

INICIATORIAI: **UAB**

UAB

TPD NR. **K-VT-13-20-374**

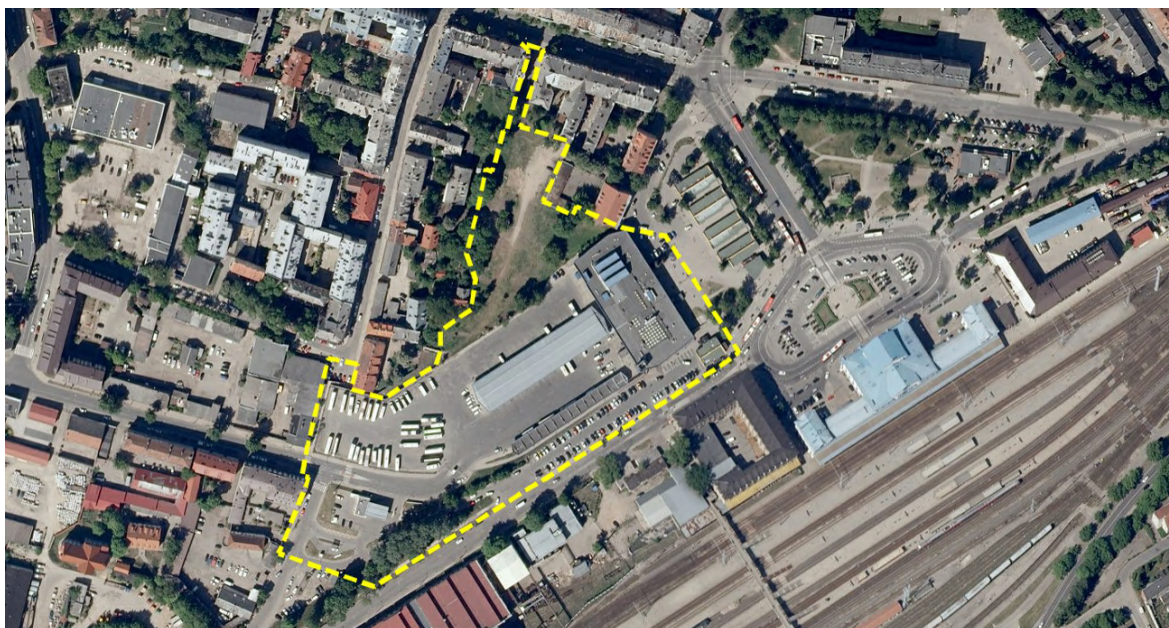
KOMPLEKSAS: **SMA 20/ 04**

PAVADINIMAS: **TERITORIJOS ŠV. STEPONO IR GELEŽINKELIŲ G.
SANKIRTOJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ
KARTU SU GRETIMOMIS VALSTYBINĖS ŽEMĖS
TERITORIJOMIS KEITIMAS**

SPRENDINIAI

Adresas : Sklypas Sodų g. 22 (k/ Nr. 0101/0057:33), sklypai k/Nr. 0101/56:132, k/Nr. 0101/0057:47, k/Nr. 0101/0057:35 ir gretima teritorija ties Šv. Stepono ir Geležinkelio, Sodų, Šv. Stepono ir Šopeno gatvėmis; Naujamiesčio sen., Vilnius

Reg. Nr. T00055591



Projekto vadovė: **D S**
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV: **V M**
Atest. Nr. 1904

TURINYS:

Bendroji dalis

Detaliojo plano sprendiniai

Brėžiniai

- 01 - Pagrindinis brėžinys, M 1:1000
- 02 – Eismo organizavimo planas, M 1: 500
- 03 – Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų planas, M 1:1000

Priedai

- 01 – Planavimo organizatoriaus pritarimas rengimo etapui
- 02 – Urbanistinė idėja (UAB „DO architects“)
- 03 – Virtualios panoramos iš Vilniaus apžvalgos taškų
- 04 – Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos aspektu (aut. V. B , 2021 m)
- 05 – Planavimo organizatoriaus pritarimas detaliojo plano koncepcijai
- 06 – Planavimo organizatoriaus sprendimas dėl SPAV
- 07 – Pažyma apie archeologinę situaciją (aut. dr. L. G , 2020 m.)
- 08 – Triukšmo sklaidos vertinimas (Nomine Consult, UAB, 2021 m.)
- 09 – Želdynų būklės vertinimas
(aut. M. P , 2022 m; V. G , 2021 m.; S. D 2021 m.)

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-2	40

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija - apie 3,90 ha ploto teritorija, apimanti žemės sklypus Sodų g. 22 (k/Nr. 0101/0057:33, 0101/0056:132, 0101/0057:35), sklypą Geležinkelio g. 15 (k/Nr. 0101/0057:47) ir gretimą teritoriją ties Šv. Stepono ir Geležinkelio, Sodų, Šv. Stepono ir Šopeno gatvėmis.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2020 m. liepos 27 d. įsakymas Nr. A30-2016/20 „Dėl leidimo keisti teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinius kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis inicijavimo pagrindu“, planavimo darbų programa, 2020 m. rugsėjo 16 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-52/20.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, į. k 181626536, www.vilnius.lt, savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatoriai - UAB
UAB „,

ir

Planavimo uždaviniai - pakeisti detaliojo plano sprendinius įgyvendinant Vilniaus autobusų stoties ir gretimos teritorijos modernizavimą, nustatyti kompleksinius autobusų ir geležinkelio stočių, viešojo transporto susisiekimo infrastruktūros plėtros sprendinius, nustatyti gatvės raudonųjų linijų ribas, numatyti bendrojo naudojimo teritorijos naudojimo būdo teritoriją miesto želdynams įrengti, nustatyti viešo intereso teritorijų poreikius, pakeisti detaliuoju planu numatytas ir nustatyti reikalingas planuojamos teritorijos sklypų ribas ir naudojimo būdus komercinės paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir (ar) inžinerinės infrastruktūros objektų statybai, nustatyti galimą užstatymo aukštingumą, intensyvumą bei kitus pagrindinius naudojimo reikalavimus, nepažeidžiant bendrojo plano sprendinių.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti Sodų gatvės jungtį su aplinkinių gatvių tinklu, nustatyti buvusio J. Strumilos sodų vietoje viešosios erdvės teritorijos ribas ir naudojimo būdą ir užtikrinti patekimą iš Šopeno, Šv. Stepono ir Sodų gatvių bei numatyti tam reikalingus servitutus, suformuoti pėsčiųjų, neįgaliųjų ir dviračių judėjimo ryšius tarp Senamiesčio, Naujamiesčio ir Naujininkų seniūnijų.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiekimo komunikacijų išdėstymas, servitutų poreikis, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2020-10-15 sąlygos Nr. REG156481;
2. VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento 2020-10-15 sąlygos Nr. REG156430;
3. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020-10-15 sąlygos Nr. REG156437, Nr. 49PL-20-(14.49.95);
4. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2020-10-15 sąlygos Nr. REG156469;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-10-06 sąlygos Nr. REG155501;
6. Aplinkos apsaugos agentūros 2020-10-12 sąlygos Nr. REG155946;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-10-05 sąlygos Nr. REG155372;
8. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2020-11-13 sąlygos Nr. REG159669;
9. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2020-10-04 sąlygos Nr. REG155285;
10. AB „Vilniaus vandenys“ 2020-10-09 sąlygos Nr. REG155851;

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-3	Lapų 40
DP				

11. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2020-10-12 sąlygos Nr. REG155943, Nr. 20013D;
12. UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2020-10-05 sąlygos Nr. REG155298;
13. Telia Lietuva, AB, 2020-10-02 sąlygos Nr. REG155180;
14. UAB „Grinda“ 2020-10-13 sąlygos Nr. REG156183.

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-20-374.

Esamos būklės vertinimas – tekstiniai dokumentai, brėžinys su planuojamos teritorijos gretimybėmis – pateiktas 2020-12-03 TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG161668.

Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelio gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių keitimo koncepcijos ir SPAV atrankos galutinės išvados dokumentai TPDRIS sistemoje – Nr. REG187640.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai konkretizuoja teritorijos vystymo kryptis, apibrėžtas bendraisiais teritorijos sprendiniais (koncepcija), patvirtintais Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 30-1668/21 „Dėl pritarimo teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelio gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių keitimo kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis inicijavimo pagrindu koncepcijai“.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2001 m. liepos 27 d. įsakymu Nr. A30-2016/20, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, siekiant pakeisti detaliojo plano sprendinius įgyvendinant Vilniaus autobusų stoties ir gretimos teritorijos modernizavimą, nustatyti kompleksinius autobusų ir geležinkelio stočių, viešojo transporto susisiekimo infrastruktūros plėtros sprendinius, nustatyti gatvės raudonųjų linijų ribas, numatyti bendrojo naudojimo teritorijos naudojimo būdo teritoriją miesto želdynams įrengti, nustatyti viešo intereso teritorijų poreikius, pakeisti detaliuoju planu numatytas ir nustatyti reikalingas planuojamos teritorijos sklypų ribas ir naudojimo būdus komercinės paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų, susisiekimo ir (ar) inžinerinės infrastruktūros objektų statybai, nustatyti galimą užstatymo aukštingumą, intensyvumą bei kitus pagrindinius naudojimo reikalavimus nepažeidžiant bendrojo plano sprendinių, *žr. projekto grafinę dalį.*

Teritorija T01.1 (plotas – 30839 m²)

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 8431 m². Sklypą sudaro reglamentinėmis ribomis nurodytos sklypo dalys: Nr. 1.1, kurios plotas - 6529 m², ir Nr. 1.2, kurios plotas – 1902 m².

Teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane, reg. Nr. T00056038, nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 prioritetinis - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), kitas galimas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1: zonoje 1A - nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės - ≤ 25 m, ≤ 7 a, maks. absol. alt. ≤ 165,30 m. - formuojamas tūrinis akcentas (dominantė), kurio užstatymo plotas neturi viršyti 20 % planuojamoje teritorijoje projektuojamo

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-4	Lapų 40
DP				

užstatymo ploto; zonoje 1B stoginių ir pavėsinių įrengimui - nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės - ≤ 5 m, ≤ 1 a, maks. absol. alt. $\leq 145,30$ m.;

susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje Nr. 1.2 galimas stoginių, pavėsinių įrengimas: nuo esamo žemės paviršiaus vid. altitudės - ≤ 5 m, ≤ 1 a, maks. absol. alt. $\leq 145,30$ m.

užstatymo tankis – ≤ 68 %. Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: komercinės paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje Nr. 1.1 užstatymo tankis - ≤ 80 %, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje Nr. 1.2 stoginių, pavėsinių įrengimui – 28 %.

užstatymo intensyvumas – $\leq 1,9$. Užstatymo intensyvumo rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2: komercinės paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje Nr. 1.1 užstatymo intensyvumas - $\leq 2,5$, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje Nr. 1.2 pastatų statyba neplanuojama.

Užstatymo tipas - perimetrinis užstatymas (pr).

Statinių paskirtys: sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 komercinės paskirties objektų teritorijoje - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai; kitos paskirties inžineriniai statiniai (stoginės, pavėsinės); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų aptarnavimo objektų teritorijoje – negyvenamieji transporto paskirties pastatai; kitos paskirties inžineriniai statiniai (stoginės, pavėsinės); sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 - inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai (stoginės, pavėsinės)).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 komercinės paskirties objektų teritorijoje ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje - ≥ 20 % nuo sklypo dalies ploto (išsamiau žr. skyrių 5. Aplinkos apsauga); sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 – 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 8221 m².

Teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane, reg. Nr. T00056038, nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: prioritetinis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), kiti galimi - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: zonoje 2A: nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ≤ 20 m, ≤ 6 a, maks. absol. alt. $\leq 160,30$ m; zonoje 2B: nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės $\leq 8,5$ m, ≤ 2 a, maks. absol. alt. $\leq 141,79$ m;

užstatymo tankis – ≤ 65 %;

užstatymo intensyvumas – $\leq 1,6$.

Užstatymo tipas - perimetrinis užstatymas (pr)

Statinių paskirtys: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje - gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; komercinės paskirties objektų teritorijoje - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai; visuomeninės paskirties teritorijoje – negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje - ≥ 40 %, komercinės paskirties objektų teritorijoje - ≥ 20 %, visuomeninės paskirties teritorijoje - ≥ 25 % (išsamiau žr. skyrių 5. Aplinkos apsauga).

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Servitutai: Nr. S1, Nr. S2 ir Nr. S3 (tarnaujantys, 202) – suteikia teisę naudotis pėsčiųjų taku, atitinkamai 207 m², 237 m² ir 46 m² ploto sklypo dalyse.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-5	Lapų 40
DP				

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**Sklypo plotas** - 1970 m²**Teritorijos naudojimo tipas** - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.**Žemės sklypo naudojimo būdas** - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).**Užstatymo reglamentai:****pastatų aukštis:** nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ≤ 20 m, ≤ 6 a., maks. absol. alt. $\leq 157,38$ m;**užstatymo tankis** - ≤ 60 %;**užstatymo intensyvumas** - $\leq 1,6$.**Užstatymo tipas** - perimetrinis užstatymas (pr).**Statinių paskirtys:** negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai.**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** - ≥ 25 % nuo sklypo ploto (nemažinant esamo, išsamiau žr. skyrių 5. Aplinkos apsauga).**Automobilių statymo reglamentas** – požeminis, antžeminis.**Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:****Sklypo plotas** - 1005 m²**Teritorijos naudojimo tipas** - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.**Žemės sklypo naudojimo būdai:** prioritetinis - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); kiti galimi - visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K).**Užstatymo reglamentai:****pastatų aukštis:** nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ≤ 10 m, ≤ 3 a. + mansarda, maks. absol. alt. $\leq 154,67$ m;**užstatymo tankis** - ≤ 29 %;**užstatymo intensyvumas** - $\leq 0,4$.**Užstatymo tipas** - kitas (vienbutis ir dvibutis užstatymas; vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.**Statinių paskirtys:** vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; visuomeninės paskirties teritorijoje – negyvenamieji administracinės, kultūros paskirties pastatai; komercinės paskirties objektų teritorijoje – negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:** vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, visuomeninės paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijoje - ≥ 30 % (išsamiau žr. skyrių 5. Aplinkos apsauga).**Automobilių statymo reglamentas** – antžeminis.**Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:****Sklypo plotas** - 6097 m²**Teritorijos naudojimo tipas** - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita.**Žemės sklypo naudojimo būdai:** prioritetinis - atskirųjų želdynų teritorijos (E); kitas galimas - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B).**Statinių paskirtys:** inžineriniai statiniai viešosios erdvės (skvero) įrengimui.**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:** bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje - ≥ 15 %.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-6	40

Servitutas Nr. S4 (tarnaujantis, 215, 222) – suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 309 m² ploto žemės sklypo dalyje.

Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 3597 m²

Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

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

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - $\geq 10\%$ nuo sklypo ploto (susiėkimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Sklypui Nr. 7 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 688 m²

Teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: prioritetinis - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B); kitas galimas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Statinių paskirtys: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje - inžineriniai statiniai (urbanizuotos teritorijos viešosios erdvės įrengimui); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje - inžineriniai statiniai (susiėkimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje - $\geq 20\%$, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje - $\geq 10\%$ nuo sklypo ploto (susiėkimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Sklypui Nr. 8 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 266 m²

Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

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

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

Sklypui Nr. 9 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 565 m²

Teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-7	40

Žemės sklypo naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Užstatymo rodikliai (stoginių, pavėsinių įrengimui):

statinių aukštis: nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ≤ 5 m, ≤ 1 a, maks. absol. alt. $\leq 145,30$ m;

užstatymo tankis – ≤ 26 %.

Užstatymo tipas - perimetrinis užstatymas (pr)

Servitutas Nr. S5 (tarnaujantis, 205) – suteikia teisę statyti inžinerinius statinius, skirtus autobusų stoties veiklai, juos prižiūrėti ir naudoti; viešpataujantis sklypas - Nr. 1.; plotas – 141 m².

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

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

Teritorija T01.2 (plotas – 305 m²)

Teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausias – 60 m², didžiausias – 305 m².

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); rekreacinės teritorijos (R); bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (B); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Užstatymo reglamentai:

pastatų aukštis: nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ≤ 10 m, ≤ 2 a., maks. absol. alt. $\leq 147,03$ m;

užstatymo tankis - ≤ 80 %;

užstatymo intensyvumas - ≤ 2 .

Užstatymo tipas - perimetrinis užstatymas (pr).

Statinių paskirtys: visuomeninės paskirties teritorijoje - negyvenamieji kultūros, mokslo paskirties pastatai; komercinės paskirties objektų teritorijoje – negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai; rekreacinėje teritorijoje – negyvenamieji poilsio paskirties pastatai; bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje – inžineriniai statiniai viešosios erdvės įrengimui; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje - inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti inžineriniai statiniai).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: visuomeninės paskirties teritorijoje – $\geq 25\%$, komercinės paskirties objektų teritorijoje - $\geq 20\%$, rekreacinėje teritorijoje - $\geq 40\%$, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoje - ≥ 15 %, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje - 0 % (susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais).

Teritorija T02.1 (plotas – 3433 m²)

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija (TK) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausias – 400 m², didžiausias – 3443 m².

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

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

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-8	40

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

Teritorija T02.2 (plotas – 4187 m²)

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija (TK) - atitinka Bendrajame plane nustatyto rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo intensyvumo teritorijų reglamentavimą.

Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausias – 400 m², didžiausias – 4186 m².

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

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

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

Statiniai sklypuose išdėstomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus „Sklypo tvarkymo reikalavimai“ ir 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo projektuojamų pastatų iki sklypo ribų, rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi pagal 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 priedo reikalavimus.

Techninio projekto etape, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir tūrių parametrus sklype Nr. 2, būtina įvertinti/ atsižvelgti į gretimų sklypų prie Šv. Stepono g. statinių aukštingumą. Detaliojo plano sprendiniais planuojamas užstatymas atitraukiamas normatyviniu atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos ir esamo pastato Šv. Stepono g. 38, nustatoma skirtingų aukščių reglamentinė riba; žr. pagrindinį brėžinį ir reglamentų vizualizavimą prieduose.

Požeminis užstatymas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.02:2004 3 priedo, STR 2.02.01:2004 X skirsnio, STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais ir taikomųjų archeologinių tyrimų išvadomis.

Sklypo Nr. 1 dalyje, pažymėtoje „viešojo erdvė“ antžeminių pastatų statyba neplanuojama, įrengiama atvira viešojo erdvė, kuri gali būti naudojama maitinimo ar kitokių paslaugų teikimui; numatoma galimybė prie peronų įrengti stogines, pavėsines.

Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 2 numatomos vaikų žaidimo aikštelės vieta ir parametrai konkretizuojami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais išformuojami planuojamos teritorijos pietrytinėje dalyje esantys kitos paskirties žemės sklypai kadastro Nr. 0101/0057:35 ir Geležinkelio g. 15, kadastro Nr. 0101/0057:47. Išformuojant esamą sklypą kadastro Nr. 0101/0057:47 ir siūlant paimti visuomenės poreikiams esamą statinį – prekybos paviljoną, u. Nr. 1099-8007-1012, siekiama sudaryti galimybę įrengti papildomus Geležinkelio gatvės elementus – pravažiavimus, pėsčiųjų ir dviračių takus, optimizuojant transporto ir pėsčiųjų srautus stoties aikštės mazge.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis **Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2020-10-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG156481:**

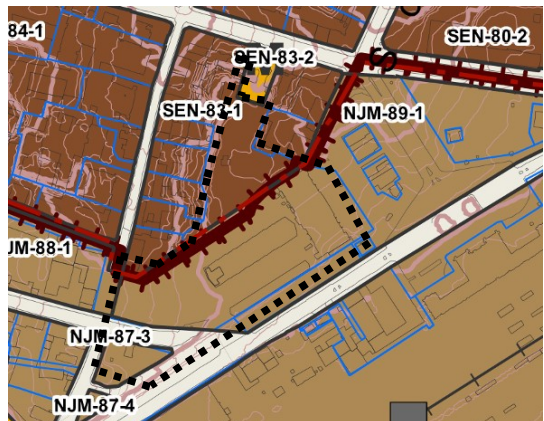
- punkto Nr. 1 reikalavimais: planuojami sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje išskeltus tikslus ir uždavinius, tenkina nustatytus reikalavimus; neprieštarauja teritorijoje

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai		AR-9	40

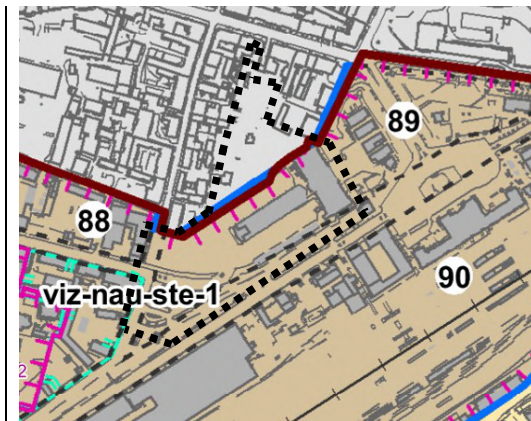
galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, bendrojo plano ir saugomų kultūros paveldo vietovių ir apsaugos zonos reglamentams. Planuojamos teritorijos urbanizacijos raida ir gretimų esamas ir planuojamas užstatymas detaliai išnagrinėtas Esamos būklės etapo aiškinamajame rašte (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai*, REG171384, 2020-12-03). Bendrieji teritorijos sutvarkymo sprendiniai suformuoti detaliojo plano koncepcijoje, kuriai pritarta 2021-06-23 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos sprendimu Nr. 30-1668/21 (žr. *prieduose ir TPDRIS, Parengtos koncepcijos, SPAV ataskaita*, REG187640, 2021-08-03).

Planuojami užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis planavimo sąlygų išdavimo metu galiojusiu **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu iki 2015 m. (reg. Nr. T00056038)**. Nagrinėjamos teritorijos šiaurinė dalis patenka teritorija patenka į zoną PR 1 - *Vilniaus istorinis centras - senamiestis*; zonoje vyrauja mišrios senamiesčio teritorijos, kurioms keliami ypatingi apsaugos reikalavimai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla; užstatymo reglamentai nenustatyti, Senamiesčio teritorijose veikla reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais. Pietinė dalis patenka į BP zoną „*rajonų centrus ir kitas mišrias didelio užstatymo intensyvumo teritorijas*“; tai - mišrios didelio tankio kitų daugiavfunkcinių centrų teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Bendroju planu nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypams - $\leq 1,6$, negyvenamosios paskirties - $\leq 3,0$; maksimalus užstatymo aukštis - iki 35 m.

Parengti DP sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams (reg. Nr. T00056038) ir keitimo sprendiniams (reg. Nr. T00086338), kuriuose planuojama teritorija apima **pagrindinio centro** ir **miesto dalies centro** funkcines zonas (SEN-83-1 ir NJM-89-1, NJM-87-3, NJM-87-4, žr. 1 pav.).



1 pav. BP Pagrindinio brėžinio (Senamiesčio, Naujamiesčio, Šnipiškių, Žvėryno seniūnijos) fragmentas



2 pav. Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemas fragmentas

Bendrojo plano keitimo (reg. Nr. T00086338) sprendiniais nustatyti leistini žemės naudojimo būdai: *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2), komercinės paskirties objektų (K), visuomeninės paskirties (V), rekreacinių (R), bendro naudojimo (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių (I2), atskirųjų želdynų (E)*. Vyraujantis aukštų skaičius Senamiesčio dalyje (funkcinėje zonoje SEN-83-1) nereglamentuotas, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 23 m; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80 %, užstatymo intensyvumo rodiklis - 4,0; galimas *kitas* užstatymo tipas. Naujamiesčio teritorijos dalyje (funkcinėse zonose NJM-89-1, NJM-87-3, NJM-87-4) nustatytas vyraujantis aukštų skaičius - 6 a, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 30 m; reglamentuotas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80 %, užstatymo intensyvumo rodiklis - 2,5; galimi užstatymo tipai - perimetrinis reguliarus uždaro tipo (pr_u) ir nepilnai uždari (pr_a) kvartalai.

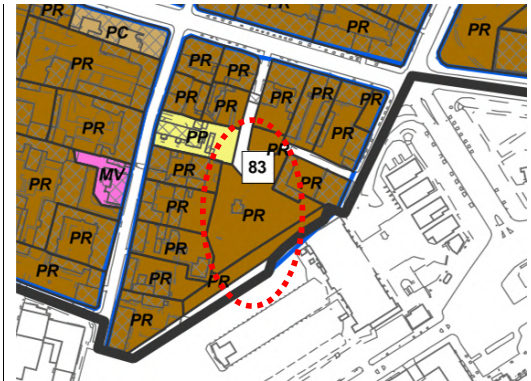
Pagal BP nekilnojamojo kultūros paveldo sprendinių dalį, į planuojamą teritoriją patenkančioje Senamiesčio teritorijoje galima reglamentuota nauja statyba, pritaikymo darbai, nepažeidžiant nustatyto valdos užstatymo morfologinio tipo parametrų (žr. 3 pav.); kvartalo

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-10	40

centrinei erdvei nustatytas galimas perimetrinis reguliarus (PR) užstatymo morfotipas (žr. 4 pav.), pastatų aukštis – 23 m., užstatymo tankis – 80%. Naujamiesčio teritorijos dalis priskirta Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos viz-nau-ste-1 (žr. 2 pav.), kurioje galimas „foninis“ užstatymo aukštis - 25 m, didžiausias galimas aukštis iki 20% teritorijos ploto - 30 m.



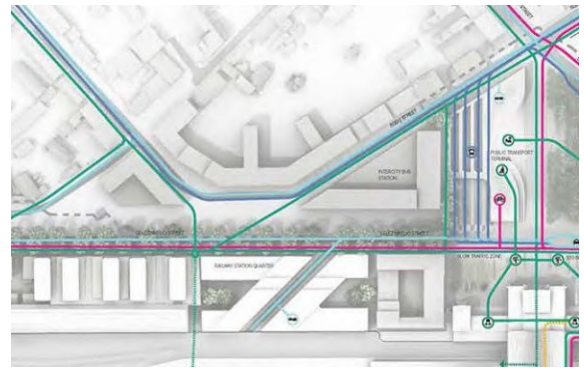
3 pav. Vilniaus senamiesčio teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetinių tvarkymo reglamentų schemas fragmentas



4 pav. Vilniaus senamiesčio užstatymo tipų (morfotipų) schemas fragmentas

- punkto Nr. 2 reikalavimais: planavimo sprendiniai sukuria sąlygas atnaujinti ir modernizuoti autobusų stoties mazgą, integruojant į geležinkelio stoties atnaujinimą ir modernizavimą – Detalusis planas parengtas atsižvelgiant į gretimose teritorijose galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ir rengiamų, suderintų techninių projektų sprendinius, autobusų ir geležinkelio stočių bei jų gretimų teritorijų sprendinius (išsamiau žr. 2. *Transportiniai sprendiniai*).

- punkto Nr. 3 reikalavimais: kuriamas Vilniaus miesto tarptautinio ir tarpmiestinio transporto mazgas, derinant sprendinius su gretimybėse galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais (išsamiau žr. 2. *Transportiniai sprendiniai*) ir Vilniaus stoties aikštės architektūrinio konkurso rezultatais, miesto autobusų susisiekimo transporto terminalo sprendiniais, kurie bus konkretizuojami atskiru projektu.



5 pav. „Green Connect“ architektūrinė vizija, aut. „Zaha Hadid Architects“

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto centrinio transporto mazgo dalis, todėl sprendiniai realizuojami siekiant subalansuotą išvystymo tikslų: pertvarkyta Vilniaus autobusų stoties teritorija, atkuriant istorinę Sodų gatvės trasą ir užbaigiant Senamiesčio 83 kvartalo urbanistinės struktūros formavimą, Geležinkelio gatvės dalies jungties su Vilniaus autobusų stoties teritorija akcentavimas, bei sudarytos sąlygos buv. J. Strumilos sodo teritorijos sutvarkymui. Detalioju planu formuojamos susisiekimo ir pėsčiųjų jungtys, integruojant galiojančio „Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detaliojo plano“ (reg. Nr. T00088598) sprendinius, bei atsižvelgiant į tarptautinio architektūrinio konkurso Vilniaus geležinkelio stoties komplekso, stoties aikštės ir aplinkinės teritorijos pertvarkymo idėją (žr. 5 pav.); stoties aikštė ir viešojo transporto terminalo sprendiniai rengiami atskiru projektu.

- punkto Nr. 4 reikalavimais: planavimo sprendiniai parengti įvertinus atliktų dendrologinių ir paveldosauginių analizų išvadas, teritorijos statusą bei miesto poreikius užtikrinančius funkcinius

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-11	40

ir kompozicinius ryšius su gretimybėmis. Formuojama centrinei miesto daliai būdinga užstatymo struktūra ir viešųjų erdvių sistema, nustatomos pagal funkcinius poreikius būtinos racionalaus naudojimo sklypų ribos ir servitutai. Autobusų stoties teritorija transformuojama/ humanizuojama formuojant gyvenamąją, visuomeninę (stoties, administracinę, prekybos ir paslaugų) ir viešąsias erdves, numatant funkcinius ir kompozicinius pėsčiųjų ryšius, jungiančius Geležinkelio stotį su Sodų, Šv. Stepono gatvėmis ir Strumilos sodu.

Esant viešajam interesui, siekiant užtikrinti optimalius su kontekstu susisiekimo infrastruktūros sprendinius, išformuojamos prekybinių patalpų statinio Geležinkelio g. 15 sklypo ribos, pertvarkant transportinę stoties aikštės jungtį su Geležinkelio gatve.

- punkto Nr. 5 reikalavimais: planavimo sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su kitomis viešojo transporto rūšis tiekiančių paslaugų objektų teritorijomis (geležinkelių ir viešojo miesto), išnagrinėti tarp miestinio ir miesto viešojo transporto judėjimo srutai, formuojant Sodų ir Geležinkelių gatvių raudonąsias linijas, pėsčiųjų ir dviračių judumo skatinimui suplanuoti atitinkami takai, užtikrinti integruoti susisiekimo infrastruktūros sprendiniai su aplinkiniais Senamiesčio, Naujamiesčio ir Naujininkų rajonais.

- punkto Nr. 6 reikalavimais: detaliojo plano sprendinių poveikis planuojamai teritorijai ir jos gretimybėms, miestovaizdžiui įvertintas atliekant strateginį sprendinių poveikio vertinimą nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos aspektu (aut. V. B. , NKVA atest. Nr. 0605; žr. priedą Nr. 03): išanalizuoti teritorijos atkuriamo urbanistinio audinio struktūros ir aukštingumo rodikliai, poveikis vertingoms miesto panoramoms (nuo Šeškinės šlaitų, Vilniaus miesto savivaldybės pastato 20-o aukšto terasos, Šv. Jonų bažnyčios varpinės ir Gedimino kalno). Vertinimu nustatyta, kad nauji statiniai harmoningai papildo daugiaplanę miesto struktūrą, nedarys neigiamos įtakos saugomam erdvės charakteriui ir saugomų objektų apžvelgiamumui (žr. virtualias panoramas iš aktualių Vilniaus apžvalgos taškų), rekomenduojama prie aikštės formuoti hierarchinio tipo užstatymą - sukurti naują vietovės formantę, o ne foninio užstatymo papildymą, įvertinant tai, kad Naujamiesčiui būdingos formantės kvartalo kampuose.

Planuojamu Vilniaus autobusų stoties sklypo ir aplinkinės teritorijos pertvarkymu Vilniaus Senamiesčio ir Naujamiesčio sandūroje kuriama daugiafunkcinė šiuolaikiška erdvinė struktūra, kartu artima tiek Senamiesčiui, tiek Naujamiesčiui: atkuriamas buvusios Sodų gatvės jungtis su Panerių gatve ir 83-čio kvartalo struktūra, planuojamas želdynas kvartalo viduje, atitraukiant užstatymą ir saugant esamus medžius, kuriamos viešos ir privačios erdvės, stiprinami funkciniai ryšiai su geležinkelio stotimi ir aplinkinėmis teritorijomis, numatoma architektūrinio akcento ties stoties aikšte galimybė. Prognozuojama, kad planuojami sprendiniai turės ilgalaikį teigiamą poveikį miestovaizdžiui, teritorijos funkciniai ir erdviniai struktūrai bei miesto socialinei ir ekonominei raidai.

Detaliojo plano sprendinių sklype Nr. 1 realizavimui privalomas architektūrinis konkursas, vadovaujantis konkursų rengimo tvarką reglamentuojančiais teisės aktais; siekiant reglamentuoti architektūros srities visuomeninius santykius, išsaugoti sukurtą ir kurti tinkamos kokybės su teritorijos savitumu ir kultūra darnią, viešuosius interesus atspindinčią, išliekamąją vertę turinčią aplinką.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

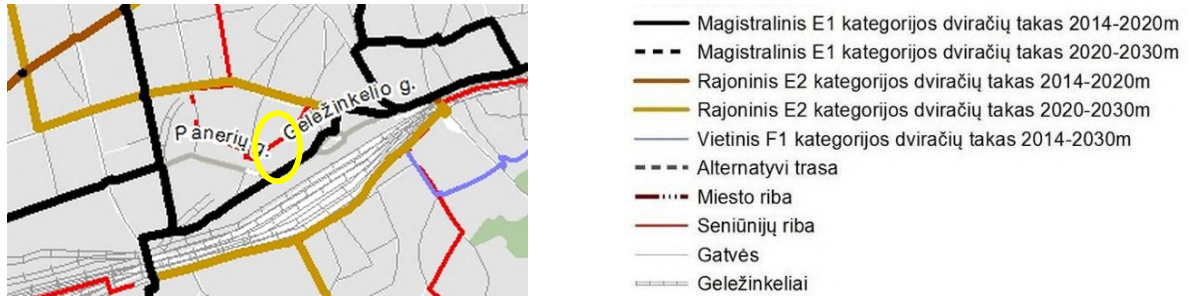
Vadovaujantis VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento 2020-10-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG156430 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Grafiškai planavimo sprendiniai pateikiami Eismo organizavimo plane, (PDV V. K.) ir Pagrindiniame brėžinyje.

1) Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr.1-1856 sprendiniais ir Bendrojo plano keitimo sprendiniams (reg. Nr. T00086338) bei tęsiant partvirtintų koncepcijų ir programų sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniuose integruoti gretimose teritorijose galiojančio teritorijų planavimo dokumento ir rengiamų ir suderintų techninių projektų transportiniai sprendiniai:

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-12	40

- „Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas“, reg. Nr. T00088598, rengėjas SJ „Vilniaus planas“, PV N. S ().
- „Šv. Stepono skvero ir Šv. Stepono g. nuo Šopeno g. iki Geležinkelio ir Algirdo sankryžos rekonstravimo projektas“ (rengėjas - SJ „Vilniaus planas“, PV V. B ().
- „Geležinkelio gatvės nuo Švitrigailos g. iki stoties aikštės Vilniaus m. rekonstravimo projektas“ (rengėjas - SJ „Vilniaus planas“, PV V. K (). Projektu konkretizuojami dviračių takų tinklo plėtros specialiajame plane suplanuoto magistralinio E1 kategorijos dviračių tako sprendiniai (žr. 6 pav.).



6 pav. Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano brėžinys Nr. 4

2) Planuojamos ir esamos eismo jungtys susietos su teritoriją ribojančiomis Sodų, Šv. Stepono, Geležinkelio ir V. Šopeno gatvėmis:

- Detaliojo plano sprendiniais atkuriamą istorinę **Sodų gatvės** trasa, sujungianti esamas Sodų ir Panerių gatves; gatvei formuojamas atskiras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas Nr. 6. Pertvarkomos Geležinkelio gatvės raudonosios linijos, numatant galimybę perkelti Vilniaus Autobusų stoties veiklą toliau nuo gyvenamųjų teritorijų, bet arčiau prie kitų susisiekimo objektų (geležinkelių stoties ir miesto autobusų terminalo).

Sodų g. D kategorijos - pagalbinė gatvė, skirta srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų. Planuojamas 16,68 - 17,16 m pločio koridorius su 6,5 m pločio važiuojamąja dalimi, 2,0 m pločio laikino automobilių sustojimo vietomis, 1,5 - 2,0 m pločio pėsčiųjų ir 3 m pločio dviračių taku ir želdiniais; numatomos viešojo transporto sustojimo vietos. Gatvės elementų sprendiniai konkretizuojami techninio projekto etape.

Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamos požeminės automobilių saugyklos su įvažiavimais/išvažiavimais į/iš Sodų gatvės.

Į planuojamą J. Strumilos sodo sklypą Nr. 5 ir formuojamą esamam pastatui Sodų g. 25 sklypą Nr. 4 įvažiuojama iš Sodų gatvės, per žemės sklype Sodų g. 23, k/Nr. 0101/0057:253, esamą pravažiavimą - įregistruotą 5 m pločio servitutą (tarnaujantis, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku). Sklype Nr. 5 formuojamas 4 m pločio kelio servitutas Nr. S4 (tarnaujantis), skirtas per Strumilos sodo viešąją erdvę privažiuoti iki sklypo Nr. 4 bei įvažiuoti į V. Šopeno g. 8 sklypo kiemą.

- **Šv. Stepono g. D kategorijos** - pagalbinė gatvė; sprendiniai suplanuoti vadovaujantis „Šv. Stepono skvero ir Šv. Stepono g. nuo Šopeno g. iki Geležinkelio ir Algirdo sankryžos rekonstravimo projekto“, kuriuo esama 3-jų eismo juostų gatvė siaurinama iki vienos vienpusės eismo juostos, prioritetą teikiant pėstiesiems ir dviratininkams. Detaliojo plano sprendiniais gatvės atkarpoje, esančioje tarp Panerių ir Punsko g., nustatomos 18,44 - 19,23 m pločio gatvės raudonosios linijos, sutampančios su esamų registruotų žemės sklypų ribomis, planuojamas pėsčiųjų bemotorių transporto priemonių eismas, 3,0 m pločio dviejų kryptų dviračių takas. Paliekamas esamas įvažiavimas/išvažiavimas į/iš planuojamo sklypo Nr. 3 (Sodų g. 22, k/Nr. 0101/0056: 132) ir pravažiavimas į sklypą Šv. Stepono g. 44 (k/Nr. 0101/0056:43).

- **Geležinkelio g. C kategorijos** miesto funkcinė ir kompozicinė ašis. Detaliuoju planu keičiamos gatvės raudonosios linijos, optimizuojant transporto koridorių iki 29-35 m pločio, prie Geležinkelio gatvės formuojant bendro naudojimo sklypą Nr. 7, numatant Vilniaus autobusų stoties autobusų peronų aikšteles sklype Nr. 1. Įvažiavimas ir išvažiavimas į/iš peronų aikštelės

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-13	Lapų 40
DP				

planuojamas gatvės dubliu - jungtimi su Geležinkelio gatve. Planuojama 7,0 - 9,7 m pločio Geležinkelio gatvės važiuojamoji dalis ir kt. gatvės elementai, žr. *grafinę dalį*.

Geležinkelio gatvės pietinės pusės sprendiniai parengti atskiru detaliuoju planu (reg. Nr. T00088598), kuriuo naikinama esama žiedinė sankryža su Stoties gatve; pietinėje gatvės pusėje numatomas dviračių takas; potencialiuose pėsčiųjų (keleivių) judėjimo vietose (ties stočių pastatais ir autobusų/ geležinkelio terminalais) naudojamos eismą lėtinančios priemonės, prioritetą teikiant pėsčiajam ir/ ar bemotoriam transportui.

- **V. Šopeno g. B kategorijos** aptarnaujanti gatvė, raudonosios linijos ir parametrai nekeičiami. Kvartalo vidinei jungčiai su V. Šopeno g. formuojama teritorija Nr. T01.2, siūlant sustiprinti pėsčiųjų ryšius su Strumilos sodu – atskiru techniniu projektu įrengti praėjimą.

Automobilių parkavimui sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 planuojamos požeminės saugyklos, vidiniuose kiemuose numatant laikino sustojimo aikšteles ir specialiojo transporto privažiavimus prie pastatų. Įvažiavimai/ išvažiavimai į/iš požeminių saugyklų planuojami iš Sodų ir Šv. Stepono gatvių. Sodų gatvės koridoriuje ir sklype Nr. 4 numatomos antžeminės automobilių stovėjimo vietos. Įvažiavimų/ išvažiavimų į/iš požemines saugyklas vietos bus konkretizuojamos techniniuose projektuose, išlaikant reglamentuotus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p. bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Gatvių techniniai sprendiniai, transporto ir pėsčiųjų-dviratininkų eismo organizavimas yra rekomendacinio pobūdžio bei skirti gatvių raudonųjų linijų pločio nustatymui ir tolimesnėse projektavimo stadijoje sprendiniai, skaičiavimai ir modeliavimas turi būti tikslinami, atsižvelgiant į detalaus plano „Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas“ (reg. Nr. T00088598) sprendinius bei preliminarai jame planuojamų parkavimo vietų skaičių. Sprendiniai gali būti keičiami gatvių raudonųjų linijų zonos ribose. Gatvių techniniai parametrai ir eismo saugumo priemonės planuojamoje Sodų gatvėje, rekonstruojamoje Geležinkelių gatvėje ir gatvės dublyje numatomos atskirų techninių projektų rengimo metu, pagal gautas prisijungimo ir susisiekimo objektų projektavimo sąlygas.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: teritorijoje ir su ja besiribojančiuose susisiekimo ir infrastruktūros koridoriuose nutiesti centralizuoti ryšių, gatvių apšvietimo ir elektros kabeliai, dujų, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai, šilumos tiekimo tinklai.

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamos teritorijos ribose esančių inžinerinių tinklų ir sklypo nekilnojamojo turto registro išrašė registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos techninio projekto etape, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius – TP etape bus gautos techninės prisijungimo sąlygos dėl inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Įvertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2020-10-04 sąlygų Nr. REG155285 reikalavimus, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių žemos įtampos požeminių elektros tinklų, sklype Nr. 2 stovinčios modulinės transformatorinės Nr. MT1636 ir vidutinio slėgio dujotiekio tinklų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėta teritorijoje esančios modulinės

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-14	Lapų 40
DP				

transformatorinės Nr. MT1636 apsaugos zona. Esamame autobusų stoties pastate integruota transformatorinė Nr. TR-769.

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

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

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2020-10-09 sąlygomis Nr. REG155851 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl teritorijoje esančių centralizuotos miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų sistemos tinklų; Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos Šv. Stepono, Sodų ir Geležinkelio gatvėse esančių magistralinių buitinių nuotekų tinklų d 400 mm – d 500 mm apsaugos zonos. Kitoje projektavimo studijoje (techninio projekto metu) bus konkretizuota pastatų tūrinė išraiška ir parametrai, sprendžiama dėl magistralinių tinklų, kurių apsaugos zonos patenka į planuojamo užstatymo zonas, iškėlimo ar perklojimo į kolektorius, gavus UAB „Vilniaus vandenys“ technines projektavimo sąlygas, todėl detalioju planu netikslinga formuoti servitutų esamiems tinklams. Kol esami tinklai neiškelti, apsaugos zonose galimas tik konsolinis užstatymas, išlaikant pagal LR specialiąsias žemės naudojimo sąlygas reglamentuotą ≥ 10 m atstumą nuo magistralinio tinklo iki naujai projektuojamo konsolinio užstatymo. Pastatų tūrinė išraiška ir parametrai bus nustatomi techninio projekto metu, sprendinius nustatyta tvarka derinant su UAB „Vilniaus vandenys“.

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d100 vandentiekio tinklų Šv. Stepono g. ir esamų d200 mm tinklų Geležinkelio g.; nuotekų nuleidimas galimas į esamus buitinių nuotekų tinklus ir esamą nuotekų kolektorių d600 mm Šv. Stepono g. ir esamus d400 mm nuotekų tinklus Geležinkelio g.

Planuojamos teritorijos ribose yra 4 gaisriniai hidrantai: 1) Šv. Stepono gatvėje Nr. 115, prijungtas prie d150 vandentiekio linijos; 2) Panerių gatvėje, ties įvažiavimu į Vilniaus autobusų stoties teritoriją, Nr. 164a, prijungtas prie d100 vandentiekio linijos; 3) Geležinkelio gatvėje Nr. 172, prijungtas prie d100 vandentiekio linijos; 4) Vilniaus autobusų stoties teritorijoje, sklype Sodų g. 22, k/Nr. 0101/0057:33, Nr. 84A, prijungtas prie d200 vandentiekio linijos (žr. Pagrindiniame brėžinyje).

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus. Techninio projekto etape, konkretizuojant sprendinius ir tikslinant energetinius poreikius, bus gautos inžinerinius tinklus eksploatuojančios organizacijos prisijungimo sąlygos esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui, kolektorių įrengimui ar iškėlimui, naujų įvadų įrengimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Būtina išsaugoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, patenkančius į darbų vykdymo zoną, esant poreikiui, atlikti esamų vandentiekio ir buitinių nuotekų šulinių, kamerų, taip pat gaisrinių hidrantų konstrukcinės dalies rekonstrukciją, pakeisti esamą aukštį (juo paaukštinant ar pažeminant) priklausomai nuo projektuojamų dangų paviršiaus pagal STR numatytus reikalavimus. Darbų metu užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimą esamiems vartotojams. Detalusis planas su inžinerinius tinklus eksploatuojančia įmone derinamas teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2020-10-13 sąlygomis Nr. REG156183, planuojamoje teritorijoje miesto centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Topografinio plano duomenimis (rengėjas UAB „Aropolis“; plano un. Nr. 13:20:8473), Panerių gatvės atkarpoje į rytus nuo Šv. Stepono g., yra magistralinis d 400 mm paviršinių nuotekų surinkimo tinklas. Pagrindiniame

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-15	40

brėžinyje pažymėta tinklo apsaugos zona, kuri patenka į žemės sklypo Nr. 3 (Sodų g. 22, k/Nr. 0101/0056:132) ribas; tinklo apsaugos zonoje leistinas tik konsolinis užstatymas, išlaikant pagal LR specialiąsias žemės naudojimo sąlygas reglamentuotą ≥ 10 m atstumą nuo magistralinio tinklo iki naujai projektuojamo konsolinio užstatymo. Pastatų tūrinė išraiška ir parametrai bus nustatomi techninio projekto metu, sprendinius nustatyta tvarka derinant su UAB „Grinda“.

Konkretūs paviršinių nuotekų ir drenažo vandens nuleidimo sprendiniai bus numatyti techniniame projekte, gavus prisijungimo sąlygas. Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švorių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2020-10-02 sąlygomis Nr. REG155180, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ perkėlimo sąlygos esamų tinklų rekonstravimui, iškėlimui iš planuojamų užstatymo zonų, naujų tinklų projektavimui. Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. IV-978 patvirtintomis "Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis".

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2020-10-05 sąlygomis Nr. REG155298, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai. Pagal gautas planavimo sąlygas gatvės apšvietimo tinklo prijungimas galimas prie esamų apšvietimo tinklo maitinimo punktų MP9005, MP1914, MP405 ir MP333, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas. Techninio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo sąlygos esamų tinklų rekonstravimui, iškėlimui iš planuojamų užstatymo zonų, naujų tinklų projektavimui ir įrengimui. Projektuojant gatvės apšvietimo tinklus būtina vadovautis 2016 m Lietuvos standartais LST EN 13201. Gatvės apšvietimo tinklai negali būti projektuojami privačių žemės sklypų ribose, šaligatvių/ pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje; projektuojant gatvių apšvietimą būtina įvertinti greta parengtus, vykdomus projektus

- Vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2020-10-12 sąlygomis Nr. REG155943/ Nr. 20013D, planuojama teritorija yra Centralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl rytinėje ir šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyse esamų šilumos tiekimo tinklų ir įvadų. Kol esamos šilumos tiekimo trasos nebus perkeltos, demontuotos ar patalpintos į kolektorių, galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus 12 skirsnio apribojimai. Techninio projekto etape, konkretizavus planuojamo užstatymo tūrinius ir planinius sprendimus bei energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl AB „Vilniaus šilumos tinklų“ prisijungimo sąlygų, bei sprendžiama dėl naujų tinklų projektavimo, esamų inžinerinių tinklų rekonstrukcijos ar iškėlimo poreikio.

4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA.

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2020-10-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG156469, įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai		AR-16	40

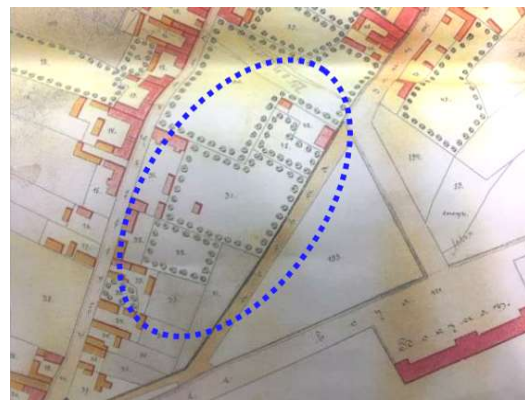
apsaugos įstatymo nuostatomis, remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis (kvr.kpd.lt); planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 1 skirsniu „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Esamos būklės vertinimo aiškinamajame rašte (TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG161668, 2020-12-03*) išnagrinėta istorinė-kartografinė medžiaga, planuojamos teritorijos urbanistinė raida, teritorijai galiojančių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų reglamentai ir apribojimai.

- punkto Nr. 1 ir Nr. 2 reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų atskirų kultūros paveldo teritorijų ir objektų, tačiau patenka į saugomų vietovių teritorijas: **Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) teritoriją, Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653), teritoriją ir Vilniaus senjo miesto vietos su priemiesčiais (u. k. 25504) archeologinę vietovę.**

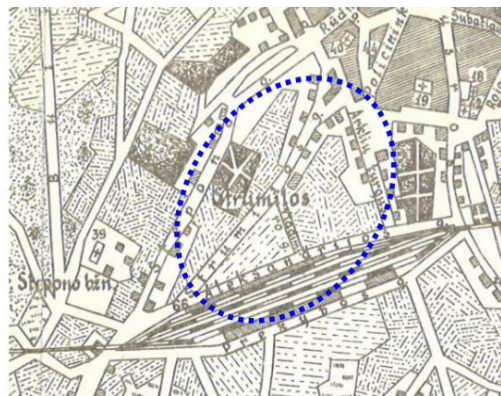
Planuojama teritorija XIX a. viduryje dalinai užėmė 5 posesijų teritoriją (žr. 8 ir 9 pav.). 1811 m. Juozapas Strumila pietinėje senamiesčio dalyje įkūrė botanikos sodą, kuris fragmentiškai išliko iki XX a. pradžios, todėl vėlesni aplinkinių gatvių pavadinimai susiję su buvusiu želdynu – Gėlių ir Sodų gatvės.



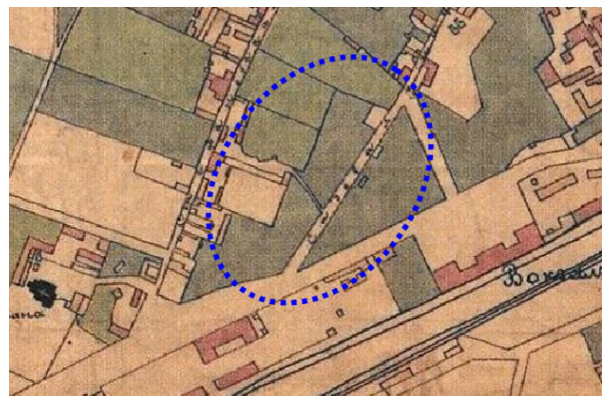
8 pav. XIX a II pusės plano fragmentas



9 pav. 1845-1859 m. plano fragmentas



10 pav. 1859 m H. Kirkoras „Pasivaikščiojimai po Vilnių ir jo apylinkes“



11 pav. 1865 m. Vilniaus m. plano fragmentas

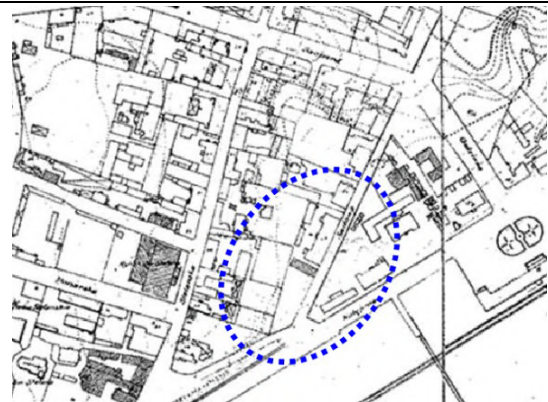
Pagal 1865 m. esamos būklės žemėlapi planuojamoje teritorijoje buvo vos kelios didelės valdos, kuriose užstatymas fiksuotas tik prie Šv. Stepono ir Geležinkelio gatvių. 1859 m plane H. Kirkoras J. Strumilos vardu vadino ir dab. Sodų gatvę (žr. 10 pav.).

XX a. pirmos pusės laikotarpiu sunyko sodas ir buvo išparceliuotos istorinės valdos, susmulkintos formuojant perimetrinio užstatymo daugiabučius.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-17	Lapų 40
DP				



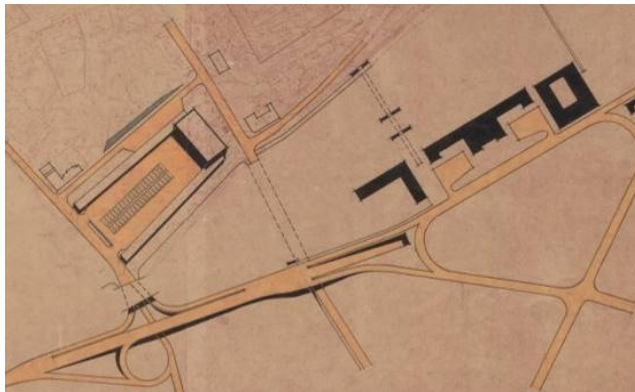
12 pav. 1933-1935 m plano fragmentas



13 pav. 1939 m. plano fragmentas

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų atskirų kultūros paveldo objektų arba statinių kompleksų; po Antrojo Pasaulinio karo „išvalytas“ buvęs senasis teritorijos užstatymas, 1974 m suformuota transporto infrastruktūros teritorija - „Vilniaus autobusų stotis“. Įvairiais istorijos laikotarpiais planuojamoje teritorijoje buvo skirtingos sklypų ribos, nebuvo suformuota ir neišliko vertingų statinių, tvorų ar gamtinių elementų bei erdvės atskyrimo formantų, todėl galima pažymėti, kad Vilniaus senamiesčio 83 kvartalo pietinės dalies urbanistinė struktūra neturi saugomų istorinių sklypų ribų, susiformavusių „iki 1940 m“. Centrinėje 83 kvartalo dalyje yra fragmentiškai išlikusi neužstatyta, atvira bendro naudojimo erdvė - želdynas - nuo XIX a. iki XX a. pr. buvusio J. Strumilos sodo dalis, yra istorinis teritorijos relikvas.

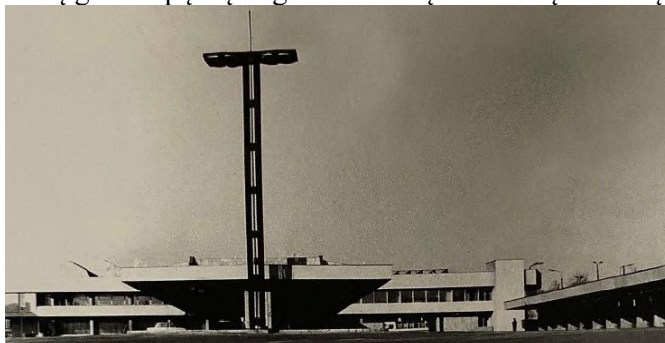
XX a. septintajame dešimtmetyje autobusų stotis nebetilpo Liepkalnio g. pradžioje ir architektų buvo sukurti keli urbanistinio sprendimo variantai; projekto autorius Vytautas Brėdikis buvo įsitikinęs dėl 9 a. dominantės, kaip aprašoma V. Brėdikio memuarų knygoje, bet aukštasis stoties korpusas nebuvo pastatytas.



14 pav. Autobusų stoties projekto variantas Nr. 3



Pokarinio modernizmo pastatas „Vilniaus autobusų stotis“ pastatyta 1974 m, panaikinant Sodų g. atkarpą ir įrengiant stambią asfaltuotą aukštelę su įvažiavimu iš Panerių gatvės:



15 pav. Autobusų stoties vaizdas iš peronų pusės



16 pav. Vaizdas į Geležinkelio g.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-18	Lapų 40
DP				

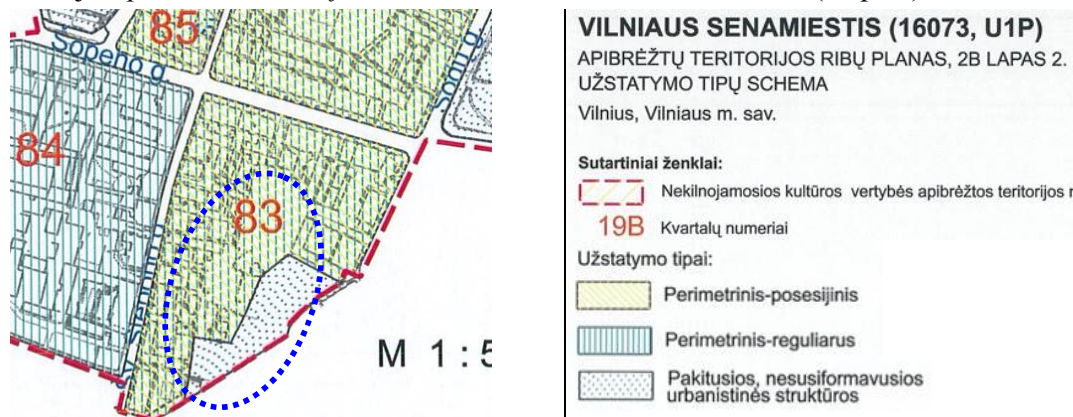


17 pav. Sodų g. 22 – pagrindinis fasadas 1980 m.



18 pav. Tarp miestinių autobusų peronų aikštelė

1.1. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis yra Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) teritorijoje, kvartale Nr. 83, „Rūdninkų - Aštriojo galo“ priemiestyje, III C zonoje. Šią planuojamos teritorijos dalį sudaro nedideli statiniai: fiziškai pažeistas, *vertingųjų savybių požymių turintis* pastatas Sodų g. 25, žr. 22 pav., ir menkavertis garažas V. Šopeno g. tarp pastatų Nr. 8 ir Nr. 10, kurį savo reikmėms naudoja Vilniaus „Varpo“ suaugusiųjų vidurinė mokykla. Teritorijoje neišliko vertingų urbanistinių struktūrų, bet Vilniaus Senamiesčio, u. k. 16073, nekilnojamojo kultūros vertinimo tarybos akto prieduose - užstatymo tipų schemoje TRP 2B - didžioji 83 kvartalo dalis priskirta *perimetriniam – posesijiniam; perimetriniam - reguliariam* užstatymo tipui, atvirais kiemais į centrinę kvartalo erdvę – bendro naudojimo želdyną, o neužstatyta J. Strumilos sodo teritorija – *pakitusios nesusiformavusios urbanistinės struktūros* žr. (19 pav.):



19 pav. Vilniaus senamiesčio užstatymo tipų schema TRP 2B- 2 lapas

Teritorijoje nėra registruota saugomų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ir saugomos vietovės elementų: tvorų, laiptų ir kt. inžinerinių objektų, nėra registruotų sklypų ribų, kurios liudytų apie susiformavusią istorinę posesijinę struktūrą. Teritorijoje fiksuotas „vertingųjų savybių požymių turintis“ pavienis objektas - gyvenamosios (dviejų butų) paskirties pastatas, adresu Sodų g. 25 (20, 22 pav.). Planuojamos teritorijos ribos šiaurėje siekia V. Šopeno gatvę, kurios pietinės dalies išsklotinė yra saugoma (21 pav.). Detaliojo plano sprendiniai neturi įtakos saugomai V. Šopeno gatvės išsklotinei.

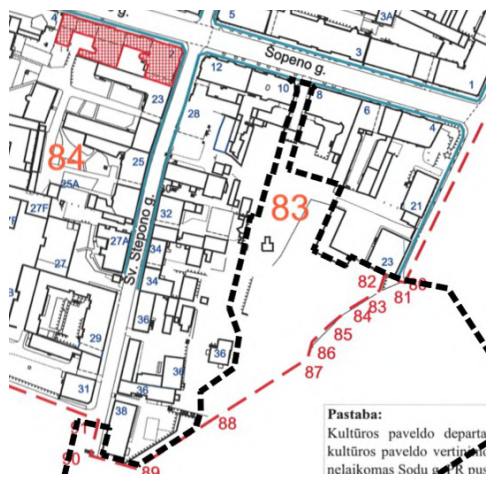
Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-19	Lapų 40
DP				



Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, apibrėžtos teritorijos ribos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, kuriems neapibrėžtos teritorijos ribos
 - Teritorijoje esantys, vertingų savybių požymių turintys objektai
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, kuriems apibrėžtos teritorijos ribos
 - Teritorijoje esantys kiti objektai
 - Suformuotų kadastrinių sklypų ribos
 - Kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statinys
- 66 Kvartalo numeris 2000 Unikalus numeris
90 Koordinatės numeris 5 Namų numeris

20 pav. Apibrėžtų teritorijos ribų plano (2018 m.), 20 lapo ištrauka



Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
 - Dominantės
 - Buvęs vertingas užstatymas
 - Gatvių išsklotinės
- 66 Kvartalo numeris
5 Namų numeris
99 Koordinatės numeris

Pastaba:
Kultūros paveldo departamentas nepripažįsta kultūros paveldo vertybės teritorijos ribų, netaikomas Sodų g. 25 sklypas

21 pav. Apibrėžtų teritorijos ribų plano (2018 m.), 20A lapo ištrauka



22 pav. Sodų g. 25 fiziškai pažeisto pastato griuvėsiai 2020 m ir pastatas 1988 m.

Detaliojo plano sprendiniai šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje parengti atsižvelgiant į planavimo programos tikslus ir faktinį žemės naudojimą: formuojamas želdyno (skvero) sklypas Nr. 5 J. Strumilos sodo sutvarkymui ir optimalaus dydžio sklypas Nr. 4 pastato Sodų g. 25 eksploatacijai (sklypas neišlaikė savo istorinių ribų, o Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekte pasiūlytos sklypo ribos neproporcingos statinio griuvėsių tvarkybos, tvarkomųjų statybos darbų ir eksploatacijos poreikiams). Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Vilniaus miesto skyriaus 2020-10-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG156437, sklypui Nr. 4 nustatomas prioritetas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės naudojimo būdas pagal esamą pastato paskirtį, planuojami papildomi galimi žemės naudojimo būdai – visuomeninės paskirties

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-20	40

teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos, atsižvelgiant į tai, kad pastato valdytojas - SĮ UAB „Vilniaus vystymo kompanija“. Sklypui nustatomas užstatymo tipas – „kitas“ atitinka ekstensyvų sodų, viešos erdvės pastato arba vienbučio/dvibučio užstatymo tipą (užstatymo tankis iki 29%); atitinka Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatytus sklypo tvarkymo ir naudojimo režimus.

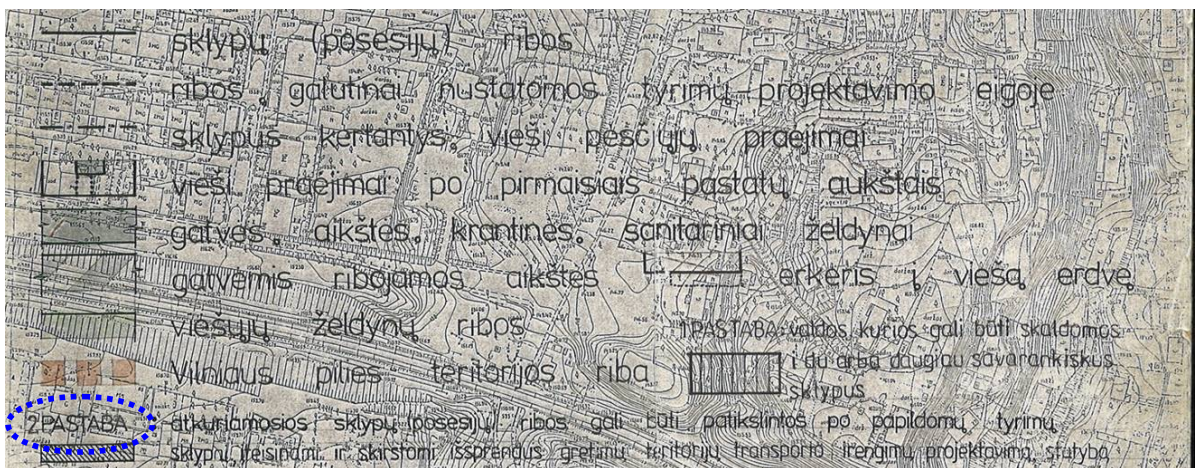
Planuojami sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijai ir sklypų planui** (reg. Nr. T00054564; patvirtintas Vilniaus m. valdybos 1995-03-23 potvarkiu Nr. 775-V). SPAV atrankos dokumente papildomai išnagrinėta regeneravimo projekto tyrimų medžiaga 1988-1992 m. ir išvadiniai brėžiniai. Patvirtintuose Koncepcijos schemos ir Sklypų plano brėžiniuose buvo neįvertintas istorinio J. Strumilos sodo (skvero) – bendro naudojimo želdyno vietos ir Sodų gatvės atkūrimas. Planuojama teritorija koncepcijoje patenka į dvi zonas: - „naujo užstatymo teritorijos“ ir „želdynų, gatvių tvarkymui ir statybai, atkuriant ar naujai formuojant“ (23 pav.):



23 pav. Ištrauka iš Koncepcijos schemos



24 pav. Ištrauka iš Sklypų plano brėžinio



25 pav. Ištrauka iš Sklypų plano brėžinio sutartinių ženklų aprašo

Sklypų plane (24, 25 pav.) įrašyta pastaba Nr. 2: *atkuriamosios sklypų (posesijų) ribos gali būti patikslintos po papildomų tyrimų*. Atlikus teritorijos istorinius, ikonografinius, kartografinius tyrimus paaiškėjo, kad 83 kvartalo centrinėje dalyje XIX a. viduryje buvo J. Strumilos sodas (pav. 8-11), o Regeneravimo projekte numatyta kvartalo skersinė susisiekimo jungtis/ praėjimas neturi istorinio pagrindimo. Pažymėtina, kad susisiekimo komunikacijų koridorių planavimas nebuvo ir nėra specialiuųjų nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planų planavimo objektas (žr.

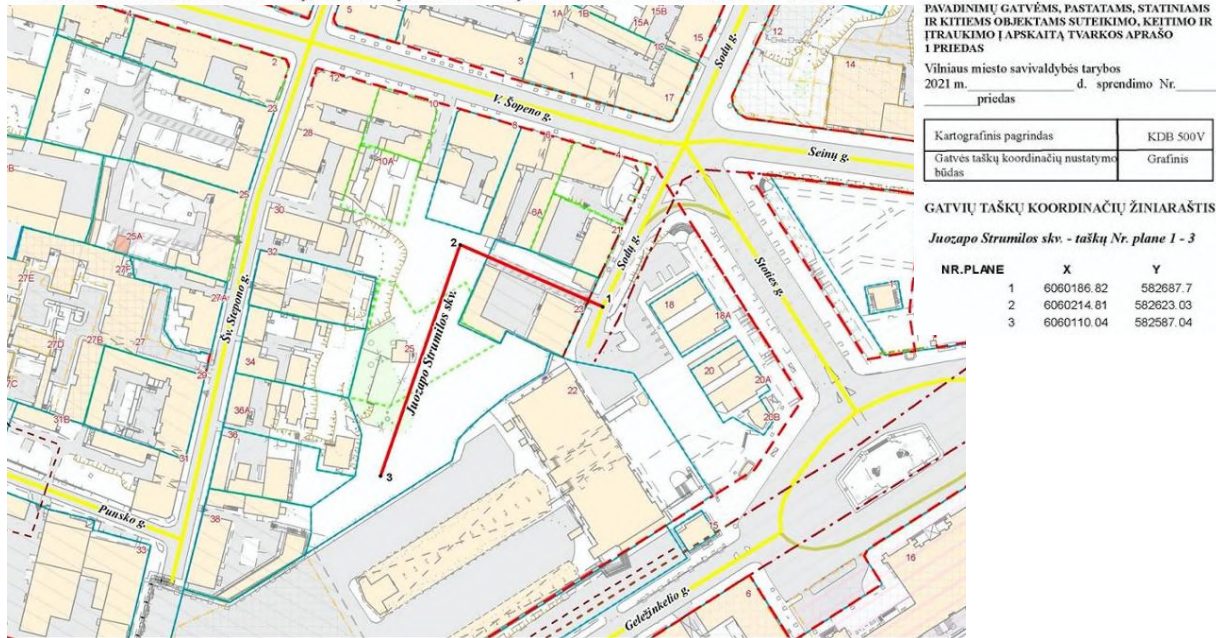
Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-21	Lapų 40
DP				

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-06-23 įsakymu Nr. IV-261/D1-322 11 punktą).

Planavimo organizatorius - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorė 2021-10-27 įsakymu Nr. 30-2845/21 patvirtino Juozapo Strumilos skvero pavadinimą:

<https://aktai.vilnius.lt/document/30362960>

VILNIAUS MIESTO GATVIŲ, SKVERŲ IR AIKŠČIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS M 1 : 2000



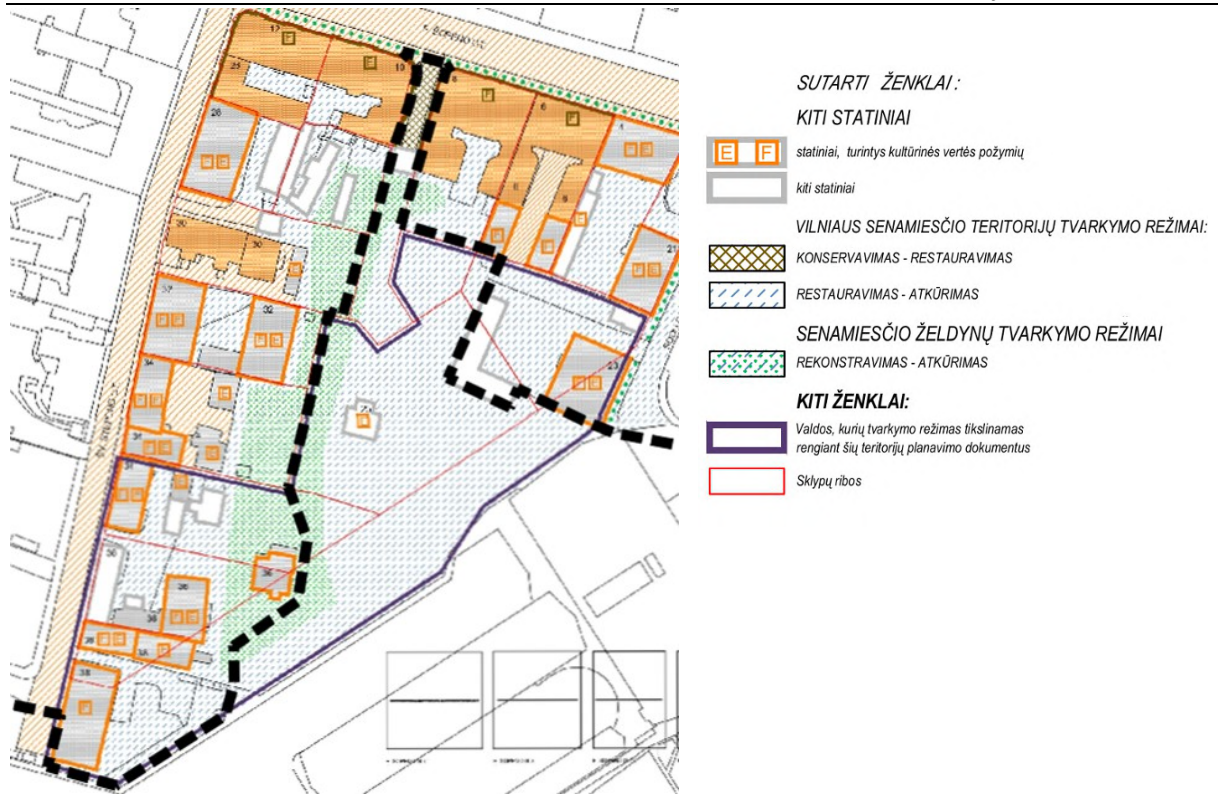
26 pav. Juozapo Strumilos skvero vieta; priedas prie 2021-10-27 įsakymo Nr. 30-2845/21

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Lietuvos Respublikos kultūros paminklo U1P Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentui (toliau – VSAR), patvirtintam LR kultūros ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. IV-490 (27 pav.).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje nustatytus tvarkymo ir naudojimo režimus: privažiavimui iš V. Šopeno gatvės planuojama teritorija Nr. T01.2, nenumatant užstatymo jo vietoje; išsaugomas vakarinės teritorijos dalies šlaitas ir želdynai; atkuriami buv. J. Strumilos sodo erdvė - formuojamas atskirojo želdyno sklypas Nr. 5 ir sklypas Nr. 4 pastato Sodų g. 25 tvarkymui. Vadovaujantis VSAR tekstiniais reglamentais reglamentuojamas maksimalus rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų aukštingumas – 3 aukštai su mansarda. Rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų architektūrinės išraiškos priemonės, apdailos medžiagos derinamos prie aplinkinio užstatymo. Sklypo ir pastatų tvarkymo reglamentai tikslinami rengiant teritorijos planavimo dokumentus. Prieš pradėdant pastatų remonto ir rekonstravimo darbus būtina atlikti esamos būklės fiksavimo ir natūros tyrimo darbus. Jei numatomi griovimo darbai, būtinos NKVA ekspertų išvados dėl statinio kultūrinės vertės. Prieš pradėdant žemės kasimo darbus būtina atlikti žvalgybinius archeologinius tyrimus. Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.

Priedas 06 - Pažyma apie archeologinę situaciją (dr. L. G _____, 2020 m.) iliustruoja, kad planuojama teritorija - netyrinėta. Prieš pradėdant žemės kasimo darbus visoje planuojamoje teritorijoje būtina atlikti archeologinius tyrimus; tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-22	40

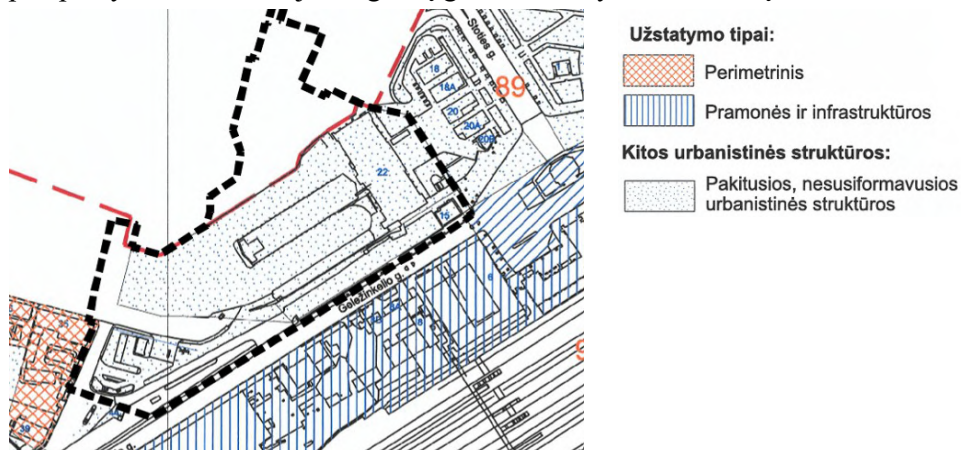


27 pav. 83 kvartalo tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinys

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja **Vilniaus senamiesčio - kultūros paminklo - apsaugos specialiajam planui** (reg. Nr. T00055785; patvirtinto Vilniaus m. tarybos sprendimu Nr. 764) sprendinius, kurie yra Lietuvos Respublikos kultūros paminklo UIP Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento sudėtinė (antroji) dalis. Specialiojo plano sprendiniais teritorijoje galimas universalus naudojimas ir reglamentuota nauja statyba; analizuojamoje teritorijoje *naudojimo režimas tikslinamas rengiant šios teritorijos planavimo dokumentus*; plačiau aprašyta esamos būklės vertinime (TPDRIS sistemoje dokumento Nr. REG161668).

1.2. Pietinė planuojamos teritorijos dalis yra Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653) teritorijoje, kvartale Nr. 89.

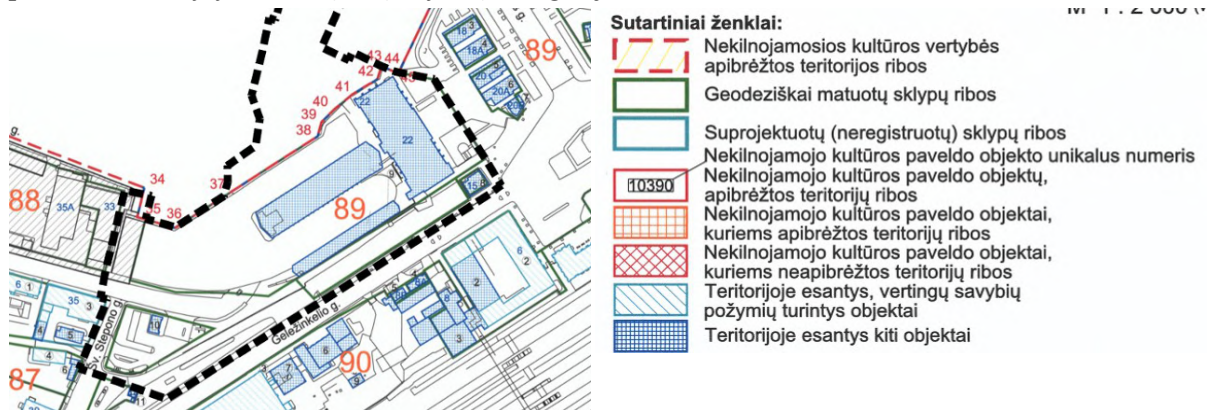
Sklypai Nr. 1, 2 ir Nr. 3 (Sodų g. 22) patenka į Naujamiesčio pietinę dalį, kurioje brėžinyje TRP 47 fiksuotos *pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros* (28 pav.). Esamas XX a. antros pusės užstatymas, (rekonstruotas XXI a. pradžioje) nepatenka į saugomas gatvių perspektyvas, neformuoja saugomų gatvės užstatymo išklotinių.



28 pav. TRP 47 lapo - užstatymo tipai

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-23	Lapų 40
DP				

Naujamesčio u. k. 33653 teritorijos 89 kvartale nėra saugomų kultūros paveldo objektų, vertingųjų savybių turinčių ir urbanistinės struktūros statinių; Vilniaus autobusų stoties transporto paskirties pastatai, degalinės pastatai (Stoties g. 22), prekybos paviljonas (Geležinkelio g. 15), priskirti *teritorijoje esančių kitų objektų* kategorijai:



29 pav. Apibrėžtų teritorijos ribų plano TRP 19

Vertingosios Vilniaus m. istorinės dalies, vad. Naujamesčiu u. k. 33653, savybės; <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>:

-p. 7.2.2.2. užstatymo tipai: *pietinėje Naujamesčio dalyje: kvartaluose <.Nr. 85, 89, 90 sudarytas iš 1-4 aukštų su pastogėmis pastatų, pagrindiniai formuojančių XIX a. vid.-XX a. vid. geležinkelio stoties, XIX a. II p. garvežių gražos depų, XX a. I p. fabrių statinių kompleksus (aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 18,2 m, iki kraigo - nuo 3,0 m iki 25,0 m; TRP 45-47 lapai >.*

-p.7.2.3. užstatymo bruožai užstatymo bruožai: „*Naujamesčio pietinei teritorijai - Senajo Naujamesčio priemiesčiui būdingas reguliarus gatvių tinklas su vyraujančiu perimetriniu kvartalu užstatymu. Gatvių pastatų plokštuminiai fasadai su horizontaliu skaidymu, fasaduose dominuojantys istorizmo, modernizmo stiliai. XIX a. II. p.- XX a. I p. susiformavusių užstatymo struktūrų išdėstyti išilgai gatvių pagrindiniai pastatų tūriai, formuojantys išsines išsklotines su pagrindinėse gatvėse aukštesniais pastatais, paaukštintais cokoliais dėl kintančio reljefo. Paprasti, be stilistinių požymių kiemų fasadai, dvišlaičiai, valminiai, pavieniai mansardiniai, daugiašlaičiai pažemintos konstrukcijos, lygių plokštumų be puošybos stogai su čerpių, skardos lakštų danga, tinkuoto ir netinkuoto plytų mūro dūmtraukiais. Labiausiai paplitęs gyvenamųjų, nuomojamų namų tipas. Pramonės ir infrastruktūros užstatymas pasižymi konstruktyviomis, funkciškai tikslingomis ir lakoniškomis architektūrinėmis formomis, industriniais statybos būdais ir modernių statybinių medžiagų naudojimu. Išsiskirtini tabako fabriko „Zefyras“ administraciniai pastatai, bendrovės „Vilniaus šaldytuvai“ šaldytuvų ir administracinis pastatai. Pokario retrospektyvizmo stilistika išsiskiria Geležinkelių kultūros rūmai, rekonstruotas geležinkelio stoties pastatas.“*

1.3. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senajo miesto su priemiesčiais archeologinę vietovę (u.k. 25504). 2020 m. parengta „Pažyma apie archeologinę situaciją sklypo Sodų g. 22 ir jo artimiausioje aplinkoje, Vilniuje“, aut. dr. L. G , žr. priedą 06. Apibendrinant iki šiol Vilniaus autobusų stoties aplinkoje atliktų tyrimų rezultatus, galima teigti, kad didesnė tikimybė aptikti archeologijos vertybių yra prie Šv. Stepono gatvės trasos; numatytoje atkurti J. Strumilos sodo teritorijoje taip pat gali būti išlikę mūrinių pastatų liekanos po dabartiniu žemės paviršiumi. Tikslesnė archeologinė situacija galėtų būti nustatyta tik atlikus žvalgomuosius archeologinius tyrimus, kurie privalomi prieš atliekant žemės kasimo darbus (PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“). Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje įrašyta pastaba dėl archeologinių tyrimų privalomumo. Archeologinių tyrimų metu ar žemės kasimo darbų metu aptiktų archeologinių struktūrų vertė turi būti nustatyta nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryboje.

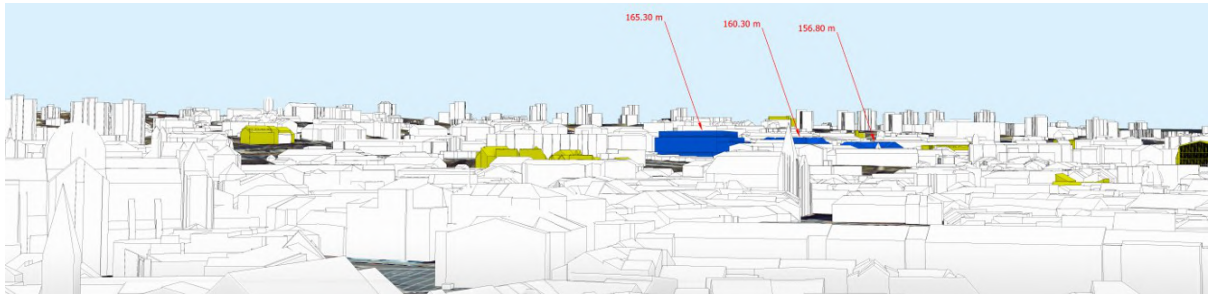
- punkto Nr. 3, 4 ir Nr. 6 reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajam planui – teritorijos ir apsaugos zonos ribų**

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-24	Lapų 40
DP				

planui (T00053354), patvirtintam 2010-11-19 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512, - planuojamas užstatymas neturės įtakos kultūros paminklo Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 teritoriją supančių kalvų ir jo apsaugos zonoje esančių kultūros paveldo objektų apžvelgiamumui:

- planuojama užstatymo zona sklype Nr. 2 atitraukiama nuo Senamiesčio 83 kvartale esančių kultūros paveldo objektų: užstatymo papildymas Naujamiesčio u. k. 33653 dalyje nekonkuruos su saugomais Senamiesčio objektais ir kompleksais bei netrukdytų jų apžvelgti iš nustatytų apžvalgos vietų; *virtualias panoramas žr. prieduose*;

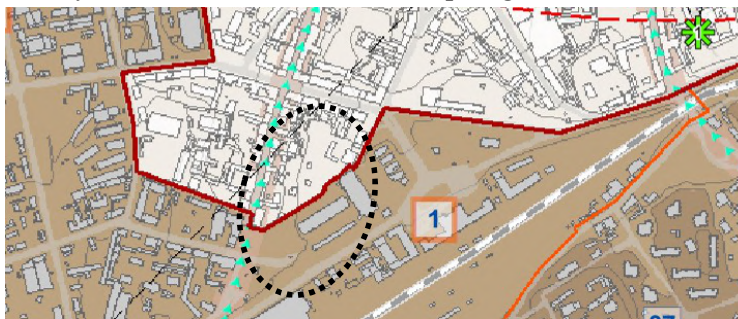
- Vilniaus autobusų stoties teritorija pertvarkoma kompleksiskai, atsižvelgiant į Vilniaus geležinkelio stoties „Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detaliojo plano“ (reg. Nr. T00088598) sprendinius, todėl neturės įtakos Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 saugomoms panoramoms, neužstos ir nekirs jį supančių žaliųjų kalvų, netrukdytų kultūros paveldo objektų apžvelgiamumui iš apžvalgos vietų.



30 pav. Planuojamo Autobusų stoties užstatymo virtuali panorama iš Šv. Jonų bažnyčios varpinės

Detaliojo plano sprendiniams parengtas pasekmių aplinkai vertinimas nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos aspektu (rengėjas – V. B. , KM atest. Nr. 0605) priedas 03. Vertinimu nustatyta, kad nauji statiniai nedarys neigiamos įtakos saugomoms panoramoms; miestovaizdžio siluetai. Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje (sklype Nr. 1) rekomenduojama formuoti hierarchinio tipo užstatymą - sukurti naują vietovės formantę, o ne foninio užstatymo papildymą, įvertinant tai, kad Naujamiesčiui būdingos formantės kvartalo kampuose. Planuojamam visuomeniniam pastatui privalomas architektūrinis konkursas, vadovaujantis LR architektūros įstatymu ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu; tūrių kompozicija ir parametrai bus konkretizuojami, nepažeidžiant Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) ir jo apsaugos zonos, Naujamiesčio (u. k. 33653) vertingųjų savybių.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja **Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P)** nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - **paveldotvarkos projekto koncepcijai**: nustatytas perimetrinis užstatymo tipas (perimetrinis reguliarus ir perimetrinis – posesijinis atviras) bei maksimalus užstatymo aukštis iki 25 m atitinka apsaugos zonoje Nr. 1 rekomenduojamus užstatymo rodiklius:

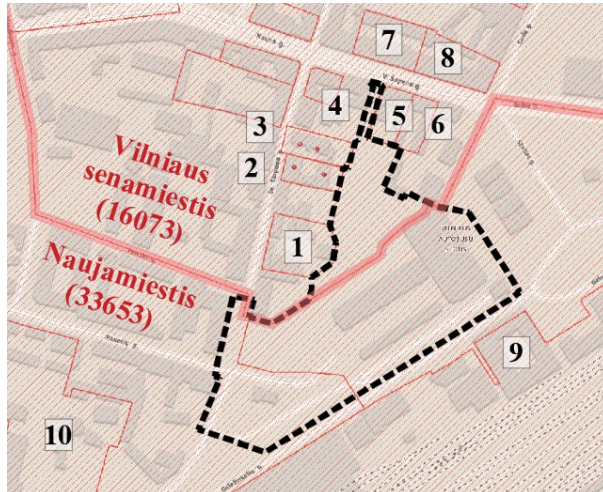


1	Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Naujamiesčiu (33653) - Senamiesčio gretimybė	Saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai	perimetrinis - posesijinis užstatymas perimetrinis reguliarus užstatymas miesto vilų užstatymas perimetrinis-centro užstatymas	iki 25 m, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą

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

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-25	40

Sprendiniai parengti įvertinus planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje esančių kultūros paveldo objektų ir kompleksų vertingąsias savybes ir vertybių teritorijų ribas (32 pav.):



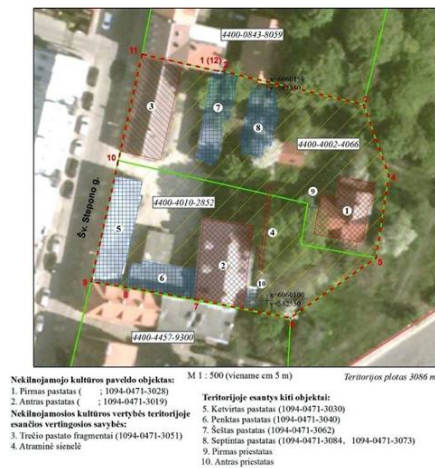
1. Pastatų kompleksas (u. k. 42384);
2. Namų kompleksas (u. k. 41640) ir jam priklausantys Pirmas pastatas (u. k. 41641) ir Antras pastatas (u. k. 41642);
3. Namų kompleksas (u. k. 28107) ir jam priklausantys Pirmas namas (u. k. 28108) ir Antras namas (u. k. 28109);
4. Nuomojamasis namas (u. k. 15917);
5. Nuomojamasis namas (u. k. 12682);
6. Nuomojamasis namas (u. k. 15916);
7. Nuomojamasis namas (u. k. 12595);
8. Nuomojamasis namas (u. k. 12594);
9. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas (u. k. 45185);
10. Vilniaus Šv. Stepono bažnyčia (u. k. 1042)

32 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro, <http://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Detaliojo plano sprendimais įvertintas poveikis artimiausioje gretimybėje esantiems kultūros paveldo objektams:

- **Šv. Stepono g. Nr. 36, 36A pastatų kompleksui u. k. 42384:** registrinis objektas sudarytas iš dviejų pastatų u.k. 42385, u.k. 42386 ir trečio pastato liekanų; u.k. 42385 - *rytinis I korpusas, stovintis šlaite, pastatytas 1884-1885 m. vietoje 1882 m. A.M projektuoto I a. pastato. pirmame pastato aukšte buvo kalvė, 1930 m. pagal P. S projektą prie pastato pristatyta veranda, įrengta mansarda.*

Komplekso u.k. 42384, vertybės teritorija ribojasi su šiaurės vakarine planuojamos teritorijos riba - suplanuotu sklypu J. Strumilos sodui (skverui), kurio tvarkymas neturės neigiamos įtakos kompleksiniam kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms ir autentiškumo išsaugojimui.



33 pav. u.k. 42384 vertybės teritorijos ribų planas ir 1-ojo namo fotofiksacija iš planuojamos teritorijos pusės

- **Šv. Stepono g. Nr. 32 namų kompleksas u. k. 41640:** registrinis objektas sudarytas iš trijų namų: dviejų daugiabučių namų u.k. 41641 ir u.k. 41642 ir ūkinio pastato u.k. 41683; vertybės teritorija ribojasi su šiaurės vakarine planuojamos teritorijos riba - suplanuotu sklypu J. Strumilos sodui (skverui), kurio tvarkymas neturės neigiamos įtakos kompleksinio kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms ir autentiškumo išsaugojimui.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-26	Lapų 40
DP				



Komplekso dalys:
 1. Pirmas namas (, 1094-0470-9017)
 2. Antras namas (, 1094-0470-9028)
 3. Užsienio pastatas (, 1094-0470-9048)
 4. Greta esantis nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:
 Namų kompleksas (28107)
 5. Nuomojamas namas (15917)
 M 1 : 1000 (viename cm 10 m) Teritorijos plotas 1373 m²



34 pav. u.k. 41640 vertybės teritorijos ribų planas ir fotofiksacija iš planuojamos teritorijos pusės į skersgatvį tarp u.k. 41640 ir u.k. 28107 objektų

- **Šv. Stepono g. Nr. 30 namų kompleksas u. k. 28107**; valstybės saugomas, sudarytas iš dviejų pastatų u.k. 28108 ir u.k. 28109. Pastatai statyti 1802 m. ir XIX a. pirmoje pusėje; 1876-1892 m. gyveno Rusijos imperijos ministras pirmininkas, reformatorius *Piotras Stolypinas* (1862 - 1911); XX a. pradžioje įvykdė eilę reformų, iš kurių svarbiausia - agrarinė. Sklypą kirto skersgatvis iš Šv. Stepono g. į Sodų g. ir dabar aktualus pėsčiųjų praėjimas į kvartalo gilumą (35 pav.).

Komplekso u.k. 28107 vertybės teritorija ribojasi su šiaurės vakarine planuojamos teritorijos riba - suplanuotu sklypu J. Strumilos sodui (skverui), kurio tvarkymas neturės neigiamos įtakos saugomo viešam pažinimui ir naudojimui objekto vertingosioms savybėms ir autentiškumo išsaugojimui.



Komplekso dalys:
 1. Pirmas namas (28108, G415K1, 1094-0470-701 š)
 2. Antras namas (28109, G415K2, 1049-0470-702 š)
 Kiti objektai teritorijoje:
 3. Priestatas (Šv. Stepono g. 30)
 4. Pirmas ūkinis pastatas (Šv. Stepono g. 30)
 5. Antras ūkinis pastatas (Šv. Stepono g. 30)
 M 1 : 1 000 (viename cm - 10 m) Teritorijos plotas - 1629 m²



35 pav. u.k. 28107 vertybės teritorijos ribų planas ir skersgatvis iš Šv. Stepono g.

- **V. Šopeno g. 12/ Šv. Stepono 26 nuomojamas namas u. k. 15917**; valstybės saugomas pavienis objektas, kurio vertybės teritorija nesiriboja su planuojamos teritorijos ribomis; planavimo sprendiniai neturės jokio poveikio objekto vertingosioms savybėms.

- **V. Šopeno g. 8 nuomojamas namas u. k. 12682**; valstybės saugomas pavienis objektas, pastatytas 1893 m. pagal architekto *A A* projektą, istorizmo stiliatika su neoklasicizmo elementais. Vertybės teritorija (36 pav.) ribojasi su šiaurine planuojamos teritorijos riba – infrastruktūros teritorija – akligatviu ir suplanuotu želdynu - J. Strumilos sodu (skveru), viešo naudojimo teritoriją/ sklypų tvarkymas neturės neigiamos įtakos saugomo viešam pažinimui ir naudojimui objekto vertingosioms savybėms ir autentiškumo išsaugojimui.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai		AR-27	40



M 1 : 1 000 (viename cm - 10 m)
 Nekilnojamoji kultūros vertybė:
 1. Nuomojamasis namas (12682, 1094-0072-8012)
 Kita esantys kultūros paveldo objektai:
 3. Namas (15916, S845, AIV945)
 Kiti objektai teritorijoje:
 2. Garažas
 Teritorijos plotas - 1440 m²



36 pav. u.k. 12682 vertybės teritorijos ribų planas ir akligatvis iš V. Šopeno gatvės tarp pastatų Nr. 8 ir 10

- **V. Šopeno g. 6** nuomojamas namas **u. k. 15916**; valstybės saugomas pavienis objektas, pastatytas 1895 m. pagal architekto *K K* projektą, istorizmo stilistika su neogotikos elementais. Vertybės teritorija (37 pav.) ribojasi su šiaurine planuojamos teritorijos riba – suplanuotu želdynu - J. Strumilos sodu (skveru), kurio tvarkymas neturės neigiamos įtakos saugomo vertingosioms savybėms ir autentiškumo išsaugojimui.



M 1 : 1 000 (viename cm - 10 m)
 Nekilnojamoji kultūros vertybė:
 1. Nuomojamasis namas (15916, 1094-0072-7015)
 Greta esantys kultūros paveldo objektai:
 3. Nuomojamasis namas (12682, S846, LA223/9)
 Teritorijos plotas - 1235 m²



37 pav. u.k. 15916 vertybės teritorijos ribų planas ir pagrindinio fasado projektas, aut. arch. K. K

- **V. Šopeno g. 1/ Sodu g. 17** nuomojamas namas **u. k. 12594** - registrinis objektas ir **V.Šopeno g. 3** nuomojamas namas **u.k.12595** - valstybės saugomas objektas. Abu pastatai yra istorizmo su neobarokiniais elementais stiliaus, projektuoti arch. T. R ; pastatai ir jų kultūros vertybių teritorijos yra kitoje V. Šopeno gatvės pusėje ir nesiriboja su planuojama teritorija. Planuojami naujo užstatymo sprendiniai sklype Nr. 1 ir Nr. 2 yra nutolę ~ 115 m. ir neturės neigiamos įtakos šių saugomų pastatų artimiausios supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio autentiškumui.

- **Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas u. k. 45185**, adresu Geležinkelio g. 2, 6, 12, 16. Nuo XIX a., kai Vilnius tapo vakarinės gubernijos centras, stotis tapo svarbiu geležinkelio mazgu; kompleksas yra kitoje Geležinkelio g. pusėje, nuo planuojamo užstatymo sklypų Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 nutolęs ~ 37 - 75 m; pagal architektūrinio konkurso ir suderintus detaliojo plano K-VT-13-18-517 sprendinius kompleksas bus pertvarkomas, plečiant susisiekimo paslaugų funkcijas ir eksponuojant jo vertingąsias savybes. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-28	40

įtakos Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso u. k. 45185 apžvelgiamumui ir atskirų pastatų vertingosioms savybėms.

- **Vilniaus Šv. Stepono bažnyčia (u. k. 1042)** stovi gretimame Naujamiesčio u. k. 33653 kvartale Nr. 87, apsupta kvartalo perimetrą formuojančių pastatų, todėl esamas apžvelgiamumas į vertybės teritoriją iš kvartalą ribojančių gatvių yra ribotas ir planuojamas užstatymas neturės įtakos paminklinio objekto vertingosioms savybėms; pagal 2021-03-22 apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų planą nekilnojamojo kultūros paveldo vertybei apsaugos zona nenustatyta.

- punkto Nr. 7 reikalavimai. Detaliuoju planu planuojami užstatymo parametrai neprieštarauja ir yra nustatyti vadovaujantis **Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu** (patvirtintas 2005-04-19 Kultūros apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. Į-167): planuojamo užstatymo vizualinis poveikis Vilniaus senamiesčiui u. k. 16073 įvertintas virtualiose panoramose (žr. priedus SĮ „Vilniaus planas“ medžiagą) - detaliuoju plano sprendiniai nekonkuruoja su senamiestyje ir jo apsaugos zonoje esančiais kultūros paveldo objektais, netrukdo jų apžvelgiamumui iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, neužstoja gamtos vertybių - senamiestį supančių kalvų. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas galioja iki Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos specialiojo plano patvirtinimo.

Planavimo sprendiniai parengti nepažeidžiant galiojančių paveldo apsaugą reglamentuojančių teisės aktų ir saugomų vietovių bei aplinkinėse teritorijose esančių atskirų objektų vertingųjų savybių, detaliuoju plano sudėtyje parengtas strateginis sprendinių poveikio vertinimas nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių apsaugos aspektu (žr. priedą Nr. 03).

5. APLINKOS APSAUGA.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2020-10-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG155946 detaliuoju plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

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

- punkto Nr. 2 reikalavimai. Vilniaus miesto bendrojo plano iki 2015 m. sprendiniais teritorija priskirta „Urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms“, t. y. nepatenka į miesto geoeologines takoskyras, migracijos koridorius ar vidinio stabilizavimo arealus. Esamos būklės medžiagoje pateikta istorinė teritorijos užstatymo raida, urbanizacijos ir geoeologinio potencialo vertinimas (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG161668, 2020-12-03*).



Esami apželdinti plotai planuojamos teritorijos registruotuose sklypuose:

- Sklype Sodų g. 22 (Vilniaus autobusų stoties teritorija k. Nr. 0101/0057:33) esamas apželdintas plotas ~183 m²; ~ 1% sklypo ploto.

- Sklype prie Geležinkelio g. (k. Nr. 0101/0057:35 parkavimo aikštelė) esamas apželdintas plotas ~ 205 m²; ~ 9 % sklypo ploto.

- Sklype Sodų g. 22 (k. Nr. 0101/0056:132, degalinė) esamas apželdintas plotas ~ 521 m²; ~ 25% sklypo ploto.

38 pav. Esamas apželdinimas planuojamos teritorijos sklypuose

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliuoju plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP			AR-29	40

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma pagal planavimo sąlygų išdavimo metu galiojusius teisės aktus ir Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Planuojamos teritorijos **šiaurinė dalis** ir joje planuojami sklypai Nr. 4, 5 bei teritorija Nr. T01.2 yra nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės - Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) ribose. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. „*Gamtiniame karkase esančios senamiesčių statusą turinčios teritorijos planuojamos ir tvarkomos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka*“. Sklype Nr. 4 bei teritorijoje Nr. T01.2 planuojamo užstatymo reglamentai nustatyti tenkinant Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių ir Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; sklype Nr. 5 užstatymas neplanuojamas;

Planuojamas teritorijos **pietinė dalis** - intensyviai urbanizuota Vilniaus autobusų stoties ir jos prieigų teritorija, kurioje numatoma užstatymo plėtra. Šioje teritorijos dalyje dominuoja stambiatūris autobusų stoties pastatas, stoginės ir kietos dangos (gatvės, aikštelės, privažiavimai, šaligatviai ir pan.), teritorija ~93,5% urbanizuota: esamas technogeninių dangų plotas sudaro ~68,4%, pastatais užstatytas plotas - ~20,9%, esami suformuoti žolės plotai - ~4,2%; teritorijos natūralumą palaikančios medžių lapijos projekcijos į žemės paviršių plotas užima tik ~6,5% analizuojamos teritorijos ploto. Pietinės teritorijos natūralus reljefas performuotas tiesiant miesto gatves, 1964 - 1970 metais teritoriją pritaikant Vilniaus autobusų stočiai, įrengiant degalinę: išlygintas reljefas, sustumti šlaitai ties Geležinkelio gatve ir šiaurine autobusų stoties sklypo riba, suformuotas šlaitas prie Šv. Stepono gatvės degalinės sklype.

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos pietinės dalies gamtiškumo (natūralumo) ir urbanizacijos laipsnį bei vadovaujantis prielaida, kad gamtinio karkaso teritorijos geoekologinis potencialas tiesiogiai priklauso nuo teritorijos natūralumo, konstatuojama, kad **pietinė** teritorijos dalis atitinka LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (toliau - Nuostatai) **stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos** apibrėžimą – *teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčių atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančių intensyviai urbanizuotose, užstatytose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorijose, pramonės rajonuose, taip pat kitose teritorijose, kuriose iki 20 % ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai.*

Pietinėje teritorijos dalyje, sklypui Nr. 1 nustatomas 63% užstatymo tankis, sklypui Nr. 2 – 65%, o sklype Nr. 3 - 60%, vadovaujantis Nuostatų p. 11 reikalavimais, ***stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.***

– **punkto Nr. 3** reikalavimai. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymu Nr. D1-151 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ nustatyta, kad *pradėtuose rengti teritorijų planavimo dokumentuose, kuriems iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo (2022 05 28) išduotos teritorijos planavimo sąlygos, taikomos iki įsakymo Nr. D1-151 įsigaliojimo galiojusios [...] priklausomųjų želdynų normos (plotai).*

Įgyvendinant Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimus bei vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas) redakcija, galiojusia iki 2022-05-27, detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 1 komercinės paskirties objektų ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms nustatoma priklausomųjų želdynų norma - $\geq 20\%$; sklype Nr. 2 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai - $\geq 40\%$; komercinės paskirties objektų teritorijai - $\geq 20\%$, visuomeninės paskirties teritorijai - $\geq 25\%$; sklype Nr. 3 nustatoma padidinta priklausomųjų želdynų norma - $\geq 25\%$, siekiant nesumažinti sklype esamo priklausomųjų želdynų ploto.

Pakeitus sklypo ar jo dalies naudojimo būdus pagal šio TPD sprendinius, taikytina želdynų norma perskaičiuojama pagal taikytinus teisės aktus nekeičiant ir nekoreguojant DP sprendinių.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-20/04	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai		AR-30	40

Planuojamas sklypas Nr. 4 yra Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) teritorijoje, todėl, vadovaujantis Aprašo 5.1. punkto išimtimi, *žemės sklype, esančiame senamiestyje [...], priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodyta priede (toliau – želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą.* Sklype Nr. 4, apsuptame viešojo želdyno, nustatoma padidinta priklausomųjų želdynų norma, siekiant išlaikyti teritorijos gamtiškumą: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, visuomeninės paskirties ir komercinės paskirties objektų naudojimo būdų teritorijoms - $\geq 30\%$.

Sklypui Nr. 7, nustatant bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdą nustatoma priklausomųjų želdynų norma - $\geq 20\%$, nustatant kitą galimą - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją - $\geq 10\%$.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms privaloma priklausomųjų želdynų norma Apraše nereglamentuota, tačiau formuojamam Sodų gatvės sklypui Nr. 6 numatoma norma - $\geq 10\%$. Kitoms susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms – sklypo reglamentinei daliai Nr. 1.2, sklypams Nr. 8 ir Nr. 9 bei teritorijoms T02.1 ir T02.2 nustatoma norma - 0 %. Planuojamų gatvių želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamos teritorijos ribose auga sodinti ar/ir savaiminiai lapuočiai. 2021 – 2022 metais atliktų medžių inventorizacijos ir jų būklės vertinimų išvados (žr. prieduose), dauguma medžių – geros ir patenkinamos būklės:

- 2021 m. sausio mėn. želdinių būklės vertinimas ir dendrologinė analizė (rengėja - botanikė V. G) atlikta visoje planuojamoje teritorijoje; prastos būklės ir invazinės rūšies medžius siūloma šalinti, geros būklės želdinius – išsaugoti.

- 2021 m. kovo mėn. medžių, augančių J. Strumilos sodu vadinamame sklype, Vilniuje, inventorizacija ir būklės vertinimas (parengė ekspertas dendrologas S. D) atliktas rengiant Juozapo Strumilos sodo tvarkymo koncepciją; želdinius siūloma puoselėti kaip esminį želdyno (skvero), memorialinio sodo želdinių pagrindą, sprendžiant dėl kelių medžių pašalinimo.

- 2022 m. spalio mėn. medžių inventorizacija ir būklės vertinimas (atliko dendrologas M. P) parengtas planuojamos teritorijos pietinėje dalyje - planuojamų autobusų peronų vietoje, siekiant įvertinti želdinių, pasodintų įrengiant dviračių takus Geležinkelio gatvės koridoriuje, bei ant šlaito augančių medžių būklę ir tvarkymo priemones: planuojamų susisiekimo objektų įrengimo zonose esančius jaunus medelius rekomenduojama persodinti, ant šlaito augančius ir invazinės rūšies medžius siūloma šalinti.

Galutinis sprendimas dėl želdinių išsaugojimo, persodinimo, šalinamų želdinių kiekio ir atsodinimo priimamas kitais teritorijos vystymo/ tvarkymo etapais: statybos projektų metu, konkretizavus statinių vietą ir parametrus, autobusų peronų, gerbūvio įrengimo sprendinius. Viešojo želdyno - J. Strumilos sodo teritorijoje augančių želdinių vertinimas ir tvarkymas sprendžiami atskiru želdyno įrengimo/ sutvarkymo projektu.

Esant poreikiui saugotinių medžių šalinimas ar persodinimas galimas vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo“, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje augantys medžiai priskiriami saugotiniams pagal LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedą „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požibiūri, planuojamas užstatymas bus prijungtas centralizuotų inžinerinių tinklų, užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymu Nr. D1-236), Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-09-11 įsakymu Nr. D1-412). Paviršinės lietaus nuotekos

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-31	Lapų 40
DP				

tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu (patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193).

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr. D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

- punkto Nr. 6 reikalavimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelio gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2021-06-03 priėmė galutinį sprendimą, kad „Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimo (TPD Nr. K-VT-13-20-374) sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas; žr. prieduose

6. SVEIKATOS APSAUGA.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2020-10-06 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG155501, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- punkto Nr. 1 reikalavimais planuojamai teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, detaliau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojamą teritoriją ribojančiose Šv. Stepono, Geležinkelio ir Sodų gatvėse yra esami magistraliniai buitinių nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklai, kurių apsaugos zonos patenka į planuojamą užstatymo zoną (žr. Pagrindiniame brėžinyje); detaliojo plano sprendiniais neplanuojamos šioje apsaugos zonoje draudžiamos veiklos, nurodytos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 43 straipsnyje. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami administracinės, prekybos ir paslaugų, gyvenamosios paskirties pastatai nepateks į sanitarinės apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Artimiausioje aplinkoje nėra taršių pramoninių objektų. Detaliojo plano sprendiniais perplanuojama Vilniaus autobusų stotis, sumažinant autobusų peronų skaičių iki 25 bei perkeltiant juos į Geležinkelio gatvės koridorių, atskiriant želdynų grupėmis, bei iškeliant autobusų atstovų aikšteles į Tūkstantmečio gatvę. Planuojamoje teritorijoje ženkliai sumažinamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų skaičius, esamas ir planuojamas vietas numatant požeminėse saugyklose, išlaikant norminius atstumus nuo įvažiavimų į požemines aikšteles iki gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų langų, vaikų žaidimo aikštelių ir kt. higienos normose ir statybos techniniuose reglamentuose reglamentuojamų objektų.

- punkto Nr. 2 reikalavimais, planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio įvadai ir buitinių nuotekų išvadai iki esamų pastatų; planuojamiems pastatams bus užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas iš centralizuotų miesto sistemų. Paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bei esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-32	40

- punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojamiems pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus, atitinkamai pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 18 ir 19 punktų reikalavimus.

Planuojamą teritoriją nuo esamo aplinkinio užstatymo skiria Šv. Stepono ir Geležinkelio gatvių koridoriai. Techninio projekto stadijoje, konkretizuojant projektuojamų pastatų išdėstymą ir aukštį, bus išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius, privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant tiek projektuojamų, tiek greta teritorijos stovinčių pastatų ir teritorijos insoliaciją.

- punkto Nr. 4 reikalavimais, pagrindinis planuojamas automobilių parkavimo būdas sklypuose – požeminės saugyklos, naikinamos planuojamoje teritorijoje esančios antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės, planuojamo užstatymo kiemuose ir atkuriamoje Sodų gatvėje numatant tik laikino sustojimo vietas ir aikštelės, specialiojo transporto privažiavimus prie pastatų. Nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimų į požeminės saugyklos bus išlaikyti reglamentuoti atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų, vaikų žaidimo aikštelių.

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Esamos būklės vertinimo etape (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, REG161668, 2020-12-03*) įvertinta esama **oro taršos sklaida**, remiantis 2020-07-21 TPDRIS sistemoje pavišintame „Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje strateginio pasekmių aplinkai vertinime“ (proceso Nr. K-VT-13-18-517, dokumento Nr. REG147882) pateiktos „Oro taršos vertinimo ataskaitos“ duomenimis (rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2020 m.). Esamo oro teršalų sklaidos skaičiavime vertintas esamas autotransporto ir geležinkelio transporto eismo intensyvumas, esamas užstatymas ir viešojo naudojimo gatvių tinklas. Aplinkos oro užterštumo normos reglamentuotos 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“. Nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojami oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes: maks. 8 val. užterštumo anglies monoksidu (CO) ~ 300 (ribinė vertė - 10000 mg/m³); maks. metinė užterštumo azoto dioksidu (NO₂) - 20-25 (ribinė vertė - 40 mg/m³); maks. metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD10) ~ 26,5 (ribinė vertė - 40 mg/m³); maks. metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD2,5) - 16-16,2 (ribinė vertė - 25 mg/m³); maks. 24 val. užterštumo sieros dioksidu (SO₂) ~ 5,9 (ribinė vertė - 125 mg/m³).

Detaliojo plano sprendiniais sumažinamas taršos šaltinių skaičius, panaikinant antžemines automobilių stovėjimo aikštelės ir pagrindinį parkavimą numatant požeminėse saugyklose, sumažinant autobusų peronų skaičių, iškeliant autobusų atstovas už planuojamos teritorijos ribų. Šiuo metu teritorijoje vyrauja kietosios dangos, kvartalo želdyne veikia neoficiali automobilių stovėjimo aikštelė, tačiau realizuojant detaliojo plano sprendinius, modernizavus ir humanizavus autobusų stoties teritoriją, bus apželdintos teritoriją ribojančios gatvės, įrengtos priklausomųjų želdynų erdvės planuojamo užstatymo kiemuose, atkurtas J. Strumilos sodas.

Parengtame „Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumente“ įvertinta planuojamų mobilių taršos šaltinių įtaka, nustatyta, kad dėl planuojamos veiklos į teritoriją atvykstantis/ išvykstantis transportas neprisidės prie oro taršos padidėjimo, oro tarša iš mobilių taršos šaltinių yra nedidelė, todėl jokios įtakos aplinkos orui vietovėje neturės.

Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui, atliktas **triukšmo sklaidos vertinimas** (rengėja - R. K. , Nomine

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-33	Lapų 40
DP				

Consult, UAB); žr. *prieduose*. Vertinimu nustatyta, kad esami transporto srautai dienos, vakaro ir nakties metu neviršija didžiausių leidžiamų ribinių triukšmo verčių, kurios taikomos gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą, ties artimiausia gyvenamąja ir visuomenine aplinka. Taip pat nustatyta, kad perspektyviniai transporto srautai dienos, vakaro ir nakties metu neprisidės prie triukšmo verčių viršijimo. Pagal triukšmo sklaidos modeliavimo rezultatus matyti, kad analizuojamoje teritorijoje pastačius numatytus pastatus šie veiks kaip triukšmo barjerai ir sumažins triukšmo dydžius šalia artimiausių gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų (analizuojamos šių aplinkų vietos, orientuotos į planuojamą teritoriją). Analizuojamoje teritorijoje, kurios šiaurinėje pusėje numatoma gyvenamoji aplinka, ekvivalentinis triukšmo lygis nuo perspektyvinių transporto srautų dienos, vakaro ir nakties metu neviršys ribinių verčių ir atitinkamai sieks iki 46, 48, 40 dB(A).

Taip pat nustatyta, kad stacionarūs triukšmo šaltiniai (automobilių judėjimas, automobilių stovėjimo aikštelės) dienos, vakaro ir nakties metu neviršys didžiausios leidžiamos ribinės triukšmo vertės, kuri taikoma gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą. Analizuojamoje teritorijoje, kurios šiaurinėje pusėje numatoma gyvenamoji aplinka, ekvivalentinis triukšmo lygis nuo stacionarių triukšmo šaltinių dienos, vakaro ir nakties metu atitinkamai sieks iki 37, 37, 31 dB(A).

Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 1 numatomas prioritetas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas, kitas galimas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdas, formuojama susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija, todėl, vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatams ir jų aplinkai - autotransporto srautų keliamas triukšmas planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų aplinkos kokybei įtakos neturi. Sklype Nr. 2 numatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, todėl techninio projekto etape, projektuojant gyvenamosios paskirties (daugiabučius) pastatus, jie bus komponuojami šiaurinėje Sodų gatvės pusėje, ties formuojamu bendro naudojimo želdynu, gyvenamuosius korpusus ir patalpas orientuojant į vidinį kiemą, kur esamų ir planuojamų transporto srautų sukeliama triukšmo lygis neviršija leistinų verčių.

Techniniame projekte planuojamos realizuoti kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės (pastatuose ir teritorijoje), siekiant užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos komfortą:

- *numatyti garsą slopinančių fasadų, stogų, ir kt. išorinių atitvarų sprendimus;*

- *projektuoti padidintos garso izoliacijos langus ir duris;*

- *statybos darbų metu planuojama taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.*

Centrinėje miesto dalyje automobilių transporto triukšmas yra bendramiestinė problema, todėl triukšmo mažinimas turi būti sprendžiamas kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, įgyvendinant Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendinius, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategiją (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planą 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296).

Konkretizuojant užstatymo sprendinius triukšmo ribiniai dydžiai patalpose ir teritorijoje atitiks Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, reikalavimus.

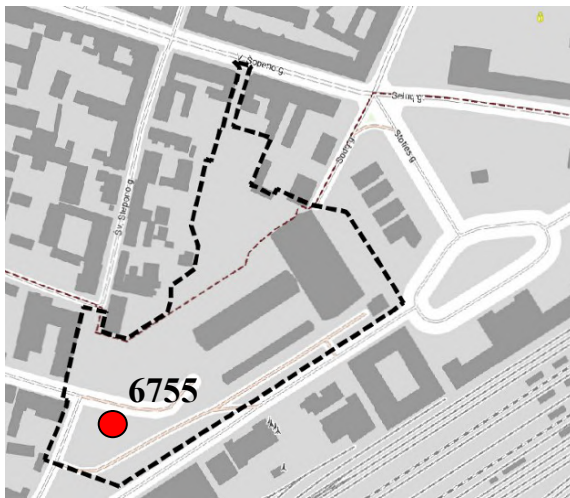
- punkto Nr. 6 reikalavimai. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro viešai pateikiamais duomenimis (<https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetines-spinduliuotes-matavimu-rezultatai>) planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-34	40

aplinkoje nėra radiotechninių objektų. Artimiausi fiksuoti objektai, adresu Geležinkelio g. 16, nuo planuojamos teritorijos nutolę ~70 m, 2020 m. birželio ir rugsėjo mėn. matavimų duomenimis neviršija leidžiamų verčių, nustatytų HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“, todėl įtakos planuojamai teritorijai neturi.

- punkto Nr. 7 reikalavimais, planuojamoje teritorijoje nėra pavojingų taršos židinių, nėra ir neplanuojamos vykdyti veiklos, kurioms būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Esama Vilniaus autobusų stoties teritorija (sklypas Nr. 1) detaliojo plano sprendiniais pertvarkoma į daugiafunkcinį kompleksą, apimančią komercinę, keleivių pervežimo ir gyvenamąją veiklas, iškeliant autobusų peronus į Geležinkelio g., sumažinant jų skaičių bei perkeltant autobusų atstovų aikštelę už centrinės miesto dalies.

Valstybinės geologijos informacinės sistemos (GEOLIS) Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu duomenimis planuojamoje teritorijoje fiksuotas 1 potencialus taršos židinis - degalinė (židinio Nr. 6755), esanti planuojamos teritorijos pietrytinėje dalyje, sklype Nr. 2 (39 pav.), kuriai nustatytas vidutinis bendro pavojaus geologinei aplinkai (gruntui, paviršiniam ir požeminiam vandeniui) rizikos laipsnis. Pagal degalinės aplinkos monitoringo 2019 – 2023 m programą (rengėjas UAB „Grotas“, inž. hidrogeologė V. R. , 2019 m.), teritorijoje periodiškai atliekamas monitoringas dėl poveikio požeminiam vandeniui.



39 pav. Ištrauka iš Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapiu

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 turi būti įvertintas dirvožemio užterštumas cheminėmis medžiagomis, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintais „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimais“, užtikrinant, kad pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės, nustatytos Lietuvos higienos norma HN 60:2015 „Pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, nebūtų viršijamos.

Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 2 numatyta vaikų žaidimų aikštelės vieta ir parametrai tikslinami techninio projekto stadijoje, užtikrinant LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimus.

7. ŽEMĖTVARKA.

Apie 3,9 ha ploto planuojamą teritoriją sudaro 4 kitos paskirties žemės sklypai ir gretima valstybinė žemė. Sklypas Sodų g. 22 (kadastro Nr. 0101/0057:33), nuosavybės teise valdomas UAB „Senajo miesto architektai“ ir UAB „Senajo miesto architektai“ sklypai Sodų g. 22 (kadastro 0101/0057:35, 0101/0056:132) ir Geležinkelio g. 15 (kadastro Nr. 0101/0057:47) nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėjimo teise valdomi Nacionalinės žemės tarnybos prie

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-35	Lapų 40
DP				

Aplinkos ministerijos. Gretima valstybinės žemės teritorija ties Šv. Stepono, Geležinkelio, Sodų ir Šopeno gatvėmis sudaro apie 1,2230 ha planuojamos teritorijos ploto.

Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos žemės sklypo Nr. 3 (Sodų g. 22, k/Nr. 0101/0056:132) ribos ir plotas. Žemės sklypai Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 8 planuojami atsižvelgiant į faktinį žemės naudojimą: planuojamas sklypas atskirųjų želdynų teritorijai - J. Strumilos sodui, optimalaus dydžio žemės sklypas esamo gyvenamosios (dviejų butų) paskirties pastato, adresu Sodų g. 25, unikalus Nr. 1094-0357-8018, eksploatacijai, papildomai numatant visuomeninės teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdus; planuojamas susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos sklypas esamam įvažiavimui iš Šv. Stepono gatvės.

Pastato Sodų g. 25 eksploatacijai žemės sklypas Nr. 4 planuojamas įvertinus Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020-01-24 įsakymu Nr. 3D-40 patvirtintos „Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos“ reikalavimus, įgyvendinant 2020-10-15 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus išduotas teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG156437, Nr. 49PL-20-(14.49.95.). Sodų g. 25 sklypas neišlaikė savo istorinių ribų, o Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekte pasiūlytos sklypo ribos neproporcingos statinio griuvėsių tvarkybos, tvarkomųjų statybos darbų ir eksploatacijos poreikiams, todėl planuojamas 1005 m² ploto sklypas, užtikrinant STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ reikalavimus.

Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje atkuriamai Sodų gatvei planuojamas žemės sklypas Nr. 6; pietinėje dalyje formuojamas bendrojo naudojimo žemės sklypas Nr. 7 laisvos valstybinės žemės plote, panaikinant esamą Geležinkelio ir Šv. Stepono gatvės jungtį, kuri, pertvarkius planuojamą teritoriją bei realizavus Šv. Stepono gatvės rekonstrukciją, tampa neaktuali; reaguojant į Vilniaus m. savivaldybės „Žaliojo Vilniaus“ viziją, demontuojama perteklinė asfalto danga, didinant želdynų kiekį teritorijoje.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamą sklypą Nr. 1 sudaro (žr. *Pagrindinį brėžinį ir Esamų ir formuojamų žemės sklypų planą*):

- 6529 m² ploto sklypo reglamentinė dalis Nr. 1.1 – padalinto žemės sklypo Sodų g. 22 (kadastro Nr. 0101/0057:33) dalis;
- 1902 m² ploto sklypo reglamentinė dalis Nr. 1.2 – formuojamas tarp esamo sklypo Sodų g. 22 (kadastro Nr. 0101/0057:33) Sodų ir Geležinkelio gatvių raudonųjų linijų įsiterpęs valstybinės žemės sklypas. Prijungus įsiterpusį sklypą prie sklypo Nr. 1 formuojamas modernizuotos autobusų stoties funkcijoms reikalingas žemės sklypas, dalyje Nr. 1.2 (įsiterpusios klypo teritorija) įrengiant autobusų peronus. Prijungiamas 1902 m² žemės plotas atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunkčiu apibrėžtą įsiterpusio sklypo sąvoką (žr. *skyrių 10. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas. Įsiterpusio sklypo formavimas ir sujungimas*).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 7 punktu, planuojamos teritorijos dalyse Nr. T01.2, Nr. T02.1 ir Nr. T02.2 (žr. *Pagrindinį brėžinį ir Esamų ir formuojamų sklypų planą*), konkrečios žemės sklypų ribos neplanuojamos, nustatomi žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai – mažiausi ir didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai, teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypų naudojimo būdai pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu iki 2015 m. (reg. Nr. T00056038) sprendinius. Teritorijoje Nr. T01.2, į kurią patenka esamas privažiavimas iš V. Šopeno gatvės ir esamas statinys un. Nr. 1094-0072-8023 (nuosavybės teise valdomas Vilniaus miesto savivaldybės, turto patikėjimo teise – Vilniaus „Varpo“ suaugusiųjų gimnazijos), ir teritorijose Nr. T02.1 ir Nr. T02.2, kurios apima Geležinkelio, Šv. Stepono ir Sodų gatvių koridorius, paliekama galimybė detaliojo plano sprendinius įgyvendinti keliais etapais, t. y. plėtojant teritorijos naudojimo funkcinę struktūrą, įveiklinant esamą statinį un. Nr. 1094-0072-8023, atsižvelgiant į gamtines sąlygas, reljefo ypatumus, realizuojant susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendinius, įrengiant aplinkos tvarkymo elementus, atramines sienutes, laiptus ir

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-36	Lapų 40
DP				

pan., atitinkamai bus suformuotos šiai infrastruktūrai ir gerbūviui reikalingo/ -ų žemės sklypo/ -ų ribos kitu etapu, rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus. Žemės sklypai formuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 patvirtintų „Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių“ III sk. „Sklypų formavimo ir pertvarkymo principai“ reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais išformuojami planuojamos teritorijos pietrytinėje dalyje esantys kitos paskirties žemės sklypai kadastro Nr. 0101/0057:35 ir Geležinkelio g. 15, kadastro Nr. 0101/0057:47. Išformuojant esamą sklypą kadastro Nr. 0101/0057:47 ir siūlant paimti visuomenės poreikiams esamą statinį – prekybos paviljoną, u. Nr. 1099-8007-1012, siekiama sudaryti galimybę įrengti papildomus Geležinkelio gatvės elementus – pravažiuojimus, pėsčiųjų ir dviračių takus, optimizuojant transporto ir pėsčiųjų srautus stoties aikštės mazge. Planuojamas statinio - paėmimas visuomenės poreikiams ir esamo žemės sklypo k/ Nr. 0101/0057:47 gatvės raudonosiose linijose išformavimas grindžiamas Geležinkelio g. - Stoties aikštės pertvarkymu ir patvirtinta sąnaudų ir naudos analize.

Vadovaujantis 2020-10-15 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG156437, Nr. 49PL-20-(14.49.95.) detaliojo plano keitimo sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

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

- detaliojo plano esamos būklės vertinimo etape įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. *aiškinamojo rašto skyrių 2. Urbanistinė rajono plėtra ir teritorijos gretimybės*), parengtas esamos būklės vertinimo brėžinys; esamos būklės vertinimo dokumentai 2020-12-03 pateikti TPDRIS sistemoje: TPD Nr. K-VT-13-20-374, dokumento Nr. REG161668);

- planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros atžvilgiu: teritorijoje ir ją ribojančiose Šv. Stepono, Sodų, Geležinkelio gatvėse yra centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*;

- detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje nustatomi servitutai:

- 1) sklype Nr. 2 nustatomi servitutai Nr. S1, Nr. S2 ir Nr. S3 (tarnaujantys, 202) – *teisė naudotis pėsčiųjų taku, atitinkamai 207 m², 237 m² ir 46 m² ploto sklypo dalyse.*

- 2) Sklype Nr. 5 nustatomas servitutas Nr. S4 (tarnaujantis, 215, 222), skirtas privažiuoti prie žemės sklypo Nr. 4 ir kaimyninio sklypo V. Šopeno g. 8, – *teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 309 m² ploto žemės sklypo dalyje.*

- 3) Sklype Nr. 9 nustatomas 141 m² ploto servitutas Nr. S5 (tarnaujantis, 205) – *teisė statyti inžinerinius statinius, skirtus autobusų stoties veiklai, juos prižiūrėti ir naudoti; viešpataujantis sklypas - Nr. 1.*

- planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*;

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

8. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-10-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG155372 detaliojo plano

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-37	Lapų 40
DP				

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

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~1,68 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Planuojamos teritorijos ribose yra 4 gaisriniai hidrantai: 1) Šv. Stepono g. Nr. 115, prijungtas prie d150 vandentiekio linijos; 2) Panerių g., ties įvažiavimu į Vilniaus autobusų stoties teritoriją, Nr. 164a, prijungtas prie d100 vandentiekio linijos; 3) Geležinkelio g. Nr. 172, prijungtas prie d100 vandentiekio linijos; 4) Vilniaus autobusų stoties teritorijoje, sklype Sodų g. 22, k/Nr. 0101/0057:33, Nr. 84A, prijungtas prie d200 vandentiekio linijos (žr. *Pagrindiniame brėžinyje*). Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius techninių projektų stadijoje. Planuojamos teritorijos sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 nustatomas perimetrinis užstatymas, todėl techniniuose projektuose, blokuojant pastatus ant sklypų ribų ir nesant galimybei išlaikyti normatyvinių atstumų iki esamų kaimyninių pastatų, bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugni sienės). Detalizuojant detaliojo plano sprendinius ir formuojant atitrauktus nuo sklypų ribų pastatus ar kitais užstatymo atvejais bus užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų pastatų, užtikrinami gaisrinės saugos reikalavimai, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I; sprendiniai konkretizuojami techninių projektų rengimo metu.

Gaisrinės technikos privažiavimai prie projektuojamų pastatų galimi iš Geležinkelio g., Šv. Stepono ir planuojamos Sodų gatvių, prie pastato Sodų g. 25, sklype Nr. 4, – iš Sodų gatvės, žemės sklype Sodų g. 23, k/Nr. 0101/0057:253, registruotu servitutu. Techniniu projektu turi būti numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, gaisrinės technikos privažiavimai prie projektuojamų pastatų, kurių aukštis detalioju planu reglamentuojamas 20 m/ 6 aukštai, ir kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m., gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Prie planuojamo užstatymo sklype Nr. 1., kuriam reglamentuojamas aukštis 25 m/ 7 aukštai, privažiuoti bus galima iš Geležinkelio ir planuojamos Sodų gatvių.

9. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS.

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-38	40

- 8 skirsnis. Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 9 skirsnis. Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

V skyrius „Saugomos teritorijos“:

- 1 skirsnis. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Igyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2020-11-13 teritorijų planavimo sąlygų REG159669 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „D“, kurioje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 226 metro altitudės. Detaliojo plano keitimo sprendiniais planuojama maksimali aukščio altitudė ≤ 165,30 m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

10. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMAS

Žemės paėmimas visuomenės poreikiams.

Viešojo naudojimo Sodų gatvės atkarpos ir su ja susijusios kitos inžinerinės infrastruktūros statybai yra formuojamas Sklypas Nr. 6. Šiuo tikslu reikės pertvarkyti planavimo iniciatoriams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą adresu Sodų g. 22, Vilnius (kadastru Nr. 0101/0057:33), t.y. remiantis Detaliojo plano sprendiniais šis sklypas bus padalintas ir jo dalies pagrindu bus suformuotas atskiras sklypas Detaliojame plane, pažymėtą Nr. 6 (toliau – Sklypas Nr. 6), nustatant jo naudojimo būdą „susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų“. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 45 str. 1 d. 4 punktu Sklypas Nr. 6 gali būti paimamas visuomenės poreikiams – kelio (gatvės atkarpos) statybai kartu atlyginant ir nuostolius dėl sklype esančių statinių. Iki Detaliojo plano keitimo tvirtinimo bus pasirašyta Teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartis tarp Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir planavimo iniciatorių, kuria planavimo iniciatoriai patvirtins, kad sutinka su Sklypo Nr. 6 paėmimu visuomenės poreikiams teisės aktų nustatyta tvarka, įsipareigoja savo lėšomis organizuoti Sklypo Nr. 6 suformavimą remiantis Detaliojo plano sprendiniais ir vadovaudamasis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu, sudaryti savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį. Planavimo iniciatorių sprendimu vietoje Sklypo Nr. 6 paėmimo visuomenės poreikiams gali būti sudaroma Sklypo Nr. 6 ir joje esančių statinių (jų dalių) perleidimo Vilniaus miesto savivaldybei (paramos) sutartis, numatant galimybę gatvės ir su ja susijusios infrastruktūros statytojui nugriauti visus Planavimo organizatorių statinius, patenkančius į Sklypo Nr. 6 teritoriją.

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	SMA-20/04	Lapas AR-39	Lapų 40
DP				

Teritorijos dalyje, kurioje yra išplečiamos Geležinkelio gatvės raudonosios linijos planuojami Geležinkelio gatvės elementai - važiuojamoji dalis, pėsčiųjų takai (šaligatviai), kiti gatvės elementai. Šiuo tikslu reikia išformuoti Lietuvos Respublikai priklausančius kitos paskirties žemės sklypus kadastro Nr. 0101/0057:35 ir kadastro Nr. 0101/0057:47. Žemės sklype, kurio kadastro Nr. 0101/0057:35, yra pačiam Planavimo organizatoriui priklausantis inžinerinis statinys – aikštelė, unikalus Nr. 4400-5470-9565, kurį Planavimo organizatorius ketina savo sprendimu nugriauti. Žemės sklype, kurio kadastro 0101/0057:47 yra privatiems asmenims priklausantis prekybos paskirties pastatas (unik. Nr. 1099-8007-1012; bendras plotas 156,97 kv. m.), todėl sklypą ketinama paimti visuomenės poreikiams Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 45 str. 1 d. 4 punkto pagrindu, nutraukiant statinio bendraturčių teisę naudotis valstybine žeme ir atlyginant nuostolius, susijusius su statiniu.

Įsiterpusio sklypo formavimas ir sujungimas.

Išplėtus Geležinkelio gatvės raudonąsias linijas tarp planavimo iniciatoriams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo adresu Sodų g. 22, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0057:33) susidaro siauresnė nei 10 m. žemės juosta tarp pakoreguotų Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ir esamo sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0057:33 ribos. Šioje juostoje nėra galimybės suformuoti racionalaus dydžio atskiro žemės sklypo. Todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 10 str. 5 d. 4 p. ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punktu yra formuojamas įsiterpęs 1902 kv.m. ploto žemės sklypas, kurį besiribojančio sklypo savininkai (o jiems tarpusavyje susitarus – vienas iš jų) turi teisę ir ketina įsigyti ne aukciono tvarka už individualiu vertinimu nustatytą tokios sklypo rinkos kainą (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“). Su jokiais kitais privačiais ar nuomojamais sklypais įsiterpęs sklypas 1.2 nesiriboja. Įsiterpusio sklypo dydis neviršija Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 2.15 punkte numatyto maksimalaus 0,5 ha ploto. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje bus nurodyta, kad parduodamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą (Detaliojo plano žemės sklypą Nr. 1) pirkėjo lėšomis.

Detaliojo plano sprendinių keitimas tvirtinamas su Teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartimi.

PV

D. S

PDV

V. M

Stadija	Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su	SMA-	Lapas	Lapų
DP	gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas. Sprendiniai	20/04	AR-40	40