| Teritorijos (jos dalies) Nr. | Žemės sklypo (jo dalies) Nr. | Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m² | Teritorijos naudojimo tipas | Žemės naudojimo paskirtis | Žemės naudojimo būdai | Leistinas pastatų aukštis | | Leidžiamasis užstatymo tankis, % | Leidžiamasis užstatymo intensyvumas | Užstatymo tipas | Galimi žemės sklypų dydžiai | | priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % | Papildomi reglamentai | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | nuo žemės paviršiaus, m | altitudė, m | | | | Mažiausi, m² | Didžiausi, m² | | Pastatų aukščių skaičius | Statinių paskirtys | kiti reglamentai |
| - | 1 | 5202 | MIŠRI CENTRO TERITORIJA (GC) | KITA | KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS (K); VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS (V) | **98,27** | **207** | 80 | **7** | pr-u, pr-a, au | - | - | 10; 15-50** | **28** | **4.,5., 8.***** | - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis);<br>- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);<br>- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);<br>- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);<br>- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);<br>- Vandenstiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).<br><br>Pastatų aukštų skaičiaus skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles).<br><br>Urbanistinei kalvai (viz-sni-uk-1) taikomi ir nurodyti reglamentai - Tyrimai/kaita: privalomi archeologiniai tyrimai ir kt. |
| | 1.1 | 4266 | | | | **98,27** | **207** | | | | | | | **28** | | |
| | 1.2 | 936 | | | | **95,27 -98,27*** | **204-207*** | | | | | | | **27-28*** | | |

* - reglamentinėje zonoje Nr. 1.2 leidžiamastų pastatų aukštis kinta nuo 95,27 m iki 98,27 m (altitudė nuo 204 iki 207) pagal aukštingumo zonų schemoje pavaizduotą principą, kuris atitinka architektūrinės kalvos parametrams apibrėžtą formą. Kartu su pastatų aukščiu kinta ir leidžiamasis pastatų aukštų skaičius.
** - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis nustatoma atsižvelgiant į Statinių paskirtį pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą.
*** - statinių paskirtys nurodomos pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas" (nuo 2025-05-21), 1 priedą - 5. Administracinių (negyvenamieji pastatai, skirti viešojo administravimo veikiai, komercinei veiklai ir komercinei veiklai administruoti); 4. Komercinių (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus gamybą); 8. Visuomeninių (pastatai, skirti visuomeninei veiklai, kai ši veikla nėra išvardyta kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdoma komercinė veikla); 8. Visuomeninių (pastatai, skirti visuomeninei veiklai, kai ši veikla nėra išvardyta kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdoma komercinė veikla).

Mišri centro teritorija (GC). Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamaja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės;

Urbanistinės-tūrinės analizės išvados: Vieno tūrio kompozicija nėra tinkama šiai vietai, tūrius būtina skaidyti arba projektuoti atskirus; Būtina išlaikyti pagarbų santykį su gretimais pastatais, kur reikia atsitraukti, kitur tūrius praslinkti ir taip atverti vaizdus tiek iš pastatų, tiek į pastatus. Svarbu ieškoti kvartalo ansamblškumo; Rekomenduojama atsitraukti nuo Lvivo g. 38 tarpe tarp pastatų įrenginat viešąsias erdves; Tūris ties Gegužės 3-osios gatve turėtų būti žemesnis; Stilobato aukštį derinti su PC Europa aukščiu; Sklype esančiu tūrių tarpusavio santykis neturėtų būti prastesnis nei pastato santykis su aplinka.

PASTABOS:
- Numatomų statinių statybai netaikomi reikalavimai dėl reglamentuojamų atstumų iki kaimyninio sklypo ribos, nes sklypas patenka į miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, ir teritorijose, kai šių teritorijų savivaldybės (jos dalies) bendruosiuose ar **specialiuosiuose planuose numatyta aukštybinių pastatų statyba, zoną.**
*Visuomeniniai pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai" (toliau – reglamentas STR 2.02.02:2004), kurio 3 priede pateikti statinių išdėstymo sklype reikalavimai. Šio priedo 1 punkte nurodyta, kad „statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:*
*1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu; <...>*
*1.4. Šio priedo 1.1 punkto reikalavimai netaikomi miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, ir teritorijose, kai šių teritorijų savivaldybės (jos dalies) bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose numatyta aukštybinių pastatų statyba.".* Sklypas patenka į Vilniaus miesto Bendrojo plano aukštybinių pastatų statybos zoną.
- Požeminis užstatymas planuojamoje teritorijoje galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 1.05.01:2017 7 priedu. Antžeminis užstatymas planuojamas perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai - pr_u ir nepilnai uždari kvartalai - pr_a), bei aukštybinis - au.
- Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statinio projekto stadijose. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų požeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir vietų, įvažiavimų į požemines saugyklas, ventiliacijos šachtų.
- Inžinerinių tinklų išklėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas statinio projekto stadijoje. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos, nustatytos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriuje "INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA".
- Statiniai sklype išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" reikalavimais, 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", 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti.
- Automobilių vietos tikslinamos TP stadijoje.
- Didžiausia neleidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 50%. Neleidžios dangos - dirbtinės, neleidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat - pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos grunto dangos, nelaikomos ND, kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių neleidžiomis dangomis laikoma neleidžiojі procentinė jų ploto dalis. Jei užstatant žemės sklypus ND plotas viršys BP Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje nurodytą parametrą, būtinos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas. Kompensacinės priemonės ypač svarbios kvartalouse, kuriuose ND dalis yra didesnė, nei 50%.
- Transformatorinę numatoma integruoti į planuojamus pastatus. Transformatorinės prie gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų sienų arba šių pastatų viduje turi būti įrengiamos vadovaujantis Specialiųjų patalpų ir technologinių procesų elektros įrenginių įrengimo taisyklėse nustatytais reikalavimais.
- Įvažiavimai/išvažiavimas iš/į D kategorijos Gegužės 3-iosios gatvės gali būti tiksliniamas (pastumiamas), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".
- Dėl medžių išsaugojimo ar šalinimo sprendžiama statinio projekto metu (projektinių pasiūlymų stadijoje).
- Statybos linija detaliojo plano sprendiniuose nenustatoma.
- Kai detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detaliajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo", nustatyta tvarka informuojama visuomenė.
- BP 57 punktas - Aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinių konkursų būdu.

Teritorijos naudojimo reglamentams nurodyti brėžinyje naudojami sutartiniai ženklai

PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI:

| | |
|---|---|
| T | **T** - teritorijos naudojimo tipas; |
| 1 2 | 1 - žemės naudojimo būdas (būdai); |
| 3 4 | 2 - leistinas pastatų aukštis (metrais); |
| 5 6 | 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis; |
| a b | 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas; |
| | 5 - užstatymo tipas; |
| | 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %; |
| | a, b – papildomi reglamentai |

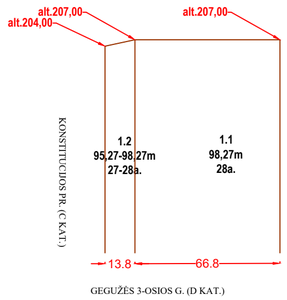
| | |
|---|---|
| n / m | Sklypo numerio ir jo ploto žymėjimas:<br>n - sklypo numeris<br>m - sklypo plotas, m2 |

Statybos riba (Statybos linija detaliojo plano sprendiniuose nenustatoma)

Statybos zona

Požeminio užstatymo zona

**Numatomų pastatų skirtingų aukštingumų zonos (1.1 ir 1.2), jų pastatų absoliutinės altitudės ir aukštų skaičius**




Planuojamos teritorijos riba

Nagrinėjamos teritorijos riba

Esamų sklypų ribos

Patvirtintos gatvių raudonosios linijos

Sklypo įvažiavimai/ išvažiavimai

Esami medžiai

Griaunami statiniai

Skirtingų reglamentų riba

alt.204,00 — Pastatų absoliutinės altitudės žymėjimas

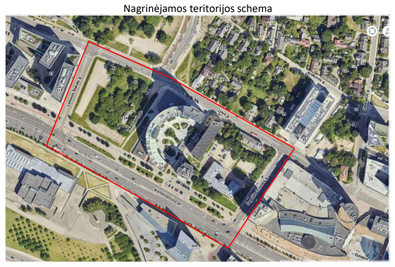
Kiti žymėjimai: Pagrindiniai teritorijos naudojimo būdai

Mišri centro teritorija - Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

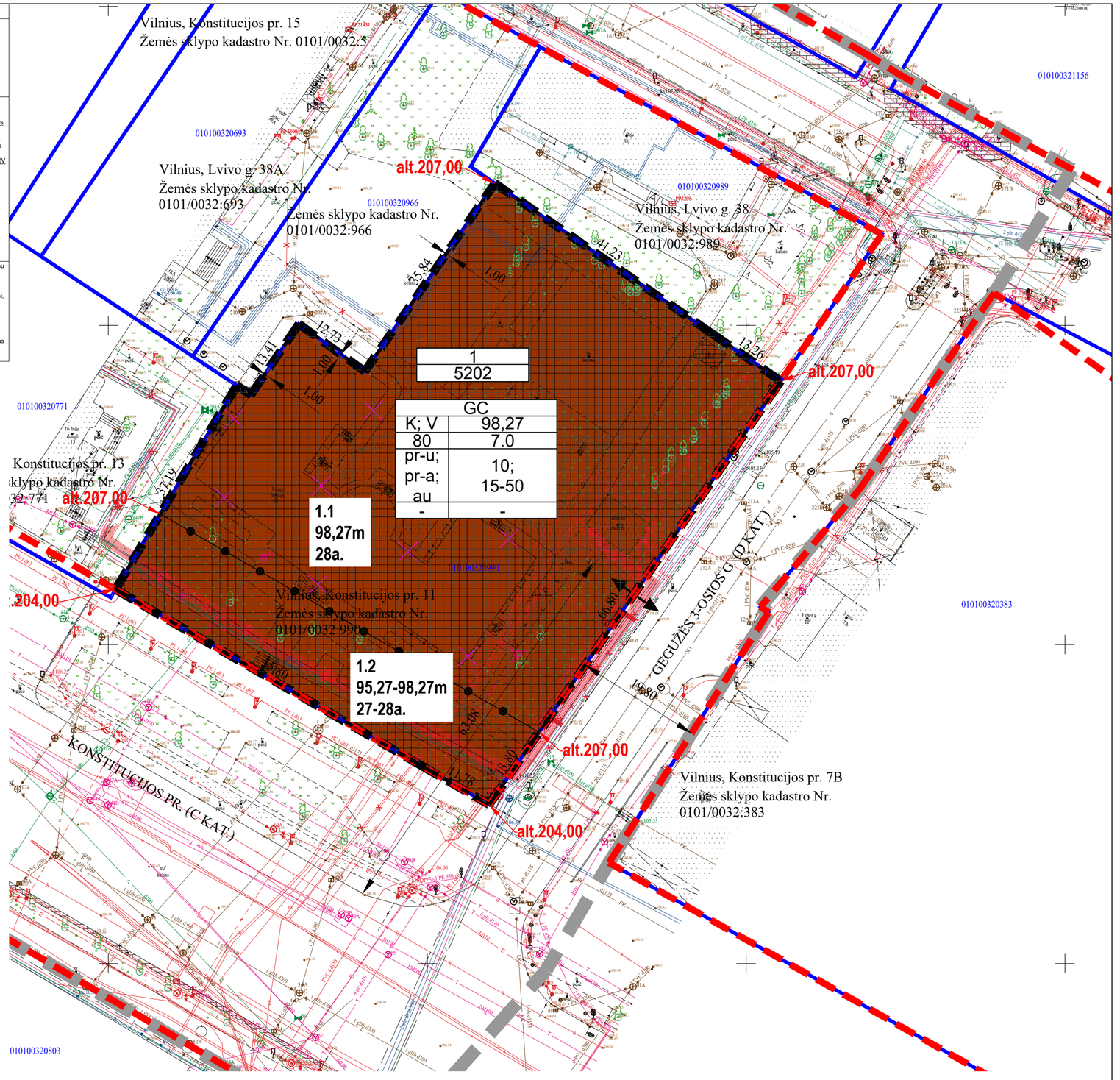
Prioritetinis teritorijos naudojimo būdas:
Komercinės paskirties objektų teritorijos -Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.

Papildomi teritorijos naudojimo būdai:
Visuomeninės paskirties teritorijos - Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veikiai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams.

Nagrinėjamos teritorijos schema



Topografinės nuotraukos registracijos Nr. TIIIS1-20230531-0379




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Atestato numeris | UAB "Projektavimo sprendimai" mob.tel.: +370 679 92 646<br>UAB "Dirbantis kapitalas" mob.tel.: +370 526 61 266 | | | | Objekto pavadinimas: Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. K-VT-13-23-403 |
| A1595 | PV | L. Paulauskas | | 2025-09 | Brėžinio pavadinimas: SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:500 — Laida |
| Etapas | Iniciatoriai: juridinis asmuo | | | | K-VT-13-23-403 — Lapas 1 — Lapų 1 |
| DPK | | | | | |