

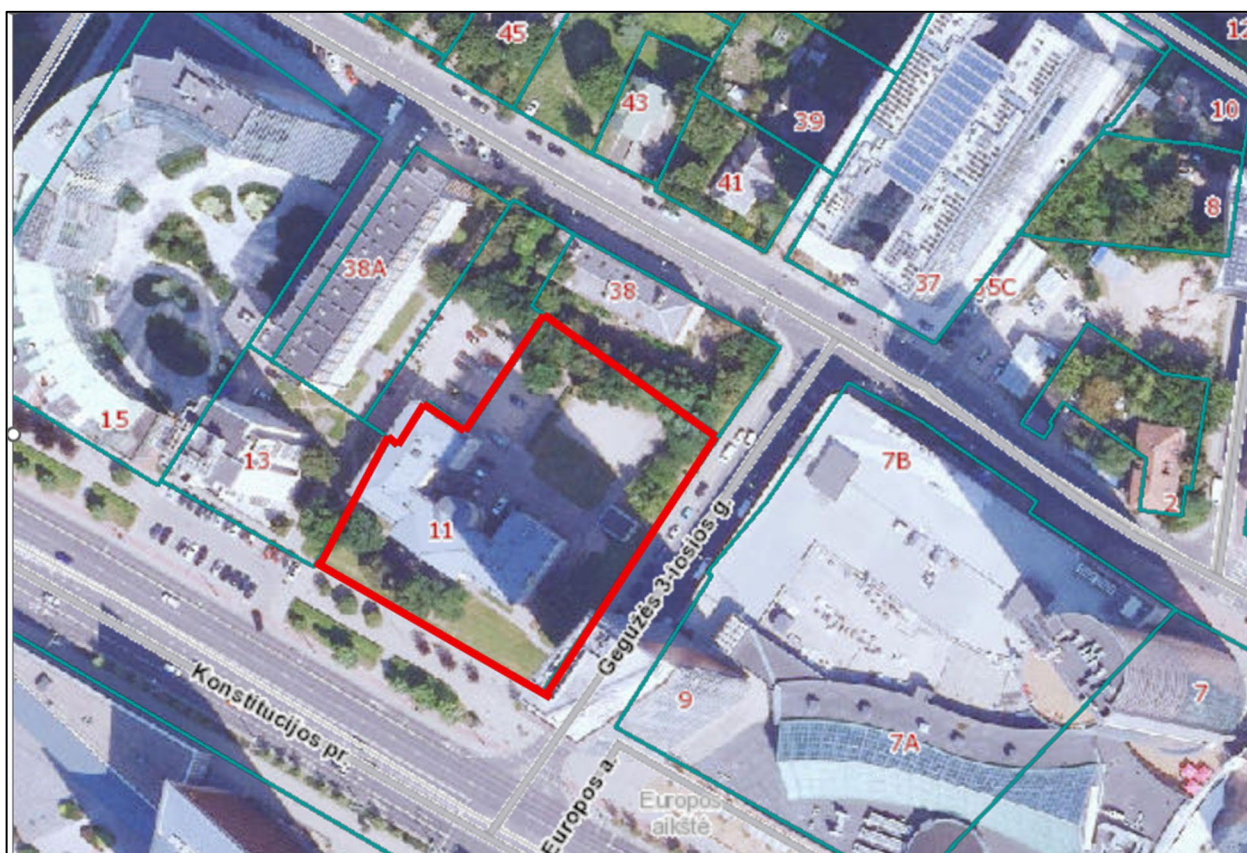
## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

INICIATORIUS: UAB „Dirbantis kapitalas“

TPDRIS NR. K-VT-13-23-403

PAVADINIMAS: TERITORIJOS ŠALIA LVOVO G. 38 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE KONSTITUCIJOS PR. 11 (KADASTRO NR. 0101/0032:990) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ADRESAS: Žemės sklypas Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr. 0101/0032:990), Vilniuje



# TURINYS

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS .....	2
1. TERITORIJOS TVARKYMO, NAUDOJIMO IR APSAUGOS PRIEMONĖS, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS .....	3
2. TERITORIJOS UŽSTATYMO PROGRAMA.....	3
3. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI .....	3
3.1. Atstumas iki sklypo ribų.....	5
3.2. Insoliacija.....	5
3.3. Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai .....	5
4. URBANISTINĖS-TŪRINĖS ANALIZĖS IŠVADOS.....	6
5. SUSISIEKIMAS DVIRAČIAIS.....	8
5.1. Vilniaus bendrasis planas .....	8
5.2. Kiti specialieji planai.....	9
5.3. Bendrojo plano Nekilnojamasis kultūros paveldas.....	10
6. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA.....	12
7. APLINKOS APSAUGA .....	17
8. APLINKOS APSAUGOS IR SVEIKATOS SPRENDINIAI.....	19
10. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	22
10.1. Šildymas.....	23
10.2. Vanduo.....	23
10.3. Elektoriniai ryšiai.....	23
10.4. Skirstomieji tinklai.....	24
10.5. Apšvietimas.....	24
10.6. Nuotekos .....	25
10.7. Nelaidžios dangos .....	25
11. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI .....	25

<i>UAB „Projektavimo sprendimai“</i> Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastr. Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	2	27

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.

**Teritorijos situacija ir planavimo tikslai.** Planuojamas Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausantis ir su UAB "Dirbantis kapitalas" sudaryta nuomos sutartimi Nr. 554 N01/2002-26090 disponuojamas sklypas 0101/0032:990 Vilniaus m. k.v.,

**Koreguojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis** – kita, žemės sklypo **naudojimo būdas:** Komercinės paskirties objektų teritorijos, žemės sklypo **naudojimo būdas:** Visuomeninės paskirties teritorijos 0,5202 ha ploto žemės sklypas, esantis Konstitucijos prospekto ir Gegužės 3-iosios gatvės, Šnipiškių seniūnijoje, Vilniuje.

**Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla** – nekeičiant žemės sklypo Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr. 0101/0032:990) pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir teritorijos naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Keičiami galiojančiame detalijame plane nustatyti reglamentai (išskyrus Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus): žemės sklypo užstatymo intensyvumas, tankumas, didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus ir kt. Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti pėsčiųjų ryšius, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

### 1. TERITORIJOS TVARKYMO, NAUDOJIMO IR APSAUGOS PRIEMONĖS, SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Įgyvendinant šio detaliojo plano koregavimo sprendinius, būtina laikytis 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII–2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytomis sąlygomis:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

### 2. TERITORIJOS UŽSTATYMO PROGRAMA

Detaliojo plano koregavimui 2023 m. gegužės mėn. 16 d. buvo patvirtinta planavimo darbų programa Nr. 30-1112/23. Planavimo darbų programoje numatytas pagrindinis planavimo uždavinys: nekeičiant esamo sklypo naudojimo paskirties – kita, ir būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, planuojamame žemės sklype numatoma patikslinti antžeminio ir požeminio užstatymo zoną ir ribą, bei patikslinti servitutų poreikį ir pakeisti sklypo intensyvumą, tankumą, aukštingumą pagal galiojančio 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinto Bendrojo plano sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**).

### 3. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis 2023-05-16 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo „Dėl leidimo inicijuoti teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr. 0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-1112/23, planavimo darbų programa ir išduotomis planavimo sąlygomis. Teritorijos naudojimo reglamentai

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	3	27

atitinka galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, bei teisės aktų reikalavimus. Tikslinama nustatyta statinių užstatymo zona ir riba.

Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 punkte yra numatyta, kad rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:

- didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių;
- užstatymo tipą;
- didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį;
- minimalų sklypo dydį naujai statybai;
- maksimalų būstų skaičių sklype;
- didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės.

Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamajame rašte yra numatyta, kad užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai).

**Sklypo plotas** - 0,5202 ha;

**Sklypo paskirtis** – kita

**Žemės naudojimo būdas** - komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties objektų teritorijos;

**Teritorijos naudojimo tipas** – mišri centro teritorija (GC) - atitinka Bendruoju planu nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą;

**Užstatymo tipai** – Pr\_u Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); Pr\_a Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai); Au Aukštybinis užstatymas.

#### **Užstatymo reglamentai:**

**Užstatymo intensyvumas** – 7.0;

*Maksimalus Bendrajame plane numatomas užstatymo intensyvumas (UI) šioje CEN-11-3 funkcinėje zonoje yra 5, tačiau planuojamoje teritorijoje Bendrajame plane numatoma galimybė šį rodiklį didinti dvigubai atlikus urbanistinę miestovaizdžio analizę (pateikiama prieduose). Šios analizės rezultatai parodo, kad UI 10 reikšmė būtų šiek tiek per didelė, tačiau UI gali būti didinamas iki UI = 7 reikšmės, tankumas sumažintas iki 80 %, nustatomas aukštingumas 98,27 m, iki 28 aukštų.*

**Užstatymo tankis** – 80 proc.;

**Leidžiamasis pastatų aukštis** (aukštais) – 28 (funkcinėje zonoje 1.1. - 28 aukštai, funkcinėje zonoje 1.2. 27-28 aukštai);

**Leidžiamasis pastatų aukštis** (metrais) – funkcinėje zonoje 1.1. - 98,27 (altitudė 207) m; funkcinėje zonoje 1.2. – 95,27-98,27 m (altitudė – 204-207).

Reglamentinėje zonoje Nr. 1.2 leidžiamasis pastatų aukštis kinta nuo 95,27 m iki 98,27 m (altitudė nuo 204 iki 207) pagal aukštingumo zonų schemoje pavaizduotą principą, kuris atitinka architektūrinės kalvos parametrą apibūrinančią formą. Kartu su pastatų aukščiu kinta ir leidžiamasis pastatų aukštų skaičius.

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** -  $\geq 10\%$  ; 15-50 %

*(K- $\geq 10\%$ , V- 15-50 proc. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOS Visuomeninės paskirties teritorijose nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto,  $\geq 15-50$  proc.)*

**Žemės sklypų ribos keičiamos nėra;**

**Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijos ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridoriai**

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	4	27

## neplanuojami.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

### 3.1. Atstumas iki sklypo ribų

Numatomų statinių statybai netaikomi reikalavimai dėl reglamentuojamų atstumų iki kaimyninio sklypo ribos, nes sklypas patenka į miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, ir teritorijose, kai šių teritorijų savivaldybės (jos dalies) bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose numatyta aukštybinių pastatų statyba, zoną.

Visuomeniniai pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (toliau – **reglamentas STR 2.02.02:2004**), kurio 3 priede pateikti statinių išdėstymo sklype reikalavimai. Šio priedo 1 punkte nurodyta, kad „statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

*1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu; <...>*

*1.4. Šio priedo 1.1 punkto reikalavimai netaikomi miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, ir teritorijose, kai šių teritorijų savivaldybės (jos dalies) bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose numatyta aukštybinių pastatų statyba.“. Sklypas patenka į Vilniaus miesto Bendrojo plano aukštybinių pastatų statybos zoną. Todėl tolimesnėse projektavimo stadijose atsitraukti nuo sklypo ribos nebus privaloma.*

### 3.2. Insoliacija

Statant naujus ar rekonstruojant esamus visuomeninių, komercinių, administracinių paskirčių statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti, turi atitikti galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Požeminis užstatymas planuojamoje teritorijoje galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

### 3.3. Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai

Vilniaus miesto savivaldybės administracija išduotose planavimo sąlygose yra nurodžiusi numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti pėsčiųjų ryšius, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vykdyti institucijų išduotose planavimo

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	5	27

sąlygose nurodytus reikalavimus.

Planuojamoje teritorija funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojama optimali urbanistinė struktūra įsilieja į supančią aplinką, kadangi aplink nagrinėjamą komercinės ir gyvenamosios paskirties objektų teritorijos (aukštybinių pastatų statyba) su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

#### 4. URBANISTINĖS-TŪRINĖS ANALIZĖS IŠVADOS

Siekiant aiškiai įvertinti urbanistinę struktūrą, buvo atlikta urbanistinė analizė – „Konstitucijos pr. 11 užstatymo urbanistinių išvystymo galimybių įvertinimas“, kurią parengė MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“ (toliau – **urbanistinė analizė**) (*K11 Hanner urbanistinių galimybių įvertinimas atnaujinta 241220, žr. prieduose*). Analizėje buvo įvertinta Šnipiškių istorinė raida, gyvenimo ir darbo centrai, demografinės tendencijos ir sociaekonominis kontekstas, bei atlikta urbanistinė studija ir kompozicinis pagrindimas – Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo gairės.

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

Atlikus urbanistinę analizę, buvo pateiktos šios rekomendacijos galiojančio Detaliojo plano reglamentams ir rodikliams:

- Užstatymo zonos keisti nerekomenduojama;
- Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame neries krante tūrinio-erdvinio formavimo gairėse sklypui nustatomos maksimalios absoliutinės užstatymo altitudės nuo 204 ir 224.5m 95 ir 115 m nuo žemės paviršiaus atitinkamai. Šiame dokumente tūris yra iškyla iki maksimalios konkrečioje sklypo dalyje leidžiamos altitudės (100m)
- Maksimalus BP numatomas užstatymo intensyvumas (UI) yra 5, Bendrajame plane numatoma galimybė šį rodiklį didinti dvigubai atlikus urbanistinę miestovaizdžio analizę. Pagal šios analizės rezultatus matome, kad UI 10 reikšmė būtų šiek tiek per didelė, šiame dokumente siūlomas tūris pasiekia UI =7, todėl UI gali būti didinamas iki UI = 7 maksimalios reikšmės.
- Analizuojamas sklypas patenka į tankaus užstatymo zoną, gretimuose sklypuose planuojamas užstatymas viršija 80% (Lvivo g. 38 ir PC Europa), todėl jo užstatymo tankumas gali būti didinamas, tačiau turėtų atitikti urbanistinio konteksto charakterį.
- Užstatymo intensyvumo didinimas yra galimas, tačiau konkrečią reikšmę būtina parinkti remiantis kompoziciniais motyvais.
- Šalia sklypo yra numatytas intensyviai naudojamas želdynas, kurio plotas yra pakankamas šio ir aplinkinių sklypų poreikiams.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi užstatymo rodikliai atitinka urbanistinės analizės išvadas ir rekomendacijas. Atsižvelgiant į gautas urbanistinės analizės išvadas ir rekomendacijas, buvo parinkti sklypo užstatymo rodikliai.

#### 4.1. URBANISTINĖS-TŪRINĖS KOMPOZICIJOS, PLANUOJAMOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMU, PAGRINDIMAS

##### 4.1.1. Užstatymo intensyvumas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomas leistinas užstatymo intensyvumas (toliau – UI) yra 7.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastrinio Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	6	27

Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto 59 punktu „(...) UI (...) gali būti didinami ne daugiau kaip 2 kartus, jeigu tai pagrįsta kompoziciniais motyvais ir leidžia esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai.“ Taigi nors maksimalus Bendrajame plane numatomas užstatymo intensyvumas (UI) yra 5, tačiau yra numatyta galimybė šį rodiklį didinti dvigubai atlikus urbanistinę miestovaizdžio analizę (pateikiama prieduose). Nagrinėjama atveju tokia analizė buvo atlikta. Pagal šios analizės rezultatus matome, kad UI 10 reikšmė būtų šiek tiek per didelė, siūlomas pastato tūris pasiekia UI =7, todėl UI pagrįstai gali būti didinamas iki UI = 7 maksimalios reikšmės.

Sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, kurioje yra esami inžineriniai tinklai, patenkinantys poreikius numatytam pastatui. Sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, kurioje yra esami inžineriniai tinklai, patenkinantys poreikius numatytam pastatui. Kartu su detaliojo plano koregavimo medžiaga, prisegame topografinę nuotrauką, kurioje matosi esami inžineriniai tinklai: Gegužės 3-iosios gatvėje yra lietaus kanalizacijos tinklas, kurio d1175, fekalinės kanalizacijos tinklas, kurio d 315, taip pat elektros transformatorinė MT-2303, kuri nuosavybės teise priklauso „Hanner“. Konstitucijos prospekte yra vandeniekio tinklas, kurio d110, pilnai patenkinantis numaomo pastato poreikius.

#### 4.1.2. Užstatymo tankis

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomas leistinas užstatymo tankis (toliau – UT) yra 80.

Analizuojamas sklypas patenka į tankaus užstatymo zoną, gretimuose sklypuose planuojamas užstatymas viršija 80% (Lvivo g. 38 ir PC „Europa“), todėl jo užstatymo tankumas gali būti didinamas, tačiau turėtų atitikti urbanistinio konteksto charakterį. Užstatymo tankumo didinimas yra galimas, jis atitinka urbanistinį kontekstą, konkrečiai užstatymo reikšmė bus parenkama remiantis kompoziciniais motyvais projektavimo metu.

#### 4.1.3. Aukštingumas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais funkcinėje zonoje 1.1. nustatomas maksimalus aukštingumas – 98,27 m, funkcinėje zonoje 1.2. - 95,27-98,27 m

Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo gairėse sklypui nustatomos maksimalios absoliutinės užstatymo altitudės nuo 207 nuo žemės paviršiaus atitinkamai.

Numatomas statinių išdėstymas sklype turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 patvirtinto STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nurodytus reikalavimus.

#### 4.1.4. Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojama optimali urbanistinė struktūra – nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas (komercinių statinių teritorija) įsilieja į supančią aplinką, kadangi aplink nagrinėjamą teritoriją vyrauja komercinės teritorijos, kuriose dominuoja visuomeninė veikla kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Išlaikomas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano arba nepilnai uždaro kvartalai) ir aukštybinis užstatymai įsilieja su kaimyninėje aplinkoje esančiais daugiaaukščiais pastatais.

Projekto rengimo stadijoje planuojamoje teritorijoje siūloma numatyti socialinės infrastruktūros plėtojimo galimybes, plėtoti ryšį tarp numatomų daugiaaukščių pastatų, sukuriant bendruomenines erdves. Rengiant projekto sprendinius planuojamoje užstatymo zonoje ir ribose formuoti statinių ir aplinkos urbanistines struktūras įvertinus sklypo padėti aplinkinėje teritorijoje, atsižvelgti į gretimą užstatymą, esamus medžius.

Sklype numatoma požeminė automobilių stovėjimo aikštelė – požeminio užstatymo zonoje. Numatoma teigiama įtaka besiribojantiems sklypams ties Gegužės 3-iosios ir Lvivo gatvėmis, bei aplinkiniuose sklypuose esantiems ir planuojamiems statiniams, nes projektuojamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Bendrojo plano sprendinius ir dera su supančia aplinka ir kituose sklypuose patvirtintų detaliųjų planų sprendiniais, bei numatomų

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	7	27

daugiaaukščių pastatų statyba nagrinėjamoje teritorijoje (papildomai žr. urbanistinę analizę).

#### 4. SUSISIEKIMAS DVIRAČIAIS

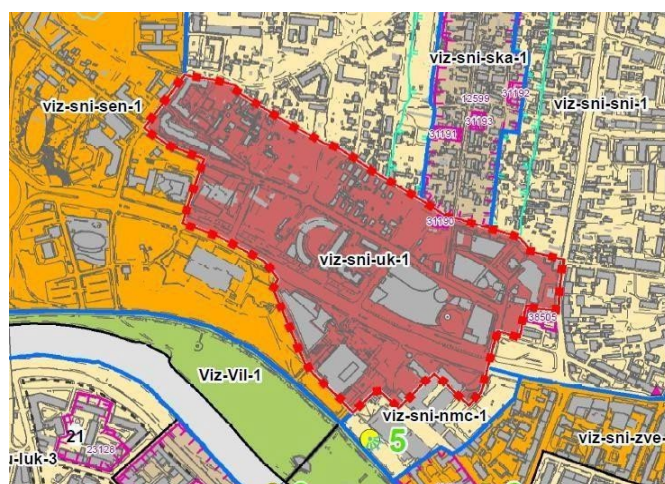
Prioritetinė artimiausia magistralinių dviračių-pėsčiųjų trasų plėtra: Giedraičių g. tarp Žalgirio ir Lvovo g. ir Fino g. dviračių takas, kurio ilgis 1,1 km. T. Narbuto g. dviračių takas (jungtis nuo Pilaitės pr. iki Konstitucijos pr.) II etapas, kurio ilgis 5,2 km. Ukmergės g. dviračių takas (jungtis nuo Vakarinio aplinkkelio iki Konstitucijos pr.), kurio ilgis 6,8 km. Susisiekimo infrastruktūros ir VT maršrutinio tinklo plėtra ir modernizavimas iki 2030 m. Požeminė pėsčiųjų-dviratininkų perėja Konstitucijos pr. ties Kernavės gatve.

#### 5. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

##### 5.1. Vilniaus bendrasis planas



pav. 1 Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio



pav. 2 Ištrauka iš Bendrojo plano Nekilnojamosios kultūros paveldo brėžinio

Rengiami detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Bendrojo plano nustatytas funkcinę zonai galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (Komerčinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius.

Sklypas patenka į funkcinę zoną CEN-11-3 (žr. pav. Nr. 1), kurioje nustatyti tokie teritorijos naudojimo reglamentai:

- Galimi žemės naudojimo būdai - G2;K;V;R;B;I2;E;
- Vyraujantis „Foninis“ pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 7;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) nuo žemės paviršiaus;
- Užstatymo tipas - pr\_u;pr\_a;au;
- Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 5 ;
- Didžiausias leistinas užstatymo tankis – 80.

Planuojamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai:

**04** - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

**09** - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo tas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

**18** - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamosios kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BENDRAJAME PLANE Aiškinamojo rašto priedas 2).

Detaliojo planu yra atsižvelgiama tiek į grafinius, tiek ir į tekstinius teritorijos naudojimo reglamentus.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastrinis Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	8	27

Atsižvelgiant į tai, kad naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas didesnis nei 5000 kv. m turi būti privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą, numatoma, kad projektuojant didesnio ploto pastatą, sertifikavimas bus privalomas (tekstinis reglamentas Nr. 04).

Detaliajame plane numatyta, kad *Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statinio projekto stadijose. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų požeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir vietų, įvažiavimų į požemines saugyklas, ventiliacijos šachtų* (žr. pagrindinio brėžinio pastabą). Tai užtikrina, kad detaliuoju planu nėra planuojamos automobilių stovėjimo vietos tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų. Tačiau numatomas požeminis stovėjimas (tekstinis reglamentas Nr. 09).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka ir Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje pateiktos rodiklius. Plačiau apie tai žr. žemiau (tekstinis reglamentas Nr. 18).

Remiantis Bendrojo plano brėžiniu Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema (žr. pav. Nr. 2), žemės sklypas patenka į Šnipiškių priemiesčio funkcinę zoną „Architektūrinė kalva“ - aukštybinių pastatų zoną, kurios kodas viz-sni-uk-1.

## 5.2. Kiti specialieji planai

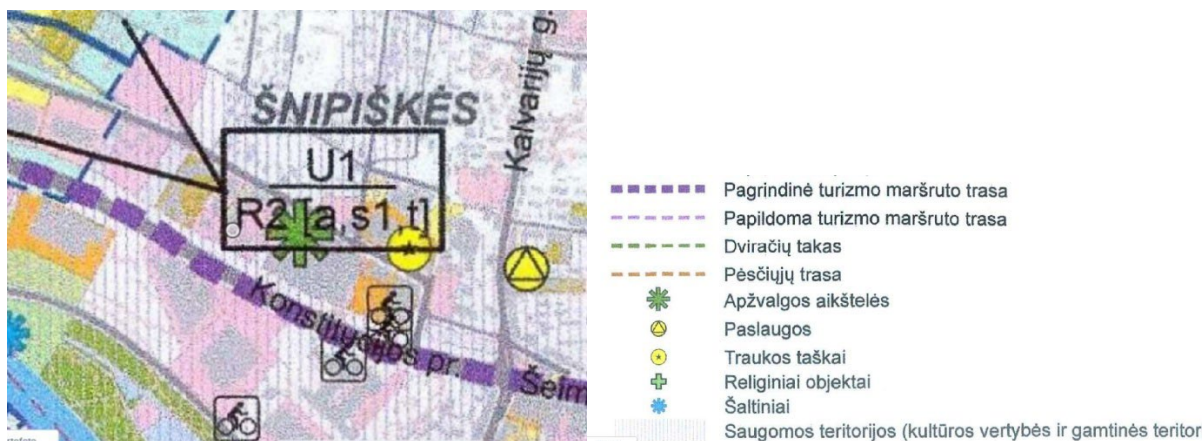
Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai atitinka ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nurodytus teritorijų planavimo sąlygose. Išsamiai apie taikytinus sprendinius bei jų atitikimą galima rasti esamos būklės aiškinamajame rašte. Specialiųjų planų sprendiniai leidžia detaliojo plano koregavimu nustatomus reglamentus.

### 5.2.1. *Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11*



### 5.2.2. *Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)*

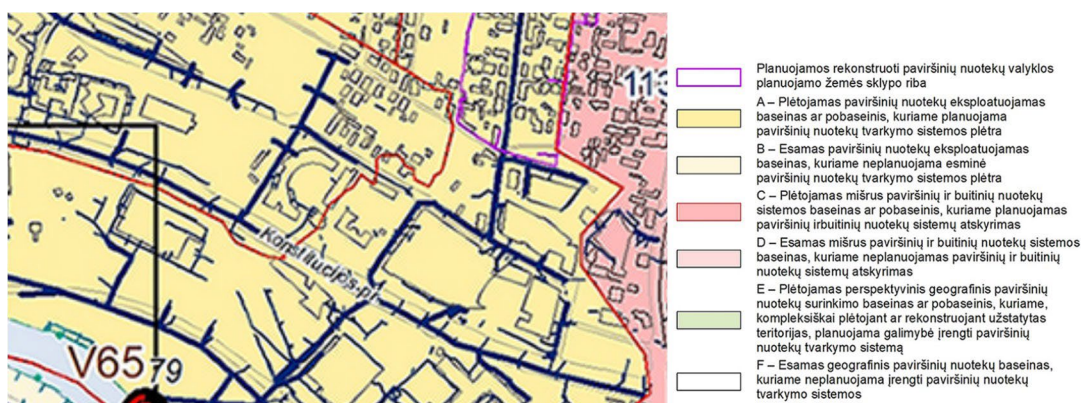
UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	9	27



5.2.3. **Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, (TPDR registracijos Nr. T00095476)**



5.2.4. **Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas (TPDR registracijos Nr. T00074617)**



5.3. Bendrojo plano Nekilnojamasis kultūros paveldas

Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendiniai.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	10	27

**VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIS**

VIZ	<p>VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIO SUDĖTYJE ESANČIOS VIETOVĖS: Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių (kodas 33653) ; Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (kodas 33652); Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos Žvėrynu, pietvakarinės dalies (kodas 37976); Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599); Šnipiškių dalies, vad. Piromontu (kodas 33608); Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Antakalniu (kodas 16084); Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Rasų kolonija (kodas 16077); Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (kodas 25504)</p> <p>VILNIAUS SENAMIESČIO (UNIKALUS KODAS 16073) TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS RIBŲ SPECIALIUOJU PLANU (Žin., 2010, Nr.126-6472) ) nustatytos Vilniaus senamiesčio (u.o.k.16073) Vilniaus senamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos vizualinio pozonio ribos.</p> <p>VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONYJE nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą ir veiklos plėtojimą reglamentuoja: Kultūros vertybių registro apskaitos duomenys (<a href="http://kvr.kpd.lt/heritage/">http://kvr.kpd.lt/heritage/</a>); Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas TAR i.k. 10520 KVISAK 000I-167 su vėlesniais pakeitimais); galiojantys detalieji planai (<a href="https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers">https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers</a>), Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esantys ir galiojantys specialieji planai</p>
-----	---

Šnipiškių priemiestis susideda iš: Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599); Šnipiškių dalies, vad. Piromontu (kodas 33608); Vilniaus senajo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504); Vilniaus žydų Šnipiškių senųjų kapinių vietos (kodas 31812).

REGLAMENTAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfotipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/kaita
viz-sni-uk-1	Urbanistinė kalva	maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus esamo zonos aukštingumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus	perimetrisinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto	≤5	25	Nuo 37 iki 130 (detaliai pagrindiniame brėžinyje)	EV 76 PV-85	25504	privalomi archeologiniai tyrimai/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus.
			perimetrisinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į pietus nuo Konstitucijos prospekto	≤5,2	25	85			

pav. 3 Ištrauka iš Bendrojo plano 2 priedo. Nekilnojamas kultūros paveldas

Planuojamas žemės sklypas patenka į urbanistinės kalvos teritoriją – tai maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus esamo zonos aukštingumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus.

Galimi morfotipai:

- perimetrisinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto;
- perimetrisinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į pietus nuo Konstitucijos prospekto.

EV – esamos vertikalės metrais;

ID – istorinės dominantės metrais;

PV – planuojamos vertikalės metrais;

VT- vertybės teritorijos kodas kultūros vertybių registre;

D – didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto);

F- vyraujantis foninis aukštis (m)

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	11	27

Bendrojo plano aiškinamojo rašto priede Nr. 2 „Nekilnojamas kultūros paveldas“ pateiktais tekstiniais sprendiniais, taikomas nuo 37 iki 130 (*detaliai pagrindiniame brėžinyje*) didžiausio leistino pastatų aukščio, metrais nuo žemės paviršiaus sprendinys. Prie šio sprendinio dėl pastatų aukščio įrašyta tekstinė pastaba nukreipianti į pagrindinį brėžinį. Šiuo atveju pagal Bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendinius, didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus yra 115m.

Taip pat, pagal Bendrojo plano aiškinamojo rašto 59 p. sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai, nurodyti UI ir UT gali būti didinami ne daugiau kaip 2 kartus, jeigu tai pagrįsta kompoziciniais motyvais ir leidžia esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai. Konkreti tarpinė UI ir UT reikšmė turi būti nustatoma vietovės lygmens TPD.

Kaip matyti, pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo sprendinius, žemės sklype gali būti iki 115 m aukščio pastatai. Detalioju planu šis užstatymo rodiklis nėra pažeidžiamas, nes sprendiniai parinkti visapusiškai įvertinus urbanistinę kontekstą ir atlikus urbanistinę analizę, kaip ir nurodyta aiškinamojo rašto 59 p. Užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai yra padidinti, pasinaudojant tekstiniais sprendiniais, leidžiančiais aukštybinių pastatų zonoje, šiuos rodiklius viršyti.

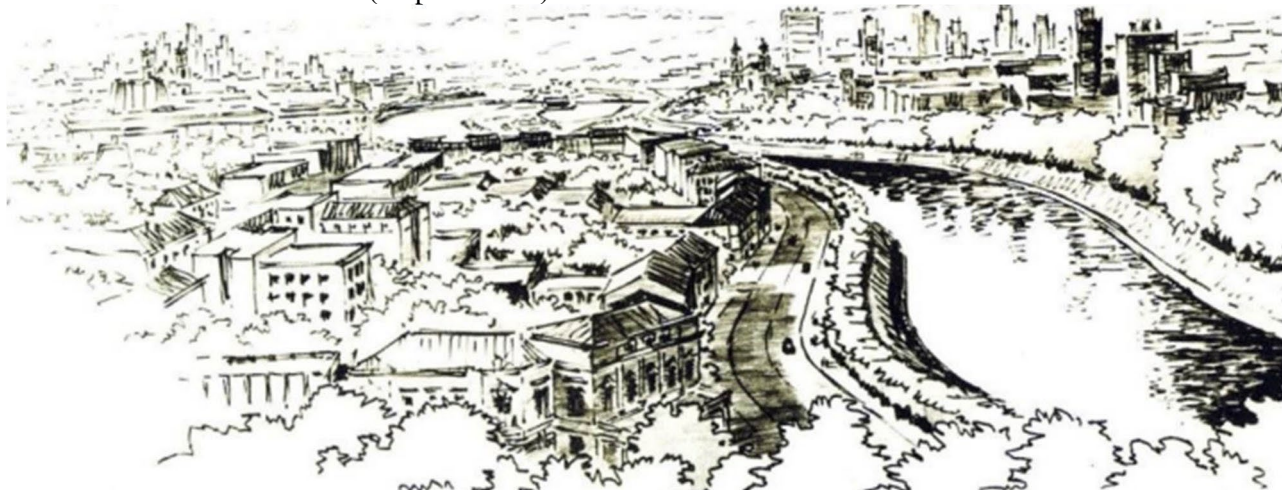
## 6. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis: planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vietovių:

- Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre 25504, statusas-valstybės saugomas) teritoriją ir
- Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), vizualinės apsaugos pozonį.

Planuojama teritorija yra šiaurinėje **Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zonos dalyje**, Šnipiškių priemiestyje, kuris pradėjo formuotis XVI a.: susiformavo pagrindinės Šnipiškių priemiesčio gatvės - Ukmergės (dab. Konstitucijos pr. dalis) ir Kalvarijų. XVII–XVIII a. Šnipiškės buvo vienas svarbiausių Vilniaus keramikos industrijos rajonų, veikė plytų, koklių ir čerpių dirbtuvės. Teritorijoje į rytus nuo Kalvarijų gatvės ir į šiaurę nuo dab. Konstitucijos prospekto, buvo molio ir kalkakmenio karjerai, Šnipiškėse taip pat klestėjo daržininkystė. Iki XIX a. II p. Šnipiškės vystėsi menkai. Pagal 1875 m. Vilniaus miesto perspektyvinį planą numatyta Vilniaus miesto plėtra šiaurės kryptimi, Šnipiškėse nutiesta Giedraičių gatvė. Iki 1938 m susiformavo dabartinės Krokuvos ir Lvivo gatvės, Šnipiškėse vyravo sodybinis užstatymas, koncentruotas prie pagrindinių gatvių. Planuojamos teritorijos ribose nesusiformavimo istoriškai vertingų urbanistinių struktūrų ar pavienių kultūros paveldo objektų.

Po Antrojo pasaulinio karo dešiniajame Neries upės krante prasidėjo urbanizacijos procesas, sunaikinęs buvusią Šnipiškių valdų struktūrą, pakeitęs pirmykštį reljefą. 1964 metais suformuluota naujo Vilniaus miesto centro dešiniajame krante idėja ir tūrinė „architektūrinių kalvų“ urbanistinė vizija, kurios autoriai - A. ir V. Nasvyčiai, V. Brėdikis ir V. E. Čekanauskas (žr. pav. Nr. 4.).



pav. 4 Šaltinis A. Mačiulis „Architektai Algimantas ir Vytautas Nasvyčiai“, 2007 m., VDA leidykla

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	12	27

Architektūrinės kalvos“ idėja įtvirtinta 1972 – 1973 m. miesto generaliniame plane, o „Lietuvos“ viešbutis, pastatytas 1983 m, tapo naujojo miesto centro vizualine dominante ir „architektūrinės kalvos“ epicentru. 2002–2004 m. suformuotas pagrindinis naujojo miesto centro verslo ir administracijos kvartalas – Europos aikštė.

Vilniaus urbanistinė kalva – tai naujų miesto centrą formuojantis „dangoraižių rajonas“ dešiniajame Neries krante. Vilniaus „Architektūrinės kalvos“ idėja pradėjo formotis dar XIX a., kai buvo rengiami perspektyviniai miesto planai. Natūrali miesto raida iki XIX a. pradžios, o vėliau ir miesto urbanizacija, suformavo pagrindinius teritorijos urbanistinės struktūros bruožus. Šie planai apėmė miesto gatvių tinklo formavimą, žemėvaldos ir sklypų struktūros nustatymą, užstatymo charakterio ir teritorijos ryšių su miesto centru analizę. Teritorija, kurioje vėliau formosis „Architektūrinės kalvos“, buvo istoriškai reikšminga dėl savo gamtinių ir urbanistinių savybių, kurios darė įtaką tolimesniam teritorijos vystymui ir projektavimo principams.

Formuojant dešiniojo kranto kalvos metodologiją dalyvauja ne tik architektai praktikai, bet ir mokslininkai. Metodologija transformuojama priklausomai nuo mūsų socialinių poreikių, ekonominio galingumo bei įvairių pasaulio metodologijų pažinimo bei nuolatinės jų kaitos. Konstatuotina, jog šiai teorijai vystantis išlieka pagrindinis principas - vizualinio identiteto plėtra glaudžiai susijusi su vizualinio identiteto išsaugojimu; tik šių veiksmų balansas garantuos teigiamus Vilniaus miesto įvaizdžio kūrimo rezultatus. Siekiant išvengti nereguliuojamos plėtos, kuri darytų didžiausią neigiamą poveikį aplinkai, miesto identitetui, kultūros paveldui, gamtinei aplinkai, materialiajam turtui, visuomenei ir jos sveikatai, ir šių veiksnių tarpusavio sąveikai, 2009 m. liepos 15 d. Vilniaus miesto savivaldybės taryba patvirtino „Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studiją“ (reg. Nr. T00060333), o 2021 m. balandžio 28 d. – ją konkretizuojančius „Teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos g. ir Kalvarijų g. detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studijos II etapo (teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų g.)“ reglamentus (reg. Nr. T00060397).



pav. 5 Urbanistinių parametru studija, SĮ Vilniaus planas, 2009 m

Planuojamame sklype numatomas aukštybinis pastatas, kuris pilnai išlaiko „architektūrinės kalvos“ idėją. Užstatymo reglamentai nustatyti atsižvelgiant į urbanistinės analizės išvadas bei rekomendacijas. Analizėje išnagrinėtos urbanistinės kalvos erdvinės struktūros formavimo sąlygos ir galimybės, pagrįstos teritorijų planavimo dokumentais, išsaugant vertingas Vilniaus senamiesčio panoramas ir siluetus, vizualinius ryšius tarp atskirų saugomų teritorijų ir objektų, dominantes bei Vilniaus panoramų daugiaplaniškumą.

Vadovaujantis šios urbanistinės analizės išvadomis, parinkti konkretūs sprendiniai, siekiant urbanistinio integralumo ir išvengiant bet kokio neigiamo poveikio kultūros paveldo vertybėms. Planuojamas aukštingumas nedaro neigiamo poveikio miesto panoramoms ir pagrindinei miesto dominantei – Gedimino pilies bokštui, taip pat Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualiniams ryšiams, gamtos ir užstatymo santykiui iš nustatytų aktualiausių miesto apžvalgos taškų nuo Gedimino kalno, Šv. Jonų varpinės ir Subačiaus apžvalgos aikštelių (žr. prieduose); virtualiose panoramose vertintas maksimalus galimas studijos išvadamis nustatytas aukštis

Planuojama teritorija yra **Vilniaus senamiesčio (u. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje** (žr. 6 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“. Senamiesčio apsaugos

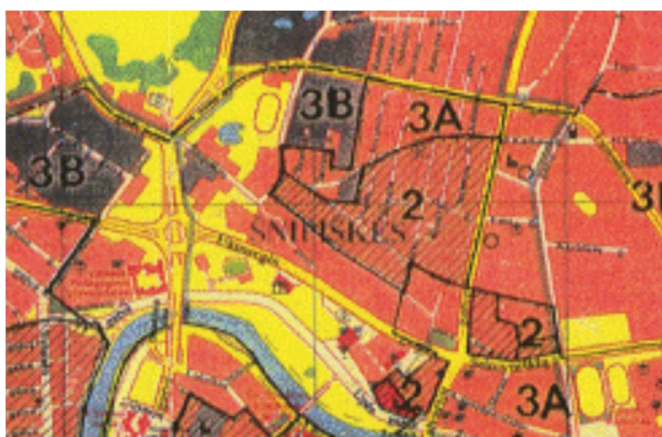
UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	13	27

zona apibrėžta Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354) sprendiniais.



pav. 6 Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (reg. Nr. T00053354)

Planuojamai teritorijai galioja pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas. Žemės sklypas patenka į apsaugos zoną Nr. 2 – „Kitos urbanistinės teritorijos“:



VILNIAUS CENTRINĖS DALIES ZONAVIMAS  
PAMINKLOSAUGOS POŽIŪRIU M 1:23000 (1994 m.):

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

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

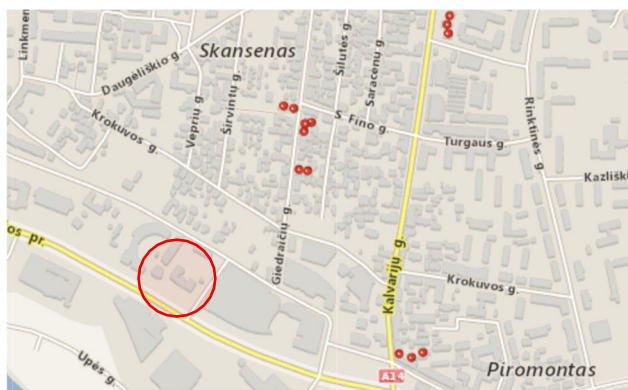
pav. 7 Ištrauka iš laikinojo apsaugos reglamento grafinio priedo

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

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	14	27

Laikinoju apsaugos dokumentu apibrėžta statybinė veikla apsaugos zonoje:

- Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą 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 užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą; - keistų senamiesčio siluetą; - būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju);
- 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. 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. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas galioja iki Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos specialiojo plano patvirtinimo. Pačioje teritorijoje ir artimiausioje gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, kuriems būtų nustatytas apsaugos statusas, teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų, nėra kultūros paveldui priskirtinų objektų, todėl neigiamos pasekmės apylinkėse esančioms kultūros paveldo vertybėms yra mažai tikėtinos.



pav. 8 Ištrauka iš kultūros vertybių registro – greta planuojamos teritorijos esantys kultūros paveldo objektai

Kultūros vertybių registro	Kultūros paveldas Lietuvoje
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Kultūros paveldo objektai ir teritorijos
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Kultūros paveldo objektai
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonos
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Vizualinės apsaugos pozonis

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neturi įtakos atskirų pavienių registrinių objektų vertingosioms savybėms, apžvalgai iš pagrindinių istorinių gatvių ir viešo naudojimo erdvių. Atlikus urbanistinę analizę nustatyta, kad nors ir planuojamas pastatas bus gerai matomas, tačiau jis neužgožia ir nedaro neigiamo poveikio saugomoms vertybėms.

Planuojamai teritorijai galioja Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas (toliau - Specialusis planas; reg.Nr. T00053354; patvirtintas 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512) ir Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) 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 planuojamoje teritorijoje nenustatytos Senamiesčio apžvalgos vietos ar kiti apžvalgos taškai. Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 23, kurioje galimas urbanistinės struktūros vystymas, galimos vertikalios dominantės, išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus; rekomenduojamas morfotipas - naujai formuojami užstatymo principai; rekomenduojamas pastatų aukštis aukštybinių pastatų zonoje - neviršijant maksimalaus esamo aukštumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	15	27



### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Projektuojamas Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos ribos
- Projektuojamas Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - apsaugos zonos rib
- ⊠⊠⊠⊠⊠ Naikinamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros ver unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos neskaitym
- ⊠⊠⊠⊠⊠ Naikinamos Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1f istorinio centro apsaugos zonos, patvirtintos Kultūros vertybių a departamento prie Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr neskaitymenizuotos ribos
- Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato neskaitymenizuotos patvirtintos LR Seimo 2002-04-23 nutarimu Nr. IX-861)
- Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorija (plotas 352
- Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikal buvęs kodas U1P) apsaugos zona (plotas 1912,24 ha)
- Vingio parko U53 teritorija (157,79 ha), patvirtinta Kultūros pave centro direktoriaus 2005-04-18
- Nekilnojamojo turto registre [registruoti žemės sklypai
- ① Pavilnių regioninis parkas (plotas - 2176 ha). Ribos skaitmenizuotos, p Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-05-27 nutarimu Nr. 492;
- ② Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis (plotas - apie 384 ha). Ribos patvirtintos Vilniaus m. tarybos 1996-05-29 sprendimu Nr. 129;
- ③ Karoliniškėlių kraštovaizdžio draustinis (plotas - 303 ha). Ribos skaitmen Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-14-19 nutarimu Nr. 1410;

pav. 9 Ištrauka iš specialiojo plano

Planuojama teritorija yra **Vilniaus senjo miesto su priemiesčiu archeologinėje vietovėje (u. k. 25504)**, kurioje saugomas kultūrinis sluoksnis, gamtiniai elementai - reljefas. Archeologinės vietovės apskaitos dokumentuose nustatytas vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdis; Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Mitologinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Vietovėje u. k. 25504 archeologinės vietovės apskaitos dokumentuose nustatytas vertingosios savybės:

2.1.6. **vietovei reikšmingo buvusio užstatymo** (statinių grupių, kompleksų, ansamblių ir pan.) ar atskirų jo dalių (atskirų statinių) vietos - **kultūrinis sluoksnis** (Vilniaus senjo miesto su priemiesčiais archeologinėje vietovėje yra susiformavęs įvairaus sodrumo ir storio - kai kur virš 6 m, dažnai kelių horizontų, kultūrinis sluoksnis su medžio ir mūro statinių liekanomis, griuvenomis, grindiniais ir su archeologiniais radiniais; sluoksnis daugelyje vietų apardytas ar net sunaikintas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis iširta įvairių XX a. antros pusės ir XXI a. pradžios archeologinių tyrinėjimų metu). 2.1.7. **gamtiniai elementai - reljefas** (Vilniaus senjo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės reljefas yra ir Vilniaus senamiesčio-1673, U1P, UR 1, Vilniaus miesto istorinių dalių, vertingoji savybė; -, FF Nr. 1-20; TRP; 2018 m.)

Kadangi planuojama teritorija yra gana intensyviai užstatyta pastatais ir inžineriniais tinklais, yra maža tikimybė, kad sklype yra nesunaikintas kultūrinis sluoksnis; tačiau bet kokie kasimo darbai bus atliekami teisės aktų nustatyta tvarka, vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įstatymo 9 straipsnio dalimi Nr. 3. „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. Departamentas gali sustabdyti darbus 15 dienų. Per šį terminą jis kartu su savivaldybės paveldosaugos padaliniu turi patikrinti pranešimą ir priimti sprendimą inicijuoti ar neinicijuoti aptiktos nekilnojamosios kultūros vertybės įregistravimą, kultūros paveldo objekto skelbimą saugomu ar aptiktos vertingosios savybės atskleidimą ir apsaugos reikalavimų patikslinimą“.

**Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-03-29 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG280321** numatyta, vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733) nuostatomis; Vadovautis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII- 2166; Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. IV-512); Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (Žin. 2005, Nr. 61-2193); Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ reikalavimais; Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastrinio Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	16	27

privalo darniai derėti su aplinka. Vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais. Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę. Vadovaujantis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento, patvirtinto Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167, nuostatomis, t. y., III skyriaus 5 punkto 5.1.-5.5. papunkčiais, 6 punkto 6.1. ir 6.2. papunkčiais, pateikti analizę, kurioje būtų įvertintas detaliojo plano sprendinių koregavimo poveikis Vilniaus senamiesčio teritorijai, šalia esantiems kultūros paveldo statiniams, bei Vilniaus senamiesčio apsaugos pozonyje esančio užstatymo siluetai. Planuojant Konstitucijos pr. 11 esančio pastato griovimą pateikti vertinimo tarybos sprendimą dėl kultūrinės vertės.

Aukščiau pateikti teisės aktų bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų paaiškinimai patvirtina, kad registruotų vertybių apsauga detaliojo plano koregavimu yra užtikrinama. Planuojami sprendiniai atitinka Kultūros paveldo departamento išduotų planavimo sąlygų reikalavimus, vadovujamasi galiojančiais specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, užtikrinama, kad planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, nebūti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, nebūti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi, konkuruotų ar nebūtų didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę. Sprendiniai pagrindžiami tiek teritorijų planavimo dokumentų, tiek teisės aktų analizėse, tiek ir atlikta urbanistine analizėje (žr. priedus- „Konstitucijos pr. 11 užstatymo urbanistinių išvystymo galimybių įvertinimas“, kurią parengė MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“ (K11 Hanner urbanistinių galimybių įvertinimas atnaujinta 250611.pdf).

Be to, planuojami griauti Konstitucijos pr. 11, Vilniuje, esantys pastatai nepatenka į Kultūros vertybių registrą, prieduose, be kita ko, pateikiamas Vilniaus miesto savivaldybės Dėl pastato Konstitucijos pr. 11, Vilniuje, kultūrinės vertės nustatymo raštas 2023-06-20 Nr. A651- 52/23(2.3.3.8E-KPA).

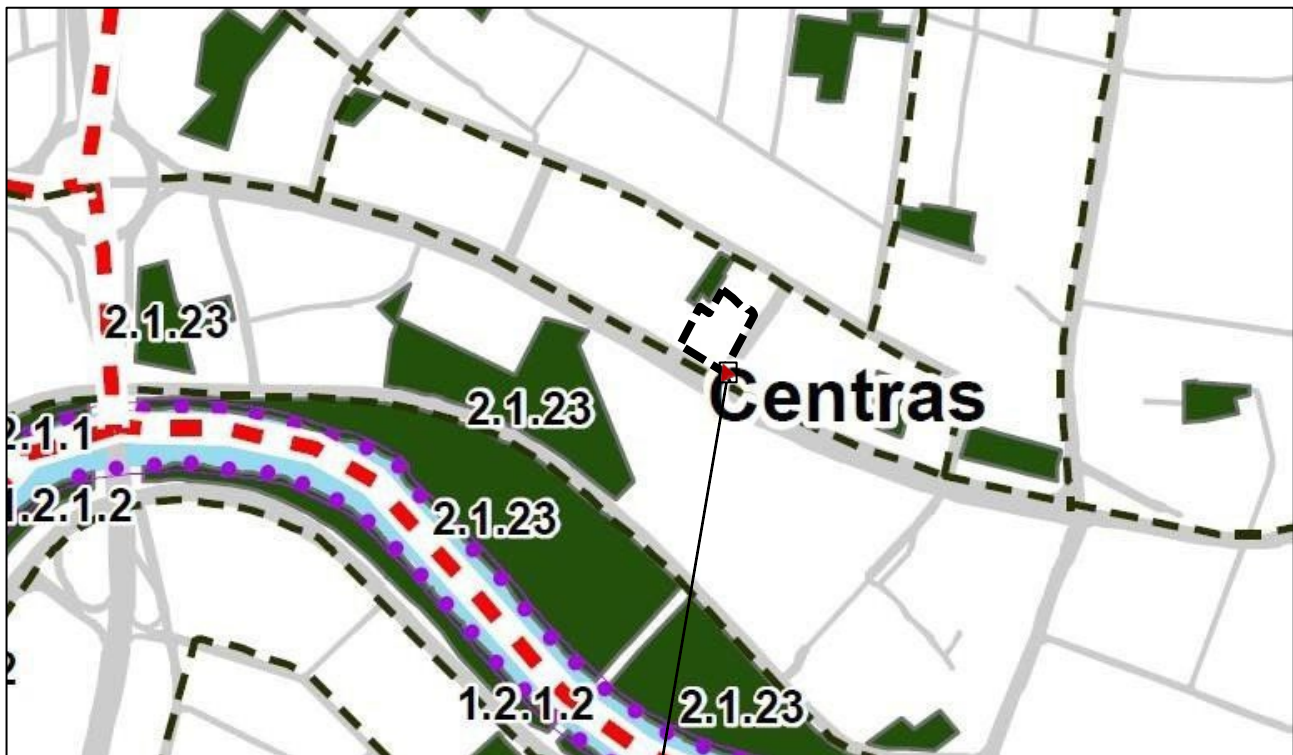
Todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrina vertingųjų savybių išsaugojimą, bei atitinka išduotas planavimo sąlygas.

## 7. APLINKOS APSAUGA

Pagal bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną. Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ (toliau – **Aprašas**) 7 punkto išimtimi, teritorijai taikoma  $\geq 10\%$  priklausomųjų želdynų plotų norma, kuri detaliojo plano sprendiniais nustatoma sklypui ir reglamentinėms zonoms, atsižvelgiant į sklypui nustatytą naudojimosi būdą. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka; konkretūs želdinimo sprendimai priimami techninio projekto stadijoje

Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas. Nagrinėjamame kvartale pakankama želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Su planuojamu sklypu ribojasi suplanuota vieša bendro naudojimo teritorija.

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastr. Nr. 0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	17	27



PLANUOJAMA TERITORIJA

## ŽELDYNAI

- Intensyviai naudojami
- Ekstensyviai naudojami

### CENTRINIAI ŽELDYNAI

2.1.23	CEN-13-3, CEN-14-4, CEN-16-1, CEN-17-1	Baltojo tilto/Centras	12,67	Parkas	-
--------	--	-----------------------	-------	--------	---

Planuojamame sklype yra saugomų medžių. Atliktas arboristinis vertinimas. Juo nustatyta detalesnės želdinių būklės, jų santykio su aplinka vertinimas. Atliekant vertinimą nustatomi pagrindiniai medžio būklės kriterijai, rodikliai ir charakteristikos: gyvybingumas, fiziologinė būklė, stabilumas, perspektyvumas, fiziologinis amžius. Pasiūlomi medžio priežiūros ir tvarkymo darbai.

Remiantis Kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr.206 (galiojančia redakcija), Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose valstybinėje ir savivaldybių žemėje: Mieste – didesnio kaip 12 cm skersmens medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės) – reikalavimus atitinkantys sklype esantys medžiai yra saugotini, invaziniai uosialapiai klevai ir mažesnio kaip 12 cm skersmens medžiai nėra saugotini. Medžiai ir krūmai nesaugojami jeigu jie yra nudžiūvę, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarijų metu išversti, nulaužti, apdegę, žvėrių sužaloti medžiai ir krūmai; invazinių rūšių medžiai ir krūmai; medžiai ir krūmai, augantys ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių. Pagal galimybes saugomi sklype augantys vertingi medžiai, medžių kirtimas galimas tik įstatymų numatyta tvarka, projekto rengimo stadijoje siūloma atsižvelgti į užstatymo ribas tie esamais medžiai, jų apsaugos zonas ir numatyti

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	18	27

jų išsaugojimą, atsodinimą. Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamo sklypo ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamųjų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai bus formuojami pagal individualių savininkų poreikius. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamame sklype, priklauso nuo sklypo naudojimo pobūdžio („Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, nauja redakcija 2024- 12-06.

## 8. APLINKOS APSAUGOS IR SVEIKATOS SPRENDINIAI

Eil. Nr.	2023-05-24 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotos planavimo sąlygos Nr. REG278432	Planavimo sąlygų įgyvendinimas
1.	<i>įvertinti esamiems ir planuojamiems objektams nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais</i>	<p>Planuojamam žemės sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</p> <p>Elektronių ryšių tinklų elektronių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);</p> <p>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);</p> <p>Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);</p> <p>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).</p> <p>Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.</p>
2.	<i>užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai</i>	<p>Statant naujus ar rekonstruojant esamus visuomeninių, komercinių, administracinių paskirčių statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti. Detalioju planu planuojama aukštybinio pastato statyba administracinių pastatų kvartale, planuojame sklype.</p> <p>Detalioju planu planuojamas tūris – t.y. ne pastatas, todėl detalūs aplinkinių pastatų insoliacijos skaičiavimai turės būti atliekami projekto rengimo etape. Preliminarūs insoliacijos skaičiavimai buvo atlikti, ir duomenys pateikiami priede „K11 urbanistinių galimybių vertinimas atnaujinta 20250611.pdf“</p>
3.	<i>įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus</i>	<p>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.</p> <p>Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.</p>

<p>UAB „Projektavimo sprendimai“  Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu.  <b>Sprendiniai</b></p>	Lapas	Lapų
	19	27

		<p>Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, 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).</p> <p>Sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, kurioje yra esami inžineriniai tinklai, patenkinantys poreikius numatytam pastatui. Prisegame suderintą topografinę nuotrauką, kurioje matosi esami inžineriniai tinklai: Gegužės 3-osios gatvėje yra lietaus kanalizacijos tinklas, kurio d1175, fekalinės kanalizacijos tinklas, kurio d315, taip pat elektros transformatorinė MT-2303. Konstitucijos prospekte yra vandentiekio tinklas, kurio d110, pilnai patenkins numatomo pastato poreikius.</p> <p>Geriamojo vandens ir saugių buitinių nuotekų tvarkymo būdai ir tyrimų duomenys pateikiame priede „Dirvožemio tyrimas Konstitucijos pr. 11.pdf“</p>
4.	<p><i>įvertinti planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones</i></p>	<p>Administracinės paskirties pastato Konstitucijos pr. 11, Vilniaus m. sav. detaliojo plano sprendinių koregavimo (toliau – planuojama teritorija) triukšmo sklaidos skaičiavimai atlikti kompiuterine programa „DataKustik“ CadnaA (Computer Aided Noise Abatement) (versija 2019 MR 2). ir Lnakties triukšmo lygis, vertintų artimiausių esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą.</p> <p>Prognozuojama, kad administracinės paskirties pastato Konstitucijos pr. 11, Vilniaus m. sav. detaliojo plano sprendinių koregavimo teritorijoje numatomos vykdyti veiklos sukeliamas Ldienes, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis vertintų artimiausių esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą. Prognozuojama, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuosiančio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas autotransporto srautas padidėsiantis dėl planuojamos teritorijos sprendinių įgyvendinimo, Ldienes, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis gyvenamųjų pastatų adresu Lvivo g. Nr. 49, Nr. 51, Nr. 53 aplinkoje gali padidėti 1-2 dB(A), tačiau neviršija triukšmo ribinių dydžių reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1- os lentelės 3-ią punktą. Visų kitų vertintų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje Ldienes, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis nepadidės, lyginant su prognozuojama situacija. Dėl planuojamos teritorijos padidėsiantis autotransporto srautas, triukšmo lygio</p>

		<p>padidėjimui esamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje įtakos neturės, išskyrus, gyvenamosios paskirties pastatų Lvivo g. Nr. 49, Nr. 51, Nr. 53 aplinkoje, kur triukšmo lygis gali padidėti, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai, reglamentuojami pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą, nebus viršijami.</p> <p>Planuojamos veiklos sukeliama triukšmo sklaidos žemėlapiai pateikiami Detaliojo plano priedo „Konstitucijos pr.11 triukšmo ir oro kokybės vertinimo ataskaita compressed.pdf“ Priede Nr. 1: „Planuojamos veiklos triukšmo sklaidos žemėlapiai: esama gyvenamoji ir visuomeninė aplinka“. Triukšmo sklaidos skaičiavimo žingsnio dydis – dx(m): 2; dy(m): 2, sklaidos žemėlapių mastelis – 1:1500.</p> <p>Planuojama aplinkos oro kokybė teritorijoje esančioje greta planuojamo administracinio pastato adresu Konstitucijos pr. 11, Vilniaus m. sav. nagrinėjama pagal oro teršalų modeliavimo rezultatus. Įvertinus mobilių aplinkos oro taršos šaltinių (lengvasis autotransportas) išmetamų aplinkos oro teršalų emisijas iš planuojamoje teritorijoje numatomos požeminės automobilių saugyklos, nustatyta, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO<sub>2</sub>), sieros dioksido (SO<sub>2</sub>), kietųjų dalelių (KD10 ir KD2,5) koncentracijos artimiausios gyvenamosios aplinkos ore neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normos. Atlikti tyrimai pateikiami detaliojo plano priede „Konstitucijos pr.11 triukšmo ir oro kokybės vertinimo ataskaita compressed.pdf“</p>
5.	<p>numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų</p>	<p>Numatytas įvažiavimas į sklypą iš D kategorijos Gegužės 3-iosios gatvės.</p> <p>Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statinio projekto stadijoje. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų požeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir vietų, įvažiavimų į požemines saugyklas, ventiliacijos šachtų.</p>
6.	<p>numatant planuojamuose sklypuose vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais</p>	<p>Planavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami paskirties pastatai nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Planuojama vykdyti ūkinę komercinę veiklą, nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus.</p>

7.	<p>užtikrinti, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje" reikalavimais, taip pat įvertinti dirvožemio užterštumą cheminėmis medžiagomis, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 patvirtintais "Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai" reikalavimais</p>	<p>Planuojamame žemės sklype nebuvo vykdoma nei viena iš Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230 patvirtintų „Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų“ 1 priede nurodytų taršių veiklų. Teritorija, nėra pavojinga aplinkai ir žmonių sveikatai. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius bus užtikrinama, kad pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje nebūtų viršijamos, vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ reikalavimais.</p> <p>Tyrimų duomenys pateikiami priede „Dirvožemio tyrimas Konstitucijos pr. 11.pdf“</p>
8.	<p>vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams</p>	<p>Nacionalinio visuomenės sveikatos centro duomenimis (<a href="https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetinesspinduliuotes-matavimu-rezultatai">https://nvsc.lrv.lt/lt/paslaugos/informacijos-rinkmenos/radiotechniniu-objektu-elektromagnetinesspinduliuotes-matavimu-rezultatai</a>) planuojamoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Išmatuotas elektromagnetinio lauko energijos srauto tankis taškuose Nr. 1 – 5 siekė nuo 0,0016 iki 0,0109 W/cm<sup>2</sup> ir neviršijo Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ reglamentuojamo leistino lygio gyvenamojoje aplinkoje.</p> <p>Tyrimų duomenys pateikiami priede „EML Konstitucijos pr. 11 Vilnius.pdf“</p>

## 10. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, kurioje yra esami inžineriniai tinklai, patenkinantys poreikius numatytam pastatui. Kartu su detaliojo plano koregavimo medžiaga, prisegame topografinę nuotrauką, kurioje matosi esmai inžineriniai tinklai: Gegužės 3-iosios gatvėje yra lietaus kanalizacijos tinklas, kurio d1175, fekalinės analizacijos tinklas, kurio d 315, taip pat elektros transformatorinė MT-2303, kuri nuosavybės teise priklauso „Hanner“. Konstitucijos prospekte yra vandeniekio tinklas, kurio d110, pilnai patenkinantis numaomo pastato poreikius.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Perkeliams naujiems elektros ir dujų skirstomiesiems tinklams turės būti nustatomi servitutai naujai suplanuotuose inžinerinių tinklų koridoriuose, koreguojant detalųjį planą, arba Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nustatyta tvarka sudarytos servituto sutartys.

<p>UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastrinio Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b></p>	Lapas	Lapų
	22	27

### 10.1. Šildymas

Planuojami detaliojo plano sprendiniai užtikrina ir kitų reikalavimų įgyvendinimą (2023-05-25 UAB „Miesto gijos“ planavimo sąlygos Nr. REG278683):

- Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus.
- Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių). Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.
- Prisijungimo taškas: Šilumos tiekimo tinklai Ø159 mm. kolektoriuje tarp ŠK91140/1 ir ŠK91140/1-05;
- Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

Planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl esamų šilumos tiekimo įvadų ir greta teritorijos nutiestų tinklų; esami šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai į planuojamą pastatų statybos zoną nepatenka. Naujų tinklų statyba ar esamų rekonstravimas, kolektorių įrengimo ar šilumos tiekimo tinklų iškėlimo poreikis sprendžiamas techninio projekto etape, gavus AB „Miesto gijos“ technines sąlygas.

### 10.2. Vanduo

2023-05-26 UAB „Vilniaus vandenys“ planavimo sąlygos Nr. REG279052:

- Esamiems vandentiekio tinklams sklype numatyti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“
- Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d110 mm vandentiekio tinklų gretimame sklype, preliminari vieta:  $x=6063036, y=582165$ ;
- Esamiems nuotekų tinklams sklype numatyti tinklų apsaugos ir aptarnavimo zoną ir servitutą (jei nėra), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06, Nr. XIII-2166, dešimtu skirsniu „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.
- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus nuotekų tinklus sklype.

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.

Informuojame, kad įgyvendinant detaliojo plano sprendinius statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti esamus vandentiekio ir nuotekų skirstomuosius tinklus, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Perkeliams naujiems skirstomiesiems tinklams turės būti nustatomi servitutai naujai suplanuotuose inžinerinių tinklų koridoriuose, koreguojant detalųjį planą, arba Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nustatyta tvarka sudarytos servituto sutartys. TDP stadijoje bus išimamos naujos VV Prisijungimo sąlygos.

### 10.3. Elektoriniai ryšiai

Rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinta, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Vadovautasi Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo,

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	23	27

žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“; nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėtos esančių ryšio linijų apsaugos zonos. Numatyti koridoriai elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti; naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas; išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje.

#### 10.4. Skirstomieji tinklai

Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujama LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui jie nustatomi (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20). Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklės ir 2012-11-23 pavirtintos Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklės; nuo esamų veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai. Projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo, naujų tinklų projektavimo ar numatomai statybai trukdančių inžinerinių tinklų ar transformatorių iškėlimo/rekonstrukcijos/ integravimo į planuojamą užstatymą, poreikio, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884).

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

Informuojame, kad įgyvendinant detaliojo plano sprendinius statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Perkeliams naujiems elektros ir dujų skirstomiesiems tinklams turės būti nustatomi servitutai naujai suplanuotuose inžinerinių tinklų koridoriuose, koreguojant detalųjį planą, arba Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nustatyta tvarka sudarytos servituto sutartys.

#### 10.5. Apšvietimas

Vadovaujantis Vilniaus gatvių ir 2016 m. standartais LST EN 13201 planavimo sąlygose numatyta suprojektuoti ir įrengti / rekonstruoti, pagal poreikį iškelti arba apsaugoti esamą planuojamoje teritorijoje apšvietimo elektros tinklą, prijungiant prie esamo ir / arba naujo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto (MP) ir / arba artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausią atramą. Nurodyta gatvės apšvietimo tinklo neprojektuoti privačiose žemės sklypų ribose ir šaligatvių / pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje. Projektuojant vertinti greta parengtus / vykdomus projektus. Statinio projekto etapui būtina gauti UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygas gatvių apšvietimo tinklo įrengimui / rekonstravimui / perkėlimui (<https://www.vilniausapsvietimas.lt/paslaugos/prisijungimo-salygu-isdavimas/>).

Planuojamai teritorijai nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai. Planuojamą teritoriją ribojančiose Konstitucijos per. Gegužės 3-iosios ir Lvivi gatvėse įrengtas apšvietimas. Pagal gautas planavimo

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastr. Nr. 0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	24	27

sąlygas, esami apšvietimo tinklai gali būti iškelti arba apsaugoti, prijungiant prie esamo ir (arba) naujo apšvietimo elektros tinklo maitinimo punkto (MP) ir (arba) artimiausios atramos, sumontuojant rezervines jungtis į artimiausias atramas; gatvių apšvietimo tinklai neprojektuojami privačių žemės sklypų ribose. Projektuojant gatvės apšvietimo tinklus bus vadovaujamosi 2016 m Lietuvos standartais LST EN 13201. Gatvių apšvietimo tinklo įrengimui techninio projekto etape turi būti gautos UAB „Vilniaus apšvietimas“ prisijungimo sąlygos

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

#### 10.6. Nuotekos

2023-06-01 UAB „Grinda“ planavimo sąlygos Nr. REG279873:

1) Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

2) Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

3) Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Gegužės 3-iosios gatvėje esantį d 1175 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

4) Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

5) Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

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 konteinerius, 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).

Sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, kurioje yra esami inžineriniai tinklai, patenkinantys poreikius numatytam pastatui. Prisegame suderintą topografinę nuotrauką, kurioje matosi esami inžineriniai tinklai: Gegužės 3-osios gatvėje yra lietaus kanalizacijos tinklas, kurio d1175, fekalinės kanalizacijos tinklas, kurio d315, taip pat elektros transformatorinė MT-2303. Konstitucijos prospekte yra vandentiekio tinklas, kurio d110, pilnai patenkins numatomo pastato poreikius (žr. priedą Geriamojo vandens ir saugių buitinių nuotekų tvarkymo būdai ir tyrimų duomenys pateikiame priede „Dirvožemio tyrimas Konstitucijos pr. 11.pdf“

#### 10.7. Nelaidžios dangos

Didžiausia nelaidžių dangų (toliau – ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės- 50%.

**Nelaidžios dangos** – tai dirbtinės, nelaidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštelės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat - pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos grunto dangos, nelaikomos ND; kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių nelaidžiomis dangomis laikoma nelaidžioji procentinė jų ploto dalis.

Jei užstatant žemės sklypus ND plotas viršys BENDRAJAME PLANE Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	25	27

nurodytą parametą, būtinos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas. Kompensacinės priemonės ypač svarbios kvartaluose, kuriuose ND dalis yra didesnė, nei 50%. Automobilių vietos tikslinamos TP stadijoje.

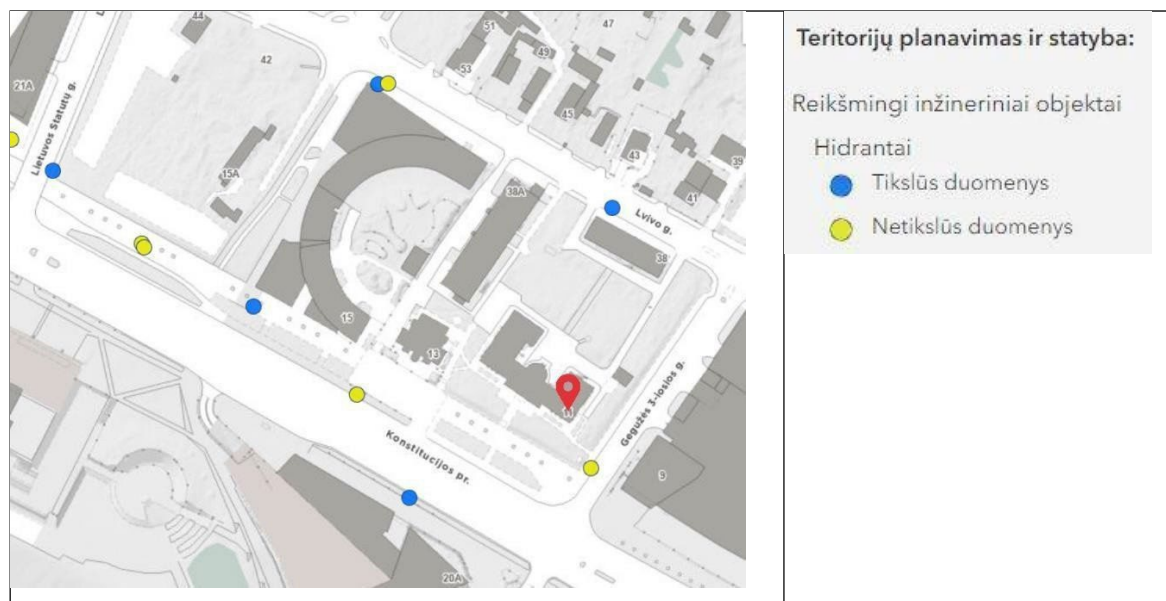
Transformatorinę numatoma integruoti į planuojamus pastatus. Transformatorinės prie gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų sienų arba šių pastatų viduje turi būti įrengiamos vadovaujantis Specialiųjų patalpų ir technologijų procesų elektros įrenginių įrengimo taisyklėse nustatytais reikalavimais.

## 11. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis numatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Projekto rengimo metu turi būti tikslinami priešgaisriniai atstumai tarp pastatų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų ir esamų statinių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“:



pav. 10 Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

Prie projektuojamų pastatų kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai kietos dangos (sutankinto grunto). Artimiausi hidrantai yra prie pat nagrinėjamo sklypo (žr. pav. Nr. 10).

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra

UAB „Projektavimo sprendimai“ Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastro Nr.0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	26	27

ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi statinių projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010–12–07 įsakymu Nr. 1–338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų). Pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus pažymimi punktai dėl privažiavimo prie planuojamų statinių:

148. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

148.1. 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.

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

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

<i>UAB „Projektavimo sprendimai“</i> Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Konstitucijos pr. 11 (kadastr. Nr. 0101/0032:990) inicijavimo sutarties pagrindu. <b>Sprendiniai</b>	Lapas	Lapų
	27	27