zonose SZ.1, SZ.4.1, SZ.4.2 ir SZ.5 numatomas užstatymo aukštis pagal esamų pastatų aukštį. Detaliojo plano sprendiniais architektūrinė išraiška nesprenžinama, tai bus atliekama vėlesnėse projektavimo stadijose, suderinus su VMSA, Kultūros paveldo departamentu ir kitomis institucijomis, esant poreikiui, atlikus papildomus tyrimus.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

<p>7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - <u>lygus reljefas su vandens rezervuaro pylimu teritorijos PV dalyje (-; -;) kultūrinis sluoksnis</u> (patenka į Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais 25504 teritoriją)</p>	<p>Planavimo sprendiniais saugomas, nekeičiamas istoriškai ir technologiškai susiformavęs reljefas su vandens rezervuaro pylimu teritorijos PV dalyje. Planavimo sprendiniais nekeičiami žemės paviršiaus saugomi elementai, o kultūrinio sluoksnio nustatymui teritorijos ŠV dalyje atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai (UAB „Teisinga orbita“ 2022 m.); žr. pažymą Esamos būklės prieduose TPDRIS REG334223. Aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje pateikiama privaloma pastaba dėl archeologinių tyrimų privalomumo ir kompleksinio NKV objekto u.o.k. 28005 vertingųjų savybių išsaugojimo.</p>
<p>7.1.3.5. takai, keliai ar jų dalys, dangos - <u>P įvažiavimo į teritorijos centrinę dalį kelio, tako-alėjos nuo P įvažiavimo iki siurblynės trasos</u> (-; būklė gera)</p>	<p>Sprendiniais saugomi, nekeičiami istoriškai susiformavę keliai ir teritorijos elementai: takai, alėjos nuo pietinio įvažiavimo iki siurblynės trasos; nauji pravažiavimai neplanuojami.</p>
<p>7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - <u>P įvažiavimo liepų alėja (-; būklė gera); tako, vedančio link siurblynės P įėjimo apsodinimo tujų eilėmis pobūdis</u> (-; būklė gera); <u>teritorijos R dalies apsodinimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis - pobūdis</u> (-; būklė gera) <u>teritorijos ŠV dalies apsodinimo vaismedžiais pobūdis</u> (-; būklė gera)</p>	<p>Sprendiniais saugomi, nekeičiami istoriškai susiformavę vertingi teritorijos želdiniai ir istoriškai susiformavę apsodinimo pobūdžiai; nustatytas tvarkymo būdas – saugojimas ir atkūrimas (pagal želdinių pobūdį) ir arboristinė priežiūra. Planavimo sprendiniai neturės įtakos saugomo NKV objekto saugomų želdynų ir želdinių tvarkymui, sprendžiama kituose projektavimo etapuose. Atliktas želdinių arboristinis vertinimas ir tvarkymo rekomendacijos; pateikiami Sprendinių TPDRIS REG334292 prieduose.</p>

Vertingųjų savybių fotofiksacija:



Foto 7.1.3.3. dekoratyvus apskritas fontanelis. Foto 7.1.3.4. rezervuaro pylimas. Foto 7.1.3.3. vartų mūriniai stulpai.

Esamos būklės prieduose TPDRIS REG334223 pateikiama taikomųjų tyrimų medžiaga - Istorinių tyrimų apibendrinimas (psl. 23), kurioje pažymėta <”Antrojo pasaulinio karo metu vandens pompavimo stoties siurblynė ir rezervuaras buvo sugriauti, tačiau po karo atstatyti, išlaikant buvusį istorinį užstatymo planą¹⁸. XX a. antroje pusėje vandenvietės teritorijoje pastatyta įvairios paskirties negyvenami statiniai”>.

Išvada: Planavimo sprendiniai parengti išnagrinėjus taikomųjų tyrimų: istorinių, archeologinių, architektūros, konstrukcijų, polichrominių, dendrologinių medžiagą; ir išnagrinėjus Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (u. k. 28005) vertingąsias savybes. Prognozuojamas ilgalaikis teigiamas poveikis valstybės saugomo NKV objekto tūrinei erdvinei kompozicijai, perstatant menkaverčius teritorijos pastatus ir dengiant šlaitiniais stogais. Planuojamas užstatymo aukštis ŠV dalyje neprieštarauja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 straipsnio reikalavimams.

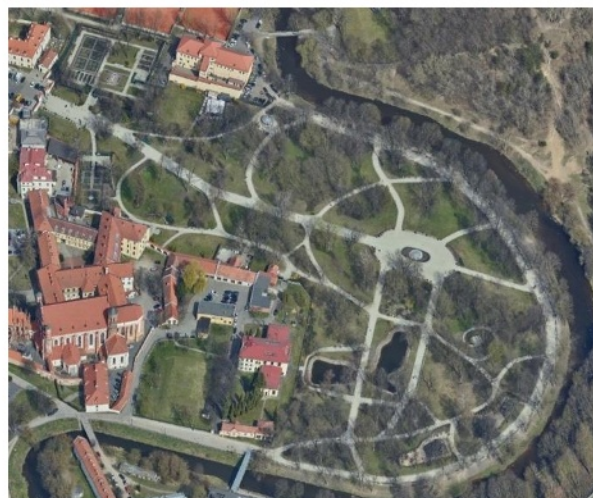
Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Sereikiškių parkas, vad. Bernardinų sodu (unikalus objekto kodas 36119)

SEREIKIŠKIŲ PARKAS, VAD. BERNARDINŲ SODU (36119)
 APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS BEI APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANAS, LAPAS 2
 Vilnius m., Vilniaus m. sav.



- Sertifikuoti parkai:**
- Naktinio apšvietimo šaltiniai, vertės bei apšvietimo techniniai ribos
 - Naktinio apšvietimo kultūros paveldo objektai
 - Naktinio apšvietimo kultūros vertybės, vertės bei apšvietimo techniniai ribos
 - Teritorijoje esančių kultūros paveldo objektai
 - Tiesos
 - Kalkių, tūto trasa
 - Vandenų šaltiniai
 - Teritorijoje esančių kitų objektų
 - Greta esančių objektų apsaugos zonos
 - Saugomųjų kultūros paveldo objektų ribos
 - Vilniaus miesto savivaldybės ir joms pavaldžių archyvo ir bibliotekų vietos (12553)
 - Vilniaus universiteto (16973)
 - Ikišios namai
 - Įėjimo į teritoriją koordinatų taškų numeriai
 - Žemės sklypų sąrašas numeriai
 - Koordinatų taškų sąrašas



- Teritorijoje esančių kultūros paveldo objektai:**
1. Šv. Kazimiero (1990-0002-1010)
 2. Saugoma pastatas (1990-0002-1021)
 3. Teritorijoje esančių vertingosios savybės:
 4. Cementinė aikštė
 5. Čerčiūnų parko trasa
 6. Čerčiūnų aikštė
 7. Parko vartai
 8. Tiesos
 9. Būvelėlio kalnelis
 10. Apsauginis kalnelis
 11. Tiltelio vieta
 12. Šv. Bernardino sodų fragmentai
 13. Dėlionų pastatų fragmentai
 14. Tiesos
 15. Dėlionų pastatų fragmentai
 16. Tiesos
 17. Tiesos
 18. Arkadinis barjeras, Žemaitės ir Anikštaitės pilių gatavė, su kalnu ir šv. vertybe koplyčia (1990-0002-1090)
 19. Dėlionė (1990-0002-1054)
 20. Antrasis gardelis (1990-0002-1043)
 21. Tiesos
 22. Tiesos
 23. Tiesos
 24. Pirmasis gardelis (1990-0002-1052, 1990-0002-1090)
 25. Dėlionė (1990-0002-1054)
 26. Antrasis gardelis (1990-0002-1043)
 27. Tiesos
 28. Tiesos
 29. Tiesos
 30. Tiesos
 31. Tiesos
 32. Tiesos
 33. Tiesos
 34. Tiesos
 35. Tiesos
 36. Tiesos
 37. Tiesos
 38. Tiesos
 39. Tiesos
 40. Tiesos
 41. Tiesos
 42. Tiesos
 43. Tiesos
 44. Tiesos
 45. Tiesos
 46. Tiesos
 47. Tiesos
 48. Tiesos
 49. Tiesos
 50. Tiesos
 51. Tiesos
 52. Tiesos
 53. Tiesos
 54. Tiesos
 55. Tiesos
 56. Tiesos
 57. Tiesos
 58. Tiesos
 59. Tiesos
 60. Tiesos
 61. Tiesos
 62. Tiesos
 63. Tiesos
 64. Tiesos
 65. Tiesos
 66. Tiesos
 67. Tiesos
 68. Tiesos
 69. Tiesos
 70. Tiesos
 71. Tiesos
 72. Tiesos
 73. Tiesos
 74. Tiesos
 75. Tiesos
 76. Tiesos
 77. Tiesos
 78. Tiesos
 79. Tiesos
 80. Tiesos
 81. Tiesos
 82. Tiesos
 83. Tiesos
 84. Tiesos
 85. Tiesos
 86. Tiesos
 87. Tiesos
 88. Tiesos
 89. Tiesos
 90. Tiesos
 91. Tiesos
 92. Tiesos
 93. Tiesos
 94. Tiesos
 95. Tiesos
 96. Tiesos
 97. Tiesos
 98. Tiesos
 99. Tiesos
 100. Tiesos

Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingosios dalys ir elementai)
 2024-03-05; Nr: KPD-RM-3071; Registravimo
 Registre data: 2024-03-27; [Aktas KPD-RM-3071](#)

Planavimo sprendinių poveikio vertinimas

7.1.3.1. planavimo sprendiniai - 1469-1864 m. buvusio Bernardinų vienuolyno sodo teritorijoje XIX a. II p. - XX a. I p., pagal A. Štrauso projektą, suformuotas modernio stiliaus kraštovaizdinio tipo parkas, kurio kompozicijos pagrindą sudarė ŠV-PR krypties parko centrinė trasa su didele ovaline centre aikšte teritorijos ŠR dalyje, pakrantės alėja ir geometriškai lenktų, plastiškų linijų takų tinklas (-; A. Štrauso projektas nepilnai įgyvendintas, pokario metais parke įrengtos vaikų žaidimo aikštelės, apie 1960 m. ištiesinta lenkta parko centrinė trasa, Bernardinų sodas sutvarkytas, maksimaliai atkuriant istoriškai susiformavusią planinę struktūrą, įgyvendinant 2010 m. projektą); XIX a. II p. - XX a. statyta mūrinė tvora parko teritorijos P pusėje (-; netyrinėta); apie 1955-1960 m. statyti sovietinio istorizmo stiliaus parko vartai, kuriuos sudaro mūriniai stulpai su tvoros fragmentais abejuose pusėse ir mūriniu pastatėliu teritorijos P pusėje (-; metaliniai parko vartai pakeisti, būklė gera)

Sereikiškių parko planavimo sprendiniai - **saugomi, nekeičiami**; nepatenka į planuojamos teritorijos ribas yra besiribojančiame gretimame sklype. Detaliojo plano sprendiniai neturi įtakos saugomiems NKV objekto u.o.k. 36119 planavimo sprendiniams, kompozicijai su ovaline aikšte ir sudėtiniais elementais, plastiškų takų tinklui ir teritoriją juosiančioms tvoroms su vartais.

7.1.3.2. buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - Vilniaus miesto gynybinių įtvirtinimų liekanos teritorijos ŠV pusėje (išlikę po žeme, nepilnai ištyrinėta); tiltelio vieta (tiltelis buvęs medinis, vėliau betoninis, atkurtas pagal 2010 m. projektą) ūkinių pastatų fragmentai teritorijos V dalyje (pagal architektūros tyrimų duomenis - saugomas kapitalinių sienų tinklas XVIII a. vid. - XX a. pr. I pusė, šiauriniame ir vakariniame fasaduose išlikusios istorinės langų angos ir langų skaidymo tipas).

Saugomos, nekeičiamos Sereikiškių parko statinių liekanos: Vilniaus miesto gynybinių įtvirtinimų liekanos teritorijos ŠV pusėje ir tiltelio vieta, - nepatenka į planuojamos teritorijos ribas – yra besiribojančiame gretimame sklype. Į planuojamą teritoriją patenka - ūkinių pastatų fragmentams teritorijos V dalyje, kurių tvarkymui nustatomas reglamentas: max. h ≤ 7 m; (esamas h~6,5 -6,93 m); planuojami tvarkybos ir tvarkomieji statybos darbai pagal taikomųjų tyrimų išvadas, atskleidžiant ir eksponuojant vertingąsias savybes: saugomą kapitalinių sienų tinklą, suformuotą XVIII a. vid. - XX a. pr. I pusėje, šiauriniame ir vakariniame fasaduose

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

	<p>išlikusias istorines langų angas ir išlaikant būdingą langų skaidymo tipą.</p> <p>Prognozuojamas teigiamas poveikis buvusių ūkinių pastatų fragmentų V parko dalyje išsaugojimui; planuojant mansardinių aukštų įrengimą ir panaudojimą; atstatant kraigų geometriją.</p> <p>Numatoma atkurti ūkinių pastatų fragmentų vietoje istorinį kiemo lygį, eksponuoti žvalgomųjų archeologinių tyrimų metu atkastas buvusias ūkinių pastatų nuogrindas; žr. archeologinių tyrimų architektūrinių liekanų vertinimą ir architektūros tyrimų ataskaitą, rengėjas Vši "Architektūros tyrimų centras" Esamos būklės prieduose TPDRIS REG334223.</p> <p>Aiškinamajame rašte pateikiamos privalomosios pastabos dėl taikomųjų tyrimų išvadų taikymo rengiant statybos projektą.</p>
7.1.3.5. takai, keliai ir jų dalys - <i>iki XX a. pr. susiformavusi ŠV-PR krypties parko centrinė trasa su centrine aikšte teritorijos ŠR dalyje</i> (-; iš dalies pakitusi, apie 1960 m. lenkta tako trasa buvo ištiesinta); <i>pakrantės alėja ir Š-P krypties takai bei jų fragmentai</i> (-; iš dalies išlikę, atkurti pagal 2010 m. projektą)	<p>Sereikiškių parko takai, keliai ir jų dalys - saugomi, nekeičiami; nepatenka į planuojamos teritorijos ribas – yra besiribojančiame sklype.</p> <p>Planuojama išsaugoti susiformavusį pėsčiųjų ryšį tarp parko ir sklypo Maironio g. 12 šiaurės ir vakarinės dalies, atviromis parko valandomis.</p>
7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - <i>vertingi želdiniai: ažuolai, klevai, kaštonai, liepos, beržai, amūriniai kamšteniai ir kt.</i> (vertingi želdiniai inventorizuoti); <i>vienuolyno sodo fragmentas</i> (-; atkurtas pagal analogus, įgyvendinant 2010 m. projektą)	<p>Sereikiškių parko saugomi želdynai ir želdiniai yra planuojamos teritorijos gretimybėse – saugomi, nekeičiami.</p> <p>Detaliojo plano sprendiniai neturi įtakos saugomiems NKV objekto u.o.k. 36119 želdiniams, atkurtam vienuolyno sodo fragmentui.</p>
7.1.3.7. vandens telkiniai - <i>kūdra</i> (šioje vietoje vandens telkiniai buvo nuo XIII a; atkurta įgyvendinant 2010 m. projektą)	<p>Sereikiškių parko vandens telkinys kūdra - saugoma, nekeičiama; yra planuojamos teritorijos gretimybėse. Planavimo sprendiniai neturės poveikio saugomam parko vandens telkiniui.</p>
7.3. pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis - <i>miesto poilsio parkas</i> (iki 1469 m. kunigaikščių valdos - Šventoji ažuolų giraitė, 1469-1864 m. Bernardinų vienuolyno sodas, nuo 1880 m. miesto poilsio parkas)	<p>Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos Sereikiškių parko u.o.k. 36119 istoriškai susiklosčiusiai paskirčiai – <miesto poilsio parkas>.</p>

Vertingųjų savybių fotofiksacija:



Foto 7.1.3.2. ūkinių pastatų fragmentai teritorijos V dalyje foto 2022 m.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Esamos būklės prieduose TPDRIS REG334223 pateikiama taikomųjų tyrimų architektūros, istorijos, archeologijos, polichromijos ataskaitos (vertingos polichromijos nerasta); kuriuose fiksuoti ūkinių pastatų fragmentų teritorijos V dalyje išlikusių mūrų užstatymo raida ir ūkinį kiemą formuojančių elementų fragmentiškas išlikimas (po žeme nuogrindos akmenų grindinio).

Išvada: Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Sereikiškių parko, vad. Bernardinų sodu (u.o.k. 36119, statusas - registrinis) vertingųjų savybių. Prognozuojamas teigiamas poveikis buvusių ūkinių pastatų fragmentų V parko dalyje išsaugojimui ir pritaikymui, planavimo sprendiniai neprieštarauja LR nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymui.

Vilniaus senamiestis (unikalus objekto kodas 16073) saugoma vietovė, statusas – paminklas

Planuojama teritorija – Vilniaus senamiesčio 20A kvartalo dalis



Planavimo sprendinių maketas – Miesto centrinės dalies maketo fragmentas, Vilniaus miesto savivaldybėje 2023 m. foto

<p>Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingosios dalys ir elementai) 2023-10-10; Nr: KPD-RM-2014/29; Registravimo Registre data: 2023-11-22; Aktas KPD-RM-201429.pdf</p>	<p>Planavimo sprendinių poveikio vertinimas</p>
<p>7.2.1.1. planinės struktūros tipas - sudėtinis: <i>senamiesčio teritorijoje išskirtos 10 zonų - Vilniaus pilių teritorija, Vilniaus senamiesčio centrinė dalis - miesto gynybinės sienos ribose, ir istorinių priemiesčių - Totorių-Lukiškių, Vingrių, Rūdininkų-Aštriojo galo, Subačiaus-Paplaujos, Bernardinų sodo teritorijos, Užupio, Antakalnio P dalies, sudarytos iš Slušų-Antakalnio ir Antakalnio priemiesčių - zonos su joms būdinga planine struktūra; istorinio branduolio - II senamiesčio zonos „Miesto“ planinė struktūra – radialinė -žiedinė; III A zonos „Totorių-Lukiškių priemiesčio“ - mišri: reguliari su neregulios planinės struktūros fragmentais; kituose istoriniuose priemiesčiuose: „Vingrių priemiestyje“ - III B zona, „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiestyje“ - III C zona, „Subačiaus-Paplaujos priemiestyje“ - III D1 zona -</i></p>	<p>Planinės struktūros tipas saugomas, nekeičiamas; - užstatymo zona planuojama esamų pastatų vietose; po ūkiniu kiemu planuojamas rūsys ir dengtas įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą; kurios kontūras tikslinamas pagal archeologinių tyrimų išvadas. Planavimo sprendiniai neturės įtakos saugomam II senamiesčio zonos planinės struktūros tipui.</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

<p><i>nereguliari planinė struktūra; III E1 zonoje „Užupio priemiestyje” planinės struktūros tipas - radialinis</i></p>	
<p>7.2.1.2. planinės struktūros tinklas - <u>sudėtinis: II senamiesčio zonos „Miesto” - radialinis žiedinis planinės struktūros tinklas; III A zonos „Totorių-Lukiškių priemiesčio” reguliarus tinklas su į Š ir į P nuo Gedimino pr. išlikusiais XV-XVIII a. nereguliarios planinės struktūros fragmentais - Tiltu, Totorių gatvėmis; III B, III C, III D1 zonų: „Vingrių priemiesčio”, „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio” - nereguliarus tinklas su reguliariai suplanuota Teatro g. III B zonoje bei zonos V, PV ribų Mindaugo, Naugarduko gatvėmis; III E1 zonos „Užupio priemiesčio”- radialinis tinklas</u></p>	<p>Planinės struktūros tinklas - saugomas, nekeičiamas; naujų privažiavimų ar įvažiavimų neplanuojama. Planavimo sprendiniai neturės įtakos vertingajai savybei - planinės struktūros tinklui.</p>
<p>7.2.1.3. kvartalai - <i>istorinių gatvių suformuoti kvartalai: I zona „Vilniaus pilių valstybinis kultūrinis rezervatas” - kvartalai: Nr. 19A, 73B; II zona „Miestas” - kvartalai: Nr. 14, 17, 18, 20A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28A, 28B, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39A, 39B, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67B; III A zona „Totorių-Lukiškių priemiestis” - kvartalai: Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 12, 13, 15, 16; III B zona „Vingrių priemiestis”- kvartalai: Nr. 87, 88A, 88B, 89, 90, 91, 92A, 92B, 93A, 93B, 94, 95; III C zona „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiestis”- kvartalai: Nr. 63, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86; III D1 zona „Subačiaus-Paplaujos priemiestis” - kvartalai: Nr. 66, 67, 68, 76, 96, 97A, 97B, 98, 99; III D2 zona „Bernardinų sodas” - kvartalai: Nr. 19B, 20B; III D3 zona „Antakalnio priemiestis” - kvartalo Nr. 73B šiaurinė dalis; III E1 zona „Užupio priemiestis”- kvartalai: Nr. 69A, 69B, 70A, 70B, 71, 72, 73A, 75A, 75B; III E2 zona „Slušky-Antakalnio priemiestis”- kvartalas Nr. 74 (III D1 zonos kvartalai: Nr. 67A, 68, 96, 99 ribojami naujai nutiestos Maironio g. PR atkarpos)</i></p>	<p>Istoriškai susiformavę kvartalai – saugomi, nekeičiami. Sprendiniai neturės įtakos 20A kvartalui, į kurį patenka planuojama teritorija, nes nesikeičia jokie kvartalo struktūros elementai ir parametrai.</p>
<p>7.2.1.4. valdos (posesijos) - <i>istorinių valdų ribos</i></p>	<p>Istorinių valdų ribos - saugomos, nekeičiamos. Maironio g. 12 sklypo ribos ir plotas nesikeičia, sklypas nedalinamas, nustatomos dvi funkcinės zonos pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimus. Sprendiniai vertingajai savybei įtakos neturi.</p>
<p>7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - <i>gatvių trasos: Pilies, Didžiosios, Aušros Vartų (u.k. 10353), Trakų, Dominikonų, Šv. Jono, Subačiaus, Vokiečių g. PV pusės, Universiteto, S. Daukanto, S. Skapo, Šv. Ignoto, Stiklių, Švarco, Gaono, Žydų, M. Antokolskio, Benediktinių, Šventaragio, B. Radvilaitės, Bernardinų, Šiltadaržio, Šv. Mykolo, Literatų, A. Volano, Rusų, Maironio g. Š atkarpos iki sankryžos su Išganytojo ir Užupio gatvėmis, Išganytojo, Latako, Bokšto, Savičiaus, Augustijonų, Šv. Kazimiero g. PV atkarpos iki pastato Šv. Kazimiero g. Nr. 9, Rūdninkų, Arklių, Karmelitų, Visų Šventųjų, Ligoninės, Etmonų, Pasažo skersgatvio, Bazilijonų, Šv. Dvasios, M. Daukšos, Šv. Mikalojaus, Žemaitijos, Dysnos, Ašmenos, Mėsinių, Šiaulių, Kėdainių, Pranciškonų, Lydos, Klaipėdos, Pylimo, Jogailos, Vilniaus, Tiltu, Gedimino</i></p>	<p>Senamiesčio keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos, sankyžos, istoriškai susiformavusios atkarpos - saugomos, nekeičiamos. Sprendiniai vertingajai savybei įtakos neturi.</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

<p>prospekto, Radvilų, K. Sirvydo, Šv. Jurgio g., Totorių, Labdarių, Odminių, Islandijos, Palangos, Liejyklos, L. Stuokos-Gucevičiaus, T. Vrublevskio, Žygimantų, Arsenalo, T. Kosciuškos, K. Škirpos al. Š atkarpos iki pastato B. Radvilaitės g. Nr. 8, Malūnų, Užupio, Polocko, Krivių (išskyrus Šv. Mikalojaus g. Š atkarpą ties sankryža su Pranciškonų g., Krivių g. sankryžą su Olandų g.);</p>	
<p>7.2.1.6. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos: -</p>	<p>Planuojamoje teritorijoje nenustatyta buvusio vietai reikšmingo užstatymo ar jo dalių vietų. Sprendiniai vertingajai savybei įtakos neturi.</p>
<p>7.2.1.7. gamtiniai elementai - <u>hidrografinis tinklas: Vilnios upės, kertančios senamiestį R dalyje, vaga, slėnis; kultūrinis sluoksniš</u> (žr. Kultūros vertybių registre Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės 25504, A1610K vertingąsias savybes)</p>	<p>Planuojamoje teritorijoje nenustatyta hidrografinio tinklo elementų; Vilnios upės vaga ir slėnis patenka į planuojamos teritorijos artimą aplinką. Sprendiniai vertingajai savybei įtakos neturi. Planavimo sprendiniai nenaikina kultūrinio sluoksnio; atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai žr. ataskaitą Esamos būklės prieduose TPDRIS REG334223. Sprendiniuose pateikiamos privalomos pastabos dėl archeologinių tyrimų privalomumo ir kompleksinio NKV objekto u.o.k. 28005 vertingųjų savybių išsaugojimo.</p>
<p>7.2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara - <i>daugialypė tūrinė-erdvinė struktūra, sudaryta iš kultūros paveldo objektų, urbanistinės struktūros statinių bei urbanistinės struktūros statinių, turinčių vertingųjų savybių požymių, su trimis pagrindiniais funkciniais ir kompoziciniais senamiesčio centrais - Aukštutinė pilimi ir jos aplinka, Šv. Jono Krikštytojo ir Šv. Jono apaštalo ir evangelisto bažnyčia su Vilniaus universiteto pastatų kompleksu bei Rotušė su Šv. Kazimiero bažnyčia, į kuriuos veda pagrindinės senamiesčio kompozicinės ašys - Pilies, Didžiosios, Aušros Vartų gatvės bei Gedimino prospektas, su papildančiomis ašimis - Trakų, Rūdininkų, Subačiaus, Vokiečių gatvėmis, išskirtinomis bažnyčių ir vienuolynų ansamblių, kitų reikšmingų pastatų tūriais, ties kuriais gatvių erdvės perauga į aikščių erdves, su mažiau aktyviomis, atskiroms senamiesčio zonoms būdingomis kompozicinėmis ir funkcinėmis ašimis, dominančiomis (dominantes žr. punkte 7.2.2.9): su Pylimo g. - pagrindine III B ir III C zonų kompozicine ir funkcinėmis ašimis, atskiriančia „Vingrių priemiesčio“ ir „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio“ teritorijas nuo „Miesto“ zonos, J. Basanavičiaus ir Naugarduko gatvėmis III B zonoje, su Bazilijonų, M. Daukšos gatvėmis - III C zonos kompozicinėmis ir funkcinėmis ašimis, atskiriančiomis „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio“ teritoriją nuo „Miesto“ zonos, su pagrindinėmis III E1 zonos istorinėmis kompozicinėmis ir funkcinėmis ašimis - Užupio, Polocko bei Krivių gatvėmis</i></p>	<p>Planavimo sprendiniais išnagrinėta saugomos vietovės tūrinės erdvinės struktūros sandara – saugoma, nekeičiama. Atliktas planuojamų tūrių pokyčių įstatymas į Vilniaus miesto maketą ir virtualias vilnius3d panoramas; planuojami sprendiniai nekeičia senamiesčio urbanistinės struktūros, susiformavusio aplinkos mastelio bei istoriškai susiformavusių vietovės užstatymo principų.</p>
<p>7.2.2.2. užstatymo tipai - <u>II senamiesčio zonos „Miesto“ užstatymo tipai: komponentinis sutelktas XIV a.-XX a. II p. užstatymas bažnyčių ir vienuolynų ansambliais, kitais visuomeninės paskirties pastatais: kvartalo Nr. 20A V dalyje</u></p>	<p>Užstatymo tipas – saugomas, nekeičiamas Detaliojo plano sprendiniais nustatomas užstatymo tipas – komponentinis išsklaidytas (atskirų statinių).</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

<p>Maironio g. valdoje - Vilniaus Šventųjų Pranciškaus Asyžiečio, Bernardino Sieniečio bei Šv. Onos bažnyčių ir bernardinų vienuolyno statinių ansambliu, kvartale Nr. 24 - Vilniaus universiteto pastatų kompleksu, kvartale Nr. 25 - Vilniaus reprezentacinių statinių kompleksu, kvartale Nr. 26 - Vilniaus jėzuitų noviciato pastatų ansambliu, kvartale Nr. 27 - benediktinių vienuolyno ansambliu, Vilniaus dominikonų vienuolyno statinių ansambliu bei Salomėjos Nėries gimnazijos pastatais, kvartale Nr. 30 - Vilniaus pranciškonų vienuolyno pastatų ansambliu, kvartalo Nr. 31 PR dalies Vokiečių g. valdoje - Vilniaus evangelikų liuteronų bažnyčios ir namų kompleksu, kvartalo Nr. 39A Š dalies valdoje tarp Šv. Mykolo, Volano, Maironio gatvių - Vilniaus bernardinų vienuolyno statinių ansambliu, kvartalo Nr. 46 P dalies valdoje tarp Didžiosios, Šv. Kazimiero ir Augustijonų gatvių - Vilniaus jėzuitų vienuolyno pastatų ansambliu, kvartalo Nr. 49 P dalyje Aušros Vartų g. valdoje - Vilniaus basųjų karmelitų vienuolyno pastatų ansambliu, kvartalo Nr. 50 Š dalyje Aušros Vartų g. - Vilniaus Miesto salės rūmais, kvartalo Nr. 53 ŠR dalyje tarp Rūdininkų ir Visų Šventųjų gatvių - Senosios regulos karmelitų vienuolyno ansambliu, kvartale Nr. 55 - Dailės parodų rūmais; <u>komponentinis išsklaidytas XV a. pr.-XX a. vid. užstatymas Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksu kvartalo Nr. 20A R dalyje Maironio g. valdoje, Vilniaus evangelikų reformatų bažnyčios ir kitų statinių kompleksu kvartalo Nr. 28 V dalyje Pylimo g., Vilniaus Šv. Paraskevos stačiatikių cerkvės pastatais kvartalo Nr. 43 Š dalyje Didžiosios g. valdoje, Vilniaus stačiatikių Šv. Dvasios vienuolyno statinių ansambliu kvartale Nr. 49 Aušros Vartų g. valdoje, Šv. Mikalojaus bažnyčios kompleksu kvartalo Nr. 61 PV dalyje Šv. Mikalojaus g. valdoje</u></p>	
<p>7.2.2.3. atviros erdvės – <u>aikštės; parkai, sodai: Sereikiškių parkas</u> (-; 2013 m. Sereikiškių parkas rekonstruotas - atkurta XIX a. aplinka, kurios autorius dailininkas Vladislovas Štrausas); <u>skverai: Pilių skverai - skveras nuo Neries pusės iki Arkikatedros bazilikos Arsenalo ir T. Vrublevskio gatvėse bei skveras Pilies kalno P papėdėje Barboros Radvilaitės g., Šv. Jurgio skveras - dabar V. Kudirkos a. tarp Gedimino pr. ir Vilniaus g., Karmelitų - dabar Lazdynų Pelėdos skveras tarp Karmelitų, Arklių ir Visų Šventųjų gatvių, Šv. Onos skveras Maironio ir Šv. Mykolo gatvių sankirtoje, Adomo Mickevičiaus skveras prie šv. Onos bažnyčios varpinės bei Bernardinų bažnyčios Maironio gatvėje; kitos atviros erdvės: Maironio g. prie bernardinų vienuolyno ansamblio; buv. žuvų turgus Maironio ir Aukštaičių gatvių sankirtoje (dabar Tymo turgelis); aikščių, skverų, kitų atvirų erdvių monumentaliosios dailės kūriniai; aikščių želdiniai</u></p>	<p>Sereikiškių parko atvira erdvė ir miesto parkas - nepatenka į planuojamą teritoriją, bet yra planuojamos teritorijos gretimybėse – saugomi, nekeičiami. Sprendiniai neturi įtakos saugomos vietovės u.o.k. 16073 skverams ir atviroms erdvėms.</p>
<p>7.2.2.4. uždaros erdvės - <u>kiemų erdvės; įvažiavimai į kiemus, dažniausiai pro gatvės korpusuose įrengtas tarpuvartes, kartais pro tvoroje esančius vartus bei pro gretimius pastatus jungiančias arkas; kiemų, tarpuvarčių lauko akmenų grindiniai, jų fragmentai, tipas; kiemų želdiniai</u> (netyrinėti)</p>	<p>Sprendiniai neturi įtakos saugomos vietovės u.o.k. 16073 uždaroms erdvėms.</p>
<p>7.2.2.5. panoramos - <u>senamiesčio panoramos nuo Pilies (Gedimino), Trijų Kryžių kalnų, Altarijos kalvyno PV kalvos, vad. Altanos kalnu, nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės, Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos, nuo Šv. Jonų</u></p>	<p>Planuojami sprendiniai neturės neigiamo poveikio saugomoms vietovės u.o.k. 16073 panoramoms.</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

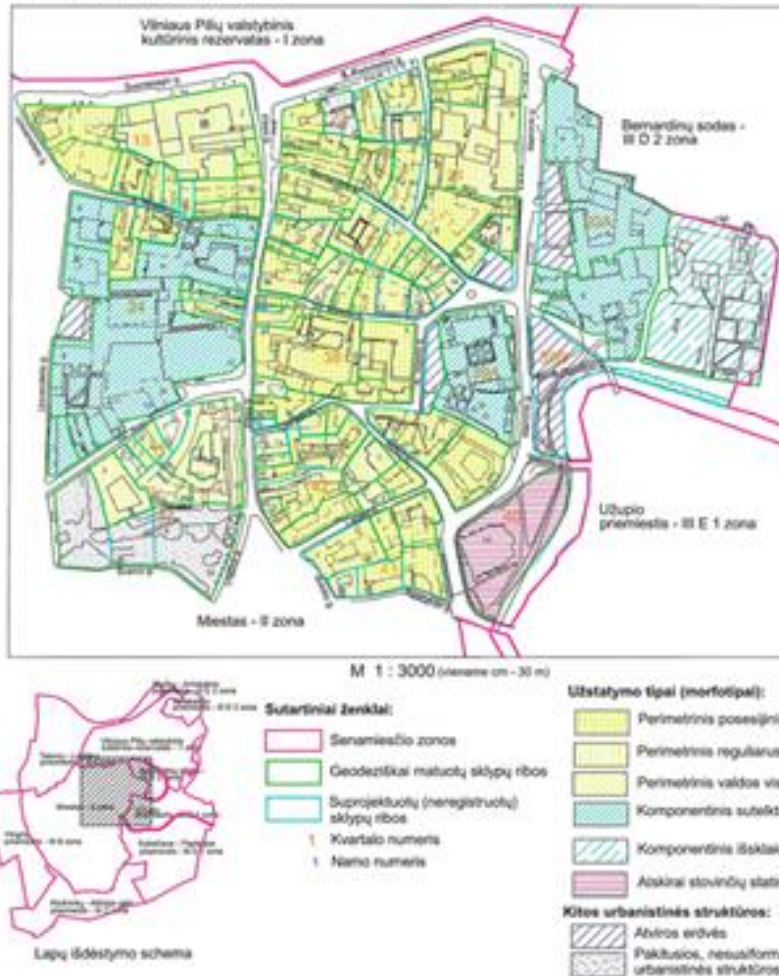
<p><i>bažnyčios varpinės, pėsčiųjų pasažo dešiniajame Neries krante, jungiančio Kalvarijų gatvę su „Lietuvos“ viešbučio prieigomis</i> (išskyrus Vilniaus senamiestyje ir jo aplinkoje pastatytus naujus didelių tūrių, aukštybinius statinius, stelbiančius daugiaplanes panoramas, reikšmingiausias istorines dominantes, matomas panoramų ribas, panoramas)</p>	<p>Sprendinių TPDRIS REG334292 prieduose pateiktos panoramos: nuo Gedimino kalno (1), nuo Bekešo kalno (6) ir nuo Trijų kryžių kalno (7), iš kurių matosi, kad planuojamoje teritorijoje pastatai yra artimuose planuose, tačiau jie žemesni už daugumą gretimybėse esančių NKV objektų ir gali būti tik dalinai matomi dėl gausiai tarp jų ir apžvalgos taškų augančių želdinių. Iš kitų patvirtintų senamiesčio apžvalgos taškų Maironio 12 pastatai nebus apžvelgiami.</p>
<p>7.2.2.6. siluetai - <i>siluetas iš PR, nuo Subačiaus g., formuojamas vertikalių dominančių sankaupos iš sakralinių pastatų: Švč. Jėzaus Širdies, Viešpaties Dangun Žengimo, Šv. Kazimiero, Švč. Mergelės Marijos Ramintojos bažnyčių, Vilniaus Šv. Mikalojaus stačiatikių cerkvės, Šventosios Dvasios, Šv. Kotrynos, Šv. Ignoto, Šv. Jurgio, Šventųjų Pranciškaus Asyžiečio, Bernardino Sieniečio, Šv. Mykolo Arkangelo, Šv. Baltramiejaus, bažnyčių, Šv. Jono Krikštytojo ir Šv. Jono apaštalo ir evangelisto bažnyčios su varpine, Vilniaus stačiatikių Dievo Motinos ėmimo į dangų soboro, Šv. Stanislovo ir Šv. Vladislovo arkikatedros bazilikos su varpine, Pilies kalno su Aukštutinės pilies Vakarinio bokšto liekanomis, Trijų kryžių paminklo Plikojo kalno viršuje, Altarijos kalvyno kalnų, gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų</i></p>	<p>Planuojami sprendiniai neturės įtakos saugomam senamiesčio siluetai. Marsardinių aukštų įrengimas ir pritaikymas, planuojant 1 a. + mansarda užstatymo aukštingumą, neįtakoja vietovės silueto.</p>
<p>7.2.2.7. perspektyvos - <i>Šv. Mykolo g. perspektyva V-R kryptimi nuo sankryžos su Bernardinų g. į Šv. Onos bažnyčią; Maironio g. perspektyva P-Š kryptimi nuo sankryžos su Šv. Brunono Bonifaco g. į Vilniaus Šventųjų Pranciškaus Asyžiečio, Bernardino Sieniečio bei Šv. Onos bažnyčių ir bernardinų vienuolyno statinių ansamblį; Malūnų g. perspektyva P-Š kryptimi nuo Malūnų ir Užupio gatvių sankryžos į Gedimino pilį ir Šv. Onos bažnyčią</i></p>	<p>Planuojama teritorija nepatenka į saugomas senamiesčio perspektyvas; neturės jokios įtakos vietovės vertingajai savybei.</p>
<p>7.2.2.8. išklotinės - <i>gatvių užstatymo išklotinės: Išganytojo g. P pusės, Išganytojo g. Š pusės atkarpos nuo sankryžos su Bokšto g. iki pastato Maironio g. Nr. 15</i> (išskyrus pastato Išganytojo g. Nr. 2 plokštuminius stoglangius, pastato Išganytojo g. Nr. 4 vidurinės dalies 3 I a. langų angos neištirtos; išklotinės iš dalies pakitusios); <i>Augustijonų g. V pusės, Augustijonų g. R pusės Š atkarpos ties sankryža su Savičiaus g., Maironio g. V pusės atkarpos tarp Šv. Mykolo ir Rusų gatvių, Maironio g. R pusės Š atkarpos ties sankryža su B. Radvilaitės g.</i> (išskyrus Š dalyje suformuotą tvorą; išklotinės iš dalies pakitusios); <i>B. Radvilaitės g. Š pusės R atkarpos ties sankryža su Maironio g.</i> (išskyrus kraštinį pastatą B. Radvilaitės g. Nr. 6B; išklotinė iš dalies pakitusi)</p>	<p>Planuojamos teritorijos užstatymas neformuoja saugomos vietovės gatvių užstatymo išklotinių. Sprendiniai vertingajai savybei įtakos neturi.</p>
<p>7.2.2.9. dominantės - <i>„Miesto“ - II zonos: Šv. Kryžiaus bažnyčia kvartale Nr. 17, Šv. Pranciškaus Asyžiečio ir Šv. Onos bažnyčios, varpinė kvartale Nr. 20A, Šv. Jono Krikštytojo ir Šv. Jono apaštalo ir evangelisto bažnyčia su varpine, Vilniaus universiteto Astronomijos observatorija kvartale Nr. 24, Reprezentacinio statinių komplekso (Prezidentūros) rūmai ir Dievo Gailestingumo šventovės pastatas kvartale Nr. 25, Šv. Ignoto bažnyčia kvartale Nr. 26,</i></p>	<p>Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų vietovės dominančių. Planavimo sprendiniai nedarys neigiamo poveikio artimoje aplinkoje esančiai Šv. Pranciškaus Asyžiečio ir Šv. Onos bažnyčios, varpinei kvartale Nr. 20A.</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

<p>Šventosios Dvasios ir Šv. Kotrynos bažnyčios kvartale Nr. 27, Švč. M. Marijos Ėmimo į dangų bažnyčia kvartale Nr. 30, Šv. Mykolo arkang. bažnyčia su vartais-varpine kvartale Nr. 39A, stačiatikių Dievo Motinos ėmimo į dangų soboras kvartale Nr. 40, Šv. Mikalojaus stačiatikių cerkvė kvartale Nr. 43, Švč. Mergelės Marijos Ramintojos bažnyčia kvartale Nr. 45, Šv. Kazimiero bažnyčia kvartale Nr. 46, Rotušė kvartale Nr. 47, Šv. Teresės bažnyčia, Medininkų, Aušros vartai, Švč. Mergelės Marijos Gailestingumo Motinos koplyčia, Šv. Dvasios cerkvė su varpine kvartale Nr. 49, Švč. Trejybės bažnyčia su varpine kvartale Nr. 50, Visų Šventųjų bažnyčia su varpine kvartale Nr. 53, Šv. Mikalojaus bažnyčia kvartale Nr. 61, miesto gynybinės sienos bastėja kvartale Nr. 67B, choralinė Taharat HaKodesh sinagoga kvartale Nr. 87 (Aukštutine pilis ir jos aplinka, Šv. Jono bažnyčia su varpine, Rotušė bei Šv. Kazimiero bažnyčia yra ne tik pagrindinės I, II zonų dominantės, bet ir ryškiausios senamiesčio dominantės)</p>	
<p>7.2.3. užstatymo bruožai - II „Miesto“ zonoje - XV - XVIII a. susiformavusi valdų struktūra su pagrindinėms gatvėms būdingu perimetriniu užstatymu ir erdvę formuojančiu pagrindiniu tūriu; kompaktiškas posesijų užstatymas; šalutinių gatvių užstatymo charakteris, kai siaurą gatvės erdvę formuoja vingiuotas gatvės linijas atkartojantys pastatų fasadai ir ilgos aklinos kiemo erdvę ribojančios tvoros; Pylimo gatvės „Miesto“ zonos iš išorės statiniais „apauginta“ miesto gynybinės sienos kontūro išklotinė; užstatymas sakraliniais statiniais, kurių architektūra formuoja kvartalų ir gatvių erdvių estetinį vaizdą; pagrindinių gatvių pastatų plokštuminiai fasadai su atskirus fasadus formuojančiais tūriniais elementais: balkonais, portalais, erkeriais, tūriniais stoglangiais; fasaduose dominuojantis baroko, klasicizmo, eklektikos stilius; pastatų dekoras, kai apatinės dalys dekoruotos gausiau ir išraiškingiau, o viršutinės pastatų dalys - santūriau; šalutinių gatvių pastatų be stilistikos požymių, su atskiriems pastatams būdinga kuklia puošyba fasadai; nesudėtingi, be stilistinių bruožų, su atviromis medinėmis galerijomis kiemų fasadai; pastatų horizontalus dalinimas, simetrija su simetrijos ašį paryškinančiu įvažiavimu, įėjimu į namą, balkonu ar nedideliu dekoratyviniu frontonu; asimetrinės kompozicijos kampiniai namai; fasaduose eksponuojami gotikiniai fragmentai; tinkuotų plytų mūro pastatų lygios dvišlaičių ir daugiašlaičių stogų plokštumos, be tūrinių stoglangių, su tinkuotais mūriniais dūmtraukiais ir čerpių bei skardos lakštų danga (-; iš dalies pakitę);</p>	<p>Planavimo sprendiniai atitinka saugomus vietovės užstatymo bruožus. Planuojamas plokščių stogų uždengimas šlaitiniais stogais ir mansardinių aukštų įrengimas, pritaikymas; keramikinių čerpių dangos, neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.</p>

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

VILNIAUS SENAMIESTIS (16073, U1P)
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 67 LAPAS, UŽSTATYMO TIPAI
 Vilnius, Vilniaus m. sav.



TRP 33 ir TRP 13 fragmentai – sklypo Maironio g. 12 vakarinėje dalyje pažymėti urbanistinės struktūros statiniai

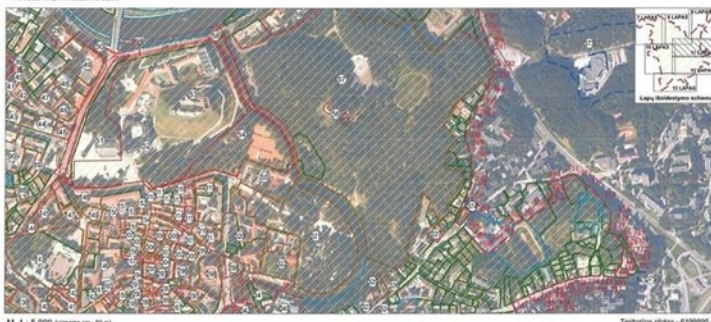
Išvada: Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Vilniaus senamiesčio u.o.k. 16073 (statusas - paminklas) vertingųjų savybių. Planuojamas vaizdų papildymas neturės neigiamo poveikio senamiesčio panoramose, tinkamai pratęs vietovės užstatymo bruožus. Prognozuojamas teigiamas poveikis senamiesčio kiemo erdvės sutvarkymui pagal taikomųjų tyrimų išvadas ir rekomendacijas, kuriant viešuosius interesus atspindinčią išliekamąją vertę.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (unikalus objekto kodas 25504)

Statusas – valstybės saugomas

VILNIAUS SENAJO Miesto IR PRIEMIESČIŲ ARCHEOLOGINĖ VIETOVĖ (25504, A1610K)
APBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 11 LAPAS. RIBOS IR KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI.
Vilniaus m., Vilniaus m. senj.



<p>Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingosios dalys ir elementai): patikslintos KPD Nekilnojamosios kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu 2020-06-29; Nr: KPD-VL-1301/3; Registravimo Registre data: 2020-06-30; Aktas_KPD-VL-13013</p>	<p>Planavimo sprendinių poveikio vertinimas</p>
<p>7.2.1.6. 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 ištirta įvairių XX a. antros pusės ir XXI a. pradžios archeologinių tyrinėjimų metu);</p>	<p>Planuojamos teritorijos ŠV dalyje atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai (UAB „Teisinga orbita“ 2022 m.); žr. pažymą ir architektūros tyrimų vertinimą Esamos būklės prieduose TPDRIS REG334223. Aiškinamajame rašte, pagrindiniame brėžinyje pateikiamos pastabos dėl privalomų archeologinių tyrimų; kultūrinis sluoksnis saugomas teisės aktų nustatyta tvarka.</p>
<p>7.2.1.7. gamtiniai elementai - reljefas (Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės reljefas yra ir Vilniaus senamiesčio-1673, UIP, UR 1, Vilniaus miesto istorinių dalių, vad. Antakalniū-16084, UV 70, Naujamiesčiu-33653, UV 70, Rasų kolonija-16077, UV 62, UV 70 ir Žvėrynu-33652, UV 70, vertingoji savybė)</p>	<p>Detalioju planu saugomas archeologinės vietovės reljefas nėra keičiamas. Sprendiniai vertingajai savybei įtakos neturi.</p>

Archeologinių tyrimų Maironio g. 12 šurfų planas ir atkastos nuogrindos fotofiksacija



2022 m. UAB „Teisinga orbita“ pažymos priedai

Ankstyviausi XVI-XVII a. kultūrinio sluoksnio horizontai fiksuoti šurfuose 1, 2, 6 ir 7 150-240 cm gylyje.

Išvada: Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (u.o.k. 25504) vertingųjų savybių. Prieš žemės kasimo darbus netyrinėtose vietose privalomi archeologiniai tyrimai vadovaujantis PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“.

Maironio 12 žemės sklypo užstatymo rodiklių lyginamoji lentelė

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Detaliojo plano užstatymas				Esamas užstatymas				
Reglamente- tinės zonos numeris (Statybos zonų numeriai)	Reglamente- tinės zonos užstatymo plotas, Statybos zonos plotas, kv.m (bendras plotas, kv.m)	UT, %	UI	Žymėji mas statinių išdėsty mo plane	Statybos metai (papr. remonto metai)	Užstatytas plotas, kv.m (bendras plotas, kv.m)	UT, %	UI
1.1 -3180 m ²	1141 (1209)	36	0,38			1045(807,32)	33	0,26
(SZ.1.1) (SZ.1.2)	1089(1144) 82(65)			7F1p 11P1p 6L1p 17H1p	1900 (2006) 1957 (2013) 1900 (2013) 1900	754(589,46) 42(33,80) 162(114,46) 87(69,6)		
1.2 -1835 m ²	657 (722)	36	0,39			606 (533,75)	33	0,29
(SZ.2.1) (SZ.2.2) (SZ.PU)	292 365			3G1p 9G1b 18G1b 5P1p 4G1p 8O1b	1900 (2006) 1996 1945 1973 (2006) 1983 1976	164(144,49) 63(51,48) 17(13,6) 232(240,56) 83(64,75) 47(18,87)		
1.3 (SZ.3)- 5720 m ²	1068 (1815)	19	0,32	1H3p	1945 (2003)	1048 (1815)	19	0,32
1.4 (SZ.4.1) 935 m ²	159 (93,4)	17	0,1			143 (93,4)	16	0,1
				2B1p HP1p	1945 (2013)	85(47) 58(46,4)		
1.5 (SZ.4.2) 765 m ²	130 (94,4)	17	0,13	12H1p	1957	118 (94,4)	16	0,13
1.6 (SZ.5) 330 m ²	56 (36)	17	0,11	14H1p*	1945(2013)	45 (36)	14	0,11
1.7 -15 m ²	0	0	0	-	-	-	-	-
1 (visam sklypui) 12779 m ²	3211 (3969,8)	25	0,31			2988 (3380)	24	0,27

Pastabos:

- UT – užstatymo tankumas, procentais; UI – užstatymo intensyvumo indeksas;
- Planuojamo užstatyti ploto ir esamo užstatyto ploto skirtumas yra dėl numatomo esamų pastatų išorės sienų apšiltinimo, kuriam užtikrinti visų esamų pastatų perimetru praplečiama statybos zona ir statybos ribos, bet ne daugiau, kaip 50 cm. Visame sklype numatoma tik viena nauja statybos zona – SZ.1.2, skirta įvažiavimo į požeminį automobilių parkingą įrengimui;
- 14H1p*-NTR nurodytas tik tūris: 3500kub.m. Statinio antžeminės dalies užstatytas plotas 45kv.m.
- Statinių išdėstymo planas pateikiamas detaliojo plano sprendinių dalies prieduose.

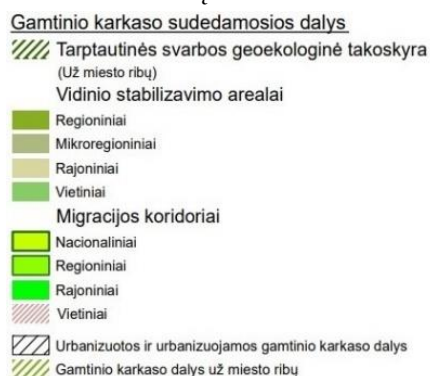
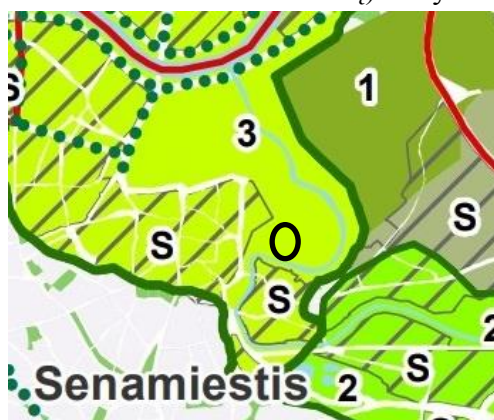
Detaliojo plano sprendiniai atitinka nustatytą nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių vertingųjų savybių užstatymo bruožus: užstatymo tipas - komponentinis išsklaidytas (atskirų statinių), šlaitiniai stogai (esami bei įrengiami vietoje plokščių stogų), medžiagiškumas (detalioju planu nesprendžiamas, tačiau rengiant statybos projektus privalo atitikti vertingųjų savybių aprašus).

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis 2023-03-27 Aplinkos apsaugos agentūros pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269999 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

Planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, nes planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.



Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

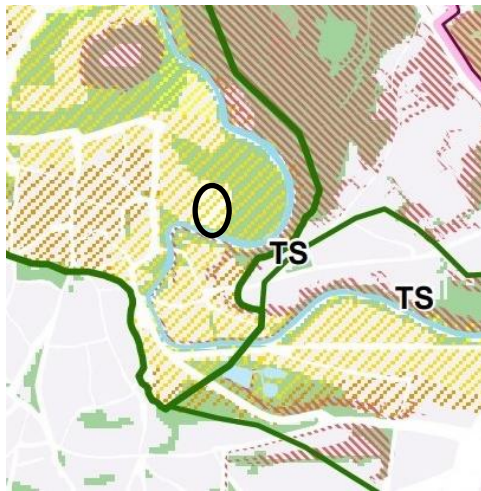
- 0** Patikimas
- 1** Ribotas
- 2** Silpnas
- 3** Pažeistas
- S** Stipriai pažeistas

Planuojama teritorija patenka į Nacionalinių migracijos koridorių pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, todėl jai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Pagal Gamtinio karkaso nustatymo metodiką, Pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos (Gpž) – teritorijų planavimo dokumentuose teritoriškai apibrėžti santykinai natūralūs, mažai miškingi, pelkėti ir vandeningi plotai, bei antropogeniškai pakeisti dirbtinių žemėveikslių plotai (pievos, dirbami laukai, urbanizuotos teritorijos) formuojantys didelius beveik ištisinius masyvus, į kuriuos įsiterpę mažų ir pavienių salų pavidalo natūralių žemėveikslių, silpnai arba itin silpnai atliekantys ekologinio kompensavimo funkciją. Šio geoekologinio potencialo tipo teritorijose natūralūs ir santykinai natūralūs žemėveiksliai (M;P;E) (privalomoji dalis) turi sudaryti ne mažiau kaip 10% nuo visos teritorijos ploto, dar 10% (pakaitinė dalis) gali sudaryti tie patys žemėveiksliai (miškas, pelkės, vandens telkiniai), arba skirtingomis ploto dalimis (ne daugiau nei nustatytos maksimalios reikšmės) mozaikiškai išsidėstę subnatūralūs, sukurti, transformuoti ir dirbtinai palaikomi žemėveiksliai (Pv; D; U) (lydinčioji dalis). Likusią dalį ploto (80%) formuoja lydinčiosios dalies žemėveiksliai¹.

Planuojamai teritorijai taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas Nr. 35 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

¹https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/saugom_teritorijos_kra%C5%A1tov/gamtinio_karkaso_nustatymo_praktinio_taikymo_metodika.pdf

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausaslėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dūbės

- PS Paslėnio šlaitai
- TS Tarpterasiniai šlaitai

Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėni nei 10°, už miesto ribų

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Mišakai ir miškingos teritorijos

Planuojama teritorija patenka į I-mų viršsalpinių terasų zoną, todėl jai turi būti taikomas I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Bendrojo plano aiškinamajame rašte urbanizuotoms teritorijoms nustatyti I-mų viršsalpinių terasų tvarkymo reikalavimai: urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lygmens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą; I-osiose terasose, upių pakrantėse įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas, skatinamas pėsčiųjų-dviratininkų takų įrengimas; dėl negiliai slūgsančio požeminio vandens horizonto gruntas I-ose terasose turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos. Renkantis lietaus vandentvarkos būdą, ten, kur hidrogeologinės sąlygos leidžia ir žemės paviršiaus plotas nėra priskiriamas „galimai teršiamoms teritorijoms“ I pirmenybė teikiama vandens sulaikymui apvalant ir infiltracijai į gruntą.

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių medžių ar krūmų. 2023 m atlikta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Sužymėti ir įvertinti iš viso 104 planuojamoje teritorijoje ir greta jos augantys medžiai. Medžiai, kuriems gali turėti įtakos detaliojo planu numatomi užstatymo sprendiniai, t.y. - planuojamos statybos ribos ir statybos zona priartėja prie esamų medžių ar esamas medis patenka į požeminio užstatymo zoną įvertinti papildomai. Dvylikai medžių atliktas papildomas vertinimas ir pateikta arboristo išvada dėl medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais Maironio g. 12 sprendiniais. Ši informacija pateikta detaliojo plano sprendinių prieduose. Dėl želdynų tvarkymo bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu pagal konkrečiai numatomą pastatų ir statinių išdėstymą sklype, vadovaujantis TPI 2 straipsnio 19 punkte apibrėžta statybos zonos sąvoka ir paskirtimi bei vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-11-07 įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“, 8 priedo 5.4.4.2, 7.1.1.3 papunkčiais, kuriuose nustatyta, kad medžių, krūmų kirtimo, dirvožemio augalinio sluoksnio nukasimo ir panaudojimo klausimai yra sprendžiami statinių techninio projekto rengimo metu.

Šalia planuojamos teritorijos ribų pietrytinėje pusėje auga seniausias Vilniaus ąžuolas (pagrindiniame brėžinyje pažymėtas Nr. 56). Gamtos paveldo objektu (GPO) šis ąžuolas paskelbtas 1996-05-29 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 129 "Dėl Vilniaus miesto savivaldybės draustinių įsteigimo ir saugomų kraštovaizdžio objektų sąrašo paskelbimo", o 2023-02-08 sprendimu Nr. 1-1764 patvirtinta GPO schema (objekto teritorija ir buferinė apsaugos zona) ir objektas įtrauktas į Saugomų teritorijų valstybės kadastrą. Detaliojo plano sprendiniuose yra įvertintos GPO teritorijos ir GPO buferinės (fizinės ir vizualinės) apsaugos zonos. Nustatyta, kad GPO teritorijos dalis (72 kv.m) atenka į

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

sklypo Nr. 1 ribas, GPO buferinės apsaugos zonos dalis patenka į sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribas. Todėl šiems sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Sklypui Nr. 1 - Gamtos paveldo objektų teritorijos (V skyrius, antrasis skirsnis); Gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V skyrius, trečiasis skirsnis), sklypui Nr. 2 - Gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V skyrius, trečiasis skirsnis).

Miško žemės planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra.

4.1.9 Dėl medžių, priskiriamų ir nepriskiriamų saugotiniams, kurie patenka į Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (Unikalus objekto kodas 28005) Vertingąsias savybes

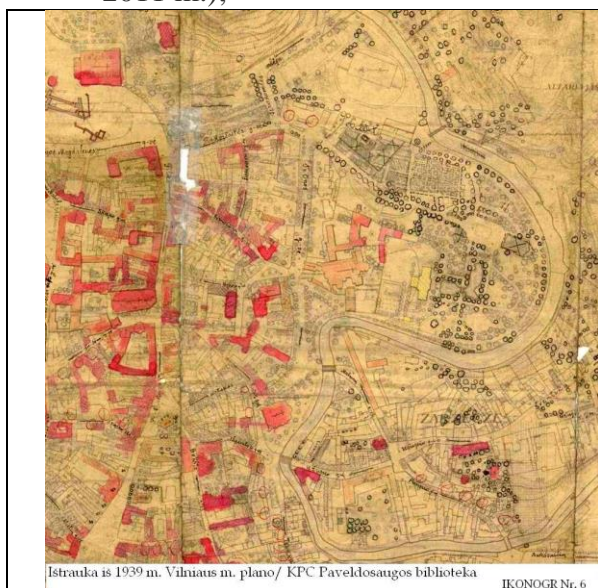
Planuojamas žemės sklypas, adresu Maironio g. 12, patenka į saugomų kultūros paveldo vietovių - Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (KVR u.o.k. 25504), Vilniaus senamiesčio (KVR u.o.k. 16073), Sereikiškių parko (KVR u.o.k. 36119) teritorijas ir saugomų kultūros paveldo objektų - Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR u.o.k. 28005) teritoriją, todėl planuojamiems sprendiniams taikomi paveldosaugos reikalavimai, kultūros vertybių vertingųjų savybių išsaugojimui užtikrinti.

Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas (Unikalus objekto kodas 28005)

Vertingosios savybės:

- 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai

- **P įvažiavimo liepų alėja** (-; būklė gera; TRP; IKONOGR NR. 6; FF Nr. 5-8, 10, 26; 2011 m.);



Ištrauka iš 1939 m. Vilniaus m. plano/ KPC Paveldosaugos biblioteka IKONOGR Nr. 6

IKONOGR. NR.6



5. Teritorijos rytinė dalis. Vaizdas iš vakarų, nuo vandens rezervuarų. Kairėje – siurblynė, dešinėje – sarginės pastatas.



6. Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas



7. Teritorijos vakarinė dalis. Vandens rezervuaras, sodas. Vaizdas iš šiaurės



8. Vandens rezervuaras. Vaizdas iš viršaus. Tolimame plane – siurblynė.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



10. Vandens rezervuarų dalis



26. Pietinio įvažiavimo liepų alėja

- **Tako, vedančio link siurblinės P įėjimo apsinimo tujų eilėmis pobūdis** (-; būklė gera; TRP; IKONOGR NR. 13; FF Nr. 2, 5, 8, 27; 2011 m.)



Vandenvietės bendras vaizdas iš Jaunimo (dabar Sereikiškių) sodų pusės 1958 m. Iš Vilniaus vandenvietės pastatų kompleksas G391K. Kultūros vertybės pagrindinis dosjė, 2003 m.

IKONOGR Nr. 13

IKONOGR NR. 13:



2. Teritorijos riba. Vaizdas iš pietryčių



5. Teritorijos rytinė dalis. Vaizdas iš vakarų, nuo vandens rezervuarų. Kairėje – siurblinė, dešinėje – sarginės pastatas.



8. Vandens rezervuaras. Vaizdas iš viršaus. Tolimame plane – siurblinė.



27. Tujų alėja, vedanti į siurblinę.

- **Teritorijos R dalies apsinimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis - pobūdis** (-; būklė gera; TRP; FF Nr. 1, 2, 5, 8, 17, 19, 24, 30, 31, 34, 35, 42; 2011 m.)



Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171

1. Teritorijos rytinė dalis. Vaizdas iš rytų, iš Sereikiškių parko



5. Vaizdas iš vakarų, nuo vandens rezervuarų. Kairėje – siurblinė, dešinėje – sarginės pastatas.

2. Teritorijos riba. Vaizdas iš pietryčių



8. Vandens rezervuaras. Vaizdas iš viršaus. Tolimame plane – siurblinė.



17. Šiauriniai vartai

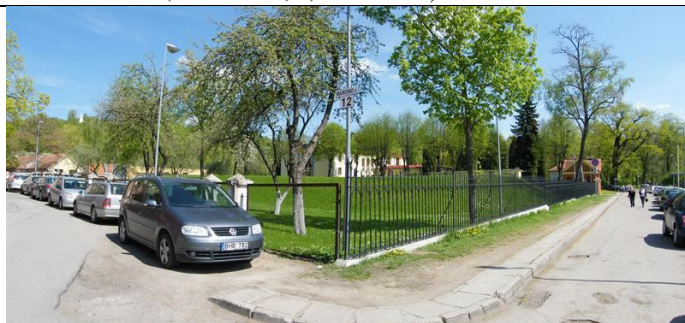


19. Tvoros senoji šiaurinė atkarpa su šiauriniais vartais



24. Fontanėlis teritorijos pietinėje dalyje, prie siurblinės

- **Teritorijos ŠV dalies apšalinimo vaismedžiais pobūdis** (-; būklė gera; TRP 8; FF Nr.3,7; 2011 m.)



3. Teritorijos pietinė ir vakarinė ribos. Vaizdas iš pietvakarių

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



7. Teritorijos vakarinė dalis. Vandens rezervuaras, sodas. Vaizdas iš šiaurės

Išvada: Rengiant statybos projektą, rengiant esamų ir planuojamų medžių tvarkymo sprendinius, privaloma išlaikyti Vilniaus vandenvietės pastatų komplekso (KVR u.o.k. 28005) kultūros vertybių vertingųjų savybių 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai : Pietinio įvažiavimo liepų alėjos, tako, vedančio link siurblynės Pietinio įėjimo apsodinimo tujų eilėmis, teritorijos Rytinės dalies apsodinimo pavieniais spygliuočiais medžiais - tujomis, eglėmis, teritorijos Šiaurės Vakarinės dalies apsodinimo vaismedžiais pobūdį.

Įvertinus Vilniaus Senamiesčio apsaugos reglamente, Vilniaus Senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijoje ir sklypų plane reglamentuojamą želdinių regeneravimą, kuris numato želdyno išplanavimo struktūros ir biokonstrukcijų elementų keitimą, vejų bei gėlynų rekonstravimą, atkūrimą, įvairių želdinimo formų taikymą, planuojamoje teritorijoje saugomas sodas ir esantys sklype medžiai.

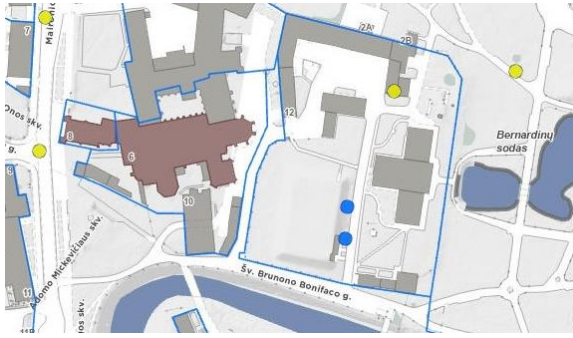
Dėl želdynų tvarkymo sprendinių bus sprendžiama statybos projekto rengimo metu, visais atvejais pagal planuojamoje teritorijoje esančių Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų nustatytą vertingųjų savybių apsaugos reikalavimus, pagal konkrečiai numatomą pastatų ir statinių išdėstymą sklype, vadovaujantis TPI 2 straipsnio 19 punkte apibrėžta statybos zonos sąvoka ir paskirtimi bei vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-11-07 įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“, 8 priedo 5.4.4.2, 7.1.1.3 papunkčiais, kuriuose nustatyta, kad medžių, krūmų kirtimo, dirvožemio augalinio sluoksnio nukasimo ir panaudojimo klausimai yra sprendžiami statinių statybos projekto rengimo metu. Statybos projekto rengimo metu rengiamas sklypo sutvarkymo, bei želdynų planas, kuris yra sudedamoji techninio projekto dalis. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 8 punktą, detaliuosiuose planuose nustatomas tik privalomas atskirųjų želdynų ploto, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalių procentais reglamentais. Jis detaliuoju planu yra nustatytas. Želdinių tvarkymo sprendiniai nėra teritorijų planavimo dokumento sprendinys ir šioje stadijoje sprendžiamas nėra.

4.1.10 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2023-03-20 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269064 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171



hidrantų, kurių Maironio g. 12 žemės sklype yra 3 vnt. Jie nuo pastatų perimetro tolimiausių taškų nutolę ne didesniu, kaip 200 m. atstumu.

Konkretūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui ir išorės gaisrų gesinimo užtikrinimas sprendžiami ir derinami su institucijomis vėlesnėse projektavimo stadijose.

4.1.9.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis					
	I			I	I	I
	Gaisro apkrovos kategorija					
	1	2	3			
	1	1	9	0	6	3
	80	20	0	0	0	0

4.1.9.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojais automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 2-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Švitrigailos g. 18. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 4 km, atvykimo laikas apie 12 min. Panašiu atstumu yra ir 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A.

4.1.11 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2023-03-21 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG269340 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Planuojamoje teritorijoje reglamentinėje zonoje 1.3 (statybos zonoje SZ.3) nustatomas esamas iki 13,7 m. aukščio, 1 - 3 aukštų užstatymas, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 109,1 m. Kitose planuojamos teritorijos statybos zonose aukštingumas mažesnis. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Stadija	SKLYPO MAIRONIO G. 12 (KADASTRO NR. 0101/0041:132) DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO	Projekto Nr.
DP	SUTARTIES PAGRINDU	K-VT-13-23-171