

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

TPD NR. K-VT-13-23-133

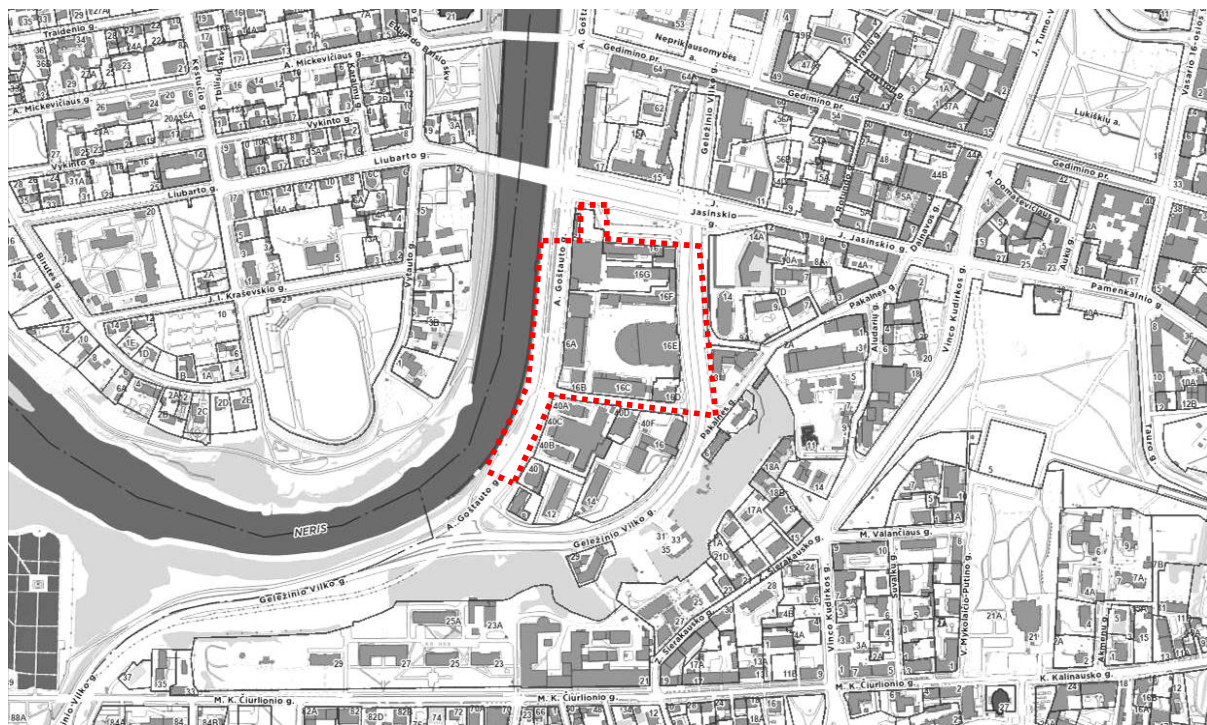
KOMPLEKSAS: SMA 22/ 10

PAVADINIMAS: PARDUOTUVĖS „TROJA“ SKLYPO J. JASINSKIO G. 16
DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

SPRENDINIAI

Adresas : Sklypai J. Jasinskio g. 16G (k/Nr. 0101/0054:173), J. Jasinskio g. 16 (k/Nr. 0101/0054:196, 0101/0054:161, 0101/0054:0186), J. Jasinskio g. 16D (k/Nr. 0101/0054:171), Vilnius

Reg. Nr. T00054869



Projekto vadovė:

D S
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

V M – B
Atest. Nr. 1904

TURINYS:**Detaliojo plano sprendiniai**

1. Teritorijos naudojimo reglamentas
2. Transporto 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

1. Pagrindinis brėžinys, M 1: 500
2. Susisiekimo schema su rekomendaciniais gatvių pjūviais, M 1:1000
3. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principų brėžinys, M 1:1000
4. Suvestinis inžinerinių tinklų planas, M 1:500

Priedai

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo skyriaus 2025-03-18 pritarimo rengimo etapai ir sprendinių viešinimui raštas Nr. A679-62/25(2.15.2.65E-TPS)
2. „Verslo trikampio“ architektūrinio konkurso ir parengta konversijos vizija.
3. Paveldosauginė analizė, sprendinių poveikio vertinimas panoramose iš apžvalgos taškų
4. Aktualios virtualios panoramos iš Vilniaus apžvalgos taškų (rengėjas UAB „ID Vilnius“)
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-08-25 galutinis sprendimas dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo Nr. A51-136869/23(3.3.16.1E-AD24)
6. Triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2023 m.)
7. Medžių dendrologinis vertinimas (aut. UAB „Arboristas Renatas“, 2023 m.)
8. VMSA Vyriausiojo miesto architekto skyriaus Kultūros paveldo apsaugos poskyrio 2021-09-07 raštas Nr. A651-101/21(2.3.3.8E-VMA) „Dėl pastatų J. Jasinskio g. 16, 16G, 16F, Vilniuje, kultūrinės vertės“
9. Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita (aut. UAB „Geo Firma“, 2022-2023 m.)
10. Pažyma apie hidrometeorologines sąlygas (2023 m.)
11. Sklypo Jasinskio g. 16, Vilniuje, hidrogeologinė ekspertizė (UAB „Geotestus“, 2024 m)
12. Vystomo sklypo adresu J. Jasinskio g. 16, Vilniaus mieste, projektinių sprendinių eismo srautų modeliavimo ataskaita (aut. MB „Eismo inžinerija“, 2025 m)
13. Topografinis planas (aut. „A. Š. individuali įmonė“, 2023 m)

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-2	30

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-23-133.

Esamos būklės vertinimas – tekstiniai dokumentai, brėžinys su planuojamos teritorijos gretimybėmis ir priedais, pranešimas apie rengiamą teritorijų planavimo dokumentą - pateiktas 2023-06-28 TPDRIS sistemoje, dokumento Nr. REG283908.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-01-30 įsakymu Nr. A30-369/23 „Dėl leidimo koreguoti parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu“, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: pertvarkyti žemės sklypus juos sujungiant ir(ar) padalijant ir (ar) prijungiant papildomus plotus, nustatyti ir(ar) pakeisti sklypų naudojimo būdus nustatant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir(ar) bendro naudojimo objektų teritorijų naudojimo būdą ir (ar) komercinės paskirties objektų teritorijų būdą ir (ar) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, atskirose teritorijose nustatyti galimas žemės sklypų ribas ir (ar) žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus, teritorijos naudojimo tipą, atitinkantį vietovės lygmens bendrąjį planą, arba konkrečią pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, konkrečius naudojimo būdus bei kitus teritorijai taikomus naudojimo reglamentus, nustatyti privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, *žr. projekto grafines dalis*.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 31760 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:

- sklypo dalyje **Nr. 1.A:** vyraujantis užstatymo aukštų skaičius 6 a., ≤ 30 m. Iki didžiausio leistino pastatų aukščio (≤ 10 aukštų/ ≤ 35 m, išskyrus esamą „Viktorijos“ pastatą 1.C zonoje) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype- galimi tūriniai akcentai ≤ 35 m, altitudė ≤ 128,00 m; aukštų skaičius ≤ 10 aukštų;
- sklypo dalyje **Nr. 1.B:** pastatų aukštis ≤ 30 m, altitudė ≤ 123,00 m, vyraujantis aukštų skaičius ≤ 6 aukštų; maksimalus leistinas aukštų skaičius nustatomas statybos projektu;
- sklypo dalyje **Nr. 1.C:** pastato aukštis ≤ 74 m, altitudė ≤ 166,20 m, aukštų skaičius ≤ 16 aukštų - esami pastato J. Jasinskio g. 16B, un. Nr. 4400-0074-1260, aukščio reglamentai;
- sklypo dalyje **Nr. 1.D:** pastatų aukštis ≤ 26 m, 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), laisvo planavimo užstatymas (lp).

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

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-3	30

statinių projektavimo metu galiojančių 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 teritorijoje - ≥ 25 %; visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo atveju priklausomųjų želdynų norma tikslinama statinių projekto etape, priklausomai nuo pastatų paskirties.

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.

Servitutas: planuojamas kelio servitutas Nr. S1 (tarnaujantis, 215, plotas – 270 m²) - suteikia teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 1051 m².

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

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo reglamentai:

Leidžiamasis pastatų aukštis - vyraujantis pastatų aukštis ≤ 30 m, altitudė $\leq 123,50$ m, aukštų skaičius ≤ 6 aukštai;

Leidžiamasis užstatymo tankis - ≤ 75 %; požeminis užstatymas galimas po visu sklypu.

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas - ≤ 4 .

Užstatymo tipai: perimetrinis užstatymas (per), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Statinių paskirtys: negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų paskirties pastatai ir kitų paskirčių pastatai pagal statinių projektavimo metu galiojančių Žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17. įsakymu Nr. D1-199).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - ≥ 20 %, (išsamiau žr. 4. Aplinkos apsauga).

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

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 4749 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Statinių paskirtys viešosios erdvės – krantinės/ amfiteatro įrengimui: (hidrotechnikos statiniai, kiti inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai).

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys neregamentuojamos.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas - 10909 m².

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

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

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

Stadija	Parduoavėms „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-4	30

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.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis A. Goštauto gatvės raudonųjų linijų ribose. Privalomos struktūrinės žaliosios jungtys gamtinio karkaso geoekologiniam potencialui stiprinti.

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 12192 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). Planuojamas lengvojo transporto ir nemotorinio eismo tunelis po Geležinio Vilko gatve.

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.

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 erdvinių 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.

Susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai skirti sklypai Nr. 4 ir Nr. 5, taip pat atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 3 planuojami pagal faktinį teritorijos naudojimą, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, atsižvelgiant į registruotas gatvių statinių (unikalus Nr. 4400-5946-8576, Nr. 4400-3127-6656 ir Nr. 4400-5948-1011) ribas.

Statybos zonos ir ribos daugeliu atvejų sutampa su sklypų ribomis; požeminis užstatymas galimas viso sklypo Nr. 1 ir Nr. 2 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.

Detaliojo plano sprendiniais prie A. Goštauto gatvės planuojama statybos linija.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338; toliau – Bendrasis planas) tekstiniu reglamentu Nr. 10, planuojamoje teritorijoje užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento (aiškinamojo rašto) 17 punktu, sklypo Nr. 1 reglamentinėje zonoje Nr. 1.2 nustatomas esamas pastato aukštis.

Bendroju planu miesto dalies (rajono) centro funkcinėje zonoje NJM-26-1 didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (aukštais) nereglamentuotas. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 6 p., rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize, planuojamos teritorijos sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias galimas pastatų aukštų skaičius iki 10 aukštų (1.2. dalyje).

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). Detaliuoju planu, vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamento 6 ir 19 punkto išimtimis, rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, galima nustatyti ir kitokius reglamentų reikalavimus, todėl papildomai

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-5	30

sklypuose nustatomas ir kitas leistinas - *laisvo planavimo* užstatymo tipas (lp), pagrindžiant, kad 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 2023-02-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265104, Nr. A676-33/23(2.15.1.21E-TTP) detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

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

Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG283908, 2023-06-28*).

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

Planuojama teritorija patenka į želdynų pasiekiamumo 200 m atstumu zoną, Bendrojo plano sprendiniais Neries krantinėje suplanuota intensyviai naudojamų želdynų zona NJM-92-1.

Detaliojo plano sprendiniais Neries upės krantinėje įtvirtinamas viešojo naudojimo prioritetas – planuojamas atskirųjų želdynų sklypas Nr. 3, numatant galimybę įrengti miestiečių reikmėms – sportui, poilsiui, renginiams – skirtą erdvę, pėsčiųjų ir dviračių takus. Urbanizuojamos teritorijos erdvių apželdinimas reglamentuojamas nustatant priklausomųjų želdynų normą sklypuose (pagal LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą). Numatomas miesto (krantinės) ir lokalias (kvartalo) erdves siūloma apjungti „žaliaisiais“ ryšiais (žr. „Verslo trikampio“ konversijos viziją prieduose) į vieningą želdynų struktūrą, architektūrinėmis priemonėmis ir želdinimo sprendimais sustiprinant planuojamo daugiafunkcio centro ir Neries krantinės jungtį. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, A. Goštauto gatvėje fiksuojama esama struktūrinė žalioji jungtis.

Taikant I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą, teritorijos hidrogeologinės sąlygos yra iširtos atlikus geologinius tyrimus: „5.4. Hidrogeologinės sąlygos. Tyrimų metu požeminis gruntinis vanduo nusistojo 3,75...5,60 m gilyje (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”. Rengiant statybos projektus 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 „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 statybos projektų rengimo metu.

3) įvertinti esamus medžius, atliekant taksaciją

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-6	30

Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose auga 149 savaiminiai/ sodinti medžiai, 2023 m kovo-balandžio mėn. atlikta medžių inventorizacija ir arboristinis įvertinimas (UAB „Arboristas Renatas“, 2023 m.; žr. prieduose). Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai. Dauguma urbanizuotoje teritorijoje vertintų medžių – blogos ir nepatenkinamos būklės, Neries pakrantėje – geros ir vidutinės būklės medžiai. Medžių šalinimas, persodinimas ar tvarkymo priemonės priklausys nuo teritorijos plėtros ir užstatymo sprendinių; siūlomos tvarkymo priemonės išsamiau aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 4. *Aplinkos apsauga*.

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 saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ pakeitimo“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ (toliau – Kriterijai).

Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-09-24 sprendimu Nr. 1-1424 patvirtintomis „Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

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

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – paliekamos esamos ir planuojamos naujos transportinės jungtys (įvažiavimai/ išvažiavimai) su planuojamą teritoriją ribojančiomis C kategorijos A. Goštauto ir J. Jasinskio gatvėmis bei D kategorijos gatve pietinėje dalyje. Gatvių ir privažiavimų koridorių parametrai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, todėl vykdant susisiekimo infrastruktūros plėtrą tilps visi reikalingi gatvės elementai (pėsčiųjų šaligatviai, dviračių takai ir k.t.). Teritorijoje planuojami pėsčiųjų ir dviračių takai, vidinius kvartalo ryšius integruojant į bendrą miesto struktūrą.

Transporto ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti atitinkamai 2-ame ir 3-ame aiškinamojo rašto skyriuose; susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra detalizuojama projektinių pasiūlymų ir techninio – darbo projekto stadijose, gavus prisijungimo sąlygas.

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

Planuojamos teritorijos istorinė urbanistinė raida aprašyta Esamos būklės vertinimo aiškinamojo rašto skyriuje 2. Teritorijos urbanistinė raida ir teritorijoje vykdoma veikla (žr. TPDRIS, *Esamos būklės įvertinimo dokumentai*, Nr. REG283908, 2023-06-28). Esama teritorijos struktūra susiformavo pokariu, kai nutiesus intensyvaus eismo Geležinio Vilko gatvę ir įrengus dviejų lygių J. Jasinskio gatvės transporto mazgą iš esmės pasikeitė planuojamos teritorijos svarba miesto urbanistiniame kontekste. Teritorija nuo XIX a. pr. buvo pramonine miesto zona, kurioje vyravo odos apdirbimo ir gaminių iš jos gamyba; 1940 m privati nuosavybė buvo nacionalizuota - atskiros gamybos įmonės ir jų statiniai palaiapsniui integruoti į vieningą gamybinį kompleksą. XXI a. pr. prasidėjo teritorijos konversiniai procesai - pastatytas verslo centras „Viktorija“, prekybos centras „Iki“, daugiaaukštė automobilių saugykla, įkurtos smulkios administracinės ir paslaugų įmonės, rekonstruojant ir pritaikant buv. gamybinių pastatų patalpas.

Detaliojo plano reglamentais, įgyvendinant teritorijos konversijos viziją (žr. prieduose), siekiama sudaryti sąlygas kompleksiskai, darniai ir tvariai teritorijos regeneracijai, suformuojant centrinei miesto daliai būdingą urbanistinę struktūrą, skirtingo aukščio ir kokybiškos architektūros užstatymą, „gyvas“ erdves, atkuriant įvairiais istorijos laikotarpiais buvusį betarpišką kvartalo ryšį su upe, kurios pakrantė miestiečių buvo naudojama uostui, pirklių sandėliams, lentpjūvėms ir kitiems ūkiniams prekybiniais reikalams. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 10, planuojamoje teritorijoje užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-7	30



1 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>

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Bendroju planu, kuriuo reglamentuota miesto dalies (rajonų) centro plėtra - kuriama daugiavfunkcė darbo ir poilsio teritorija, įvertinus esamą Naujamiesčio, u. k. 33653, užstatymą bei atsižvelgiant į projektiniais pasiūlymais ir techniniais projektais suplanuotą kontekstą (žr. 1 pav.): artimiausioje aplinkoje dominuoja transporto magistralės ir stambūs pastatų tūriai, užstatymas „smulkėja“ senamiesčio ir šlaitų link, Žvėryne kitapus upės. Planuojama urbanistinė struktūra nėra vienalytė - skaidoma nominaliomis erdvėmis, akcentuojant pavienes dominantes, tūrinei kompozicijai suteikiant „virpėjimo“, daugiaplaniškumo, darniai papildant žaliųjų kalvų foną (žr. UAB „Vilniaus planas“ parengtas virtualias panoramas prieduose).

Detalioju planu nustatomos statybos zonos ir ribos (daugeliu atveju sutampančios su sklypų ribomis ir teritoriją ribojančių gatvių raudonosiomis linijomis), prie A. Goštauto gatvės planuojama statybos linija. Bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai reglamentuotas perimetrinis užstatymas (uždaro ar atviro tipo kvartalai). Detalioju planu, vadovaujantis Bendrojo

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-8	30

plano tekstinio reglamento 6 ir 19 punkto išimtimis, rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, galima nustatyti ir kitokius reglamentų reikalavimus, todėl papildomai sklypuose numatomas laisvo planavimo užstatymo tipas, atitinkantis konteksto pastatų ir erdvių struktūros visumą.

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

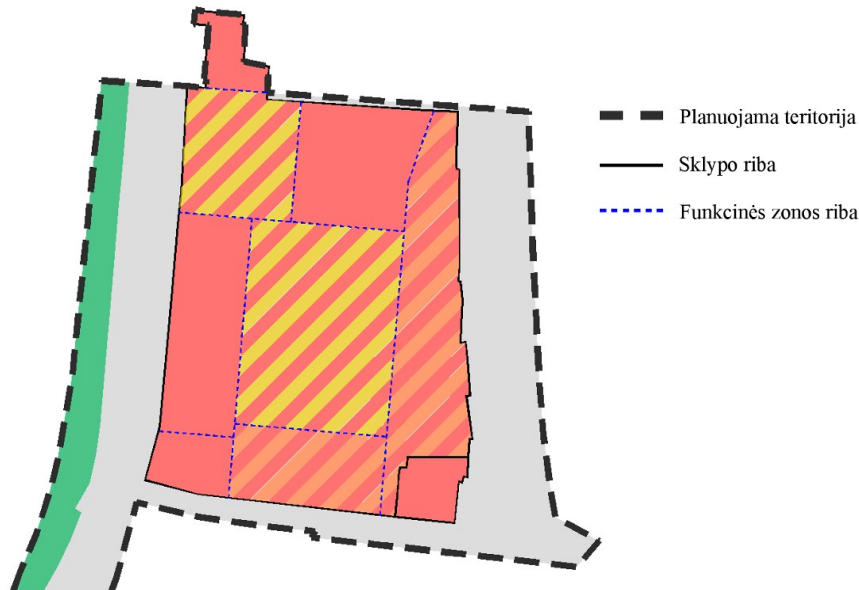
Planuojamoje teritorijoje numatoma kelių funkcijų ir architektūrine išraiška individualių pastatų statyba su savito „charakterio“ nominaliomis erdvėmis/ teritorijomis, tačiau kartu apželdinimo ir architektūrinėmis priemonėmis apjungtos į vieningą kvartalo kompleksą. Siekiant formuoti patrauklų želdyno perimetrą, planuojamo užstatymo fasadus, orientuotus į viešas erdves, gatves, rekomenduojama projektuoti gyvybingus, „atvirus“.

Planuojamą teritoriją ribojančios gatvės, vidiniai kvartalo ryšiai ir pėsčiųjų jungtys – viešojo judėjimo erdvės, kurių tvarkymas ar naujų elementų įrengimas projektuojamas statybos projektų etape, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintomis „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis“ <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/patvirtintos-vilniaus-urbanistikos-ir-architekturos-taisykles/>. Gatvių erdvių gyvybingumas kuriamas želdinių juostomis, gerinančiomis lietaus kritulių sugeriamumą ir suteikiančiomis pavėsio zonas pėstiesiems ir dviratininkams.

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

Planuojama daugiafunkcė (mišri) miesto centro teritorija, sklypuose numatant galimybę vykdyti komercinę, administracinę, gyvenamąją ir visuomeninę veiklas su rajono gyventojams ir lankytojams skirta poilsio erdve – želdyno teritorija Neries krantinėje (žr. 2 pav.).

Konvertuojamame kvartale galimas susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų įrengimas, įvairių paskirčių pastatų pagal statinių projektavimo metu galiojantį Žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199) statyba. Teritorijoje vykdoma konversija, neplanuojama tarši gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.



2 pav. Siūlomos funkcijos teritorijoje:

	Negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, sporto, maitinimo paskirties pastatai
	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai
	Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai
	Gatvių koridoriai
	Želdynas/ vieša erdvė Neries krantinėje

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-9	30

12) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą.

13) - 15) planavimo sąlygų reikalavimais teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų; neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas. Detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama bendra tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

16) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas

Siekiant mažinti klimato kaitos padalinius, nustatomas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklypuose - 50%. Alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir naudojimo poreikis sprendžiamas statinio projekto (PP/ TDP) etape, konkretizuojant teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendinius.

17) teritorijų planavimo dokumente nagrinėti ir aprašyti aplinkinių gatvių struktūrą ir susisiekimo sprendinius.

Esamos būklės vertinimo etape atlikta teritoriją ribojančių gatvių analizė (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG283908, 2023-06-28*); susisiekimo sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto sk. 2. *Transporto sprendiniai*, grafiškai pavaizduoti brėžinyje „Susisiekimo schema su rekomendaciniais gatvių pjūviais“.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Parduotuvės „Troja“ J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2023-08-25 priėmė galutinį sprendimą, kad „<...> Detaliojo plano sprendinių strateginis poveikio aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas“.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI

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

Planuojama teritorija apribota trimis magistralinėmis gatvėmis: A kategorijos Geležinio Vilko gatve, C kategorijos J. Jasinskio ir A Goštauto gatvėmis.

Detaliojo plano susisiekimo dalies sprendiniai grindžiami galiojančio Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano susisiekimo principais. Pagrindiniai įtakojantys faktoriai yra patvirtintos gatvių kategorijos, vidaus vandens transporto infrastruktūra (prieplauka) bei pėsčiųjų ir dviratininkų tiltas per Neries upę. Formuojant susisiekimo tinklą vienas iš tikslų yra „Verslo trikampio“ integravimas į miesto centrinės dalies susisiekimo sistemą. Nutiesus aukštos kategorijos Geležinio Vilko gatvę ir nutraukus istorinę Pakalnės gatvę ši teritorija tapo pakankamai izoliuota. Situacija transporto eismui pagerėjo nutiesus transporto viaduką per Geležinio Vilko gatvę, tačiau liko sudėtinga pėstiesiems ir dviratininkams, kurių eismas Geležinio Vilko gatvėje yra ribotas.

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.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-10	30

Principinė rekomenduojama eismo organizavimo schema planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose pateikta brėžinyje „Susisiekimo schema su rekomendaciniais gatvių pjūviais“; žr. prieduose.



5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto BP „Gatvių kategorijos“



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto BP „Vidaus vandenų transporto sistemos perspektyva“

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ir kompoziciniai ryšiai planuojamoje teritorijoje ir su gretimybėmis:

- 1) išlaikomos esamos urbanizuojamo kvartalo jungtys - įvažiavimų/ išvažiavimų vietos pietinėje dalyje su D kategorijos gatve;
- 2) išlaikoma esama kaimyninio žemės sklypo A. Goštauto g. 25 jungtis su A. Goštauto gatve – anksčiau Vilniaus miesto valdybos 2000-08-03 sprendimu Nr. 1567V pavirtintu „Žemės sklypo J. Jasinskio g. 16 nedidelių veiklos mastų detalioju planu“, reg. Nr. T00055242, suplanuota įvažiavimo/ išvažiavimo vieta. Privaloma pastaba: rengiant susisiekimo jungčių statyboms projektus: neformuoti tiesioginės transportinės jungties tarp A. Goštauto g. ir J. Jasinskio g. per gretimą sklypą A. Goštauto g. 25.
- 3) sutapdinus A kategorijos Geležinio Vilko gatvės vakarinę raudonąją liniją su žemės sklypų ribomis, naikinamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą Nr. 2 (J. Jasinskio g. 16D) ir planuojamas naujas, numatant patekimą į sklypą vidine kvartalo gatve; šiuo tikslu sklype Nr. 1 planuojamas kelio servitutas Nr. S1 (tarnaujantis, 215), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.
- 4) siūloma tuneliu po Geležinio Vilko gatve atkurti istorinę susisiekimo jungtį tarp Pakalnės gatvės ir planuojamos teritorijos, kuri buvo nukirsta XX a. pab., nutiesus intensyvaus eismo Geležinio Vilko gatvę. Tunelio įrengimas padidintų eismo saugumą, panaikinant esamą tiesioginę jungtį iš A kategorijos Geležinio Vilko g. į D kategorijos Pakalnės gatvę.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-11	30

Įvažiavimų/ išvažiavimų vietos iš Ds, D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išskyrus servitutinius įvažiavimus.

Perspektyviniai susisiekimo sprendiniai (vizija) už planuojamos teritorijos ribų, konkretizuojami atskirais teritorijų planavimo dokumentais ir statybos projektais:

- 1) siūloma esamos transportinės jungties - J. Jasinskio gatvės jungiamojo kelio - rekonstrukcija, planuojamas privažiavimo dublis, siūlant kelias alternatyvias įvažiavimo/ išvažiavimo į/ iš planuojamos teritorijos vietas;
- 2) numatomos perspektyvinės dviračių takų jungtys: pėsčiųjų dviratininkų tiltas per Neries upę pagal Bendrojo plano sprendinius, taip pat siūlomas pėsčiųjų ir dviračių takas per esamą Liubarto tiltą, atskiriant 3,0 m juostą esamoje važiuojamoje dalyje ir patogiai nusileidžiant iki esamo pėsčiųjų tilto planuojamoje teritorijoje.
- 3) Siūloma perspektyvinė Pakalnės gatvės – tunelio tąsos vizija su dubliu, užtikrinančiu gretimų sklypų pasiekiamumą.

Planuojamos teritorijos esamų gatvių elementai siūlomi pertvarkyti įrengiant automobilių stovėjimo vietas, tarp jų įterpiant želdynus ir pan. Grafinėje eismo organizavimo dalyje pateikiami rekomendaciniai gatvių skersiniai pjūviai. A. Goštauto gatvėje pertvarkomos viešojo transporto stotelės. Geležinio Vilko gatvė, kuri pagal STR ir saugaus eismo reikalavimus išimtinai yra skiriama tranzitinio transporto ir esant poreikiui - ekspresiniam viešojo transporto eismui, - be stotelių; esami šaligatviai turėtų būti naudojami tik eksploataciniams poreikiams, o pėsčiųjų ir dviratininkų pateikimas - ribojamas.

2 lentelė. Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai

Gatvė	Kategorija	Orientacinis ilgis	Eismo juostų skaičius	Eismo juostos plotis	Atstumas tarp gatvės RL	Skersinio pjūvio Nr.
Geležinio Vilko	A	280	4-6	3,75	40,0	4-4
A. Goštauto	C	400	2-3	3,25	30,0	1-1
J. Jasinskio*	C	100	4	3,0	20,0	
Liubarto tiltas	C	200	4+1dvir	3,25	24,0	2-2
Pakalnės	D	340	2	2,75	12-15,8	5-5
Vidinė kilpa	D	370	2	2,75	12,5	3-3

*už planuojamos teritorijos ribų

Esamas planuojamos teritorijos aptarnavimas viešuoju transportu vyksta iš J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvėse esančių stotelių. Pagal STR techninius ir eismo saugumo reikalavimus stotelė Geležinio Vilko gatvėje turėtų būti panaikinta. Siekiant maksimalaus viešojo transporto poveikio teritorijos aptarnavimui, rekomenduojama A. Goštauto gatvėje įvesti autobusų maršrutą su eismo intervalu ne mažesniu nei 10 min, perkeliant jį iš Geležinio Vilko gatvės. Stoteles įrengti ties pagrindinėmis pėsčiųjų ir dviračių perėjomis/ pervažomis ties prieplauka. Pėsčiųjų perėjų tipas, plotis bei apželdinimas konkretizuojamas rengiant statybos projektus. Gali būti numatomi papildomi saugaus eismo reikalavimai, susiję su mokyklos atsiradimu urbanizuojamame kvartale.

Detalioju planu tikslinamos/ nustatomos gatvių raudonosios linijos planuojamoje teritorijoje (žr. Pagrindinį brėžinį ir Susisiekimo schemą su rekomendaciniais gatvių pjūviais):

- 1) Vakarinė Geležinio Vilko gatvės raudonoji linija sutapdinama su žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribomis. Taip pat tikslinama rytinė gatvės raudonoji linija, atsižvelgiant į esamo Pakalnės gatvės statinio, unikaliu Nr. 4400-5948-1011, ribas.
- 2) A. Goštauto gatvės raudonosios linijos tikslinamos pagal registruotų gatvės statinių, unikaliu Nr. 4400-5946-8576 ir Nr. 4400-3127-6656, ribas.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-12	30

3) Pietuose esančios D kategorijos gatvės raudonosios linijos koreguojamos siekiant užtikrinti pagal kategoriją gatvei reikiamą susisiekimo koridoriaus plotį, atsižvelgiant į pietuose esančių kaimyninių žemės sklypų ribas bei esamo „Viktorijos“ pastato J. Jasinskio g. 16 B, unikaliu Nr. 4400-0074-1260, parametrus. Į planuojamas raudonąsias linijas patenkančios žemės sklypo, kadastriniu Nr. 0101/0054:186, dalys planuojamos atskirais sklypais Nr. 5.2 ir Nr. 5.3, numatant jas apjungti su valstybinės žemės dalimi Nr. 5.1 taip suformuojant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypą Nr. 5. Suplanuoti žemės sklypai, patenkantys į gatvių raudonąsias linijas, perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka (siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi).

4) Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje nustatoma J. Jasinskio g. jungiamojo kelio raudonoji linija, sutapdinama su sklypo Nr. 1 ribomis.

Automobilių stovėjimo vietos ir poreikis skaičiuojamas ir planuojamas pagal STR reikalavimus planuojamų sklypų ribose.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

3.1. Elektros tinklai

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2023-04-07 planavimo sąlygos Nr. REG271974. Pagal šias sąlygas sklypo detaliojo plano elektros tinklų sprendiniai:

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas praktiškai visur sutampa su sklypo ribomis, o statinio projekte bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami operatoriaus (ESO) ir abonentiniai tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti. Tame tarpe ir prisijungimo sąlygose minima TR-55.

Objekto aprūpinimui elektros energija detaliojo plano apimtyje planuojama įrengti dvi transformatorines pastotes Vieną - perkeliama TR-55, kuri bus integruota į pastatą ir kitą naują irgi integruotą į pastatą transformatorinę. Kadangi jos integruojamos į pastatą, joms servitutai nenustatomi. Transformatorinių tikslis vietos bus nustatytos statinio projekto metu. Transformatorinės numatomos prie išorinių sklypo ribų, kad 10 kV kabeliai ateitų į jas ne per automobilių saugyklos patalpas arba jei transformatorinė būtų nuspręsta įrengti toliau nuo sklypo ribos, 10 kV el. tinklai iki jos turi ateiti praeinamai techniniai kolektoriais požeminiame parkinge, kurie būtų suprojektuoti statinio projekto metu.

0,4 kV tinklai nuo transformatorinių iki apskaitų skydinių turi būti vedžijami techniniais koridoriais arba kolektoriais, kurie bus suprojektuoti statinio projekto metu.

Visi 10 kV tranzitiniai kabeliai patenkantys į požeminio užstatymo zoną pietinėje sklypo dalyje iškeliami iš sklypo ribų.

Detaliajame plane pažymėti esami elektros įvadai spalvotai.

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1 zonoje I.B esamas pastatas („Viktorija“) yra pajungtas iš TR55, kuri bus perkeliama į kitą vietą. Todėl jos perjungimas turi būti numatytas tik po esamos TR perkėlimo. Šie perjungimo sprendiniai turi būti išpildyti statinio projekto metu.

Esamas pastatas sklype Nr. 2 yra prijungtas iš TR427 ir šie tinklai lieka esami.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų statinių projektų rengimui, elektros tinklų perkėlimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

3.2. Dujų tinklai

Dujų tinklų sklype nėra. Įsivesti dujas poreikio irgi nėra, todėl jie nėra planuojami.

3.3. Apšvietimo tinklai

Yra išduotos UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2023-02-17 planavimo sąlygos Nr. REG264472. Jose parašytos šios sąlygos:

Vadovaujantis 2016 m. standartais LST EN 13201 suprojektuoti ir pagal poreikį įrengti J. Jasinskio, A. Goštauto, Geležinio Vilko gatvėse apšvietimą ties sklypu J. Jasinskio g. 16, prijungiant prie esamo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punktų MP427, SS7138/3 artimiausios atramos. Prijungimo sąlygos rengiamos pagal užsakovo pateiktą prašymą.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-13	30

Šiuo sklypo detaliojo plano projektu J. Jasinskio, A. Goštauto ir Geležinio Vilko gatvėse apšvietimo tinklai neplanuojami ir planavimo sprendiniai apšvietimo tinklų neapima, todėl ir nėra projektuojami. Esant poreikiui A. Goštauto gatvės apšvietimo tinklų rekonstravimui bus užsakovo užsakomos atskiros sąlygos statinio projektui parengti.

3.4. Ryšių tinklai

Telia Lietuva, AB 2023-02-23 planavimo sąlygos Nr. REG265332. Pagal šias sąlygas numatomi šie sklypo detaliojo plano ryšių tinklų sprendiniai:

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas praktiškai visur sutampa su sklypo ribomis, o statinio projekte bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami operatoriaus (AB TELIA LT) ir abonentiniai ryšių tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti.

Objekto prijungimui prie elektroninio ryšio tinklų detaliojo plano apimtyje planuojama įrengti du įvadus priešingose sklypo pusėse, vieną iš A. Goštauto gatvės, kitą iš J. Jasinskio gatvės.

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1 zonoje 1.B esamam pastatui („Viktorija“) ir sklype Nr. 2 esamam pastatui paliekami esami ryšių įvadiniai tinklai iš A. Goštauto gatvės.

Detaliajame plane pažymėti esami ryšių įvadai spalvotai, žr. Suvestinį inžinerinių tinklų planą M 1:500, rengėjas UAB „NIT projektai“.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų statinių projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

3.5. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas, lauko gaisrų gesinimas

UAB „Vilniaus vandenys“ **planavimo sąlygos Nr. REG35794472.**

Pagal šias sąlygas planuojami šie vandentiekio ir nuotekų tinklų sprendiniai:

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas praktiškai visur sutampa su sklypo ribomis, o techniniame projekte bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami UAB „Vilniaus vandenys“ ir abonentiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti.

Objekto prijungimui prie vandentiekio tinklų buitiniams bei vidaus priešgaisrinio vandentiekio poreikiams detaliojo plano apimtyje numatoma vadovautis planavimo sąlygų Nr. REG35794472 reikalavimu:

- *Vandens tiekimą numatyti nuo esamų/ numatomų žiedinių vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje.*

Vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis planuojami du vandentiekio įvadai iš A. Goštauto gatvės buitinio bei vidaus priešgaisrinio vandentiekio reikmėms. Vidaus priešgaisriniam vandentiekiiui numatomos talpos planuojamų pastatų viduje. Tačiau PP stadijoje, nustatius, kad vandentiekio įvadų vietos ir įvadų skaičius reikalingas kitoks, galima tikslinti. Detaliojo plano stadijoje pateikiami tik preliminarūs įvadų sprendiniai.

Objekto prijungimui prie vandentiekio tinklų dėl gaisrų gesinimo iš lauko detaliojo plano apimtyje numatoma vadovautis planavimo sąlygų Nr. REG35794472 II-uoju variantu.

- *II variantas:*

- *Lauko gaisrų gesinimo poreikiui, numatyti antžeminius gaisrinius hidrantus ant esamo / numatomo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrantas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).*

Vandens kiekis gaistų gesinimui iš lauko parenkamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės.“ Pagal šių taisyklių 2 lentelės duomenis objekto gesinimui iš lauko reikia – 35 l/s arba 40 l/s, priklausomai nuo projektuojamų pastatų tūrio, kuris bus didesnis kaip 50 000 m³.

Detaliajame plane numatomi užstatymo reglamentai:

Leidžiamasis pastatų aukštis:

- sklypo dalyje Nr. 1.1: vyraujantis pastatų aukštis ≤ 30 m; 20 % projektuojamo užstatymo ploto galimi tūriniai akcentai ≤ 35 m, altitudė ≤ 128,00 m; aukštų skaičius ≤ **10 aukštų**;

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-14	30

- sklypo dalyje Nr. 1.2: pastato aukštis ≤ 74 m, altitudė $\leq 166,20$ m, **aukštų skaičius ≤ 16 aukštų** - esami pastato J. Jasinskio g. 16B, un. Nr. 4400-0074-1260, aukščio reglamentai.

2 lentelė.

Pastatų paskirtis	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose, l/s, kai pastatų tūris V , tūkst. m^3					
	$V < 1$	$1 \leq V < 5$	$5 \leq V < 25$	$25 \leq V < 50$	$50 \leq V < 150$	$V \geq 150$
Gyvenamieji pastatai, P.1.3 ir P.1.4 funkcinių grupių statiniai, kai aukštų skaičius F :						
$F = 1$	10	10	–	–	–	
$2 \leq F < 12$	10	15	15	20	–	
$12 \leq F < 16$	–	–	20	25	–	
$16 \leq F < 25$	–	–	–	25	30	
$F \geq 25$					30	35
Visuomeniniai pastatai, P.1, P.2, P.3 ir P.4 funkcinių grupių statiniai, kai aukštų skaičius:						
$F = 1$	10	10	15	–	–	
$2 \leq F < 6$	10	15	20	25	30	
$6 \leq F < 12$	–	–	25	30	35	
$12 \leq F < 16$	–	–	–	30	35	
$F \geq 16$					35	40

Sąlygose yra numatytas didesnis nei pagal gaisrines normas reikalingas gaisrinio vandens poreikis – 50 l/s. Tai padaryta todėl, kad kartais Gaisrinės saugos dalies projektuotojai vertindami visą planuojamo kvartalo projektą retais atvejais suskaičiuoja didesnę vandens poreikį nei parašyta normose. Todėl apsidraudžiant paprašytas didesnis vandens kiekis iš UAB „Vilniaus vandenys“ tinklų. PP studijoje, kai bus žinomi tikri projektiniai sprendiniai ir GS dalies užduotis, gaisrinio vandens kiekį iš lauko tikslinti užsakant prisijungimo sąlygas iš vandens tiekėjo.

Sąlygose yra nurodytas reikalavimas:

- *Lauko gaisrų gesinimo poreikis (50 l/s), bus užtikrinamas, kai bus įvykdyti geriamojo vandens tiekimo reikalavimai ir bendro naudojimo tinklai bus perduoti tinklų Valdytoju (Savivaldybei).*

Kad būtų užtikrinamas vandens poreikis gaisrų gesinimui, bendro naudojimo vandentiekio tinklai turi būti perduoti tinklų Valdytoju (Savivaldybei) iki pastato eksploatavimo pradžios.

Kadangi teritorijoje naikinami priešgaisriniai hidrantai, juos perkeliame į naujas vietas A. Goštauto gatvėje. Joje planuojami 3 priešgaisriniai hidrantai.

Vadovaujantis sąlygų reikalavimu – „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 uždromąja armatūra. Poreikiui esant, numatyti esamos kameros išplėtimą“ - numatytas vandentiekio tinklo žiedas per Geležinio Vilko gatvę. Ant šio žiedo planuojami 3 priešgaisriniai hidrantai. Apjungiant esamus $d150$ mm ir $d250$ mm vandentiekio tinklus, Pakalnės gatvėje numatytas esamos kameros išplėtimas.

Taip pat yra papildoma galimybė paimti vandenį ir iš Upės toje vietoje, kur yra galimas privažiavimas - vietos fotofiksacija pridėta Suvestiniame inžinerinių tinklų plane. Visas pagrindinis gaisrų gesinimui reikalingas vandens poreikis gaunamas iš centralizuotų miesto žiedinių tinklų.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-15	30

Brėžinyje parodyti hidrantų pasiekiamumo 200 m spinduliai, kad aiškiai matytųsi, kad gesinamas kiekvienas teritorijos taškas iš 2 hidrantų.

Planuojamoje teritorijoje lieka du esami pastatai, kurie pažymėti plane kaip 1.B. („Viktorija“) ir 2. Šie statiniai prie vandentiekio ir nuotekų tinklų yra prijungti iš A. Goštauto gatvės ir šie tinklai lieka esami.

Buitinės nuotekos sprendžiamos požeminio aukšto ribose ir numatomi 4 išvadai į A. Goštauto gatvėje esamą d1570 mm nuotekų kolektorių. Projektinių pasiūlymų rengimo stadijoje gali būti tikslinamas išvadų skaičius bei vieta, priklausomai nuo architektūrinių sprendinių.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų techninių - darbo projektų rengimui, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų perkėlimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/ perkėlimo sąlygas statybos projektų rengimo etape.

Detaliojo plano Suvestiniame inžinerinių tinklų plane pažymėti esami vandentiekio įvadai ir buitinių nuotekų išvadai taip pat projektuojami tinklai - spalvotai.

3.6. Lietaus tinklai

UAB „Grinda“ 2023-02-20 planavimo sąlygos Nr. REG264724. Pagal šias sąlygas numatomi šie sklypo detaliojo plano lietaus tinklų sprendiniai:

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas praktiškai visur sutampa su sklypo ribomis, o statinio projekte bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami UAB Grinda ir abonentiniai lietaus nuotekų tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti.

Objekto prijungimui prie lietaus tinklų detaliojo plano apimtyje planuojama įrengti du išvadus į A. Goštauto gatvę.

Lietaus nuotekų surinkimas sprendžiamas požeminio aukšto ribose įrengiant lietaus kaupimo rezervuarus bei yra numatomi 3 išvadai į A. Goštauto gatvę:

A. Goštauto g. esantį d 315 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

A. Goštauto g. esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Statinio projekto metu gali būti tikslinamas išvadų skaičius bei vieta priklausomai nuo architektūrinių sprendinių.

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1 zonoje 1.B esamam pastatui („Viktorija“) ir sklype Nr. 2 esamam pastatui paliekami esami lietaus nuotekų tinklų įvadai iš A. Goštauto gatvės.

Detaliajame plane pažymėti esami lietaus nuotekų išvadai spalvotai, žr. Suvestinį inžinerinių tinklų planą M 1:500, rengėjas UAB „NIT projektai“.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų statinių projektų rengimui, lietaus nuotekų tinklų perkėlimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

3.7. Šilumos tinklai

AB „Miesto gijos“ (iki 2025-07-31 buv. AB „Vilniaus šilumos tinklai“) 2023-02-20 planavimo sąlygos Nr. REG26466.

Kadangi pagal pagrindinį detaliojo plano brėžinį planuojamas požeminis užstatymas praktiškai visur sutampa su sklypo ribomis, o statinio projekte bus numatomas požeminis automobilių parakavimas, todėl visi esami AB „Miesto gijos“ ir abonentiniai šilumos tinklai sklypo ribose yra numatomi demontuoti.

Objekto prijungimui prie šilumos tinklų detaliojo plano apimtyje planuojama įrengti vieną įvadą nuo Šilumos tiekimo tinklų Ø273 mm kolektoriuje tarp ŠK92134/1-05 ir ŠK92134/1-06 prie Geležinio Vilko gatvės.

Toliau automobilių saugyklos zonoje turi būti suplanuoti praeinami techniniai kolektoriai, kurie būtų suprojektuoti statinio projekto metu. Šiais kolektoriais turės būti numatytas tinklas iki kiekvieno pastato ar korpuso šilumos mazgo.

Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1 zonoje 1.B esamas pastatas („Viktorija“) ir sklype Nr. 2 esamas pastatas prijungti nuo šilumos kameros ŠK92134/1-06; lieka esamas įvadas, iki pastato

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-16	30

perstatymo, tačiau „Viktorijos“ pastato šilumos tinklų įvadas numatytas perstatyti. Todėl statinio projekto metu turi būti numatyti du etapai – laikinos trasos projektas, laikinam šilumos tiekimui, kol bus pastatytas požeminis parkingas su kolektoriumi per kurį bus galima atvesti antrame etape suprojektuotą pastovią šilumos trasą ir perjungti vartotoją.

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų statinių projektų rengimui, šilumos tinklų demontavimui ir prijungimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

Detaliajame plane pažymėti esami šilumos tinklų įvada spalvotai, žr. Suvestinį inžinerinių tinklų planą M 1:500, rengėjas UAB „NIT projektai“.

Inžinerinės dalies PDV Tomas Karosas.

4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

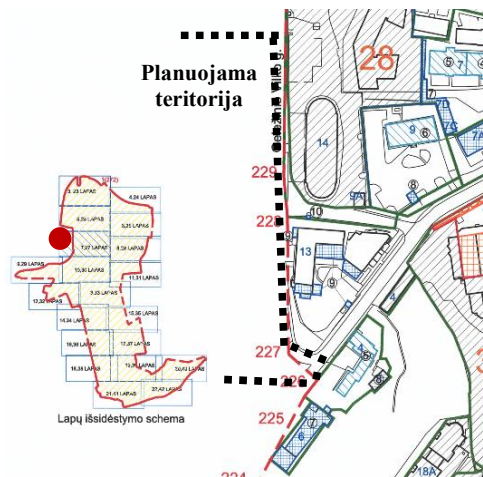
Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, esami pastatai neturi kultūrinės vertės – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus Kultūros paveldo apsaugos poskyrio 2021-09-07 raštu Nr. A651-101/21(2.3.3.8E-VMA) „Dėl pastatų J. Jasinskio g. 16, 16G, 16F, Vilniuje, kultūrinės vertės“ nesiūlomi registruoti Kultūros vertybių registre (žr. prieduose).

Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>) planuojama teritorija rytuose ribojasi su Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653), teritorija ir nežymiai į ją patenka pietryčių kampe (žr. 9 pav.). Gretimose funkciškai susijusiose teritorijose NKV Registro duomenimis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>, registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

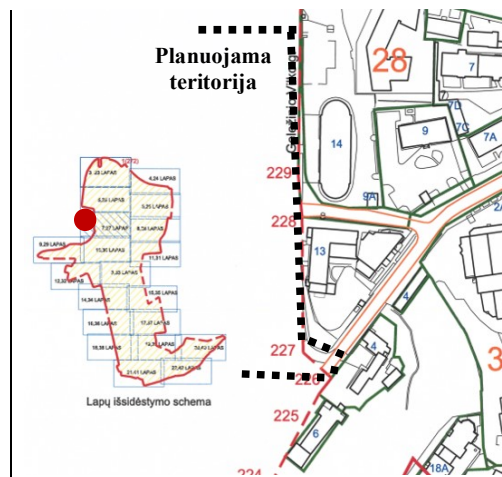


- 1) Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Žvėrynu, pietvakarinė dalis (u. k. 37976);
- 2) Pastatų kompleksas (u. k. 25770);
- 3) Žvėryno tiltas (u. k. 16764);
- 4) Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos rūmų, kitų statinių ir Nepriklausomybės aikštės kompleksas (u. k. 16080);
- 5) V. Šopeno alaus daryklos statinių kompleksas (u. k. 31734);
- 6) Vilniaus miesto istorinė dalis, vadinama Naujamiesčiu (u. k. 33653).

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



10 pav. Naujamiesčio TRP 7 lapas



11 pav. Naujamiesčio TRP 27 lapas

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-17	30

Naujamesčio, u. k. 33653, kvartalo Nr. 28 dalyje, besiribojančioje su planuojama teritorija, taip pat dalyje, patenkančioje į teritorijos ribas, nėra pavienių kultūros paveldo objektų ar kompleksų, identifikuoti „teritorijoje esantys kiti objektai“ ir „teritorijos, kuriose užstatymas nėra vertingoji savybė“ (žr. 10 pav.). Į planuojamos teritorijos ribas patenka pietvakarinė saugomos Pakalnės gatvės tramos dalis, ribojasi skersgatvis, jungiantis Geležinio Vilko ir Pakalnės gatves; saugomų gatvės išklotinių ir vertingų perspektyvų neužfiksuota (žr. 11 pav.).

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 - Senojo 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.);

- 7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: <...> **Pakalnės 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.); **skersgatvio trasa kvartale Nr. 28 tarp Geležinio Vilko ir Pakalnės g.** (-; -; TRP; IKONOGR Nr. 19, 20, 22, 23; FF Nr. 28.10; 2019 m.);

- 7.2.1.7. gamtiniai elementai - kylantis į P pusę reljefas su Neries upės žemutine terasa Lukiškių priemiestyje, neužstatytas 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 aikštes, 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, Senojo Naujamiesčio R, P dalys patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę, žr. Kultūros vertybių registre Vilniaus senojo 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.).

Planuojama teritorija šiaurėje priartėja prie J. Jasinskio g. 15 ir 17 pastatų, kurie tūriais ir užstatymo bruožais formuoja saugomos vietovės Naujamiesčio u.k. 33653 vertingąsias savybes ir saugomos gatvės užstatymo išsklotinės fragmentą. Pokarinio retrospektyvizmo pastatai pastatyti XX a. antroje pusėje. J. Jasinskio g. 15 kolegijos pastatas yra nutolęs ≥ 59 m nuo planuojamo sklypo ribos, o daugiabutis J. Jasinskio g. 17 / Goštauto g. ≥ 55 m, detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės įtakos J. Jasinskio gatvės kitos pusės užstatymui.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Vilniaus m. istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653) vertingųjų savybių: planuojama teritorija neapima saugomų šlaitų ir šlaito želdynų,

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-18	30

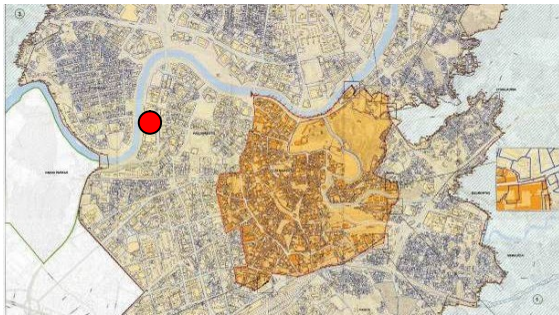
pastatų statyba šioje dalyje neplanuojama - statybos reglamentai numatomi kvartale kitapus Geležinio Vilko gatvės, už ≥ 38 m nuo saugomos kultūros paveldo vietovės ribos; požeminė transportinė jungtis tarp Pakalnės ir A. Goštauto gatvės, planuojama išsaugant ir nekeičiant vertingos Pakalnės g. trasos.

Naujamiesčio u. k. 33653 teritorijoje saugomas kultūrinis sluoksnis, prieš žemės kasimo darbus **būtina atlikti archeologinius tyrimus**, vadovaujantis paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“.

Vykdam didelės apimties žemės kasimo darbus būtina vadovautis LR Nekilnojamojo 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.*

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-03-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266047, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

- punkto Nr. 1 reikalavimai. Planuojama teritorija yra **Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje** (žr. 12 pav.), kuris apibrėžtas Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 straipsniu: „už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą“.



12 pav. Specialiojo plano brėžinio fragmentas

- punktų Nr. 2 ir Nr. 3 reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis (kvr.kpd.lt). Teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V sk. „Saugomos teritorijos“ pirmo skirsnio „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ veiklos apribojimai.

- punkto Nr. 4 reikalavimai. Planuojamai teritorijai galioja **Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) 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. IV-512) ir Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) 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 nereglamentuojamas; rekomenduojamas preliminarus aukštėjimas - iki 25 m, atskirose vietose – iki 35 m. (reglamentas netaikomas esamam užstatymui).

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-19	30



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

Parengtas planuojamo užstatymo vertinimas virtualiose panoramose ir saugomų vietovių panoramoms, žr. Priedą **Nr. 03**.

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

- punkto Nr. 5 reikalavimai. Planuojamai teritorijai galioja pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas. Teritorija patenka 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 [SAKYMU NR. Į-167 NUSTATYTA, KAD
PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO UIP
- VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONA
APIMA 2, 3A, 3D, 4 TERITORIJAS.

14 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 bendrojo 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 užstatytų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;*
 - *keistų senamiesčio siluetą;*

Stadija	Parduoavėnės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-20	30

- 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 aukščiau 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. 6 reikalavimais detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruja 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 neprieštaruja 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. Išnagrinėjus planuojamo užstatymo poveikį virtualiose panoramose iš koordinuotų ir papildomų apžvalgos taškų (vertinti visi panoraminiai vaizdo taškai, kurie projektuojasi su planuojama teritorija ir gali turėti vizualinių ryšių), - planuojamas užstatymas nebus apžvelgiamas iš senamiesčio gatvių ir aikščių, netrukdydys apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę; nebus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės; nebus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiau nekonkuruos ir nebus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę. (žr. Paveldosauginę analizę (**Priedas Nr. 03**) – planuojamo užstatymo poveikio vertinimą iš Vilniaus Senamiesčio teritorijos ir jos apsaugos zonos bei Vilniaus m. istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, apžvalgos taškų panoramoms ir siluetai ir UAB „ID Vilnius“ parengtų virtualių panoramų vaizdus (Priedas Nr. 04; <https://3d.vilnius.lt/scenos/realaus-vaizdo-3d-modelis>)).

Planuojami sprendiniai nedarys neigiamo poveikio aplinkinėse Žvėryno ir Naujamiesčio vietovėse esantiems pavieniams ir kompleksiniams nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, atskirtiems gamtiniams elementams – medžių grupėms, 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 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 zonose (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).

Detalioju planu neplanuojamas aukštybinis akcentas J. Jasinskio ir A. Goštauto g. kampe, reglamentinėje zonoje 1.D nustatomas vyraujantis užstatymo aukštis ≤ 6 aukštai, užtikrinant saugomų vietovių vizualinius ryšius. Priede 02 pateikiama architektūrinio konkurso autorių medžiaga.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-21	30

5. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2024-08-26 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22515100 plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais patenka į nacionalinės svarbos migracijos koridorių: centrinė teritorijos dalis - urbanizuojama **stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija**, vakarinė dalis, apimanti A. Goštauto gatvės koridorių ir Neries upės pakrantę – **riboto geoekologinio potencialo** vietinio vidinio stabilizavimo arealo teritorija. Urbanizuojamas kvartalas patenka į želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną. A. Goštauto gatvėje suplanuota struktūrinė žalioji 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 teritorijoms priklausomųjų želdynų norma Apraše neregamentuota, todėl detaliuoju planu nenustatoma. Planuojamų 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 – planuojamas bendrojo naudojimo sklypas Nr. 4, numatant galimybę įrengti miestiečių poilsio erdvę, pėsčiųjų ir dviračių takus. 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. 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 teritorija ir A. Goštauto gatvės koridorius - 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.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-22	30

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 Neries upės apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta. Nekilnojamojo turto registro duomenimis planuojamos teritorijos žemės sklypuose 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 ir jos prieigose auga 149 savaiminiai/ sodinti medžiai, 2023 m kovo-balandžio mėn. atlikta medžių inventorizacija ir arboristinis įvertinimas (UAB „Arboristas Renatas“, 2023 m.; žr. prieduose). Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai. Dauguma urbanizuotoje teritorijoje vertintų medžių – blogos ir nepatenkinamos būklės, Neries pakrantėje – geros ir vidutinės būklės medžiai.

Medžiai saugotiniams 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).

Detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje pažymėti medžiai, pagal Kriterijų 6 p. ir 11 p. priskiriami saugotiniams ir nesaugotiniams; medžių tvarkymo priemonės siūloma konkretizuoti projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto stadijoje, atsižvelgiant į projektinius sprendinius, papildomai pagal poreikį atliekant medžių būklės vertinimą ir (ar) šaknynų reviziją.

Planuojamuose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypuose Nr. 4 ir Nr. 5 pažymėti šalintini medžiai Nr. 115 ir Nr. 142 – pagal atlikto arboristinio vertinimo rekomendacijas.

Planuojamame atskirųjų želdynų teritorijos sklype Nr. 3 grafiškai pažymėti visi augantys medžiai - *saugotinių* ir *nesaugotinių* medžių tvarkymo priemonės sprendžiamos atskiru želdinių tvarkymo/ krantinės įrengimo projektu, pagal poreikį papildomai įvertinus medžių būklę.

Želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-09-24 sprendimu Nr. 1-1424 patvirtintomis „Vilniaus miesto 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Stadija	Parduoavėms „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-23	30

patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Parduotuvės „Troja“ J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinėjęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2023-08-25 priėmė galutinį sprendimą, kad „<...> Detaliojo plano sprendinių strateginis poveikio aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas“.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-02-21 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG264960 reikalavimais.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas, potencialių taršos židinių planuojamoje teritorijoje nėra.

2022 m. rudenį planuojamoje teritorijoje atliktų žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų rezultatais (aut. UAB „GeoFirma“) tiriamoji vietovė yra Neries mikrorajone, kuris priklauso upių klonių-slėnių parajoniui, fliuvioglacialinių klonių-slėnių rajonui. Ištirtą litologinį – geologinį pjūvį sudaro: iki 2,1 – 4,1 m gylio technogeninis gruntas (t IV); iki 3,1 – 5,0 m gylio priklausomai nuo grėžinio - aliuvinės II-os terasos nuogulos; iki 4,5 - 16,5 m gylio intervale (priklausomai nuo grėžinio) - Žemaitijos stadijos limnoglacialiniai dariniai (lg II žm). Tyrimų metu požeminis gruntinis vanduo nusistojo 3,75–5,60 m gylyje (abs. a. 85,94–88,27 m). Jis talpinasi įvairaus rupumo smėlio sluoksniuose. Vanduo drenuojasi į vakaruose tekančią Neries upę. Maksimalus tikėtinas vandens lygis gali pakilti apie 1,0 m nuo tyrimų metu fiksuoto lygio. Tirtoje teritorijoje tyrimų metu aktyvių geologinių procesų ir reiškinių nepastebėta.

Geologinių tyrimų išvadamis, teritorijos inžinerinės geologinės sąlygos yra vidutiniškai sudėtingos, tačiau tinkamos numatomo daugiafunkcinės paskirties komplekso statybai. Projektuojant statinius turi būti atlikti projektiniai inžineriniai geologiniai tyrimai, kurių metu būtų sudaryti pagrindo pjūviai ir pateiktos išskirtų sluoksnių fizinės-mechaninės savybės.

6. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-03-02 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG266114, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

– punktų Nr. 1 ir Nr. 6 reikalavimais planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.* Detaliojo plano sprendiniais sudaromos sąlygos teritorijos konversijai, panaikinant antžeminę automobilių saugyklą, atsisakant perteklinio kietųjų dangų kiekio, formuojant kokybiškas viešąsias ir privačias kvartalo erdves. Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje galimi visuomeninės paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Statinių projektų (PP/ TDP) etape, konkretizuojant pastatų paskirtis, statybos vietas ir parametrus, esant poreikiui bus sprendžiama dėl esamų inžinerinių tinklų ir su jais susijusių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų iškėlimo.

– punkto Nr. 2 reikalavimai. Planuojama teritorija tik šiaurės rytuose tiesiogiai ribojasi su esamu užstatymu – apgriuvusiu I aukšto pastatu adresu A. Goštauto g. 25. Konvertuojamą kvartalo teritoriją/ planuojamą statybos zoną iš visų pusių riboja gatvių koridoriai. Artimiausi gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai stovi kitapus J. Jasinskio, Geležinio Vilko ir Pakalnės gatvių: gyvenamieji pastatai (Jasinskio g. Nr. 14A, Nr. 17, Geležinio Vilko g. Nr. 14, Pakalnės g. Nr. 13) nuo planuojamos teritorijos ribų nutolę ≥ 42 m ir didesniu atstumu, visuomeninės paskirties pastatai (J. Jasinskio g. Nr. 14, Nr. 15, Geležinio Vilko g. Nr. 16) - ≥ 21 m ir didesniu atstumu. Planuojamas užstatymas esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų natūralaus apšvietimo sąlygoms įtakos neturi.

Planuojamiems pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus, vadovaujantis HN 98:2014

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-24	30

„Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Statinio projekto (PP/ TDP) stadijoje, konkretizuojant projektuojamų pastatų aukštį ir išdėstymą, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“, 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.

– punkto Nr. 3 reikalavimais, planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus kontenerius, kuriems skirtos patalpos bus integruotos į planuojamą užstatymą, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidarančios atliekos talpinamos kontaineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

- punktų Nr. 4 ir Nr. 7 reikalavimai. Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui, atliktas **triukšmo lygio vertinimas** (rengėjas - UAB „DGE Baltic Soil and Environment“); *žr. prieduose*. Detaliojo plano sprendiniais planuojama negyvenamosios – administracinių, prekybos ir paslaugų, viešbučių, sporto paskirties pastatų statyba. Reglamentuojamas perimetrinis užstatymo tipas, todėl pastatų tūriai, komponuojami palei kvartalą ribojančias gatves, formuos iš dalies uždaro plano kvartalo struktūrą su vidine „tylos zona“ – kiemo erdve.

Triukšmo lygio vertinimo išvadomis:

- prognozuojama, kad dėl 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 planuojamoje teritorijoje 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

Stadija	Parduoavėms „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-25	30

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.

- vaikų žaidimų aikštelę/-es įrengus kvartalo viduje, dėl numatomos vykdyti veiklos sukeliamas triukšmo lygis dieną, vakare ir naktį ties planuojamų vaikų žaidimo aikštelių ribomis neviršytų triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą.

Vadovaujantis HN 33:2011 III skyriaus 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. Vis dėlto, statinių projektų (PP/ TDP) metu būtina numatyti garsą slopinančių fasadų sprendimus, padidintos garso izoliacijos langų įrengimą projektuojamuose pastatuose, planuojamoje teritorijoje projektuoti tylesnę asfalto dangą (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“), sudaryti sąlygas netriukšmingų transporto priemonių naudojimui. Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas statybos laikotarpiu, numatoma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.

Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, triukšmo mažinimą planuojama spręsti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planas 2019 - 2023 m. (patvirtintas 2019-12-04 sprendimu Nr. 1-296).

Atlikto oro taršos vertinimo (rengėjas - UAB „DGE Baltic Soil and Environment”) išvadomis 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 numatomų antžeminių aikštelių ir 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”.

- punkto Nr. 5 reikalavimais, planuojamas automobilių parkavimo būdas – požeminis ir antžeminis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius nuo antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų/ išvažiavimų į/ iš požeminių saugyklų bus išlaikyti STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reglamentuoti atstumai iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatomis buvo parengtas „Parduo tvės „Troja“ J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas“. Planavimo organizatorius, išnagrinęs detaliojo plano sprendinių strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento vertinimo proceso dalyvių išvadas, 2023-08-25 priėmė galutinį sprendimą, kad „<...> Detaliojo plano sprendinių strateginis poveikis aplinkai vertinimas (SPAV) nebus rengiamas“.

Stadija	Parduo tvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-26	30

7. ŽEMĖTVARKA

Planuojamoje teritorijoje esantys žemės sklypai nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos. Sklypai J. Jasinskio g. 16 (kadastrų Nr. 0101/0054:196 ir Nr. 0101/0054:161) ir J. Jasinskio g. 16G (kadastrų Nr. 0101/0054:173) ilgalaikės nuomos sutartimis išnuomoti UAB „Troja“, a. k. 223501620, sklypas J. Jasinskio g. 16 (kadastrų Nr. 0101/0054:186) išnuomotas Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirtai investicinei bendrovei UAB „Verslo trikampis“, a. k. 301500926, UAB „Troja“, a. k. 223501620, ir UAB „Joglé LT“, a. k. 110547862; žemės sklypą J. Jasinskio g. 16D (kadastrų Nr. 0101/0054:171) pagal panaudos sutartį naudoja Vilniaus dailės akademija, a. k. 111950439.

Detaliojo plano sprendiniais apjungiami 4 žemės sklypai J. Jasinskio g. 16 (kadastrų Nr. 0101/0054:196, Nr. 0101/0054:161, Nr. 0101/0054:186) ir J. Jasinskio g. 16G (kadastrų Nr. 0101/0054:173) į planuojamą sklypą Nr. 1. Detalioju planu nekeičiamos žemės sklypo J. Jasinskio g. 16D (kadastrų Nr. 0101/0054:171) ribos ir plotas.

Žemės sklypas Nr. 3 planuojamas atskirojo želdyno teritorijos – viešosios erdvės (krantinės/amfiteatro) įrengimui. Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijų sklypai Nr. 4 ir Nr. 5 planuojami atsižvelgiant į registruotas gatvių statinių (unikalus Nr. 4400-5946-8576, Nr. 4400-3127-6656 ir Nr. 4400-5948-1011) bei žemės sklypų ribas. Į planuojamas Pakalnės gatvės raudonąsias linijas patenkančios žemės sklypo, kadastriniu Nr. 0101/0054:186, dalys planuojamos atskirais sklypais Nr. 5.2 ir Nr. 5.3, numatant jas apjungti su valstybinės žemės dalimi Nr. 5.1 taip suformuojant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypą Nr. 5. Suplanuoti žemės sklypai, patenkantys į gatvių raudonąsias linijas, perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka (siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi).

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

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus skyriaus 2023-02-27 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG65629, Nr. 49PL-28-(14.49.136E.) detaliojo plano sprendiniai rengiami įgyvendinant sąlygose išdėstytus reikalavimus:

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

- detaliojo plano sprendiniais naikinami esami žemės sklypuose J. Jasinskio g. 16 (k/Nr. 0101/0054:196) ir J. Jasinskio g. 16G (k/Nr. 0101/0054:173) registruoti servitutai (žr. Pagrindinį brėžinį); žemės sklypai apjungiami į vieną sklypą Nr. 1, įgyvendinant detaliojo plano sprendinius esami tinklai bus demontuoti, todėl esami servitutai netenka prasmės.

- sklype Nr. 1 planuojamas kelio servitutas S1 (tarnaujantis, 215), suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku – skirtas sklypo Nr. 2 pasiekiamumui užtikrinti;

- planuojama teritorija yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros požiūriu, sklypuose ir juos ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 3. *Inžinerinė infrastruktūra*. Dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 9. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Esamos magistralinių buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų, nutiestų A. Goštauto ir Geležinio Vilko gatvių koridoriuose, planuojamų statybos zonų nesiekia.

- Detaliojo plano sprendiniais eismo jungtys susietos su teritoriją ribojančiomis gatvėmis; išsamiau žr. aiškinamojo rašto skyrių 2. *Transportiniai sprendiniai*.

- teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių; detaliojo plano sprendinių viešumo procedūra atliekama vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo ir

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-27	30

Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

8. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-02-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG264612 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra už ~2,14 km ir ~5,19 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 3.5. skyriuje bei grafiškai pavaizduoti Suvestiniame inžinerinių tinklų plane (rengėjas UAB „NIT projektai“). Pakalnės gatvėje paliekami 2 esami gaisriniai hidrantai, įrengti ant d100 mm ir d200 mm vandentiekio linijų; kvartalo viduje naikinami gaisriniai hidrantai perkeliama į A. Goštauto gatvę – numatomi 3 hidrantai ant esamos d400 mm vandentiekio linijos; J. Jasinskio ir Geležinio Vilko gatvėse 3 gaisriniai hidrantai ant planuojamos d355 mm vandentiekio linijos; gaisriniai hidrantai pažymėti ir Pagrindiniame brėžinyje. Lauko gaisrų gesinimui numatyta papildoma galimybė vandenį paimti ir iš Upės (vandens paėmimo vietą žr. Suvestiniame inžinerinių tinklų plane), 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; Suvestiniame inžinerinių tinklų plane pažymėti hidrantų pasiekiamumo 200 m spinduliai - kiekvienas teritorijos taškas pasiekiamas iš 2 hidrantų.

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

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I; sprendiniai konkretizuojami statinių projektų (PP/ TDP) rengimo metu.

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-28	30

Gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo galimi iš teritoriją ribojančių A. Goštauto, Pakalnės, Geležinio Vilko ir J. Jasinskio gatvių, taip pat - kvartalo viduje numatomais privažiavimais (žr. kvartalo viziją prieduose). 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 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. Detaliu planu nustatomi galimi pastatų aukščio reglamentai, kurie pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 30 p. priskiriami aukštiems (aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 26,5 m) ir labai aukštiems (aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 54 m) statiniams.

9. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos 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 išteklių“:

- 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“ 2023-02-27 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG265664 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas „D“ ir „E“ - naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 277 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais nustatoma maksimaliai galima planuojamo užstatymo aukščio altitudė $\leq 128,00$ m (teritorijoje esamo pastato maksimali altitudė – 166,20 m) - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Stadija	Parduoavėms „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-29	30

Igyvendinant Lietuvos kariuomenės 2025-03-13 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG31804599 reikalavimus, detalusis planas parengtas įvertinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-05-29 nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių trukdyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ bei nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-01-30 įsakymu Nr. 30-369/23 nustatytais detaliojo plano rengimo uždaviniais bei atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, detaliuoju planu neplanuojama vėjo elektrinių statyba.

PV

D. S

PDV

V. M – B

Stadija	Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių	K-VT-13-23-133	Lapas	Lapų
DP	koregavimas. Sprendiniai	SMA-22/10	AR-30	30