

**SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS
KOREGAVIMAS)**

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**PLANAVIMO INICIATORIUS:
A. I.**

2025 M.

PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
PROJEKTO VADOVĖ (Atest. Nr. A 1993)		

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto pavadinimas: Sklypo Gedimino pr. 56B ir gretimos teritorijos detaliojo plano koregavimas sklype Gedimino pr. 54D (statybos zonos ir ribos, nustatytos detaliuoju planu, patvirtintu 2010 m. kovo 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1466).

Planuojamos teritorijos plotas – 0,0343 ha.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-03-31 sprendimas Nr. 1-1466.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teisės aktų ir kitų dokumentų nuostatomis.

Sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.



Ištrauka iš regia.lt

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)

DP koregavimo tikslai: koreguoti antžeminę ir požeminę statybos zoną ir statybos ribą.

ESAMOS BŪKLĖS APIBŪDINIMAS

Planuojamas žemės sklypas iš vakarų pusės ribojasi su visuomeninės paskirties ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0040:316, kuriame stovi 3 aukštų mokykla ir 1 a. transformatorinė, šiaurės pusėje ribojasi su kitos paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0040:9, kuriame stovi Suverenaus Maltos riterių ordino ambasados Lietuvoje pastatas, rytinėje ir pietinėje pusėse – kitos paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0040:80, kuriame stovi 4 aukštų administracinis pastatas. Pietinėje planuojamo sklypo pusėje yra šio sklypo automobilių stovėjimo aikštelė.

Nagrinėjamo žemės sklypo Gedimino pr. 54D, kad. Nr. 0101/0040:323, pagal NTR išrašą pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Jame stovi pastatas – garažas (unikalus Nr. 1094-0085-6024), statytas 1960 m., neturintis kultūrinės – istorinės vertės.

Planuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus miesto istorinę dalį, vad. Naujamiesčiu (kodas 33653) ir Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo metu **lieka visi esami privalomieji ir papildomi teritorijos tvarkymo reikalavimai**, koreguojama tik statybos zona ir riba.

ŽELDYNŲ VERTINIMAS

Planuojamame žemės sklype medžių nėra. 2024 m. gegužės 23 d. iš Miesto aplinkos skyriaus Aplinkos apsaugos programų ir želdinių tvarkymo poskyrio buvo gautas leidimas šalinti sausus medžius sklype, todėl saugotinių medžių sklype neliko. Artimiaus 4 medžiai auga ties sklypo riba, už esamos tvoros. Jų projekcijos yra pažymėtos pagrindiniame brėžinyje. Būsimasis užstatymas nepateks į medžių šaknų ir lajų projekcijas.

ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO IR VERTINIMO LENTELĖ

Medžio Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Kamieno diametras 1,3 m aukštyje (cm)	Kamieno diametras ties kakleliu (cm)	Lajos projekcija nuo ašies (m)				Medžio būklės indeksas 1,2,3,4	Pastabos
				Š	R	P	V		
1V	Paprastoji vinkšna	7	9	1,8	2,6	2,7	2,6	1	
2V	Paprastoji vinkšna	19	20	3,0	1,9	2,2	2,0	1	
3V	Paprastoji vinkšna	19	21	3,0	3,2	2,1	2,2	1	
4V	Paprastoji vinkšna	11 ir 8	14 ir 10	2,5	2,6	3,3	4,0	1	Dvikamienis

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)

Paveldosaugos dalis

Planuojamos teritorijos istorinė raida

Planuojama teritorija yra kvartale tarp Gedimino prospekto, A. Rotundo g., J. Jasinskio g. ir Geležinio Vilko gatvių, Naujamiesčio rajone. Šios Naujamiesčio dalies formavimosi pradžia galima laikyti Šv. Jokūbo bažnyčios ir dominikonų vienuolyno pastatymą XVIII a. viduryje. Bažnyčią supo šventorius, aplink plytėjo laukai, teritorija nebuvo užstatyta. Miesto pusėje driekėsi mažų namelių grupės.

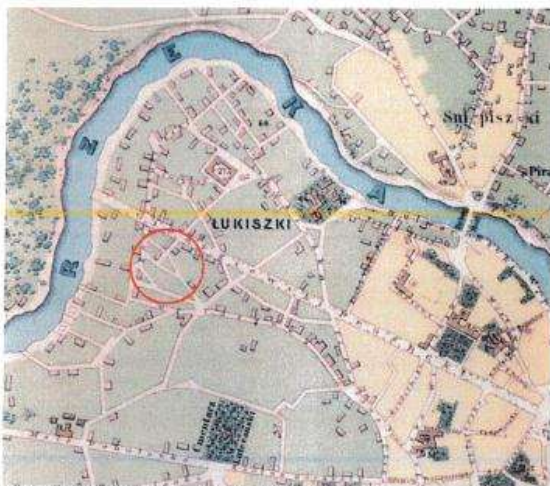


Lukiškių priemiestis XIX a. vid.



Ištrauka iš Vilniaus m. 1859 metų plano

XIX a. pradžioje pradėjo formuotis Lukiškių aikštė, Gedimino prospektas tapo svarbiausia urbanistine ašimi. Nagrinėjamo kvartalo užstatymas pradėjo formuotis XIX a. pabaigoje – XX a. pradžioje ties Gedimino per. ir A. Rotundo g. sankryža. Šio laikotarpio užstatymas būdingas viso Naujamiesčio žemutinės terasos struktūrai, kur teritorija užstatoma 3-4 aukštų perimetriniu kvartalinu užstatymu.



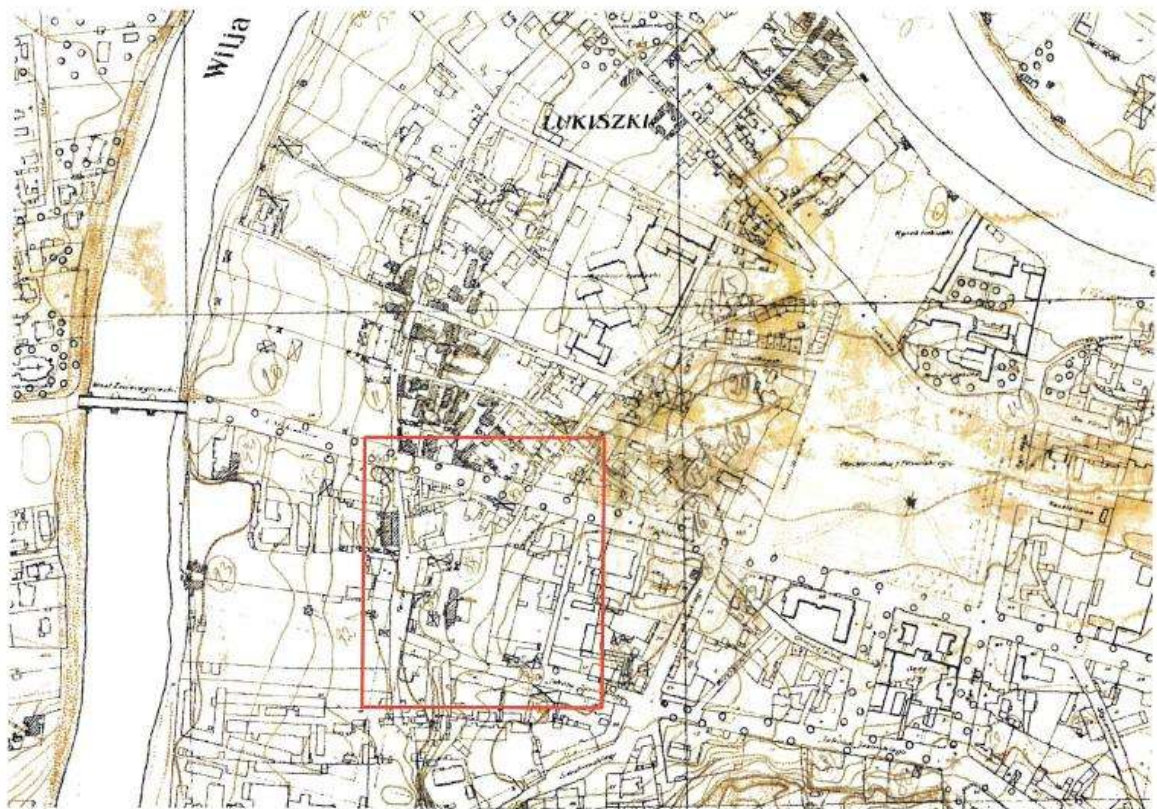
Ištrauka iš Vilniaus m. 1890 metų plano



Ištrauka iš Vilniaus m. 1898 metų plano

Tolesnė kvartalo plėtra vyko 1919-1939 m. laikotarpiu, daugiausia kaip priemiestinių vilų zona. Šiam laikotarpiui būdingas mišrus užstatymas: yra tiek Gedimino pr. formuojančio perimetrinio užstatymo pastatas Gedimino pr. 54, tiek miesto vilų tipo pastatų kvartalo viduje (Gedimino pr. 54A, 54B, 56A, 56B).

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)



Ištrauka iš Vilniaus m. 1930 metų plano

Kvartalo užstatymo struktūra toliau buvo plėtojama po II-ojo pasaulinio karo, papildant perimetrinį užstatymą sovietinio klacisizmo stiliaus pastatais Gedimino pr. 56 ir J. Jasinskio g. 7. 1960 m. pastatyta vidurinė mokykla, vėliau įterptas profesinių sąjungų konfederacijos pastatas suformavo J. Jasinskio gatvės išklotinę. 1995 m. pastatytas Seimo viešbučio kompleksas šiaurinėje kvartalo dalyje pabaigė kvartalo perimetrinio užstatymo formavimą. Daugummos pastatų paskirtis ties Gedimino pr. ir A. Rotundo gatve yra polifunkciška ir nuolat kinta. Tuo tarpu kvartalo viduje didelių permainų nebuvo, galutinai susiformavo paimi privažiavimų, skersgatvių, viešųjų erdvių struktūra su įterptais miesto vilų tipo pastatais bei sklypais prie jų.



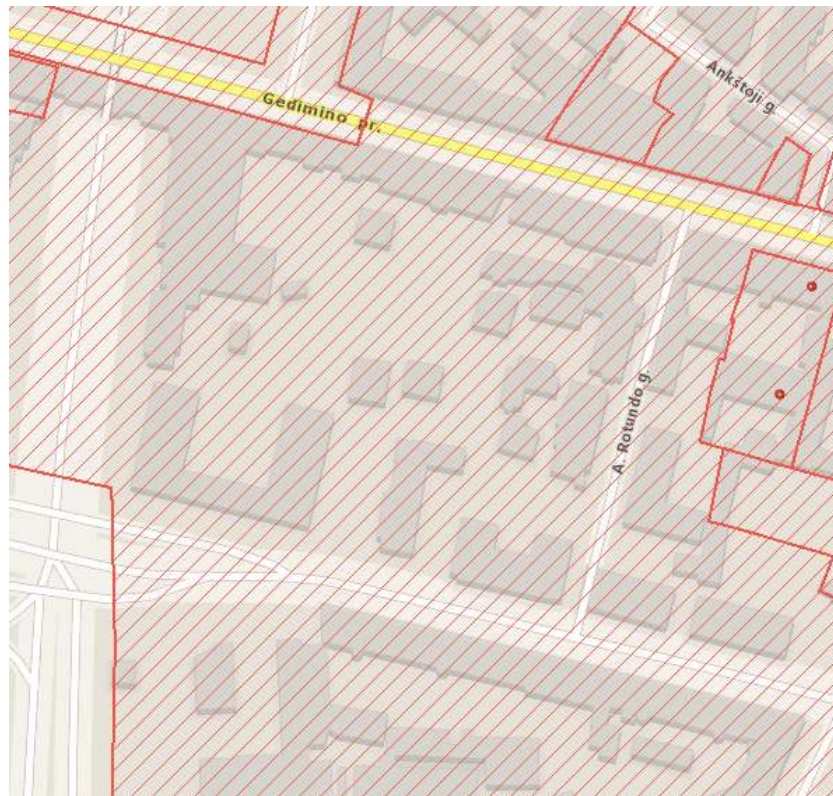
Ištrauka iš Vilniaus m. 1953 metų perspektyvinio plano



Ištrauka iš Vilniaus m. 1980 metų maketo

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre įregistruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės, turinčios paminklo statusą – Vilniaus senamiesčio **vizualinės apsaugos pozonį**. Žemės sklypams ir juose esantiems statiniams, nekilnojamosiems daiktams taikomi paveldosaugos reikalavimai bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XII-2166 V skyriaus, pirmojo skirsnio reikalavimai.

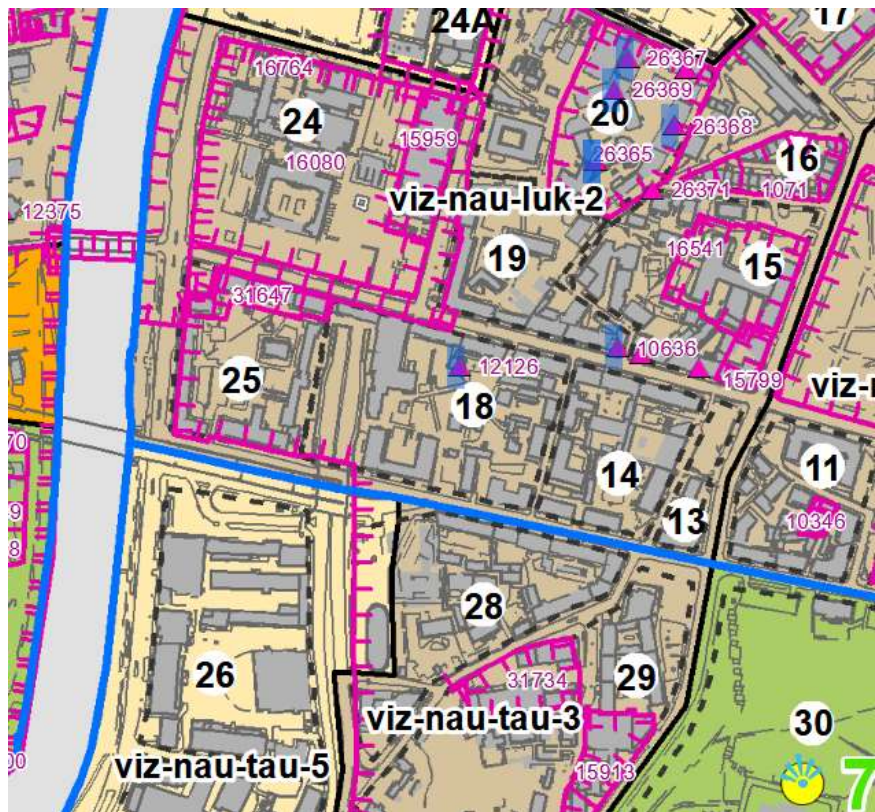


Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapis

Aplink planuojamą teritoriją nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo registre registruotų objektų. Greta planuojamo sklypo yra du pastatai – Gedimino pr.56B ir Gedimino pr. 54B, turintys kultūrinės vertės požymių.

Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į viz-nau-luk-2 zonos 18 kvartalą.

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)



Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemos

Teritorijos daliai viz-nau-luk-2 yra taikomi šie tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, galima visuomeninių pastatų konversija.

Užstatymo tipas/morfologinis tipas – perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, komponentinis (Naujamiesčio kvartalai Nr. 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 25).

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas $\leq 4,5$, vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) 28 m, didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 32 m. Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas: privalomi archeologiniai tyrimai/saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai.

Duomenys apie archeologinę situaciją Vilniuje, J. Jasinskio, Pakalnės, V. Kudirkos, A. Rotundo, Geležinio Vilko gatvių rajone buvo pateikti detaliojo plano, patvirtinto 2010 m. kovo 31 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1466, sudėtyje.

Jokie reglamentai, patvirtinti anksčiau patvirtintame detaliojame plane nekeičiami, koreguojama tik požeminė ir antžeminė statybos zona ir ribos, remiantis parengtais administracinio pastato projekciniais pasiūlymais.

Planuojamos ūkinės veiklos vertinimas

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu stovi apie 10 ir neturintys kultūrinės – istorinės vertės garažai, pastatyti XX a. antroje pusėje. Atsižvelgiant į būdingą nagrinėjamo Naujamiesčio kvartalo užstatymo struktūrą, siūlomą planuojamos teritorijos užstatymo tipą, pakeičiant, „išvalant“ teritoriją nuo beverčių garažų-sandėliukų bei įterpiant naują 3 aukštų administracinės paskirties tūrį tarp mokyklos ir Profesinių sąjungų konfederacijos pastato, siūloma iš esmės pakeisti esamą situaciją. Tuo būtų

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)

išlaikomas ir nuosekliai tęsiamas XIX a. – XX a. susiformavęs kvartalo užstatymo principas: 3-5 aukštų pastatai kvartalo perimetru ir 2-3 aukštų aukščio miesto vilų tipo pastatai kvartalo viduje. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus išlaikoma skersgatvių ir pėsčiųjų takų, viešųjų erdvių struktūra. Naujos statybos pastatas savo tūriu, aukštumu ir išdėstymu sklype nepažeis buvusių istorinių posesijų ribų, vertingo istorinio reljefo ar dangų, išlikusių mažosios architektūros objektų, neturės įtakos aplinkinių pastatų architektūrinei- meninei ar istorinei vertei. J. Jasinskio gatvės išklotinė liks nepakitusi, kadangi prie gatvės yra įrengta administracinio pastato J. Jasinskio g. 9 automobilių stovėjimo aikštelė.

Gaisrinė sauga

Rengiant detaliojo plano koregavimą yra vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti V skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ 3 p. 3.2 p. ir 11 p. planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Šiuo metu yra užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie būsimo pastato iš Gedimino prospekto pusės.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti V skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ 11 p. planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p. 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. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Pastatai turės būti statomi pagal galiojančius priešgaisrinius reikalavimus. Gaisrinės mašinos galės privažiuoti prie pastato iš visų pusių. Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Gaisrų gesinimui vandens paėmimas yra galimas iš eilės hidrantų: arčiausiai nuo sklypo yra 60 m atstumu hidrantas J. Jasinskio gatvėje. Kitas J. Jasinskio gatvėje esantis hidrantas yra 92 m atstumu nuo toliausio sklypo taško. Gedimino prospekte esantys hidrantai yra nutolę 135 m ir daugiau.

SKLYPO GEDIMINO PR. 56B IR GRETIMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE GEDIMINO PR. 54D (STATYBOS ZONOS IR RIBOS KOREGAVIMAS)

Informacija apie planuojamos ūkinės veiklos prognozuojamą triukšmo, kvapų, oro taršos poveikį

Detaliojo plano koregavimo stadijoje nėra galimybės tiksliai nustatyti, kokį poveikį planuojama ūkinė veikla turės triukšmo ir/ar oro taršos poveikiui arčiausiai esančioms gyvenamosioms teritorijoms, tačiau tikėtina, kad apie 4-5 automobilių parkavimas žemės sklype neturės įtakos triukšmo padidėjimui, triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami, todėl triukšmo ir oro taršos modeliavimas nėra būtinas, o triukšmo slopinimo priemonės dėl transporto sukeliama triukšmo planuojamoje teritorijoje nėra reikalingos. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus patikslintas techninio projekto rengimo metu. Planuojama ūkinė veikla sklype taip pat neįtakos oro taršos padidėjimui aplinkinėje teritorijoje ir neviršys ribinių verčių. Rengiant pastato projektą bus įvertinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymą Nr. 471/582 "Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo", taip pat Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymą Nr. 591/640 "Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo".

Lietuvoje kvapas reglamentuojamas Lietuvos higienos normoje HN 121:2010, „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ (Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. V – 885). Didžiausia leidžiama kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore yra 8 europiniai kvapo vienetai (8 OUE/m³). Patalpų ore kvapas dar reglamentuojamas pagal cheminių medžiagų kvapo slenkstį higienos normoje HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“. Cheminės medžiagos kvapo slenkščio vertė – pati mažiausia cheminės medžiagos koncentracija, kuriai esant 50 % kvapo vertintojų (ekspertų), vadovaudamiesi dinaminės olfaktometrijos metodu, nustatyta LST EN 13725:2004/AC:2006 „Oro kokybė. Kvapo stiprumo nustatymas dinamine olfaktometrija“, pajunta kvapą. Cheminių medžiagų kvapo slenkščio vertė prilyginama vienam Europos kvapo vienetai (1 OUE/m³); PŪV generuojamiems teršalams – KD10, KD2,5, NO₂, CO, LOJ – kvapo slenkstis nėra nustatytas. Planuojama ūkinė veikla nenumato jokių technologinių procesų, kurių metu į aplinkos orą būtų išmetamos cheminės medžiagos, kurios turi kvapo slenkstį, nustatytą pagal 2007 m. gegužės 10 d. įsigaliojusią higienos normą HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“.