

**SKLYPO A. JUOZAPAVIČIAUS G. 6/ŠEIMYNIŠKIŲ G. 3, 3A DETALIOJO PLANO
SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE A. JUOZAPAVIČIAUS G. 6 (KADASTRO
NR. 0101/0032:251), KEIČIANT STATYBOS ZONĄ, STATYBOS RIBĄ**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Esama būklė

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtintas A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detalusis planas (TPDR Nr. T00054336).

Rengiamo projekto pavadinimas: Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliojo plano (TPDR Nr. T00054336) sprendinių koregavimas žemės sklype A. Juozapavičiaus g. 6, (kadastro Nr. 0101/0032:251) koreguojant statybos zoną, statybos ribą

Statybos projekto, kurio sprendinių įgyvendinimui yra koreguojamas detalusis planas, pavadinimas: Administracinių pastatų A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, rekonstravimo projektas.

Statytojas: UAB „Juozapavičiaus 6“, juridinio asmens kodas 305371884, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius.

Rekonstravimo projekto rengėjas: UAB „ARCHINOVA“, juridinio asmens kodas 125591327, adresas Rūdninkų g. 11-7, Vilnius.

Planuojama teritorija:

- Žemės sklypas, unikalus Nr. 0101-0032-0251, kadastro Nr. 0101/0032:251, adresas A. Juozapavičiaus g. 6, Vilniaus m.;
- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Žemės sklypo plotas: 12534 m²;
- Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: Lietuvos Respublika, a.k.11110555, patikėjimo teise valdomas Vilniaus miesto savivaldybės, nuomos teise valdomas UAB "Juozapavičiaus 6", juridinio asmens kodas 305371884,
- Žemės sklypui įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Žemės sklypui nustatyti du servitutai, kuriuos numatyta naikinti pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-11-24 įsakymu Nr. A30-4455/22 patvirtinto detaliojo plano koregavimo sprendinius žemės sklype A. Juozapavičiaus g. 6, (kadastro Nr. 0101/0032:251). Servitutų naikinimas bus įgyvendintas teisės aktų numatyta tvarka priėmus atskirą administracijos sprendimą dėl servitutų panaikinimo:

Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7

S1 - Kiti servitutai (tarnaujantis) – Teisė tiesti ir eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas 172 kv.m ploto sklypo dalyje, žemės sklypo plane pažymėtoje linijomis ir skaičiais 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, plotas 0,0172ha;

S2 – Kiti servitutai (tarnaujantis) - Teisė tiesti ir eksploatuoti požemines ir antžemines komunikacijas 98 kv.m ploto sklypo dalyje, žemės sklypo plane pažymėtoje linijomis ir skaičiais 39, 40, 41, 42, 43, plotas 0,0098 ha.

Žemės sklypas užima dalį kvartalo ir yra ribojamas A. Juozapavičiaus, Slucko, Šeimyniškių gatvių.

Gretimybės: žemės sklypas A. Juozapavičiaus g. 6, (kadastro Nr. 0101/0032:251) šiaurinėje dalyje ribojasi su Šeimyniškių gatve, rytinėje dalyje su Slucko gatve, pietinėje dalyje su A. Juozapavičiaus gatve, vakarinėje dalyje su žemės sklypais Šeimyniškių g. 1A, kadastro Nr. 0101/0032:252 ir Kalvarijų g. 11A, kadastro Nr. 0101/0032:264 ir laisva valstybine žeme, kurioje yra daugiabutis gyvenamasis pastatas A. Juozapavičiaus g. 6A.

2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

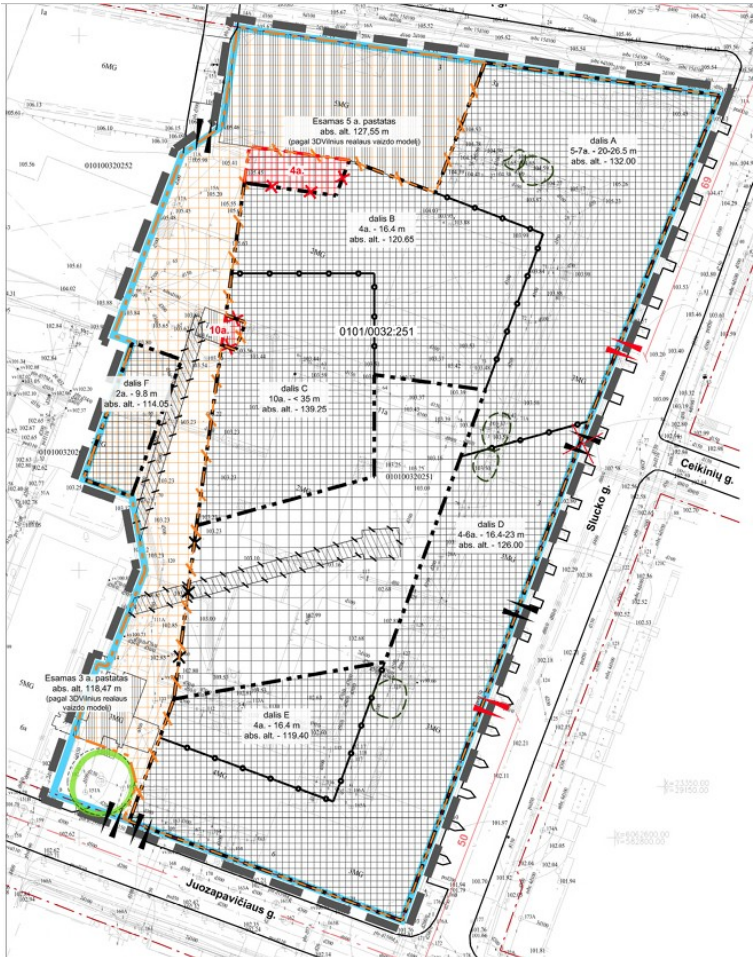
Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtinto sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliojo plano (TPDR Nr. T00054336) sprendiniais sklypui nustatytos reglamentinės užstatymo zonos skirtingiems aukščio reglamentams, reaguojant į esamą užstatymą besiribojančiuose sklypuose ir kitoje Slucko g. pusėje. Aukščiausias pastatas suplanuotas kvartalo gilumoje ≤ 35 m (≤ 10 a.); perimetru gatvių išklotinėse maksimalus aukštis ≤ 20 -26,5 m (≤ 5 -7 a.), sklypo vidiniame kieme dviejose užstatymo zonose maksimalus aukštis $\leq 16,40$ m (≤ 4 a.), vakarinės dalies, ant ribos su esamu Kalvarijų g. 11A pastatu, maksimalus leistinas aukštis $\leq 9,80$ m (≤ 2 a.):



VTM 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtinto DP sprendiniai TPDR Reg. Nr. T000543366

Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-11-24 įsakymu Nr. A30-4455/22 buvo patvirtintas detaliojo plano koregavimu sprendinių koregavimas, kuriuo buvo pakeista statybos zona, ribos, linijos, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai ir servitutai sklype A. Juozapavičiaus g. 6 (kadastro Nr. 0101/0032:251):



VMT 2022-11-24 įsakymu Nr. A30-4455/22 patvirtinto DP koregavimo sprendiniai TPDR Reg. Nr. T000543366

3. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

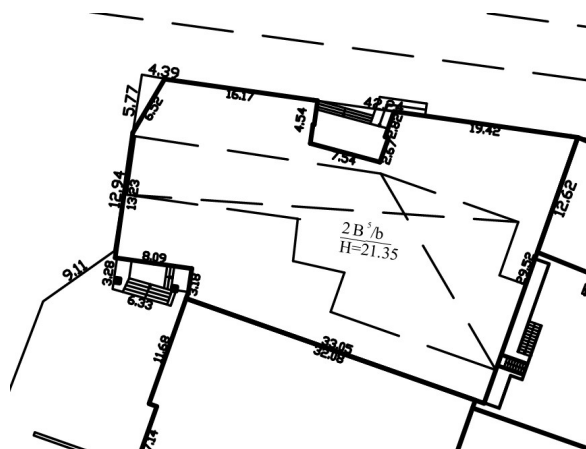
Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi. Detaliojo plano koregavimo tikslai – koreguoti statybos zoną ir statybos ribą, nes UAB „ARCHINOVA“ rengiant Administracinių pastatų A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, rekonstravimo projektą paaiškėjo, kad galiojančiame detaliajame plane nustatyta statybos zona ir statybos riba neatitinka projektuojamų sprendinių, todėl jos tikslinamos, įvertinus būsimą užstatymo tipą – rekonstravimą ir pastatų išplėtimą, naikinama ugniasienė. Užstatymo zona tikslinama pagal parengtus projektinius sprendinius įvertinus visus numatomus architektūrinius elementus.

Detaliojo plano koregavimu nekeičiami žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis, didžiausias leistinas pastatų aukštis, susisiekimo infrastruktūros sprendiniai ir kiti galiojančio detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentai.

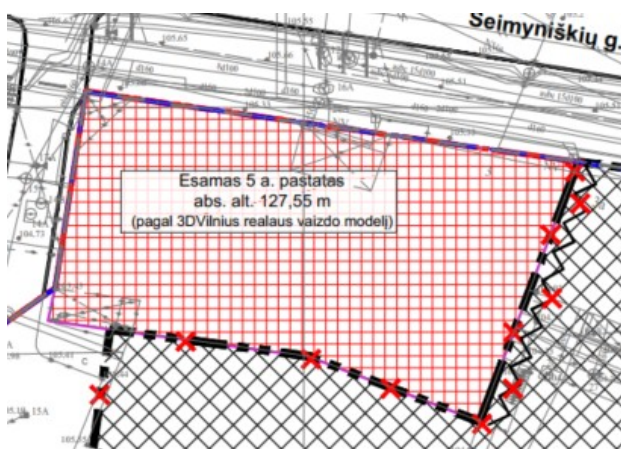
Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7

Koreguojama statybos zona nustatoma žemės sklype A. Juozapavičiaus g. 6 (kadastro Nr. 0101/0032:251) esantiems pastatams:

1) Administraciniam pastatui su parduotuve ir restoranu, unikalus Nr. 1094-0458-3035, Vilnius, Šeimyniškių g. 3, žymėjimas plane 2B5/b, 5 aukštų:



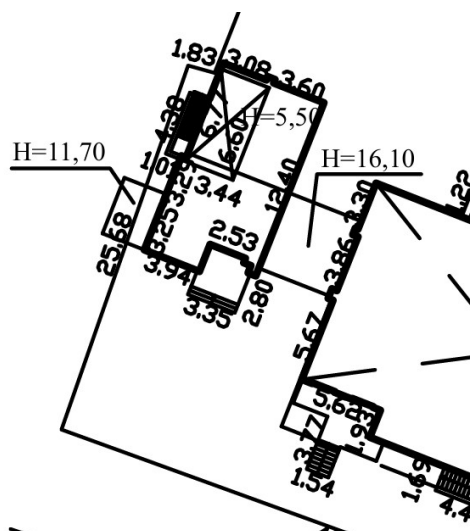
Statinių išdėstymo plano ištrauka



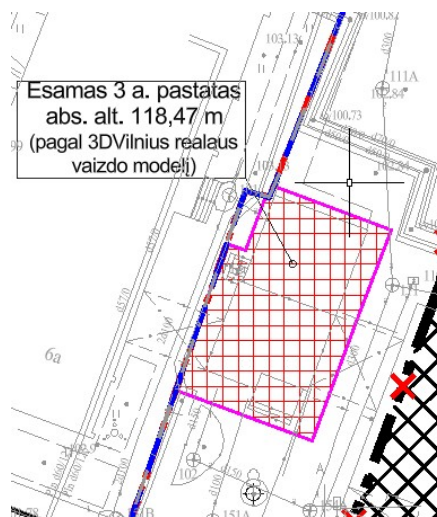
Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai dėl statybos zonos pakeitimo

Koreguojamoje statybos zonoje nurodyta pastato absoliuti altitudė 127,55 m atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-11-24 įsakymu Nr. A30-4455/22 patvirtinto detaliojo plano koregavimo sprendiniuose pateiktus „3D Vilnius“ duomenis.

2) Administracinio pastato, unikalus Nr. 1094-0002-4144, žymėjimas plane 14B4/p, 3 aukštų korpusui:



Statinių išdėstymo plano ištrauka

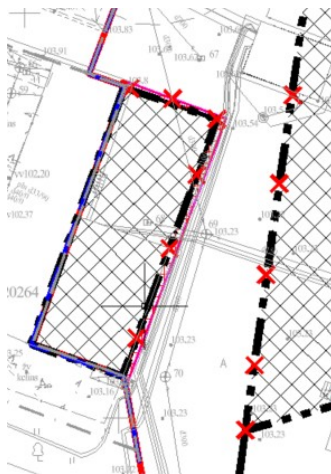


Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai dėl statybos zonos pakeitimo

Koreguojamoje statybos zonoje nurodyta pastato absoliuti altitudė 118,47 m atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-11-24 įsakymu Nr. A30-4455/22 patvirtinto detaliojo plano koregavimo sprendiniuose pateiktus „3D Vilnius“ duomenis.

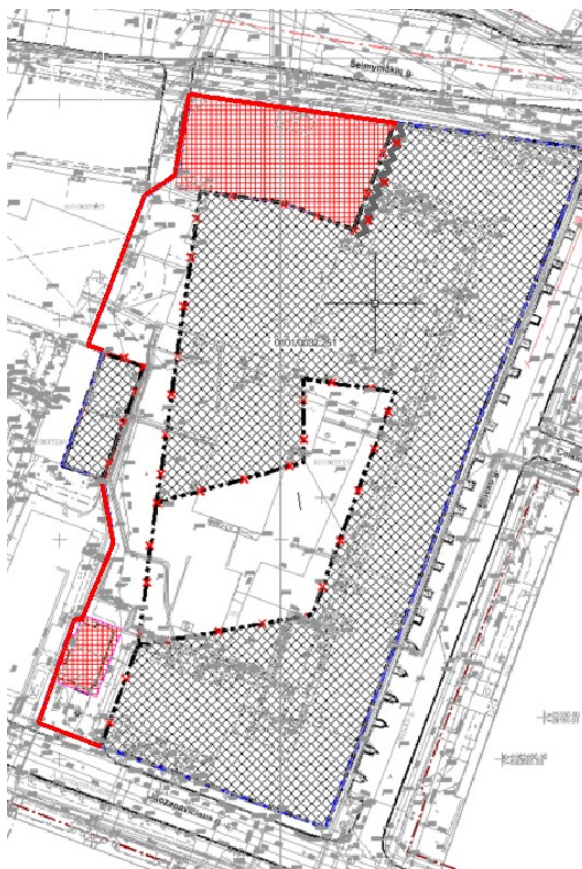
Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7

Taip pat, nežymiai koreguojama statybos zona Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtinto sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliojo plano (TPDR Nr. T00054336) F dalyje:



Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai dėl statybos zonos pakeitimo

Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 18 dalyje pateiktas statybos ribos apibrėžimas, pagal kurį statybos riba yra linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima. Todėl siekiant išvengti detaliojo plano sprendinių kolizijos yra būtina koreguoti statybos ribą, kad statybos riba apimtų visas projektuojamų pastatų požemines ir antžemines dalis:



Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai dėl statybos ribos pakeitimo

Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7

Koreguojama statybos zona ir statybos riba nustatoma žemės sklype A. Juozapavičiaus g. 6 (kadastro Nr. 0101/0032:251) siekiant įgyvendinti UAB „ARCHINOVA“ parengtą Administracinių pastatų A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, rekonstravimo projektą:



Rengiamo rekonstravimo projekto sprendiniai (vizualizacijos)



Rengiamo rekonstravimo projekto sprendiniai – sklypo sutvarkymo plano sprendiniai

Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7

5. Inžineriniai tinklai

Teritorijoje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei, esant poreikiui, esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

6. Susisiekimo infrastruktūros sprendimai

Planuojamą teritoriją riboja: šiaurėje C kategorijos Šeimyniškių g. - aptarnaujanti gatvė (miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys, pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos); rytuose ir pietuose - D kategorijos Slucko ir A. Juozapavičiaus g. - pagalbinės gatvės, (lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, skirtos srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų). Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nekeičiami suplanuoti įvažiavimai.

7. Gaisrinė sauga

Anksčiau suplanuoti priešgaisriniai sprendiniai nekeičiami.

8. Sveikatos apsauga

Pastatuose ir teritorijoje neprojektuojama ūkinė komercinė veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos; administraciniai, komerciniai paslaugų ir kt. procesai ar darbinė veikla, neturės neigiamos įtakos aplinkai. Gretimybėje nėra išdėstytų radiotechninių ir elektromagnetinių objektų, ir jų sanitarinių apsaugos zonų.

Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

9. Želdinių tvarkymo reglamentas

Nekeičiama Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtinto sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliojo plano (TPDR Nr. T00054336), pakoreguoto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-11-24 įsakymu Nr. A30-4455/22 želdynų tvarkymo reglamentas.

10. Paveldosauginė dalis

Planuojamos teritorijos paminklosauginė, istorinė ir urbanistinė charakteristika išnagrinėta, /aut. NKVA ekspertė I. Kliobavičiūtė/ir archeologinės situacijos (dr. L. Girlevičius) išnagrinėta Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliojame plane /TPDR Reg. Nr. T00054336/. Sklypas patenka į saugomų vietovių teritorijas - **Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 vizualinės apsaugos zona ir Vilniaus senjo miesto su priemiesčiais u. k. 25504 teritoriją.**

Planuojamas užstatymo zonos ir ribų koregavimas neturės įtakos saugomų kultūros paveldo vietovių vertingosioms savybėms, nes koreguojamos statybos zonos apima esamus pastatus ir iš esmės nekeičia urbanistinės struktūros.

PV. V. Cromley

Eta	Iniciatorius: UAB „JUOZAPAVIČIAUS 6“	AKJ-2026/03-01	Lapas	Lapų
DP			1	7