

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (teritorija NJM-61-1). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas specialiojo teritorijų planavimo dokumentams.

Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, reg. Nr. T00074617, patvirtintą 2014-12-03, planuojamos teritorijos gretimybėse yra esamų paviršinių nuotekų tinklų. Planuojama teritorija patenka į C zoną (C-plėtojamas mišrus paviršinių ir buitinių nuotekų sistemos baseinas ar pobaseinis, kuriame planuojamas paviršinių ir buitinių nuotekų sistemų atskyrimas). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

Pagal Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, reg. Nr. T00082128, patvirtintą 2018-05-09, projektą, planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną, kvartalą Nr. 161. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane, Nr. T00072197, patvirtintame 2014-07-11, palei planuojamą teritoriją šiuo specialiuoju planu nustatytų sprendinių nėra. Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemeje, Nr. T00071421, patvirtintoje 2014-05-07 planuojamoje teritorijoje schemeje nagrinėjamų objektų – miškų nėra. Pagal Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą, Nr. T00054279, registruota 2009-07-21 planuojamoje teritorijoje sprendinių nėra. Šių specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

4.1.1.3. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2002 m. liepos 3 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-643 patvirtinto sklypo Muitinės g. 35 (kadastro Nr. 0101/0055:90) detaliojo plano (TPDR Nr. T00057103), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. 1-1122 „Dėl sklypo T. Ševčenkos g. 25 detaliojo plano tvirtinimo“ projektu ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. A30-1463/21 „Dėl sklypo T. Ševčenkos g. 25 detaliojo plano užstatymo zonos ir ribų koregavimo tvirtinimo“ projektu sprendiniams. Sklypui Nr. 1 (Vytenio g. 15) detalioju planu nustatyti reglamentai: nustatyti reglamentai: ribos ir plotas – 4207 kv.m; paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija; statinio aukštų skaičius – 5 aukštai; statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 20 m; statinio aukščio absoliutinė altitudė – 161,80 m; užstatymo tankis – 35 proc.; užstatymo intensyvumas – 2,5; 139 kv.m ploto servitutas inžineriniams tinklams įrengti ir eksploatuoti; 1200 kv.m ploto servitutas automobilių aikštelei įrengti.

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. A30-1463/21 patvirtintu sklypo T. Ševčenkos g. 25 detaliojo plano užstatymo zonos ir ribų koregavimo projektu buvo atliktas supaprastintas Detaliojo plano sprendinių koregavimas, kuriuo pakeistos užstatymo zona ir ribos.

Šiuo detaliojo plano koregavimu nustatomas teritorijos naudojimo tipas, tikslinami žemės naudojimo būdai, nustatant prioritetinį ir kitą galimą žemės naudojimo būdą, tikslinami kiti teritorijos naudojimo reglamentai, nustatyti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2024-10-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24814739, 2024-10-14 Nr. A676-129/24(2.15.1.21E-TPS):

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto centro teritorijoje, kvartale tarp A. Vivulskio, Vytenio, T. Ševčenkos ir Muitinės gatvių. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja „kitos“ paskirties žemės sklypai, yra daugiabučių gyvenamųjų pastatų, apie kuriuos nėra suformuoti žemės sklypai. Kvartale dominuoja gyvenamoji veikla, tačiau yra nemažai ir komercinės paskirties patalpų ir pastatų, yra požeminis garažas, šalia kvartalo yra įrengtas Simono Konarskio skveras. Planuojamos teritorijos vieta nagrinėjamos miesto dalies struktūros atžvilgiu, sąlygoja toliau vystyti komercinės paskirties objektų teritorijų plėtrą, es planuojama yra miesto centre ir / ar daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų plėtrą, nes planuojama teritorija yra kvartalo viduje, atokiau nuo miesto gatvių. Todėl planuojamoje teritorijoje numatomas prioritetinis komercinės paskirties teritorijų žemės naudojimo būdas ir kitas galimas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių žemės naudojimo būdas.

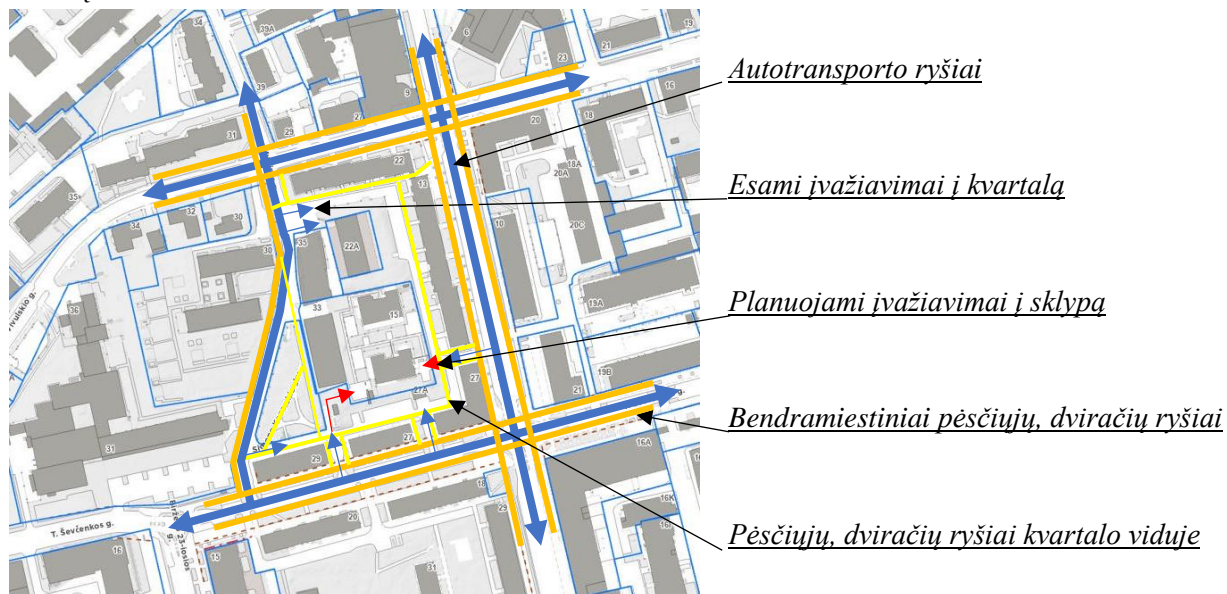
4.1.2.2 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Planuojamos teritorijos gretimybėse vakarinėje pusėje yra Simono Konarskio skveras, kuris buvo sutvarkytas pagal parengtus statybos projektus tuo metu, kai buvo rengiami statybos projektai planuojamoje teritorijoje. Viešosios erdvės bei susisiekimo infrastruktūra kvartale, kuriame yra planuojamas sklypas, susiformavusi, detaliojo plano sprendiniai jiems įtakos neturi. Į planuojamą teritoriją patenkama per esamus privažiavimų kelius, pėstieji įsijungia į susiformavusių pėsčiųjų takų tinklą.

4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje medžių vertinimas neatliekamas, nes visi teritorijos vertinimo bei sutvarkymo sprendiniai buvo atlikti statinių statybos projekte, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas, Nr. LRS-01-210820-00119. Šiuo detaliojo plano koregavimu jokie nauji teritorijos tvarkymo sprendiniai gneplanuojami.

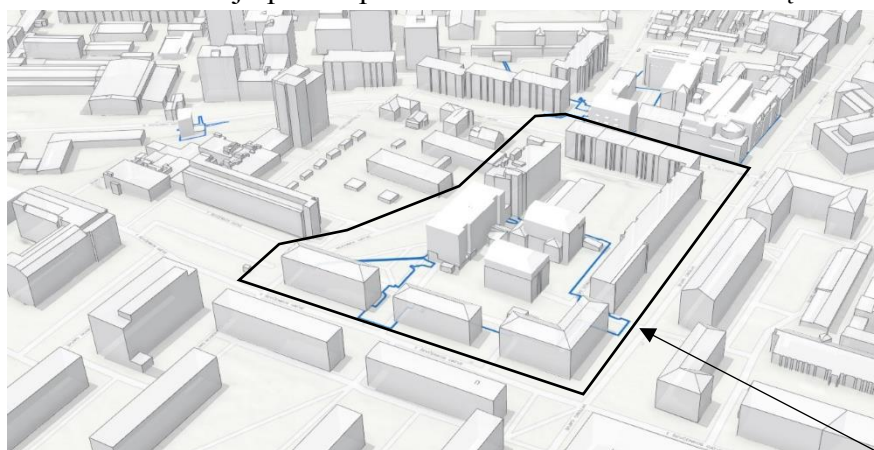
4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Planuojama teritorija yra kvartalo, ribojamo A. Vivulskio, Vytenio, T. Ševčenkos ir Muitinės gatvių, viduje. Todėl palei planuojamą teritoriją yra tik privažiavimo keliai prie esamų daugiabučių su automobilių stovėjimo vietomis. Gretimybėje esančių pastatų kiemai neužtvirti, todėl gali būti praeinami tiek šiaurės – pietų, tiek rytų – vakarų kryptimis. Dviračių takų sistema specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose ir Bendrajame plane nenumatyta, tačiau važiuoti dviračiais galima gatvių raudonųjų linijų ribose. Pėsčiųjų infrastruktūra ties planuojama teritorija lokali, skirta esamų daugiabučių gyventojų judėjimui tarp pastatų bei gatvių, patekimui į greta esantį Simono Konarskio skverą. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai gatvių ašimis integruojasi į

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1062

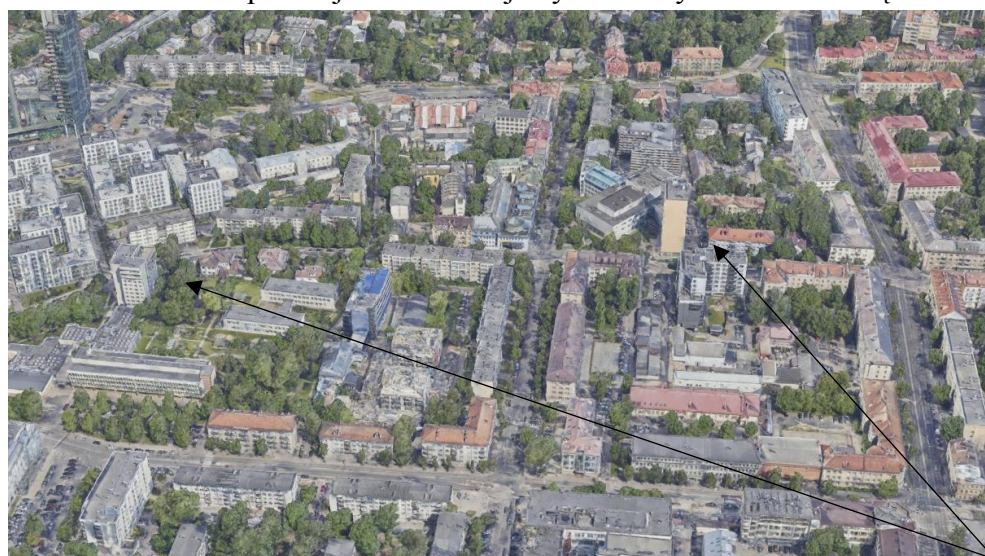
jungtis su gretimomis teritorijomis, patekimą prie želdynų teritorijų, pėsčiųjų ir dviračių takų sistemą.



4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybės. Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, kurioje vyrauja perimetris užstatymas. Pastatų aukštis nagrinėjamame kvartale - nuo 4 iki 6 aukštų, nuo 15,4 iki 19,57 m aukščio. Detaliojo plano sprendiniai atitinka susiformavusią kvartalo tipologiją.

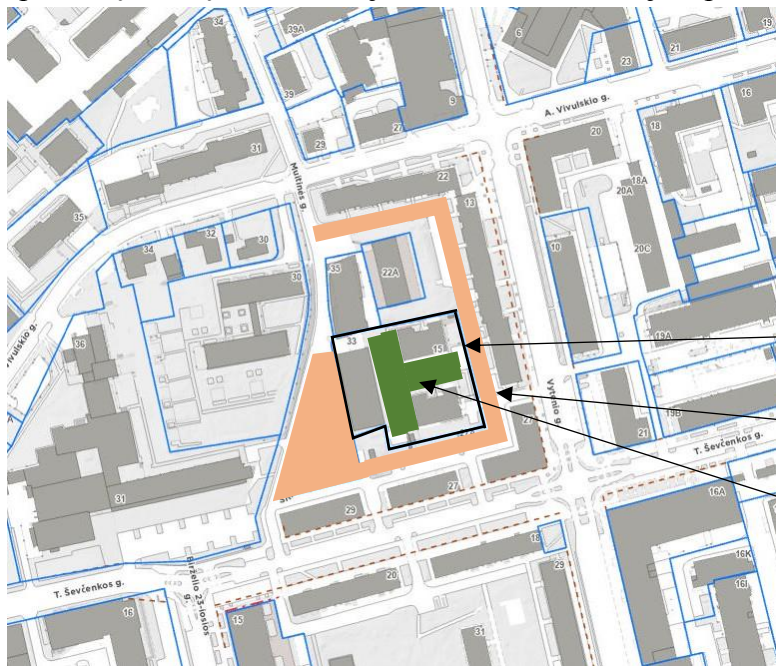


Netoli nuo planuojamos teritorijos yra užstatymo dominančių virš 38 m, 43 m aukščio.



Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

4.1.2.6 Planuojamoje teritorijoje numatoma viešbučių ar gyvenamoji veikla, todėl viešųjų ir privačių erdvių diferenciacija išreiškiama formuojant perimetrinį užstatymą ir numatant privačias



erdves tarp sklype esančių viešbučių ar gyvenamosios paskirties pastatų (pagal nustatomą prioritetinį ar kitą galimą žemės naudojimo būdą).

Planuojama teritorija

Kvartalo vidinės viešosios erdvės

Privačios erdvės sklype

4.1.2.7. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas nagrinėjamoje teritorijoje siekiamas numatant prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijų ir kitą galimą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdus. Veiklos, kurioms būtų reikalinga sanitarinė apsaugos zona planuojamame sklype nenumatomos.

4.1.2.8 Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – prisijungti prie miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros. Inžinerinių komunikacijų sprendiniai yra parengti statybos projekte, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas, Nr. LRS-01-210820-00119, bei šiuo metu įgyvendinti ar įgyvendinami. Planuojamame sklype numatyti servitutai S1, S2 ir S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

4.1.2.9. Įvažiavimai, išvažiavimai planuojami tose pačiose vietose, kaip buvo suplanuoti ankstesniuose teritorijų planavimo dokumentuose (žr. skyrių 4.1.5).

4.1.2.10 Planuojama teritorija į gatvės raudonųjų linijų ribas nepatenka.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės, vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais, bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ esant poreikiui projektuojamos ir įrengiamos kitame projektavimo etape.

4.1.2.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

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

4.1.2.15. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytėnio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

4.1.2.16 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

4.1.2.17 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis teritorijai taikomų specialiųjų planų sprendiniais, kurie aprašyti aiškinamojo rašto p.4.1.1.2.

4.1.2.18 Gyvenamai aplinkai reikalingi urbanistiniai elementai užtikrinti ir įgyvendinti pagal statybos projektą, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119.

4.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

Detaliojo plano koregavimo projektu planuojamo žemės sklypo Vytenio g. 15 (kadastro Nr. 0101/0055:0021) ribos ir plotas nekeičiami. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose sklypas pažymėtas Nr.1.

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 (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdviųjų 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.

Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 4207 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC),

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Prioritetinis žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); kitas galimas žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 20 m, absoliuti aukščio altitudė 161,8 m;

Užstatymo tankis –40 %;

Užstatymo intensyvumas – 1,5;

Užstatymo tipas – perimetrinis;

Planuojamam žemės sklypui nustatoma 30% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 5 aukštai Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys – negyvenamosios paskirties tipo, komercinių paskirčių grupės: viešbučių paskirties pastatai; gyvenamosios paskirties tipo, daugiabučių paskirčių grupės: daugiabučiai pastatai.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

267 kv.m ploto servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

5 kv.m ploto servitutas S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

3 kv.m ploto servitutas S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222).

Žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 464 kv.m ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 32 kv.m ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 253 kv.m ploto vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1 kv.m ploto elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 4207 kv.m ploto aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Žemės sklype įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 4 kv.m ploto, 31 kv.m ploto elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 3 kv.m ploto, 3 kv.m ploto, 2 kv.m ploto, 7 kv.m ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 4207 kv.m ploto kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), 4207 kv.m ploto požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 372 kv.m. ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 7 kv.m ploto, 702 kv.m ploto vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis r STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais; 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo; 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms; 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D, Ds kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. 7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 9. Brėžinys parengtas ant 2024-11 parengtos ir suderintos toponuotraukos THIS1-20240225-010308.

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

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

Visos reikalingos inžinerinės komunikacijos suprojektuotos ir įrengtos pagal statybos projektą, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu jokie pakitimai nenumatomi, nauji sprendiniai nerengiami.

Geriamojo vandens tiekimas ir buitinės nuotekos. Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų sprendiniai yra parengti ir įrengti pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Detaliojo plano koregavimui 2025-03-28 UAB „Vilniaus vandenys“ išdavė Teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG33126552. Planavimo sąlygose nenurodyti kiekiai vandens tiekimui, gaisrų gesinimui, buitinėms nuotekoms, nes jokie nauji pastatai nebus statomi ir papildomi vandens tiekimo kiekiai nereikalingi. Detaliojo plano sprendinių prieduose pateikiamas suvestinis inžinerinių tinklų planas iš minėto statybos projekto – informacija apie parengtą ir įgyvendintą projektą. Servitutai inžineriniams tinklams ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apsaugos zonos) detaliojo plano sprendiniuose nustatyti pagal statybos projekto informaciją.

Paviršinio vandens nuotekos. Paviršinių nuotekų sprendiniai yra parengti ir įrengti pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Detaliojo plano koregavimui 2025-03-20 UAB „Grinda“ išdavė Teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG31831292. Prašyme išduoti planavimo sąlygas nebuvo nurodyti paviršinio vandens kiekiai, nes detaliuoju planu jokie pakitimai nenumatomi, t.y – po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo jokia nauja plėtra neplanuojama. Detaliojo plano sprendinių prieduose pateikiamas suvestinis inžinerinių tinklų planas iš minėto statybos projekto – informacija apie parengtą ir įgyvendintą projektą.

Šilumos tiekimas. Šilumos tiekimo sprendiniai yra parengti ir įgyvendinti pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Detaliojo plano koregavimui 2025-03-26 AB „Vilniaus šilumos tinklai“ išdavė Teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG32960005. Prašyme išduoti planavimo sąlygas nebuvo nurodyti šilumos tiekimo kiekiai, nes šiuo detaliojo plano koregavimu jokie pakitimai nenumatomi, t.y – po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo jokia nauja plėtra neplanuojama. Detaliojo plano koregavimo sprendinių prieduose pateikiamas suvestinis inžinerinių tinklų planas iš minėto statybos projekto – informacija apie parengtą ir įgyvendintą projektą

Elektros tiekimas. Elektros tiekimo sprendiniai yra parengti ir įgyvendinti pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Detaliojo plano koregavimui 2025-03-18 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išdavė Teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG31842704. Prašyme išduoti planavimo sąlygas nebuvo nurodyti elektros tiekimo kiekiai, nes šiuo detaliojo plano koregavimu jokie pakitimai nenumatomi, t.y – po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo jokia nauja plėtra neplanuojama. Servitutai inžineriniams tinklams ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apsaugos zonos) detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatyti pagal statybos projekto informaciją. Detaliojo plano koregavimo sprendinių prieduose pateikiamas suvestinis inžinerinių tinklų planas iš minėto statybos projekto – informacija apie parengtą ir įgyvendintą projektą.

Elektroninių ryšių tinklai. Elektroninių ryšių tiekimo sprendiniai yra parengti ir įgyvendinti pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-

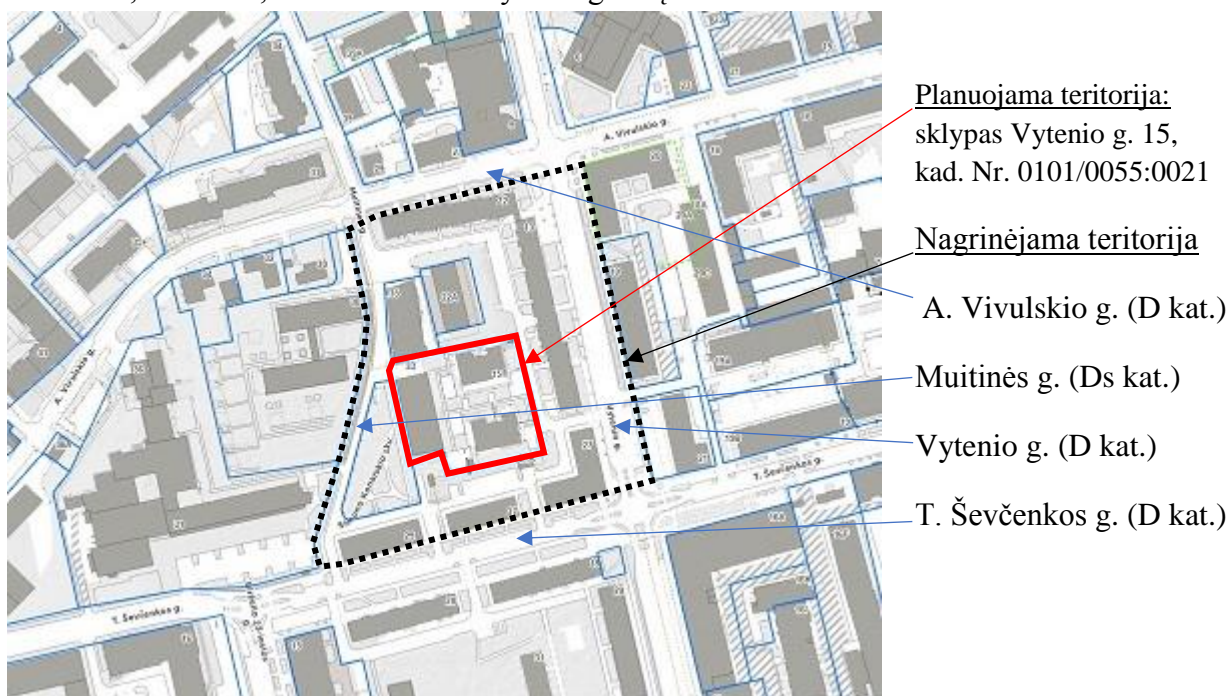
Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

210820-00119. Detaliojo plano koregavimui 2025-03-19 Telia Lietuva AB išdavė Teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG32347688. Prašyme išduoti planavimo sąlygas nebuvo nurodyti elektroninių ryšių tiekimo kiekiai, nes šiuo detaliojo plano koregavimu jokie pakitimai nenumatomi, t.y – po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo jokia nauja plėtra neplanuojama. Servitutai inžineriniams tinklams ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apsaugos zonos) detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatyti pagal statybos projekto informaciją. Detaliojo plano koregavimo sprendinių prieduose pateikiamas suvestinis inžinerinių tinklų planas iš minėto statybos projekto – informacija apie parengtą ir įgyvendintą projektą.

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Vytenio g. 15 (kadastro Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu projektu susisiekimo dalis sprendžiama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-10-17 Teritorijos planavimo sąlygomis Nr. REG24814739, 2024-10-14 Nr. A676-129/24(2.15.1.21E-TPS), STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

Planuojama teritorija yra Naujamiesčio seniūnijoje, kvartale tarp T. Ševčenkos, Muitinės, A. Vivulskio ir Vytenio gatvių. Planuojama 0,04207 ha ploto teritorija apima vieną žemės sklypą Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021). Nagrinėjama apie 2,12 ha teritorija ribojama T. Ševčenkos, Muitinės, A. Vivulskio ir Vytenio gatvių.



Planuojama teritorija:
sklypas Vytenio g. 15,
kad. Nr. 0101/0055:0021

Nagrinėjama teritorija

A. Vivulskio g. (D kat.)

Muitinės g. (Ds kat.)

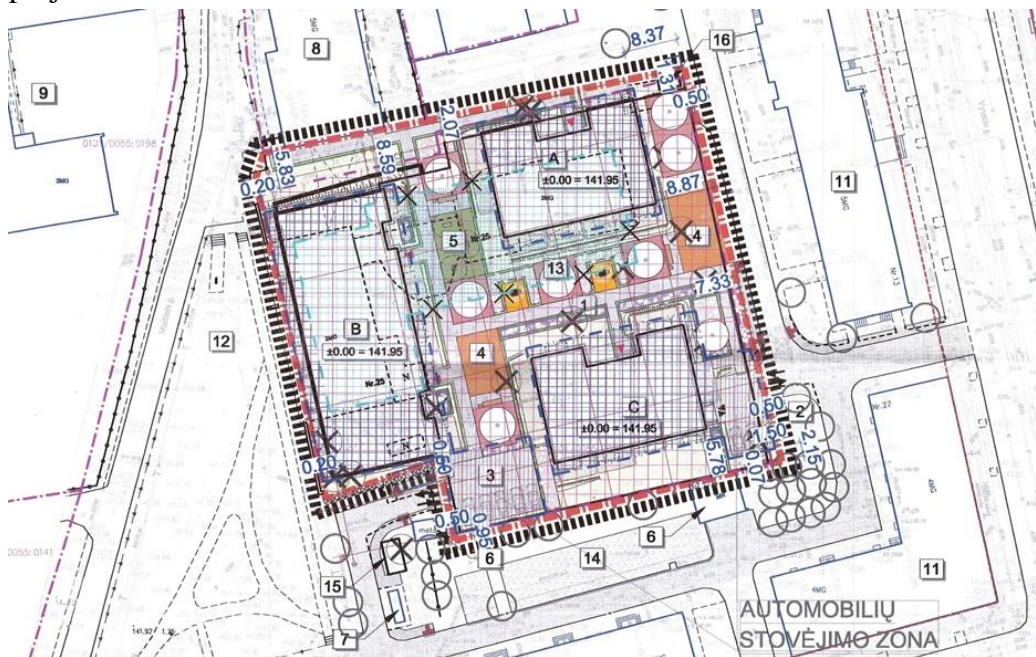
Vytenio g. (D kat.)

T. Ševčenkos g. (D kat.)

Planuojama teritorija su T. Ševčenkos, Vytenio, A. Vivulskio gatvėmis ir jų raudonosiomis linijomis nesiriboja, tačiau ribojasi su Ds kategorijos Muitinės gatve, kuriai gatvės raudonosios linijos nėra nustatytos. Planuojamoje teritorijoje nustatomos Muitinės gatvės raudonosios linijos, kurios sutampa su esama sklypo Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) riba ir atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Į planuojamą teritoriją planuojami įvažiavimai: pietrytinėje sklypo dalyje ir pietvakarinėje sklypo dalyje. Į privažiavimus pietinėje planuojamo sklypo pusėje privažiuojama esamais privažiavimo keliais iš T. Ševčenkos ir Vytenio gatvių. Šie įvažiavimai buvo suplanuoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. A30-

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

1463/21 patvirtintu sklypo T. Ševčenkos g. 25 detaliojo plano užstatymo zonos ir ribų koregavimo projektu:



Norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrintas statinio statybos projekte, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu įgyvendinti sprendiniai, kurie buvo įgyvendinti pagal SLD Nr. LRS-01-210820-00119 nekeičiami.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2024-12-11 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27334530 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.3. Įvertinus esamą situaciją ir planuojamus sprendinius nustatyta, kad nei planuojamuose žemės sklypuose, nei kituose kaimyniniuose žemės sklypuose nėra nei gamybinių, nei komunalinių, nei kitų objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklai yra įrengti prijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai įrengti pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Buitinių atliekų konteineriai pagal statybos projektą – šalia sklypo požeminių (pusiau požeminių) atliekų konteinerių aikštelė Nr. 358 (skirta rūšiuoti atliekas) (pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos energetikos skyriaus 2020-21-31 raštą Nr. A51-163329/20(3.3.2.26E-ENE) esanti aikštelė Nr. 358 pakankamų talpų, kad sutalpintų ir planuojamoje teritorijoje susidarancias komunalines atliekas ir jos praplėtimas nebūtinai). Detaliojo plano koregavimo sprendiniais jokie pakeitimai nenumatomi.

Teritorija planuojama taip, kad atitiktų teritorijos naudotojų higienos sąlygas ir nekeltų grėsmės žmonių sveikatai. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma jokių procesų, galinčių įtakoti

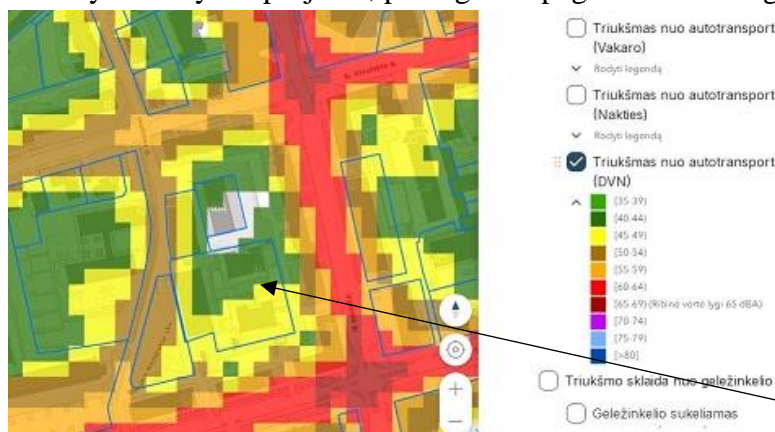
Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

kenksmingų dujų išsiskyrimą, pavojingų kietųjų dalelių ir dujų atsiradimo ore, pavojingos spinduliuotės, vandens ir dirvožemio taršos ir gyvųjų organizmų nuodijimo, netinkamo nuotekų, dūmų, kietųjų ar skystųjų atliekų pašalinimo, statinių konstrukcijų, ar statinių vidaus drėgmės.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuri pablogintų ar kitaip trikdytų aplinkinius gyventojus – į aplinką skleidžiamas triukšmas nepablogins šalia esančių pastatų vidaus ir išorės aplinkos garso klasių rodiklių.

Išlaikomi norminiai atstumai nuo garažų, įvažiavimo ir išvažiavimo vartų, ventiliacijos šachtų, antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių iki planuojamų ir greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų pagal statybos projektą, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119. Šie sprendiniai nekeičiami.

Planuojamoje teritorijoje vidutinė paros esamo triukšmo sklaida nuo autotransporto svyruoja nuo 30 iki 50 dBA (dienos metu 30-50 dBA, vakaro metu 30 – 47 dBA, nakties metu 30 - 35 dBA) ir ribinių verčių neviršija. Pagrindiniai triukšmo šaltiniai – transporto srautai kvartalą ribojančiose T. Ševčenkos, Vytenio, A. Vivulskio ir Muitinės gatvėse. Triukšmo sklaidos nuo geležinkelio, pramonės objektų ar oro uosto planuojamoje teritorijoje nėra. Gyvenamojoje aplinkoje maksimalus triukšmo lygis neviršijamas. Automobilių stovėjimo vietos numatytos požeminėje automobilių saugykloje, todėl į aplinką triukšmo patekimas ribojamas. Įvažiavimų vietos, numatytos statybos projekte, parengtame pagal Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo



ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus, kuriam 2021-08-20 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-210820-00119, nekeičiamos.

Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra gyvenamojoje aplinkoje, todėl aplinkiniai pastatai neigiamos įtakos oro taršos atžvilgiu nedaro. Teritorija yra vidinėje kvartalo dalyje, atokiau nuo Vytenio ir T. Ševčenkos gatvių, todėl tarp jų esantys perimetru užstatyti pastatai yra kaip barjeras, mažinantis nuo gatvių sklindančią autotransporto keliamą taršą. Įvertinus oro užterštumo analizę pagal Aplinkos apsaugos agentūros pateiktus foninės koncentracijos PAOV skaičiavimus žemėlapius, nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD₁₀) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD_{2,5}) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija. Planuojamoje teritorijoje nenumatyta veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos oro kokybei. Pagrindinė taša bus nuo į planuojamą teritoriją atvykstančių, bei iš jos išvykstančių automobilių, kurie jokios ženklios neigiamos įtakos oro kokybei neturės.

4.1.7 Aplinkos apsauga.

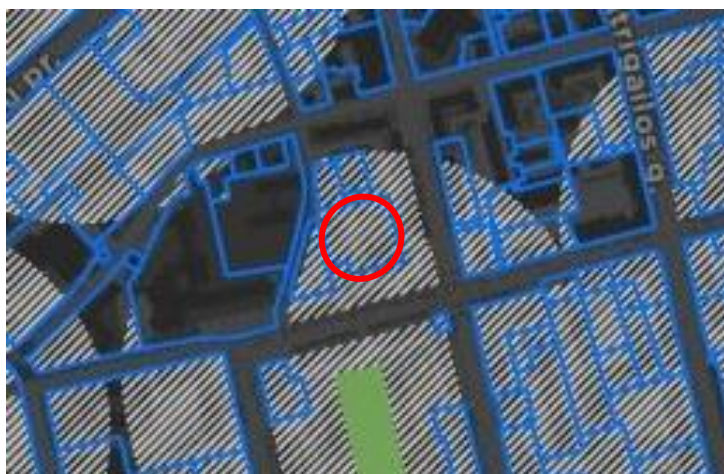
Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2024-12-17 Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymu išduoti teritorijų planavimo sąlygas (nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą) Nr. REG27603142 nustatyta, kad

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

Planuojamai teritorijai Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai netaikomi, nes planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, joje nėra geomorfologinių gamtinio karkaso elementų.

Kietųjų ar naudingųjų iškasenų telkinių ir potencialių taršos židinių planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausias vandens telkinys – Neries upė esanti apie 845 m šiaurės vakarų kryptimi. Gamtos vertybių apsaugai Neries upė priskirta Natura 2000 teritorijoms. Saugomų gamtinių teritorijų arti planuojamos teritorijos nėra. Miško žemės, saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną:



4.1.8 Kultūros paveldo apsauga

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinį reglamentą Nr.18: „Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)“, planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu (u.k. 33653) kvartalą Nr. 61, priemiesčių, turinčių urbanistinių naujadarų teritoriją viz-nau-nau-2.



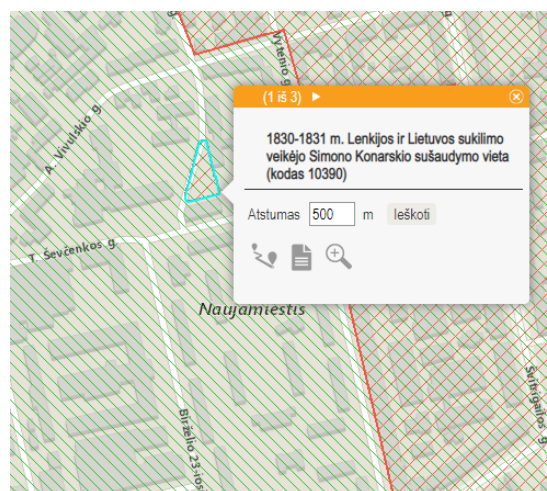
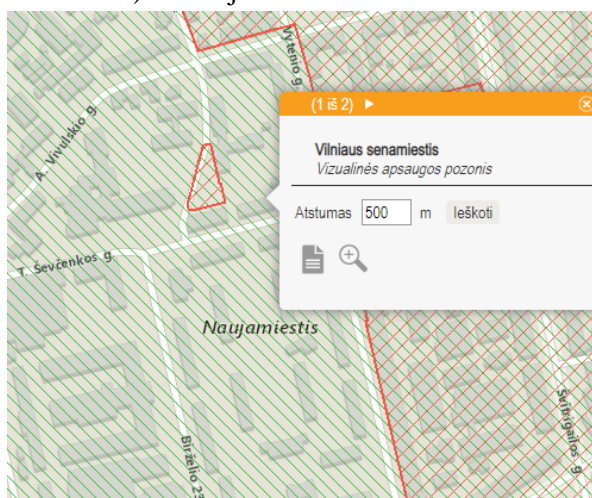
- Vilniaus senamiesčio riba
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
- Priemiesčių ribos
- Priemiesčių dalių ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių apsaugos zonų ribos
- Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) kvartalo ribos
- Aukštybinių pastatų statybos zona
- Priemiesčių zonavimas**
- Autentiška arba artima autentiškai struktūra
- Turi urbanistinių naujadarų
- Dominuojantys naujadarai
- Dominuojantys gamtiniai elementai
- Dominuojantys aukštybiniai pastatai
- Apžvalgos taškai**
- Pagrindiniai
- Papildomi
- Kiti žymėjimai**
- viz-118-nau-1 Priemiesčio teritorijos Nr.
- ▲ Kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje (neįtraukti kapinių teritorijose esantys objektai)
- 3 Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) kvartalo numeris

Teritorijai **viz-nau-nau-2** nustatyti teritorijos tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

priemiesčio morfologinio tipo ribose, galima pramoninių teritorijų konversija; užstatymo tipas/morfologinis tipas: perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas $\leq 2,5$; vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis – 21 m; didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto) – 25 m (įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą, atskirose vietose – 35 m); kaitos pagrindimas – galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano reikalavimus.

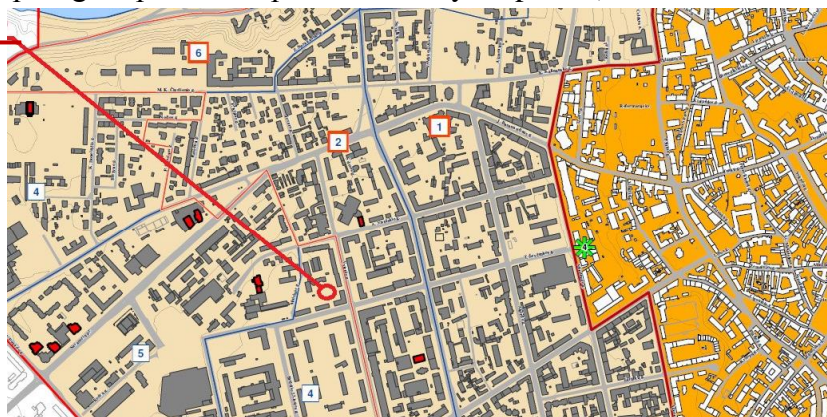
Planuojamas sklypas ir sklype esantys pastatai nėra įrašyti į kultūros vertybių registrą, nepatenka į vertingųjų savybių požymių turinčių pastatų kategoriją. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 1607, statusas – paminklas) vizualinės apsaugos pozonį ir ribojasi su 1830-1831 m. Lenkijos ir Lietuvos sukilimo veikėjo Simono Konarskio sušaudymo vieta (kodas 10390). Apie 50 m. nuo planuojamos teritorijos yra Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestiu (kodas 33653) teritorija.



<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage>

Vilniaus miesto schema su nagrinėjamo sklypo vieta (šaltinis: Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – tvarkymo planas):

Planuojama teritorija



Planuojamas sklypas yra Naujamiestyje – apsaugos zonos dalis, turinti urbanistinių naujadarų. Urbanistinės struktūros saugojimo – kaitos skalė: galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Rekomenduojamas morfotipas – nereglamentuojamas. Rekomenduojamas maksimalus pastatų aukštis – iki 25m., atskirose vietose – iki 35m.

2005 m. balandžio 19 d. Kultūros paveldo departamento direktoriaus įsakymu Nr. Į-167 buvo patvirtintas Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1062

apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas. Planuojama teritorija nagrinėjama atsižvelgiant į įsakymo apsaugos zonos kriterijus:

<p>5. 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:</p>	
<p>5.1. savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;</p>	<p>Užstatymas susilieja su esančiu užstatymu. Pagal statybos projekte (SLD Nr. LRS-01-210820-00119) parengtas „Vilniaus plano“ panoramines nuotraukas iš apžvalgos vietų, matyti, jog projektuojamo pastato beveik nematyti, iš dalies pateiktų panoraminių nuotraukų iš apžvalgos vietų – visai nematyti projektuojamo pastato - todėl darome išvadą, jog projektuojamas pastatas nėra matomas Vilniaus senamiesčio aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruoja su miesto panorama ar siluetu.</p>
<p>5.2. trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;</p>	<p>Artimoje aplinkoje apžvalgos vietų, nuo kurių galima būtų apžvelgti senamiestį nėra.</p>
<p>5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;</p>	<p>Artimoje aplinkoje apžvalgos vietų, nuo kurių galima būtų apžvelgti senamiestį nėra.</p>
<p>5.4. keistų senamiesčio siluetą;</p>	<p>Užstatymas nekeičia ir nedaro įtakos senamiesčio siluetui.</p>
<p>5.5. būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).</p>	<p>Užstatymas nematomas iš senamiesčio gatvių ir aikščių. Iš Mindaugo gatvės, taip pat nematomas, nes jį užstoja šalia esami Vytenio ir T. Ševčengos gatvės esantys pastatai.</p>
<p>6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:</p>	<p>Planuojama teritorija nutolusi nuo senamiesčio, sprendiniai rengiami urbanizuotoje teritorijoje. Iš apžvalgos vietų žiūrint į senamiestį planuojamos teritorijos užstatymo nematyti arba matyti dalinai, tačiau savo aukščiu ir dydžiu neužgožia senamiesčio silueto.</p> <p>Žvelgiant į senamiestį, planuojamos teritorijos užstatymas artimoje aplinkoje nėra matomas kultūros paveldo objekto artimoje aplinkoje.</p>
<p>6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;</p>	
<p>6.2. bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.</p>	
<p>7. Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.</p>	<p>Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra kultūros paveldo statinių, kuriuos galėtų užstoti. Projektuojamas pastatas nesudarko erdvinės kompozicijos.</p>

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1062

8. Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.	Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra kultūros paveldo statinių, kuriuos galėtų užstoti.
--	--

4.1.9 Geologinės sąlygos

Vadovaujantis 2024-12-20 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27838968 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Rengiant Detaliojo plano koregavimo sklype Vytenio g. 15 sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių, kurių registracijos Nr. 141 (3B), 142 (3B), 143 (3B), 157 (3B), 159 (3B) vandenviečių apsaugos juostas. Todėl planuojamoje teritorijoje taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos - planuojamame sklype nustatomos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos specialiosios sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Įvertinti geologiniai tyrimai: 2020 m. įmonės UAB "FUGRO BALTIC" yra atlikti "Svečių namai T. Ševčenkos g. 25, Vilniaus m. Projektiniai inžineriniai geologiniai tyrimai, priskirti II geotechninei kategorijai", tyrimo Nr. 17330-2020 bei 2023 m. įmonės UAB "FUGRO BALTIC" yra atlikti "Svečių namai Vytenio g. 15, Vilniaus m. Papildomi inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai", tyrimo Nr. 45498-2023 bei 2023 m. įmonės Sons of Drilling, UAB yra atlikti "Papildomi inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai. Svečių namai, T. Ševčenkos g. 25, Vilniaus m.", tyrimo Nr. 45680-2023.

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto tankiai apgyvendintoje, dalyje. Teritorijos reljefas - lėkštas, abs. aukščiai, pagal gręžinių vietas, kinta 141,30 – 141,8 m intervale. Pagal karsto – sufozijos pavojingumą teritorija priskiriama nepavojingoms. Geologinė sandara: Ištirtąjį litologinį – geologinį pjūvį sudaro holoceno technogeninis (tIV), viršutinio pleistoceno, viršutinio Nemuno, Baltijos posvitės fliuvioglacialinis (fIIIbl) smėlis – žvyringas smėlis bei vidurinio pleistoceno, Žeimenos ledynmečio, Medininkų posvitės kraštinių darinių glacialinis (gtIIImd) smėlingas molis ir fliuvioglacialinis (ftIIImd) smėlis. Technogeninį gruntą sudaro įvairus smėlis su žvyro, statybinių atliekų ir organikos priemaiša. Technogeninis gruntas neaptiktas tik gręžinio Nr. 5 vietoje ir slūgso iki 0,5 – 3,0 m gylio. Giliau, sporadiškai paplitusios (Gr. Nr. 4, 5, 7, 8, 14), iki 1,6 – 4,3 m gylio, slūgso Baltijos posvitės fliuvioglacialinės nuogulos (fIIIbl). Po minėtomis nuogulomis, pragręžtas visose tyrimo vietose, slūgso Medininkų posvitės kraštinių glacialinių darinių gruntas. Geologinį pjūvį užbaigia, keliose tyrimo vietose (Gr. Nr. 5, 8, 14), pasiekto to paties laikotarpio fliuvioglacialinės nuogulos. Hidrogeologinės sąlygos: tyrimo metu požeminis vanduo nesutiktas. Pavasario polaidžio ir ilgalaikių liūčių metu, virš molingo, sąlyginai vandeniui nelaidaus grunto, gali kauptis podirvio vanduo. Remiantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ 2 priedu, tirtos teritorijos hidrogeologinės sąlygos vertinamos kaip nesudėtingos. Išvados

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1062

ir rekomendacijos: Technogeninis gruntas (1 IGS), kurį sudaro įvairūs smėlis su žvyro, statybinių atliekų ir organikos priemaiša, neaptiktas tik gręžinio Nr. 5 vietoje. Šis, antropogeninės veiklos suformuotas gruntas, kuris slūgso iki 0,5 – 3,0 m gylio, pasižymi itin kaičiomis ir sunkiai prognozuojamomis fizikinėmis – mechaninėmis savybėmis, todėl nerekomenduojamas naudoti pamatų ir/ar grindų pagrindu; Purus, tolygiai išrūšiuotas smėlis (SaU), kuris slūgso 2,0 – 2,9 m (GRSZ 4), 0,2 – 1,2 m ir 14,2 – 15,9 m (GRSZ 5), 1,7 – 2,6 m ir 13,3 – 14,2 m (GrSZ 7), 1,0 – 1,6 (GRSZ 8) gylio intervaluose. Šis gruntas yra silpnas ir, be papildomo paruošimo (sutankinimo), nerekomenduojamas naudoti pamatų ir/ar grindų pagrindu; Tyrimo metu požeminis vanduo nesutiktas. Pavasario polaidžio ir ilgalaikių liūčių metu, virš molingo grunto, sąlyginai vandeniui nelaidaus grunto, gali kauptis podirvio vanduo. Remiantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ 2 priedu, tirtos teritorijos hidrogeologinės sąlygos vertinamos kaip nesudėtingos; Laboratoriniais tyrimais nustatyta, kad GRSZ 5 (int. 2,4-2,5 m ir 3,3 – 3,4 m) ir GRSZ 12 (int. 1,9-2,0 m ir 2,7-2,8 m) mėginių gruntas, vertinant SO4 ir pH vertes pagal ISO EN 206-1:200, priskiriamas silpnos cheminio agresyvumo aplinkos klasei (XA1); Numatyta tyrimų apimtis (14 gręžinių ir bandymų statiniu zondavimu), dėl itin tankaus požeminių inžinerinių komunikacijų tinklo, tvorų ir statinių, sumažinta 2 tyrimo vietomis. Esant poreikiui, statybvietės paruošimo metu panaikinus esamas kliūtis, rekomenduojama atlikti papildomus inžinerinius geologinius tyrimus šiaurinėje, mažiausiai ištirtoje, teritorijos dalyje (Gr.2 ir 3); Projektuojant statinį reikia atsižvelgti į kiekviename gręžinyje nustatytas kūgio spraudos (qc) vertes ir parinkti tuos pamato gylio intervalus, kurie optimaliausiai tenkintų projektavimo sąlygas bei suprojektuoti tokį pamato plotį, kad įtempiai po pamatu neviršytų šių nuogulų laikomosios galios.

4.1.10 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2024-12-10 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27282140 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, esančių 200 m. pasiekiamumo zonoje, kurių kvartalą ribojančiose gatvėse yra 9 vnt. (3vnt. A. Vivulskio gatvėje, 3 vnt. Vytenio gatvėje, 2 vnt. T. Ševčenkos gatvėje ir 1 vnt. Muitinės gatvėje).

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinio statybos projekte, kuriam 2021-08-20 išduotas SLD Nr. LRS-01-210820-00119.



Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062

atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

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

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

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

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

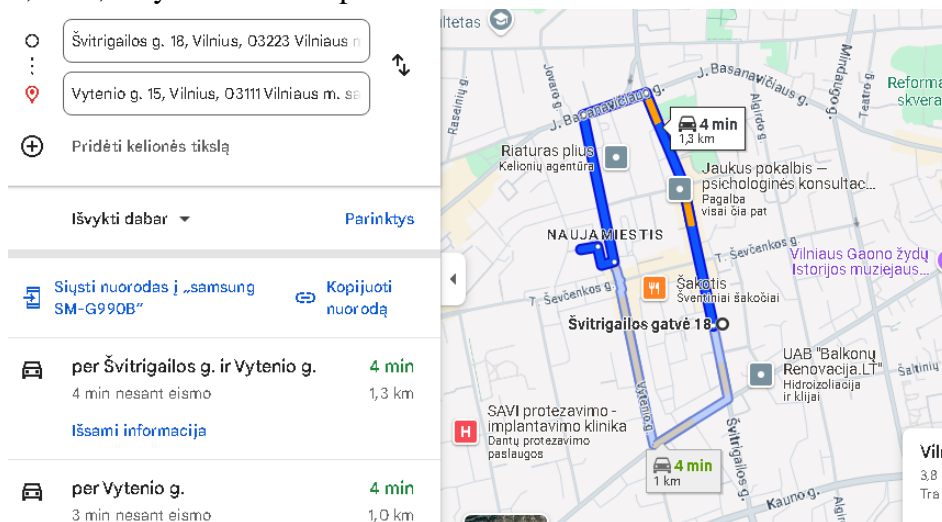
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilinėms kopėčioms ir (arba) automobiliniams keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis,

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr.	Projekto Nr.
DP	0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-24-1062

reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 2-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Švitrigailos g. 18, Vilnius. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 1 – 1,4 km, atvykimo laikas apie 4 min.



4.1.11 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2024-12-16 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27554238 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 20 m., iki 5 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 161,8 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė, architektė

Rasa Druskienė

Stadija	Sklypo Muitinės g. 35 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Vytenio g. 15 (kad. Nr. 0101/0055:0021) inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-24-1062