



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius
Tel./faks. 261 11 15
el. paštas: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113

INICIATORIUS: **UAB „TROJA“**, į. k. 223501620
Aukštaičių g. 7, 11341 Vilnius

TPD NR. **K-VT-13-25-989**

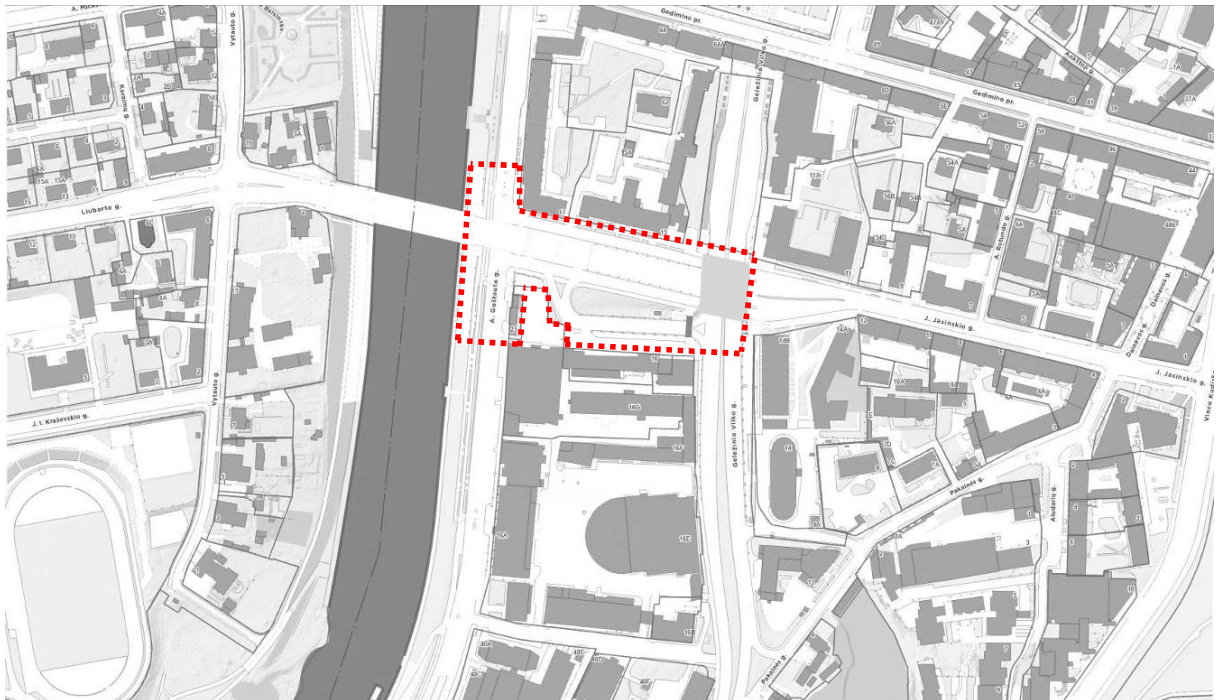
KOMPLEKSAS: **SMA 25/ 25**

PAVADINIMAS: **APIE 1,9 HA TERITORIJOS PRIE A. GOŠTAUTO IR
J. JASINSKIO GATVIŲ DETALUSIS PLANAS,
KEIČIANTIS ŽEMĖS SKLYPO J. JASINSKIO G. 16
NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALŪJĮ PLANĄ**

SPRENDINIAI

ADRESAS: Sklypas A. Goštauto g. 25 (kadastro Nr. 0101/0054:125), Vilnius
ir gretima valstybinė žemė

REG. NR. T00055242



Projekto vadovė:

D S
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

V M – B
Atest. Nr. 1904

VILNIUS, 2025 -2026 m.

TURINYS:

Bendroji dalis

Sprendiniai

1. Teritorijos naudojimo reglamentas
2. Susisiekimo sprendiniai
3. Inžinerinė infrastruktūra
4. Kultūros paveldas
5. Aplinkos apsauga
6. Sveikatos apsauga
7. Žemėtvarka
8. Priešgaisrinės saugos reikalavimai
9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Brėžiniai

01. Pagrindinis brėžinys, M 1:500
02. Eismo brėžinys, M 1:500
03. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinys, M 1:500

Priedai

01. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo skyriaus 2026-03-23 raštas „Dėl detaliojo plano koregavimo sprendinių ir viešinimo (proceso Nr. K-VT-13-25-989)
02. „Verslo trikampio“ architektūrinio konkurso medžiaga ir parengta konversijos vizija
03. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-01-16 įsakymas Nr. 30-124/26 „Dėl administracijos direktoriaus 2025-07-02 įsakymo Nr. 30-1749/25 <...> pakeitimo“
04. Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie aplinkos ministerijos raštas dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ir Plano poveikio „Natura2000“ teritorijos reikšmingumo nustatymo forma
05. Triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita (aut. UAB „DGE Baltic Soil and Environment“)
06. Vystomo sklypo adresu J. Jasinskio g. 16, Vilniaus mieste, projektinių sprendinių eismo srautų modeliavimo ataskaita (aut. MB „Eismo inžinerija“)
07. Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita (aut. UAB „Geo Firma“)
08. Pažyma apie hidrometeorologines sąlygas
09. Hidrogeologinė ekspertizė (aut. UAB „Geotestus“)
10. Medžių dendrologinis vertinimas (aut. MB „Balti sprendimai“)
11. Topografinis planas (aut. A. Š. individuali veikla)

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-2	26

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija – apie 1,9 ha ploto teritorija prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių, apimanti žemės sklypą A. Goštauto g. 25 (kadastro Nr. 0101/0054:125) ir gretimą valstybinę žemę.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. liepos 2 d. įsakymas Nr. A30-1749/25 „Dėl leidimo rengti apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalų planą, keičiantį žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą“, patikslintas 2026 m sausio 16 d. įsakymu Nr. 30-124/26 „Dėl administracijos direktoriaus 2025-07-02 įsakymo Nr. 30-1749/25 „Dėl leidimo rengti apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalų planą, keičiantį žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą, inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“, planavimo darbų programa, 2025 m liepos 4 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-76/25.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT- 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (+370 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „TROJA“, Aukštaičių g. 7, LT-11341 Vilnius, tel. (+370 5) 278 6170.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti teritorijos pagrindinius ir papildomus naudojimo reglamentus, nustatyti planuojamos teritorijos susisiektimo komunikacijas, esant poreikiui tikslinti funkcinių zonų ribas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūloma sprendinius planuojamoje teritorijoje; pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiektimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suplanuoti laisvą valstybinę žemę; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui; detalizuoti savivaldybės ar savivaldybės dalies, jei jis parengtas, bendrajame plane numatytų (jeigu ne – numatyti) biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirtų sprendimų reikalavimus ir jų įgyvendinimo priemones; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-07-21 sąlygos Nr. REG38695811;
2. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-09-16 sąlygos Nr. REG41623072;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-09-04 sąlygos Nr. REG41017295;

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-3	26

4. Aplinkos apsaugos agentūros 2025-09-12 sąlygos Nr. REG41430717;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-09-11 sąlygos Nr. REG41395105;
6. VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2025-09-10 sąlygos Nr. REG41292256;
7. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-09-03 sąlygos Nr. REG40940890;
8. UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-09-10 sąlygos Nr. REG41305735;
9. UAB „Grinda“ 2025-09-05 sąlygos Nr. REG41078645;
10. AB „Miesto gijos“ 2025-09-10 sąlygos Nr. REG41304591;
11. Telia Lietuva, AB, 2025-09-03 sąlygos Nr. REG40943593;
12. UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2025-09-03 sąlygos Nr. REG40925612.

Lietuvos geologijos tarnyba prie aplinkos ministerijos 2025-09-02 pateikė „Atsisakymą nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“ Nr. REG40914592.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-25-989.

Esamos būklės vertinimas – tekstiniai dokumentai, brėžinys su planuojamos teritorijos gretimybėmis ir priedais pateiktas 2025-10-17 TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG43143671.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-07-02 įsakymu Nr. A30-1749/25 „Dėl leidimo rengti apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalų planą, keičiantį žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą“, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: suplanuoti teritorijos pagrindinius ir papildomus naudojimo reglamentus, nustatyti planuojamos teritorijos susisiektimo komunikacijas, esant poreikiui tikslinti funkcinių zonų ribas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, *žr. projekto grafines dalis*.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 277 m².

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritoriją (GC; atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

Užstatymo reglamentai:

Leidžiamasis pastatų aukštis: ≤ 26 m nuo žemės paviršiaus, altitudė ≤ 118,00 m, aukštų skaičius ≤ 6 aukštai, užtikrinant saugomų vietovių vizualinius ryšius.

Leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 80 %; požeminis užstatymas galimas po visu sklypu.

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: ≤ 4.

Užstatymo tipai - perimetrinis užstatymas (per).

Statinių paskirtys: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, sporto, maitinimo paskirties pastatai; gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai ir kitų paskirčių pastatai pagal statinių projektavimo metu galiojantį Žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17. įsakymu Nr. D1-199).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: komercinės paskirties objektų teritorijoje (K) - ≥ 20 %; gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoje (G2) – ≥ 40 %, visuomeninės paskirties

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-4	26

teritorijoje - ≥ 25 %; visuomeninės paskirties naudojimo būdo teritorijoje priklausomųjų želdynų kiekis nustatomas statinio projekto etape, atsižvelgiant į planuojamų pastatų paskirtį.

Pastaba: jeigu sklypo užstatymo tankis bus mažesnis kaip 50 %, priklausomųjų želdynų norma atitinkamai mažinama (- 10%), vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų p. 11; priklausomojo želdyno įrengimo būdai sprendžiami statybos projektu pagal galiojančius teisės aktus. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama pagal galiojančius teisės aktus.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 17551 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

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

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - nereglamentuojamos; susisiekimo koridoriuose želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais. Privalomos struktūrinės žaliosios jungtys gamtinio karkaso geoekologiniam potencialui stiprinti.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis gatvės RL ribose.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 568 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nereglamentuojamos.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 331 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nereglamentuojamos.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Atsiradus poreikiui ir pakeitus prioritetinį žemės naudojimo būdą į kitą galimą (pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 5 dalį), projektiniai sprendiniai turi užtikrinti statinių paskirtims taikomas priklausomųjų želdynų normas ir kitų galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-5	26

Detaliuoju planu sklypui Nr. 1 teritorijos naudojimo reglamentas nustatomas įvertinus kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversijos viziją (žr. prieduose) ir siekiant kompleksiskai ją įgyvendinti – atsižvelgiant į parengto „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindų”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, sprendinius. Žemės sklypas A. Goštauto g. 25 ir besiribojantis sklypas J. Jasinskio g. 16G nuosavybės ir nuomos teise valdomi UAB „Troja“, suplanuoti vienodi teritorijos tvarkymo ir užstatymo reglamentai besiribojantiems sklypams.

Susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai skirtas sklypas Nr. 2 ir atskirųjų želdynų teritorijos sklypai Nr. 3, Nr. 4 planuojami pagal faktinį teritorijos naudojimą, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, atsižvelgiant į registruoto gatvės statinio (unikaliu Nr. 4400-5946-8576) ribas.

Sklype Nr. 1 statybos ribos ir zona sutampa su sklypo ribomis; požeminis užstatymas galimas viso sklypo ribose. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338; toliau – Bendrasis planas) tekstiniu reglamentu Nr. 10, kompleksiskai vystomame kvartale tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais sklypui Nr. 1 taikomas reglamentas dėl prekybos centro užstatomo ploto - didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 5000 m².

Bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai reglamentuotas perimetrinis užstatymas (uždaro ar atviro tipo kvartalai). Kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversija bus vykdoma kompleksiskai, apimant ir žemės sklypą A. Goštauto g. 25 (sklypas Nr. 1), atsižvelgiant į konversijos viziją ir parengto „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindų”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, sprendinius; galima teritorijos pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros visuma formuojama architektūrinio konkurso rezultatais; numatomiems pastatams taikomi insoliaciniai reikalavimai, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais.

Architektūriniai reikalavimai statybos projektams: nenustelbti saugomos vietovės Vilniaus m. istorinės dalies vad. Naujamiesčiu, u. k. 33653, užstatymo bruožų; užtikrinti tūrių, fasadų skaidymą.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%. Bendrojo plano reikalavimais, naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5000 m², privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-07-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG38695811 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) išnagrinėti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;

Planuojamą apie 1,9 ha ploto teritoriją sudaro *kitos* paskirties žemės sklypas A. Goštauto g. 25 (kadastro Nr. 0101/0054:125) ir gretima valstybinė žemė, kurioje įrengta dviejų lygių J. Jasinskio gatvė ir jungiamasis kelias į Geležinio Vilko g.; teritorija apima A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių koridorių atkarpas. Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-6	26

teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinta susisiekiama ir inžinerinė infrastruktūra (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai*, Nr. REG43143671, 2025-10-17).

2) išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekiama koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (-ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir/ arba želdynų sistemos vientisumą, prieinamumą bei viešą naudojimą;

Planuojamos teritorijos sklypas Nr. 1 (A. Goštauto g. 25) patenka į Bendroju planu nustatytą želdynų pasiekiamumo 200 m atstumu zoną, sklype nenumatyta viešų erdvių struktūrų plėtra. Bendrojo plano sprendiniais sklypas priskirtas urbanizuojamai stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijai. Urbanizuojamos teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normą pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą.

Bendroju planu Neries krantinėje suplanuotos intensyviai naudojamų želdynų zonos NJM-92-1 ir NJM-92-2, kuriose detaliojo plano sprendiniais įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas – planuojami atskirųjų želdynų sklypai Nr. 3 ir Nr. 4.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, A. Goštauto gatvėje ir rytinėje J. Jasinskio g. atkarpoje fiksuotos esamos struktūrinės žaliosios jungtys. Detaliojo plano sprendiniais išsaugomi esami želdiniai gatvių koridoriuose; gatvių želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Taikant I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą, kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių hidrogeologinės sąlygos ištirtos rengiant „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimą inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133. Atliktų geologinių tyrimų išvados, „*Tyrimų metu požeminis gruntinis vanduo nusistoję 3,75...5,60 m gylyje (abs. a. 85,94 – 88,27m). Jis talpinasi įvairaus rupumo smėlio sluoksniuose. Vanduo drenuojasi į vakaruose tekančia Neries upę; maksimalus tikėtinas vandens lygis gali pakilti apie 1,0 m nuo tyrimų metu fiksuoto lygio*”. Statinių projektų (PP/ TDP) rengimo etape privalu užtikrinti, kad teritorijos vandens horizonto gruntas I-ose terasose būtų apsaugotas nuo antropogeninės taršos.

Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentu, laikomasi principinės nuostatos: gamtinių elementų – tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina. Detaliuoju planu užstatymo reglamentai nustatomi užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą, atsižvelgiant į visos „Verslo trikampio“ teritorijos konversijos architektūrinio konkurso viziją ir bus konkretizuojami kuriant reprezentatyvų kvartalą, formuojant patrauklų gamtinių ir antropogeninių elementų santykį, kokybiškas privačias ir viešąsias erdves statinių projektų rengimo metu.

3) atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis <...>. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/ informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu <...>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir / arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu;

Planuojamos teritorijos ribose inventorizuoti 45 medžiai; želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti sprendimai“, 2025 m.) pateikta prieduose. Sklypo Nr. 1 (A. Goštauto g. 25) ribose auga savaiminių invazinių uosialapių klevų grupė. Gatvių koridoriuose dominuoja liepos, auga keli beržai, klevas, dekoratyvinės slyvos; dauguma vertintų medžių – geros ir patenkinamos būklės; kitapus J. Jasinskio g. augančios liepos - nepatenkinamos ir blogos būklės, tarp inventorizuotų

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-7	26

želdinių – 7 invaziniai uosialapiai klevai. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai; medžių tvarkymo priemonės (saugojimo, šalinimo, persodinimo, atsodinimo galimybės) nustatomos statinių projekto (PP/ TDP) etapuose.

4) - 6) ir 10) -13) planavimo sąlygų reikalavimai.

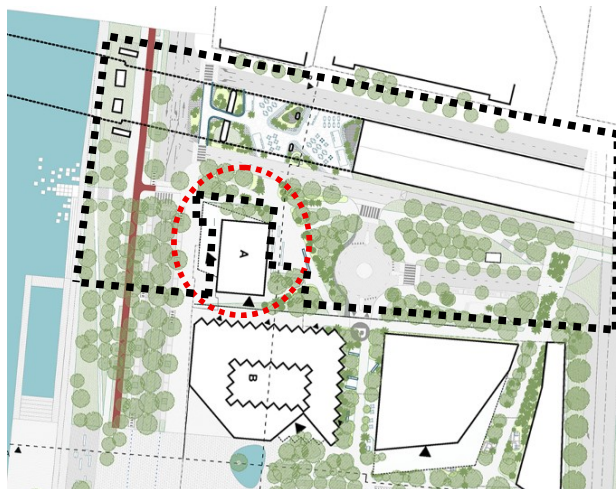
Detaliojo plano sprendiniais paliekamos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys (įvažiavimai/ išvažiavimai) su planuojamą teritoriją ribojančiomis C kategorijos A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvėmis, gatvių koridoriuose planuojami dviračių ir pėsčiųjų takai. Susisiekimo infrastruktūros ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai siekiant kompleksiskai įgyvendinti „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu” TPD Nr. K-VT-13-23-133 sprendinius, pertvarkant užstatymą kvartale tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose; sprendiniai konkretizuojami projektinių pasiūlymų ir techninio – darbo projekto stadijose, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų prisijungimo sąlygas.

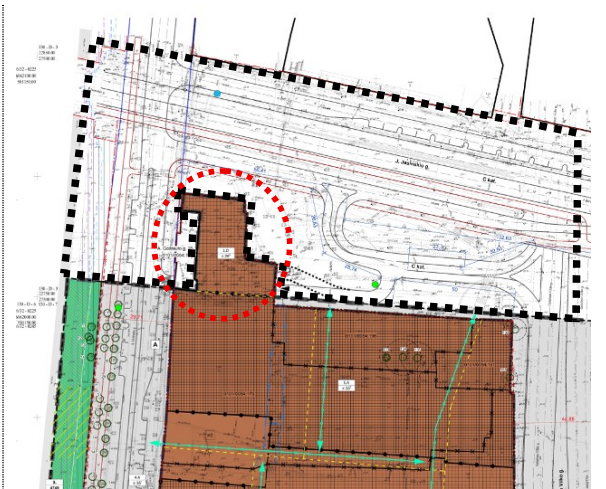
7) išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;

Planuojamos teritorijos istorinė urbanistinė raida išnagrinėta Esamos būklės vertinimo aiškinamojo rašto skyriuje 2. Teritorijos urbanistinė raida ir teritorijoje vykdoma veikla (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG43143671, 2025-10-17). Teritorijos esama urbanistinė struktūra susiformavo XX a. antroje pusėje, kai nutiesus intensyvaus eismo Geležinio Vilko gatvę ir įrengus dviejų lygių J. Jasinskio gatvės transporto mazgą iš esmės pasikeitė planuojamos teritorijos svarba miesto centrinėje dalyje. Kvartale tarp dabartinių A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių teritorijoje nuo XIX a. pr. buvo pramoninė miesto zona, kurioje vyravo odos apdirbimo ir gaminių iš jos gamyba; 1940 m privati nuosavybė buvo nacionalizuota - atskiros gamybos įmonės ir jų statiniai palaipsniui integruoti į vieningą gamybinį kompleksą. XXI a. pr. prasidėjo teritorijos konversiniai procesai - pastatytas verslo centras „Viktorija“, prekybos centras „Iki“, daugiaaukštė automobilių saugykla; „Verslo trikampyje“ įsikūrė administracinės ir paslaugų, mokslo, prekybos įmonės, rekonstruojant ir pritaikant buv. gamybinių pastatų patalpas.

Detalusis planas rengiamas pratęsiant kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversijos įgyvendinimą, atsižvelgiant į „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133 sprendinius (žr. 4 pav.). Keičiami galiojančio TPD reg. Nr. T00055242 sprendiniai, nustatant sklype Nr. 1 užstatymo zoną (antžeminiam ir požeminiam užstatymui) visame sklype ir užstatymo reglamentus, susijungiančius su besiribojančiu J. Jasinskio g. 16 sklypu, pagal suderintus TPD Nr. K-VT-13-23-133 proceso sprendinius.



3 pav. Kvartalo konversijos – užstatymo vizijos fragmentas



4 pav. TPD Nr. K-VT-13-23-133 pagrindinio brėžinio fragmentas

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-8	26



5 pav. 3D Vilnius fragmentai (esamas, projektiniais pasiūlymais ir techniniais projektais suplanuotas užstatymas, vizijos; 2023-12-12); <https://3d.vilnius.lt/scenos/realaus-vaizdo-3d-modelis>

Viešųjų erdvių formavimo principai išlaikomi esami; planuojama pagerinti susisiekimo jungčių (eismo, dviratininkų, pėsčiųjų) kokybinius, techninius ir estetinius parametrus.

Detalioju planu nustatomos statybos zonos ir ribos sutampa su sklypo Nr. 1 ribomis. Bendrojo plano sprendiniais funkcinėje zonoje NJM-26-1 reglamentuotas **perimetrinis užstatymas** (uždaro ar atviro tipo kvartalai).

8) užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus:

Planuojamoje teritorijoje dominuoja viešosios erdvės – A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių koridoriai, kurių atnaujinimas bus projektuojamas statybos projektų etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, atsižvelgiant į Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintas „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklės“. Gatvių erdvių gyvybingumas kuriamas želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams.

9) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla:

Planuojama daugiafunkcė (mišri) miesto centro teritorija: sklype Nr. 1 planuojami keli galimi žemės naudojimo būdai, numatant galimybę vykdyti komercinę, administracinę, gyvenamąją ir visuomeninę veiklas, planuojami atskirųjų želdynų sklypai Nr. 3 ir Nr. 4 - rajono gyventojams ir lankytojams skirtos poilsio erdvės Neries krantinėje.

Planuojama teritorija patenka į Bendrajame plane fiksuotos socialinės (mokyklų, darželių) infrastruktūros ir kultūros objektų pasiekiamumo zoną. Detaliojo plano sprendiniai atitinka „15 minučių miesto“ koncepciją: teritorija yra centrinėje miesto dalyje, kurioje ~ 1 km spinduliu išsidėsčiusios darbo, švietimo, sveikatos ir laisvalaikio vietos, pasiekiamos rekreacinės erdvės - Tauro kalnas, Lukiškių aikštė, Neries krantinė.

Sklype Nr. 1 galimas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų įrengimas, įvairių paskirčių pastatų pagal statinių projektavimo metu galiojančią Žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199) statyba.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-9	26

Teritorijoje vykdoma konversija, neplanuojama tarši gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

14) nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiosios žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka;

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos aprašytos aiškinamojo rašto 9 skyriuje „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, nurodytos Pagrindiniame brėžinyje ir Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų plane.

15) įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis 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“;

Planuojamos teritorijos ribose užstatymas planuojamas tik sklype Nr. 1, kuris yra architektūrinio komplekso – kvartalo konversijos vizijos – dalis. Prognozuojami transporto srautai, triukšmo tarša ir poveikis aplinkai įvertinti kompleksiskai, atsižvelgiant į viso kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių užstatymo viziją ir planuojamas veiklas, rengiant „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, sprendinius. Detaliojo plano prieduose pateikiama triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita (aut. UAB „DGE Baltic Soil and Environment“) ir eismo srautų modeliavimo ataskaita (aut. UAB „Eismo inžinerija“).

Detalioju planu reglamentuojamas prioritetas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas. Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos ir paslaugų, paskirties pastatų aplinkai, todėl dėl planuojamos ūkinės veiklos ir prognozuojamų autotransporto srautų susidarysiantis triukšmo lygis planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų aplinkos kokybei įtakos neturi.

16) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suplanuojant valstybinę žemę bei suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą urbanizuojamoje teritorijoje.

17) - 19) planavimo sąlygų reikalavimai;

Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, 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 sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

20) valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais;

Detaliojo plano sprendiniais planuojami 3 kitos paskirties sklypai valstybinėje žemėje pagal faktinį žemės naudojimą: susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių naudojimo būdo sklypas Nr. 2 ir atskirųjų želdynų naudojimo būdo sklypai Nr. 3 ir Nr. 4. Sklypų ribos planuojamos detaliojo plano ir gatvių raudonųjų linijų ribose, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, laikantis LR žemės įstatymo reikalavimus.

21) įvertinti planuojamos teritorijos kultūrinį kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus;

Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinus esamą teritorijos kultūrinį kraštovaizdį ir užstatymo kontekstą, nepažeidžiant Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-10	26

33653) vertingųjų savybių, vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos išduotomis teritorijos planavimo sąlygomis; išsamiau žr. 4 skyriuke „Kultūros paveldas“.

22) nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/ išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose;

Buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (ir aktualiomis redakcijomis), Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-445 ir aktualiomis redakcijomis. Atliekos bus tvarkomos kompleksiskai visame kvartale, rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius ar į užstatymą integruotose specialiose patalpose.

Kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko g. pietryčių dalyje, ties Geležinio Vilko g. 16D pastatu, yra esama B2 tipo pusiau požeminė atliekų surinkimo aikštelė Nr. 1130. Atliekų surinkimo sprendiniai bus konkretizuojami statinių projektų (PP/ TDP) etape, kompleksiskai sprendžiant atliekų surinkimą visame kvartale, taip pat numatant galimybę naudotis esamais buitinių atliekų konteineriais prie Geležinio Vilko gatvės.

23) jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui.

Planuojama teritorija apima nedidelę Neries upės krantinės dalį, kuriai planuojami atskirųjų želdynų sklypai Nr. 3 ir Nr. 4, užtikrinant teritorijos naudojimą visuomenės rekreacijai. Sklypas Nr. 1 – urbanistinio komplekso dalis, „Verslo trikampio“ kvartalo vizijoje (TPD Nr. K-VT-13-23-133) numatytos vidinės poilsio erdvės, apjungiamos su Neries krantinės viešosiomis erdvėmis; kompleksiniai transporto, pėsčiųjų ir dviračių eismo sprendiniai integruotai papildo miesto susisiekimo infrastruktūrą.

2. SUSISIEKIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano susisiekimo sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai rengiami kompleksiskai, įgyvendinant kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversijos viziją (žr. prieduose). Detaliojo planu statybos reglamentai nustatomi tik sklypui Nr. 1, kurio užstatymas ir su juo susiję perspektyviniai transporto srautai įvertinti rengiant „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindą”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, sprendinius - žr. prieduose eismo srautų modeliavimo ataskaitą (aut. UAB „Eismo inžinerija“).

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis, esamomis ir planuojamomis transportinėmis jungtimis:

- planuojama teritorija apima trijų magistralinių gatvių - A kategorijos Geležinio Vilko gatvės, C kategorijos J. Jasinskio ir A. Goštauto gatvių - atkarpas.
- **Geležinio Vilko gatvės** koridoriuje transportiniai sprendiniai neplanuojami; šiauriau, už planuojamos teritorijos ribų, vakarinėje Geležinio Vilko gatvės pusėje esančią pėsčiųjų jungtį – praėjimą po viaduku - siūloma pritaikyti žmonėms su negalia, greta esamų laiptų įrengiant pandusą;
- **J. Jasinskio ir A. Goštauto** gatvių sankirtą siūloma rekonstruoti į žiedinę sankryžą (po J. Jasinskio g. viaduku), kuri padidintų eismo srautų pralaidumą.
- **tikslinama šiaurinė J. Jasinskio gatvės raudonoji linija**, sutapdinant ją su esamo žemės sklypo J. Jasinskio g. 17, un. Nr. 4400-2147-0648, riba.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-11	26

- planuojama esamos transportinės jungties - **J. Jasinskio gatvės jungiamojo kelio** - rekonstrukcija, planuojamas privažiavimo dublis, numatant įvažiavimo/ išvažiavimo / iš vystomo kvartalo vietas.

- **tikslinama rytinė A. Goštauto gatvės raudonoji linija**, atsižvelgiant į gatvės statinio, un. Nr. 4400-5946-8576 ribas, liniją sutapdinant su žemės sklypo A. Goštauto g. 25 (sklypas Nr. 1) riba; planuojamas gatvės koridoriaus plotis ties sklypu Nr. 1 – 28,78 m - 30,03 m. Naikinama funkcinės paskirties neturinti vakarinė A. Goštauto g. raudonosios linijos atkarpa ties tilto atrama.

Atsižvelgiant į bendrą kvartalo užstatymo koncepciją atskiras įvažiavimas/ išvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 neplanuojamas, susisiekimo pasiekiamumas užtikrinamas per besiribojantį žemės sklypą iš J. Jasinskio g. pusės.

Detaliojo plano sprendiniais, išnagrinėjus esamą pėsčiųjų ir dviračių takų infrastruktūrą, fiksuojami esami pėsčiųjų ir dviračių takai A. Goštauto gatvėje, planuojamas pėsčiųjų takas prie J. Jasinskio jungiamojo kelio, siūloma įrengti pėsčiųjų takus ant J. Jasinskio g. viaduko. Planuojami dviračių takai; pėsčiųjų ir dviračių jungtis po viaduku.

A. Goštauto gatve kursuoja viešasis transportas. „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, susisiekimo sprendiniais suplanuota/ perkelta autobusų stotelė, ~ 16 m atstumu nuo sklypo A. Goštauto g. 25.

Automobilių parkavimas numatomas sklypo Nr. 1 ribose, požeminėje aikštelėje. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamo įvažiavimo/ išvažiavimo į požeminį parkingą iki aplinkinių esamų ir projektuojamų 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., vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III sk. reikalavimais.

Detaliojo plano „Eismo brėžinyje“ pažymėtos esamos pėsčiųjų perėjos su saugumo salelėmis planuojamos teritorijos ribose, siūlomos pėsčiųjų perėjos J. Jasinskio gatvėje; papildomos eismo saugumo priemonės nenumatomos. Transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimo sprendiniai yra rekomendacinio pobūdžio ir tolimesnėse projektavimo stadijose gali būti tikslinami ar keičiami, gatvių raudonųjų linijų zonos ribose, papildomai detalizuojant ir įvertinant saugaus eismo aspektus, STR reikalavimus. Principinė rekomenduojama eismo organizavimo schema planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose pateikta „Eismo brėžinyje“; žr. prieduose.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detalusis planas rengiamas tęsiant kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversijos viziją – planuojamam žemės sklypo A. Goštauto g. 25 užstatymui reikalingi inžineriniai poreikiai kompleksiskai įvertinti rengiant „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, sprendinius pagal išduotas teritorijų planavimo sąlygas; kvartalas bus statomas ir su juo susijusi inžinerinė infrastruktūra bus įrengiama kompleksiskai, todėl atskiri inžineriniai poreikiai žemės sklypui A. Goštauto g. 25 nenumatomi.

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos atskirų statinių projektų etapuose, konkretizavus naujo užstatymo energetinius poreikius, sprendžiama dėl naujų inžinerinių tinklų statybos, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

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

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-12	26

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-09-03 sąlygų Nr. REG40940890 reikalavimus, planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos 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 elektros ir dujų tinklų (dujotiekių tinklai nutiesti šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje, kitapus J. Jasinskio viaduko).

Planuojamoje teritorijoje pastatų statyba numatoma tik sklypo Nr. 1 (A. Goštauto g. 25) ribose. Esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ ir 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-228 pavirtintos „Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklės“; nuo esamų veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai. Statinių projektų (PP/ TDP) studijoje, konkretizavus kompleksiskai visame kvartale naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo, naujų tinklų projektavimo ar numatomi statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo, todėl detaliojo plano sprendinių brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

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

- Ivertinus UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2025-09-03 sąlygų Nr. REG40925612 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai. A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvėse įrengtas apšvietimas. Pagal gautas planavimo sąlygas, esami apšvietimo tinklai, patenkantys į užstatymo zonas, gali būti išskelti arba apsaugoti, prijungti prie esamo ir (arba) naujo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto (MP) ir (arba) artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas; gatvių apšvietimo tinklai neprojektuojami privataus žemės sklypo Nr. 1 (A. Goštauto g. 25) ribose.

Projektuojant gatvės apšvietimo tinklus planuojamame susisiekiame ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo sklype Nr. 2 būtina vadovautis 2016 m Lietuvos standartais LST EN 13201. Gatvių apšvietimo tinklo įrengimui statinio projekto etape turi būti gautos UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygos.

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-09-09 sąlygomis Nr. REG41305735 ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai galioja III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projektuojami pastatai bus prijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Planuojamas užstatymas sklype Nr. 1 - viso kvartalo architektūrinio komplekso dalis. „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, inžineriniai sprendiniai parengti kompleksiskai, įvertinus viso kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko g. užstatymą ir inžinerinius poreikius (žr. *Suvestinį inžinerinių tinklų planą TPDRIS, TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai), dokumento Nr. REG32823534*).

Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d400 mm vandentiekio tinklų A. Goštauto g. ir/ arba d355 mm vandentiekio tinklų J. Jasinskio g. Taip pat

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-13	26

galima vandens tiekimui numatyti ne mažesnę nei d355 mm vandentiekio tinklą, sužiedinant esamus d355 mm vandentiekio tinklus J. Jasinskio g. (prel. tinklų koord. x=6062043, y=581343), su esamais d150 mm ir d250 mm vandentiekio tinklais Pakalnės g. (prel. tinklų koord. x=6061761, y=581406), numatant prisijungimo vietoje kamerą su uždaromąja armatūra. Poreikiui esant, numatyti esamos kameros išplėtimą. Poreikiui esant numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Buitinių nuotekų šalinimas galimas į esamus d1570 mm nuotekų tinklus A. Goštauto g. Poreikiui esant numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 2 lentelės duomenimis, vertinant viso kvartalo užstatymą, gaisrų gesinimui iš lauko reikalingas vandens kiekis – 35 l/s arba 40 l/s, priklausomai nuo projektuojamų pastatų tūrio, kuris bus didesnis kaip 50 000 m³. Lauko gaisrų gesinimo poreikiui bus numatyti antžeminiai gaisriniai hidrantai ant esamo/ numatomo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje). Lauko gaisrų gesinimo poreikis bus užtikrinamas, kai bus įvykdyti geriamojo vandens tiekimo reikalavimai ir bendro naudojimo tinklai bus perduoti tinklų Valdytojiui (Savivaldybei).

Atsižvelgiant į „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, inžinerinius sprendinius kvartalo gaisrų gesinimo poreikiui iš viso suplanuoti 6 gaisriniai hidrantai, grafiškai pažymėti hidrantų pasiekiamumo 200 m spinduliai, kiekvienam teritorijos taškui gesinimą užtikrinant iš 2 hidrantų (žr. *Suvestinį inžinerinių tinklų planą TPDRIS, TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai), dokumento Nr. REG32823534*).

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka. Statinių projekto rengimo etape, konkretizavus pastatų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi į UAB „Vilniaus vandenys“ dėl techninių prisijungimo sąlygų išdavimo esamų inžinerinių tinklų perkėlimui, naujų tinklų ir prisijungimo įvadų projektavimui, kartu įvertinant vidaus ir išorės gaisrų gesinimo poreikius.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2025-09-05 sąlygomis Nr. REG41078645, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų ir įvadų. Sklypo Nr. 1 (A. Goštauto g. 25) sklypo vakarinę ribą siekia paviršinių nuotekų surinkimo magistralinio d 600 mm tinklo zona.

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

Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamoje teritorijoje esančius paviršinių nuotekų tinklus. Atsižvelgiant į „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, inžinerinius sprendinius, parengtus kompleksiskai vertinant viso kvartalo tarp A. Goštauto g., J. Jasinskio ir Geležinio Vilko g. užstatymą, paviršinių nuotekų surinkimas numatytas požeminio aukšto ribose, įrengiant lietaus kaupimo rezervuarus, bei numatant 3 išvodus į A. Goštauto gatvėje esantį d 315 mm tinklą ir d 600 mm tinklą, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro teritorijoje

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-14	26

surinkto paviršinių nuotekų kiekio (žr. TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai), dokumento Nr. REG32823534).

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

Statinių projekto etape, konkretizavus inžinerinius poreikius, bus kreiptasi dėl techninių prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl lietaus vandens surinkimo ir išvadų į centralizuotus tinklus projektavimo/ įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2025-09-03 sąlygomis Nr. REG40943593, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Statinių projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“.

Statinių projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Miesto gijos“ 2025-09-10 planavimo sąlygomis Nr. REG41304591, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamos teritorijos pietinėje dalyje esamo neveikiančio šilumos tiekimo įvado į gretimą sklypą J. Jasinskio g. 16.

Detalusis planas rengiamas tęsiant kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversijos viziją. Detaliuoju planu planuojamą užstatymą siūloma prijunti prie centralizuotos karšto vandens ir šilumos tiekimo sistemos, tinklai bus projektuojami ir įrengiami kompleksškai, vertinant viso kvartalo užstatymo poreikius. Preliminarūs inžineriniai sprendiniai numatyti „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, projektu (žr. TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai), dokumento Nr. REG32823534).

Statinių projekto metu bus konkretizuoti užstatymo parametrai ir energetiniai poreikiai, kietųjų dangų ir gerbuvio įrengimo sprendiniai ir kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl techninių prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo ar pereinamųjų kanalų (kolektorius) įrengimo, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su AB „Miesto gijos“.

4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, esamas pastatas neturi kultūrinės vertės.

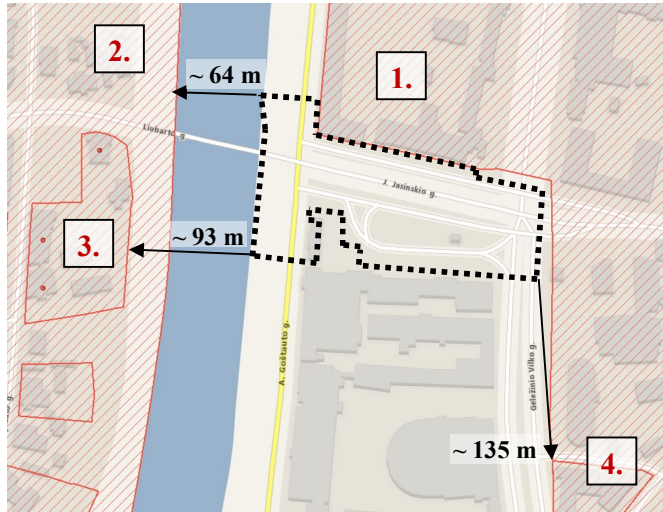
Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-09-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41623072, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

- punkto Nr. 1 reikalavimai. Planuojama teritorija yra **Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje**, kuris apibrėžtas Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsniu: „už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-15	26

daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą“.

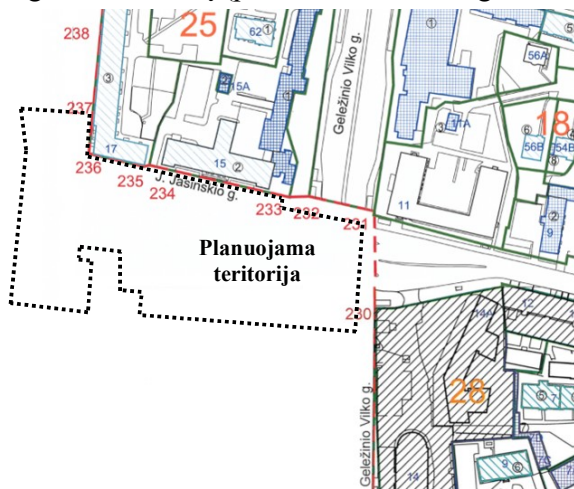
Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>) planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su **Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653), teritorija** (žr. 6 pav.). Gretimose funkciškai susijusiose teritorijose NKV Registro duomenimis registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:



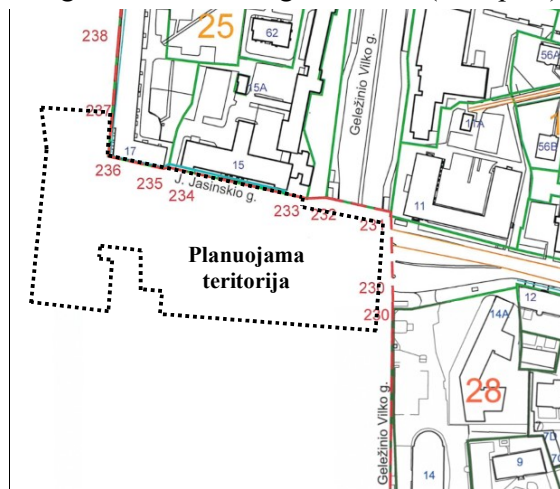
- 1) Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Naujamiesčiu (u. k. 33653).
- 2) Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Žvėrynu, pietvakarinė dalis (u. k. 37976);
- 3) Pastatų kompleksas (u. k. 25770);
- 4) Pastatas (u. k. 49239)

6 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu (<http://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>)

Su planuojama teritorija besiribojančių Vilniaus m. istorinės dalies Naujamiesčio, u. k. 33653, kvartalų dalyse **nėra pavienių kultūros paveldo objektų ar kompleksų**, kitapus Geležinio Vilko g. identifikuota teritorija, kurioje užstatymas nėra vertingoji savybė (žr. 7 pav.); šiauriau planuojamos teritorijos fiksuoti vertingųjų savybių turintys pastatai, formuojantys J. Jasinskio gatvės išsklotinę (pastatai J. Jasinskio g. 15 ir 17), saugoma J. Jasinskio gatvės trasa (žr. 8 pav.).



7 pav. Naujamiesčio TRP 5, 7 lapų fragmentai



8 pav. Naujamiesčio TRP 25, 27 lapų fragmentai

Detaliojo plano sprendiniams aktualios vertingosios Vilniaus m. istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu u. k. 33653, savybės (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>):

- 7.2.1.2. planinės struktūros tinklas - stačiakampis gatvių tinklas su pagrindine ašimi - Gedimino prospektu ir Lukiškių aikšte, bei R-V krypties XVIII a. pab.-XIX a. pr. susiformavusiomis Lukiškių, M. K. Čiurlionio, K. Kalinausko, J. Basanavičiaus, Naugarduko gatvėmis, išsivysčiusiomis iš senųjų kelių ir Š-P krypties XIX a. pab.-XX a. pr. V. Kudirkos, Z. Sierakausko, Algirdo, Stoties gatvėmis (Lukiškių gatvių tinklo raida prasidėjo XV a., į šią vietovę atsikėlus totoriams, pagrindinės Pohuliankos gatvės - buvę keliai į Zakretą ir Trakus, P dalies -

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalūs planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-16	26

Senajo Naujamiesčio planinės struktūros tinklas pradėjo intensyviai vystytis 1860 m. nutiesus geležinkelį; iš dalies pakitęs; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; -; 2019 m.);

- 7.2.1.3. kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai (istorinių gatvių trasas žr. punkte 7.2.1.5; -; TRP; BR Nr. 1-2, 4; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.);

- 7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: <...> **A. Goštauto g.**, <...> **J. Jasinskio g.** <...> (TRP; IKONOGR Nr. 4, 5, 7, 8, 11, 12, 16, 18-20, 22-25, 25a, 27, 31-33, 35-37, 40, 44, 46-49; FF Nr. 0.3, 0.5-19, 21, 1.1-5, 2.1-5, 7, 3.1, 4, 5, 3A.3, 4, 4.1-3, 5.1-6, 6.1-4, 7.1, 2, 4-8, 8.1-4, 9.4, 5, 7-9, 10.1-4, 11.1, 12. 4, 5, 10-12, 13.1, 2, 14.1-7, 15.1, 2, 5, 9, 16.1, 2, 5-7, 17.1, 5, 18.1, 2, 4-6, 19.1-3, 7, 20.1-3, 22.1, 25.1-4, 6, 28.2-4, 10, 29.7, 30.1, 7, 8, 31.1, 5-9, 19, 32.1, 5, 9, 10, 33.1, 9-11, 34.1, 6, 35.3-6, 12, 36.1, 7, 10-13, 37.1, 2, 6, 11, 13, 38.2, 5, 8, 18, 19, 39.6-8, 11, 47.1, 4, 6, 7, 9, 14-16, 48.5, 7-12, 49.1, 4, 5, 9, 50.1, 2, 4, 6-8, 12; 42.1, 45.1-4, 8-9, 46.1-2, 10-11, 13, 15, 51.1, 6-7, 11, 14, 52.1-2, 6, 8, 10-11, 13, 53.1-4, 6-12, 15, 54.1-3, 5-9, 62.1, 4-8, 63.1-2, 7-10, 64.1, 6-10, 66.1-5, 9-10, 13, 67.1-6, 65.1, 2, 5-10, 12-17, 73.1-9, 11, 74.1-3, 6, 8, 10-14, 16-22, 75.1-4, 6-9, 76.1-3, 5, 7-10, 12-18, 20, 24, 77.1, 2, 4-7, 9, 11, 16-19, 21, 78.1-4, 6-13, 79.1, 3, 5-10, 80.1-6, 9, 12-16, 81.1-4, 85.1, 4-6, 86.7-8, 87.1, 3, 6, 9, 17, 88.2-5, 89.6, 90.3-8, 17-18; 2019 m.);

- 7.2.1.7. gamtiniai elementai - kylantis į P pusę reljefas su Neries upės žemutine terasa Lukiškių priemiestyje, neužstatytais Tauro kalno Š, R ir V šlaitais, Geležinio Vilko - Pakalnės g. P, PR šlaitais, Tauro g. R šlaitu (mažiausiai pakitusi Tauro kalno dalis yra už pastato Pamėnkalnio g. Nr. 40; Tauro kalno šlaitai iš dalies pakitę - R šlaito dalis nukentėjo per Antrojo pasaulinį karą, V šlaito dalis pakeista XX a. 6-7 d-mečiuose formuojant V. Kudirkos g. naują atkarpą, Š dalies šoniniai šlaitai pakito įrengiant XX a. 6-7 d-mečiuose laiptus ir XX a. pab. automobilių stovėjimo aikšteles, kalno aukščiausia dalis pakito XX a. 6-7 d-mečiuose statant Profesinių sąjungų kultūros rūmus, Geležinio Vilko g. šlaitas iš dalies pakito sovietmečiu formuojant Geležinio Vilko g.; TRP; IKONOGR Nr. 19, 22-24, 22-25a, 30, 31, 34, 38-40, 47, 53, 81; FF Nr. 0.1-9, 22-24, 30.1-5, 31.15, 16, 19, 20, 32.1, 3, 4, 33.9, 11, 38.1, 14-17, 39.12, 13, 50.1, 2, 6; 2019 m.); **kultūrinis sluoksnis** (Lukiškių ir Pohuliankos R dalys, Senajo Naujamiesčio R, P dalys patenka į Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę, žr. Kultūros vertybių registre Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovės 25504, A1610K vertingąsias savybes; -; TRP 1 lap.; 2019 m.); **želdynai ir želdiniai** - Geležinio Vilko - Pakalnės g. P šlaito, Tauro g. R šlaito želdiniai (-; būklė gera, patenkinama; FF Nr. 31.16, 18, 19, 38.14-17, 39.13; 2019 m.).

- 7.2.2.8. išklotinės - **gatvių užstatymo išklotinės: <...> J. Jasinskio g. Š pusės atkarpos nuo sankirtos su A. Goštauto g. iki pastato J. Jasinskio g. Nr. 15** (-; -; TRP 25 lap.; BR Nr. 1, 2; FF Nr. 25.3, 4; 2019 m.);

Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su J. Jasinskio g. 15 ir 17 pastatais, kurie tūriais ir užstatymo bruožais formuoja saugomos vietovės – Naujamiesčio, u. k. 33653, - vertingąsias savybes ir saugomos gatvės išklotinės fragmentą. Pokarinio retrospektyvizmo pastatai pastatyti XX a. II pusėje. Detaliojo plano sprendiniais pastatų statyba planuojama pietvakarinėje teritorijos dalyje, sklype Nr. 1, todėl neturės įtakos kitapus J. Jasinskio gatvės esamam užstatymui.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Vilniaus m. istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653) vertingųjų savybių: planuojama teritorija neapima saugomų šlaitų ir šlaito želdynų, pastatų statyba šioje dalyje neplanuojama; detaliojo plano sprendiniais nekeičiamos A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių trasos; užstatymas planuojamas sklype Nr. 1 (A. Goštauto g. 25), kuris nuo saugomos J. Jasinskio gatvės išklotinės nutolęs $\geq 64 - 72$ m atstumu, kitapus J. Jasinsko gatvės.

Vykdam žemės kasimo darbus būtina vadovautis LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo 9 straipsnio, 3 dalimi: *Jei atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniiui, o šis informuoja Departamentą.*

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-17	26

- punktų Nr. 2 ir 3 reikalavimais detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis (kvr.kpd.lt), planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų V sk. 1 skirsnio „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamai teritorijai galioja pasaulinio paveldo objekto - **kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas**. Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis - A. Goštauto ir J. Jasinskio g. koridoriai patenka į zoną „Kitos urbanistinės teritorijos“, pietinė dalis - į reguliuojamų statybų zoną Nr. 3A:



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

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

9 pav. Ištrauka iš laikinojo apsaugos reglamento grafinio priedo

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

Laikinoju apsaugos dokumentu apibrėžta statybinė veikla apsaugos zonoje:

- *Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:*
 - *savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;*
 - *trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;*
 - *ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
 - *keistų senamiesčio siluetą;*
 - *būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).*
- Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:
 - *bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;*
 - *bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.*

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

- punkto Nr. 5 reikalavimais, planuojamai teritorijai galioja **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas** (toliau - Specialusis planas; reg. Nr. T00053354; patvirtintas 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512) ir Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP)

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-18	26

nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos **specialiojo plano - paveldotvarkos projekto koncepcija** (toliau - Tvarkymo plano koncepcija; patvirtinta 2012-06-29 LR kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673).

Specialiojo plano sprendiniais nagrinėjamoje teritorijoje nenustatytos Senamiesčio apžvalgos vietos ar kiti apžvalgos taškai. Teritorija patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 7, kurioje galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės; užstatymo morfotipas neregamentuojamas; rekomenduojamas preliminarus aukštingumas - iki 25 m, atskirose vietose – iki 35 m. (reglamentas netaikomas esamam užstatymui).



10 pav. Tvarkymo plano koncepcijos brėžinio „Apsaugos zonos užstatymo reglamentai“ ištrauka

- punktų Nr. 6 ir Nr. 7 reikalavimais detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento ir Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams.

Planuojami užstatymo reglamentai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos zonoje taikomiems pastatų aukščių apribojimams; užstatymas neviršys kultūros paminklą – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, neturės įtakos saugomų vietovių siluetai ir apsaugos zonoje esančių kultūros paveldo objektų apžvalgai miesto panoraminuose vaizduose. Detalioju planu sklype Nr. 1 reglamentuojamas vyraujantis užstatymo aukštis - ≤ 6 aukštai.

Planuojami sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkinėse Žvėryno ir Naujamiesčio vietovėse esantiems pavieniams ir kompleksiniams nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, atskirtiems gamtiniams elementams – medžių grupėmis, Neries upės šlaitams, harmoningai papildys miestovaizdį ir panoramas tolimuosiuose planuose; teritorija yra nutolusi nuo Gedimino bokšto ~ 1,852 km, iki Trijų kryžių kalno ~ 2,290 km.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymu ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022-03-09 sprendimu Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“, teritorijos, apimančios ir sklypą Nr. 1 (A. Goštauto g. 25), konversijos urbanistinei-architektūrinei idėjai atrinkti 2022 m įvyko uždaras architektūrinis konkursas (<https://madeinvilnius.lt/verslas/statybos-vilniuje/paaiskejo-verslo-trikampio-teritorijos-konkurso-laimetojai/>). Teritorijos plėtrai pasirinktos kelių architektų komandų vizijos/ koncepcijos, atskirose funkcinėse zonos (žr. „Verslo trikampio“ konversijos viziją prieduose), siekiant teritorijoje įgyvendinti Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 straipsnyje „Architektūros kokybės kriterijai“ apibrėžtus architektūros kokybei taikomus reikalavimus: 1) *urbanistinis integralumas*; 2) *atitiktis darnaus vystymosi principui*; 3) *statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas*; 4) *inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas)*.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-19	26

5. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2025-09-12 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41430717 plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais patenka į nacionalinės svarbos migracijos koridorių: didžioji teritorijos dalis - urbanizuota ir urbanizuojama gamtinio karkaso teritorija, kuriai nustatytas **stipriai pažeistas gamtinio karkaso geoekologinis potencialas**; vakarinėje dalyje – A. Goštauto gatvės koridorius ir Neries upės pakrantė – identifiukuota **riboto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija**/ vietinio vidinio stabilizavimo arealo ruožas. Urbanizuojamas sklypas Nr. 1 patenka į želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną. A. Goštauto gatvėje suplanuota struktūrinė žaliųjų jungtis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. 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**“.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ (toliau – Aprašas), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, aktualia redakcija ir Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimais: komercinės paskirties objektų naudojimo būdo teritorijoms (K) nustatoma priklausomųjų želdynų norma - $\geq 20\%$; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai (G2) - $\geq 40\%$; visuomeninės paskirties teritorijai (V) - $\geq 25\%$; , susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai (I2) – neregamentuota. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo atveju priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties.

Jeigu rengiant statybos projektus užstatymo tankis sklypuose bus mažesnis kaip 50 %, priklausomųjų želdynų norma atitinkamai mažinama (- 10 %), vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų p. 11. Priklausomojo želdyno įrengimo būdai sprendžiami pagal galiojančius teisės aktus. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami statybos projekto stadijoje.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai priklausomųjų želdynų norma Apraše neregamentuota, todėl detaliau planu nenustatoma. Gatvių želdiniai įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XVI skyriaus „Gatvių želdiniai“ reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais Neries upės krantinėje įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas – planuojami bendrojo naudojimo sklypai Nr. 3 ir Nr. 4.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros Potvynių grėsmės ir rizikos interaktyvaus žemėlapiu (<https://www.gamta.lt>) duomenimis, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-05-25 įsakymu Nr. D1-147 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymo Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“ pakeitimo“, planuojamos teritorijos vakarinė dalis – atskirųjų želdynų teritorijos - patenka į mažos (0,1 proc.), vidutinės (1 proc.) ir didelės (10%) tikimybės sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės teritorijas, grafiškai pažymėtas Pagrindiniame brėžinyje, panaudojant erdvinių duomenų rinkinį viešai pasiekiamą Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje (<https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vanduo/upes-ezerai-ir-tvenkiniai/potvyniu-rizikos-valdymas/potvyniu-gresmes-ir-rizikos-zemelapiai/>). Planuojamiems sklypams Nr. 3 ir Nr. 4, patenkantiems į potvynių grėsmės teritorijas, nustatomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 10 skirsnio „Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai. Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenimis (žr. prieduose) aukščiausias išmatuotas Neries upės vandens lygis 91,30 m (+- 10 cm) 1931 m. balandžio 26 d.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-20	26

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540, preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis ir išduotomis planavimo sąlygomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos negali būti koreguojamos ar tikslinamos ir turi būti paliekamos tokios pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo žemėlapis ir (ar) schema. Planuojamoje teritorijoje nėra patvirtintų žemės valdos ir statinių projektų; planuojamos teritorijos ribose Neries pakrantėje įrengta bendro naudojimo krantinė, todėl galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, vadovaujantis teisiniu reglamentavimu, Neries apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nėra nustatyta.

Atsižvelgiant į rengiamo Pakrančių teritorijų žemėlapiu (nepatvirtinto projekto), viešai paskelbto Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje (<https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vanduo/specialiosios-zemes-naudojimo-salygos/pakranciu-teritoriju-zemelapiai/>), duomenis Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėta preliminari Neris upės apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta. Nekilnojamojo turto registro duomenimis planuojamos teritorijos žemės sklype A. Goštauto g. 25 nėra registruotų VI sk. „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 7 ir 8 skirsnių apribojimų; įsigaliojus Pakrančių teritorijų žemėlapiui, specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus nustatytos galiojančių teisės aktų tvarka.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%. Taikomas I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas; privalu užtikrinti, kad teritorijos vandens horizonto gruntas I-ose terasose turi būti apsaugotas nuo antropogeninės taršos.

Planuojamoje teritorijoje inventorizuoti 45 medžiai; želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti sprendimai“, 2025 m.) pateikta prieduose. Sklypo Nr. 1 (A. Goštauto g. 25) ribose auga savaiminių invazinių uosialapių klevų grupė. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai; medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) nustatomos statinių projekto (PP/ TDP) etapuose, priklausomai nuo projektų sprendinių ir želdinių būklės.

Medžiai saugotiniems priskiriami vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008-03-12 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“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ (toliau – Kriterijai). Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, dalis šiaurinėje J. Jasinskio gatvės pusėje ir planuojamos teritorijos pietinėje dalyje ties jungiamuoju keliu augančių medžių Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-10-25 ir 2024-11-27 sprendimais Nr. 1-202 ir Nr. 1-735 „Dėl tarybos 2023-06-07 sprendimo Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“ pakeitimo“ paskelbti saugotinais (https://maps.vilnius.lt/zaliasis_vilnius). Sklypo Nr. 1 ribose saugotinių medžių nėra.

Saugotinių želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-06-26 įsakymu Nr. D1-343 „Dėl želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ aktualiomis redakcijomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-09-24 sprendimu Nr. 1-1424 patvirtintomis aktualios redakcijos „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Inžinerinių tinklų tvarkymo, rekonstravimo darbų metu, kai inžineriniai tinklai patenka į esamų medžių šaknų apsaugos zonas, būtina naudoti specialiąsias apsaugos priemones (oro kastuvus ir pan.), iki statybos darbų gauti konkrečias arboristo rekomendacijas.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-21	26

6. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-09-04 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41017295, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Esamos būklės įvertinimo etape atlikta planuojamos ir gretimos teritorijos esamo užstatymo, vykdomų ir planuojamų veiklų (vystymo tendencijų), galiojančių teritorijos planavimo dokumentų ir nustatytų naudojimo reglamentų analizė (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG43143671, 2025-10-17*).

Planuojamas užstatymas sklype Nr. 1 - viso kvartalo architektūrinio komplekso dalis. „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, inžineriniai sprendiniai parengti kompleksiskai, įvertinus viso kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko g. užstatymą ir inžinerinius poreikius (žr. *Suvestinį inžinerinių tinklų planą TPDRIS, TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai), dokumento Nr. REG32823534*).

Planuojamos teritorijos ribose užstatymas planuojamas tik sklype Nr. 1, kuris yra architektūrinio komplekso – kvartalo konversijos vizijos – dalis. Prognozuojami transporto srautai, triukšmo tarša ir poveikis aplinkai įvertinti kompleksiskai, atsižvelgiant į viso kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių užstatymo viziją ir planuojamas veiklas, rengiant „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, sprendinius. Detaliojo plano prieduose pateikiama **triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita** (aut. UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), kurioje įvertinta esamo triukšmo sklaida ir galima planuojamos ūkinės veiklos įtaka triukšmo lygio pokyčiui. Triukšmo lygio vertinimo išvados:

- prognozuojama, kad dėl kvartale numatomos vykdyti veiklos sukeliamas triukšmo lygis dieną, vakare ir naktį vertintų artimiausių esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1-os lentelės 4-ą punktą.

- prognozuojama, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuojančio 2032 m perspektyvinio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas autotransporto srautas, padidėsiantis dėl detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo, triukšmo lygis dieną, vakare ir naktį visų vertintų esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje nepadidės. Dėl planuojamos teritorijos padidėsiantis autotransporto srautas triukšmo lygio padidėjimui esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje įtakos neturės.

- nustatyta, kad dėl kvartale numatomos vykdyti veiklos sukeliamas triukšmo lygis dieną, vakare ir naktį prie visų planuojamų visuomeninės paskirties (viešbučio, mokyklos ir darželio) pastatų fasadų neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą. Prognozuojamas triukšmo lygis ties fasadais yra iki 9 dB(A) didesnis nei reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai vidaus patalpose, todėl pastatuose įrengus net ir žemiausios garso izoliavimo E klasės langus, triukšmo lygis planuojamų visuomeninės paskirties pastatų vidaus patalpose neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 1-ą punktą.

- prognozuojama, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuojančio 2032 m perspektyvinio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas autotransporto srautas, padidėsiantis dėl detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo, triukšmo lygis ties planuojamų pastatų fasadais dieną gali siekti iki 69 dB(A), vakare - iki 66 dB(A), o naktį - iki 61 dB(A). Prognozuojama, kad, įrengus langus, kurių garso izoliavimo klasė būtų ne žemesnė nei C, planuojamo autotransporto srauto sukeliamas triukšmo lygis dieną, vakare ir naktį planuojamų visuomeninės paskirties pastatų vidaus patalpose neviršytų triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1-os lentelės 1-ą punktą.

Detalioju planu reglamentuojamas prioritetas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas. Vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-22	26

visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 6.16. punktu, higienos norma nėra taikoma administracinės, prekybos ir paslaugų, paskirties pastatų aplinkai, todėl dėl planuojamos ūkinės veiklos ir prognozuojamų autotransporto srautų susidarysiantis triukšmo lygis planuojamos teritorijos komercinės paskirties objektų aplinkos kokybei įtakos neturi.

Siūlomos kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės (pastatuose ir teritorijoje) rengiant statybos projektus, vadovaujantis STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ LR Aplinkos ministro 2003-07-17 Nr.387 reikalavimais ir HN 33:2011 7 punkto reikalavimais:

- realizuojant detaliojo plano sprendinius statinius komponuoti siekiant triukšmo ekranavimo efekto;

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

- siekiant užtikrinti ribines triukšmo lygio vertes vidaus patalpose numatyti padidintos garso izoliacijos langų įrengimą;

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

Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas statybos laikotarpiu, numatoma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.

Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, triukšmo mažinimą planuojama spręsti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planas 2024 - 2028 m. (patvirtintas Tarybos 2024-08-28 sprendimu Nr. 1-642).

Atlikto oro taršos vertinimo (rengėjas - UAB „DGE Baltic Soil and Environment”) išvadamis nustatyta, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), sieros dioksido (SO₂), kietųjų dalelių (KD₁₀ ir KD_{2,5}) koncentracijos planuojamos teritorijos aplinkos ore, įvertinus mobilių aplinkos oro taršos šaltinių (lengvasis autotransportas) išmetamų aplinkos oro teršalų emisijas iš planuojamoje teritorijoje numatomos požeminės automobilių saugyklos, neviršija aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo”.

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*. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojama jokia tarši gamybinė ir/ ar sandėliavimo veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Detaliojo plano sprendiniais sudaromos sąlygos teritorijos konversijai, atsisakant perteklinio kietųjų dangų kiekio. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje galimi visuomeninės paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimų/ išvažiavimų į iš požeminių automobilių stovėjimo aikštelių bus išlaikyti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu – planuojamame sklype ir jį ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos. Inžineriniai tinklai bus projektuojami ir įrengiami kompleksiskai, atsižvelgiant į viso kvartalo užstatymo poreikius.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-23	26

Statinių projekto etape, konkretizuojant pastatų paskirtis, statybos vietas ir parametrus, gerbūvio įrengimą, esant poreikiui bus sprendžiama dėl esamų inžinerinių tinklų iškėlimo ir su jais susijusių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų panaikinimo.

Buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (ir aktualiomis redakcijomis), Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr. 1-445 ir aktualiomis redakcijomis. Atliekos bus tvarkomos kompleksiskai visame kvartale, rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius ar į užstatymą integruotose specialiose patalpose. Kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko g. pietryčių dalyje, ties Geležinio Vilko g. 16D pastatu, yra esama B2 tipo pusiau požeminė atliekų surinkimo aikštelė Nr. 1130. Atliekų surinkimo sprendiniai bus konkretizuojami statinių projektų (PP/ TDP) etape, kompleksiskai sprendžiant atliekų surinkimą visame kvartale, taip pat numatant galimybę naudotis esamais buitinių atliekų konteineriais prie Geležinio Vilko gatvės.

Planuojamiems pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus, vadovaujantis HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Planuojamos teritorijos ribose užstatymas planuojamas tik sklype Nr. 1, kuris yra architektūrinio komplekso – kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvių konversijos vizijos – dalis. Artimiausi sklypai Nr. 1 esami gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai stovi kitapus J. Jasinskio gatvės, adresu Jasinskio g. Nr. 15 ir Nr. 17, kurie nuo užstatomos teritorijos (sklypo Nr. 1) nutolę $\geq 64 - 72$ m atstumu. Planuojamas užstatymas esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų natūralaus apšvietimo sąlygoms įtakos neturi.

Statinio projekto (PP/ TDP) stadijoje, konkretizuojant projektuojamų pastatų aukštį ir išdėstymą, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193, bus išlaikomi planuojamoje teritorijoje bei 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 teritorijų, esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliaciją.

7. ŽEMĖTVARKA

Planuojamoje teritorijoje esantis žemės sklypas A. Goštauto g. 25 (sklypas Nr. 1) nuosavybės teise priklauso UAB „Troja“, a. k. 223501620. Detaliojo plano sprendiniais esamos sklypo ribos ir plotas nekeičiami. Esamų servitutų nėra; detaliuoju planu servitutai neplanuojami.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos sklypas Nr. 2 planuojamas A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių raudonųjų linijų ribose, apimant registruoto A. Goštauto gatvės statinio unikaliu Nr. 4400-5946-8576 dalį.

Planuojami sklypai Nr. 3 ir Nr. 4 - atskirųjų želdynų sklypai viešosios erdvės (krantinės) įrengimui.

Žemėtvarkiniai sprendiniai grafiškai atvaizduoti Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinyje, kuris paaiškina ir papildo sprendinių Pagrindinį brėžinį.

8. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-09-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41395105 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-24	26

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra už ~2,0 km ir ~5,5 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius) ir 6-oji komanda (P. Vileišio g. 20A, Vilnius).

Lauko gaisrų gesinimo sprendiniai išsamiai aprašyti aiškinamojo rašto skyriuje 3. „Inžinerinė infrastruktūra“. Užstatymas planuojamas tik sklype Nr. 1, kuris yra kvartalo tarp A. Goštauto, J. Jasinskio ir Geležinio Vilko architektūrinio komplekso dalis, todėl gaisrų gesinimas sprendžiamas kompleksiskai. Parengto „Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo inicijavimo sutarties pagrindų”, TPD Nr. K-VT-13-23-133, inžineriniais sprendiniais suplanuoti 6 gaisriniai hidrantai viso kvartalo gaisrų gesinimo poreikiui užtikrinti, grafiškai pažymėti hidrantų pasiekiamumo 200 m spinduliai, kiekvienam teritorijos taškui gesinimą užtikrinant iš 2 hidrantų (žr. *Suvestinį inžinerinių tinklų planą TPDRIS, TPD sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžiniai), dokumento Nr. REG32823534*). Lauko gaisrų gesinimui numatyta papildoma galimybė vandenį paimti ir iš Neries upės, tačiau visas pagrindinis gaisrų gesinimui reikalingas vandens poreikis gaunamas iš centralizuotų miesto žiedinių tinklų. Sprendiniai detalizuojami statybos projektų studijoje, pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas prisijungimo sąlygas.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius ir rengiant planuojamo užstatymo statinių projektus (PP/ TDP) bus konkretizuojamos pastatų statybos vietos, kietųjų dangų ir važiuojamosios dalies parametrai, konkretizuojamos esamų gaisrinių hidrantų perkėlimo vietos, sprendžiama dėl lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikio, naujų hidrantų kiekio ir įrengimo vietų, taip pat apskaičiuojamas reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 72 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfiguracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų (PP/TDP) studijoje. Žemės sklype Nr. 1 statybos zona planuojama sutapdinta su sklypo ribomis, reglamentuotas perimetrinis užstatymo tipas, todėl statinių projektuose (PP/ TDP), blokuojant pastatus ant sklypo ribų ir nesant galimybei išlaikyti normatyvinių atstumų iki esamų kaimyninių pastatų, bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės). 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“, Lietuvos Respublikos 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“ (aktualiomis teisės aktų redakcijomis). Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I; sprendiniai konkretizuojami statinių projektų (PP/ TDP) rengimo metu.

Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo sklype Nr. 1 galimi iš teritoriją ribojančių A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių. Statinio projektu (PP/TDP) 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 pagrindinių reikalavimų“ 148.2 p. ir 148.3 p., gaisrinės technikos

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalųjį planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-25	26

privažiavimai prie projektuojamų pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų; prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršys 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių.

9. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme apibrėžtos 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;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 12 skirsnis. 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.

VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“:

- 10 skirsnis. Potvynių grėsmės teritorijos 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/ konkretizuojamas statinio projekto (PP/TDP) stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Įgyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2025-09-10 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG41292256 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“ - naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais nustatoma maksimaliai galima planuojamo užstatymo aukščio altitudė ≤ 118,00 m tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

PV

D. S

PDV

V. M – B

Stadija	Apie 1,9 ha teritorijos prie A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvių detalusis planas, keičiantis žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalų planą.	K-VT-13-25-989	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-25/25	AR-26	26