



UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius
Tel./faks. 261 11 15
el. paštas: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113

INICIATORIUS: UAB „J13“, į. k. 305663041
Ozo g. 12A-1, 08200 Vilnius

TPD NR. K-VT-13-24-1401

KOMPLEKSAS: SMA 24-28

PAVADINIMAS: Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano
sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13
(kadastro Nr. 0101/0032:666)

ETAPAS: SPRENDINIAI

TPDR REG. NR. T00079710



TURINYS:**Bendroji dalis****Sprendiniai**

1. Teritorijos naudojimo reglamentai
2. Susisiekimo sprendiniai
3. Inžinerinės infrastruktūra
4. Nekilnojamasis kultūros paveldas
5. Aplinkos apsauga
6. Sveikatos apsauga
7. Gaisrinės saugos reikalavimai
8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Brėžiniai

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500

Priedai

- 01- „Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (kadastro Nr. 0101/0032:666)“ sprendinių poveikis UNESCO pasaulio paveldo vertybės (identifikavimo Nr. 541BIS), Vilniaus senamiesčio išskirtinei visuotinei vertei
- 02- Urbanistinė analizė – planuojamo užstatymo poveikio paveldosauginis vertinimas: Vilniaus Senamiesčio u. k. 16073 teritorijai ir jos apsaugos zonos apžvalgos taškų
- 03- Teisinė nuomonė dėl gamtinio karkaso nuostatų taikymo (aut. „AKJ Consultus“)
- 04- Urbanistinio ir gamtinio konteksto analizė
- 05- Užstatymo morfotipų analizė
- 06- Urbanistinė teritorijos vizija – architektūrinio konkurso idėja (aut. „Aketuri architektai“, 2025 m.)
- 07- Virtualios panoramos iš Vilniaus apžvalgos taškų (rengėjas UAB „ID Vilnius“)
- 08- Triukšmo ir oro taršos vertinimas (rengėjas „Ekostruktūra“)
- 09- Želdinių inventORIZacija (rengėja kraštovaizdžio arch. J. S.)
- 10- Pažyma apie archeologinius tyrimus (rengėjas UAB „Teisinga orbita“)
- 11- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-27 įsakymas Nr. 30-1713/25 „Dėl pritarimo sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (kadastro Nr. 0101/0032:666) koncepcijai“
- 12- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-06-20 raštas Nr. A679-161/25 „Dėl pritarimo detaliojo plano koncepcijai (TPD proceso Nr. K-VT-13-24-1401“
- 13- Topografinis planas (aut. A. Š. individuali įmonė)
- 14- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus 2024-12-12 raštas Nr. A651-112/24(2.3.3.8E-KPA) „Dėl pastato Žvejų g. 14, Vilniuje, kultūrinės vertės“
- 15- Planavimo iniciatoriaus patvirtinimas „Dėl pėsčiųjų tako servituto nustatymo žemės sklype A. Juozapavičiaus g. 13“
- 16- LITGRID, AB pritarimas (derinimas) dėl statybos apsaugos zonoje

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-24/ 28	AR-2	25

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija – 1,9727 ha ploto sklypas A. Juozapavičiaus g. 13 (kadastro Nr. 0101/0032:666) - teritorija tarp A. Juozapavičiaus, Rinktinės ir Žvejų gatvių, Šnipiškių seniūnijoje.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-12-16 įsakymas Nr. 30-3111/24 „Dėl leidimo koreguoti sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinius sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (kadastro Nr. 0101/0032:666) inicijavimo sutarties pagrindu“ ir planavimo darbų programa; 2024-12-18 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-134/24.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (+370 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „J13“, Ozo g. 12A-1, 08200 Vilnius, tel. (+370 5) 239 4816, el. p. info@realco.lt.

Planavimo uždaviniai: nustatyti žemės sklypui ir (ar) jo daliai prioritetinį daugiabučių gyvenamųjų pastatų (G2) naudojimo būdą ir kitą galimą visuomeninės paskirties teritorijų (V) naudojimo būdą ir (ar) komercinės paskirties objektų teritorijų (K) naudojimo būdą, esant poreikiui pertvarkyti žemės sklypą bei vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti kitus privalomuosius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus.

Papildomi planavimo uždaviniai: išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant apsauginių ir rekreacinių miškų, bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ir kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; detalizuoti savivaldybės ar savivaldybės dalies, jei jis parengtas, bendrajame plane numatytų (jeigu ne – numatyti) biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti skirtų sprendimų reikalavimus ir jų įgyvendinimo priemones; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sąlygos 2024-12-19 Nr. REG27757388/ Nr. A676-168 24(2.15.1.21E-TPS);
2. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2025-01-17 sąlygos Nr. REG28901912;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-01-06 sąlygos Nr. REG28259818;
4. Aplinkos apsaugos agentūros 2025-01-08 sąlygos Nr. REG28390916.
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-01-08 sąlygos Nr. REG28345313;
6. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-01-07 sąlygos Nr. REG28421591;
7. Lietuvos kariuomenės 2025-03-18 sąlygos Nr. REG31805805;
8. LITGRID, AB 2025-01-07 sąlygos Nr. REG28330221;
9. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-01-03 sąlygos Nr. REG28208678;
10. UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-01-06 sąlygos Nr. REG28289245;

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-24/ 28	AR-3	25

11. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2025-01-06 sąlygos Nr. REG28259329;
12. Telia Lietuva, AB, 2025-01-06 sąlygos Nr. REG28268176;
13. UAB „Grinda“ 2025-01-06 sąlygos Nr. REG28285585.

SPRENDINIAI

Sprendiniai parengti detalizuojant **TPD koncepcijos**, kuriai pritarė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2025-06-27 įsakymu Nr. 30-1713/25 ir vyriausioji architektė 2025-06-20 raštu Nr. A679-161/25, principinius sprendinius (žr. prieduose), vadovaujantis planavimo pagrindo dokumentuose planavimo darbų programoje nustatytais planavimo tikslais ir uždaviniais, bei įgyvendinant teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 19727 m². Sklypą sudaro reglamentine riba atskirtos sklypo dalys: Nr. 1.1, kurios plotas – 14543 m², Nr. 1.2, kurios plotas – 4979 m², ir Nr. 1.3, kurios plotas – 205 m². Sklypo dalį Nr. 1.1. sudaro skirtingo aukščio reglamentinės zonos: Nr. 1.1.A, kurios plotas – 1403 m², Nr. 1.1.B, kurios plotas – 2920 m² ir Nr. 1.1.C, kurios plotas – 10220 m².

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

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

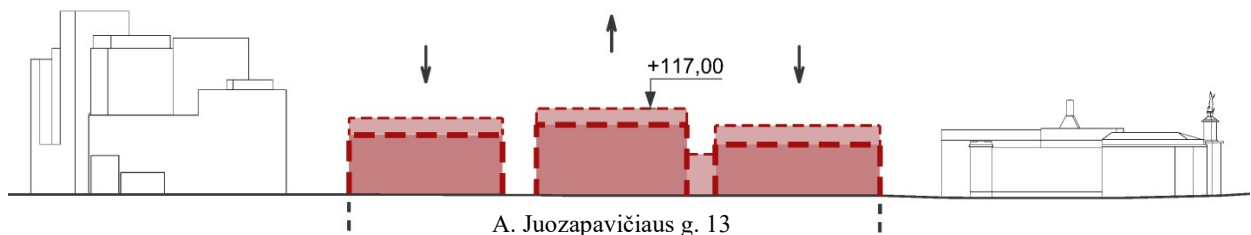
Žemės naudojimo būdai: sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 prioritetinis naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), kiti galimi: visuomeninės paskirties teritorijos (V) ir komercinės paskirties objektų teritorijos (K); sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.3 – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo reglamentai:

leidžiamasis pastatų aukštis:

- sklypo reglamentinėje dalyje Nr. 1.1 vyraujantis pastatų aukštis - ≤ 6 aukštai, ≤ 25 m. Iki didžiausio leistino (9 aukštai/ $\leq 31,50$ m) pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau 20 % pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype: reglamentinėje zonoje Nr. 1.1.A galimi tūriniai akcentai (dominantės) - ≤ 9 aukštai, $\leq 31,50$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 133,50$ m ir zonoje Nr. 1.1.B galimi tūriniai akcentai (dominantės) - ≤ 7 aukštai, ≤ 28 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. $\leq 130,00$ m. Sklypo reglamentinėje zonoje Nr. 1.1.C – ≤ 6 aukštai, ≤ 25 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 126,17$ m;

- reglamentinėje dalyje Nr. 1.2: ≤ 6 aukštai, $\leq 23,50$ m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 117,00$ m; **pastaba:** reglamentinėje dalyje Nr. 1.2. užstatymą projektuoti kintamo aukščio, užtikrinant Žvejų g. išklotinei tūrinį laiptavimą pagal schemeje pateikiamą principą (žr. 1 pav.).



1 pav. Žvejų gatvės išklotinės schema

- reglamentinėje dalyje Nr. 1.3: ≤ 2 aukštai + cokolis, ≤ 10 m nuo žemės paviršiaus, maks. absol. alt. $\leq 104,10$ m; nustatomi esami aukščio rodikliai pagal Nekilnojamojo turto registro ir kadastrinių matavimų bylos duomenis.

leidžiamasis užstatymo tankis - < 50 %.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-4	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

Užstatymo tankio rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse atitinkamai Nr. 1.1 - $< 50 \%$, Nr. 1.2 - $< 50 \%$ ir Nr. 1.3 - $\leq 35 \%$.

leidžiamasis užstatymo intensyvumas - $\leq 1,9$.

Užstatymo intensyvumo rodiklis žemės sklypui apskaičiuotas aritmetiškai pagal reglamentus sklypo dalyse atitinkamai Nr. 1.1 - $\leq 1,9$, Nr. 1.2 - $\leq 1,9$ ir Nr. 1.3 - $\leq 0,6$.

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

Planuojamo užstatymo tūrinei – erdvinei kompozicijai taikomi specialieji paveldosauginiai reikalavimai, siekiant tūrių diferenciacijos.

Statinių paskirtys: reglamentinėse sklypo dalyje Nr. 1.1 - gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; reglamentinėje dalyje Nr. 1.2 – gyvenamosios daugiabučių paskirties pastatai; negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai; negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, maitinimo paskirties pastatai; reglamentinėje dalyje Nr. 1.3 - negyvenamieji administracinės, prekybos, paslaugų, viešbučių, maitinimo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: $\geq 18 \%$ nuo žemės sklypo ploto; išsamiau žr. sk. 5. Aplinkos apsauga ir Teisinę nuomonę dėl gamtinio karkaso nuostatų taikymo (žr. prieduose)

Automobilių statymo reglamentas – požeminis, antžeminis.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus. Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Bendruoju planu pagrindinio centro funkcinėje zonoje CEN-15-2 didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (aukštais) neregamentuotas. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 6 p., rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize, planuojamos teritorijos sklypui Nr. 1 nustatomas didžiausias galimas pastatų aukštų skaičius iki 9 aukštų (1.1. A dalyje).

Statybos zonos ir ribos kai kuriais atvejais sutampa su sklypo ribomis; statybos linija neplanuojama. Numatoma požeminio užstatymo zona ir ribos. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais.

Inžinerinių statinių (susisiekimo komunikacijų, atraminių sienučių, atitvarų, aikštelių, pandusų, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų) galimybė numatoma visame sklype, konkreti vieta bus parinkta statinių projekto metu, atsižvelgiant į STR ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamiems sklypams nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiosios architektės patvirtintomis 2024-12-19 planavimo sąlygomis Nr.REG27757388/Nr. A676-168/24(2.15.1.21E-TPS),

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-5	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

detalioju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

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

Planuojama teritorija - žemės sklypas A. Juozapavičiaus g. 13 (kadastr. Nr. 0101/0032:666) – yra Šnipiškių priemiestyje. Teritorija šiaurėje tiesiogiai ribojasi su A. Juozapavičiaus, o pietuose – su Žvejų gatve, greta teritorijos rytuose stovi daugiabutis gyvenamasis namas - Vilniaus elektrinės darbuotojų namas (kodas 45778), nebaigtas statyti 7 aukštų pastatas Rinktinės g. 2, pietryčiuose - Šiluminės elektrinės statinių kompleksas (kodas 16706); vakaruose teritorija ribojasi su žemės sklypu, kuriame stovi garažų paskirties pastatai, pietvakariuose – valstybinė žemė ir nekilnojamojo kultūros paveldo objekto - Vilniaus senosios kapinės, vad. Šv. arkangelo Rapolo kapinėmis (kodas 12501) - teritorija. Esamos būklės vertinimo etape atlikta gretimose teritorijose vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė (žr. TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG29221925, 2025-01-23).

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolimesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir/arba želdynų sistemos vientisumą prieinamumą bei viešą naudojimą;

Planuojamas sklypas yra Bendrojo planu apibrėžtoje Pagrindinio centro zonoje CEN-15-2, detaliojo plano sprendiniais išlaikomas esamo želdynų kiekio balansas – fiksuojama priklausomųjų želdynų norma sklype - $\geq 18\%$, vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ 6 p., „Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma ne mažesnė kaip 10 procentų plotų norma. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokia žemės sklype užima daugiau kaip 10 procentų, bet yra mažesnis už Aprašo priede nurodytą plotų normą, šis želdynų plotas negali būti mažinamas“; žr. Teisinę nuomonę dėl gamtinio karkaso nuostatų taikymo prieduose.

Planuojamoje teritorijoje nėra suplanuotų arba esamų viešųjų želdynų; Bendrojo plano sprendiniais greta teritorijos Rinktinės ir Žvejų gatvėse fiksuotos struktūrinės žaliosios jungtys, bendro naudojimo želdynų nenumatyta; teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną 200 m spinduliu.

3) atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą, vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/ informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu <...>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir / arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu;

Želdinių inventorizacija ir vertinimas pateikiamas prieduose (rengėja kr. arch. J. S.). Planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje aplinkoje prie A. Juozapavičiaus ir Rinktinės gatvių inventorizuoti 236 želdiniai; vyrauja liepos, keli beržai, klevai, uosiai ir eglės; fiksuota 11 invazinės rūšies uosialapių klevų. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai; medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) nustatomos statinių projekto etapuose, priklausomai nuo projektų sprendinių ir želdinių būklės.

Užstatymo zonos planuojamos siekiant pertvarkyti visą teritoriją architektūrinės ir kraštovaizdžio kokybės prasme, išlaikyti gamtinio karkaso struktūrinius elementus (susiformavusį apželdintą šlaitą tarp sklypo terasų) ir regeneruoti laikantis į tvarumą orientuotos apželdinimo krypties: statybos projekte papildomai įvertinant galimybes išsaugoti vertingus pavienius medžius ir grupes, papildomai kurti naujas, pridėtinės vertės turinčias, želdinių kompozicijas ir kiemų erdves.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-6	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

4) įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis – esamos ir planuojamos eismo jungtys susietos su A. Juozapavičiaus, Rinktinės ir Žvejų gatvėmis. Teritoriją ribojančiose gatvėse nutiesti pėsčiųjų ir dviračių takai.

Detaliojo plano reglamentai nustatyti atsižvelgiant į architektūrinio konkurso nugalėtojų („A4 Architektai“) „FLUMEN“ viziją (2025 m; žr. priedą 06). Urbanistinė teritorijos vizija – architektūrinio konkurso idėja skirta užstatymo erdvinei tūrinei kompozicijai vizualizuoti, o planavimo reglamentai nustatyti įvertinus planavimo sąlygose nustatytų reikalavimų visumą ir poveikio vertinimą panoramose.

Planuojamos teritorijos dalyje Nr. 1.1 numatoma pėsčiųjų jungtis, kurios parametrai ir architektūrinė išraiška nustatomi statybos projekto (PP/ TDP) rengimo etape: projektuojant statinius bus užtikrinta galimybė visuomenei netrukdomai judėti taku, nustatant kelio servitutą. Servitutas nustatomas dvišaliu notariniu sandoriu (žr. Iniciatoriaus patvirtinimą prieduose).

Pėsčiųjų ryšys tarp A. Juozapavičiaus ir Žvejų g. perkeliamas į rytinę sklypo dalį, jungiant praėjimą su atkuriamą Piromonto g. trasa; užtikrinant galimybę visuomenei netrukdomai judėti taku. Servitutas nustatomas dvišaliu notariniu sandoriu, formuojant praėjimą per tarpuvartę arba patalpą (įrengiant laiptus, ir/ar liftą, keltuvą, pandusą) sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje.

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai detaliau aprašyti 2-ame aiškinamojo rašto skyriuje; susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra detalizuojama projektinių pasiūlymų ir techninio darbo projekto stadijose, gavus prisijungimo sąlygas.

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

Detaliojo plano koncepcijos rengimo stadijoje (patvirtinta VMS administracijos direktoriaus 2025-06-27 įsakymu Nr. 30-1713/25, Vyriausioji architektė pritarė 2025-06-20 raštu Nr. A679-161/25) atlikta užstatymo morfotipų analizė. Nagrinėjamos teritorijos užstatymo schema iliustruoja, kad aplinkinėje teritorijoje vyrauja kompleksų teritorijos ir nėra susiformavusio vieningo užstatymo morfologinio tipo. Perimetrinis (atviras, punktyrinis) užstatymas formuoja gatvių išsklotinių dalis, bet kiemuose vyrauja atviros erdvės.

Pagal DP koncepciją planuojamoje teritorijoje nustatomi pagrindinio centro zonos būdingi užstatymo tipai:

- *per* – perimetrinis užstatymas, apimantis BP numatytus *pr_u* - perimetrinis reguliarus (uždaro tipo kvartalai) ir *pr_a* – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai): savo išorės perimetru pilnai (*pr_u*)/ dalinai (*pr_a*) uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išsklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

- *lp* – laisvo planavimo užstatymas kvartalo viduje, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statybos zonos ir ribos daugeliu atvejų sutampa su sklypo ribomis; statybos linija neplanuojama.

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

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti atsižvelgiant į architektūrinio konkurso nugalėtojų („A4 Architektai“, 2025 m) viziją „FLUMEN“, remiantis urbanistinio ir gamtinio konteksto analize ir patvirtintos detaliojo plano koncepcijos pagrindu (žr. prieduose), užtikrina susiformavusius kompozicinius ryšius su gretimais kvartalais, patrauklius gyvenamuosius tūrius, fasadus į viešąsias gatvių erdves bei gyvybingą kvartalo perimetrą. Urbanistinė teritorijos vizija – architektūrinio konkurso idėja (žr. priedą 06) skirta užstatymo erdvinei tūrinei kompozicijai vizualizuoti, o planavimo reglamentai nustatyti įvertinus planavimo sąlygose nustatytų reikalavimų visumą ir poveikio vertinimą panoramose.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-24/ 28	AR-7	25

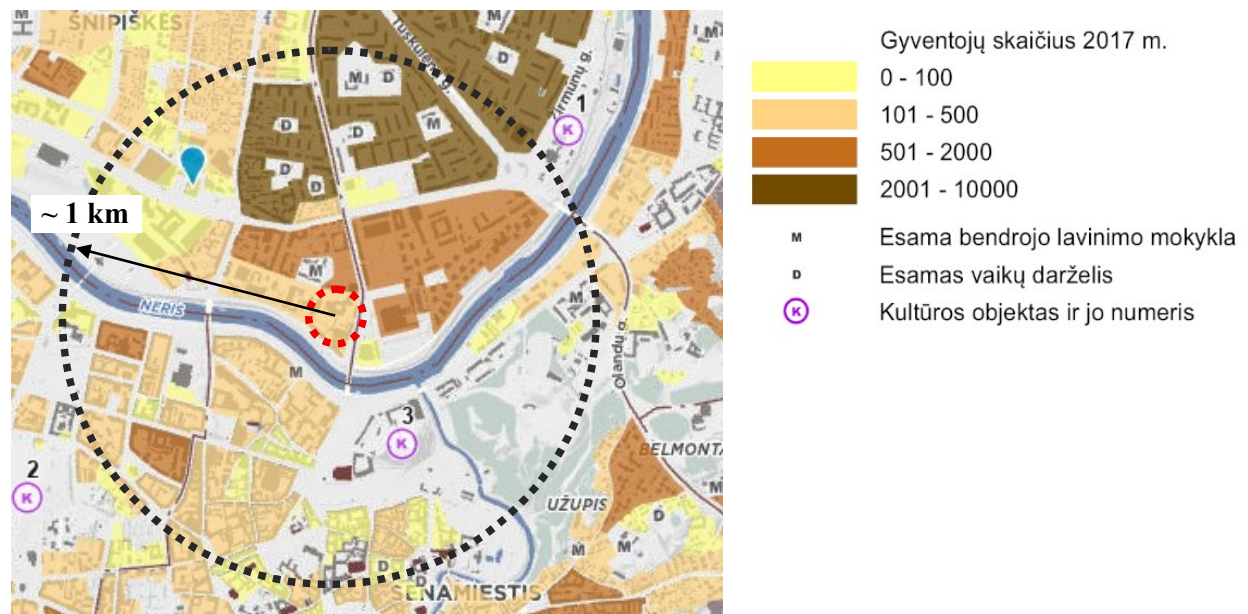
Siekiant įgyvendinanti architektūrinę viziją, detaliojo plano sprendiniais planuojamo sklypo reglamentinėse dalyse Nr. 1.1 ir Nr. 1.2 numatomas esamų pastatų griovimas, grafiškai pažymėtas Pagrindiniame brėžinyje.

Rengiant statinių statybos projektus, rekomenduojama vadovautis UNESCO Pasaulio paveldo vertybės Vilniaus senamiesčio išskirtinei visuotinei vertei (IVV) vertinimo architektūrinėmis rekomendacijomis, pateikiamomis Priede 01.

7) siekti teritorijos naudojimo daigafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla

Sprendiniais nustatomi leistini žemės naudojimo būdai ir leistinos pastatų paskirtys užtikrina teritorijos daigafunkciškumą, pagrindinio miesto centro (didelio užstatymo intensyvumo) teritorijoje derinamos gyvenamoji, komercinė ir visuomeninė funkcijos; atitinkamai detaliojo plano koregavimo grafiniai sprendiniai detalizuoti Pagrindiniame brėžinyje. Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 20.1 p., kitoms paskirties grupėms nei tos, kuriai priskirtas pastatas, priskirtų patalpų plotas gali sudaryti iki 1/5 pastato bendro ploto - rengiant statybos projektą (PP/ TDP) daigabučių gyvenamųjų pastatų pirmuose aukštuose bus numatytos įvairių (komercinių, administracinių, visuomeninių) paskirčių patalpos.

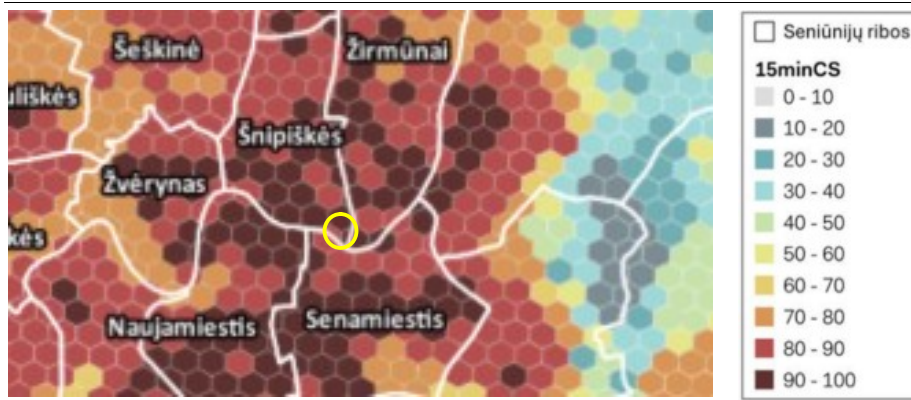
Planuojama teritorija patenka į Bendrajame plane fiksuotos socialinės (mokyklų, darželių) infrastruktūros ir kultūros objektų pasiekiamumo zoną (žr. 1 pav.). Detaliojo plano sprendiniai atitinka „15 minučių miesto“ koncepciją: teritorija yra pagrindinio centro zonoje, kurioje ~ 1 km spinduliu išsidėsčiusios darbo, švietimo, sveikatos ir laisvalaikio vietos, pasiekiamos Vilniaus senamiesčio viešosios erdvės, Kalnų parkas.



1 pav. BP interaktyvaus žemėlapiio fragmentas – socialinė ir kultūros infrastruktūra (šaltinis - <https://maps.vilnius.lt/lt/map/bendrasis-planas>)

Remiantis Paslaugų prieinamumo žemėlapiu (žr. 2 pav.) ir atliktų Paslaugų prieinamumo indekso skaičiavimų duomenimis (aut. Vilniaus vyriausiojo architekto biuras, Walk21, Transform Transport ir SĮ JUDU), *centriniai Vilniaus rajonai – Senamiestis, Naujamiestis, Žvėrynas, Šnipiškės ir Žirmūnai – pasižymi aukščiausiu paslaugų prieinamumo lygiu. Šios vietos jau dabar atitinka 15 minučių miesto principus – jose patogų gyventi, dirbti ir ilsėtis be būtinybės kasdien sėsti į automobilį*“ (išsamiau žr. <https://vilnius.lt/naujienuose/15-minuciu-miestas-kuriuose-vilniaus-rajonuose-paslaugos-prieinamos-lengviausiai>).

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-8	Lapų 25
DP	Sprendiniai			



2 pav. Paslaugų prieinamumo žemėlapis fragmentas

Atsižvelgiant į buv. Vilniaus miesto vyriausiojo architekto M. P. straipsnyje pateikiamus duomenis (žr. 3 pav.), planuojamoje teritorijoje gyventojų tankumas 2022 metais siekė 51-75 gyv./ha; „tam, kad funkcionuotų 15 min miestas (toks miestas, kuriame visos paslaugos pasiekiamos 15 min atstumu), būtinas bent 50 gyv./ha tankis. Tada pradeda formuotis tokiame skaičiui žmonių aptarnauti būtinas paslaugų tinklas. <...> Mažėjantis gyventojų tankis – tai mažėjantis paslaugų, be kitų – ir socialinių, poreikis, ištuštėjusios gatvės, užsidarančios kavinės ir parduotuvės. <...> Norint išlaikyti gyventojus rajone, reikėtų... daugiau būsto“ (visą straipsnį žr. <https://sa.lt/kam-reikalingas-miestu-tankinimas-vilniaus-atvejis-2/>).

Įvertinus Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) aktualios redakcijos (patvirtintos LR aplinkos ministro 2025-11-03 įsakymu Nr. D1-170), kurios įsigalios 2026-05-01, 13.3 punktu rekomenduojama „esamose didelio užstatymo intensyvumo daugiavilniuose teritorijose išlaikyti gyventojų tankį 100–250 gyv./ha“. Detaliuoju planu numatoma gyvenamoji (daugiabučių pastatų) paskirtis būtina, siekiant įgyvendinti Normų rekomendaciją bei išlaikyti teritorijos gyvybingumą.



3 pav. Gyventojų tankumas 2022 m.

Urbanistinio ir gamtinio konteksto analizėje (žr. prieduose) pažymėti planuojamos vizijos tikslai: „Gyvybinga miesto dalis“ – kuriama modernaus miesto centro dalis, jungianti gyvenamąsias, komercines ir kultūrines erdves, skatinant socialinę įvairovę ir gyventojų sąveiką“. Užtikrinamas 15 min. miesto principas - mokymo, gydymo, paslaugų, prekybos įstaigų ir bendro naudojimo želdynų bei viešųjų rekreacinių objektų Neries krantinėje ir upėje pasiekiamumas.

Neplanuojama gamybinė ir/ ar sandėliavimo veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, teritorijoje esamos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės bus perstatytos į požemines automobilių saugyklas.

8) – 12) punktų reikalavimai

Planuojamos teritorijos susisiekimo infrastruktūros sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto 2-ame skyriuje. Planavimo sprendiniais nekeičiami esami susisiekimo organizavimo principai, susiję su A. Juozapavičiaus, Rinktinės ir Žvejų gatvėmis. Įvažiavimai/ išvažiavimai – esami, patvirtinti galiojančiu detaliuoju planu T00088688, ir planuojami pagal architektūrinio konkurso viziją, išlaikant norminius atstumus nuo sankryžų; tikslinami statybos projektų stadijoje. Papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos, bet jų poreikis bus tikslinamas statybos projektų metu, gavus prisijungimo prie susisiekimo infrastruktūros sąlygas.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliuojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai		AR-9	25

Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros sprendiniai aprašyti aiškinamojo rašto 3 skyriuje.

13) vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Vadovaujantis Planavimo darbų programos p. 13., atlikti detaliojo plano sprendiniams turintys įtakos tyrimai ir analizės, pateikiamos aiškinamojo rašto prieduose:

- Triukšmo ir oro taršos vertinimas (rengėjas „Ekostruktūra“);
- Želdinių inventorizacija (rengėja kraštovaizdžio arch. J. S.);
- Pažyma apie archeologinius tyrimus (rengėjas UAB „Teisinga orbita“).

Planuojamo užstatymo tūriai pagal architektūrinio konkurso nugalėtojų viziją įkelti į virtualų 3D Vilniaus miesto modelį (<https://3d.vilnius.lt/>); pateikiamos virtualios panoramos iš aktualių apžvalgos taškų.

14) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai, užstatymo reglamentai nustatyti išlaikant normatyvinius atstumus iki sklypo ribų. Pagrindiniame brėžinyje įrašyta pastaba dėl privalomų atsitraukimų nuo sklypo ribų pagal statybos techninių reglamentų STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004 ir STR 1.05.01:2017 reikalavimus, nepažeidžiant teisėtų kaimyninių sklypų vystymo galimybių.

15) detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, neprieštaruja aukštesnio lygmens specialiojo ir bendrojo teritorijų planavimo dokumentams.

16) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;

Planavimo dokumento viešumas užtikrinamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais.

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

Planuojamas papildomas alternatyvių energijos šaltinių panaudojimas, numatant pažangias inžinerines technologijas; sklype, požeminėse automobilių saugyklose numatoma įrengti elektromobilių ir elektrinių dviračių pakrovimo vietas (sprendiniai tikslinami/ detalizuojami statinių projekto stadijoje).

2. SUSISIEKIMO SPRENDINIAI

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

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis ir kompozicinis ryšys su gretimomis teritorijomis, esamomis ir planuojamomis transportinėmis jungtimis, susietomis su pagalbinėmis **D kategorijos** gatvėmis: pietuose - su **Žvejų g.**, šiaurėje - su **A. Juozapavičiaus g.**, kurių pagrindinė funkcija - *srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.*

Detaliojo plano koregavimu nekeičiama galiojančiu detaliojo planu reg. Nr. T00088688 reglamentuota susisiekimo jungtis teritorijos rytuose – su **C kategorijos Rinktinės gatve - miesto plano funkcine ir kompozicine ašimi, pagrindine keleivių viešojo susisiekimo linija, užtikrinančia miesto vidaus transporto ryšius.**

Įvažiavimo, išvažiavimo vietos į/ iš D kategorijos gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų. Vienas šalia kito esantys įvažiavimai, išvažiavimai turi būti atskiriami

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-10	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esamos nenaudojamos įvažos į sklypą turi būti panaikintos.

Planuojamos teritorijos dalyje Nr. 1.1 numatoma pėsčiųjų jungtis, kurios parametrai ir architektūrinė išraiška nustatomi statybos projekto (PP/ TDP) rengimo etape: projektuojant statinius bus užtikrinta galimybė visuomenei netrukdomai judėti taku, nustatant kelio servitutą. Servitutas nustatomas dvišaliu notarinio sandoriu (žr. Iniciatoriaus patvirtinimą prieduose).

Pėsčiųjų ryšys tarp A. Juozapavičiaus ir Žvejų g. perkeliamas į rytinę sklypo dalį, jungiant praėjimą su atkuriamą Piromonto g. trasa; užtikrinant galimybę visuomenei netrukdomai judėti taku. Servitutas nustatomas dvišaliu notarinio sandoriu, formuojant praėjimą per tarpuvartę arba patalpą (įrengiant laiptus, ir/ar liftą, keltuvą, pandusą) sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje.

Automobilių parkavimas numatomas požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, taip pat numatant galimybę įrengti antžemines laikino sustojimo vietas. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių/ vietų, įvažiavimų/ išvažiavimų į požemines automobilių stovėjimo aikšteles iki aplinkinių esamų ir projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“ 123 p., vaikų žaidimo aikštelių, vadovaujantis HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III sk. reikalavimais.

Detaliojo plano susisieikimo dalies sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės nenustatomos.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - sklype ir jį ribojančiose A. Juozapavičiaus, Rinktinės, Žvejų gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių, gatvių apšvietimo ir elektros kabeliai, dujų, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, paviršinių nuotekų surinkimo tinklai ir šilumos perdavimo tinklai. Planuojamos teritorijos centrinėje ir rytinėje dalyse yra transformatorių pastotės Nr. TR-250 ir Nr. MT-2451.

Planuojamos teritorijos pietinėje ir rytinėje dalyse nutiesti magistraliniai šilumos ir karšto vandens tiekimo įvadai, šiaurės vakaruose – magistralinis d500 mm paviršinių nuotekų tinklas; teritoriją rytuose ir šiaurės rytuose kerta kabelinės 110 kV įtampos elektros linijos; magistralinių tinklų apsaugos zonos pažymėtos 4 pav.



4 pav. Magistralinių tinklų apsaugos zonų schema

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros grafinė dalis nerengiama. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos statinių projektų (PP/ TDP) etapuose, konkretizavus naujo užstatymo energetinius poreikius, sprendžiama dėl naujų inžinerinių tinklų statybos, esamų tinklų rekonstravimo ar, esant poreikiui, iškėlimo. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-11	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, detalusis planas parengtas įvertinus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių teritorijų planavimo sąlygų reikalavimus.

- Įvertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-01-03 sąlygų Nr. REG28208678 reikalavimus, planuojamai teritorijai dėl esamų inžinerinių tinklų galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektros ir dujų tinklų. Planuojamos teritorijos centrinėje ir rytinėje dalyse yra esama transformatorių pastotės Nr. TR-250 ir Nr. MT-2451; rytuose ir šiaurės rytuose teritoriją kerta kabelinės 110 kV įtampos elektros linijos.

Planuojamoje teritorijoje esamiems inžineriniams tinklams galioja apsaugos zonos ir jose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintos „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ ir 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-228 pavirtintos „Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklės“; nuo esamų veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai. Statinių projektų (PP/ TDP) studijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo, esamų transformatorių pastotčių Nr. TR-250 ir Nr. MT-2451 rekonstrukcijos/ integravimo į planuojamą užstatymą ar naujos projektavimo poreikio, naujų tinklų projektavimo ar numatomi statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo, todėl detaliojo plano sprendinių brėžiniuose nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos 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.

- Įvertinus LITGRID 2025-01-07 sąlygas Nr. REG28330221 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ dėl planuojamą teritoriją rytuose ir šiaurės rytuose kertančios aukštos įtampos (110 kV) kabelinės linijos. Požeminio kabelio linijos apsaugos zona - po 2 m į abi puses nuo šios linijos; zona grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje. Veikla apsaugos zonoje apibrėžta LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 str. 1 d.: *draudžiama 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje; 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles; 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonoje; 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu; 5) gadinti, užverti ar užversti keliuos, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų; 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus; 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje; 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastotčių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių; 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte; 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.*

Sklypo ŠR statybos zonos dalyje, patenkančioje į aukštos įtampos elektros kabelio apsaugos zoną, leidžiama tik pagal STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ 6.7. p., 6.8. p. fasado elementų -

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-12	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

balkonų, lodžių ir architektūros detalių, stogelių, markizių - statyba ≥ 3 m aukštyje nuo žemės paviršiaus. 2026-07-13 gautas LITGRID, AB pritarimas (derinimas) planuojamai statybai aukštos įtampos elektros kabelio apaugos zonoje; žr. suderintą Pagrindinį brėžinį prieduose.

Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, aukštos įtampos požeminio kabelio linijos apsaugos zonoje draudžiama statyti, rekonstruoti, griauti statinius, įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes, dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais, keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį).

Apsaugos zonoje privaloma vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, LR energetikos ministro 2011-12-20 įsakymu Nr. 1-309 patvirtintomis Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėmis ir 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintomis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis (ir aktualiomis jų redakcijomis). Projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto etape turi būti gautos AB „Litgrid“ techninės sąlygos.

- Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-01-06 sąlygomis Nr. REG28289245 ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai galioja III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Žvejų g. arba nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų A. Juozapavičiaus g.; nuotekų nuleidimas galimas į esamus d1100 mm nuotekų tinklus Žvejų gatvėje arba į esamus d200/ d300 mm nuotekų tinklus A. Juozapavičiaus g.

Lauko gaisrų gesinimo sprendiniai nustatomi projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto etape: nustatomas lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens, hidrantų ir (ar) rezervuarų kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai.

Projektinių pasiūlymų/ techninio darbo projekto etape konkretizuojant sprendinius – pastatų išdėstymą ir parametrus, tikslinant energetinius poreikius, - bus gautos prisijungimo sąlygos naujų tinklų projektavimui, esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškelimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Detalusis planas teikiamas derinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2025-01-06 sąlygomis Nr. REG28285585, planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų ir įvadų. Šiaurės vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje nutiestas magistralinis d500 mm paviršinių nuotekų tinklas (žr. 2 pav.).

Projektuojant paviršinių nuotekų sutvarkymo sistemą būtina vadovautis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Jeigu dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą, paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamame sklype esantį d 300/500 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-13	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

Statinių projekto etape, konkretizavus inžinerinius poreikius bei gavus prisijungimo sąlygas, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų bei naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2025-01-06 sąlygomis Nr. REG28268176, planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Detaliuoju planu nėra keičiamos esamos žemės sklypo A. Juozapavičiaus g. 13 ribos, sklypas nėra dalinamas ar apjungiamas su kitais.

Statinių projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“. Statinių projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Miesto gijos“ (iki 2025-07-31 buv. UAB „Vilniaus šilumos tinklai“) 2025-01-06 planavimo sąlygomis Nr. REG28259329, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų šilumos tinklų ir įvadų (žr. 2 pav.); žemės sklypo pietinėje ir rytinėje dalyse nutiesti magistraliniai šilumos ir karšto vandens tiekimui tinklai.

Detaliuoju planu planuojamą užstatymą siūloma prijungti prie centralizuotos karšto vandens ir šilumos tiekimo sistemos arba naudoti alternatyvius ir atsinaujinančių energijos išteklių šaltinius. Pagal gautas teritorijų planavimo sąlygas, naują užstatymą galima prijungti prie nekanalinių šilumos tiekimo d 139,7 mm tinklų tarp ŠK91300/1-01 ir pastato A. Juozapavičiaus g. 13.

Statinių projekto metu bus konkretizuoti užstatymo parametrai, pastatų vietos ir energetiniai poreikiai, kietųjų dangų ir gerbūvio įrengimo sprendiniai, pasirinktas šilumos tiekimo būdas ir atitinkamai kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl techninių prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo ar pereinamojo kanalo (kolektoriaus) įrengimo, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinį konkretizuojant ir derinant su AB „Miesto gijos“.

4. NEKILNOJAMASIS KULTŪROS PAVELDAS

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie KM Vilniaus teritorinio skyriaus 2025-01-17 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28901912 sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

4.1. Vadovaujantis LR Kultūros vertybių registro duomenimis, žemės sklypas patenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo vietoves: **Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 25504) teritoriją, Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį**. Planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais įgyvendinami saugomų vietovių vertingąsias savybes respektuojantys teisės aktų reikalavimai.

Vilniaus senjojo miesto su priemiesčiais archeologinė vietovė, unikalus objekto kodas 25504.
NKV statusas - valstybės saugomas; objekto reikšmingumo lygmuo - nacionalinis; vertybė pagal

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-14	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

sandarą - vietovė; amžius - XIV–XVIII a. Vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Mitologinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingosios dalys ir elementai) patikslintos KPD Nekilnojamosios kultūros paveldo vertinimo tarybos 2020-06-29 aktu Nr. KPD-VL-1301/3; registravimo Registre data - 2020-06-30; Aktas_KPD-VL-13013:

7.2.1.6. *vietovei reikšmingo buvusio užstatymo (statinių grupių, kompleksų, ansamblių ir pan.) ar atskirų jo dalių (atskirų statinių) vietos - kultūrinis sluoksnis (Vilniaus senjojo 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 ištirta įvairių XX a. antros pusės ir XXI a. pradžios archeologinių tyrinėjimų metu; -; 2018 m.);*

7.2.1.7. *gamtiniai elementai - reljefas (Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės reljefas yra ir Vilniaus senamiesčio-1673, UIP, UR 1.*

Sprendiniai parengti nekeičiant esamo reljefo (sklypas išsidėstęs dviejose terasose), atsižvelgiant į taikomųjų archeologinių tyrimų išvadas (UAB „Teisinga orbita“, 2025 m.), teritorijoje saugomas kultūrinis sluoksnis, netyrinėtose vietose **privalomi archeologiniai tyrimai prieš žemės kasimo ir esamų pastatų griovimo darbus** (archeologiniai žvalgymai).

4.2. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (žin. 1995, Nr. 3-37; žin. 2004, Nr. 153-5571) 11 str. 4 d. 2 p., **vizualinės apsaugos pozonis – 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. Detaliojo plano sprendiniais, vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimais, sklypo pietrytinėje dalyje esančiam **Kuro transportavimo statiniui (kodas 33016)**, planuojama atskira reglamentinė zona Nr. 1.3, nustatomi esami užstatymo rodikliai pagal NTR ir kadastrinių matavimų bylos duomenis.

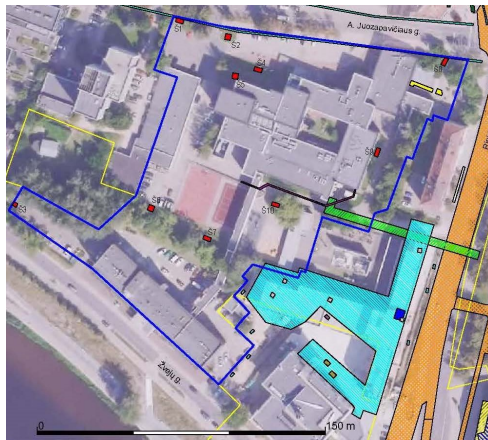
Detaliojo plano sprendiniais statybos zonos atitrauktos nuo planuojamoje teritorijoje ir greta esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Urbanistinio ir gamtinio konteksto analizė ir virtualių panoramų vaizdai (žr. prieduose) iliustruoja, kad detaliojo plano sprendiniais neužstojami aplinkoje esantys kultūros paveldo objektai ir kompleksai, panoramose išlaikomas daugiaplaniškumas ir saugomo miestovaizdžio objektų apžvelgiamumas.

4.3. Vadovaujantis PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“, rengiant detalų planą planuojamoje teritorijoje **atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai** (UAB „Teisinga orbita“), tyrimų ataskaita patvirtinta Kultūros paveldo departamento prie KM Vilniaus teritoriniame skyriuje 2025-05-15 raštu Nr. (12.30-V E) 2V-969; žr. prieduose. Žvalgomųjų archeologinių **tyrimų išvados:** „<...> žvalgomieji archeologiniai tyrimai atlikti 80 m² plote. Tirtas nuo 70 cm iki daugiau nei 3 m storio kultūrinis sluoksnis, datuojamas XVII–XX a. Iš tirtų dešimties šurfių archeologinis ar menamai archeologinis, XVII–XVIII a. datuojamas, sluoksnis surastas tik keturiuose – 1–3, 8. Tie šurfai tirti atokiau nuo sovietmečių statytų pastatų. Šių pastatų, kitų statinių, sklypo pietinėje dalyje esančio šlaito viršutinėje dalyje tirtuosiuose šurfluose (4–7, 9, 10) kultūrinis sluoksnis suardytas pastatų statybos, reljefo performavimo darbų metu. Perkastuose grunto sluoksniuose aptikta ir žmonių kaulų iš suardytų kapų, kitų galimai vertingų radinių. Aptikta radinių kolekcija bus perduota Lietuvos nacionaliniam muziejui, kaulai – ištirti Vilniaus universiteto antropologams.

Archeologo pateiktos paveldosauginės rekomendacijos: „sklype numatytų griovimo, kasimo darbų metu būtina atlikti archeologinius tyrimus. Numatytų griauti pastatų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 vietoje ir bent 3–5 m atstumu nuo jų fasadų pakankamas archeologinių tyrimų pobūdis – archeologiniai žvalgymai kasimo, griovimo darbų metu. Sklypo pietinėje dalyje esančio šlaito vietoje taip pat rekomenduojami archeologiniai žvalgymai kasimo darbų metu. Likusiose šio didelio sklypo dalyse taip pat tikslinga atlikti archeologinius žvalgymus, kuriais būtų nustatyta, kuriose konkrečiose vietose yra

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-15	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

susiformavusio, išlikusio archeologinio sluoksnio, struktūrą”. Archeologinių tyrimų pažyma su fotofiksacijomis pateikta prieduose.



5 pav. Archeologinių tyrimų šurftų vietos ir metalinių ir keramikinių radinių fotofiksacijos

Pietvakariuose planuojama teritorija ribojasi su **Vilniaus senųjų kapinių, vad. Šv. Arkangelo Rapolo kapinių** vertybės teritorija (u. k. 12501). NKV objekto vertingosios savybės patikslintos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2025-04-28 aktu Nr. KPD-KP-3425; registravimo Registre data - 2025-05-13; [Aktas KPD-KP-3425.pdf](#)

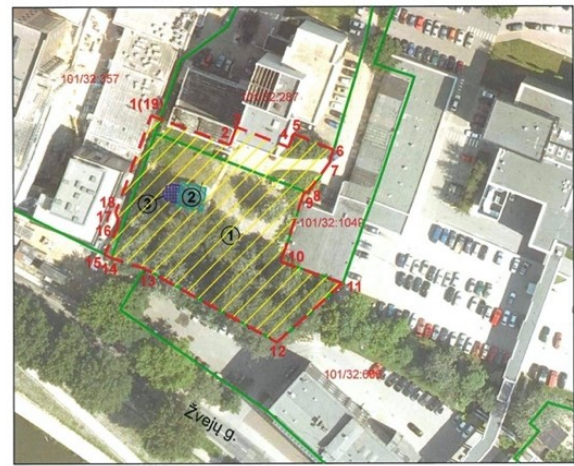
VILNIAUS SENOSIOS KAPINĖS, VAD. ŠV. ARKANGELO RAPOLO KAPINĖMIS (U.K. 12501, L146)
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS BEI APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANAS. LAPAS 1
A. Juozapavičiaus g. 11A, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.



M 1 : 10 000 (viename cm - 100 m)

Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
- Geodeziškai matuoti sklypų ribos
- Vertingų savybių pėmių turintys objektai
- Teritorijoje esantys kiti objektai



1 : 1000 (viename cm - 10 m)

- Nekilnojamoji kultūros vertybė:**
1. Vilniaus senosios kapinės, vad. Šv. arkangelo Rapolo kapinėmis (u.k. 12501, L146)
Teritorijoje esantys, vertingųjų savybių požymių turintys objektai:
2. Kapinių koplyčia
Teritorijoje esantys kiti objektai:
3. Priestatas

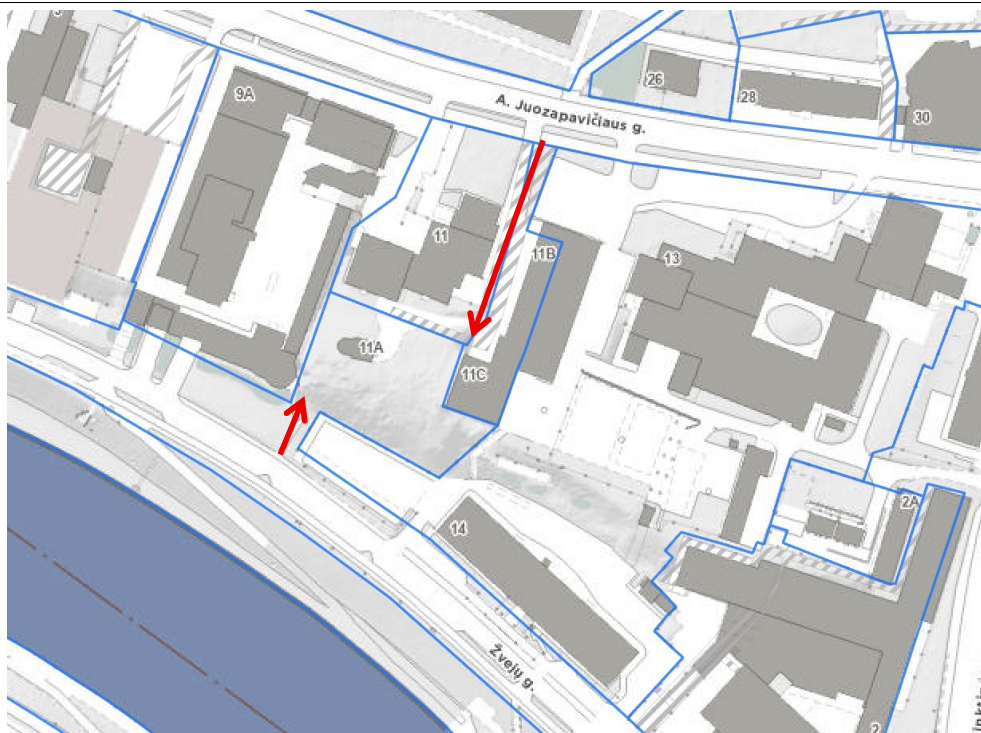
6 pav. TRP teritorija; <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Vilniaus senųjų kapinių, vad. Šv. Arkangelo Rapolo kapinių (statusas – valstybės saugomas), sklypas neįregistruotas; NKV objekto, u. k. 12501, teritorijos ir koplyčios, adresu A. Juozapavičiaus g. 11 A, apžvelgiamumas ir pasiekiamumas užtikrinamas: 1) pietuose valstybinėje žemėje esamais pėsčiųjų laiptais iš Žvejų gatvės ir 2) šiaurėje - pėsčiųjų ir motorizuoto eismo kelio servitutu per gretimuosius sklypus A. Juozapavičiaus g. 11 ir 11B (žr. 7 pav.).

Detaliojo plano koregavimu neplanuojami sprendiniai, galintys turėti neigiamos įtakos saugomai istorinių kapinių, u. k. 12501, teritorijai; esamas šlaitas suformuotas XX a. antroje pusėje, pertvarkant krantinės reljefą ir įgyvendinant administracinių pastatų projektus; dabar greta esantis ir į kapinių teritoriją patenkantis šlaitas gausiai apaugęs medžiais.

Pagrindiniame brėžinyje pateikiama pastaba Nr. 1 dėl privalomų archeologinių tyrimų esamų pastatų griovimo ir žemės kasimo darbų metu.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-16	Lapų 25
DP	Sprendiniai			



7 pav. <https://maps.vilnius.lt/lt/map/teritoriju-planavimas> esami kelio servitutai

4.4. Planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 1 skirsnio nuostatos. Vilniaus senamiestis yra paskelbtas saugomu viešajam pažinimui ir naudojimui, o Vilniaus senjo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė – moksliniam pažinimui; vadovaujantis 60 str. 3 d. 2 punkto papunkčiu: a) viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose **draudžiama statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamąsias kultūros vertybės arba trukdytų jas apžvelgti.**

Detaliojo plano reglamentai nustatyti atsižvelgiant į Urbanistinio ir gamtinio konteksto analizės išvadas ir Urbanistinę teritorijos viziją (žr. prieduose) – architektūrinio konkurso idėją (aut. „Aketuri architektai“, 2025 m.), remiantis istorinių planų fiksacija, teritorijos užstatymo raidos analize. Sprendiniuose užtikrinamas atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentų reglamentams ir aplinkos masteliui. Teritorijos užstatymas skaidomas į tris kvartalus, formuojamos vidinių kiemų erdvės ir išorinio perimetro tūriai, artimi istoriniam krantinės užstatymui.

4.5. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo **U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu** (patvirtintu Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167). Sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus senamiesčio, u. o. k. 16073, vizualinės apsaugos zonoje taikomiems pastatų aukščių apribojimams, užstatymas neužstoja senamiestį supančių kalvų ir nedarys neigiamo poveikio esantiems pavieniams ir kompleksiniams NKV objektams (atskirti kompoziciniais elementais); skirtingo aukštingumo zonomis ir tūriais komponuojasi į daugiaplanius vaizdus, planuojami tūriai nebus matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių.

4.6. Vadovaujantis **Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo** (u. o. k. 16073, buvęs U1P) – **apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu** (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. IV-512), planuojamas sklypas patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 19, kurioje „*galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį; rekomenduojamas perimetris reguliarus morfotipas, naujai formuojami užstatymo principai; rekomenduojamas pastatų aukštis – iki 25 m., įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą*“. Rekomenduojamas zonoje pastatų aukštis *prie*

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-17	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

Konstitucijos ir Šeimyniškių g. – iki 35 m; iliustruoja, kad tolstant nuo kultūros paminklo – Vilniaus senamiesčio, u. k. 16073, - teritorijos leistinas didesnis užstatymo papildymo aukštis.

Pietinė nagrinėjamos teritorijos dalis apima Senamiesčio vizualinės apsaugos zoną Nr. 20 – Neries krantinės teritoriją, kurioje galimi reglamentuoti „*urbanistinės struktūros pokyčiai, įvertinant Neries upės gretimybę*“; užstatymo morfotipas nereglementuotas; pastatų aukštis sprendžiamas kitais, nustatyta tvarka patvirtintais, teritorijų planavimo dokumentais, neviršijant esamų statinių aukščio.

Bendrojo plano kultūros paveldo dalies reglamentais sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio teritoriją viz-sni-zve-1 – Šnipiškių priemiesčio pietinę dalį – Žvejai; nustatytas vyraujantis (foninis) užstatymo aukštis - 25 m, didžiausias galimas aukštis iki 20% teritorijos ploto - 35 m.

Planavimo sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (u. o. k. 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planui.

4.7. Detaliojo plano sprendiniai parengti kartu su architektūrinio konkurso nugalėtojų vizija, siekiant, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėtų su aplinka, įgyvendinant Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d., Nr. XIII-425) **11 straipsnyje** „Architektūros kokybės kriterijai“ **išvardintus architektūros kokybei taikomus kriterijus**: 1) *urbanistinis integralumas*; 2) *atitiktis darnaus vystymosi principui*; 3) *statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas*; 4) *inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas)*.

Urbanistinės teritorijos vizijos – architektūrinio konkurso idėjos (žr. prieduose, aut. „Aketuri architektai“, 2025 m) medžiaga iliustruoja iniciatoriaus ambicijas planavimo stadijoje ir atitikimą architektūros kokybės kriterijams. Urbanistinė teritorijos vizija – architektūrinio konkurso idėja (žr. priedą 06) skirta užstatymo erdvinei tūrinei kompozicijai vizualizuoti, o planavimo reglamentai nustatyti įvertinus planavimo sąlygose nustatytų reikalavimų visumą ir poveikio vertinimą panoramose.

4.8. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento (toliau – Reglamentas), patvirtinto Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167, reikalavimais - 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 apsaugos zonoje esančio saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupės**, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą.

Įgyvendinant Reglamento III skyriaus 5 punkto 5.1.-5.5. papunkčių ir 6 punkto 6.1., 6.2. papunkčių reikalavimus, parengto virtualios panoramos iš aktualių Vilniaus senamiesčio teritorijoje ir Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje nustatytų apžiūros vietų (rengėjas UAB „ID Vilnius“) - planuojami užstatymo sprendiniai neturės neigiamos įtakos saugomam kraštovaizdžiui, vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruos ir nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Artimiausias saugomas NKV kompleksinis objektas - Šiluminės elektrinės statinių kompleksas (u. k. 16706), kurio objektas - Kuro transportavimo statinys (u. k. 33016) - patenka į planuojamą teritoriją. NKV objektui patvirtintas individualus apsaugos reglamentas (2016-12-30, Nr. LRV-392; žr. <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>).

Šiluminės elektrinės statinių kompleksas (u. k. 16706): statusas - valstybės saugomas; objekto reikšmingumo lygmuo - nacionalinis; vertybė pagal sandarą – kompleksinis; amžius - statytas 2 etapais: 1901–1903 m., 1937–1946 m., rekonstruotas 1946 m., 2002–2003 m., 2005 m.; stilius - XX a. vid. retrospektyvizmas.

Vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą); inžinerinis ((lemiantis reikšmingumą); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio. Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingosios dalys ir elementai): patikslintos KPD Nekilnojamosios kultūros

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-18	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

paveldo vertinimo tarybos 2019-05-21 aktu Nr. KPD-RM-2799/2; registravimo Registre data - 2019-06-25; [Aktas KPD-RM-27992.pdf](#)



8 pav. 1901 m. projekto fragmentas



9 pav. 1944 m. J. Bulhako foto sugriauta elektrinė

Statinių kompleksas pastatytas 1901-1903 m. pagal architekto Michailo Prozorovo ir inžinieriaus Vladislavo Malinovskio projektą (žr. 8 pav.); rekonstruotas 1946 m. XX a. vid. retrospektyvizmo stiliumi; 2002-2003 m. rekonstruotas pritaikant muziejui; 2008 m. rekonstruotas pagal architekto D. Rusecko projektą, praplečiant muziejaus patalpas.

Planavimo sprendiniais nepažeidžiamos Šiluminės elektrinės statinių komplekso (u. k. 16706) ir komplekso dalių vertingosios savybės; užstatymo erdvinei - tūrinei kompozicijai taikomi diferencijuotų aukščių reikalavimai (1 pav. Žvejų g. užstatymo schemą ir Pagrindinį brėžinį).

Planuojama teritorija rytuose ribojasi su Vilniaus elektrinės darbuotojų namo (kodas 45778) Rinktinės g. 4 teritorija; statusas - registrinis; objekto reikšmingumo lygmuo - vietinis; vertybė pagal sandarą – pavienis; amžius – XX a. 4-as deš., iki 1935 m.; retrospektyvizmas.

Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą) architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, tipiškas). Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingosios dalys ir elementai) nustatytos KPD Nekilnojamosios kultūros paveldo vertinimo tarybos 2020-10-13; Nr.: VI-RM-256; registravimo Registre data: 2020-10-29; [Aktas VI-RM-256.pdf](#)

Sprendiniais nepažeidžiamos Vilniaus elektrinės darbuotojų namo (kodas 45778) vertingosios savybės; rytinėje sklypo dalyje suplanuota atitaukta antžeminio užstatymo zona nuo sklypo ribos, žr. Pagrindinį brėžinį.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais užtikrinama, kad planuojami užstatymo reglamentai nedaro žalos **Vilniaus senamiesčio, u. k. 16073, išskirtinei visuotinei vertei, jos autentiškumui ar vientisumui** - pagal retrospektyvinio Vilniaus istorinio centro išskirtinės visuotinės vertės aprašo nuostatas parengtas „Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (kadastr. Nr. 0101/0032:666)“ sprendinių poveikio UNESCO pasaulio paveldo vertybės (identifikavimo Nr. 541BIS), Vilniaus senamiesčio išskirtinei visuotinei vertei vertinimas (žr. prieduose). Vertinimas atliktas remiantis urbanistiniais, istoriniais, archeologiniais tyrimais ir vizualinės analizės rezultatais. Vertinimo išvadose nustatyta, kad planuojamos teritorijos vystymas neprieštarauja istorinei vietovės raidos logikai ir prisideda prie nuoseklios miesto centrinės dalies transformacijos; planuojamas užstatymas formuoja perimetrinio užstatymo struktūrą, būdingą Vilniaus centrinės miesto dalies urbanistiniam audiniui; planuojami tūriai daugumoje miesto panoramų suvokiami kaip tolimesnio miesto užstatymo dalis ir nekonkuruoja su Vilniaus senamiesčio architektūrinėmis dominantėmis; planavimo sprendiniai nedaro reikšmingo poveikio Vilniaus senamiesčio apsaugos zonoje esantiems kultūros paveldo objektams; planuojamos teritorijos vystymo sprendiniai yra suderinami su Vilniaus senamiesčio apsaugos principais ir nedaro reikšmingo poveikio jo išskirtinei visuotinei vertei, miesto panoramoms, vizualiniams ryšiams bei kultūros paveldo objektų suvokimui miesto kraštovaizdyje. Rengiant statinių statybos projektus, rekomenduojama vadovautis UNESCO Pasaulio paveldo vertybės Vilniaus senamiesčio išskirtinei visuotinei vertei (IVV) vertinimo architektūrinėmis rekomendacijomis, pateikiamomis Priede 01.

5. APLINKOS APSAUGA

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-19	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2025-01-08 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28390916 plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Planuojama teritorija Bendrojo plano sprendiniais patenka į nacionalinės svarbos migracijos koridorių - urbanizuojamą **stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją**. Urbanizuojamas sklypas patenka į želdynų pasiekiamumo 200 m spinduliu zoną.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų „Gamtinio karkaso nuostatų“ 11 p. reikalavimais, **„stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka“**. Pagal „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, 6 p. „Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma ne mažesnė kaip 10 procentų plotų norma. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokia žemės sklype užima daugiau kaip 10 procentų, bet yra mažesnis už Aprašo priede nurodytą plotų normą, šis želdynų plotas negali būti mažinamas“; žr. Teisinę nuomonę dėl gamtinio karkaso nuostatų taikymo prieduose.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais planuojamoje teritorijoje, patenkančioje į Bendrojo planu nustatytą pagrindinio centro zoną (CEN-15-2), priklausomųjų želdynų norma nustatoma įvertinus esamą želdynų kiekį sklype - $\geq 18\%$ nuo žemės sklypo ploto (žr. 9 pav.).

Detaliojo plano reglamentais išlaikomas esamas želdynų balansas sklype, atitinkamai želdynų kiekius priskiriant sklypo reglamentinėms dalims Nr. 1.1, Nr. 1.2 ir Nr. 1.3. Planuojamoje teritorijoje nėra gamtinių vertybių, žemės sklypas nepatenka į saugomas gamtines teritorijas.



9 pav. Esamo užstatymo ir želdynų balanso schema

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje fiksuoti geomorfologiniai elementai – pakitusios II ir III viršsalpinės terasos, kurių apsauga ir tvarkymas bendrajame plane neregamentuotas, nenustatyta veiklos apribojimų.

Planuojamos teritorijos ribose ir artimiausioje aplinkoje prie A. Juozapavičiaus ir Rinktinės gatvių inventorizuoti 236 želdiniai (aut. kraštovaizdžio architektė J. S.). Dauguma fiksuotų medžių –

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-20	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

geros ir patenkinamos būklės, vyrauja liepos, auga keli beržai, uosiai, klevai ir eglės, fiksuota 11 invazinės rūšies uosialapių klevų. Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai; želdinių inventORIZACIJA ir vertinimas pateiktas prieduose.

Medžiai saugotiniams priskiriami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-21 nutarimu Nr. 1101 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“. Vadovaujantis Vilniaus m. sav. interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, dalis planuojamos teritorijos sklype augančių medžių Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023-10-25 ir 2024-11-27 sprendimais Nr. 1-202 ir Nr. 1-735 „Dėl tarybos 2023-06-07 sprendimo Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“ pakeitimo“ paskelbti saugotinais (https://maps.vilnius.lt/zaliasis_vilnius).

Planuojamoje teritorijoje augančių medžių tvarkymo priemonės (išsaugojimo, šalinimo, persodinimo galimybės ir k. t.) nustatomos statinių projekto etapuose, priklausomai nuo projektų sprendinių ir želdinių būklės. Saugotinių želdinių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008-06-26 įsakymu Nr. D1-343 „Dėl želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ aktualiomis redakcijomis ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211 patvirtintomis „Vilniaus savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis“.

Inžinerinių tinklų tvarkymo, rekonstravimo darbų metu, kai inžineriniai tinklai patenka į esamų medžių šaknų apsaugos zonas, būtina naudoti specialiąsias apsaugos priemones (oro kastuvus ir pan.), iki statybos darbų gauti konkrečias arboristo rekomendacijas.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 50%.

6. SVEIKATOS APSAUGA

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-01-06 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28259818.

Esamos būklės įvertinimo etape atlikta planuojamos ir gretimos teritorijos esamo užstatymo, vykdomų ir planuojamų veiklų (vystymo tendencijų), galiojančių teritorijos planavimo dokumentų ir nustatytų naudojimo reglamentų analizė (žr. *TPDRIS, Esamos būklės įvertinimo dokumentai, Nr. REG29221925, 2025-01-23*).

Siekiant įvertinti esamo triukšmo sklaidą ir galimą planuojamos ūkinės veiklos įtaką triukšmo lygio pokyčiui bei artimiausiai esamai ir planuojamai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai, atliktas **Triukšmo vertinimas** (rengėjas UAB „Ekostruktūra“, žr. prieduose). Esamas foninis (mobilūs triukšmo šaltiniai) triukšmas įvertintas remiantis strateginiais triukšmo kartografavimo žemėlapiais, pateiktais Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>). Šių žemėlapių duomenys rodo, kad šiuo metu analizuojamoje teritorijoje ir gretimose vietovėse, kurios gali būti labiausiai veikiamos planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) sprendinių, triukšmo lygio viršijimų pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nėra. Triukšmo lygiai ties analizuojama teritorija sklypo riba dienos metu siekia 60-64 dB(A), vakaro 55-59 dB(A), nakties metu iki 50-54 dB(A).

Atlikus prognozes akustinius skaičiavimus, didžiausi triukšmo lygiai prognozuojami ties Žveju g. Viršijimų dydis vakaro periodu siekia iki 5 dB(A). Kitais paros periodais viršijimų dydžiai mažesni. Atsižvelgiant į tai, kad formuojamas perimetris užstatymas bei viršijimai prognozuojami ties išorinėmis pastatų sienomis, o HN 33:2011 normos yra taikomos vidaus patalpoms, atlikti skaičiavimai atsižvelgiant į pastato akustinę garso klasę. Remiantis STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, naujos statybos pastatų minimali patalpų akustinė klasė turi

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žveju g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-24/ 28	AR-21	25

būti „C“, numatant langų akustinę varžą - 30 dB. Atlikti skaičiavimai parodė, kad langų garso izoliacija tinkama, o viršijimai vidaus patalpose nėra prognozuojami (žr. ataskaitą prieduose).

Atlikti prognoziniai triukšmo skaičiavimai dėl šalia esančios transformatorinės (adresu Rinktinės g. 2A) keliamo triukšmo. Modeliavimo būdu nustatyta, kad siekiant užtikrinti tinkamas normas planuojamai ūkinei veiklai sklype ir ties pirmais dviem korpusų aukštais, reikalinga ~50 m ilgio ir ~4 m aukščio akustinė siena, kurios garso izoliavimo rodiklis $DLR \geq 25$ dB, o garso sugerties dydis $DL_a \geq 0$ dB. Irengta akustinė užtvara užtikrintų tinkamas normas sklype bei sumažintų triukšmo lygius prie planuojamų gyvenamųjų korpusų. Pagrindiniame brėžinyje pažymėta akustinės užtvartos vieta; statinių projekto etape, konkretizavus gyvenamųjų korpusų išdėstymą, bus atlikti pakartotiniai triukšmo skaičiavimai ir esant poreikiui patikslinti triukšmo užtvartos techniniai ir akustiniai parametrai. Triukšmo užtvartos techniniai parametrai gali mažėti arba didėti priklausomai nuo gyv. korpusų išdėstymo transformatorinės atžvilgiu.

Planuojamos kompensacinės triukšmo sklaidos mažinimo priemonės (pastatuose ir teritorijoje) rengiant statybos projektus, vadovaujantis STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ LR Aplinkos ministro 2003-07-17 Nr.387 reikalavimais ir HN 33:2011 7 punkto reikalavimais:

- *realizuojant detaliojo plano sprendinius statinius statybos zonose komponuoti siekiant triukšmo ekranavimo efekto;*
- *numatyti garsą slopinančių fasadų, stogų, ir kt. išorinių atitvarų sprendimus;*
- *siekiant užtikrinti ribines triukšmo lygio vertes vidaus patalpose planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje numatyti langus, kurių garso izoliavimo rodikliai būtų ne mažesni nei C klasės*
- *rekomenduojama butuose įrengti rekuperacinę sistemą, kuri suteiktų galimybę butų gyventojams vėdinti patalpas nepradarius langų, išvengiant aplinkos triukšmo patekimo į patalpas;*
- *statybos darbų metu planuojama taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus eismo organizavimas ir valdymas.*

Esamų transporto srautų keliamas triukšmas - bendramiestinė problema, triukšmo mažinimą planuojama spręsti kompleksiskai visame mieste, taikant autotransporto ekologizavimo ir eismo organizavimo priemones, skatinant viešąjį transportą, pėsčiųjų ir bemotorių transporto priemonių eismą, gerinant eismo sąlygas, didinant saugumą: įgyvendinami Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano (patvirtinto 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859) sprendiniai, Vilniaus miesto savivaldybės ekologiško transporto skatinimo strategija (priimta 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1409), Vilniaus miesto savivaldybės triukšmo prevencijos veiksmų planas 2024 - 2028 m. (patvirtintas Tarybos 2024-08-28 sprendimu Nr. 1-642).

Aplinkos oro taršos planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vertinimas atliktas remiantis sumodeliuotais oro taršos žemėlapiais „Aplinkos informacijos valdymo integruotoje kompiuterinėje sistemoje“ (IS „AIVIKS“; <https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>). Identifikuotos oro teršalų pažemio koncentracijos lygintos su ribinėmis aplinkos oro užterštumo vertėmis (RV), patvirtintomis 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“. Remiantis sumodeliuotais oro teršalų skaidos žemėlapiais, teršalų koncentracijos neviršija nustatytų normų. Prognozuojama, kad dėl vis griežtėjančių reikalavimų automobiliams su vidaus degimo varikliais ir griežtėjančių oro teršalų ore normų, oro kokybė turėtų gerėti nepaisant didėjančio transporto kiekio gatvėse.

Planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 8. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Detaliojo plano sprendiniais neplanuojama jokia tarši gamybinė ir/ ar sandėliavimo veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, teritorijoje esamos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės bus perstatytos į požemines automobilių saugyklos, numatant tik laikino stovėjimo antžemines vietas ir aikšteles. Nuo planuojamų automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimų/ išvažiavimų į iš požeminių automobilių stovėjimo aikštelių bus išlaikyti saugūs atstumai pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. iki esamų ir planuojamų gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-22	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu – planuojamame sklype ir jį ribojančiose gatvėse yra visos centralizuotos inžinerinės sistemos: ryšių ir elektros kabeliai, dujų, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Statinių projekto etape, konkretizuojant gerbūvio įrengimą, esant poreikiui bus sprendžiama dėl esamų inžinerinių tinklų ir su jais susijusių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų iškelimo.

Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius sklype ar į užstatymą integruotose specialiose patalpose.

Vaikų žaidimų aikštelės numatomos statinių projektų rengimo metu, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnio, Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ III skyriaus reikalavimais.

Planuojamiems pastatams natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos pagal teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus, vadovaujantis HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Statinio projekto (PP/ TDP) stadijoje, konkretizuojant projektuojamų pastatų aukštį ir išdėstymą, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p. 192, 193, bus išlaikomi planuojamoje teritorijoje bei gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius privalomai turės būti parengti papildomi insoliaciniai skaičiavimai, užtikrinant tiek projektuojamų, tiek greta teritorijos stovinčių pastatų ir teritorijų, esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliaciją.

7. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-01-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28345313 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos: Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 6-oji komanda (P. Vileišio g. 20A, Vilnius), esanti už ~ 4 km, ir Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius), esanti už ~ 3,6 km nuo planuojamos teritorijos.

Gaisrinės technikos privažiavimas prie planuojamo užstatymo galimas iš A. Juozapavičiaus, Rinktinės ir Žvejų gatvių. Statinių projektų rengimo etape (PP/ TDP) bus konkretizuojamos pastatų statybos vietos, parametrai, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų aplinkinių pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas. Detaliojo plano sprendiniais nustatomas didžiausias galimas pastatų aukštis iki $\leq 31,50$ m, todėl, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148.3 p., gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršys 15 m., turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių.

Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapiu ir topografinio plano duomenimis planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje (teritoriją ribojančiose gatvėse) įrengti 6 gaisriniai hidrantai, iš kurių arčiausiai įrengti A. Juozapavičiaus ir Žvejų gatvėse, esantys už ~ 15 – 18 m nuo planuojamos teritorijos ribų; gaisrinių hidrantų vietos pažymėtos detaliojo plano sprendinių brėžiniuose.

Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, gaisrinių hidrantų ir/ arba vandens rezervuarų (talpyklų) kiekis ir vietos nustatomos statinių projektų stadijoje,

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-23	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

konkretizavus pastatų parametrus, tikslinant energetinius poreikius, vidaus gaisrų gesinimo būdus ir atitinkamai - inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 43 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio (sprendinys tikslinamas statinių projekto rengimo metu). Tikslūs pastatų užstatymo parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai į teritoriją bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinių projektų stadijoje. Planuojamos teritorijos sklype nustatomas perimetrinis užstatymo tipas, todėl statinių projektuose, blokuojant pastatus ant sklypų ribų ir nesant galimybei išlaikyti normatyvinių atstumų iki esamų kaimyninių pastatų, bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės). Detalizuojant detaliojo plano sprendinius ir formuojant atitrauktus nuo sklypų ribų pastatus ar kitais užstatymo atvejais bus užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų pastatų, užtikrinami gaisrinės saugos reikalavimai, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Lietuvos Respublikos 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 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“ (aktualiomis teisės aktų redakcijomis).

8. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 12 skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

V skyrius „Saugomos teritorijos“:

- 1 skirsnis. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių tinklų iškėlimo/ rekonstrukcijos. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas statinių projektų (PP/ TDP) metu, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401 SMA-24/ 28	Lapas AR-24	Lapų 25
DP	Sprendiniai			

Igyvendinant VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2025-01-08 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG28421591 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“ - naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais nustatoma maksimaliai galima planuojamo užstatymo aukščio altitudė $\leq 133,50$ m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Igyvendinant Lietuvos kariuomenės 2025-03-18 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG31805805 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus 2 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Detalusis planas parengtas įvertinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-05-29 nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių trukdyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ bei nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016-02-15 įsakymu (ir jo būsimais pakeitimais) Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-12-16 įsakymu Nr. 30-3111/24 nustatytais detaliojo plano rengimo uždaviniais bei atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, detaliuoju planu neplanuojama vėjo elektrinių statyba.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė - Bružienė

Stadija	Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype A. Juozapavičiaus g. 13 (k. Nr. 0101/0032:666).	K-VT-13-24-1401	Lapas	Lapų
DP	Sprendiniai	SMA-24/ 28	AR-25	25