VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA

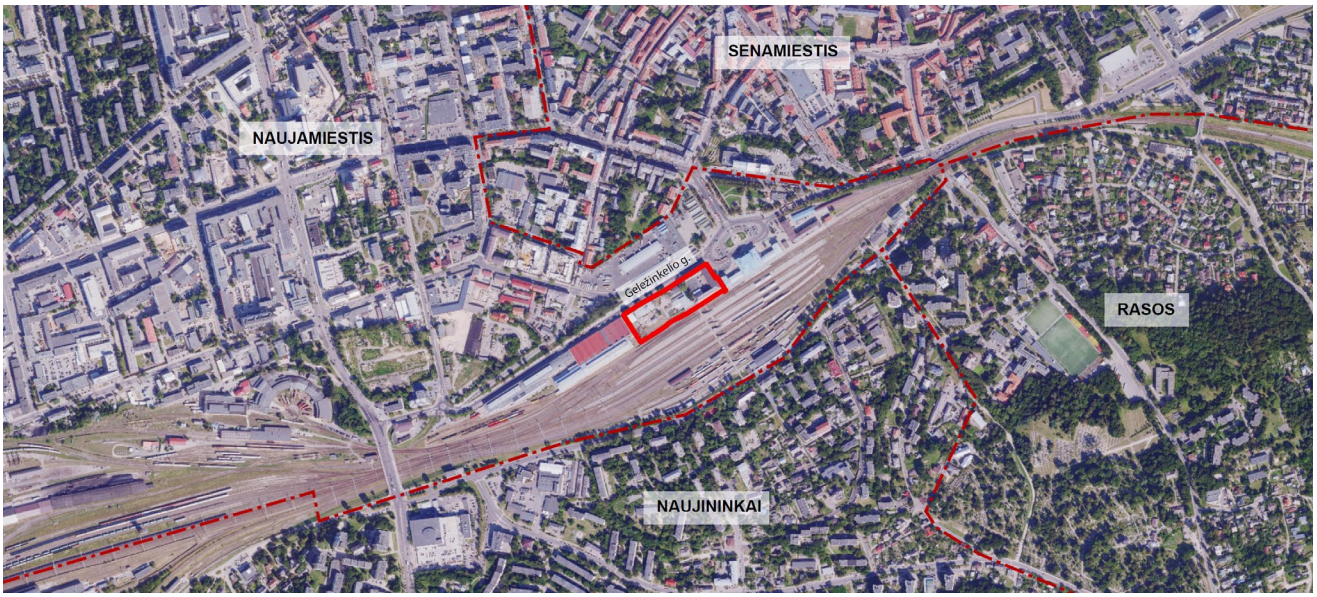
Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

APIE 32,8 HA TERITORIJOS TARP PANERIŲ, GELEŽINKELIO, STOTIES IR SEINŲ GATVIŲ, NAUJAMIESČIO SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS APIE 1,36 HA TERITORIJOJE PRIE GELEŽINKELIO GATVĖS

Projekto Nr.

US-26-5

Planavimo organizatorius	**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA** Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.
Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	**UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“** Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius, tel., +370 687 66 000. Kodas Juridinių asmenų registre 120750163
Teritorijų planavimo lygmuo	Vietovės
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	Kompleksinis
Planavimo proceso etapo stadija	Sprendinių konkretizavimas
Bylos (segtuvo) išleidimo data	**2026-10-27**



Pasirašančių asmenų pareigos:	*Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys*	*Parašai:*
Skyriaus vadovas (-ė)	KOTRYNA KOZLOVSKAJA	
Projekto vadovas (-ė)	NERIJUS SICIŪNAS Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. A1282 Tel. Nr. +370 602 04667	

TURINYS

1. Bendroji dalis ... 3
2. Esamos būklės įvertinimas ... 6
2.1 Planuojamos teritorijos vieta ... 6
2.2 Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai ... 7
2.2.1 Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas ... 8
2.2.2 Planuojamai teritorijai galiojantys bendrieji, specialieji planai ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintos schemos ir programos: ... 10
2.3 Planavimo sąlygos ... 12
2.3.1 Vilniaus miesto savivaldybės administracija ... 12
2.3.2 Akcinė bendrovė „Energijos skirstymo operatorius“ ... 14
2.3.3 Akcinė bendrovė „Telia Lietuva“ ... 14
2.3.4 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos ... 14
2.3.5 Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" ... 15
2.3.6 Akcinė bendrovė „Miesto gijos“ ... 15
2.3.7 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos ... 15
2.3.8 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra ... 15
2.3.9 Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos ... 16
2.3.10 Akcinė bendrovė „Lietuvos geležinkeliai“ ... 17
2.4 Žemėvalda ... 19
2.5 Gamtinės aplinkos dalis ... 20
2.5.1 Gamtinis karkasas ... 20
2.5.2 Reljefas ir geomorfologiniai dariniai ... 22
2.5.3 Saugomos teritorijos ... 23
2.5.4 Želdynai ... 24
2.5.5 Paviršinis vanduo ... 25
2.5.6 Požeminis vanduo ... 26
2.6 Susisiekimo infrastruktūros analizė ... 27
2.7 Kultūros paveldas ... 30
2.7.1 Istorinė raida ... 31
2.7.2 Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų vertybių aprašas ... 37
2.7.3 Galiojantys kultūros paveldo apsaugos dokumentai ir jų reikalavimai ... 47
2.8 Aplinkos triukšmo ir oro taršos analizė ... 53
2.8.1 Aplinkos oro tarša ... 53
2.8.2 Aplinkos triukšmo analizė ... 53
2.8.3 Radiotechniniai objektai ... 56
2.9 Inžinerinė infrastruktūra ... 57
3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI ... 59
3.1 Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ... 59
3.2 Teritorijos paėmimas visuomenės poreikiams ... 62
3.2.1 Paimamas turtas ir sprendinių įgyvendinimo būdas ... 65

3.2.2 Konkrečios vietos ir ploto pagrindimas 66
3.2.3 Teisinis pagrindas 67
3.3 Susisiekimo dalis 68
3.3.1 Gatvės, įvažiavimai ir automobilių stovėjimas 68
3.3.2 Geležinkelių eismas ir geležinkelio apsaugos zona 70
3.4 Gamtinės aplinkos, želdynų ir želdinių dalis 72
3.5 Inžinerinės infrastruktūros dalis 75
3.6 Gaisrinės saugos dalis 76
3.7 Visuomenės sveikatos dalis 77
3.8 Kultūros paveldo vertybių dalis 85
3.8.1 KPD planavimo sąlygose išdėstytų reikalavimų įgyvendinimas 86
3.8.2 Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas 95
3.9 AB „Lietuvos geležinkeliai“ planavimo sąlygų įgyvendinimas 102
3.10 Neatliekamos atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo pagrindimas 104
3.10.1 Teisinis pagrindas ir planavimo organizatoriaus sprendimas 104
3.10.2 Galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir jiems atliktas vertinimas 104
3.10.3 Koregavimo priežastis ir esmė 105
3.10.4 Planuojamo užstatymo pokytis 105
3.10.5 Ar koregavimu nustatomi nauji PAV įstatymo 2 priede nurodytos veiklos vystymo pagrindai 106
3.10.6 Išvada 107

1. BENDROJI DALIS

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-01-08 įsakymą Nr. 30-56/26 nustatyti tokie planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

perplanuoti žemės sklypų ribas ir (ar) padalyti (sujungti) žemės sklypus, suplanuoti teritorijas paėmimui visuomenės poreikiams, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00086338).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-01-08 įsakymu Nr. 30-56/26 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti:

1. **Planavimo dokumento pavadinimas**: Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 1,36 ha teritorijoje prie Geležinkelio gatvės.

2. **Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas**: Geležinkelio g. 6 (kadastrinis Nr. 0101/0071:288), Geležinkelio g. 8A (kadastrinis Nr. 0101/0071:275), Geležinkelio g. 8B (kadastrinis Nr. 0101/0071:284), Geležinkelio g. 8C (kadastrinis Nr. 0101/0071:693), Geležinkelio g. 12 (kadastrinis Nr. 0101/0071:689) ir gretima teritorija.

3. **Planuojamos teritorijos plotas**: apie 1,36 ha.

4. **Planavimo organizatorius**: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

5. **Planavimo iniciatorius**: -

6. **Rengėjas**: pasirenka planavimo organizatorius.

7. **Planavimo pagrindas**: 2025 m. rugpjūčio 26 d. Vilniaus miesto savivaldybės vicemero pasitarimo miesto plėtros klausimais protokolas Nr. 28-335/25.

8. **Nagrinėjamos teritorijos kvartalo riba**: planuojama teritorija neatitinka kvartalo sąvokos, todėl nustatoma nagrinėjama teritorija – iš rytų pusės riboja Seinių g., Geležinkelio g., pietų pusės inžinerinis infrastruktūros koridorius, vakarų pusės – Švitrigailos g., šiaurės pusės Algirdo g., Panerių g., Šv. Stepono g., V. Šopeno g. ir Seinių g.

9. **Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai**: perplanuoti žemės sklypų ribas ir (ar) padalyti (sujungti) žemės sklypus, suplanuoti teritorijas paėmimui visuomenės poreikiams, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00086338).

10. **Papildomi planavimo uždaviniai**: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą; nagrinėti kvartale rengiamus, parengtus projektus, užtikrinti viešus praėjimus, esant poreikiui nustatyti servitutus; numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti pėsčiųjų ryšius; vykdyti institucijų išduotose planavimo.

11. **Papildomi reglamentai**: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; nuoseklaus vidinių gatvių tinklo sukūrimas; norminių želdynų išdėstymas; siūlomas pastatų išdėstymas; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai; parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

12. **Tyrimai ir galimybių studijos**: planuojamos teritorijos analizė triukšmo ir oro taršos aspektais; parengti topografiją, medžių taksaciją (pagal poreikį arboristinį vertinimą); įvertinti ekogeologinių tyrimų poreikį.

13. **SPAV reikalingumas**: nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.
14. **Detaliojo plano koncepcijos rengimas**: nerengiama.
15. **Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti**: reikalingas.
16. **Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas**: nereikalingas.
17. **Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacijos 3D formatu ir maketo parengimas**: į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį. Pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti.
18. **Informacinio (ių) stendo(ų) vieta(os) ir stendo matmenys**: informacinių stendų vietos nurodytos tvirtinamoje miesto plano ištraukoje. Informacinio stendo matmenys nemažesni nei 1,5 kv. m.
19. **Detaliojo planavimo etapai**: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
20. **Viešumo užtikrinimas**: detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.
21. **Planavimo terminai**: 7 metai nuo planavimo sąlygų išdavimo datos / kol galioja teritorijų planavimo sąlygos.
22. **Derinimo procedūra**: detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
23. **Kiti reikalavimai**: trūkstamus planavimui pradinius duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti www.tpdr.lt.

Darbų programos 15 punkto reikalavimas dėl konkurso bus įgyvendintas statinio projektavimo etape. Sklype Nr. 07 numatomas statinys patenka į Kultūros vertybių registre registruotos Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas 33653), ir Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas 45185) teritorijas, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 13 straipsnio reikalavimais, geriausiai statinio architektūrinei idėjai atrinkti bus rengiamas architektūrinis konkursas.

Darbų programos 17 punkto reikalavimas: planuojamo užstatymo 3D modelis (maketas) į 3d.vilnius.lt bus įkeltas iki detaliojo plano derinimo stadijos. Sprendinius paaiškinantys 3D modelio vaizdai ir Geležinkelio g. išklotinė pateikiami 3.8.2 skyriuje.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

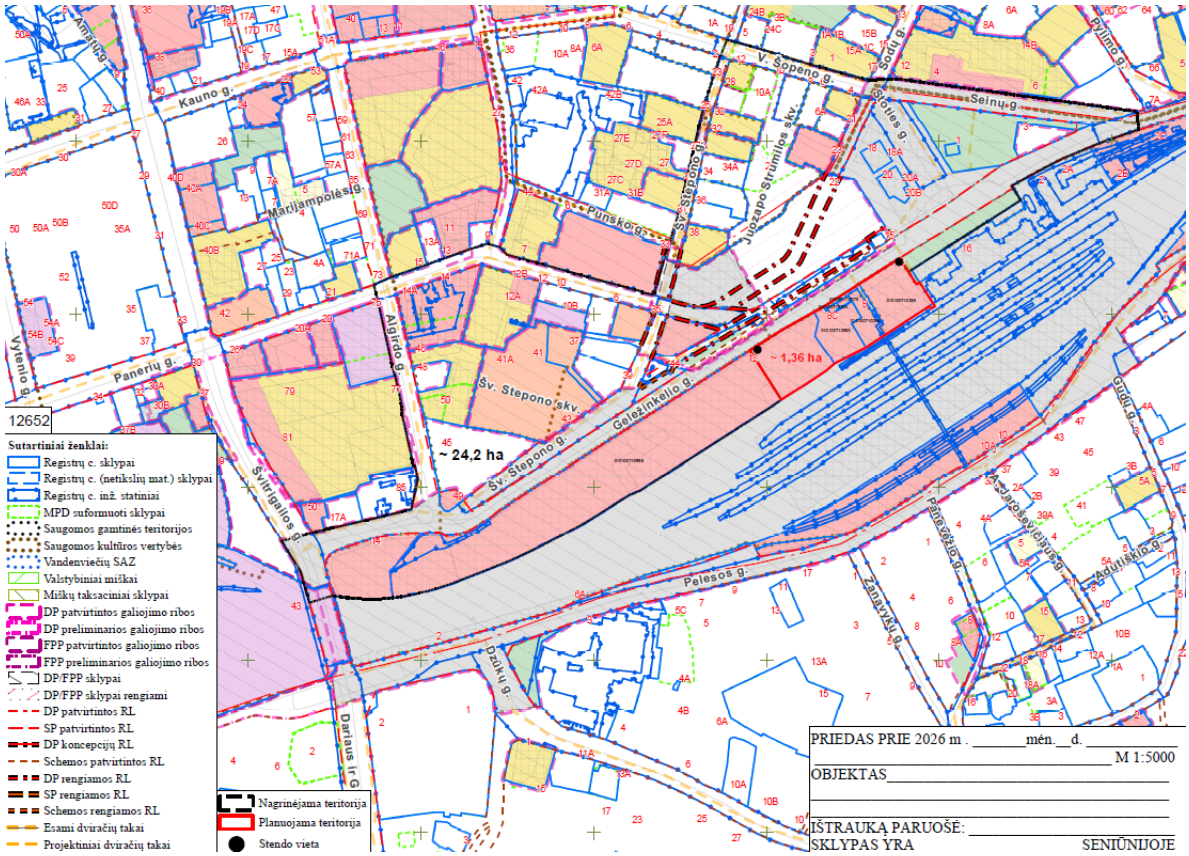
1. Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2026-01-19 Nr. REG47763930;
2. Akcinė bendrovė „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-04-20 Nr. REG52649595;
3. Akcinė bendrovė „Telia Lietuva“ 2026-04-20 Nr. REG52669130;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2026-04-21 Nr. REG52750450;
5. Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS" 2026-04-23 Nr. REG52897832;
6. Akcinė bendrovė „Miesto gijos“ 2026-04-27 Nr. REG53063233;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-04-27 Nr. REG53071894;
8. Viešoji įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“ 2026-04-28 Nr. REG53175548;
9. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2026-04-28 Nr. REG53187308;

10. Akcinė bendrovė „Lietuvos geležinkeliai“ 2026-05-04 Nr. REG53510803.

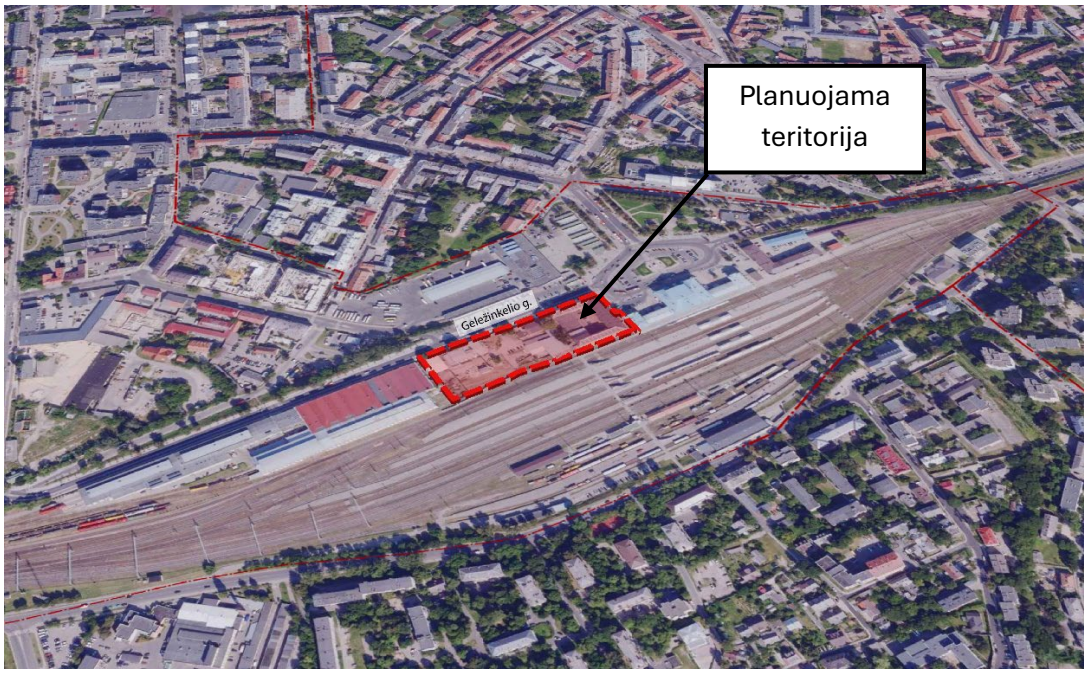
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1 Planuojamos teritorijos vieta

Sprendinių koregavimo teritorija yra pietinėje Naujamiesčio seniūnijos dalyje ties Geležinkelio gatve. Bendras planuojamos teritorijos plotas apie 1,36 ha.



1 pav. Planuojamos teritorijos vieta mieste

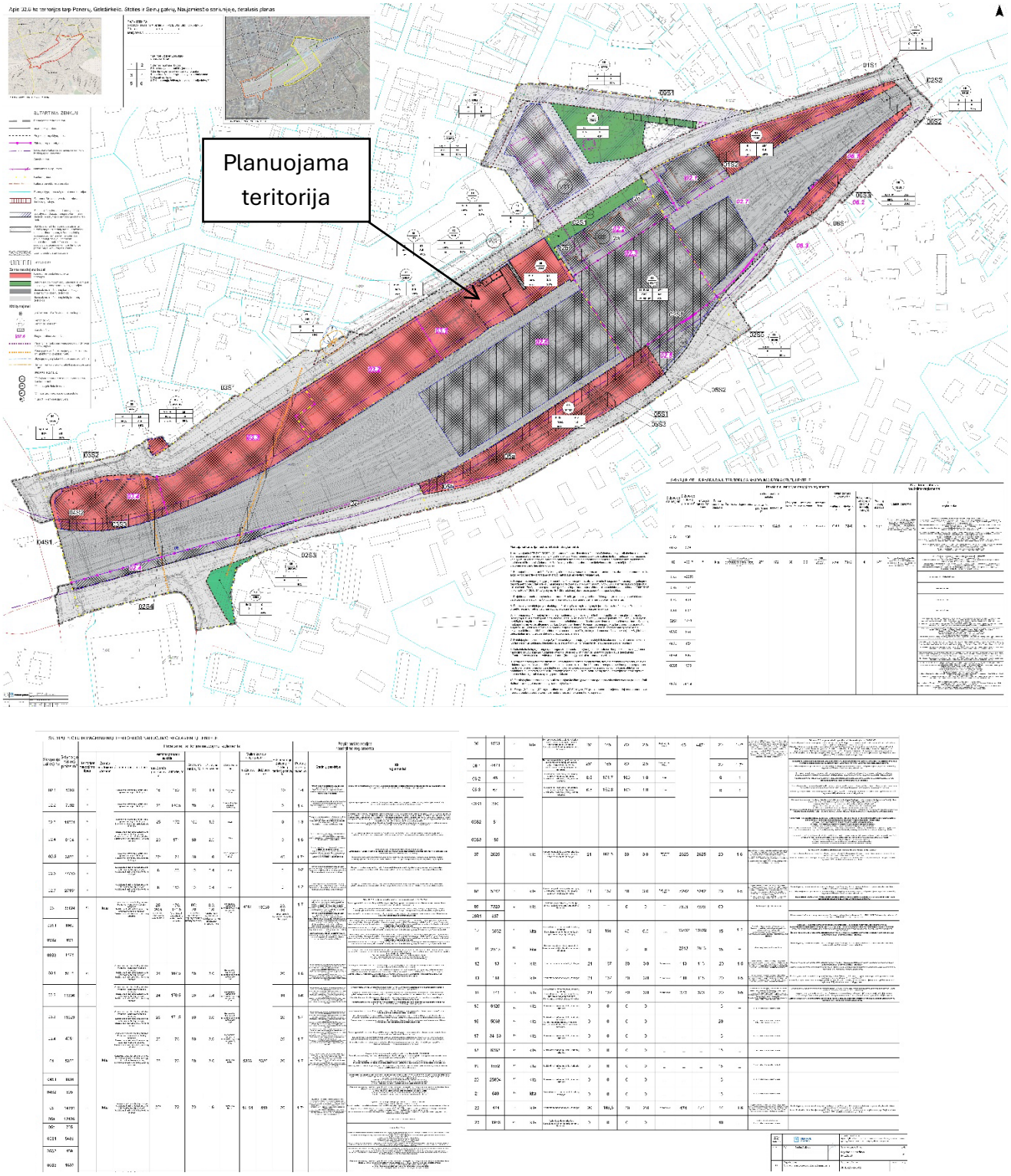


2 pav. Planuojamos teritorijos fotofiksacija

2.2 Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu galioja detalusis planas, kurio dalis yra koreguojama:

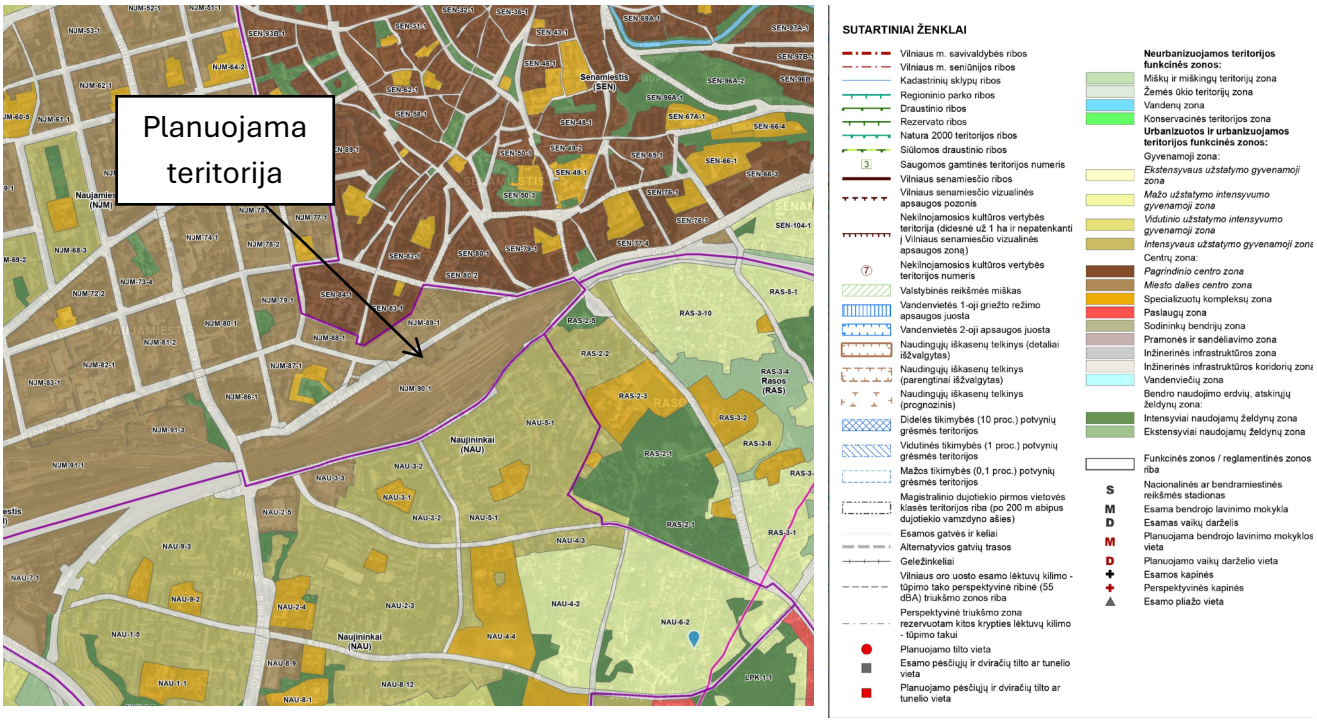
- Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas. Koreguojamo TPD Nr. T00088598.



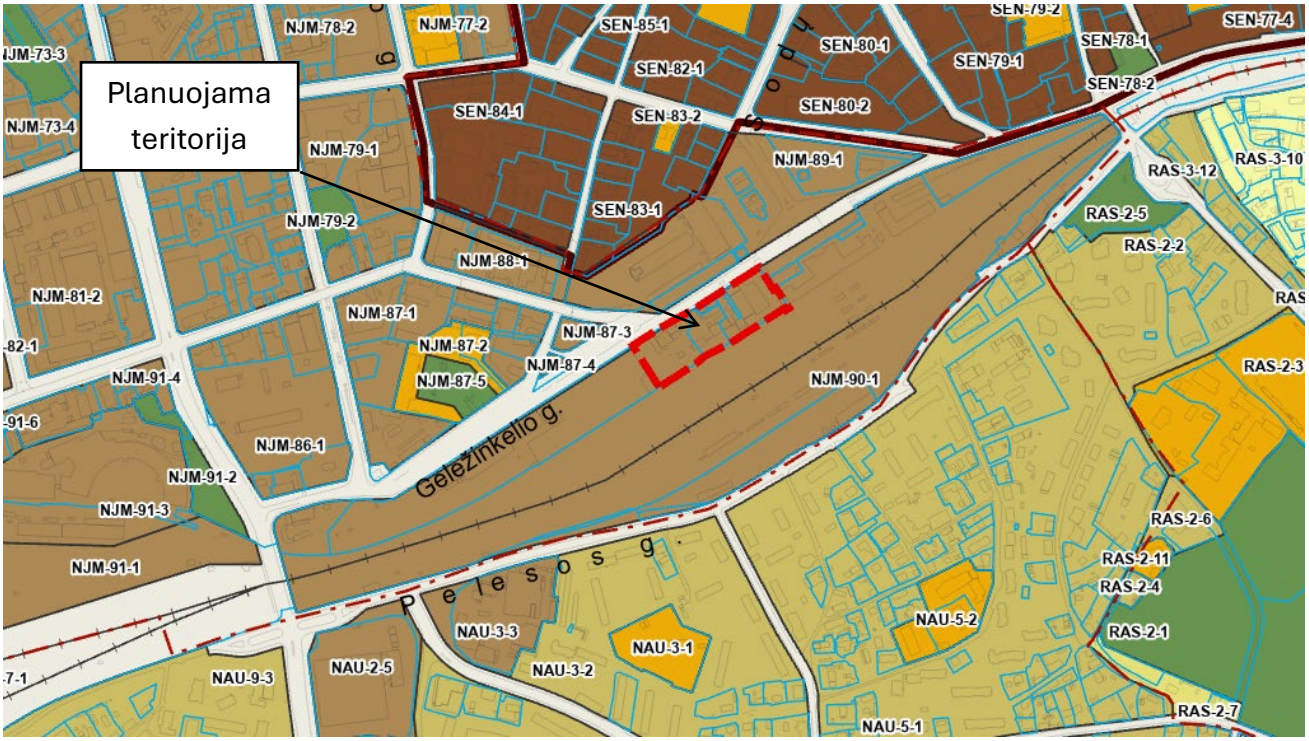
3 pav. Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, pagrindinis brėžinys

2.2.1 Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-02) sprendinius, planuojama teritorija patenka į „NJM-90-1“ funkcinę zoną.



4 pav. Bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka



5 pav. Bendrojo plano funkcinių zonų ribos (Bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka)

Funkcinės zonos „NJM-90-1“ reglamentai:

Funkcinės zonos numeris TP dokumente	NJM-90-1
Teritorijos naudojimo tipas	GC;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G2;K;V;R;B;I1;I2;E
Funkcinės zonos plotas (m²)	223033
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	9
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	35
Užstatymo tipas	pr_u;pr_a
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	3.5
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	50
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	5000

Tekstinio reglamento Nr.	01;02;03;04;05;09;18;32;39
Tekstinis reglamentas	01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą; 05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; 09-Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; 18-Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;
Įgyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	3
Seniūnija	Naujininkų

2.2.2 Planuojamai teritorijai galiojantys bendrieji, specialieji planai ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintos schemos ir programos:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas T00086338, 2021-06-02;
2. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas T00087007, 2021-11-19;
3. Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00054279 (100002000304), 2009-07-21;
4. Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas T00053354 (100002000370), 2010-11-09;
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas T00095476, 2025-03-13;
6. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00096473, 2025-11-20;
7. Transeuropinio IX B transporto koridoriaus geležinkelių linijos Vilnius – Kaišiadorys – Šiauliai – Klaipėda ir Klaipėdos geležinkelio mazgo dalies (ruože nuo Klaipėdos iki Draugystės geležinkelio stoties) susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas T00087389, 2022-02-28;

8. Ypatingos valstybinės svarbos projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2026 m. balandžio 22 d. nutarimu Nr. 280 TPD Nr. T00097095;
9. Sklypų ribų prie esamų pastatų nustatymo Naujamiesčio seniūnijoje specialusis planas T00055271 (000132001337).

2.3 Planavimo sąlygos

Derinančių institucijų išduotuose planavimo sąlygose išdėstyti reikalavimai teritorijų planavimo dokumentui parengti.

2.3.1 Vilniaus miesto savivaldybės administracija

1. Išnagrinėti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;
2. Išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio 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;
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 „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ https://vilnius.lt/rest/assets/0bd2bdbe-4ba6-484f-ae44-720df6f707d2. 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;
4. Išnagrinėti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;
5. Išnagrinėti viešojo transporto susisiekimo galimybes bei poreikį. Išanalizuoti socialinės infrastruktūros pasiekiamumą ir būsimą poreikį planuojamoje ir gretimose teritorijose;
6. Įvertinus planuojamos ir gretimos teritorijos reljefą planuoti bekliūtę susisekimo infrastruktūrą ir susisiekimo ryšius;
7. Išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;
8. Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;
9. Siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;
10. Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
11. Eismo jungtį(-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;
12. Teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais rekomenduojant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;

13. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;
14. Nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka;
15. Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;
16. Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;
17. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;
18. Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas;
19. Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;
20. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;
21. Valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais;
22. Planuojama teritorija ribojasi (patenka) su (į) geležinkelio linija (-ą), kuriai rengiamas projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas. Vėlesniuose etapuose svarbu įvertinti valstybinės reikšmės projekto stadiją ir sprendinių įtaką detaliajam planui;
23. Įvertinti planuojamos teritorijos kultūrinį kraštovaizdį, planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingąsias savybes ir jų apsaugai taikomus paveldosaugos reikalavimus;
24. Nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose;
25. Jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui;
26. Planuojama teritorija ribojasi (patenka) su senamiesčio teritorija, kuriai rengiamas „UNESCO Pasaulio paveldo sąraše esančios vertybės (Vilniaus istorinio centro (Nr. 541) Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) ir jo apsaugos zonos tvarkymo planas“ Vėlesniuose etapuose svarbu įvertinti valstybinės reikšmės projekto stadiją ir sprendinių įtaką detaliajam planui;
27. Koreguojant detalųjį planą, numatomi sprendiniai turi atitikti koncepciją.

2.3.2 Akcinė bendrovė „Energijos skirstymo operatorius“

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20);
2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo);
3. Esant poreikiui, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884);
4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi;
5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų;
6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

2.3.3 Akcinė bendrovė „Telia Lietuva“

1. Rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;
2. Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;
3. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;
4. Išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui;
5. Koreguojamą detalųjį planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

2.3.4 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos

Rengiant projektinę dokumentaciją vadovautis:

1. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 50-53 straipsnio ir 2-4 priedo reikalavimais;
2. Jei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2, 3 ar 4 prieduose nurodyta ūkinė veikla planuojamuose žemės sklypuose esančiuose ar planuojamuose statyti pastatuose bus arba yra vykdoma, nustatyti sanitarines apsaugos zonas;
3. Įvertinti ar nagrinėjamoje teritorijoje yra ar yra buvę dirvožemio užteršimo cheminėmis medžiagomis šaltinių. Užtikrinti, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas

pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ nustatytų ribinių verčių;

4. Įvertinti ar planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršija Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ (toliau – HN 33:2026) nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Esant triukšmo ribinių dydžių viršijimams, planuoti triukšmo mažinimo priemones, užtikrinančias, kad planuojamoje teritorijoje, triukšmo lygiai, nurodyti HN 33:2026 2 lentelėje, nebūtų viršijami;
5. Vadovautis higienos normų HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 gHz radijo dažnių juostoje“ reikalavimais, jei planuojamoje teritorijoje bus statomi gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatai.

2.3.5 Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS"

Pateiktas motyvuotas atsisakymas išduoti teritorijos planavimo sąlygas.

2.3.6 Akcinė bendrovė „Miesto gijos“

Reikalavimai:

1. Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu;
2. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams;
3. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas;
4. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus;
5. Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių);
6. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB “Miesto gijos” technines sąlygas.

Prisijungimo taškas: ŠK924S3-02, Ø219 mm. ir/arba nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø168,3 mm. tarp ŠK92255-03 ir ŠK92255-04.

Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922.

2.3.7 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos

1. Vadovautis LR Aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d., įsakymu Nr. D1-995/1-312 ,,Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo" (Žin. 2014-01364).

2.3.8 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra

1. Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

2. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

2.3.9 Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos

1. Vadovautis Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registro duomenimis: planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruoto nekilnojamojo kultūros paveldo objekto Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) teritoriją, vietovių – Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653) teritoriją ir Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį;
2. Vadovautis Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2020-04-21 aktu Nr. VI-RM-242 ir jo priedais. Sprendiniai turi užtikrinti nustatytų vertingųjų savybių išsaugojimą, tai išanalizuojant ir pagrindžiant sprendiniuose;
3. Detaliojo plano sprendiniais išryškinti Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) istorinę, architektūrinę vertę. Atlikti detaliojo plano sprendinių poveikio analizę nustatytoms vertingosioms savybėms, t. y. įvertinant planavimo sprendinius - plano struktūros, tūrinės erdvinės kompozicijos fragmentus, kuriuos formuoja į ŠV nuo geležinkelio linijų, lygiagrečiai joms išsidėstę išlikę pastatai, įvairius mažosios kraštovaizdžio architektūros statinius ir vaizduojamojo meno formas bei žemės ir jos paviršiaus elementus – lygų reljefą, kultūrinį sluoksnį. Taip pat įvertinti visų kompleksinių dalių – pastatų – vertingąsias savybes;
4. Vadovautis Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 33653), vertingosiomis savybėmis - panoramomis, siluetais, perspektyvomis, užstatymo tipais, užstatymo bruožais. Detaliojo plano sprendiniais nepažeisti vertingų gatvių užstatymo išklotinių, užtikrini teritorijoje esančių, vertingų savybių požymių turinčių objektų, urbanistinės struktūros statinių išsaugojimą ir integravimą, planuojami statiniai savo aukščiu, apimtimi ar išraiška neturi nustelbti greta ir planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vertybių, derėti su jų architektūra ir saugomu erdvės charakteriu. Nustatant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo nenustelbti minėtų užstatymo bruožų, darniai derėti su aplinka;
5. Vadovautis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (https://e-tar.lt galiojanti suvestinė redakcija nuo 2025-01-01), išnagrinėjant sprendinių atitikimą šioms aktualioms teritorijai nuostatoms tekstinėje dalyje;
6. Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis, išnagrinėjant sprendinių atitikimą šioms aktualioms teritorijai nuostatoms tekstinėje dalyje;
7. Žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai. Vadovautis paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“;
8. Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512);
9. Vadovautis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167; Žin., 2005, Nr. 61-2193);
10. Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančių 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. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę. Atlikti detaliojo plano sprendinių įtakos aplinkiniam užstatymui, saugomai Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingosioms savybėms, greta esantiems saugomiems kultūros paveldo objektams bei Vilniaus senamiesčiui analizę kartu pateikiant vizualinę medžiagą;

11. Vadovautis LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 10 d., 8 str., 17 str., 18 str., 2014-01-02 Įsakymo Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo" IV skirsnio 295 d., įvertinti ir numatyti sprendinius kompleksiškai pagrindžiant atliktų istorinių, urbanistinių, architektūrinių, kraštovaizdžio, želdynų tyrimų pagrindu, t. y. pateikti sprendinius atsižvelgiant į tai, kad vietovių tvarkymo darbai atliekami tik turint išsamius tyrimus-analizę, tikslius duomenis apie saugomos vietovės elementus: žemės sklypų formavimo bei jų užstatymo principus, istoriškai susiformavusių gatvių, aikščių struktūrą, jų planinę bei erdvinę sandarą, urbanistinių struktūrų kompozicija, užstatymo tankumą, intensyvumą ir tipą. Aiškinamajame rašte išsamiai apibūdinti planavimo tiksus, detaliojo plano uždavinius, įvertinti esamą būklę, paaiškinti detaliojo plano sprendinius, pagrindžiant ir aprašant nustatyti įstatymais pagrįstus nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos privalomuosius reikalavimus, pateikti kitus būtinus paaiškinimus, reikalingą papildomą informaciją sprendiniams suvokti, esamų ir suplanuotų urbanistinių struktūrų, jų pjūvių, gatvių išklotinių, jų perspektyvų ir pjūvių schemas, panoramas, aiškiai vizualizuojant detaliojo plano sprendinius.

2.3.10 Akcinė bendrovė „Lietuvos geležinkeliai“

1. Planuojant teritoriją įvertinti ir atsižvelgti į viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių ir jų įrenginių, geležinkelių paslaugų įrenginiams priskiriamų geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonas bei jose taikomus draudimus ir apribojimus, nustatytus Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
2. Planuojant teritoriją įvertinti joje esančius Lietuvos Respublikos nuosavybės AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomus viešosios geležinkelių infrastruktūros objektus ir geležinkelių paslaugų įrenginius ir projektuojamuose žemės sklypuose nustatyti jiems žemės naudojimo daiktines teises;
3. Planuojant projektuoti statinius viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių ir jų įrenginių, geležinkelių paslaugų įrenginiams priskiriamų geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose, įvertinti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 22 str. 3 d., Teritorijų planavimo įstatymo ir LR susisiekimo ministro nustatytą tvarką, pagal kuriuos privalomas AB „LTG Infra“ kaip viešosios geležinkelių kelių infrastruktūros valdytojo sutikimas;
4. Įvertinti, kad didžiojoje planuojamos teritorijos dalyje vykdoma AB „LTG Cargo“ gamybinė veikla, todėl detaliajame plane numatyti teritorijos pertvarkymo sprendiniai negali trukdyti šios veiklos vykdymui ir (ar) plėtrai. Nesant galimybės suderinti planuojamo objekto ir AB „LTG Cargo“ gamybinės veiklos tęstinumo planuojamoje teritorijoje, privalo būti numatyta kompensacija, kuri būtų pakankama dalies ar visos veiklos iškėlimui, taip pat suderintas iškėlimo grafikas;
5. Privalo būti užtikrintas netrukdomas patekimas prie planuojamoje teritorijoje esančio AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių turto ir geležinkelio infrastruktūros; detaliajame plane numatyti sprendiniai negali šio patekimo riboti ar kitaip apsunkinti;
6. Šalia geležinkelio neplanuoti objektų, kurie apsunkintų geležinkelio ar jo infrastruktūros objektų veiklą;
7. Neplanuoti inžinerinių tinklų geležinkelių sklypuose bei Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelių paslaugų įrenginiams priskiriamų geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose lygiagrečiai geležinkelio keliams, o būtinus geležinkelio kelių kirtimus

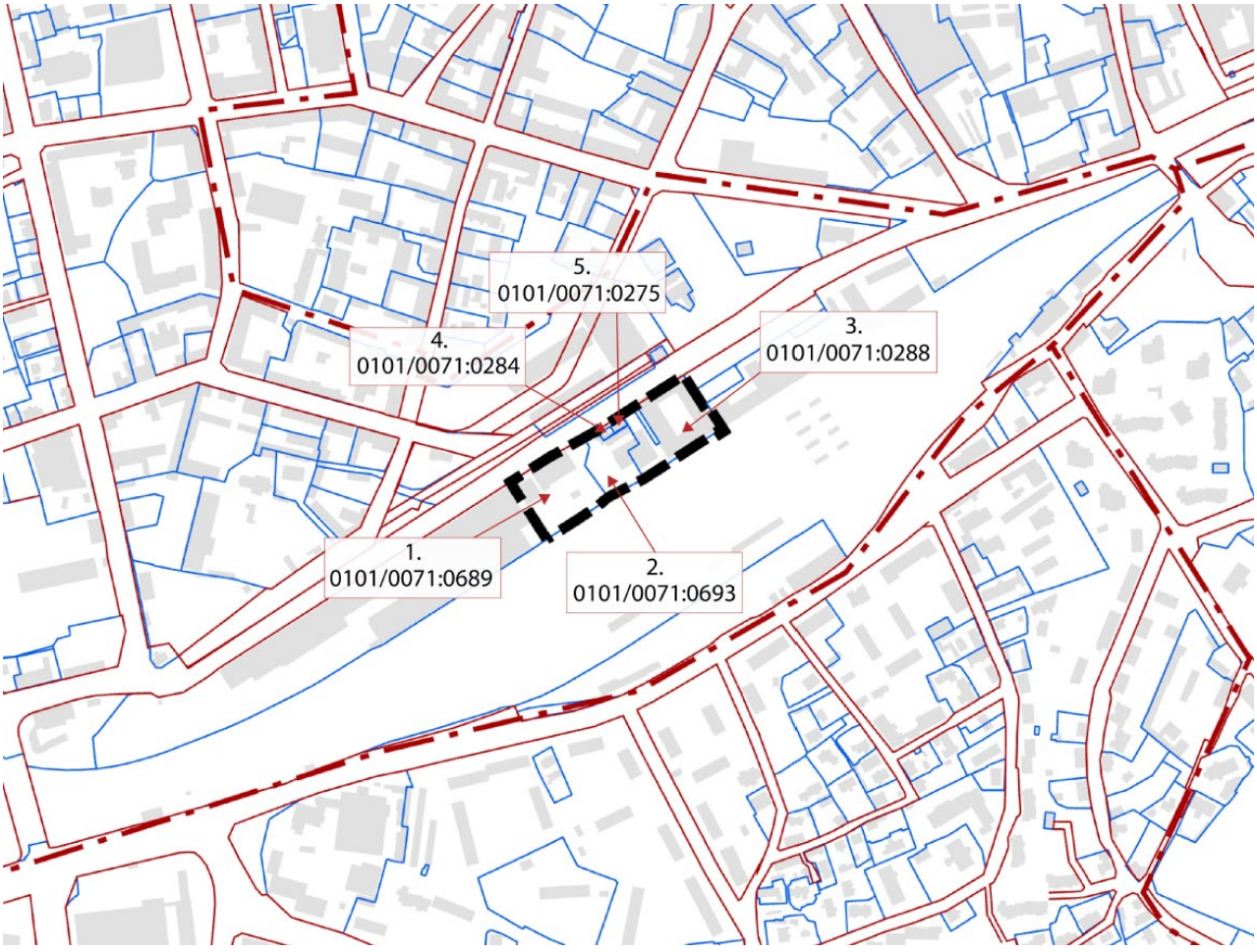
planuoti kuo statesniu kampu, norminiuose aktuose nustatytais atstumais nuo geležinkelio infrastruktūros objektų ir geležinkelio kelio statinių ir įrenginių;

8. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatyti teritorijų kuriose būtų taikomi triukšmo ir vibracijos ribiniai dydžiai pagal HN 33:2026 ir HN 50:2016, besiribojančių su AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomu žemės sklypu, kuriame yra Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausantys, AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomi viešosios geležinkelių infrastruktūros objektai ir geležinkelių paslaugų įrenginiams priskiriami geležinkelio keliai ir jų įrenginiai (esami ir planuojami geležinkelio keliai). Tokie sprendiniai laikomi nesuderinamais su viešosios geležinkelių infrastruktūros funkcionavimu, plėtra ir saugos reikalavimais;
9. Detaliojo plano sprendiniuose prioritetą teikti su geležinkelio infrastruktūros veikla suderinamoms teritorijų paskirtims – inžinerinei infrastruktūrai, pramonės ir sandėliavimo, komercinėms bei želdynų teritorijoms;
10. Detaliojo plano sprendiniai turi būti vertinami ir planuojami atsižvelgiant taip pat į AB „LTG Infra” Strateginius planavimo dokumentuose numatytų naujų keleivių infrastruktūros elementų (stotelių) vystymo planus bei didesnių keleivinių traukinių srautus. Sprendiniai neturi riboti tiesioginėje geležinkelio kelyno kaimynystėje šių projektų įgyvendinimo, plėtros ir eksploatavimo;
11. Įvertinti planuojamoje teritorijoje esančius inžinerinius tinklus ir detaliajame plane numatyti sąlygą, kad AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių valdomi inžineriniai tinklai, esant poreikiui, turi būti įgilinami, apsaugomi, perklojami arba iškeliami už statybos zonų ribų vystytojo (statytojo) lėšomis užtikrinant nepertraukiamą LTG grupės įmonių veiklą;
12. Įvertinti į planuojamą teritoriją, patenkančius Lietuvos Respublikos nuosavybės AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomus viešosios geležinkelių infrastruktūros objektus ir geležinkelių paslaugų įrenginius ir detaliajame plane įrašyti nuostatą „Į planuojamą teritoriją Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausančių AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomų viešosios geležinkelių infrastruktūros objektų ir geležinkelių paslaugų įrenginių griovimas gali būti vykdomas tik LR teisės aktų nustatyta tvarka gavus LR susisiekimo ministerijos sutikimą ir (ar) Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimą dėl planuojamo griauti turto nurašymo“;
13. Planuoti teritoriją, įvertinus perspektyvinį geležinkelio infrastruktūros išvystymą;
14. Atsižvelgti ir įvertinti į ypatingos valstybinės svarbos projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano sprendinius, patvirtintus LRV 2026 m. balandžio 22 d. nutarimu Nr. 280. Planuojama teritorija patenka į ypatingos valstybinės svarbos projekto „Rail Baltica“ sprendinių įtakos zoną, todėl detaliojo plano sprendiniuose neplanuoti teritorijų trukdančių šio projekto sprendinių įgyvendinimui;
15. Privalo būti vadovaujamasi Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 27 punktu, nustatančiu, kad teisėtai vykdomos veiklos gali būti tęsiamos ir plėtojamos, net jei jos nėra nurodytos funkcinės zonos aprašyme, su sąlyga, kad šių veiklų sukuriamos sanitarinės apsaugos zonos neperžengia sklypo, kuriame vykdoma veikla, ribų;
16. Parengtus detaliojo plano sprendinius pateikti derinti AB „Lietuvos geležinkeliai“.

2.4 Žemėvalda

Į sprendinių koregavimo planuojamą teritoriją patenka 5 žemės sklypai, kadastro Nr.:

Nr.	Kadastro Nr.	Paskirtis	Adresas	Nustatytas žemės naudojimo būdas ir pobūdis
1	0101/0071:0689	Kita (žemės)	Vilnius, Geležinkelio g. 12	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
2	0101/0071:0693	Kita (žemės)	Vilnius, Geležinkelio g. 8C	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
3	0101/0071:0288	Kita (žemės)	Vilnius, Geležinkelio g. 6	Komercinės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
4	0101/0071:0284	Kita (žemės)	Vilnius, Geležinkelio g. 8B	-
5	0101/0071:0275	Kita (žemės)	Vilnius, Geležinkelio g. 8A	Komercinės paskirties objektų teritorijos

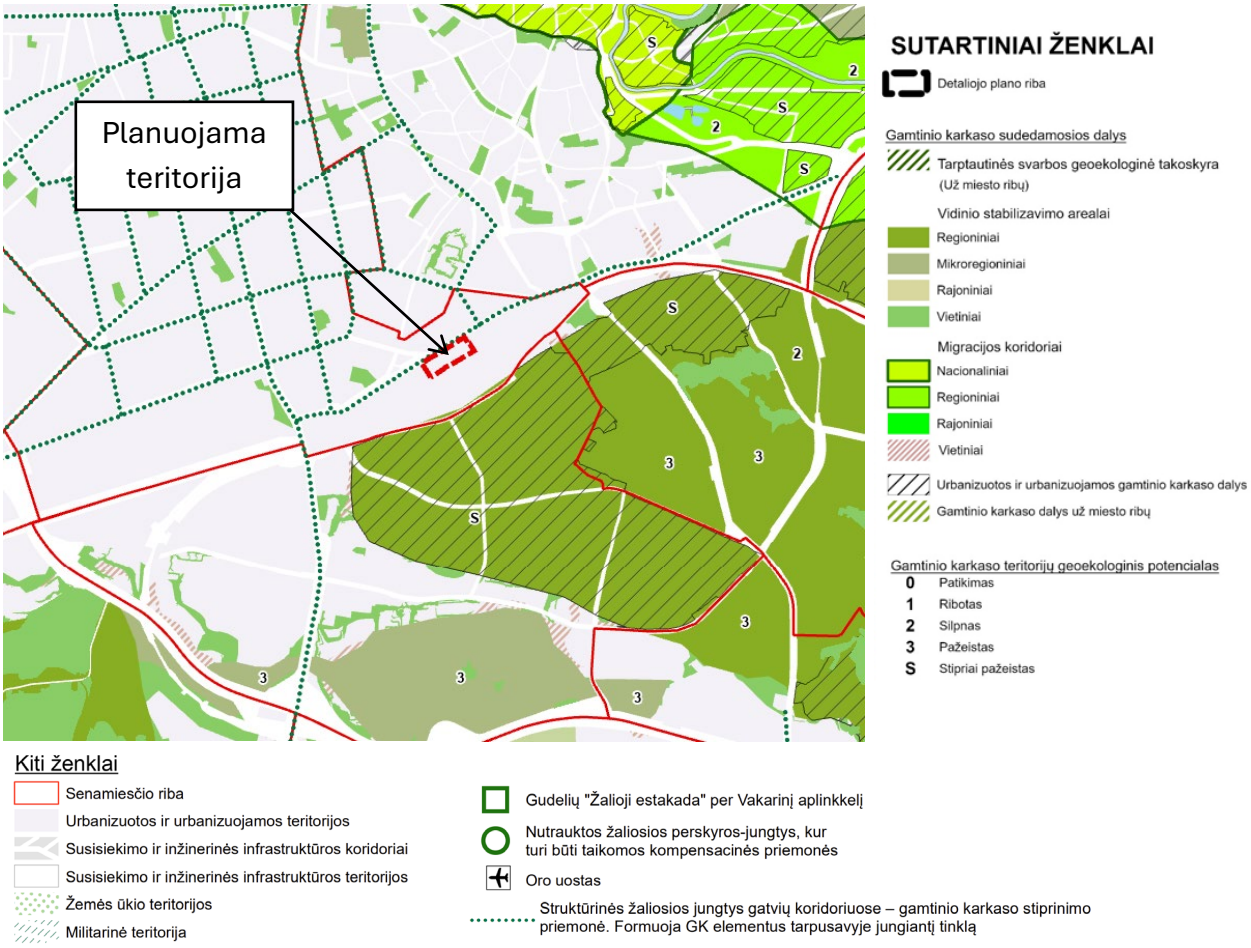


6 pav. Gretimybių schema

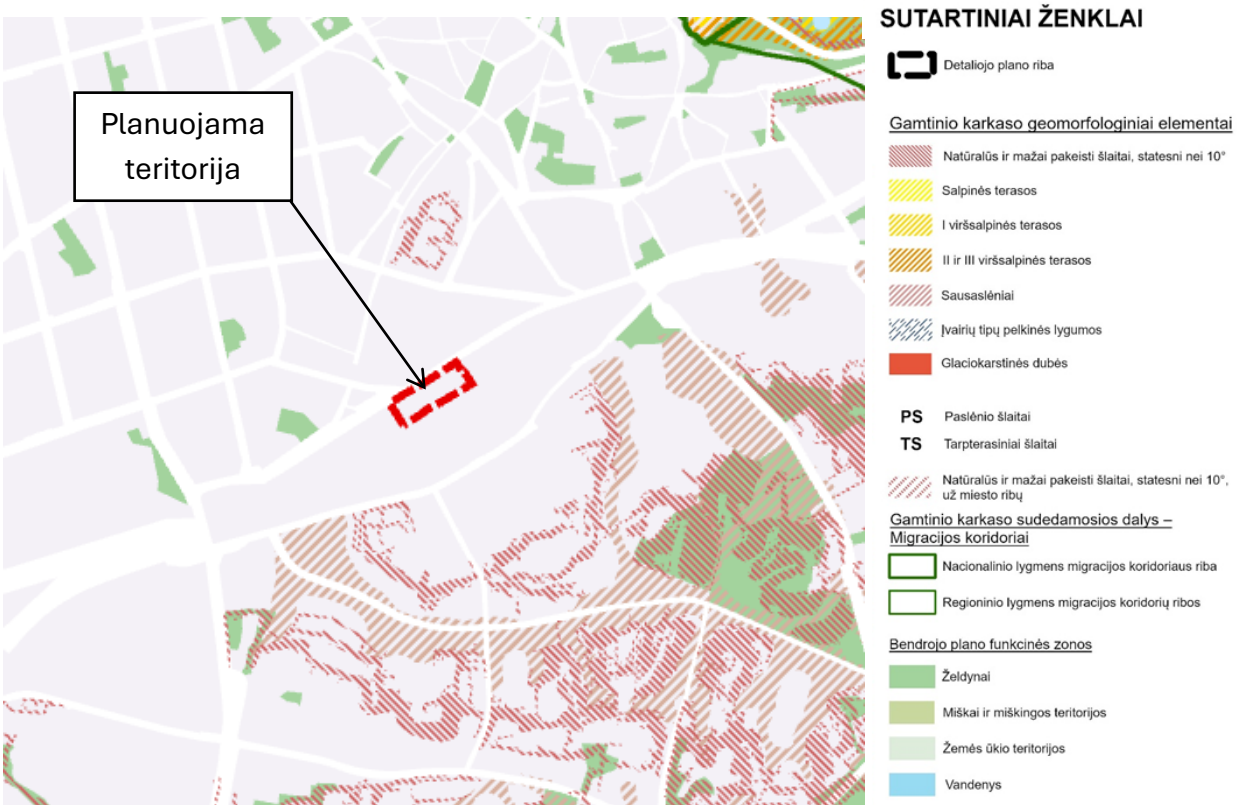
2.5 Gamtinės aplinkos dalis

2.5.1 Gamtinis karkasas

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių Gamtinio karkaso schema detaliojo planavimo teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją ir neturi jokių gamtinio karkaso elementų. Planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos zoną.



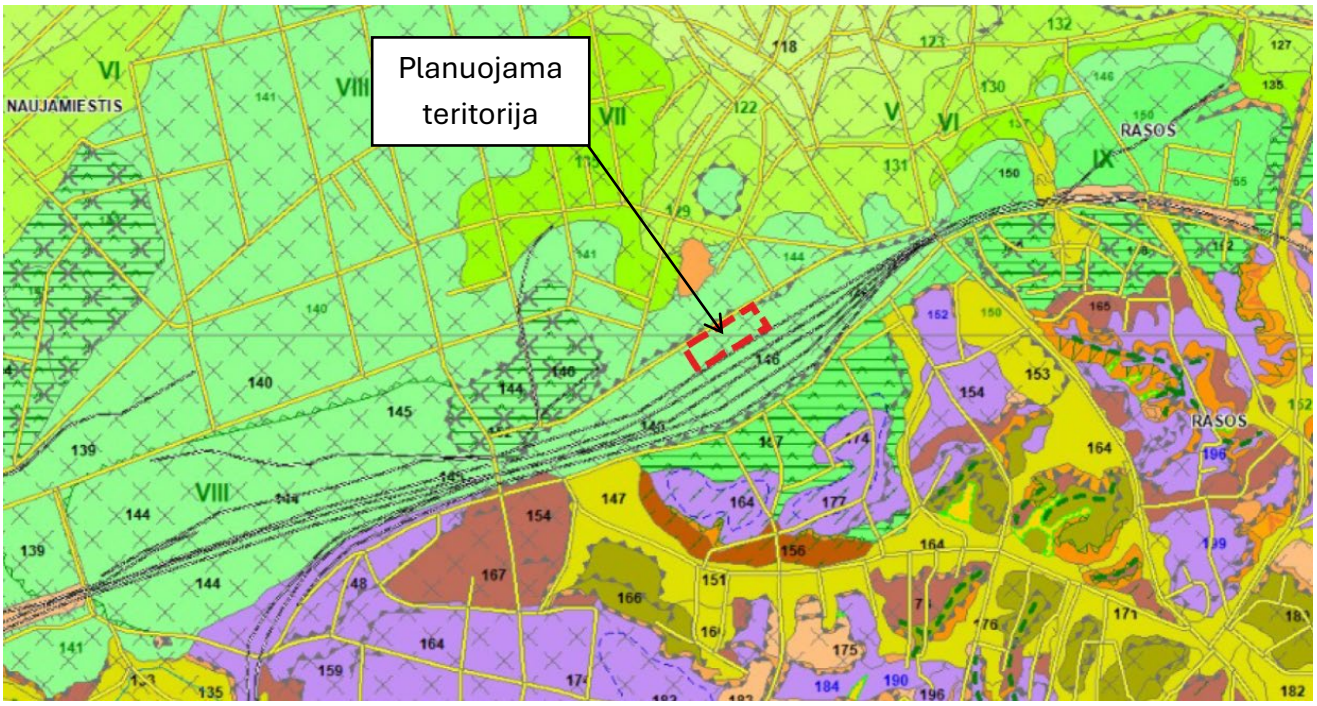
7 pav. Planuojama teritorija GK atžvilgiu (Bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos ištrauka)

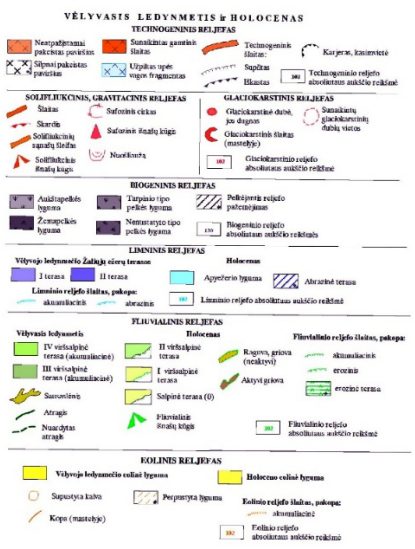


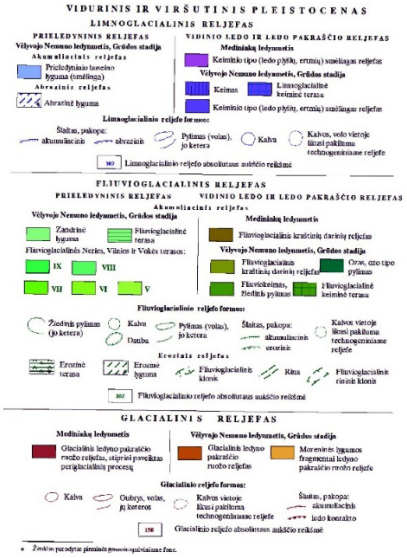
8 pav. Planuojama teritorija GK geomorfologinių elementų atžvilgiu (Bendrojo plano Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemos ištrauka)

2.5.2 Reljefas ir geomorfologiniai dariniai

Pagal Vilniaus miesto teritorijos geologinį-geomorfologinį rajonavimą, planuojama teritorija patenka į Vėlyvojo Nemuno ledynmečio, Grūdos stadijos Zadrinę lygumą. Teritorija reljefo atžvilgiu tolygi.









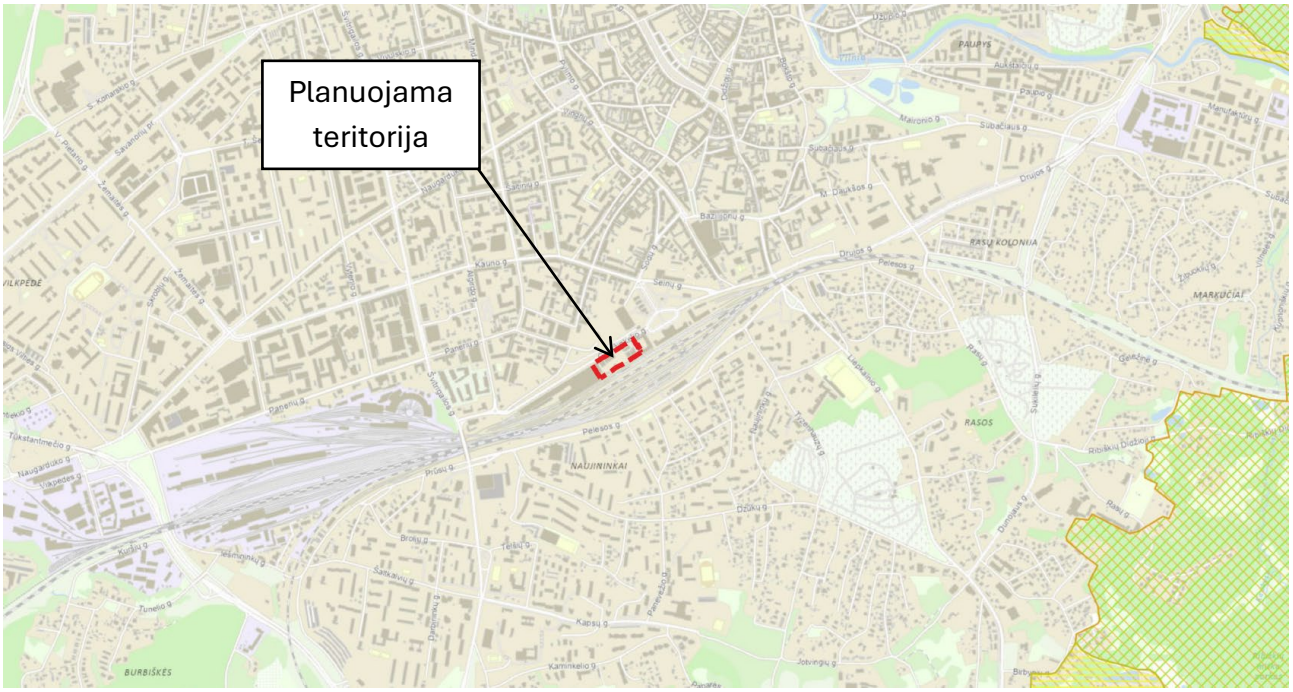
9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto geomorfologinio žemėlapio

2.5.3 Saugomos teritorijos

Detaliojo plano koregavimo teritorija nepersidengia su jokiomis saugomomis teritorijomis.

Artimiausios planuojamai teritorijai yra Pavilnių regioninis parkas su Ribiškių kraštovaizdžio draustiniu, nuo planuojamos teritorijos ribos nutolęs apie 2 km atstumu.

Teritorijoje ir jai artimoje aplinkoje nėra registruotų gamtos paveldo objektų.



10 pav. Planuojama teritorija saugomų gamtinių teritorijų atžvilgiu (stvk.lt duomenys, 2026)

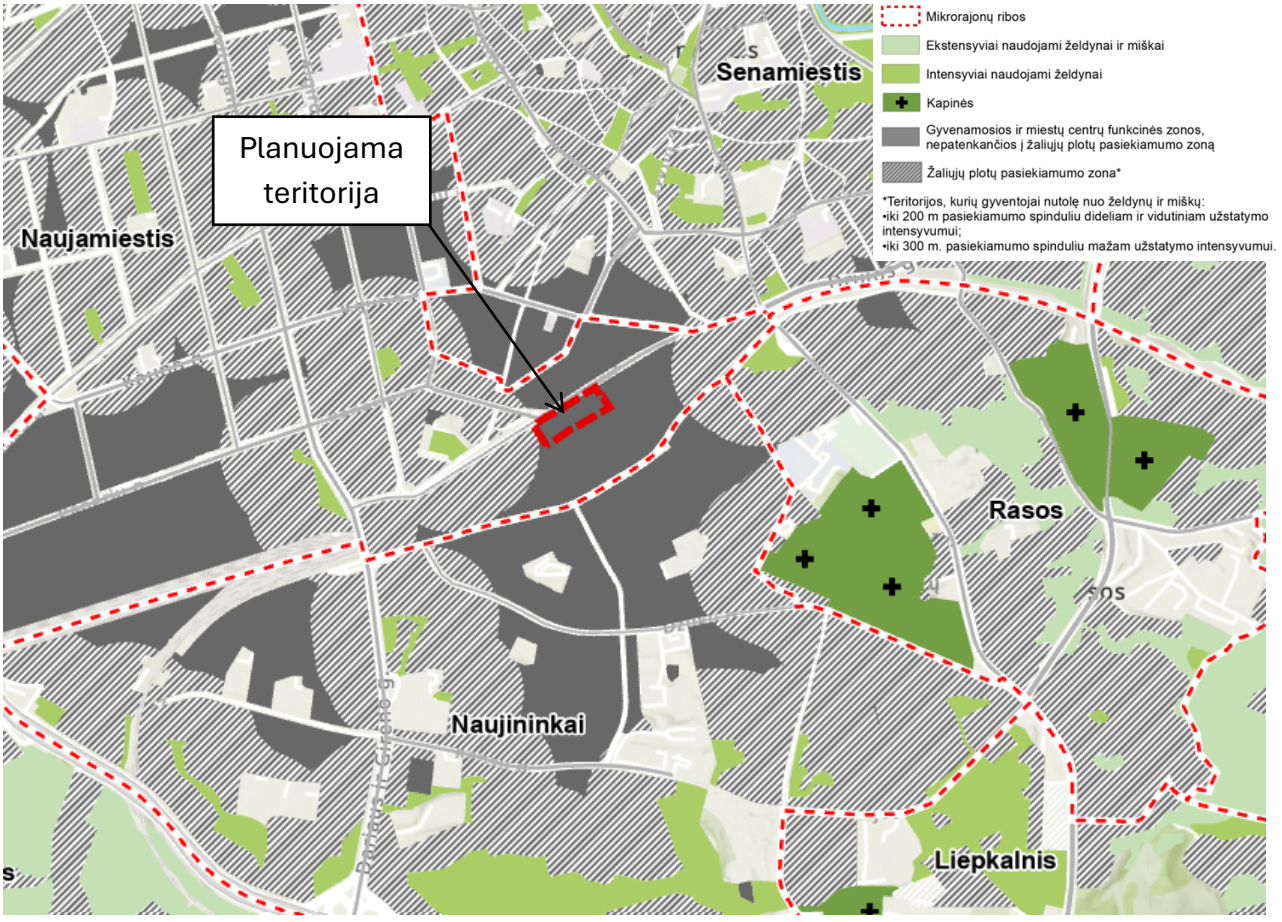
Detaliojo plano tikslai bei juos įgyvendinantys sprendiniai nedarys poveikio esamoms saugomoms teritorijoms.

Saugomos rūšys. Analizuojamoje teritorijoje pagal Saugomų rūšių informacinę sistemą (SRIS) saugomų rūšių radaviečių nerasta.

2.5.4 Želdynai

Planuojama teritorija pagal bendrojo plano Žaliųjų plotų schemą patenka į dvi zonas: Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną ir žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (kur yra teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų: 1) iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliam ir vidutiniam užstatymo intensyvumui; 2) iki 300 m pasiekiamumo spinduliu mažam užstatymo intensyvumui.).

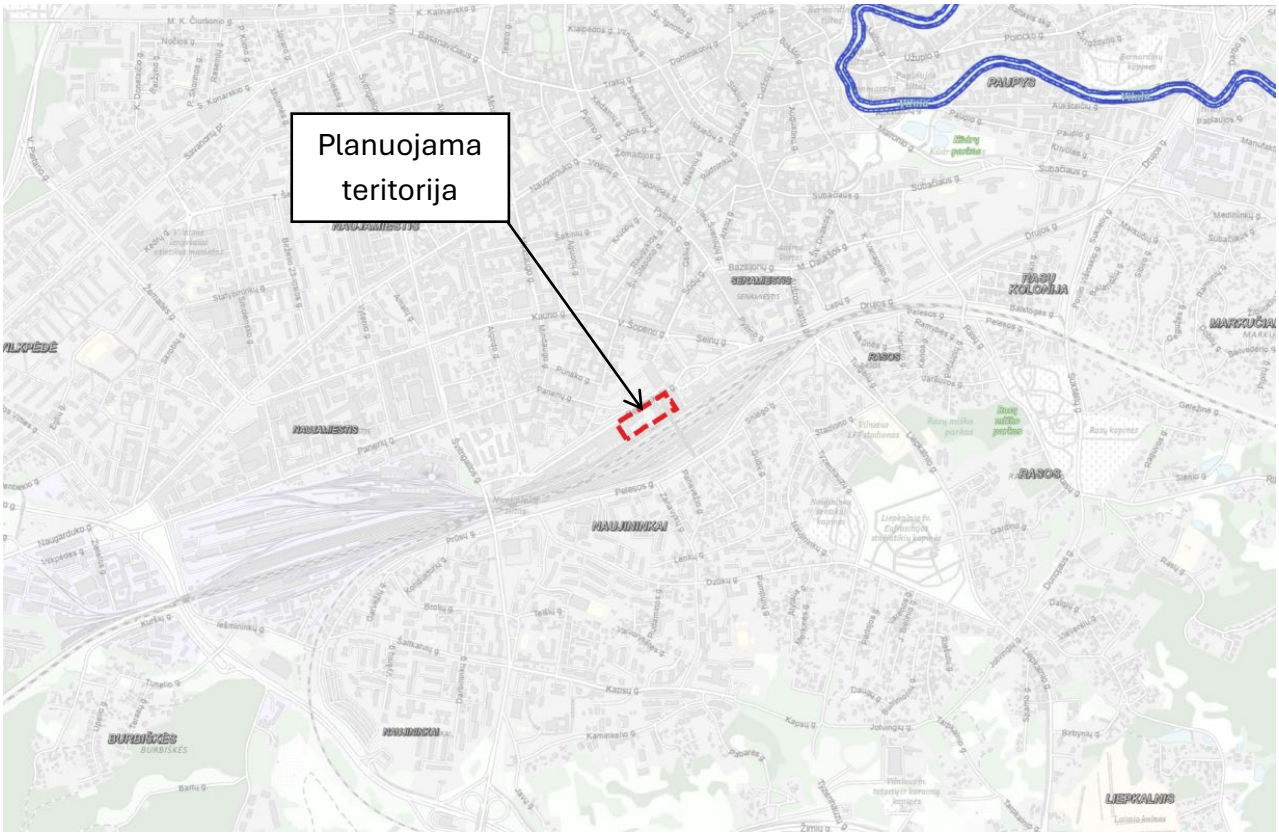
Teritorijos artimiausioje aplinkoje yra vos keli atskirieji želdynai (parkų, miesto ar miestelio sodų, skverų ar kitokių želdynų, esančių žemės sklype, kuris pagal jo naudojimo būdą priskiriamas prie atskirųjų želdynų teritorijų). Visi išsidėstę šiaurės vakarų kryptimi ir yra priskiriami intensyviai naudojamiems želdynams. Reikalinga žaliųjų plotų plėtra, ypatingai šiaurės rytų, rytų ir pietų kryptimis nuo planuojamos teritorijos formuojant papildomų 300 ir 1000 metrų atstumu pasiekiamų želdynų skaičių



11 pav. Želdynų pasiekiamumo schema (Bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos ištrauka)

2.5.5 Paviršinis vanduo

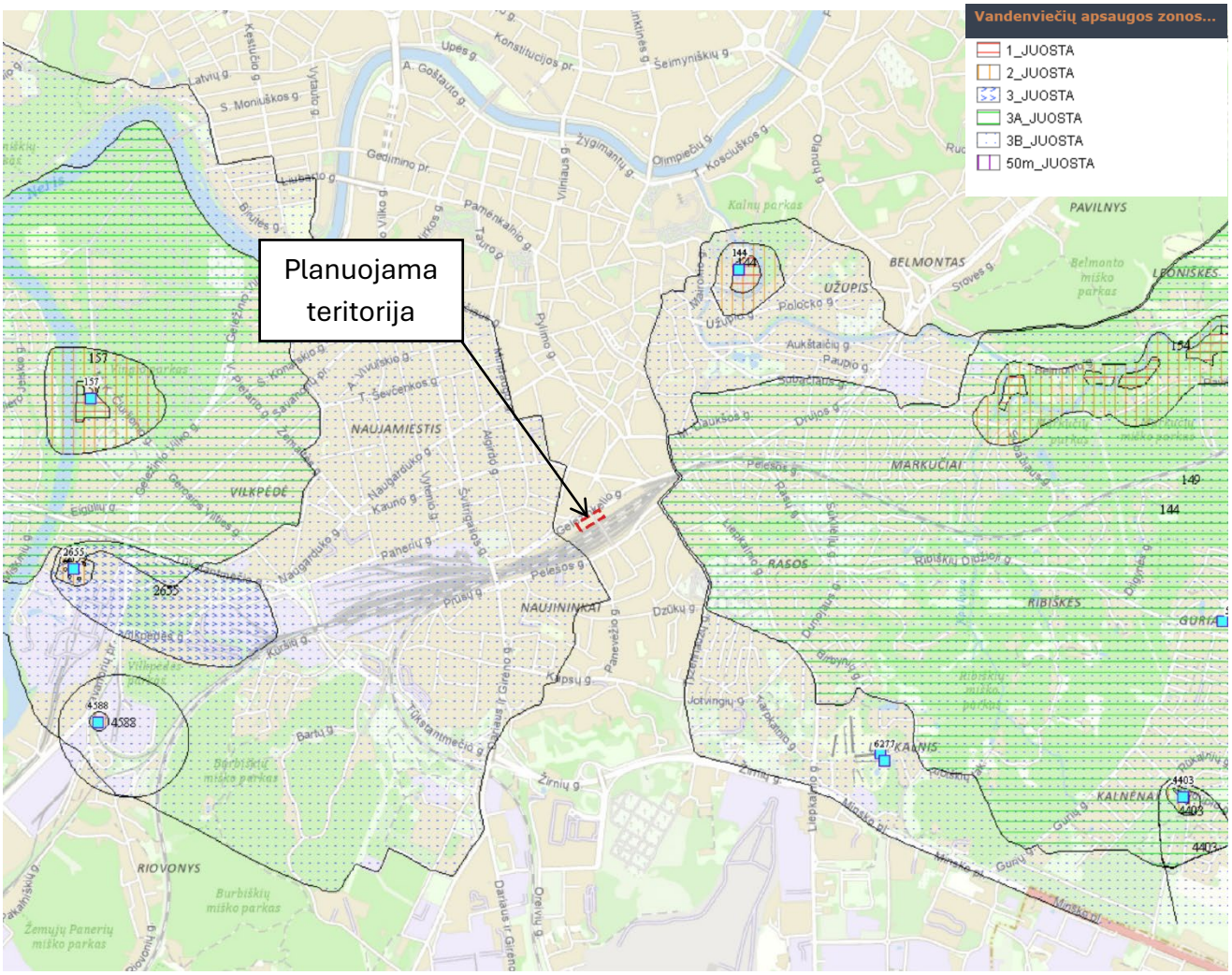
Nagrinėjama teritorija vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-98 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu nepatenka į netoliese esančio paviršinio vandens telkinio (Vilnia upės) pakrančių apsaugos juostą ir zoną. Detaliuoju planu planuojami sprendiniai poveikio paviršiniam vandeniui ir jo kokybei neturės.



12 pav. Planuojamos teritorijos padėtis paviršinių vandens telkinių atžvilgiu

2.5.6 Požeminis vanduo

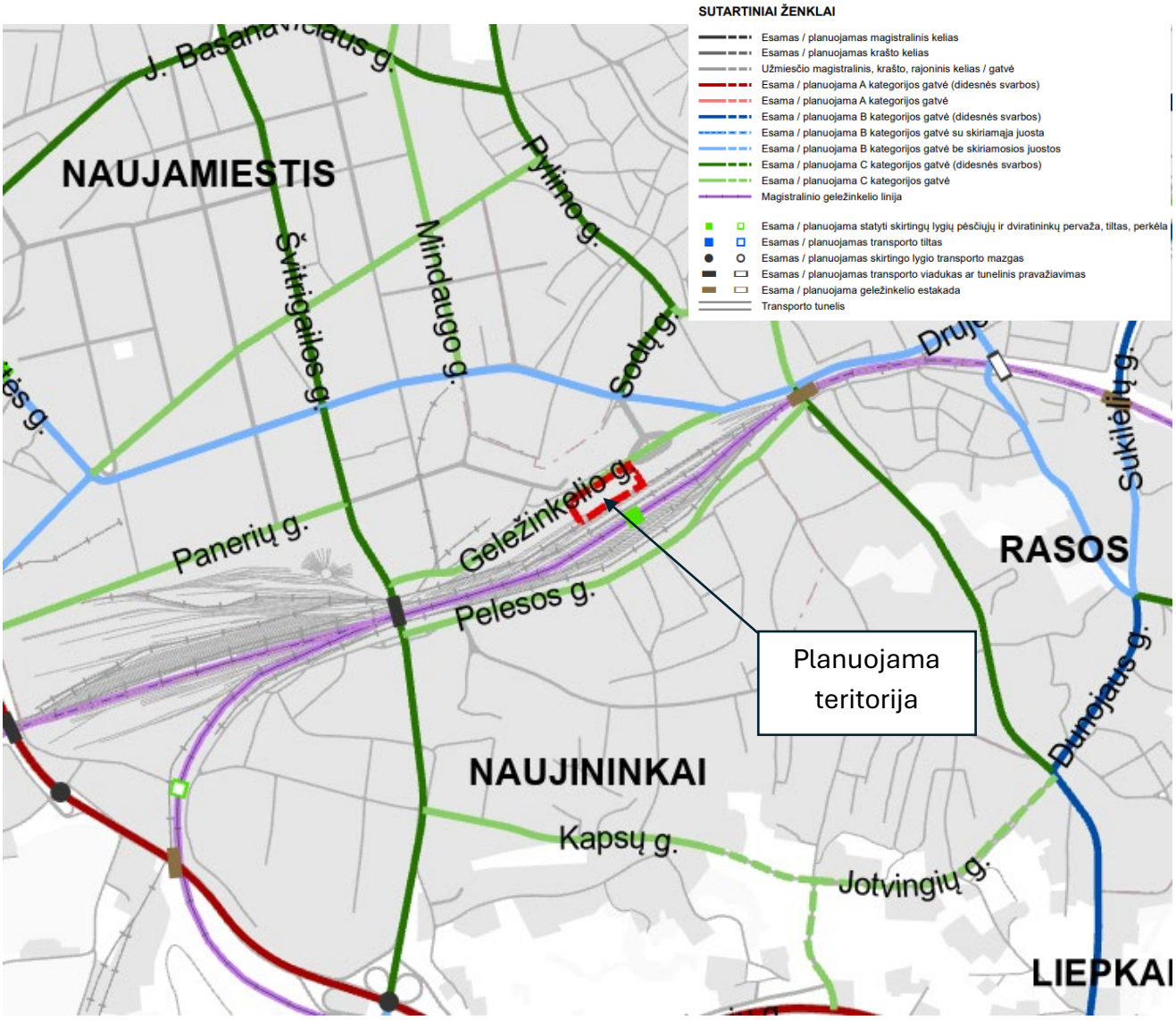
Pagal Lietuvos geologijos tarnybos teikiamą informaciją analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas. Detaliuoju planu planuojami sprendiniai poveikio požeminiam vandeniui ir jo kokybei neturės.



13 pav. Planuojamos teritorijos padėtis požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų atžvilgiu

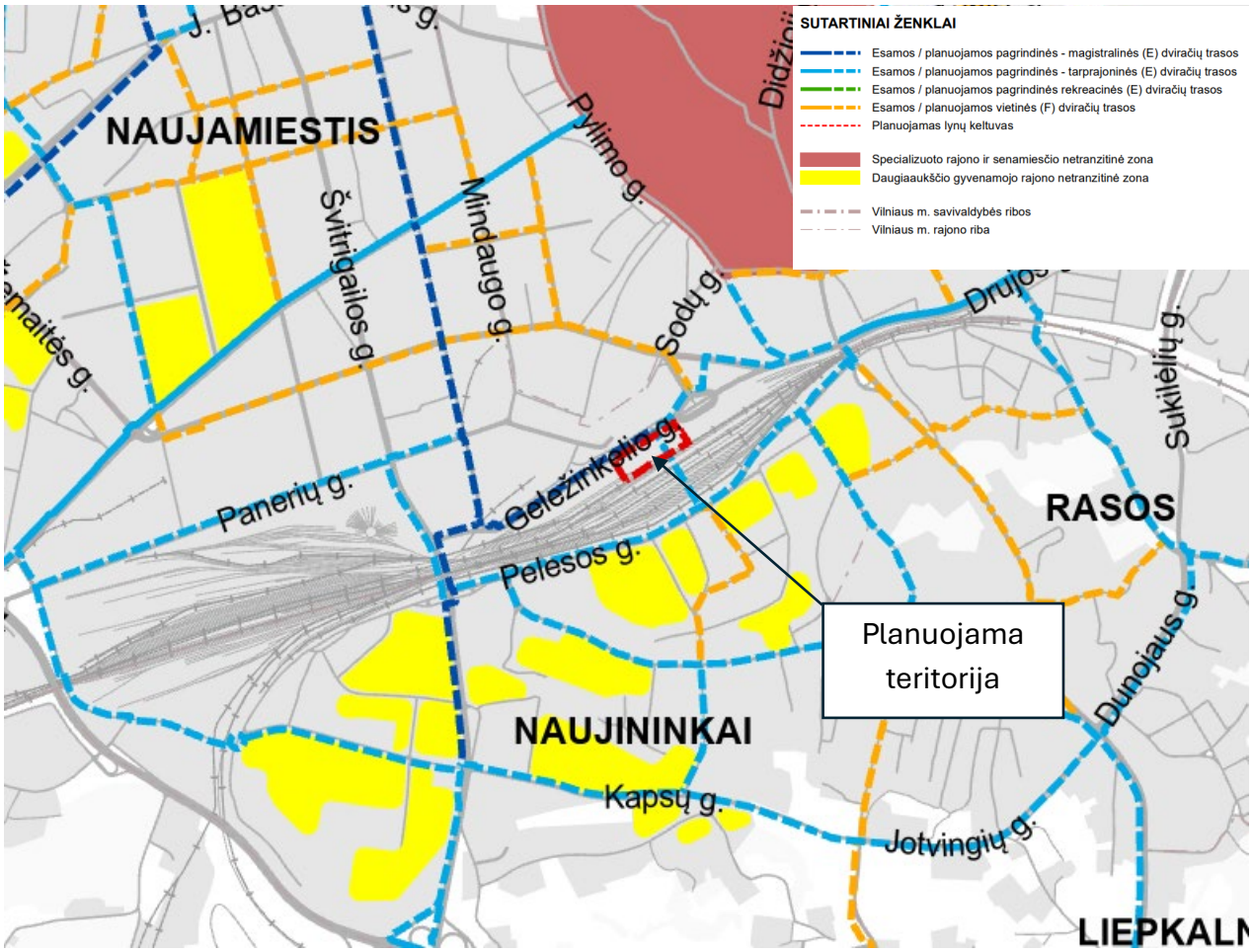
2.6 Susisiekimo infrastruktūros analizė

Nagrinėjamoje teritorijoje svarbiausia gatvė yra C kategorijos Geležinkelio gatvė. Artimiausios gatvės: vakarų kryptimi – aukštesnės kategorijos C kategorijos Švitrigailos gatvė, rytų kryptimi – B kategorijos Drujos gatvė, šiaurės kryptimi – B kategorijos Kauno, V. Šopeno ir Seinų gatvės, pietų kryptimi – C kategorijos Pelesos gatvė.



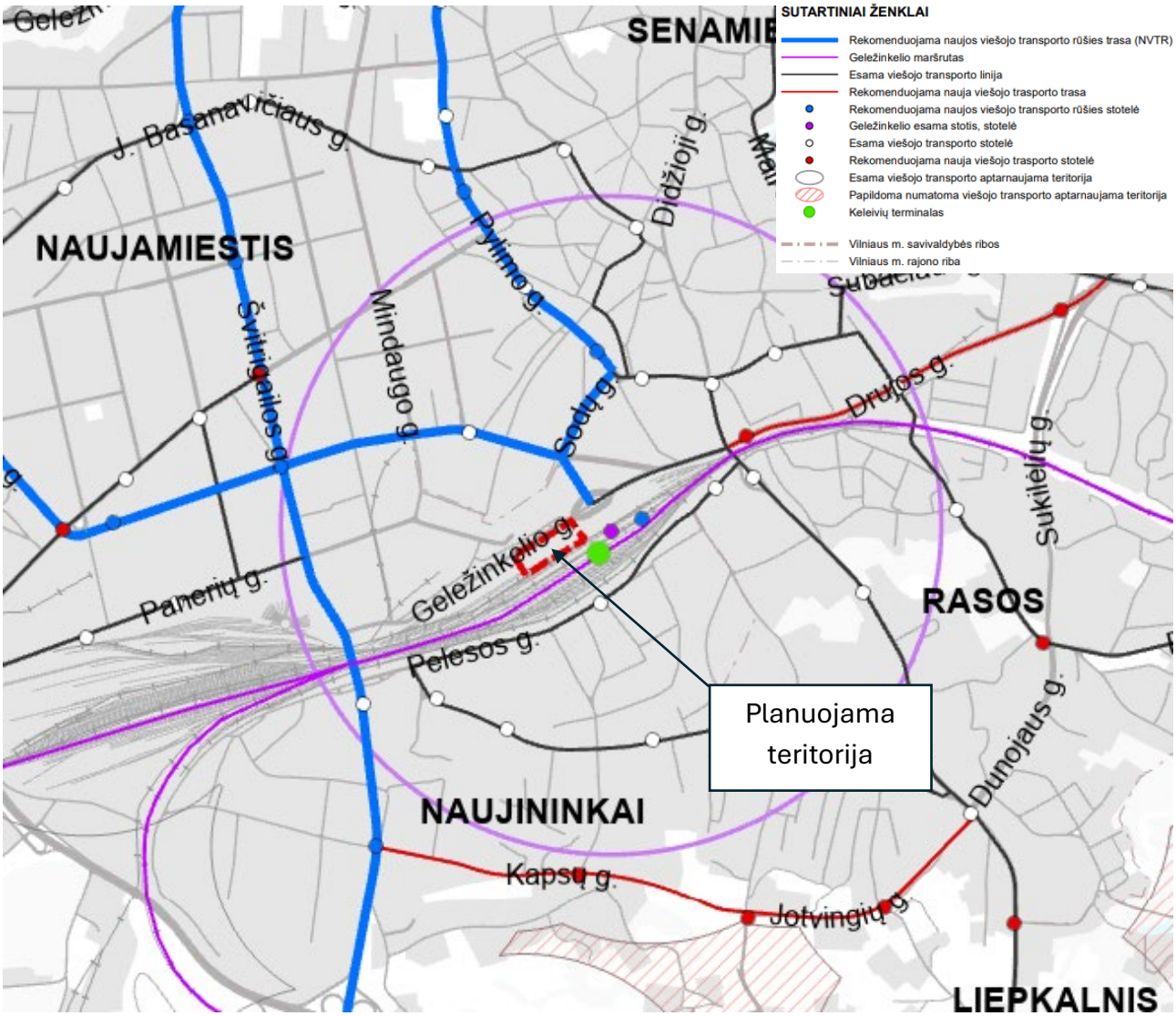
14 pav. Gatvių kategorijos planuojamoje teritorijoje (Bendrojo plano Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijos schemos ištrauka)

Nagrinėjamoje teritorijoje, ties Geležinkelio gatve, įrengtas 2,5 m pločio dviejų krypčių dviračių takas. Jis vakarų kryptimi tęsiasi iki Švitrigailos gatvės, šiaurės kryptimi – Algirdo gatve, o rytų kryptimi baigiasi ties Traukinių stoties žiedu.



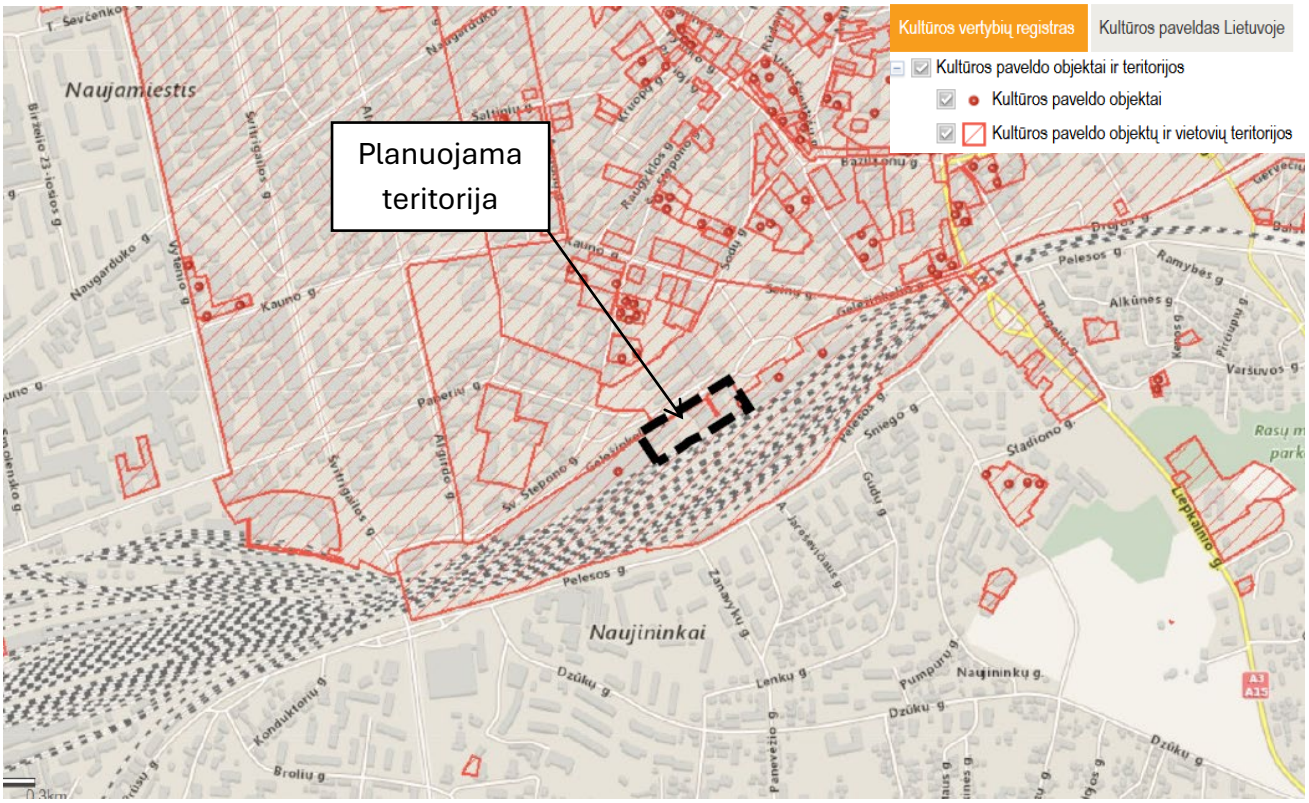
15 pav. Dviračių takai planuojamoje teritorijoje (Bendrojo plano Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schemos ištrauka)

Viešojo transporto požiūriu planuojama teritorija yra strategiškai itin palankioje vietoje. Šalia yra Geležinkelio stotis, o aplink stoties žiedą išsidėsčiusiose viešojo transporto stotelėse stoja ir kursuoja didžioji dalis miesto troleibusų maršrutų.



16 pav. Viešasis transportas planuojamoje teritorijoje (Bendrojo plano Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schemos ištrauka)

2.7 Kultūros paveldas



17 pav. Planuojamos teritorijos padėtis kultūros paveldo objektų atžvilgiu

Planuojamos teritorijos riba patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritoriją (unikalus objekto kodas 33653), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksą ir senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamoje teritorijoje taip pat yra vienas saugomas Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas, esantis adresu Geležinkelio g. 6, Vilnius (unikalus objekto kodas 45193).

Kadangi planuojama teritorija yra greta Senamiesčio, jos aplinkoje gausu saugomų kultūros paveldo objektų – tiek pastatų kompleksų, tiek pavienių statinių. Svarbiausi planuojamos teritorijos kontekste yra kultūros paveldo objektai, esantys pačioje teritorijoje arba tiesiogiai su ja besiribojantys:

1 lentelė. Nekilnojamosios kultūros vertybės

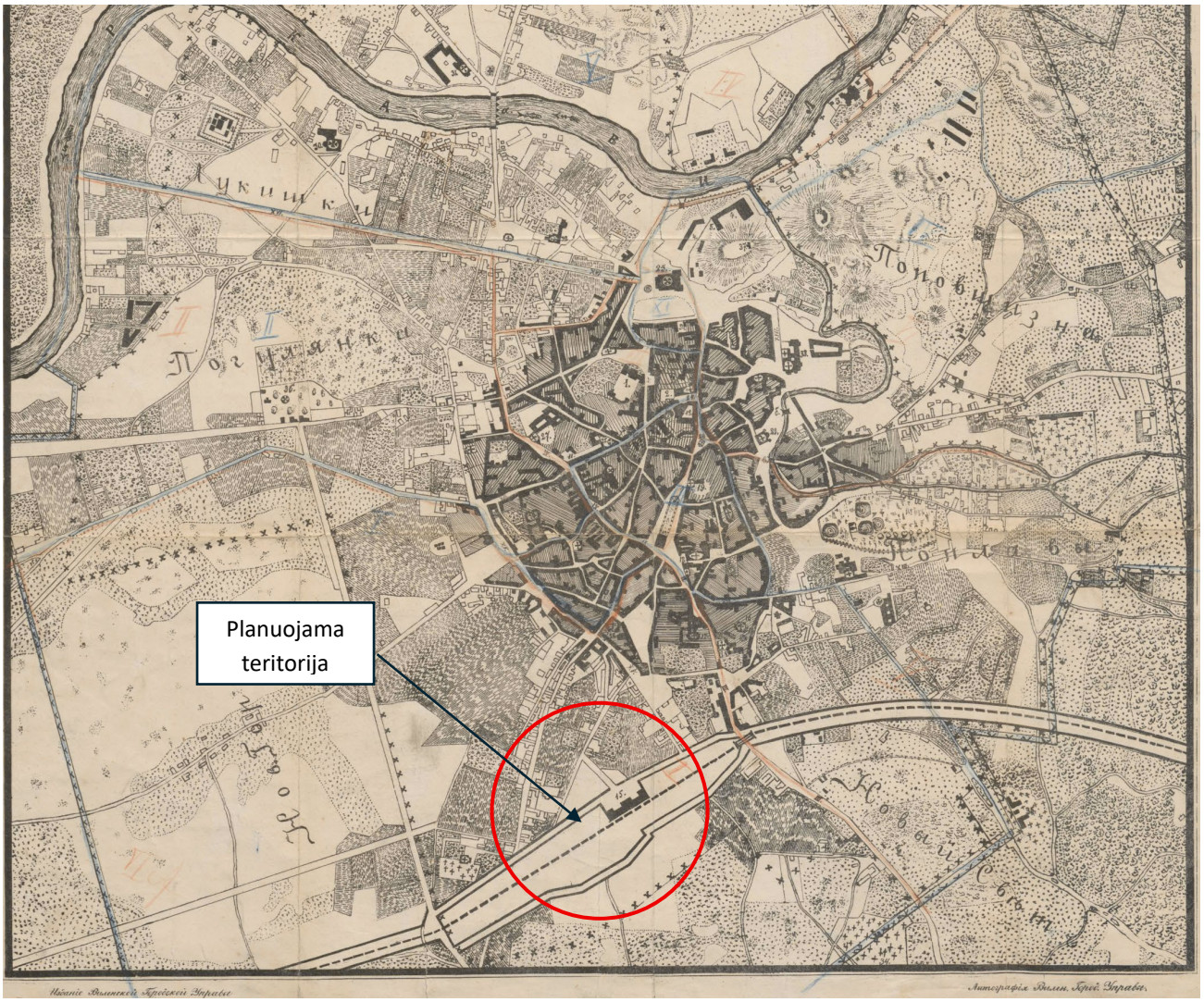
Eil. Nr.	Nekilnojamosios kultūros vertybės pavadinimas	Unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre	Apibrėžtos teritorijos plotas	Patenka į planuojamą teritoriją ar yra gretimybė
0.	Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu	33653	3010486.00 kv. m	patenka
1.	Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas	45185	217081.00 kv. m	patenka
2.	Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas	45193		patenka
3.	Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso garvežių depo pastatas	45192		gretimybė
4.	Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso stoties pastatas	45190		gretimybė
5.	Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso administracinis pastatas	45191		gretimybė

2.7.1 Istorinė raida

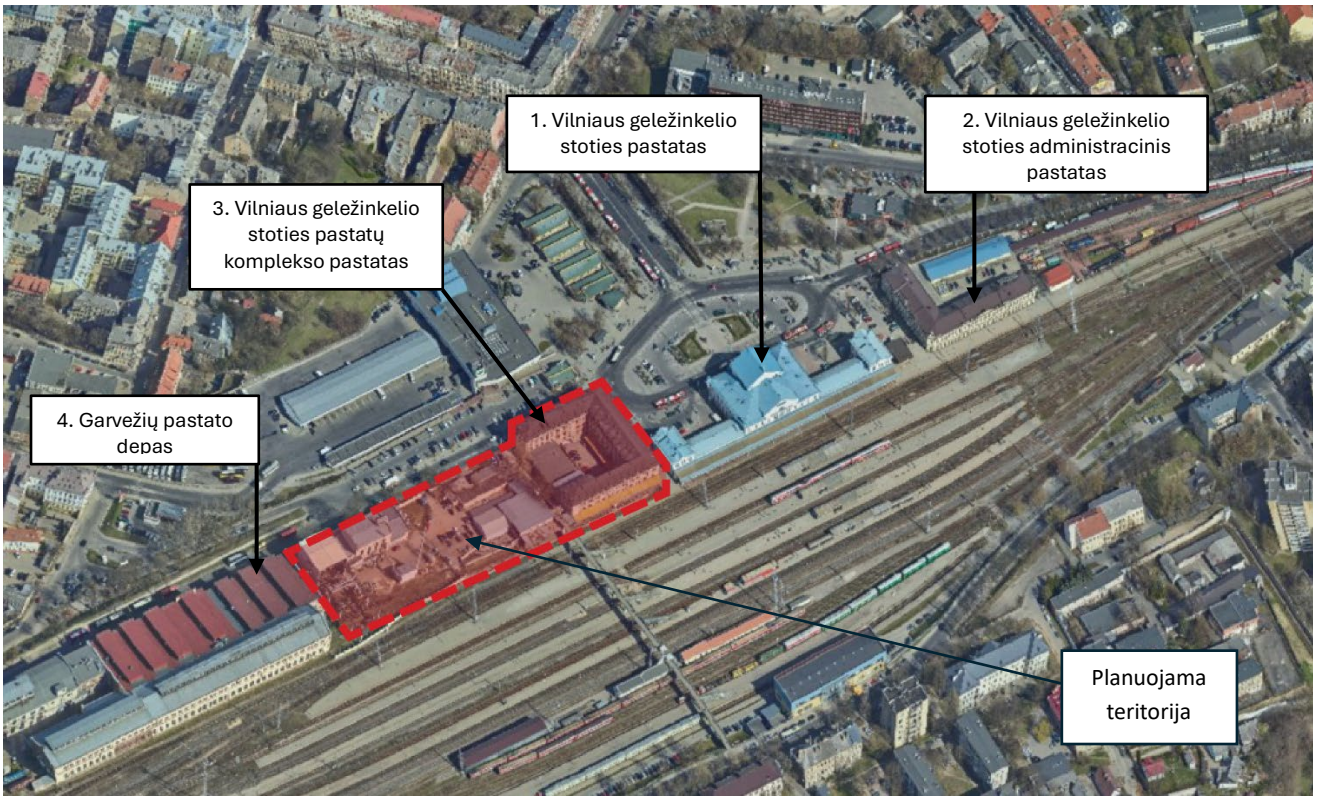
XIX a. viduryje iki tol buvusias ganyklas, dirbamus laukus ir vienkiemius perskyrė ir kraštovaizdį pakeitė geležinkelio linija bei su šia nauja technologija susiję įrenginiai ir pastatai kaip administracinis pastatas, garvežių depas, viadukai, tiltai ir tuneliai. 1858 m. pradėti tiesybos darbai Lietuvoje, kurios teritorijoje tiesti geležinkeliai priklausė Sankt Peterburgo - Varšuvos linijai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra trys svarbūs istoriniai geležinkelio stoties pastatų kompleksui priklausantys objektai, turintys didelę reikšmę teritorijos istoriniam charakteriui, susiklosčiusiai erdviniai struktūrai ir jos pobūdžiui:

1. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso **stoties pastatas**
2. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso **administracinis pastatas**
3. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso **pastatas**
4. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso **garvežių depo pastatas**

Vilniaus stoties pastatas pastatytas 1861 metais ir matomas 1870-1917 metų plane, tuo metu aplink stoties pastatą dar nebuvo gausaus užstatymo, vyravo pavieniai pastatai, tačiau ties dabartinėmis Šv. Stepono, Raugyklos, Pylimo ir Sodų gatvėmis jau matomas susiformavęs aiškus perimetrinis užstatymas. Plane taip pat matomas ir dabartinis gatvių tinklas: Geležinkelio g., Stoties g., Sodų g., Pylimo g. ir Šv. Stepono gatvės.



18 pav. План г. Вильна [Kartografija], 1870-1917 (Lietuvos mokslų akademijos Vrublevskių biblioteka)



19 pav. 2024 m. situacijos įstrižo vaizdo aeronuotrauka



20 pav. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso stoties pastatas (19 pav. Nr.1)



21 pav. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso administracinis pastatas (19 pav. Nr.2)



22 pav. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso garvežių depo pastatas (19 pav. Nr.4)



23 pav. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas (19 pav. Nr.3)

Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas

Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso **stoties pastatas** pastatytas 1861 m. pagal architekto Pirelio projektą. Klasicizmo stiliaus, trijų didelių tūrių, dviaukštis centrinis korpusas su pagrindiniu įėjimu - statinio simetrijos ašimi. Nuo centrinio tūrio į abi puses - vienaukščiai sparnai, kurių galuose yra po dviaukštį masyvų korpusą. Centrinis korpusas sparnų atžvilgiu išsikišęs į miesto pusę. Pirmame aukšte visuose tūriuose arkinės angos vienodos, išdėstytos tuo pačiu ritmu. Tarp jų - piliastrai, bareljefinė puošyba. Ištęsta panoraminė kompozicija griežtai simetriška, centras ir kraštai akcentuoti dviaukščiais, lėkštais stogais dengtais korpusais, kuriuos jungia žemesnės vieno aukšto dalys.



24 pav. 1902 m., Geležinkelio g., fotofiksacijos autorius nežinomas (Vilniaus vaizdų atvirukai)



25 pav. 1875 m., Geležinkelio g., fotofiksacijos autorius Juzefas Čechavičius (Vilniaus vaizdų atvirukai)

Pastatas pirmą kartą rekonstruotas 1950 m. po įvykusios traukinių avarijos pagal Sąjunginio transporto projektavimo instituto Leningrado skyriaus architekto P. Ašastino 1949 m. projektą.

Tuo metu architektūroje socrealizmo estetiniai bruožai skleidėsi per neoklasikines formas, monumentalumą, komponuojant juos su ideologiniais simboliais. Didžiausius pokyčius patyrė centrinė pastato dalis, ji buvo dvigubai padidinta. Kitaip nei jungtis, ir jų didelės arkinės sąramos langų angos, kurios liko nepakitusios. Dėl ekonominių sumetimų, stotis nebuvo radikaliai perstatyta, tik aplipinta papildomu dekoru, palankiu ideologinei srovei.



26 pav. 1950 m., Geležinkelio g., fotofiksacijos autorius Levinas Ch. (Vilniaus vaizdų atvirukai)

Antra rekonstrukcija atlikta 1997-2003 m. pagal architektų V. Čekanausko ir P. Kijausko projektą. Šiuo laikotarpiu įvyko galutinis stoties rūmų modernizavimas. Buvo iš esmės atnaujintos interjero erdvės, pritaikant jas šiuolaikiniam klientų aptarnavimui.

Vilniaus stotyje buvo trys **garvežių depai**. Iki mūsų dienų išliko tik du. Pirminis dirbtuvių pastatas buvo vieno aukšto, sudėtinio plano, vėliau pastatas paaukštintas, atsirado antroji mažesniųjų langų eilė. XIX a. sparčiai populiarėjant „plytų stiliui“, jis ypatingai pradėtas taikyti industrinių pastatų statybai. Pirmiausia dėl primityvumo, tai yra patvarumo ir nereikalingo pridėtinio dekoro, kita priežastis buvo tapatinimas su pažanga, išreikštu atviru medžiagiškumu. Vėliau depo pastatas augo, susijungė su kitais greta esančiais pastatais. Nuo XIX a. pabaigos, kada depas buvo įkurtas, savo išdėstymo ir paskirties jis iš esmės nepakeitė. Šiame pastate vienu metu gali būti talpinami iki 20 lokomotyvų, kurie čia taip yra surenkami, taisomi ar dažomi. Šalia esančiuose cechuose, surenkami ar gaminami mažesni lokomotyvų komponentai (*depo vieta pažymėtas schemoje Nr. 19).*



27 pav. XX a. pr., Depo pastatas, IKONOGRAFIJA (Nekilnojamojo kultūros paveldo registras)



28 pav. 1962 m., Depo pastatas, IKONOGRAFIJA (Nekilnojamojo kultūros paveldo registras)

1882 m. Vilniaus geležinkelio stotis suskilo į keleivių ir prekių stotis, kurios atliko skirtingas funkcijas. Dešinėje stoties pusėje buvo skveras, garvežių apgręžimo ratas, lokomotyvų remonto dirbtuvės ir garvežių depas, skirtas aptarnauti 20 lokomotyvų. Į abi puses nuo jo stovėjo du vandens bokštai. Į kairę nuo keleivių rūmų, dabartinio **administracinio pastato** vietoje, buvo vagonų angaras, kuriame buvo aptarnaujama iki 16 vagonų. Netoli angaro išilgai gatvės stovėjo keturi kareivinių pastatai. Tarp depų ir keleivių rūmų - perono sargų būdelės, sandėliukai. Dabartinis administracinis pastatas pastatytas 1902 m. projektą, rekonstruotas XXI a. I-ame deš.



29 pav. 1917-04-09 m., Vilniaus geležinkelio stotis ir administracinis pastatas iš oro, IKONOGRAFIJA (Nekilnojamojo kultūros paveldo registras)

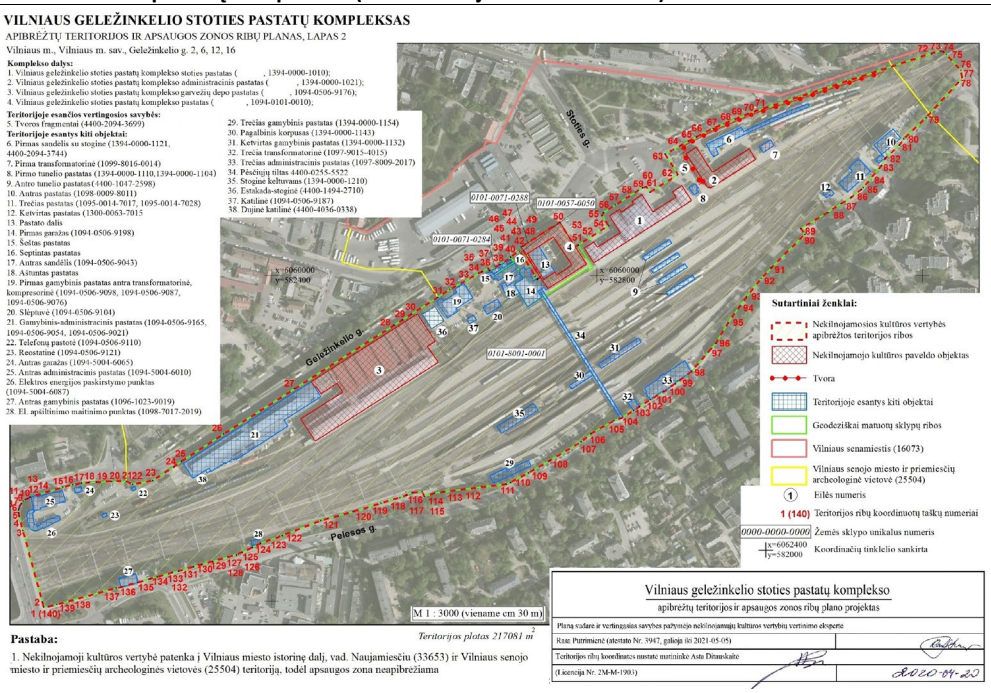


30 pav. XX a. 6-as deš., Vilniaus geležinkelio stotis ir stoties komplekso pastatas dešinėje, IKONOGRAFIJA (Nekilnojamojo kultūros paveldo registras)

2.7.2 Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų vertybių aprašas

Į planuojamą teritoriją patenkančių ir su ja besiribojančių vertybių vertingosios savybės nurodytos vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių registro duomenimis (tekstas ir numeracija analogiški pateiktiems registre). Vertingosios savybės Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozoniui nenustatomos.

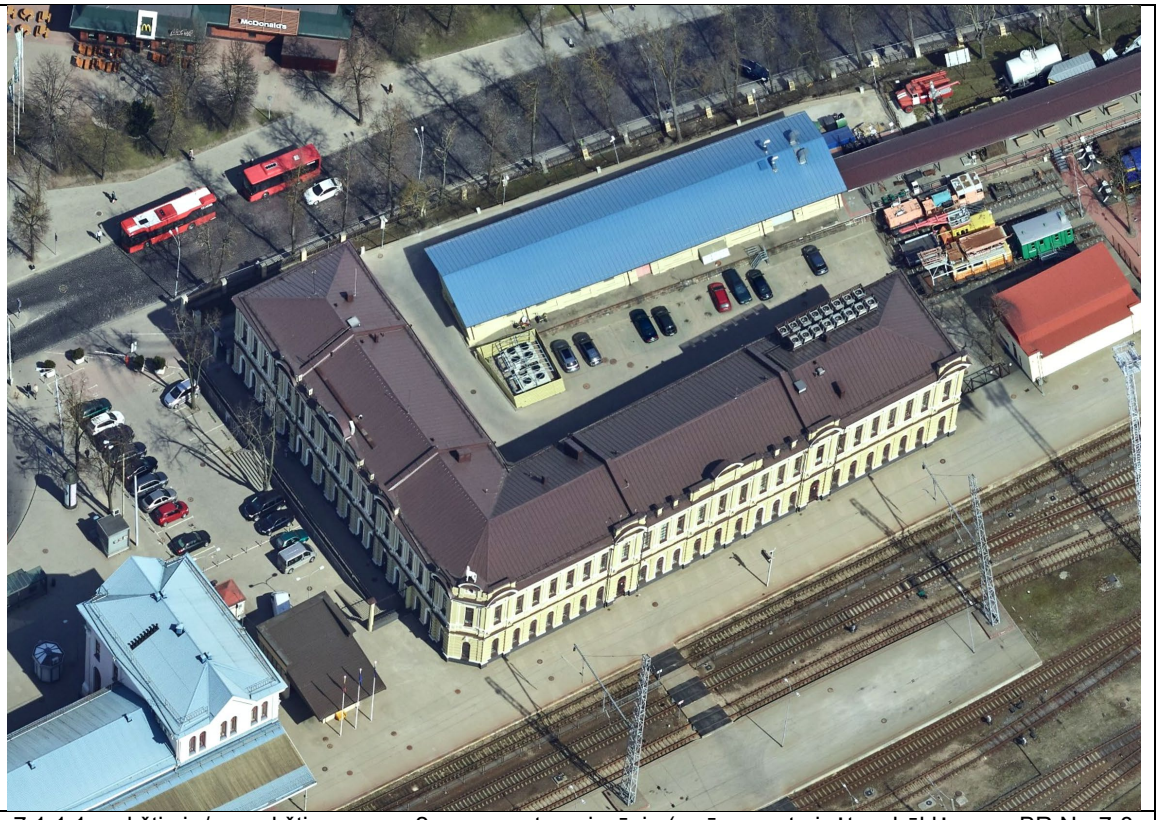
2 lentelė. Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų vertybių aprašas

1. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas (unikalus objekto kodas 45185)	
	
Vertingosios savybės	7.1.3.1. planavimo sprendiniai - plano struktūros, tūrinės erdvinės kompozicijos fragmentai, kuriuos formuoja į ŠV nuo geležinkelio linijų, lygiagrečiai joms išsidėstę išlikę pastatai (-; dalis geležinkelio stoties pastatų sunykę, išlikusi fragmentiškai, būklė patenkinama; TRP, BR Nr. 1-4, IKONOGR Nr. 2, 4, 6-7, 12, 14-15, 22; FF Nr. 1-15; 2020 m.); 7.1.3.3. įvairūs mažosios kraštovaizdžio architektūros statiniai ir vaizduojamojo meno formos - plytų mūro stulpų su ažūriniais lieto metalo intarpais tvoros fragmentai teritorijos ŠR dalyje (-; stulpai suirę, metaliniai intarpai išlikę fragmentiškai, prie administracinio pastato atkurti, išlaikant tipą, būklė bloga; žr. 15.5., TRP 5, FF Nr. 16-19; 2020 m.); lieto metalo tvoros fragmentas ties įėjimu į peroną, tarp stoties ir administracinio pastato (-; būklė gera; TRP 5, FF Nr. 20-22; 2020 m.); 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas lygus (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 2, 4, 6, 14-15, 17-18, FF Nr. 3-13; 2020 m.); kultūrinis sluoksnis (patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės, 25504, A1610K, teritoriją; -; -; 2020 m.); 7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) teritorija (-; -; TRP; 2020 m.); 7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius tautosakos, literatūros ar kitus meno kūrinius, netradicinius ieškojimus, kurie susiję su objektais ar vietovėmis - XIX a. Vilnius, kaip vakarinės gubernijos centras, tapo svarbiu geležinkelio mazgu. 1851 m. carinės Rusijos vyriausybė priėmė nutarimą dėl Sankt - Peterburgo - Varšuvos geležinkelio tiesimo. Lietuvos teritorijoje šio geležinkelio Daugpilis-Vilnius-Gardinas statybos darbai (su atšaka Lentvaris-Kaunas - Kybartai (Virbalis) pradėti 1859 metų pavasarį. Prie Vilniaus 18 varstų kelio atkarpoje buvo atlikti pirmieji bandomieji darbai. 1860 m. Vilniuje pradėta statyti I klasės stotis. 1859 m. prancūzų architektas Pirelis suprojektavo Vilniaus stoties I klasės rūmus. Projekte buvo numatyti: viename sparne erdvus vestibiulis, bilietų kasos, bagažo registravimo skyrius, stoties budėtojo patalpa, bufetas, III klasės keleivių laukiamosios salės, stoties viršininko biuras, telegrafo biuras, bagažinė ir damų kambarys. Jo galiniame korpuse dar buvo numatyti: pašto patalpa, lempinė ir darbuotojų valgykla. Kitame sparne I ir II klasės keleivių laukiamoji salė, be jos dar turėjo būti ir veranda, damų ir vyrų tualetai, damų valgomasis, I ir II klasės keleiviams skirtas restoranas bei rūkomasis. Šio sparno gale turėjo būti kambariai rezervavimui, medicinos kambariai ir biurai. 1861 m. pastatyti dviejų aukštų istorizmo architektūros stiliaus keleivių rūmai, kurie šiek tiek skyrėsi nuo projekto. Pirmasis traukinys iš Daugpilio pusės į Vilnių atvyko 1860 metų rugsėjo 4-tą dieną. Vilniečių vardu atvykusius pasveikino Vilniaus archeologinės draugijos pirmininkas grafas Eustachijus Tiškevičius. Traukinių eismas iš Sankt Peterburgo į Vilnių ir iš Vilniaus į Virbalį atidarytas 1862m. kovo 15 d., o reguliarus

	eismas į Varšuvą tik 1862 m. gruodžio 15 d. 1882 m. Vilniaus geležinkelio stotis suskilo į keleivių ir prekių stotis, kurios atliko skirtingas funkcijas. Dešinėje stoties pusėje buvo skveras, garvežių apgręžimo ratas, lokomotyvų remonto dirbtuvės ir garvežių depas, skirtas aptarnauti 20 lokomotyvų. Į abi puses nuo jo stovėjo du vandens bokštai. Į kairę nuo keleivių rūmų, dabartinio administracinio pastato vietoje, buvo vagonų angaras, kuriame buvo aptarnaujama iki 16 vagonų. Netoli angaro išilgai gatvės stovėjo keturi kareivinių pastatai. Tarp depų ir keleivių rūmų - perono sargų būdelės, sandėliukai. XIX a. pab. šalia Vilniaus geležinkelio stoties pastatyta geležinkelininkų technikos mokykla. Ji buvo dabartinės autobusų stoties vietoje. XIX a.pab. - XX a. pr. Vilniaus stotyje įvyko daug pakeitimų. 1905 m. birželio pirmą buvo atidaryta rekonstruota keleivių stotis. Pirmą kartą buvo suprojektuoti ir pastatyti trys požeminiai perėjimai bei vienas krovininis liftas. Tarpukariu šalia pagrindinio pastato, dabartinio automobilių žiedo vietoje buvo įrengta didžiulė aikštė su gėlynais. 1945 m. sausio 12 d. Vilniaus geležinkelio stotyje nuaidėjo sprogimas, sulyginęs su žeme nemažai greta stoties buvusių pastatų, o Šnipiškėse iškūlęs namų langus. 1940-1941 m. ir 1944-1953 m. iš Vilniaus geležinkelio stoties vykdyti Lietuvos gyventojų trėmimai į Sovietų Sąjungos gilumą. 1950 m. pagal architekto Piotro Ašastino projektą (architektas yra suprojektavęs ir Kauno geležinkelio stotį), senoji stotis perstatyta. Interjeras sovietmečiu buvo remontuojamas, keitėsi. Pirmoji interjero rekonstrukcija vykdyta jau 1965 (arch. Romualdas Šilinskas). 2001 m. pastatas buvo renovuotas.
2. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas Geležinkelio g. 6 (unikalus objekto kodas 45193)	
	
Vertingosios savybės	7.1.1.1. aukštis ir / ar aukštingumas - 4 a. su pastoge (-; pastogė rekonstruota 2018 m., būklė gera; IKONOGR Nr. 15, FF Nr. 98-114; 2020 m.); 7.1.1.2. tūrinė erdvinė kompozicija - uždaro U raidės plano, susideda iš ŠV, ŠR ir PR korpusų PV sujungtų siena (-; išskyrus prie PV sienos iš kiemo pusės pristatytą pastato dalį, būklė gera; TRP 4, IKONOGR Nr. 12; FF Nr. 98-99; 2020 m.); stogo forma - valminė (-; stogas rekonstruotas, būklė gera; FF Nr. 98-99, 101; 2020 m.); 7.1.1.3. aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (netyrinėtas; -; -; 2020 m.); sienų angos, nišos - stačiakampės ŠV, ŠR ir PR fasadų langų ir durų angos (-; dalis 1 a. angų pakitę, būklė gera; IKONOGR Nr. 15, FF Nr. 101-110, 113-118, 125-126; 2020 m.); 7.1.1.4. fasadų apdaila ir puošyba - tarpulangių piliastrai, vainikuojantis karnizas, tarpaukštinis reljefinis frizas tarp 1 ir 2 a. (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 15, FF Nr. 102-111, 113-117; 2020 m.); tašytų akmenų mūro blokų cokolio ir 1 a. apdaila (-; būklė patenkinama; FF Nr. 105-110, 112, 115-116, 118-120; 2020 m.); ŠV, ŠR ir PR fasadų 2-4 a. apdaila betono (?) plytelėmis (-; būklė bloga; FF Nr. 101-102, 104-111, 113, 115-117; 2020 m.); 7.1.1.5. konstrukcijos - pamatas (pamatas netyrinėtas; -; -; 2020 m.); plytų mūro kapitalinės sienos (-; būklė patenkinama; FF Nr. 101-116; 2020 m.); 7.1.1.6. patalpų architektūrinės detalės - kvadrato skerspjūvio plytų mūro kolonos 1 a. patalpose, pastato Š kampe (-; būklė gera; FF Nr. 121, 123-124; 2020 m.); lubų, sienų, kolonų apdaila - 1 a. patalpų Š kampe lubų kesonai, lubų ir sienų reljefinis dekoras ir lipdiniai (-; kitų a. patalpos netyrinėtos, būklė gera; FF Nr. 121-126; 2020 m.);

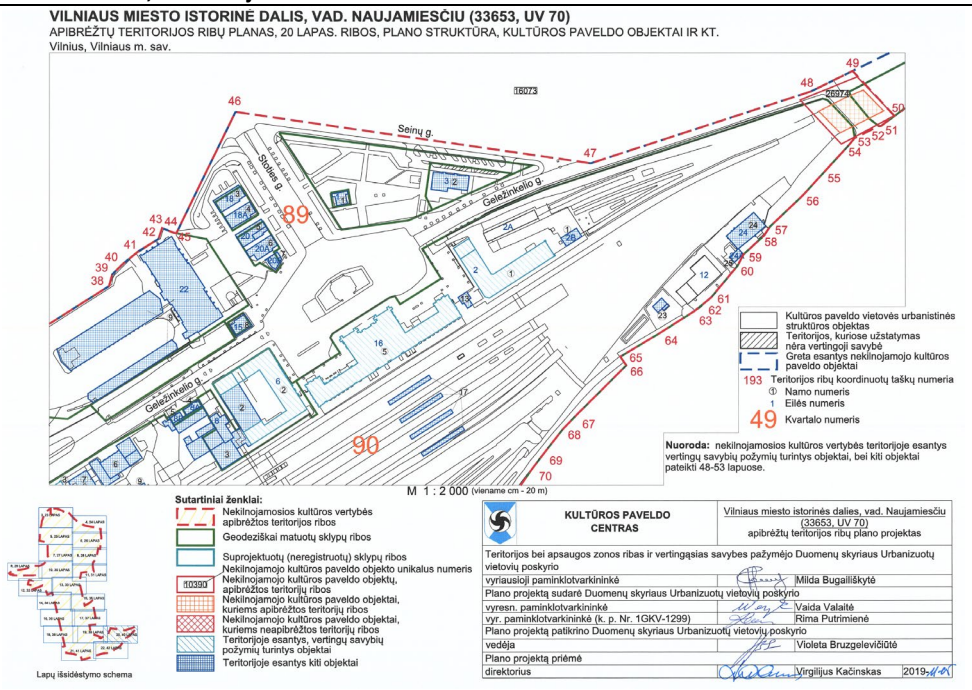
3. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų garvežių depo pastatas (unikalus objekto kodas 45192)	
	
Vertingosios savybės	7.1.1.2. tūrinė erdvinė kompozicija - du lygiagretūs geležinkelio bėgiams, sublokuoti ŠV ir PR korpusai (išskyrus vėlyvus nevertingus priestatus; tūris ir aukštis galimai pakitę, abiejų korpusų frontonų viršus permūrytas, būklė patenkinama; TRP 3, BR Nr. 1-4, IKONOGR Nr. 12, 24-28; FF Nr. 72-73; 2020 m.); 7.1.1.3. aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (netyrinėtas; -; -; 2020 m.); sienų angos, nišos - ŠV korpuso gatvės fasado pusapskričių sąramų langų angos, ŠR fasado pusapskričių sąramų angos ir nišos (-; -; būklė patenkinama; FF Nr. 79-84, 95-96, 98; 2020 m.); PR korpuso PR, ŠV ir ŠR fasadų langų ir vartų angos (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 25-28, FF Nr. 74-78, 85, 87, 93-98; 2020 m.); 7.1.1.4. fasadų apdaila ir puošyba - plytų mūro reljefinis fasadų dekoras (-; dalis sunykę, nutinkuota, būklė patenkinama, bloga; IKONOGR Nr. 25-26, FF Nr. 79-98; 2020 m.); 7.1.1.5. konstrukcijos - pamatas (pamatas netyrinėtas; -; -; 2020 m.); plytų mūro kapitalinės sienos (-; dalis permūryta, būklė patenkinama; FF Nr. 79-98; 2020 m.);
4. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso stoties pastatas (unikalus objekto kodas 45190)	

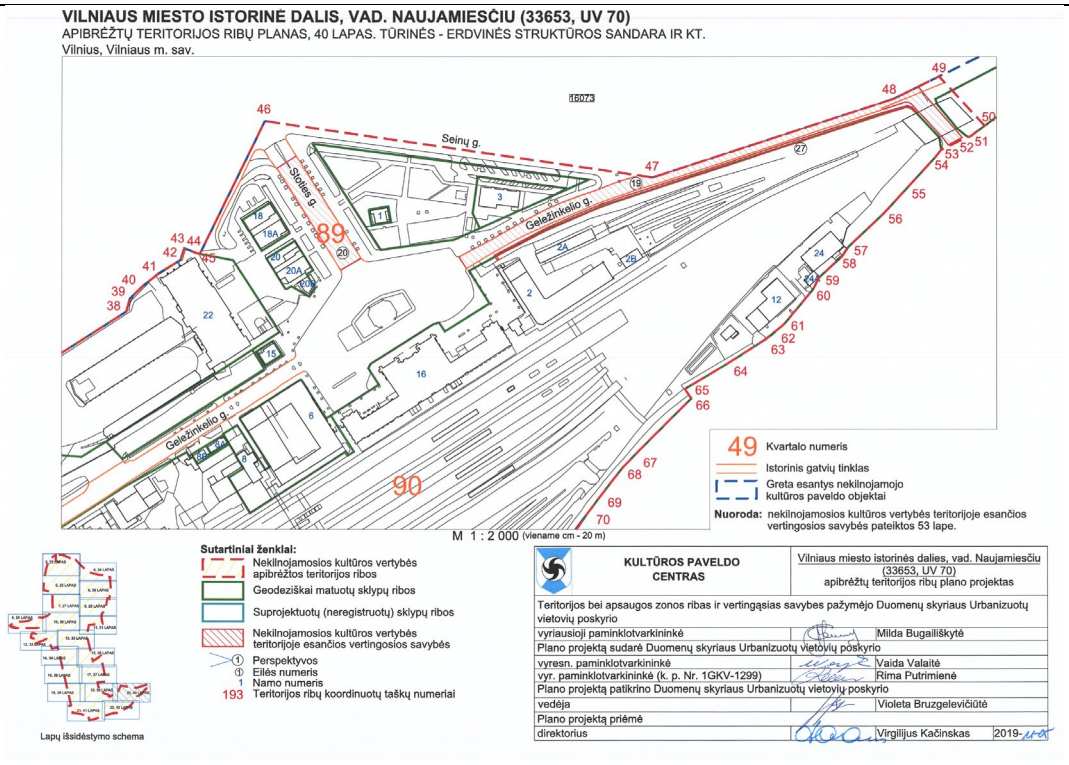
	
Vertingosios savybės	7.1.1.1. aukštis ir / ar aukštingumas - 1-2 aukštų su rūsiu (-; būklė gera; BR Nr. 5-6, 9, 12-18, IKONOGR Nr. 25-35, FF Nr. 25-35; 2020 m.); 7.1.1.2. stogo forma - daugiašlaitė (-; būklė gera; BR Nr. 5-6, 12-15, IKONOGR Nr. 1-5, 9-10, 15, 17-18, 22-23, FF Nr. 23-32; 2020 m.); dangos medžiaga ar jos tipas - lygios skardos lakštų, sujungtų lankstu stogo dangos tipas (-; pakeista, būklė gera; IKONOGR Nr. 5, FF Nr. 32; 2020 m.); kiti stogo elementai - mezoninai centrinėje dalyje ŠV ir PR fasaduose (-; būklė gera; BR Nr. 12-14, IKONOGR Nr. 15-18, 22-23, FF Nr. 23-32; 2020 m.); šoninių fligelių stilizuotų portikų frontonai (-; būklė gera; BR Nr. 13-14, IKONOGR Nr. 18-22, FF Nr. 31-35; 2020 m.); 7.1.1.3. aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (-; būklė gera; BR Nr. 5-9, 17-18; 2020 m.); kolonos - kolonos ir puskolonės su bazėmis ir kapiteliais ŠV fasade (-; būklė gera; BR Nr. 12-13, IKONOGR Nr. 15-20, 23, FF Nr. 25-31, 33, 41; 2020 m.); lieto metalo kololonėlės su konsolėmis - stogelio atramos perono pusėje, PR fasade (-; būklė gera; BR Nr. 6-10, IKONOGR Nr. 8, FF Nr. 25, 37, 44-46; 2020 m.); sienų angos, nišos - stačiakampės ir pusiauapskritės fasadų langų ir durų angos (-; būklė gera; BR Nr. 5, 12-15, IKONOGR Nr. 1-5, 8, 13, 16-18, 21, 23, FF Nr. 25-39, 48-50; 2020 m.); 7.1.1.4. fasadų architektūrinis sprendimas - ŠV fasado architektūrinis sprendimas (-; būklė gera; BR Nr. 12-13, IKONOGR Nr. 15-18, 23, Nr. 25-31; 2020 m.); fasadų architektūros tūrinės detalės - bučarduoto granito plokščių laiptai ŠV fasade (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 23, FF Nr. 42-43; 2020 m.); stilizuoti šoninių fligelių portikai su 4 kolonomis, ŠV fasade (-; būklė gera; BR Nr. 13-14, IKONOGR Nr. 18-22, FF Nr. 31-35; 2020 m.); fasadų apdaila ir puošyba - fasadų reljefinis dekoras - karnizai, polanginis dekoras, pagrindinio įėjimo portalas PR fasade, tarpulangių piliastrai, cokolio rustuotas tinkas, stilizuoti kartušai ŠV fasade (-; būklė gera; BR Nr. 13-15, IKONOGR Nr. 16-23, FF Nr. 25-31, 33-36, 38-41; 2020 m.); fasadų tinko tipas (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 16-21, 23, FF Nr. 25-42; 2020 m.); atminimo lenta 1940-1941 m. ir 1944-1953 m. trėmimams atminti PR fasade (-; būklė gera; FF Nr. 47; 2020 m.); 7.1.1.5. konstrukcijos - pamatas (pamatas netyrinėtas; -; -; 2020 m.); plytų mūro kapitalinės sienos (-; būklė gera; BR Nr. 5-9, 12-15, 17-18, IKONOGR Nr. 16-19, 23, FF Nr. 25-34; 2020); 7.1.1.6. patalpų architektūrinės detalės - 4 kolonos dengtos dirbtiniu marmuru centrinės dalies perono pusėje (-; būklė gera; FF Nr. 48; 2020 m.); 7.1.1.7. interjeras - centrinės dalies pagrindinės salės interjero visumos sprendinys (išskyrus pakeistas grindis, vidinius langus; būklė gera; FF Nr. 50-52; 2020 m.);
5.Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso administracinis pastatas (unikalus objekto kodas 45191)	

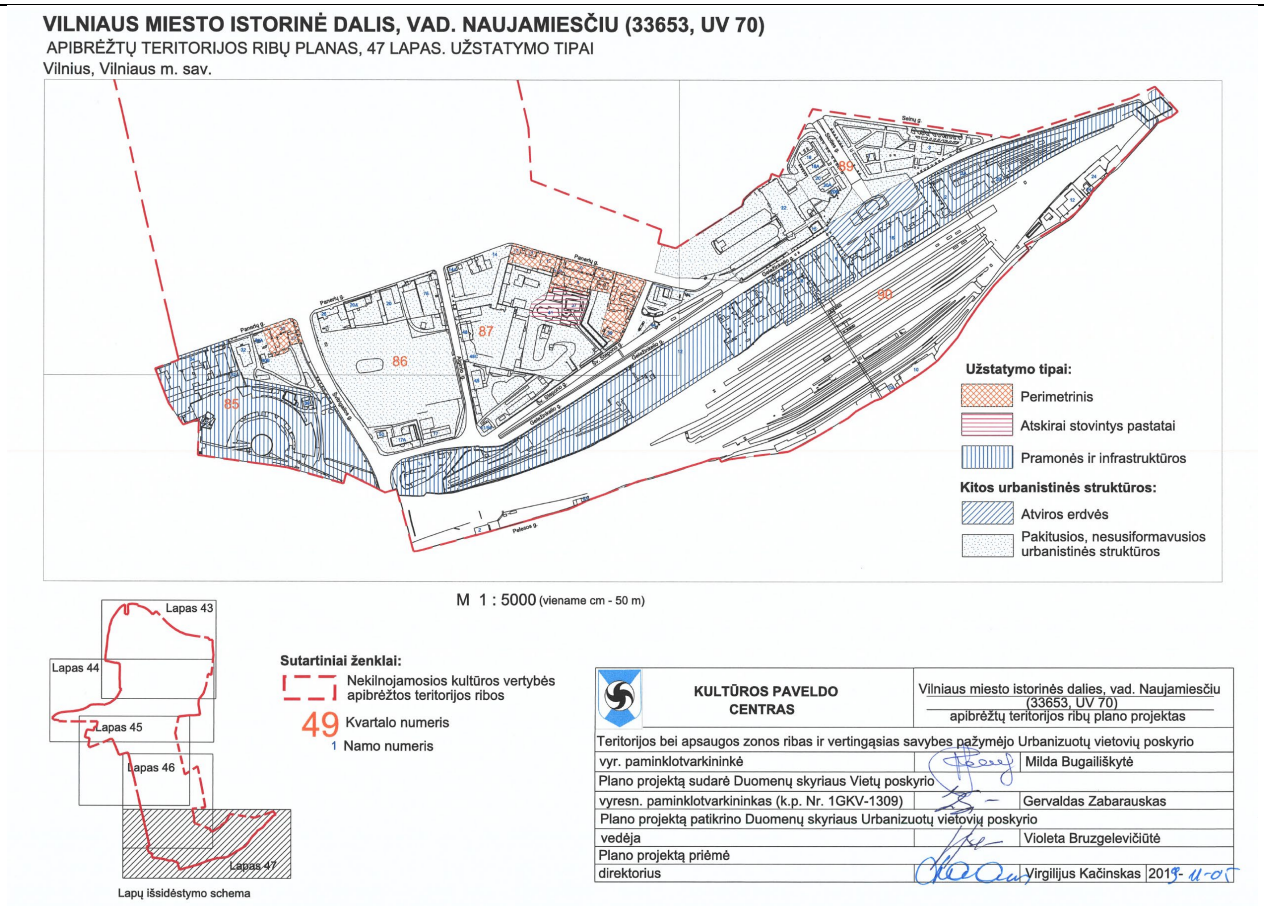
	
Vertingosios savybės	7.1.1.1. aukštis ir / ar aukštingumas - 2 a. su pastoge ir rūsiu (-; rūsys netyrinėtas, būklė gera; BR Nr. 7-8, IKONOGR Nr. 9-11, FF Nr. 53-66; 2020 m.); 7.1.1.2. tūrinė erdvinė kompozicija - L raidės plano (-; būklė gera; TRP 2, BR Nr. 2, 4, 11, IKONOGR Nr. 9-11; FF Nr. 53-54; 2020 m.); stogo forma - valminė (-; stogas nudegęs II-ojo Pasaulinio karo metu, sunykęs kampinis bokštelis nebeatstatytas, būklė gera; BR Nr. 7-8, IKONOGR Nr. 9-11, FF Nr. 53-54; 2020 m.); kiti stogo elementai - parapetas su pusapskričiais dekoratyviais frontonėliais ir metalinės dekoratyvios tvorelės intarpais PV ir PR fasaduose (-; būklė gera; BR Nr. 7-8, IKONOGR Nr. 7, 11, FF Nr. 55, 59, 61-62; 2020 m.); 7.1.1.3. aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (netyrinėtas; -; - ; 2020 m.); sienų angos, nišos - stačiakampės, ir pusapskritės fasadų langų ir durų angos (-; būklė gera; BR Nr. 7-8, IKONOGR Nr. 7, 11, FF Nr. 55-66; 2020 m.); pusapskričių sąramų nišos Š kampe (netyrinėtos; būklė gera; FF Nr. 58, 63, 67; 2020 m.); arkinė praėjimo anga 1 a. koridoriuje (-; būklė gera; FF Nr. 71; 2020 m.); 7.1.1.4. fasadų apdaila ir puošyba - reljefinis PV ir PR fasadų dekoras: 1 a. rustuotas tinkas, 2 a. tarpulangių piliastrai, sandrikai, tarpaukštiniai ir vainikuojantys karnizai, tarpaukštinis reljefinis frizas ir kt. (-; būklė gera; BR Nr. 7-8, IKONOGR Nr. 7, FF Nr. 57-63; 2020 m.); ŠR ir ŠV fasadų vainikuojantis ir tarpaukštinis karnizai (-; būklė gera; FF Nr. 63-66; 2020 m.); tašytų akmenų mūro cokolio apdaila (-; išlikusi po dabartinės cokolio apdailos plokštėmis, būklė netyrinėta; FF Nr. 63, 67; 2020 m.); 7.1.1.5. konstrukcijos - pamatas (pamatas netyrinėtas; -; -; 2019 m.); plytų mūro kapitalinės sienos (-; būklė gera; FF Nr. 55-66; 2020); plytų mūro skliautukų ant metalinių sijų laiptinių aikštelės ir perdangos fragmentai 1 a. koridoriuje (-; būklė gera; FF Nr. 68-70; 2020);

3 lentelė. Vilniaus istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu vertybių aprašas

1. Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu







Vertingosios savybės	7.2.1.1. planinės struktūros tipas - vyraujantis XIX a. I p.-XX a. pr. reguliarus planinės struktūros tipas su stačiakampiu gatvių tinklu, kuriame išlikę ir savaiminės raidos bruožų (1817 m. projektas buvo parengtas pagal vad. „rusų miestų“ planavimo principus, neatsižvelgiant į realius vietos reljefo elementus, įgyvendinant 1837 m. ir 1875 m. patvirtintus projektus, buvo bandoma iš dalies taikytis prie susiformavusių kelių, 1938 m. perspektyvinis miesto planas detalizavo užstatymo reglamentus; iš dalies pakitęs; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.); 7.2.1.2. planinės struktūros tinklas - stačiakampis gatvių tinklas su pagrindine ašimi - Gedimino prospektu ir Lukiškių aikšte, bei R-V krypties XVIII a. pab.-XIX a. pr. susiformavusiomis Lukiškių, M. K. Čiurlionio, K. Kalinausko, J. Basanavičiaus, Naugarduko gatvėmis, išsivysčiusiomis iš senųjų kelių ir Š-P krypties XIX a. pab.-XX a. pr. V. Kudirkos, Z. Sierakausko, Algirdo, Stoties gatvėmis (Lukiškių gatvių tinklo raida prasidėjo XV a., į šią vietovę atsikėlus totoriams, pagrindinės Pohulianko gatvės - buvę keliai į Zakretą ir Trakus, P dalies - Senojo Naujamiesčio planinės struktūros tinklas pradėjo intensyviai vystytis 1860 m. nutiesus geležinkelį; iš dalies pakitęs; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; -; 2019 m.); 7.2.1.3. kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai (istorinių gatvių trasas žr. punkte 7.2.1.5; -; TRP; BR Nr. 1-2, 4; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.); 7.2.1.4. vietovės plano struktūros valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos (-; -; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.); 7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: Gedimino pr., Jogailos, Vilniaus, Vasario 16-osios, A. Jakšto, A. Goštauto, <...>. 7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - miesto dvarelio rūmų sienos fragmentas kvartale Nr. 9 , <...>; pastatų vietos kvartalo Nr. 50 V dalyje <...>; pastato vieta kvartalo Nr. 50 ŠR dalyje <...>; Šv. Jokūbo ligoninės našlaičių kapinių vieta <...>; Šv. apaštalų Jokūbo ir Pilypo bažnyčios parapinių kapinių vieta <...>; choleros kapinių vieta <...>; Baltųjų stulpų vieta, J. Basanavičiaus, S. Konarskio ir Savanorių pr. sankirtoje <...>; Švč. Jėzaus širdies bažnyčios vieta kvartalo Nr. 53 PV dalyje, prie A. Vivulskio ir Vytenio gatvių sankryžos <...>. 7.2.1.7. gamtiniai elementai - kylantis į P pusę reljefas su Neries upės žemutine terasa Lukiškių priemiestyje, neužstatytais Tauro kalno Š, R ir V šlaitais, Geležinio Vilko - Pakalnės g. P, PR šlaitais, Tauro g. R šlaitu <...>; kultūrinis sluoksnis <...>; želdynai ir želdiniai - gatvių perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis <...>; Geležinio Vilko - Pakalnės g. P šlaito, Tauro g. R šlaito želdiniai <...>. 7.2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara - nevienalytė tūrinė-erdvinė struktūra, susidedanti iš kultūros paveldo objektų, urbanistinės struktūros statinių bei urbanistinės struktūros statinių, turinčių vertingųjų savybių požymių, formuojančių vyraujantį šiaurinės ir centrinės dalių perimetrinį XIX a. pab.-XX a. pr.

	užstatymą su dominuojančiais pagrindiniais istoriniais funkciniais ir kompoziciniais centrais: Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčia, Lukiškių aikšte Š dalyje, Tauro kalnu centrinėje dalyje, geležinkeliu P dalyje <...>. 7.2.2.2. užstatymo tipai - Naujamiesčio teritorijos - Lukiškių, iš P apribotos Pamėnkalnio ir J. Jasinskio gatvių, iš Š pusės - Neries upės, užstatymo tipai: perimetrinis vyraujantis XIX a.-XX a. I p. su XX a. II p. intarpais užstatymas 2-5 a. pastatais su pastogėmis ir sutapdintais stogais kvartaluose Nr. 1, 2, 3, 4-9, 11, 13-5, 17-19, 25, su pavieniais aukštingumu išsiskiriančiais: gyvenamosios ir komercinės paskirties 6 a. pastatu kvartale Nr. 5, A. Goštauto g. Nr. 2, „Lietkoopsąjungos“ administraciniu 8 a. pastatu kvartale Nr. 6, Gedimino pr. Nr. 28, komercinės paskirties 1 a. pastatu kvartale Nr. 6, Gedimino pr. Nr. 32A, ūkiniu 1 a. pastatu kvartale Nr. 17, Lukiškių g. Nr. 1, ūkiniu 1 a. pastatu kvartale Nr. 9, Vasario 16-osios g. Nr. 2A <...>; miesto vilų XIX a. pab. - XX a. pr. užstatymas 2-3 a. su pastogėmis pastatais kvartalų Nr. 18, 25 centrinėse dalyse, kvartalo Nr. 15 Š dalyje <...>; komponentinis XX a. pr. užstatymas Lukiškių kalėjimo pastatų kompleksu ir greta esančiais Lukiškių kalėjimo pagalbiniais pastatais kvartalo Nr. 20, V dalyje <...>; komponentinis XIX a. pab.-XX a. užstatymas Teismų, sovietų valstybės saugumo komiteto pastatų kompleksu kvartale Nr. 10 <...>; užstatymo tipas - komponentinis kvartalo Nr. 12 XVII a. pab.-XIX a. pab. užstatymas Vilniaus Šv. apaštalų Jokūbo ir Pilypo bažnyčios, dominikonų vienuolyno ansamblio ir Šv. Jokūbo ligoninės statinių komplekso pastatais <...>; atskirai stovintys pastatai: 1900-1902 m. pastatytas mergaičių gimnazijos pastatas kvartale Nr. 11, Gedimino pr. Nr. 42 <...>; 1949-1951 pastatytas kino teatras „Pergalė“ kvartale Nr. 1, A. Stulginskio g. Nr. 8 <...>; 1963-1974 m. pastatytas Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras kvartale Nr. 3A, A. Vienuolio g. Nr. 1 <...>; 1910-1929 m. statytas Vilniaus mokslo bičiulių draugijos pastatas kvartale Nr. 3A, A. Goštauto g. Nr. 1 <...>; Naujamiesčio teritorijos - Pohuliankos, iš Š apribotos Pamėnkalnio ir J. Jasinskio gatvių, iš P - J. Basanavičiaus gatvės, užstatymo tipai: perimetrinis vyraujantis XIX a. - XX a. I p. užstatymas, su XX a. II p. intarpais, 1-4 a. mūriniais su pastogėmis, mansardomis pastatais kvartaluose: Nr. 28, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 45, 46, 47, 48, 49, 50, taip pat pavieniais 5 a. su pastogėmis pastatais Tauro g. Nr. 8 ir Pamėnkalnio g. Nr. 30 bei vienu 5 a. sutapdintu stogu pastatu Tauro g. Nr. 5 <...>; miesto vilų XIX a. pab.-XX a. I p. užstatymas, su XX a. II p. intarpais, 1-3 a. mūriniais su pastogėmis, mansardomis pastatais kvartaluose Nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 45, 46, 47, 48, taip pat išskirtinas pavienis XX a. pr. 2 a. su pastoge medinis pastatas 39 kvartale, M. K. Čiurlionio g. Nr. 33 <...>; sodybinis XIX a. II p.-XX a. I p. užstatymas 1 a. su pastogėmis, mansardomis mūriniais, mediniais pastatais kvartaluose Nr. 38, 45, 46, 48, taip pat išskirtinas pavienis XIX a. I p. 1-2 a. su pastoge medinis pastatas Pakalnės g. Nr. 4 <...>; komponentinis XX a. I p. užstatymas 1-2 a. mūriniais Observatorijos pastatų ansamblio statiniais kvartale Nr. 39, M. K. Čiurlionio g. Nr. 27 (-; -; TRP 44 lap.; IKONOGR Nr. 20, 22; FF Nr. 39.9; 2019 m.); atskirai stovintys pastatai: Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkvė kvartale Nr. 49, J. Basanavičiaus g. Nr. 27, 3 a. su pastoge pastatas kvartale Nr. 28, Pakalnės g. Nr. 9, 2 a. su pastoge pastatas kvartale Nr. 32, Pylimo g. Nr. 3, 3 a. su mansarda pastatas kvartale Nr. 33, K. Kalinausko g. Nr. 11, 3 a. su pastoge pastatas kvartale Nr. 37, M. K. Čiurlionio g. Nr. 11, 2 a. pastatas kvartale Nr. 38, Geležinio Vilko g. Nr. 29, taip pat atskirai stovinčių pastatų grupė kvartale Nr. 39, M. K. Čiurlionio g. Nr. 23, Nr. 25 ir Nr. 27 <...>; ramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas kvartale Nr. 38, sudarytas iš XIX a. vid.-XX a. pr. 2-5 a. mūrinių V. Šopeno alaus daryklos pastatų, taip pat kvartalo Nr. 33 požeminis statinys su portalu <...>; Naujamiesčio pietinės teritorijos - Senojo Naujamiesčio, iš Š apribotos J. Basanavičiaus, iš P - geležinkelio, užstatymo tipai: perimetrinis XIX a.-XX a. I p. su XX a. II p.-XXI a. pr. intarpais u˛statymas 1-4 a. su pastogėmis, mansardomis pastatais kvartaluose Nr. 51, 52, 53, 54, 62, 63, 65, 66, 74, 75, 76, kvartalo Nr. 64 Š dalyje, kvartalo Nr. 67 ŠR dalyje, kvartalo Nr. 73 PV dalyje, kvartalo Nr. 77 ŠR ir PV dalyse, kvartalo Nr. 78 ŠV ir ŠR dalyse, kvartalo Nr. 79 P dalyje, kvartalo Nr. 80 ŠR ir R dalyse, kvartalų Nr. 85, 87 ŠR dalyse, bei atskirais 5 aukštų su pastogėmis pastatais kvartale Nr. 51 <...>; miesto vilų XIX a. pab.-XX a. I p. užstatymas 1-3 a. su pastogėmis pastatais Vivulskio g. Nr. 5, Vytenio g. Nr. 4, Muitinės g. Nr. 41, T. Ševčenkos g. Nr. 13A, Mindaugo g. Nr. 13 ir kvartalo Nr. 78 centrinėje dalyje <...>; sodybinis XIX a. II p.-XX a. I p. užstatymas 1 a. su pastogėmis, mansardomis pastatais kvartale Nr. 66, taip pat pavienis 2 a. su pastoge pastatas Naugarduko g. Nr. 37 <...>; atskirai stovintys pastatai: 1958 m. pastatyti Geležinkeliečių kultūros rūmai kvartale Nr. 77, Kauno g. Nr. 5 <...>; 1600 m. pastatyta Šv. Stepono bažnyčia kvartale Nr. 87, Geležinkelio g. Nr. 39 <...>; pramonės ir infrastruktūros užstatymas, sudarytas iš bendrovei „Vilniaus šaldytuvas“, vėliau „Pienocentrui“ priklausiusių ir 1939 m. pastatytų šaldytuvų ir administracinio pastatų kvartalo Nr. 78 PV dalyje, 1934 m. įkurtos radiotechnikos gamyklos „Elektrit“ bei kitų administracinių ir gamybinių pastatų kvartalo Nr. 67 Š dalyje, kvartaluose Nr. 85, 90 sudarytas iš 1-4 aukštų su pastogėmis pastatų, pagrindinai formuojančių XIX a. vid.-XX a. vid. geležinkelio stoties, XIX a. II p. garvežių grąžos depų, XX a. I p. fabrikų statinių kompleksus <...>. 7.2.2.3. atviros erdvės - Lukiškių aikštė <...>; atvira erdvė tarp Aukų g. ir Gedimino pr. <...>; Žemaitės skveras <...>; Vašingtono aikštė <...>; atvira erdvė kvartalo Nr. 3A R, ŠR dalyje <...>; Vilniaus m. Pylimo, Pamėnkalnio gatvių skveras kvartale Nr. 32 <...>; buv. Evangelikų senosios kapinės <...>; *atvira erdvė ties J. Basanavičiaus ir Jovaro g. sankryža* <...>; atvira erdvė ties Geležinkelio ir Stoties g. sankryža <...>. 7.2.2.4. uždaros erdvės - kiemų erdvės <...>; įvažiavimai į kiemus, dažniausiai pro gatvės korpusuose įrengtas tarpuvartes, kartais pro tvoroje esančius vartus bei pro gretimus pastatus jungiančias arkas <...>. 7.2.2.5. panoramos - Lukiškių panorama nuo Tauro kalno, sudaryta iš dominantės Šv. apaštalų Jokūbo ir Pilypo bažnyčios bei foninio užstatymo gyvenamaisiais ir visuomeniniais pastatais <...>; Pohuliankos V dalies panorama nuo Tauro kalno <...>. 7.2.2.6. siluetai - Lukiškių priemiesčio Š dalies pirmo ir antro plano siluetai 1, 2 nuo dešiniojo Neries upės kranto, aikštelės prie Nacionalinės dailės galerijos, formuojami A. Goštauto g. daugiabučių gyvenamųjų

	namų, visuomeninių pastatų tūrių ir gatvių, atvirų erdvių želdinių, su vertikaliais pirmo plano akcentais - Lietuvos nacionaliniu operos ir baleto teatru, Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčia bei Mokslininkų namo kampiniu bokštu su belvederiu <...>; Lukiškių priemiesčio Š dalies pirmo ir antro plano siluetai 3, 4 nuo dešiniojo Neries upės kranto, laiptų, vedančių nuo Baltojo tilto link „Lietuvos“ viešbučio, formuojami A. Goštauto g. daugiabučių gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų tūrių ir gatvių, atvirų erdvių želdinių, su vertikaliais pirmo plano akcentais akcentais - Lietuvos nacionaliniu operos ir baleto teatru, Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčia bei Mokslininkų namo kampiniu bokštu su belvederiu <...>; Lukiškių priemiesčio Š dalies pirmo ir antro plano siluetai 1-5 nuo dešiniojo Neries upės kranto, Žaliojo tilto, formuojami A. Goštauto g. daugiabučių gyvenamųjų namų, visuomeninių pastatų tūrių ir gatvių, atvirų erdvių želdinių, su vertikaliais pirmo plano akcentais - Lietuvos nacionaliniu operos ir baleto teatru, Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčia bei Mokslininkų namo kampiniu bokštu su belvederiu <...>. 7.2.2.7. perspektyvos - A. Vienuolio g. perspektyva PV-ŠR kryptimi nuo sankryžos su Gedimino prospektu į Šv. Rapolo bažnyčią <...>; Gedimino prospekto perspektyva ŠV-PR kryptimi nuo sankryžos su A. Vienuolio gatve į Arkikatedrą Baziliką ir varpinę <...>; Gedimino prospekto perspektyva ŠV-PR kryptimi nuo sankryžos su A. Jakšto gatve į Pirklių klubo pastatą <...>; Gedimino prospekto perspektyva PR-ŠV kryptimi nuo sankryžos su J. Tumo-Vaižganto gatve į Dievo Motinos ikonos „Ženklas iš dangaus“ cerkvę <...>; Aukų g. perspektyva PV-ŠR kryptimi nuo sankryžos su Pamėnkalnio gatve į Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčią <...>; Šermukšnių g. perspektyva PR- ŠV kryptimi į Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčią <...>; J. Savickio g. perspektyva V-R kryptimi nuo sankryžos su Kražių gatve į Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčią <...>; A. Goštauto g. perspektyva PR-ŠV kryptimi nuo sankryžos su A. Jakšto gatve į Mokslininkų namą <...>; Lukišių sk. perspektyva ŠV-PR kryptimi į Lukiškių kalėjimo pastatų komplekso Šv. Mikalojaus Stebukladario cerkvės pastatą <...>; J. Basanavičiaus g. perspektyva PR-ŠV kryptimi nuo sankryžos su Mindaugo g. į Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkvę <...>; J. Basanavičiaus g. perspektyva PV-ŠR kryptimi nuo sankryžos su Švitrigailos g. į Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkvę <...>; S. Konarskio g. perspektyva PV-ŠR kryptimi nuo pastato S. Konarskio g. Nr. 7 į Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkvę <...>. 7.2.2.8. išklotinės - gatvių užstatymo išklotinės: Gedimino pr. P pusės <...>; Gedimino pr. Š pusės atkarpos nuo namo Gedimino pr. Nr. 49 iki sankirtos su J. Tumo-Vaižganto g. <...>; Gedimino pr. Š pusės atkarpos nuo sankryžos su Vasario 16-osios g. iki Vilniaus g. <...>; A. Goštauto g. R pusės atkarpos nuo sankirtos su Gedimino pr. iki sankirtos su J. Jasinskio g. <...>; J. Jasinskio g. Š pusės atkarpos nuo sankirtos su A. Goštauto g. iki pastato J. Jasinskio g. Nr. 15 <...>; A. Rotundo g. V pusės atkarpos nuo pastato A. Rotundo g. Nr. 5 iki sankirtos su Gedimino pr. <...>; J. Jasinskio g. Š pusės atkarpos nuo pastato J. Jasinskio g. Nr. 3 iki pastato Nr. 7 <...>; Gynėjų g. R pusės atkarpos nuo sankirtos su Gedimino pr. iki namo Gynėjų g. Nr. 4 <...>; J. Tumo-Vaižganto g. V pusės atkarpos nuo sankirtos su J. Savickio g. iki sankirtos su Kražių g <...>; J. Savickio g. Š pusės <...>; Kražių g. PR, P pusių atkarpų nuo pastato Kražių g. Nr. 13 iki sankirtos su J. Tumo-Vaižganto g. <...>; A. Goštauto g. PV pusės atkarpos nuo pastato A. Goštauto g. Nr. 8 iki sankirtos su Vašingtono a. <...>; Lukiškių g. Š pusės atkarpos nuo vienuolyno namo iki sankirtos su Vasario 16-osios g. <...>; Vasario 16-osios g. R pusės <...>; Šermukšnių g. P pusės nuo namo Šermukšnių g. 1 iki sankirtos su Vasario 16-osios gatve <...>; Kaštonų g. Š pusės nuo sankirtos su Vasario 16-osios gatve iki namo Kaštonų g. Nr. 4 <...>; Kaštonų g. P pusės <...>; A. Jakšto g. R pusės <...>; A. Vienuolio g. V pusės <...>; Vilniaus g. V pusės atkarpos nuo sankirtos su J. Lelevelio g. iki sankirtos su Gedimino pr. <...>; A. Domaševičiaus g. P pusės atkarpos nuo pastato A. Domaševičiaus g. Nr. 5 iki sankirtos su Aukų g. <...>; Pamėnkalnio g. Š pusės iš pastatų Pamėnkalnio g. Nr. 23, 25, 27 <...>; Pamėnkalnio g. ŠR pusės atkarpos nuo pastato Pamėnkalnio g. Nr. 13 iki sankirtos su A. Stulginskio g. <...>; Pamėnkalnio g. ŠR pusės atkarpos nuo pastato Pamėnkalnio g. Nr. 5 iki sankirtos su Jogailos g. <...>; A. Smetonos g. P pusės atkarpos nuo pastato A. Smetonos g. Nr. 8 iki sankirtos su Jogailos g. <...>; A. Smetonos g. ŠR pusės atkarpos nuo pastato A. Smetonos g. Nr. 5 iki sankirtos su A. Stulginskio g. <...>; Jogailos g. V pusės atkarpos nuo sankirtos su Pamėnkalnio g. iki sankirtos su Gedimino pr. <...>; A. Stulginskio g. V pusės atkarpos nuo sankirtos su A. Smetonos gatve iki sankirtos su Gedimino pr. <...>; J. Jasinskio g. P pusės ir Pakalnės g. ŠV pusės iš pastatų J. Jasinskio g. Nr. 4 ir Pakalnės g. Nr. 3 <...>; Pamėnkalnio g. PV pusės atkarpos nuo pastato Pamėnkalnio g. Nr. 34 iki pastato Nr. 2 <...>; Aludarių g. R pusės atkarpos nuo sankryžos su Pakalnės g. iki pastato Aludarių g. Nr. 6 <...>; V. Kudirkos g. V pusės atkarpos nuo pastato Aludarių g. Nr. 2 iki pastato V. Kudirkos g. Nr. 20 ir nuo pastato V. Kudirkos g. Nr. 6 iki sankryžos su M. K. Čiurlionio g. <...>; V. Kudirkos g. R pusės atkarpos nuo sankryžos su M. K. Čiurlionio g. iki pastato V. Kudirkos g. Nr. 7 <...>; M. Valančiaus g. Š pusės iš pastatų M. Valančiaus g. Nr. 3, 1 <...>; Tauro g. R pusės iš pastatų Tauro g. Nr. 10, 12 bei V pusės iš pastato Tauro g. Nr. 5 ir pastato K. Kalinausko g. Nr. 9 <...>; Rožių al. V pusės iš pastatų Rožių al. Nr. 2, 4 <...>; K. Kalinausko Š pusės nuo pastato K. Kalinausko g. Nr. 15 iki sankryžos su Tauro g. <...>; V. Mykolaičio - Putino g. V pusės nuo sankryžos su M. K. Čiurlionio, iki sankryžos su M. Valančiaus g. <...>; Suvalkų g. V pusės iš pastatų Suvalkų g. Nr. 4, 6 bei R pusės atkarpos nuo pastato Suvalkų g. Nr. 7 iki pastato Nr. 3 Z. Sierakausko g. ŠV pusės atkarpos nuo pastato Z. Sierakausko g. Nr. 15 iki pastato Nr. 25 <...>; M. K. Čiurlionio g. Š pusės atkarpos nuo sankryžos su V. Mykolaičio - Putino, K. Kalinausko g. iki pastato M. K. Čiurlionio g. Nr. 33 ir P pusės atkarpos nuo pastato M. K. Čiurlionio g. Nr. 16 iki pastato Nr. 28 <...>; J. Basanavičiaus (S. Konarskio) g. ŠV pusės atkarpos nuo sankryžos su P. Klimo g. iki pastato J. Basanavičiaus g. Nr. 43, nuo pastato J. Basanavičiaus g. Nr. 37 iki pastato Nr. 29, ŠR pusės atkarpos nuo pastato J. Basanavičiaus g. Nr. 25 iki pastato Nr. 15 <...>; P. Skorinos g. V pusės atkarpos iš pastatų P. Skorinos g. Nr. 14, 16 ir R pusės atkarpos nuo pastato P. Skorinos g. Nr. 3 iki pastato Nr. 9 <...>;

	Basanavičiaus g. PV, P pusės atkarpos nuo sankryžos su Mindaugo g. iki pastato J. Basanavičiaus g. Nr. 42 <...>; Algirdo g. R pusės atkarpos nuo sankryžos su J. Basanavičiaus g. iki pastato Algirdo g. Nr. 6 bei Algirdo g. V pusės atkarpos nuo sankryžos su T. Ševčenkos g. iki pastato Algirdo g. Nr. 23A <...>; A. Vivulskio g. Š pusės atkarpos nuo sankryžos su Mindaugo g. iki pastato A. Vivulskio g. Nr. 3 bei A. Vivulskio g. P pusės atkarpos nuo sankryžos su Mindaugo g. iki pastato A. Vivulskio g. Nr. 16 <...>; Vytenio g. V pusės atkarpos nuo pastato Vytenio g. Nr. 3 iki pastato Nr. 7 <...>; Švitrigailos g. V pusės atkarpos nuo sankryžos su A. Vivulskio g. iki sankryžos su T. Ševčenkos g. ir R pusės atkarpos iš pastatų Švitrigailos g. Nr. 14, 16 <...>; T. Ševčenkos g. P pusės atkarpos iš pastatų T. Ševčenkos g. Nr. 12 ir Švitrigailos g. Nr. 16 <...>; Algirdo g. R pusės atkarpos nuo sankryžos su T. Ševčenkos g. iki sankryžos su Šaltinių g. ir V pusės atkarpos nuo pastato Algirdo g. Nr. 41 iki pastato Nr. 45 <...>; Naugarduko g. PR pusės atkarpos nuo sankryžos su Švitrigailos g. iki sankryžos su Aguonų g. <...>; Mindaugo g. R pusės atkarpos nuo sankryžos su Naugarduko g. iki pastato Mindaugo g. Nr. 22 bei V pusės atkarpos nuo sankryžos su Naugarduko g. iki pastato Mindaugo g. Nr. 21 <...>; Šaltinių g. Š pusės atkarpos nuo pastato Šaltinių g. Nr. 8 iki pastato Nr. 14 bei P pusės atkarpos nuo pastato Šaltinių g. Nr. 7 iki pastato Nr. 11 <...>; Švitrigailos g. R pusės atkarpos nuo pastato Švitrigailos g. Nr. 26 iki pastato Nr. 28 <...>; Panerių g. Š pusės atkarpos nuo pastato Panerių g. Nr. 13 iki pastato Nr. 15 <...>; Panerių g. P pusės atkarpos nuo pastato Panerių g. Nr. 6 iki pastato Šv. Stepono g. Nr. 35 <...>. 7.2.2.9. dominantės - Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras, A. Vienuolio g. Nr. 1 <...>; Vilniaus Šv. apaštalų Jokūbo ir Pilypo bažnyčios, dominikonų vienuolyno ansamblio ir Šv. Jokūbo ligoninės statinių komplekso Šv. apaštalų Jokūbo ir Pilypo bažnyčia, Vasario 16-osios g. Nr. 11 <...>; Mokslininkų namas, Vašingtono a. Nr. 1 <...>; Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkvė, J. Basanavičiaus g. Nr. 27 <...>. 7.2.3. užstatymo bruožai - Naujamiesčio šiaurinei teritorijai - Lukiškių priemiesčiui būdingas reguliarus gatvių tinklas su vyraujančiu perimetriniu kvartalų, aikščių užstatymu. Centrinėje priemiesčio dalyje vyrauja užstatymas mūriniais 3-4 a., su pastogėmis istorizmo, rečiau - moderno - stilistikos gyvenamosios paskirties pastatais, nuomojamais namais, kurių pirmas aukštas dažnai pritaikytas komercinėms patalpoms, dekoruotas tinko rustais, likusių aukštų fasadų dekoras pagrindinėse gatvėse išsiskiria gausa ir puošnumu - kvartalų kampuose esantys pastatai dažnai akcentuoti rizalitais, erkeriais su bokšteliais, gausų fasadų tūrinių elementų - balkonų, portalų. Centrinėje priemesčio dalyje išsiskiria asimetriškų moderno architektūros formų, dekoruotų faktūriniu tinku, reljefiniais tinko elementais, dekoratyvinėmis keraminėmis, glazūruotomis plytelėmis pastatų kvartalas, vad. Kražių kolonija. Lukiškių priemiesčio dalyje vyrauja tinkuoto mūro pastatai, rečiau pasitaikantys istorizmo plytų stiliaus pastatai greta pagrindinių gatvių taip pat gausiai dekoruoti profiliutomis plytomis. Pastatų stogai dengti skarda arba čerpėmis. P, Š Lukiškių priemiestį ribojančių J. Jasinskio, Pamėnkalnio, A. Goštauto gatvių išklotinėse dominuoja 4-5 a. pokario retrospektyvizmo stilistikos pastatai, kvartalų kampuose dažnai akcentuoti aukštesniais rizalitais ar masyvesnio tūrio korpusais, čerpėmis dengtais stogais. Priemestyje fragmentiškai pasitaiko tarpukario ir ankstyvojo pokario modernizmo stilistikos pastatų sutapdintais stogais. Tarpukario modernizmo stilistika būdinga Lukiškių priemiesčio vilų architektūrai - fasadai kukliai dekoruoti, akcentuoti asimetriškai išdėstytais tūriniais elementais. Centrinės priemiesčio dalies akcentas - barokinė Šv. Jokūbo ir Pilypo bažnyčia. Priemesčio erdvėje neretai dominuoja pavieniai ankstyvojo ir vėlyvojo sovietinio modernizmo architektūros pastatai - Mokslininkų namas Š dalyje, Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras ŠR dalyje. Lukiškių priemiesčio ŠV dalies architektūriniai akcentai - istorizmo „plytų stiliaus“ Lukiškių kalėjimo pastatų kompleksas su neobizantinio stiliaus Šv. Mikalojaus Stebukladario cerkve ir vėlyvojo sovietinio modernizmo Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos rūmai su greta esančiu retrospektyvizmo (socrealizmo) stiliaus Martyno Mažvydo bibliotekos pastatu <...>; Naujamiesčio teritorijos - Pohuliankos vyraujančiam perimetriniam užstatymui būdingas pastatų išdėstymas palei gatvės liniją, paliekant praėjimus-pravažiavimus tarp jų arba blokuojant juos tarpusavyje. Dominuoja mūriniai pastatai, dengti dvišlaičiais, valminiais, mansardiniais, sutapdintais stogais, su lygios skardos lakštų arba molio čerpių dangomis. Būdingi tūriniai dvišlaičiai, pusapskričiai stoglangiai, balkonai su metalinėmis tvorelėmis. Pastatų fasadai tinkuoti, rečiau - netinkuoti istorizmo, „plytų stiliaus” pastatai. Vietomis būdingi paaukštinti cokoliai dėl kintančio reljefo. Sodybiniam užstatymui būdingas sklypo užstatymas gyvenamosios ir ūkinės paskirties pastatais, gyvenamuosius namus atitraukiant nuo sklypo ribų ir suformuojant sodybą kvartalo gilumoje arba gyvenamąjį namą statant palei gatvę su ūkine dalimi sklypo gilumoje. Ūkiniai pastatai dažniausiai išdėstomi po 1-2 sklypo gale. Sodybiniam užstatymui būdingi mediniai, mūriniai gyvenamieji namai dvišlaičiais, valminiais, pusvalminiais, mansardiniais stogais, dengtais lygios skardos lakštų danga. Mediniams pastatams būdingas fasadų apkalimas lentelėmis, langinės, kukli drožyba. Miesto vilų užstatyme išskirtinos tarpukario 2 a. mūrinės vilos sutapdintais stogais, susidedančios iš skirtingo aukštingumo tūrių. Taip pat būdingos 1 a. vilos su mansardiniais aukštais stogais, dengtais tiek skardos lakštų danga, tiek molio čerpėmis. Sklypai nėra erdvūs, pastatai išdėstyti perimetru palei gatvę arba atitraukti nuo jos. <...>; Naujamiesčio pietinei teritorijai - Senojo Naujamiesčio priemiesčiui būdingas reguliarus gatvių tinklas su vyraujančiu perimetriniu kvartalų užstatymu. Gatvių pastatų plokštuminiai fasadai su horizontaliu skaidymu, fasaduose dominuojantys istorizmo, modernizmo stiliai. XIX a. II. p.-XX a. I p. susiformavusių užstatymo struktūrų išdėstyti išilgai gatvių pagrindiniai pastatų tūriai, formuojantys ištisines išklotines su pagrindinėse gatvėse aukštesniais pastatais, paaukštintais cokoliais dėl kintančio reljefo. Paprasti, be stilistinių požymių kiemų fasadai, dvišlaičiai, valminiai, pavieniai mansardiniai, daugiašlaičiai pažemintos konstrukcijos, lygių plokštumų be puošybos stogai su čerpių, skardos lakštų danga, tinkuoto ir netinkuoto plytų mūro dūmtraukiais. Labiausiai paplitęs gyvenamųjų, nuomojamų namų tipas. Išlikusiam XIX a. II. p.-XX a. I p. sodybiniam užstatymui

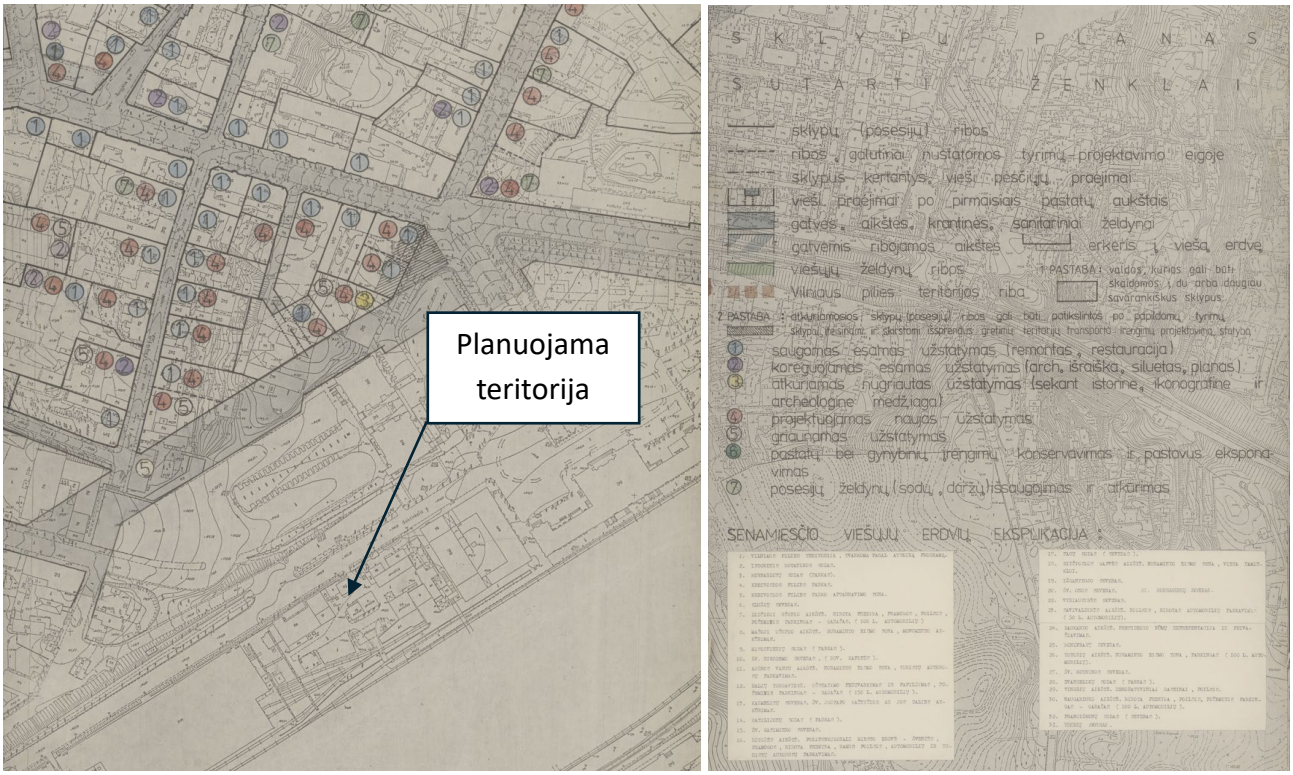
	būdingas gyvenamųjų namų išdėstymas pagal gatvės liniją arba atitraukiant nuo jos. Vyrauja XIX a. pab. - XX a. I p. 1 a. rąstinės konstrukcijos, rečiau mūriniai namai su pastogėmis, mansardomis. Būdinga dvišlaičiai stogai, uždaros verandos, fasadų apkalimas medinėmis lentomis, kukli drožyba. Pramonės ir infrastruktūros užstatymas pasižymi konstruktyviomis, funkciškai tikslingomis ir lakoniškomis architektūrinėmis formomis, industriniais statybos būdais ir modernių statybinių medžiagų naudojimu. Išsiskirtini tabako fabriko „Zefyras“ administraciniai pastatai, bendrovės „Vilniaus šaldytuvas“ šaldytuvų ir administracinis pastatai. Pokario retrospektyvizmo stilistika išsiskiria Geležinkeliečių kultūros rūmai, rekonstruotas geležinkelio stoties pastatas. Išlikusiems XIX a. II. p.-XX a. I p. garvežių grąžos depų pastatams būdingas istorizmo stiliaus fasadų dekoras <...>. 7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - R ribojasi su Vilniaus senamiesčiu 16073, U1P, UR1 (-; -; TRP; -; 2019 m. 7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su vietovėmis - dabartinis Naujamiesčio rajonas apima tris senuosius Viniaus priemiesčius: Lukiškes, Pohulianką ir Naujamiestį (senasis Naujamiesčio priemiestis formavosi į pietvakarius nuo senamiesčio). <...>.

2.7.3 Galiojantys kultūros paveldo apsaugos dokumentai ir jų reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje galioja šie kultūros paveldo apsaugą reglamentuojantys dokumentai:

1. Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. ĮV-512; Žin., 2010, Nr. 126-6472);
2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR Nr. T00086338);
3. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas.

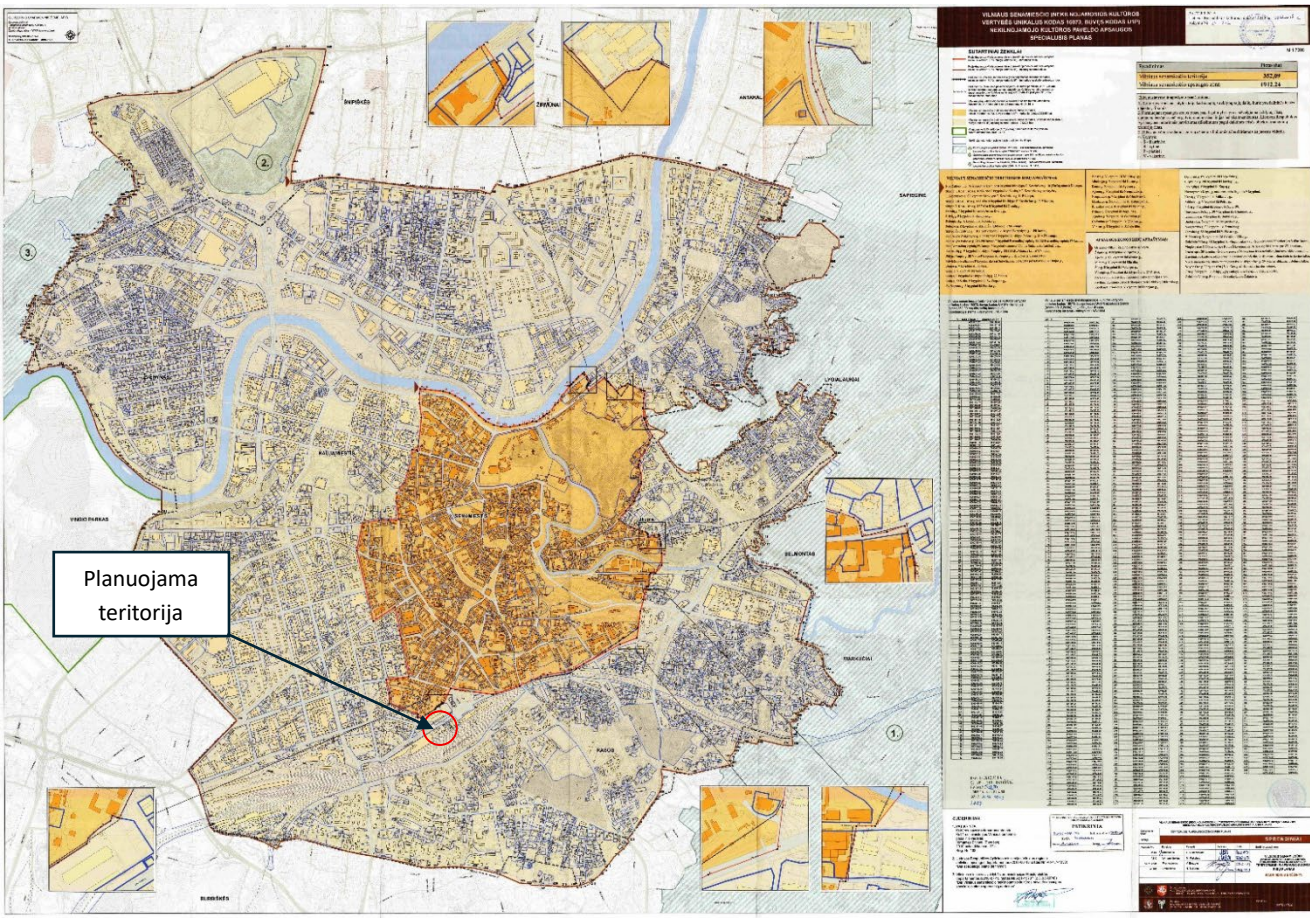
Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcija ir sklypų planas (reg. Nr. T00054564; patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 1995-03-23 potvarkiu Nr. 775V) planuojamai teritorijai sprendinių nenustato: planuojama teritorija nepatenka į regeneravimo projekte suplanuotus sklypus (žr. 31 pav.).



31 pav. Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sklypų plano ištrauka

2.7.3.1 Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas (toliau - Specialusis planas; patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. ĮV-512; Žin., 2010, Nr. 126-6472).

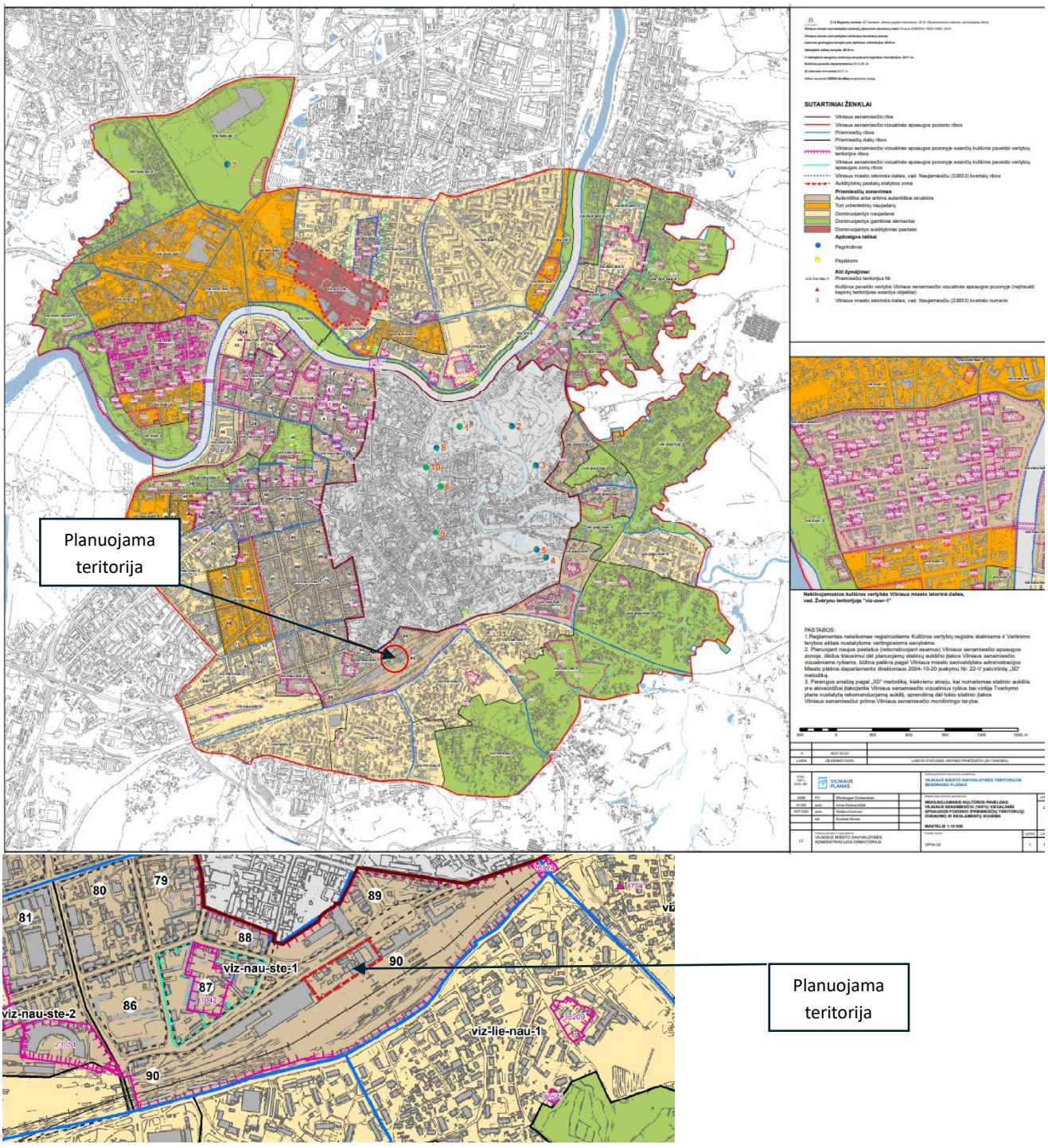
Planuojama teritorija yra Vilniaus senamiesčio (u. o. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje (žr. 32 pav.), kuris apibrėžtas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (redakcija, galiojanti nuo 2026-11-01) 17 straipsnio 4 dalies 2 punkte: „už nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais ir vandens plotai, kuriuose pagal šio įstatymo reikalavimus draudžiama veikla, galinti trukdyti apžvelgti ir (ar) nustelbti nekilnojamąją kultūros vertybę“.



32 pav. Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

2.7.3.2 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR Nr. T00086338)

Pagal **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-02)** Nekilnojamojo kultūros paveldo dalies Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą, planuojama teritorija patenka į Priemiesčio teritorijos Nr. viz-nau-ste-1, Vilniaus miesto istorinės dalies, vad . Naujamiesčiu (33653) kvartalą Nr. 90.



33 pav. Vilniaus miesto bendrasis planas. Nekilnojamasis kultūros paveldas, Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema.

REGLAMENTAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo Intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfotipas)	(UI)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
Viz-nau-ste-1	**Steponiškės**	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, galimi perimetrinis kvartalinis, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą, atskirose vietose (Naujamiesčio kvartaluose Nr. 80, 86, 88)	≤3	25	30	-	33653, dalyje 25504	privalomi archeologiniai tyrimai/Saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai
		urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo	perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, galimi perimetrinis kvartalinis (Naujamiesčio kvartaluose Nr. 79, 89)	≤2,5	25	30			
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, komponentinis Naujamiesčio kvartale Nr 87, kuriame yra Šv. Stepono bažnyčia (bažnyčios vizualinės apsaugos zona)	≤1,6	12	18	**ID** - Šv.Stepono bažnyčia (kodas 1042)- 18,5/22		
		urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo	perimetrinis užstatymas, dominuoja vidutinio intensyvumo perimetrinis reguliarus- Naujamiesčio kvartalo Nr. 87 dalyje tarp Šv. Stepono, Panerių, Sodų gartvių (ŠR kvartalo dalis).	≤2	18	20			
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Geležinkelio stoties prieigos. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešiejį urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai	infrastruktūros objektų (Naujamiesčio kvartale Nr. 90)	≤3,5	25	35 galimas geležinkelio bėgių perdengimas platforma	-	33653	

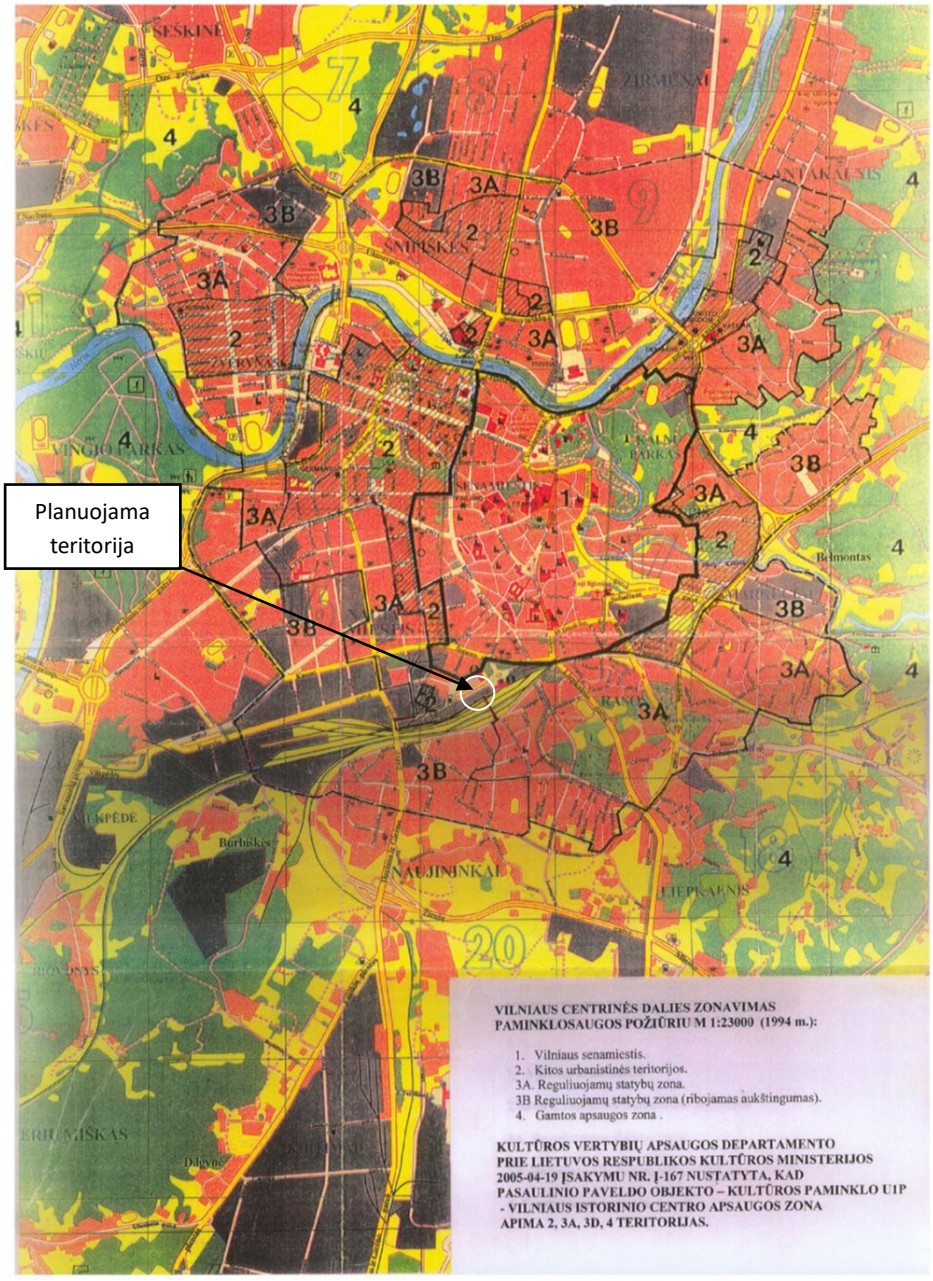
34 pav. Ištrauka iš bendrojo plano priedo 2-2. „Nekilnojamasis kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendiniai“

Planuojamoje teritorijoje nustatyti tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, **prioritetinė viešoji erdvė – Geležinkelio stotie prieigos.**

Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai. Morfotipas – Infrastruktūros objektų, Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – 3,5, vyraujantis ,,foninis“ pastatų aukštis – 25, didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20 % teritorijos ploto) – 35. Privalo archeologiniai tyrimai/Saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai.

2.7.3.3 Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas (toliau – Reglamentas) nustato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) 19 straipsnio 2 dalies 2 punkto bei Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902) 19 straipsnio 6 punkto reikalavimų taikymo principus, saugant Vilniaus senamiesčio vertingąsias savybes.

Planuojama teritorija patenka į Reglamente nustatyta zoną „ 3A – Reguliuojamų statybų zona“.



35 pav. Reglamento schema „ Vilniaus centrinės dalies zonavimas paminklosaugos požiūriu M 1:23000 (1994 m.“

Reglamento tikslas – saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.

2.8 Aplinkos triukšmo ir oro taršos analizė

2.8.1 Aplinkos oro tarša

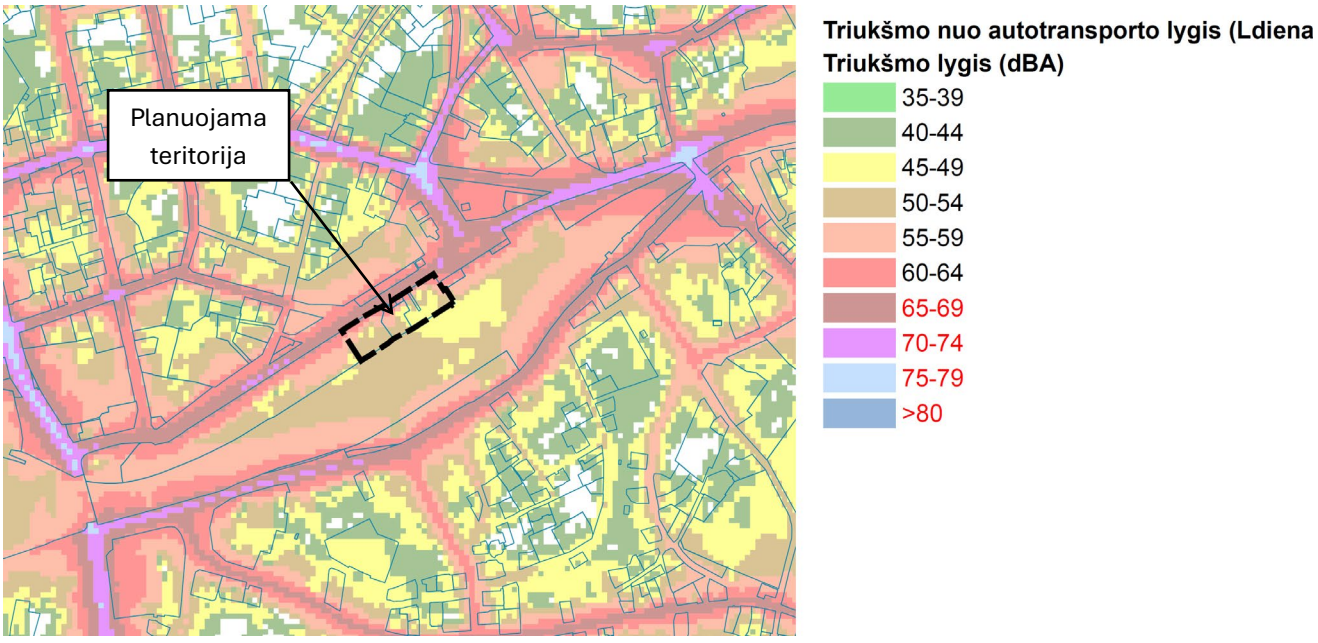
Pagrindiniai faktoriai įtakojantys taršą nuo transporto yra eismo intensyvumas, autotransporto parko duomenys, naudojamas kuras ir kt.

Vilniaus mieste, kaip ir kituose didžiuosiuose Lietuvos miestuose, teršalų emisiją į atmosferą sudaro: transporto (autotransporto, geležinkelių ir oro transporto), energetikos objektų, pramonės įmonių ir namų ūkių išmetimai, taip pat, nešmenys iš kitų užsienio šalių, ypatingai pietinių valstybių. Aplinkos oro kokybė priklauso ne tik nuo išmetamų teršalų emisijų, bet ir nuo teršalų išsisklaidymo sąlygų, vėjų krypties, kitų meteorologinių sąlygų, aplinkos reljefo, užstatymo, gamtinės aplinkos ir kt.

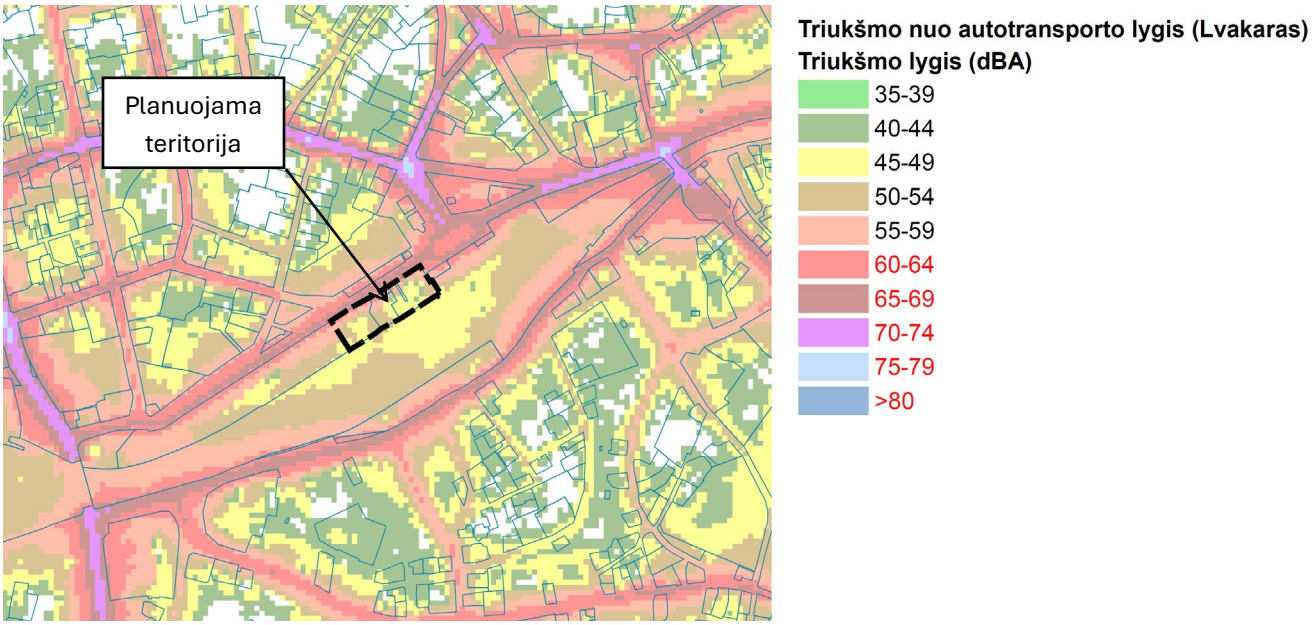
Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia esamos C kategorijos Geležinkelio gatvės. Galiojančio detaliojo plano aplinkos oro taršos vertinimo ataskaitoje (galiojančio detaliojo plano 6 priedas, 2021-04-21) modeliavimo būdu įvertinta esama (2019-2020 m.) ir prognozuojama (2030 m.) situacija. Pagal jos rezultatus planuojamoje teritorijoje, atokiau nuo gatvių, azoto dioksido, kietųjų dalelių (KD10 ir KD2,5), sieros dioksido ir maksimalios 8 val. anglies monoksido koncentracijos ribinių verčių neviršija; azoto dioksido ir kietųjų dalelių ribinių verčių viršijimai nustatyti tik gatvių raudonųjų linijų ribose.

2.8.2 Aplinkos triukšmo analizė

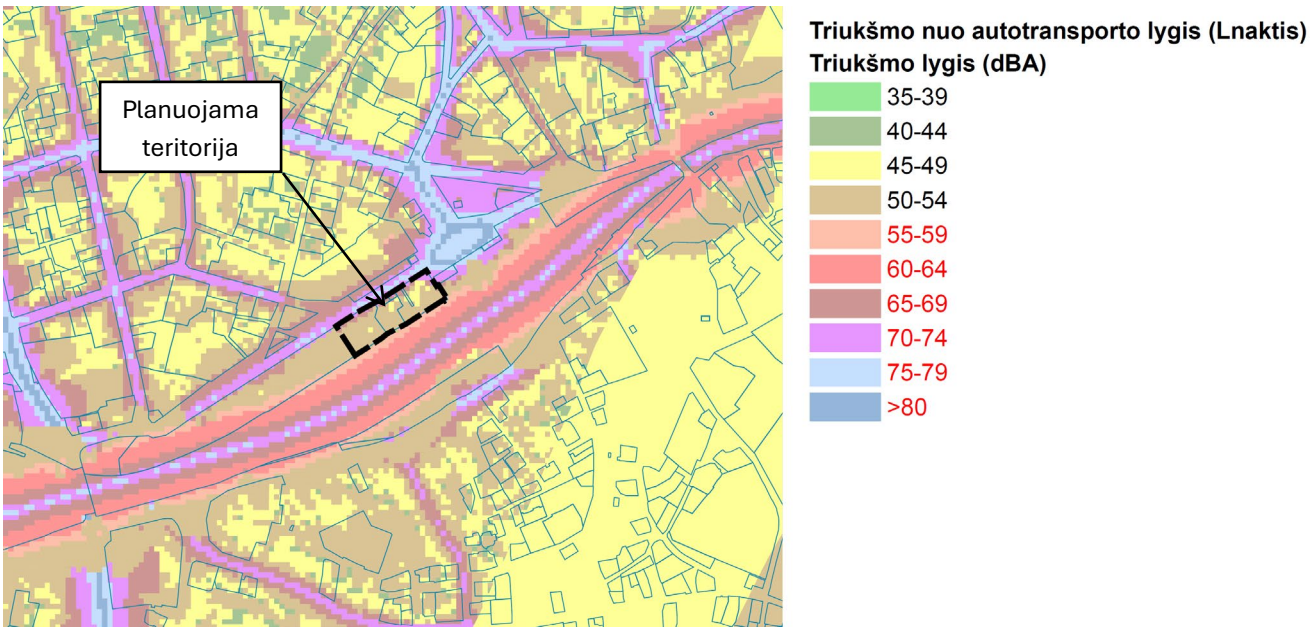
Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse triukšmo sklaidos vertinimas atliktas remiantis Vilniaus m. savivaldybės interaktyvaus žemėlapio http://aplinka.vilnius.lt/triuksmas duomenimis - triukšmo žemėlapiais ir Lietuvos higienos norma HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ (toliau - HN 33:2026). Žemiau pateikiamos ištraukos iš triukšmo žemėlapių su pažymėta planuojama teritorija:



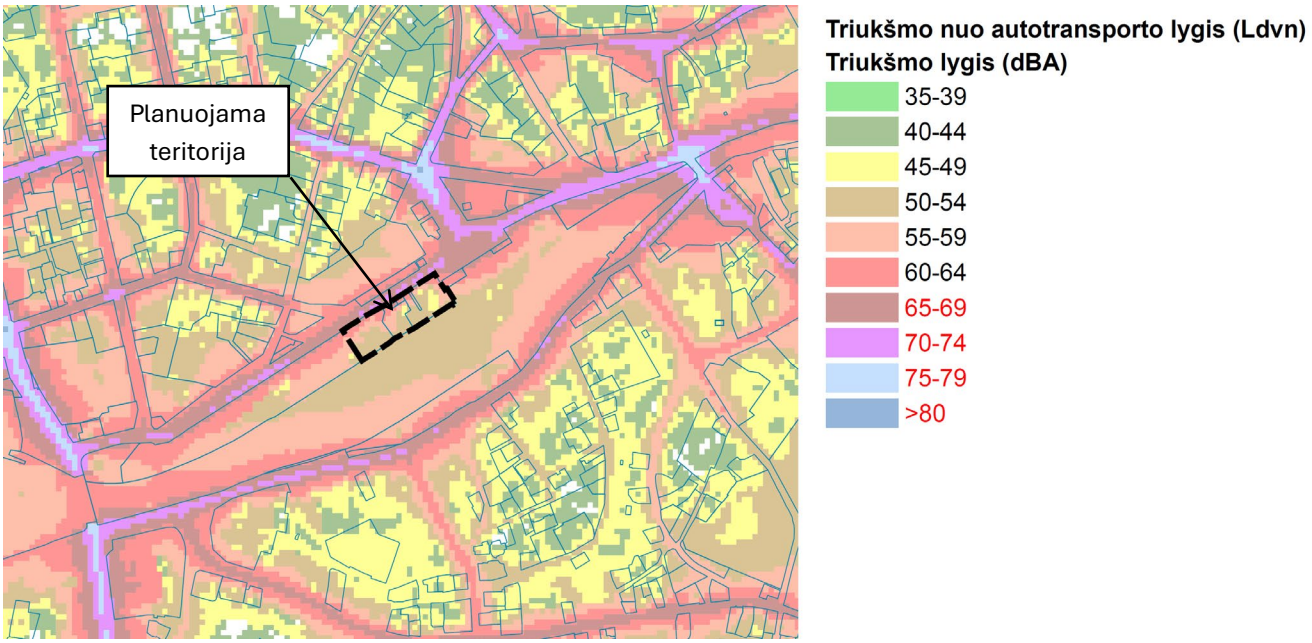
36 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto dieną; ribinė vertė - 65 dBA



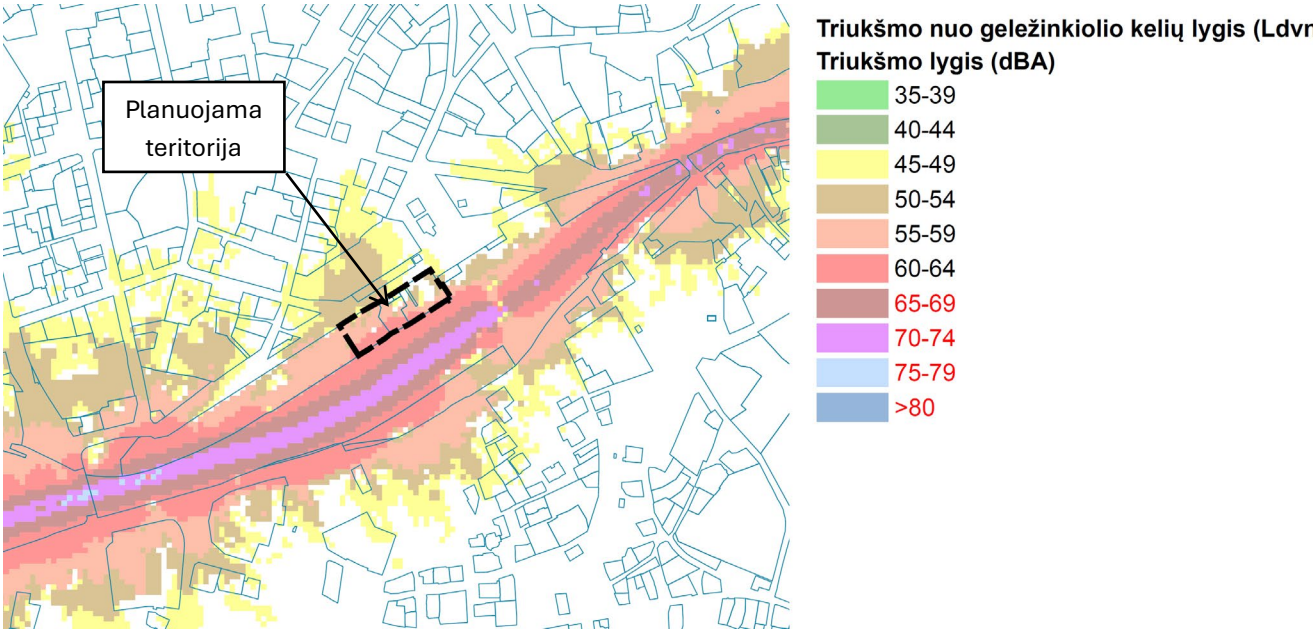
37 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto vakare; ribinė vertė - 60 dBA



38 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto naktį; ribinė vertė - 55 dBA



39 pav. Triukšmo sklaidos nuo autotransporto paros vidurkis; ribinė vertė - 65 dBA

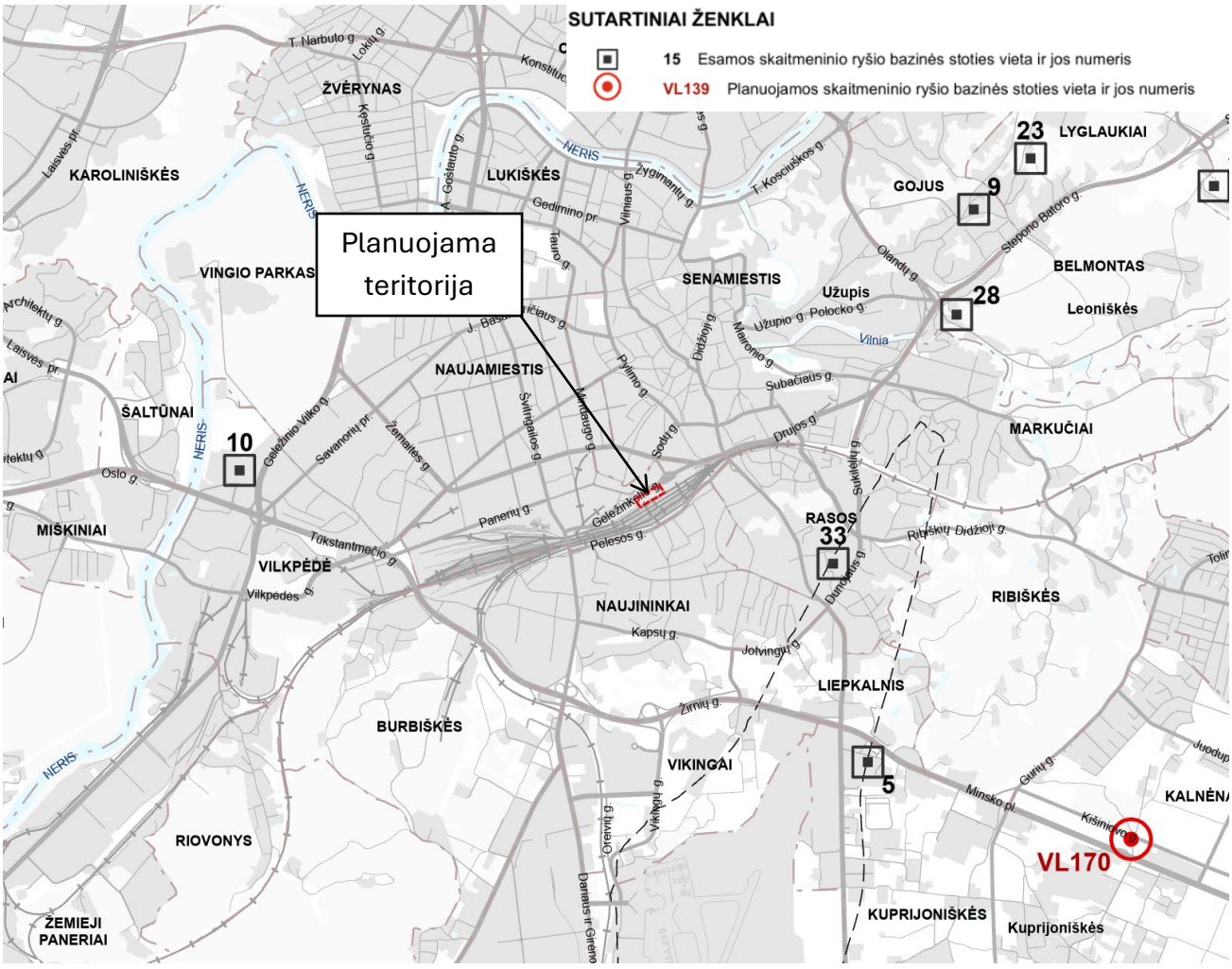


40 pav. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio paros vidurkis; ribinė vertė - 65 dBA

Išvados: esamas triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje, vertinant autotransporto ir geležinkelio triukšmo sklaidos paros vidurkį, neviršija ribinės 65 dBA lygio.

2.8.3 Radiotechniniai objektai

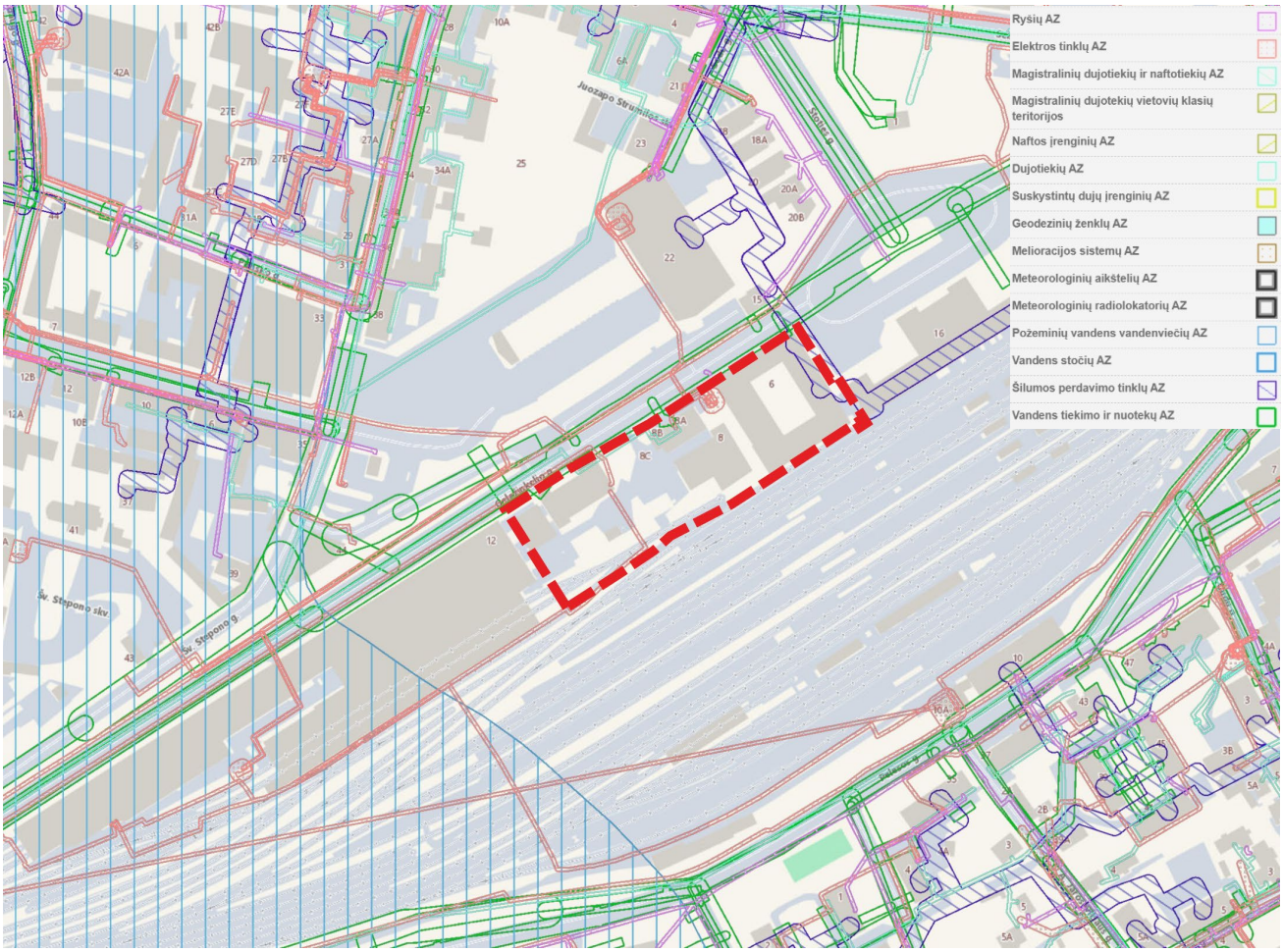
Radiotechninių objektų galima įtaka vertinama vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo schema, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-04-23 sprendimu Nr. 1 - 449 (integruota į Vilniaus miesto bendrąjį planą). Artimiausia esama skaitmenino ryšio bazinė stotis nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 1,5 km atstumu.



41 pav. Planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių tinklo išdėstymo schema (Bendrojo plano Inžinerinė infrastruktūra. Bazinės radio stotys schemos ištrauka)

2.9 Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra išvystytoje inžinerinės infrastruktūros požiūriu miesto dalyje. Besiribojančioje su planuojama teritorija Geležinkelio gatvėje yra beveik visos pagrindinė centralizuotos inžinerinės sistemos: elektros kabeliai, dujų, šilumos, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai. Kiek toliau nutolę ryšių tinklai.



42 pav. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų schema

Esamiems inžineriniams tinklams, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, yra nustatytos apsaugos zonos (4 lentelė):

4 lentelė. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos

1.	Esami aukštos įtampos elektros kabeliai. Apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų.
2.	Esamas žemos įtampos elektros kabelis. Apsaugos zona – žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų
3.	Esamas ryšių kabelis. Apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų.
4.	Esamas vandentiekio vamzdis. Apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies.
5.	Esama fekalinė kanalizacija. Apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies.
6.	Esama lietaus kanalizacija. Apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies.
7.	Esamų skirstomųjų dujotiekių. 1) ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės; 2) didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Vertinant planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau - VMSA, planavimo organizatorius) direktoriaus 2026-01-08 įsakymu Nr. 30-56/26 ,,Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detaliojo plano sprendinių koregavimas apie 1,36 ha teritorijoje prie Geležinkelio gatvės“, kuriuo nustatyti detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai bei patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, išduotomis planavimo sąlygomis. Planavimo tikslai ir uždaviniai: **perplanuoti žemės sklypų ribas ir (ar) padalyti (sujungti) žemės sklypus, suplanuoti teritorijas paėmimui visuomenės poreikiams, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00086338),** *žr. Projekto grafinę dalį.*

3.1 Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai

Į Detaliojo plano teritoriją įtraukti:

- Suformuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, kadastro Nr.: 0101/0071:0689; 0101/0071:0693; 0101/0071:0288; 0101/0071:0284; 0101/0071:0275.
- Valstybinės žemės plotai, kuriuose atskiri žemės sklypai nesuformuoti.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 7 punktu:

- Detaliuoju planu numatoma pertvarkyti suformuotų žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0071:0689, 0101/0071:0693 ir 0101/0071:0288 ribas ir prijungti esamus žemės sklypus, kadastro Nr. 0101/0071:0284 ir 0101/0071:0275, kartu nustatant naujas žemės sklypų ribas, pagal kurias įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius teisės aktų nustatyta tvarka bus suformuoti atskiri žemės sklypai, projektiniai Nr. 07,08,14.
- Detaliojo plano sklypą Nr. 7 sudaro sklypo dalys: 07A; 07B, 07C; 07D; 07E; 07F. Dalis 07A yra koreguojamo detaliojo plano (*Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas. TPD Nr. T00088598*) sklypo Nr. 03 dalis, 07B koreguojamo detaliojo plano sklypas Nr. 7, 07C koreguojamo detaliojo plano sklypo Nr. 08 dalis, 07D koreguojamo detaliojo plano sklypas Nr. 12, 07E koreguojamo detaliojo plano sklypas Nr. 13, 07F koreguojamo detaliojo plano sklypo Nr. 14 dalis. Detaliuoju planu keičiamas žemės sklypui, kadastro Nr. 0101/0071:0693, pagrindinis žemės naudojimo tipas, nustatomi konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas. Konkretūs žemės naudojimo būdai nustatomi tvirtinant detalųjį planą, o kitais pagal patvirtintą teritorijos naudojimo tipą galimais būdais gali būti keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu. Iš kokių esamų žemės sklypų ir jų dalių formuojami sklypai Nr. 07, 08 ir 14, supaprastintai parodyta informaciniame brėžinyje „Žemės sklypų formavimo schema“ (M 1:1000), kuris pateikiamas kartu su pagrindiniu brėžiniu.
- Detaliuoju planu keičiamos galiojančio detaliojo plano (*Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas. TPD Nr. T00088598*) žemės sklypo Nr. 03 (kad. Nr. 0101/0071:0689) ribos sklypo dalį 03.1 prijungiant prie esamo sklypo Nr. 7 (kad. Nr. 0101/0071:0693). Sklypo Nr. 3 dalims: 3.2; 3.3 ir 3.4 galiojančiu detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai šiuo detaliuoju planu nėra keičiami.
- Žemės sklypų dalyse, prijungiamose prie sklypų Nr. 07 ir 14, esantys statiniai griaunami. Jų įsigijimo, valstybinės žemės naudojimo teisių pabaigos ir paėmimo visuomenės poreikiams sprendiniai pateikiami 3.2 skyriuje.
- Koreguojamo detaliojo plano sklypas Nr. 14 šiuo detaliuoju planu didinamas prijungiant vakarinę sklypo Nr. 08 dalį (14A, 557 m²), o jo dalis 07F (155 m²) prijungiama prie sklypo

Nr. 07. Taip aiškiai atskiriant ir formuojant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdo sklypą. Kaip nurodyto žemės naudojimo būdo ,,Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija" nustatymo atveju, teritorijoje netaikomi privalomieji reglamentai: leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, pastatų statyti negalima. Detaliuoju planu žemės sklypui Nr.14, nustatoma konkreti žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas. Sklypui Nr. 14 nustatomas inžinerinės infrastruktūros koridoriaus (TK) teritorijos naudojimo tipas, kaip ir galiojančiame detaliajame plane gatvių ir inžinerinių koridorių sklypams. Kitų žemės naudojimų būdų atsisakoma remiantis savivaldybės administracijos direktoriaus nustatytais tikslais ir uždaviniais, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00086338).

- Koreguojamo detaliojo plano sklypas Nr. 08 šiuo detaliuoju planu mažinamas prijungiant jo vakarinę sklypo dalį prie sklypų Nr. 14 ir 07. Likusiai sklypo daliai (3 883 m²) paliekami galiojančio detaliojo plano sklypui Nr. 08 nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai su toliau nurodytais patikslinimais.
- Detaliojo plano koregavimas pradėtas rengti 2026-01-08, t. y. iki 2026 m. balandžio 30 d., todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 3 d. įsakymo Nr. D1-170 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-7 „Dėl Teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ pakeitimo“ 2.2 papunkčiu, jis baigiamas rengti, derinamas, tikrinamas ir tvirtinamas vadovaujantis iki 2026 m. balandžio 30 d. galiojusio teisinio reguliavimo nuostatomis, t. y. iki šios datos galiojusia Teritorijų planavimo normų redakcija.
- Sklypui Nr. 07 paliekamas galiojančiu detaliuoju planu nustatytas paslaugų teritorijos (PA) naudojimo tipas, nustatomas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) ir komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdai. Šie būdai yra tarp Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane funkcinei zonai NJM-90-1 nustatytų galimų žemės naudojimo būdų (G2, K, V, R, B, I1, I2, E), o galiojančiame detaliajame plane abu jie jau nustatyti sklypams Nr. 7, 08 ir 14 bei sklypo Nr. 03 reglamentinei zonai 03.1 (joje - ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų būdas). Galiojančiame detaliajame plane visų į sklypą Nr. 07 jungiamų sklypų statinių paskirtyse numatyti ir transporto bei garažų paskirties pastatai (sklypuose Nr. 12 ir 13 - kaip pagrindinę veiklą aptarnaujantys). Koregavimu sklype Nr. 07 pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų būdų atsisakoma. Komercinės paskirties objektų teritorijų (K) būdas paliekamas tik pagrindinę veiklą aptarnaujančioms funkcijoms: statinių paskirtyse prekybos, administracinės, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai leidžiami tik kaip aptarnaujantys pagrindinę - transporto ir garažų paskirties - veiklą. Didžiausias transporto priemonių stovėjimo vietų skaičius sklype Nr. 07 - 500, įskaitant pirmame aukšte numatomas autobusų stovėjimo vietas (žr. 3.2.2 skyrių). Sklypo Nr. 07 užstatymo rodikliai - didžiausias leistinas pastatų aukštis 21 m, užstatymo tankis 80 %, užstatymo intensyvumas 3,0 - nustatyti tokie patys kaip galiojančiame detaliajame plane sklypui Nr. 7 ir zonai 03.1 ir neviršija bendrajame plane funkcinei zonai NJM-90-1 nustatytų didžiausių reikšmių (35 m, 80 %, 3,5); papildomai nustatoma didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė nuo jūros lygio - 167,5 m.
- Sklypui Nr. 08 paliekami galiojančio detaliojo plano reglamentai: paslaugų teritorijos (PA) naudojimo tipas, komercinės paskirties objektų teritorijų (K) ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1) žemės naudojimo būdai, statinių paskirtys, didžiausias leistinas pastatų aukštis 21 m (1-5 aukštai), užstatymo tankis 80 %, užstatymo intensyvumas 3,0, taip pat nuostata, kad į sklypą patenka kultūros vertybė - Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas Geležinkelio g. 6 (unikalus objekto kodas 45193) ir papildomas užstatymas galimas įvertinant vertingųjų savybių apribojimus. Keičiamas tik sklypo plotas (sklypo ribos geležinkelio sklypo pusėje nekeičiamos) ir papildomai nustatoma didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė nuo jūros lygio - 167 m. Statinių paskirtyse paliekami ir viešbučių paskirties pastatai, nes esamame pastate

Geležinkelio g. 6 dalyje patalpų veikia viešbutis, o šios teisėtai vykdomos veiklos ribojimas nesusijęs su koregavimo tikslais (žr. 3.9 skyrių).

Servitutų poreikis (Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 3 dalis). Esami inžineriniai tinklai, patenkantys į statybos zoną, iškeliami (8 tekstinis reglamentas) į sklypą Nr. 14, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdas, ir (ar) į Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ribas, todėl sklypuose Nr. 07 ir 08 nuolatinių servitutų inžineriniams tinklams nenumatoma. Sklype Nr. 14 tinklų savininkams ir valdytojams, o iki tinklų iškėlimo - ir sklypuose Nr. 07 ir 08 esamiems tinklams servitutai nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka; iki iškėlimo tinklų apsaugos zonose taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatytos sąlygos. Inžinerinių tinklų sprendiniai aprašyti 3.5 skyriuje.

3.2 Teritorijos paėmimas visuomenės poreikiams

Planuojama teritorija yra strategiškai reikšmingoje Vilniaus miesto susisiekimo sistemos vietoje greta Vilniaus geležinkelio stoties, Naujamiesčio, Senamiesčio, Naujininkų ir Rasų seniūnijų sandūroje, kuri patenka į artimiausią, iki 500 m siekiančią, geležinkelio stoties pasiekiamumo zoną.

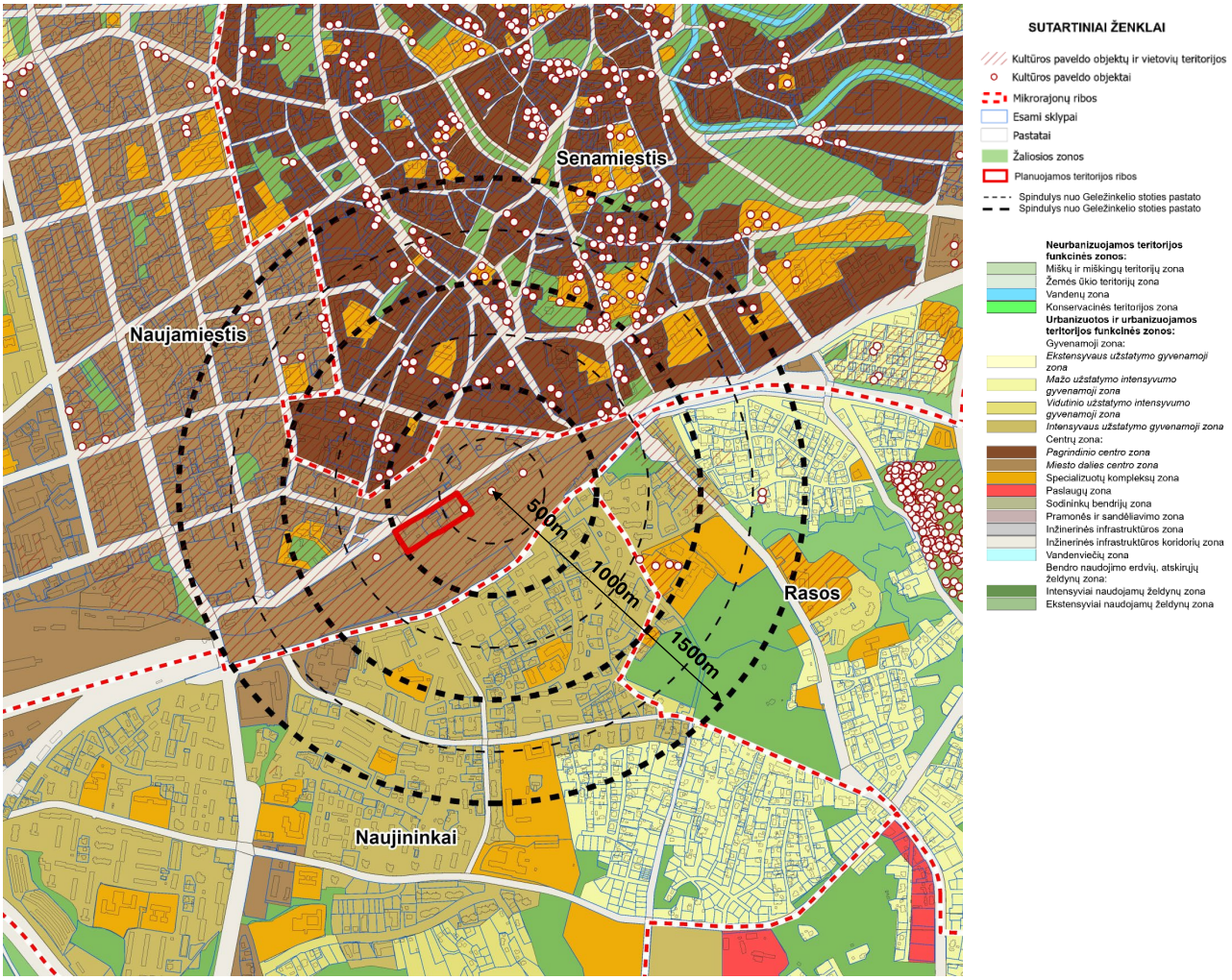
Pagrindiniai susisiekimo infrastruktūros elementai gretimose planuojamos teritorijos ribose skirti vietiniam ir tarptautiniam susisiekimui: geležinkelio stotis, Vilniaus miesto viešojo transporto terminalas bei greta esanti rekonstruojama tarpmiestinių autobusų stotis (planuojama atskiru teritorijų planavimo dokumentu). Pirmaeilis susisiekimo tikslas, kuris turėtų būti siekiamas šioje teritorijoje siejamas su esminiu eismo saugumo pagerinimu, geležinkelio ir autobusų stočių bei miesto viešojo transporto keleivių tarpusavio ryšių pagerinimu, kombinuotų kelionių aikštelės su automatizuotos dviračių ir elektromobilių nuomos sistemų punktais (Park and Ride, Park and Rail, Park and Bike, Bike and Ride, Bike sharing, Car sharing ir kt.) įrengimu, t. y. prioritetas viešajam transportui bei jo sinerginei veiklai kartu užtikrinant šiuolaikinio keliautojo/ keleivio poreikius.

Greta esančioje teritorijoje numatomas miesto viešojo transporto terminalas, kuriame turėtų būti įrengta 18 – 20 viešojo transporto priemonių sustojimo vietų. Terminalui reikalingas apie 6 000 m² plotas, o konkreti jo vieta ir eismo organizavimo sprendiniai tikslinami rengiant statybos projektą. Planuojamos teritorijos ribose galiojančio detaliojo plano sprendiniais numatoma daugiaaukštė antžeminė 500 vietų automobilių saugykla - integrali kombinuotų kelionių sistemos dalis, skirta geležinkelio stoties, miesto viešojo transporto terminalo ir tarpmiestinių autobusų stoties keleiviams aptarnauti. Saugyklos pirmame aukšte numatoma tarpmiestinių ir tarptautinių autobusų atstova - vieta šalia esančios autobusų stoties autobusams stovėti tarp reisų; autobusų stovėjimo vietos įskaičiuojamos į bendrą 500 vietų skaičių.

Daugiaaukštės antžeminės automobilių saugyklos įrengimas greta Vilniaus geležinkelio stoties sudarytų sąlygas centralizuotai aptarnauti geležinkelio, tarpmiestinių autobusų ir miesto viešojo transporto keleivių automobilių stovėjimo poreikius. Automobilių stovėjimo vietų sutelkimas viename objekte leistų mažinti jų išskaidymą aplinkinėse gatvėse ar aplink viešąsias erdves, racionaliau naudoti intensyviai urbanizuotos teritorijos dalį bei sudarytų prielaidas didesnę dalį gatvių ploto skirti pėstiesiems, dviratininkams, želdiniams ir viešajam transportui. Saugykla turėtų veikti kaip kombinuotų kelionių sistemos dalis, sudaranti galimybę automobiliu atvykusiems keleiviams tolesnę kelionę tęsti traukiniu arba miesto viešuoju transportu. Joje taip pat galėtų būti integruotos elektromobilių įkrovimo, automobilių dalijimosi, dviračių saugojimo ir kitos mobilumo paslaugos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, TPD registracijos Nr. T00086338, sprendiniais planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną - Miesto dalies centro zona Nr. NJM-90-1. 43 pav. schemoje matyti, kad planuojama teritorija yra šios funkcinės zonos pietinėje dalyje, tiesiogiai besiribojančioje su geležinkelio infrastruktūros teritorija ir esančioje iki 500 m atstumu nuo Vilniaus geležinkelio stoties pastato. **Tokia padėtis leidžia funkciškai susieti teritoriją su pagrindiniu miesto geležinkelių, tarpmiestinio ir vietinio viešojo transporto mazgu.**

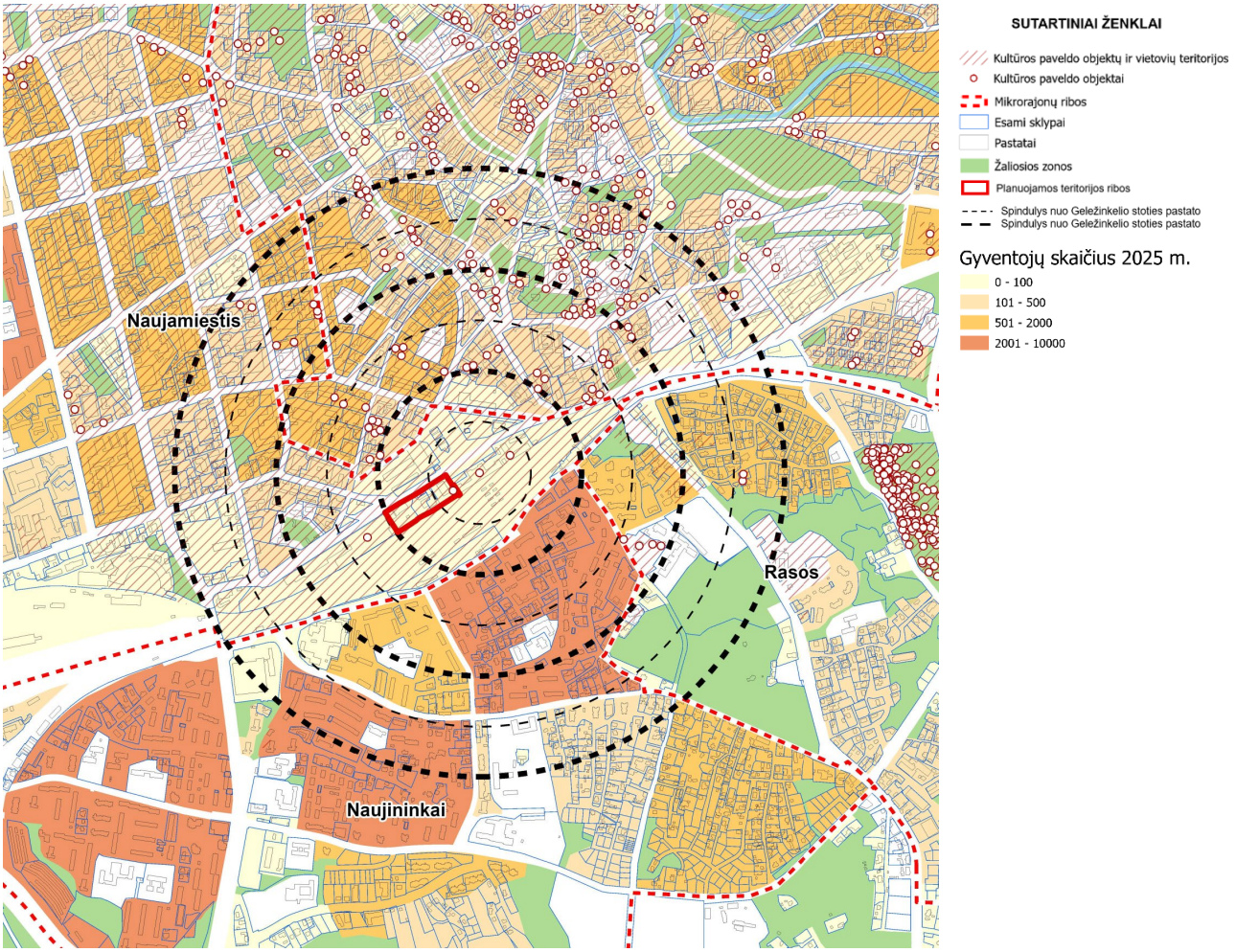
Funkcinėje zonoje NJM-90-1 galima kitos paskirties žemė (KT), o tarp galimų žemės naudojimo būdų numatytos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sprendiniuose numatytas I1 naudojimo būdas sudaro galimybę atsirasti garažų paskirties pastatams, įskaitant daugiaaukštes antžemines automobilių saugyklas, todėl numatyto objekto funkcinė paskirtis neprieštarauja galiojančiam bendrajam planui.



43 pav. Bendrojo plano funkcinių zonų ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų schema

Didžiausia gyventojų koncentracija 1500 m spinduliu pasiskirsčiusi į pietus nuo geležinkelio stoties ,Naujininkų seniūnijoje, kur atskiruose teritoriniuose vienetuose gyventojų skaičius siekia nuo 2001 iki 10 000. Mažesnė, tačiau reikšminga gyventojų koncentracija nustatyta Naujamiesčio ir Rasų gyvenamuosiuose kvartaluose. Mažiausiai gyventojų yra geležinkelio infrastruktūros koridoriuje, dideliuose neužstatytuose plotuose ir žaliosiose zonose. Planuojama teritorija yra artimiausioje, iki 500 m siekiančioje, geležinkelio stoties pasiekiamumo zonoje ir tiesiogiai ribojasi su geležinkelio infrastruktūros zona. Pagal 44 pav. schemoje pateiktą gyventojų pasiskirstymą ši teritorija patenka į santykinai mažo arba labai mažo gyventojų skaičiaus zoną. Taigi, **objekto įrengimas parinktoje vietoje turėtų mažesnį tiesioginį poveikį gyvenamosioms teritorijoms** nei jo statyba tankiau apgyvendintuose Naujininkų, Naujamiesčio arba Rasų seniūnijų kvartaluose. Taip pat alternatyvios teritorijos, esančios 1000 - 1500 m atstumu, būtų mažiau patogios persėdimui, pailgėtų pėsčiųjų kelionė iki stoties ir susilpnėtų objekto funkcinis ryšys su multimodaliniu transporto mazgu.

Didžiausia pavienių kultūros paveldo objektų koncentracija nustatyta į šiaurę ir šiaurės rytus nuo geležinkelio stoties - Senamiesčio ir istorinių Naujamiesčio teritorijų kryptimis. Didžioji dalis šių objektų patenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijas. Kultūros paveldo objektų taip pat yra Rasų ir Naujininkų teritorijose, tačiau jų išsidėstymas gerokai retesnis. Projektuojant daugiaaukštę automobilių saugyklą turėtų būti įvertintas pastato aukščio, tūrio, fasadų ir apšvietimo poveikis aplinkinei istorinei urbanistinei struktūrai, kultūros paveldo objektams patenkantiems į planuojamą teritoriją ir esantiems šalia jos, taip pat saugomoms miesto panoramoms.



44 pav. Gyventojų skaičiaus (2025 m.) pasiskirstymo schema

3.2.1 Paimamas turtas ir sprendinių įgyvendinimo būdas

Sklypų Nr. 07 ir 14 formavimui reikalingose esamų žemės sklypų dalyse yra šie nekilnojamojo turto objektai (pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis ir esamos būklės įvertinime pateiktą nekilnojamojo turto schemą):

5 lentelė. Sprendiniams įgyvendinti reikalingas nekilnojamasis turtas

Esamas sklypas (kadastro Nr.)	Dalis, m²	Žemės valdymas	Statiniai (unikalus Nr.)	Įgyvendinimo būdas
0101/0071:0689	07A - 5 117	Valstybinė žemė (patikėtinė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos); išnuomota AB „Lietuvos geležinkeliai“	Gamybinis pastatas (1094-0506-9098), kompresorinė (1094-0506-9076), transformatorinė (1094-0506-9087), katilinė (1094-0506-9187), estakada (4400-1494-2710), slėptuvės (1094-0506-9104) ir tvoros (4400-2056-9771) dalys - AB „Lietuvos geležinkeliai“ nuosavybė; inžineriniai tinklai ir privažiuojamųjų geležinkelio kelių dalys (dalis jų - valstybės nuosavybė, patikėjimo teise valdo AB „LTG Infra“)	Statiniai įsigyjami neskelbiamų derybų būdu; valstybinės žemės nuomos sutartis dalyje 07A nutraukiama susitarus, nesusitarus - prieš terminą Žemės įstatymo nustatyta tvarka; žemė perduodama savivaldybei patikėjimo teise
0101/0071:0693	07B - 2 625	Valstybinė žemė (patikėtinė - AB „LTG Infra“)	Garažas (1094-0506-9198), sandėlis (1094-0506-9043), slėptuvės (1094-0506-9104), tvoros (4400-2056-9771), privažiuojamųjų geležinkelio kelių (4400-2503-7029) ir fekalinės kanalizacijos (4400-0302-8386) dalys - AB „Lietuvos geležinkeliai“ nuosavybė; šalto vandens tiekimo vamzdynų (4400-2138-6432) dalis - valstybės nuosavybė, patikėjimo teise valdo AB „LTG Infra“	Statiniai įsigyjami derybų būdu; patikėjimo teisė baigiama ir žemė perduodama savivaldybei patikėjimo teise
0101/0071:0288	07C - 803; 14A - 557	Bendroji dalinė nuosavybė: 1389/5242 dalis - privati, 3853/5242 dalis - valstybinė (patikėtinė - Vilniaus miesto savivaldybė), išnuomota; įregistruota hipoteka ir nuomos teisių įkeitimas	Sandėlis (1088-0000-2014) - privati nuosavybė	Turtas įsigyjamas susitarus; nesusitarus - privati žemė ir statiniai paimami visuomenės poreikiams, valstybinės žemės nuomos sutartys iš dalies nutraukiamos prieš terminą; dėl įkeisto turto atsiskaitoma Žemės įstatymo 47 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka
0101/0071:0284	07D - 113	Valstybinė žemė (patikėtinė - Vilniaus miesto savivaldybė), išnuomota; nustatytas kelio servitutas (10 m²)	Dujų balionėlių keitimo punktas (1096-7002-7010) - privati nuosavybė	Turtas įsigyjamas susitarus; nesusitarus - paimamas visuomenės poreikiams, nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą
0101/0071:0275	07E - 118	Valstybinė žemė (patikėtinė - Vilniaus miesto savivaldybė), išnuomota	Kavinė (1097-0032-2014) - privati nuosavybė	Turtas įsigyjamas susitarus; nesusitarus - paimamas visuomenės poreikiams,

Esamas sklypas (kadastro Nr.)	Dalis, m²	Žemės valdymas	Statiniai (unikalus Nr.)	Įgyvendinimo būdas
				nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą
Laisva valstybinė žemė (galiojančio DP sklypas Nr. 14)	07F - 155; 14B - 217	Nesuformuota valstybinė žemė	-	Prijungiama prie sklypų Nr. 07 ir 14

Sprendiniai įgyvendinami tokia eile: pirmiausia siekiama turtą įsigyti ir valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukti susitarus su savininkais ir naudotojais, atlyginant turto rinkos vertę ir patirtus nuostolius.

AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių turtą sklypuose 0101/0071:0689 ir 0101/0071:0693 savivaldybė numato įsigyti neskelbiamų derybų būdu (2026-05-07 ekonominis ir socialinis pagrindimas). Sklypo 0101/0071:0689 valstybinė žemė išnuomota AB „Lietuvos geležinkeliai“, todėl dalyje 07A nuomos sutartis nutraukiama susitarus su nuomininku. Šiuose statiniuose vykdoma geležinkelio veikla iki statybos pradžios iškeliama, o jos iškėlimo sąlygos ir kompensacija nustatomos turto įsigijimo sutartyje (žr. 3.9 skyrių).

Paėmimo visuomenės poreikiams procedūra inicijuojama tik tuo atveju, jei susitarti nepavyksta. Sklypas 0101/0071:0288 bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso valstybei ir privačiam asmeniui, todėl, nesusitarus, dalių 07C ir 14A paėmimas visuomenės poreikiams apima ir privačios žemės dalį; įkeistam turtui taikomi Žemės įstatymo 47 straipsnio 3 dalies reikalavimai. Įsigijus ar paėmus turtą, statiniai griaunami, o esami žemės sklypai pertvarkomi ir formuojami detaliojo plano sklypai Nr. 07, 08 ir 14.

Sąnaudų ir naudos analizė, kurią Žemės įstatymo 46 straipsnio 1 dalis numato prašymui paimti žemę visuomenės poreikiams pagrįsti yra atliekama; jos išvados bus pateiktos iki detaliojo plano tvirtinimo.

3.2.2 Konkrečios vietos ir ploto pagrindimas

Vietos parinkimas yra pagrįstas aukščiau 3.2 skyriuje: teritorija yra iki 500 m nuo Vilniaus geležinkelio stoties, tiesiogiai ribojasi su geležinkelio infrastruktūra, šalia yra tarpmiestinių autobusų stotis, o gyventojų tankis aplinkoje mažas. Šiame poskyryje pagrindžiamas sklypui Nr. 07 reikalingas plotas (Žemės įstatymo 45 straipsnio 2 dalis).

Galiojančio detaliojo plano automobilių stovėjimo vietų schemoje (galiojančio detaliojo plano 4 priedas, brėžinys VP.18-197-S-B-08, 2021-02-26) sklypo Nr. 03 reglamentinei zonai 03.1 kartu su sklypu Nr. 7 (iš viso 7 743 m²) nustatytas didžiausias automobilių stovėjimo vietų skaičius - 500, o sklypui Nr. 08 - 140. Rengiant galiojantį detalųjį planą nebuvo žinomi tikslūs automobilių saugyklos techniniai parametrai, todėl buvo numatyta, kad 500 vietų saugykla šiame plote tilps. Parengus priešprojektinius pasiūlymus nustatyta, kad šios talpos objektas su pirmame aukšte numatoma autobusų atstova ir jam reikalingomis susisiekimo komunikacijomis detaliajame plane nustatytame plote netelpa. Reikalingą plotą lemia šie reikalavimai:

- autobusų atstova ir autobusų judėjimo trajektorijos: pirmame aukšte autobusai statomi įstrižai į 15,0 x 4,2 m stovėjimo vietas, tarp stovėjimo vietų eilių - 5,0 m pločio vienos krypties važiavimo juostos. Autobusai įvažiuoja iš Geležinkelio gatvės viename statinio gale ir išvažiuoja kitame, todėl manevruoti atbuline eiga nereikia; vienos krypties eismą lemia autobuso apsisukimo apskritimo matmenys (pagal Tarybos direktyvos 96/53/EB I priedą išorinis spindulys - 12,5 m, vidinis - 5,3 m). Pirmo aukšto aukštis autobusams - ne mažesnis kaip 5,0 m;

- automobilių stovėjimo vietų ir važiavimo takų išdėstymas: viršutiniuose aukštuose automobiliai statomi 16,0 m pločio moduliuose (dvi statmenai statomų automobilių eilės po apie 2,5 x 5,0 m ir apie 6 m važiuojamoji dalis), o aukštai sujungiami rampomis abiejuose statinio galuose; rampų nuolydžiai ir posūkių spinduliai nustatomi pagal statybos techninių reglamentų reikalavimus;

- statinio konstrukcijų tinklas: kolonų žingsnis (automobilių stovėjimo vietų išdėstymas tarp kolonų), todėl statinio kontūras negali būti laisvai pritaikomas prie esamų sklypų ribų;

- gaisrinės saugos reikalavimai: evakuacijos laiptinės, gaisrinių automobilių privažiavimai prie statinio ir atstumai iki gretimų statinių;

- aukščio apribojimas: dėl kultūros paveldo ir Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos reikalavimų pastatų aukštis ribojamas iki 21 m (iki 6 aukštų), todėl to paties vietų skaičiaus negalima sutalpinti mažesniame plote didinant aukštų skaičių;

Įvertinus šiuos reikalavimus, apie 120,7 x 59,0 m (apie 7 100 m²) statinys su autobusų įvažiavimu ir išvažiavimu, evakuacinėmis laiptinėmis ir gaisrinių automobilių privažiavimais užima beveik visą sklypą Nr. 07: prijungiamose dalyse 07C (803 m²), 07D (113 m²) ir 07E (118 m²) išdėstomos autobusų manevravimo zona, įvažiavimo ir išvažiavimo rampos ir kitos reikalingos pastato dalys; be šių dalių 500 vietų (įskaitant autobusų) saugyklos su reikalingomis susisiekimo komunikacijomis išdėstyti negalima. Prijungiamos tik šiam tikslui būtinos sklypų dalys, sklypo 0101/0071:0288 dalis su kultūros paveldo pastatu Geležinkelio g. 6 lieka atskiru sklypu Nr. 08.

Nagrinėtos alternatyvos: 1) objektą talpinti zonoje 03.1 ir sklype Nr. 7 (iš viso 7 743 m²), kuriems galiojančiame detaliajame plane numatyta iki 500 automobilių stovėjimo vietų, neprijungiant dalių 07C, 07D, 07E ir 07F - netelpa, nes apie 120,7 x 59,0 m statinio su autobusų įvažiavimu ir išvažiavimu šio ploto ir formos teritorijoje išdėstyti negalima; 2) didinti aukštų skaičių - ribojama 21 m aukščio; 3) objektą statyti 1 000-1 500 m atstumu nuo stoties - mažiau patogu persėsti, silpnesnis funkcinis ryšys su transporto mazgu; 4) atsisakyti autobusų atstovos arba ją įrengti nutolusioje vietoje - didėtų autobusų rida be keleivių ir transporto srautai mieste, autobusų stoties veikla taptų mažiau patikima (pagal atliktą ekonominį ir socialinį pagrindimą).

3.2.3 Teisinis pagrindas

Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalis leidžia išimtiniais atvejais Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimu pagal savivaldybės tarybos prašymą paimti visuomenės poreikiams privatų nekilnojamąjį turtą ir prieš terminą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartis, kai to pagal vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą reikia tenkinant viešąjį interesą, be kita ko, viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams ir jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams (4 punktas).

Planuojamas objektas - garažų paskirties statinys (daugiaaukštė antžeminė automobilių saugykla) su jam aptarnauti reikalingomis susisiekimo komunikacijomis. Jis yra Vilniaus geležinkelio stoties multimodalinio transporto mazgo („Vilnius Connect“) dalis, skirta geležinkelio, tarpmiestinių autobusų ir miesto viešojo transporto keleivių kombinuotoms kelionėms, o jo pirmame aukšte numatoma tarpmiestinių ir tarptautinių autobusų atstova. Prijungiamos sklypų dalys reikalingos jo susisiekimo komunikacijoms - autobusų manevravimo zonai, įvažiavimams ir rampoms, jungiančioms transporto mazgą su Geležinkelio gatve. Objektas bus viešo naudojimo, jį valdys Vilniaus miesto savivaldybė ar jos įgaliota įmonė; jame galimos komercinės paskirties patalpos skiriamos tik pagrindinę veiklą aptarnaujančioms funkcijoms.

Valstybinėje žemėje esantys statiniai paimami visuomenės poreikiams Vyriausybės nustatyta tvarka, atlyginant jų rinkos vertę (Žemės įstatymo 45 straipsnio 7 dalis); išnuomotos valstybinės žemės nuomos sutartys nutraukiamos prieš terminą, o statinių vertė ir patirti nuostoliai atlyginami pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 22 dalį ir 47 straipsnį. Paimtas žemės sklypas naudojamas tik tiems tikslams, kuriems jis paimtas (Žemės įstatymo 47 straipsnio 11 dalis). Paėmimo procedūra inicijuojama Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos teikiant Vilniaus miesto savivaldybės tarybos prašymą (Žemės įstatymo 46 straipsnio 1 dalis). Privati sklypo 0101/0071:0288 dalis paimama Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalyje ir 46-47 straipsniuose nustatyta tvarka.

3.3 Susisiekimo dalis

3.3.1 Gatvės, įvažiavimai ir automobilių stovėjimas

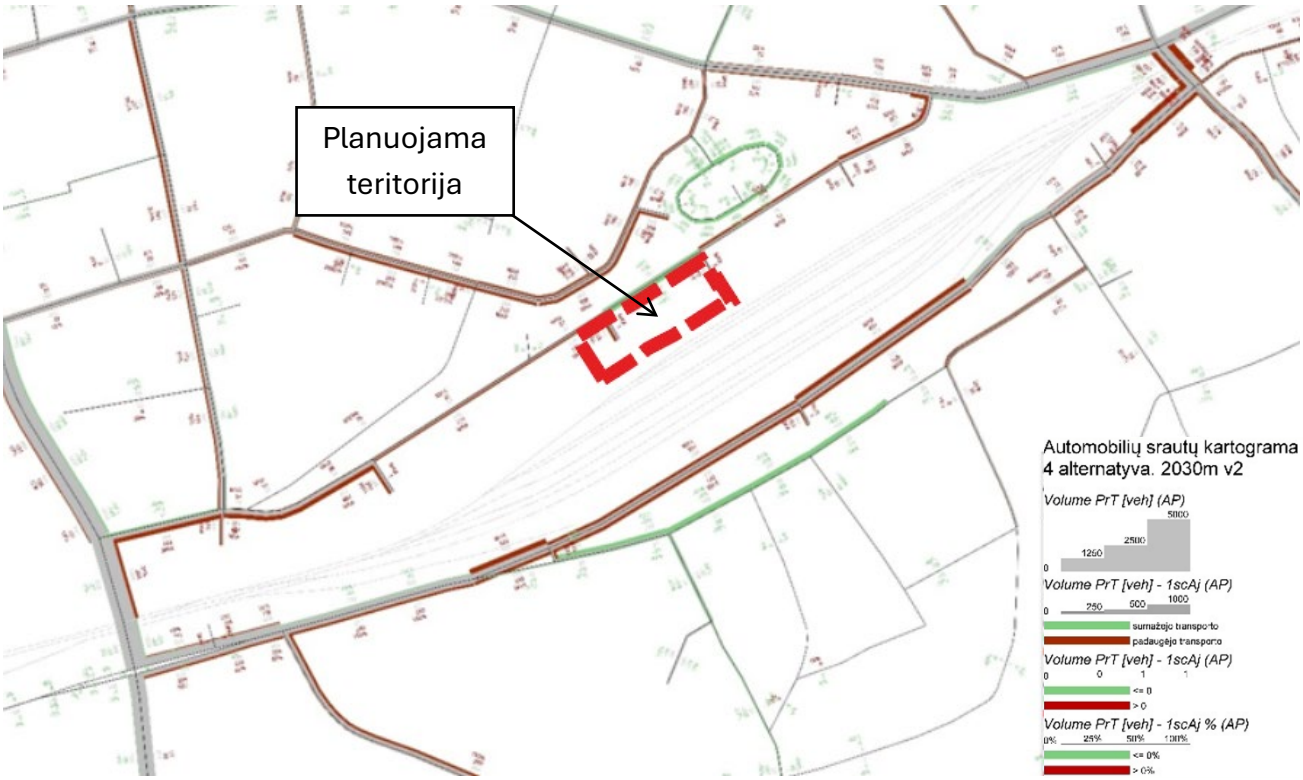
Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje. Šalia šiaurės vakarų kryptimi yra C kategorijos Geležinkelio gatvė, greta vakarų kryptimi Geležinkelio ir Autobusų stotys, o pietų kryptimi geležinkelio bėgiai. Viešojo transporto atžvilgiu Planuojama teritorija taip pat yra labai gerai pasiekiama. Artimiausios stotelės yra mažiau nei už 100 m šiaurės rytų kryptimi. Nuo Geležinkelio stoties kursuojantys autobusai aptarnauja ir pasiekia įvairias miesto dalis. Ties Geležinkelio gatve įrengtas 2,5 metrų pločio dviejų eismo juostų dviračių takas.

Planuojamos teritorijos žemės sklypuose numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.

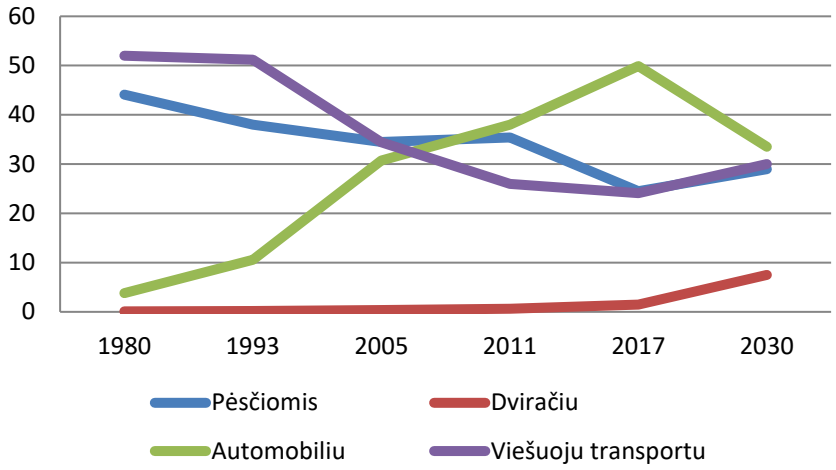
Statinio projekto rengimo metu privaloma vadovautis galiojančios redakcijos statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį turi būti projektuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 patvirtintomis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 patvirtintomis Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 patvirtintomis Kelių eismo taisyklėmis ir kitais eismo saugumo bei eismo reguliavimo priemonių projektavimą ir įrengimą reglamentuojančiais teisės aktais. Planuojant ir projektuojant pėsčiųjų bei dviračių eismo infrastruktūrą taip pat privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2024 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. 3-415 patvirtintomis Dviračių ir pėsčiųjų eismo infrastruktūros planavimo ir projektavimo taisyklėmis. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje papildomai vadovaujamasi Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 patvirtintomis Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) patvirtintomis Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis, taikant galiojančias šių dokumentų redakcijas.

Įvažiavimai į teritorijoje planuojamus sklypus numatomi iš C kategorijos Geležinkelio gatvės. važiavimo, išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) 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 esamos sankryžos zonos.

Detalesni transportiniai aplinkinės planuojamos teritorijos tyrimai įvertinti perspektyviniame transporto srautų modeliavime 2030 metams ir pateikti galiojančio detaliojo plano (*Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas. TPD Nr. T00088598*) prieduose. Šio detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos esamai teritorijos infrastruktūros situacijai neturės. Numatoma miesto infrastruktūros plėtra siejama su viešojo transporto ir pėsčiųjų-dviratininko eismo organizavimo bei saugumu pagerinimu.



45 pav. Perspektyvinius transporto srautų 2030 m. schema



46 pav. Vilniaus m. gyventojų esama kelionių procentinė struktūra 1980-2017 m. ir planuojama 2030 m. (šaltinis: Vilniaus miesto bendrasis planas)

3.3.2 Geležinkelių eismas ir geležinkelio apsaugos zona

Planuojama teritorija pietryčių pusėje ribojasi su Vilniaus geležinkelio stoties kelyno teritorija (AB „LTG Infra“ valdomas žemės sklypas 0101/0071:0688). Vilniaus geležinkelio stotis yra pagrindinis šalies keleivinių geležinkelio maršrutų mazgas: iš jos kursuoja priemiestiniai, tolimojo susisiekimo ir tarptautiniai traukiniai, o priemiestiniai traukiniai yra ir miesto viešojo transporto dalis - jais vežami Lentvario, Panerių, Pavilnio, Naujosios Vilnios ir kitų miesto dalių gyventojai.

Galiojančio detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad geležinkelių eismas stoties rajone didės: numatomas traukinių eismo elektrifikavimas, traukinių pritaikymas žmonių su negalia poreikiams ir „Rail Baltica“ europinės vėžės geležinkelio linijos atvedimas į Vilnių, kuris ženkliai padidins vietinių ir tarptautinių keleivių skaičių. AB „Lietuvos geležinkeliai“ planavimo sąlygose taip pat nurodyta įvertinti AB „LTG Infra“ strateginiuose planavimo dokumentuose numatomus naujus keleivių infrastruktūros elementus ir didesnius keleivinių traukinių srautus.

Ypatingos valstybinės svarbos projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2026 m. balandžio 22 d. nutarimu Nr. 280; planuojama teritorija patenka į šio plano sprendinių įtakos zoną. Koregavimo sprendiniai viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių sklypų neapima ir stoties kelyno išdėstymo nekeičia, todėl „Rail Baltica“ ir kitų geležinkelio plėtros projektų įgyvendinimo neriboja; detaliojo plano sprendiniai gali būti koreguojami įgyvendinant „Rail Baltica“ projektą Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka (11 tekstinis reglamentas). Į sklypą Nr. 07 patenkantys privažiuojamieji geležinkelio keliai naudojami iki AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių veiklos iškėlimo: iki tol užtikrinamas riedmenų patekimas į aširačių cechą (žr. 3.9 skyrių).

Sklype Nr. 07 planuojamas garažų kompleksas yra kombinuotų kelionių sistemos dalis: jame įrengiamos stovėjimo vietos geležinkelio stoties, tarpmiestinių autobusų stoties ir miesto viešojo transporto terminalo keleiviams, o pirmame aukšte - autobusų atstova. Taip gerinamas geležinkelio stoties pasiekiamumas ir sudaromos sąlygos persėsti iš automobilio į traukinį. Įvažiavimai į sklypą numatomi iš Geležinkelio gatvės, todėl garažų komplekso transporto srautai viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių nekerta ir traukinių eismui įtakos nedaro.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 21 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad miesto gyvenamosiose vietovėse viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių ir jų įrenginių bei geležinkelių paslaugų įrenginiams priskiriamų geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta po 20 m į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių, tačiau jos riba negali būti arčiau kaip 5 m iki geležinkelio statinio (geležinkelio kelio ir jo priklausinių). Privažiuojamųjų geležinkelio kelių apsaugos zona sutampa su geležinkelio kelio statinio ribomis, tačiau negali būti mažesnė kaip 3,1 m nuo geležinkelio kelio ašies (21 straipsnio 2 dalis). Geležinkelio želdinių apsaugos zona nustatoma tik kaimo gyvenamosiose vietovėse (21 straipsnio 3 dalis), todėl planuojamai teritorijai netaikoma.

Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona pažymėta pagrindiniame brėžinyje. Į ją patenka sklypų Nr. 07 ir 08 pietrytinės dalys: pagal pagrindinio brėžinio duomenis apsaugos zonoje yra apie 1 320 m² sklypo Nr. 07 ir apie 640 m² sklypo Nr. 08 statybos zonų. Apsaugos zonoje taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 22 straipsnyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- pastatus, nesusijusius su geležinkelių transporto veikla, statyti ir (ar) rekonstruoti, jeigu didėja pastato išorės matmenys, draudžiama (22 straipsnio 1 dalis), išskyrus miestuose esančių geležinkelio stočių apsaugos zonas: jose tokius pastatus galima statyti ne arčiau kaip 10 m į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių ir ne arčiau kaip 5 m iki geležinkelio statinio ir tik gavus geležinkelių infrastruktūros savininko arba valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai (22 straipsnio 3 dalis);

- negavus geležinkelių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama statyti ir rekonstruoti kitus statinius, tiesti inžinerinius tinklus, įrengti pervažas ir perėjas, atlikti kasybos, sprogdinimo ir melioravimo darbus, kasti žemę giliau kaip 0,3 m, mechanizuotai lyginti gruntą, sodinti ir kirsti medžius ir krūmus (22 straipsnio 2 dalis);

- geležinkelių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu darbai trukdytų geležinkelio kelių ir jų įrenginių plėtrai ir priežiūrai, neužtikrintų geležinkelių transporto

eismo saugos, keltų pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai arba apribotų keleivių priėjimą ir kelių transporto priemonių privažiavimą prie pastatų ar įrenginių geležinkelio stotyje (22 straipsnio 4 dalis).

Todėl statyba sklypų Nr. 07 ir 08 statybos zonų dalyse, patenkančiose į geležinkelio apsaugos zoną, galima tik gavus AB „LTG Infra“, kaip viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojo, pritarimą (derinimą) statinio projektui, o pastatai, nesusiję su geležinkelių transporto veikla, šiose dalyse statomi ne arčiau kaip 10 m nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių ir ne arčiau kaip 5 m iki geležinkelio statinio. Ši sąlyga nustatyta 9 tekstiniame reglamente; atstumai iki geležinkelio kelių ašių ir geležinkelio statinių tikslinami rengiant statinio projektą. Apsaugos zonoje numatomi inžinerinių tinklų, kasimo, medžių kirtimo ir apželdinimo darbai taip pat derinami su AB „LTG Infra“.

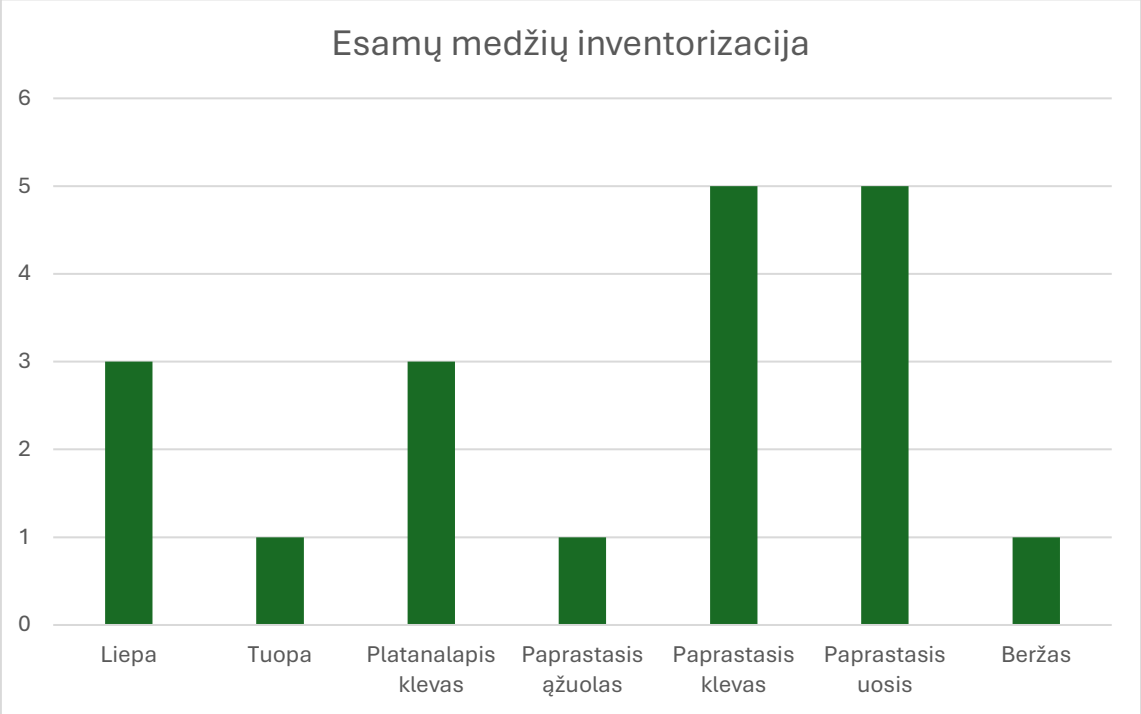
3.4 Gamtinės aplinkos, želdynų ir želdinių dalis

Planuojama teritorija yra urbanizuota, naudojama pramonės ir inžinerinės infrastruktūros tikslams, nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją ir yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma atsižvelgiant į pastatų paskirtį, pagal žemės sklypo naudojimo būdą. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto. Planuojama teritorija iš dalies nepatenka į bendrojo plano žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (žr. 2.5.4 skyrių), o atskirųjų želdynų sklypo joje suformuoti nėra galimybės, todėl, vadovaujantis bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 39, priklausomųjų želdynų norma padidinama ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto detaliojo plano sprendiniais yra padidinta 10 procentinių punktų nuo Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (toliau - Aprašas), priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ išdėstytų priklausomųjų želdynų ploto minimalių reikalavimų. Sklypo Nr. 07 pagrindinis žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), kurioms Aprašo priede nustatyta mažiausia 20 % norma, todėl sklypui Nr. 07 nustatoma 30 % priklausomųjų želdynų norma. Daugiaaukštės antžeminės automobilių saugyklos su autobusų atstova statinys užims beveik visą sklypą (žr. 3.2.2 skyrių), todėl reikiamo ploto želdynų sklype įrengti nebus galimybės. Aprašo priede I1 naudojimo būdo sklypams nustatyta didžiausia leidžiama kompensuoti normos dalis - 1, todėl sklypo Nr. 07 priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama visa Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčiuose nustatytais būdais (13 tekstinis reglamentas). Sklypui Nr. 08, kurio pagrindinis žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K, mažiausia norma - 10 %), nustatyta 20 % norma.

Planuojamojoje teritorijoje atliktos medžių inventorizacijos metu (inventorizacija atlikta 2026 m. birželio mėn.) nustatytos 7 medžių rūšys: liepa, tuopa, platanalapis klevas, paprastasis ąžuolas, paprastasis klevas, paprastasis uosis ir beržas. Iš viso užfiksuota 19 medžių, didžioji jų dalis – 15 medžių – saugomi. Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir rytinėje dalyse, palei sklypo (kad. Nr. 0101/0071:0689) ribą, suformuota iki 2 m aukščio tujų eilė.

Nustatant saugomas medžių rūšis vadovaujamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“ galiojančia suvestine redakcija nuo 2021-12-24. Didžioji dauguma medžių yra patenkinamos būklės.



47 pav. Detaliojo plano ribose esančių esamų medžių inventorizacija

Medžių inventorizacinė lentelė				
Nr. plane	Medžio rūšis	Kamieno diametras (cm) 1.30 m aukštyje	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Medžio statusas (sagomas, nesaugomas, invazinis)
1	Liepa (L)	30	2	Saugomas
2	Ąžuolas (Ą)	63	2	Saugomas
3	Tuopa (T)	100	2	Nesaugomas
4	Platanalapis klevas (Kl)	11	2	Nesaugomas
5	Platanalapis klevas (Kl)	12	2	Saugomas
6	Platanalapis klevas (Kl)	11	2	Nesaugomas
7	Liepa (L)	31	2	Saugomas
8	Uosis (Uo)	26	2	Saugomas
9	Uosis (Uo)	27	2	Saugomas
10	Uosis (Uo)	25	2	Saugomas
11	Uosis (Uo)	31	2	Saugomas
12	Liepa (L)	40	2	Saugomas
13	Klevas (Kl)	81	2	Saugomas
14	Klevas (Kl)	34	2	Saugomas
15	Klevas (Kl)	29	2	Saugomas
16	Klevas (Kl)	41	2	Saugomas
17	Klevas (Kl)	13	2	Saugomas
18	Uosis (Uo)	34	2	Saugomas
19	Beržas (B)	11	2	Nesaugomas

6 lentelė. Medžių inventorizacinė lentelė

Išsaugomų medžių šaknų apsaugos zona ir lajų projekcijos pateikiamos Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos planavimo sąlygų 3 punktu, pagrindiniame brėžinyje atskiru žymėjimu rodomi detaliojo plano sprendiniais išsaugomi medžiai, o statybos zona nuo jų šaknų apsaugos zonų atitraukiama. Saugotini medžiai, kurių kamienai ar šaknų apsaugos zonos patenka į garažų komplekso statybos zoną ir kurių išsaugoti neįmanoma dėl transporto priemonių judėjimo ir statinio konstrukcijų išdėstymo reikalavimų (žr. 3.2.2 skyrių) - Nr. 7, 8, 10, 13, 14, 15, 16, 17 ir 18 (9 medžiai) - numatomi šalinti. Į statybos zoną taip pat patenka nesaugotino beržo Nr. 19 kamienas, todėl iš viso numatoma šalinti 10 medžių (žr. 6 lentelę ir pagrindinį brėžinį). Pagrindiniame brėžinyje jie yra nurodyti, o dėl jų kirtimo sprendžiama statinio projekto metu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu ir Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, kompensuojant želdinių atkuriamąją vertę teisės aktų nustatyta tvarka.

3.5 Inžinerinės infrastruktūros dalis

Visoje teritorijoje užtikrintas aprūpinamas geriamu vandeniu iš centralizuotų miesto tinklų, buitinės, lietaus nuotekos surenkamos ir tvarkomos centralizuotu būdu. UAB „Vilniaus vandenys“ pateikė motyvuotą atsisakymą išduoti planavimo sąlygas (2026-04-23 Nr. REG52897832); prisijungimo sąlygos bus išduodamos statinio projekto rengimo metu.

Besiribojančioje su planuojama teritorija Geležinkelio gatvėje yra beveik visos pagrindinė centralizuotos inžinerinės sistemos: elektros kabeliai, dujų, šilumos, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai. Kiek toliau nutolę ryšių tinklai.

Tikslūs inžinerinių tinklų poreikiai, reikalingi parametrai ir prisijungimo būdai bus parenkami kiekvienam sklypui atskirai techninio darbo projekto etape.

Elektros ir dujų skirstomieji tinklai (AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-04-20 sąlygos Nr. REG52649595). Planuojamoje teritorijoje išlaikomi Elektros tinklų apsaugos taisyklėse ir Dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėse nustatyti atstumai. Statybai trukdantys elektros ir dujų skirstomieji tinklai iškeliami iš statybos zonos (8 tekstinis reglamentas) į sklypą Nr. 14 ir (ar) Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ribas, kad nepatektų po planuojamais statiniais ir gatvės važiuojamąja dalimi. Inžinerinių komunikacijų koridoriai iki kiekvieno formuojamo sklypo (Nr. 07, 08 ir 14) ribos užtikrinami Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ribose ir sklype Nr. 14. Konkretiems objektams prijungti išimamos prisijungimo sąlygos.

Elektroninių ryšių tinklai (AB „Telia Lietuva“ 2026-04-20 sąlygos Nr. REG52669130). Esami elektroninių ryšių tinklai išsaugomi arba, jei trukdo sprendinių įgyvendinimui, perkeliami į sklypą Nr. 14 ir (ar) Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ribas; perkėlimui išimamos atskiros sąlygos. Ryšių linijų apsaugos zonos (po 2 m abipus požeminio kabelio trasos) taikomos pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Naujų ryšių tinklų trasoms vieta numatoma tame pačiame koridoriuje. Detalusis planas ir topografinė nuotrauka derinami su AB „Telia Lietuva“.

Šilumos tiekimo tinklai (AB „Miesto gijos“ 2026-04-27 sąlygos Nr. REG53063233). Teritorija priskirta centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonos antžeminiu ar požeminiu užstatymu nepažeidžiamos: po statybos zona patenkantys tinklai iškeliami iš užstatymo zonos į sklypą Nr. 14 ir (ar) Geležinkelio gatvės raudonųjų linijų ribas arba jiems įrengiamas pereinamasis kanalas (kolektorius); konkretus sprendimas priimamas statinio projekte pagal AB „Miesto gijos“ technines sąlygas. Šilumos tiekimo tinklams nustatomos apsaugos zonos, o sklypuose išliekantiems tinklams - servitutai. Prisijungimo taškas - ŠK924S3-02, Ø219 mm, ir (arba) nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø168,3 mm tarp ŠK92255-03 ir ŠK92255-04.

Geležinkelio įmonių tinklai. AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių valdomi inžineriniai tinklai prireikus įgilinami, apsaugomi, perklojami arba iškeliami už statybos zonų ribų vystytojo (statytojo) lėšomis, užtikrinant nepertraukiamą LTG grupės įmonių veiklą.

3.6 Gaisrinės saugos dalis

Rengiant detalųjį planą, vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Detaliajame plane yra nurodyti maksimalūs leistini statybos zonos pločiai bei aukštingumai, kurie techninių projektų stadijose bus detalizuojami. Techninių projektų stadijose gaisrinės technikos privažiavimų prie statinių ar geležinkelio infrastruktūros, parametrai bus tikslinami, vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis, garantuojant sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto.

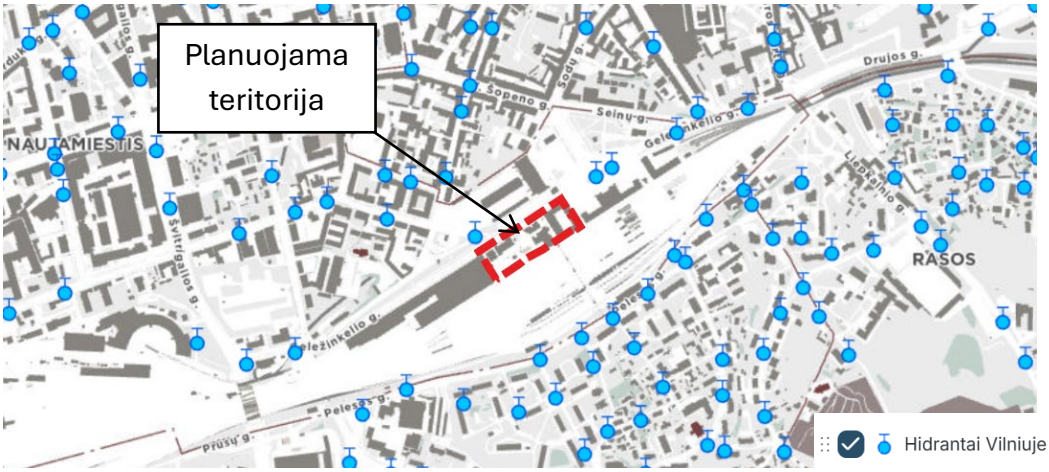
Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie nustatomi vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir turės būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Planuojant statinius turi būti užtikrinti koridoriai patekti gaisrinei technikai traukinių ar geležinkelio atramų gaisro atvejais.

Statinių gaisrinio pavojingumo klasė priklauso nuo statinio konstrukcijų gaisrinio pavojingumo klasių, todėl bus nustatoma techninių projektų rengimo stadijose.

Naujai projektuojamiems ar rekonstruojamiems statiniams išorės gaisrų gesinimas privalo būti numatytas nuo vandentiekio tinklų su gaisriniais hidrantais, o lauko gaisrinio vandentiekio tinklai projektuojami ir įrengiami, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m.

Planuojamų statyti pastatų (statinių) vieta gali kisti statinių statybos zonos ribose, išlaikant reikalingus priešgaisrinius atstumus bei kitus normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir gretimų sklypų ribų.



48 pav. Esamų hidrantų išdėstymo schema

3.7 Visuomenės sveikatos dalis

Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Komunalinių atliekų surinkimas numatomas įrengiant atliekų surinkimo vietą su rūšiuojamojo ir mišrių komunalinių atliekų surinkimo konteineriais. Atliekų surinkimo vieta ir konteinerių išdėstymas tikslinami statinių projektavimo metu, vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo, statybos ir atliekų tvarkymo reikalavimais bei savivaldybės nustatyta atliekų tvarkymo tvarka. Atliekos turi būti rūšiuojamos, surenkamos ir tvarkomos laikantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Komunalinės atliekos perduodamos atliekų tvarkytojams, turintiems teisę vykdyti šią veiklą, pagal sudarytas sutartis.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Planuojamoje teritorijoje numatomų statinių aprūpinimas geriamojo vandens tiekimu ir buitinių nuotekų tvarkymu numatomas prijungiant juos prie centralizuotų Vilniaus miesto geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų, vadovaujantis prisijungimo sąlygomis bei galiojančiais teisės aktų reikalavimais. Kiti inžinerinių tinklų sprendiniai ir prisijungimo būdai tikslinami statinių techninio projekto metu, inžinerinių tinklų iškėlimo ir prisijungimo sprendiniai aprašyti 3.5 skyriuje.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos (2026-04-21 Nr. REG52750450) įgyvendinamos taip:

Sanitarinės apsaugos zonos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2-4 prieduose, kuriuose nurodyti objektai, kuriems nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, automobilių saugyklos (garažai) ir autobusų stotys nenurodyti, todėl planuojamam objektui sanitarinė apsaugos zona nenustatoma. Jei sanitarinė apsaugos zona būtų reikalinga, ji turi tilpti į sklypą Nr. 07 (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos planavimo sąlygų 9 punktas).

Dirvožemio užterštumas. Planuojama teritorija ir gretimas sklypas 0101/0071:0689 ilgą laiką naudoti geležinkelio ūkio ir pramonės reikmėms (registruoti katilinė, kompresorinė, garotiekiai, dujų balionėlių keitimo punktas), todėl dirvožemio užteršimo cheminėmis medžiagomis šaltinių atmesti negalima. Rengiant statinio projektą, prieš žemės kasimo darbus, atliekami dirvožemio užterštumo (ekogeologiniai) tyrimai; nustačius Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ ribinių verčių viršijimą, numatomos užteršto grunto tvarkymo priemonės, kad planuojamoje teritorijoje šios vertės nebūtų viršijamos. Šis reikalavimas nustatytas 14 tekstiniame reglamente.

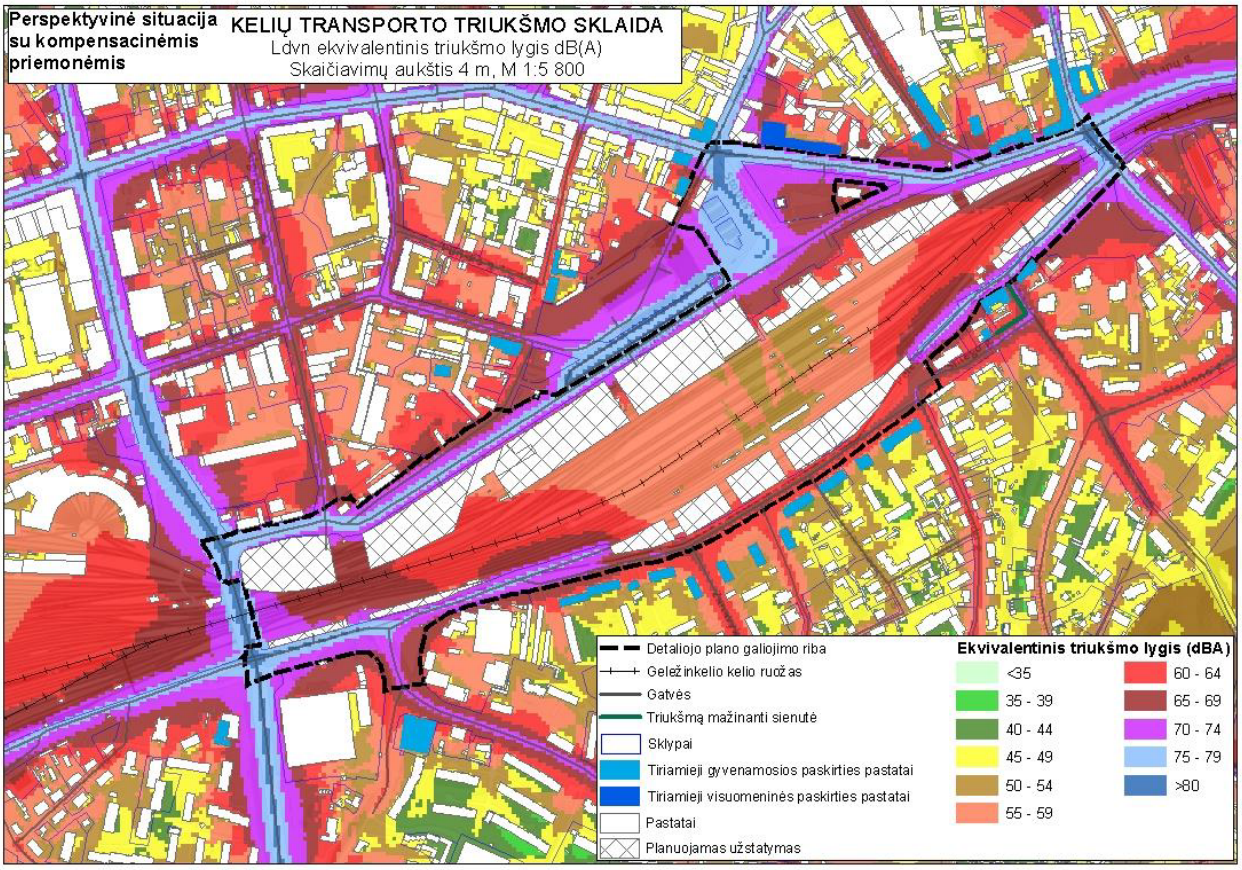
Triukšmas. Esamos būklės aplinkos triukšmo vertinimas pateiktas 2.8.2 skyriuje, perspektyvinės situacijos - šio skyriaus pabaigoje. Sklype Nr. 07 gyvenamosios ir viešbučių paskirties pastatų nenumatoma; sklype Nr. 08 paliekami galiojančio detaliojo plano reglamentai, įskaitant viešbučių paskirtį (esamame pastate Geležinkelio g. 6 veikia viešbutis). Pastatų, kuriems taikomi HN 33:2026 ribiniai dydžiai, statybos ar rekonstravimo techniniuose projektuose aplinkos triukšmo skaičiavimai tikslinami ir prireikus numatomos apsaugos nuo triukšmo priemonės statytojo lėšomis (10 tekstinis reglamentas).

Elektromagnetinis laukas ir kvapai. Gyvenamosios paskirties pastatų nenumatoma; jei statinio projekte būtų numatytos visuomeninės paskirties patalpos, taikomi HN 104:2011, HN 121:2010 ir HN 80:2015 reikalavimai.

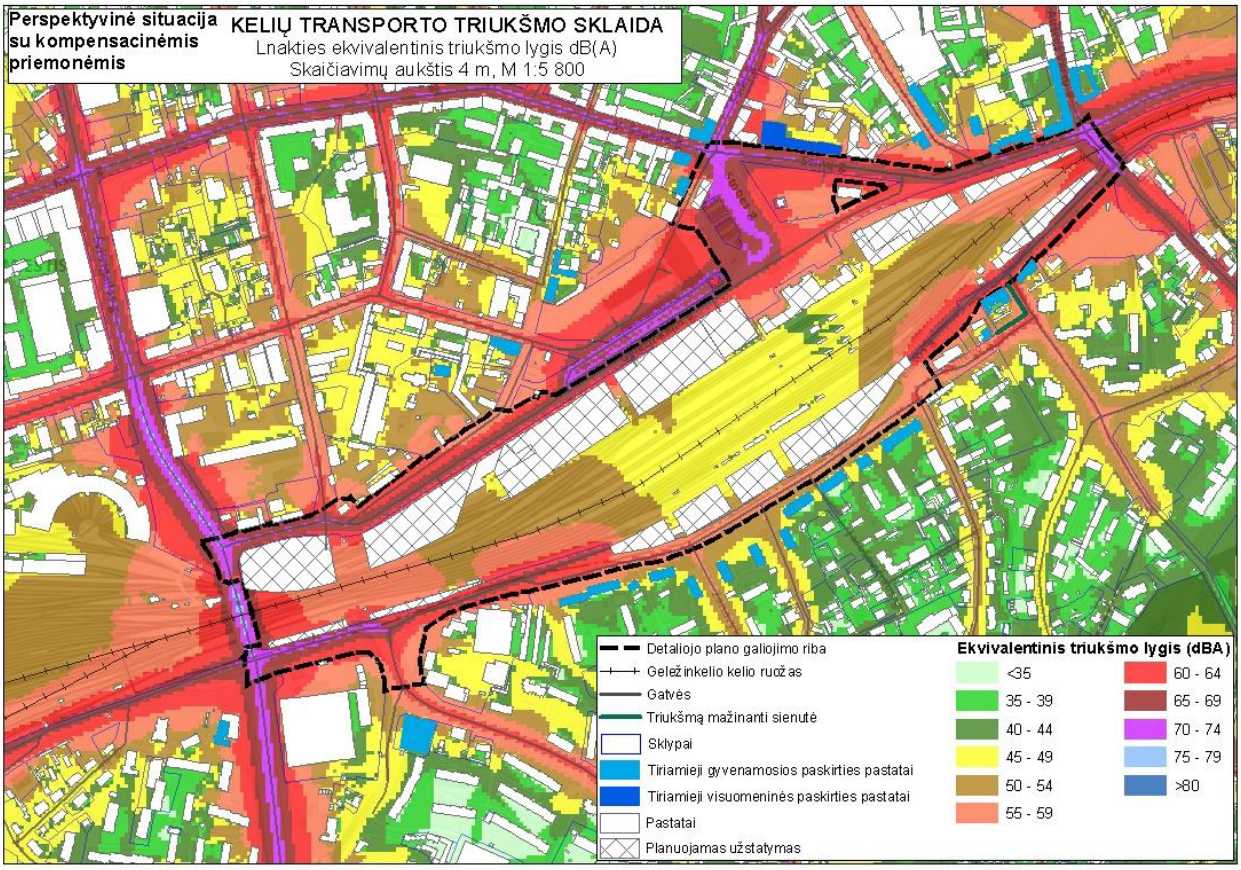
Galiojančio detaliojo plano triukšmo ir oro taršos vertinimai. Rengiant galiojantį detalųjį planą atlikti 2030 m. prognozuojamos situacijos aplinkos triukšmo (galiojančio detaliojo plano 7 priedas, 2021-04-27) ir aplinkos oro taršos (galiojančio detaliojo plano 6 priedas, 2021-04-21) vertinimai, įvertinant detaliojo plano sprendinių perspektyvinius transporto srautus ir planuojamą užstatymą, įskaitant ir šiuo detaliuoju planu koreguojamą teritoriją. Koregavimu didžiausias galimas pastatų plotas mažėja, o automobilių stovėjimo vietų skaičius nekinta (žr. 3.10.4 skyrių), todėl šių vertinimų rezultatai koreguojamai teritorijai išlieka aktualūs.

Pagal triukšmo vertinimą, perspektyvinėje situacijoje su kompensacinėmis priemonėmis kelių transporto keliamo triukšmo ribiniai dydžiai viršijami tik dalies prie gatvių esančių gyvenamųjų pastatų aplinkoje (49 ir 50 pav.); šiems pastatams numatytos kompensacinės priemonės (papildomas

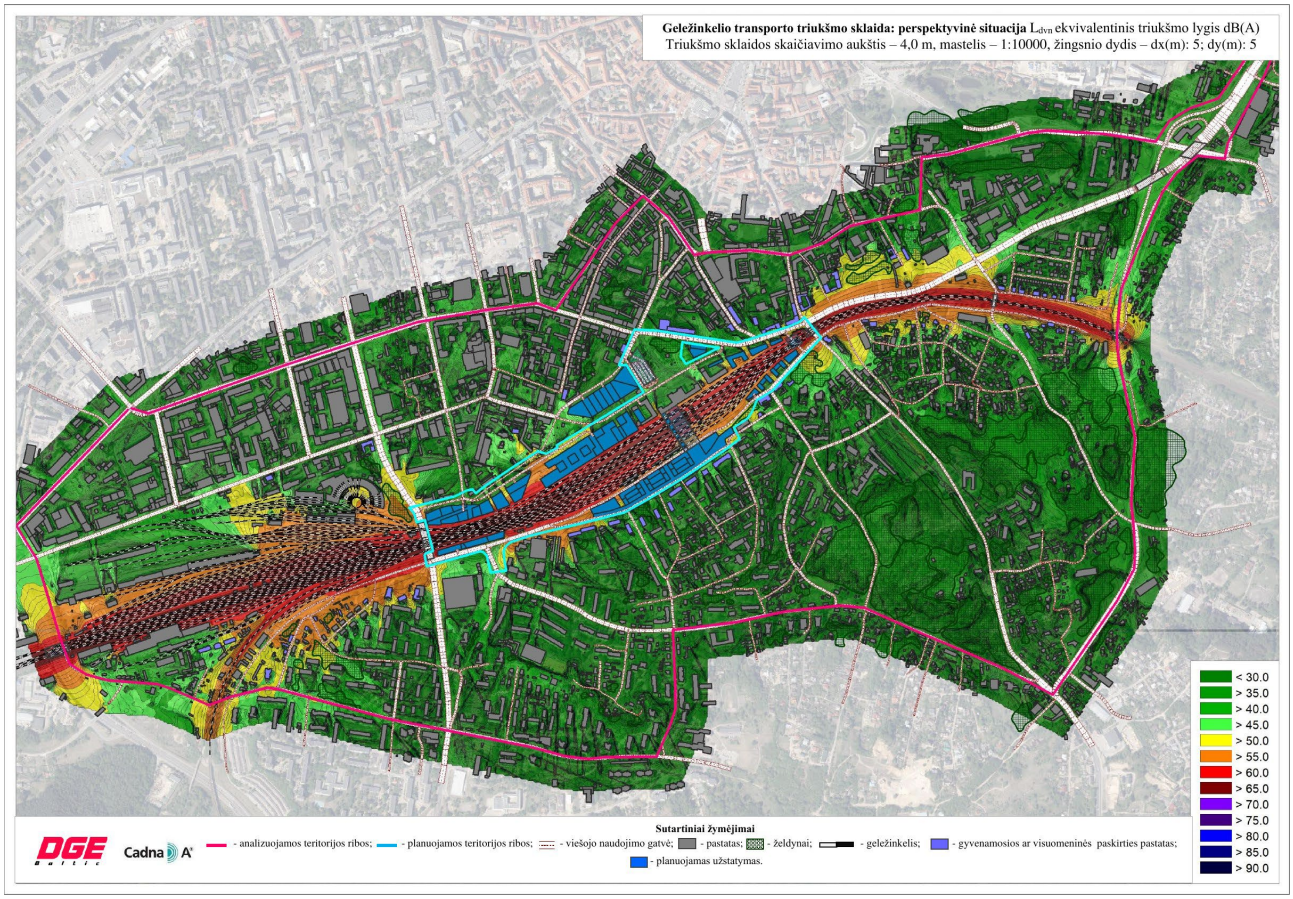
užstatymas kaip triukšmo barjeras, langų keitimas į A garso izoliavimo klasės langus). Koreguojamoje teritorijoje gyvenamosios paskirties pastatų nėra ir nenumatoma. Geležinkelių transporto sukeliamas triukšmo lygis perspektyvinėje situacijoje neviršija HN 33:2011 nustatytų ribinių dydžių (51 ir 52 pav.).



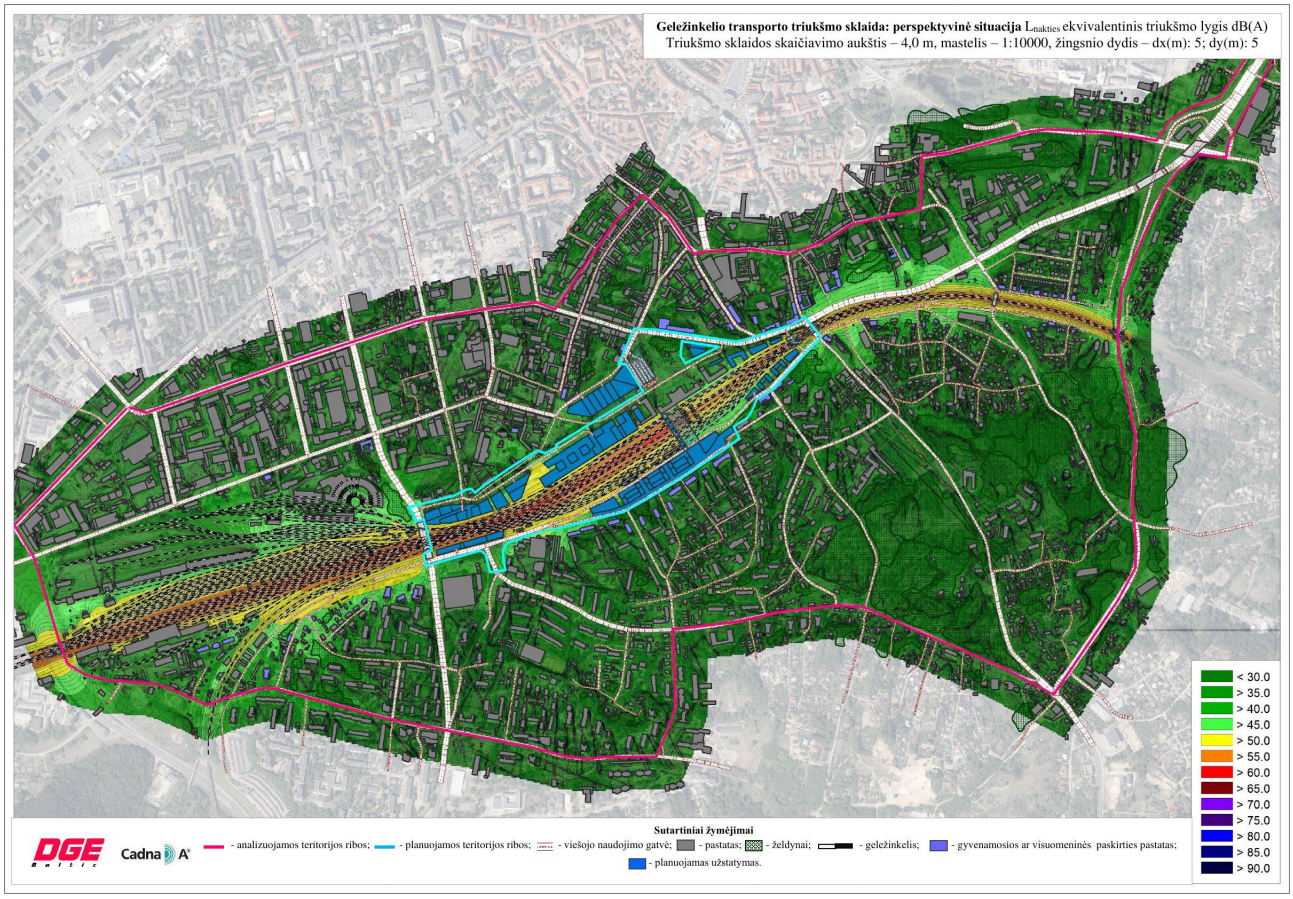
49 pav. Kelių transporto triukšmo sklaida, perspektyvinė situacija su kompensacinėmis priemonėmis, Ldvn (galiojančio detaliojo plano 7 priedas, 2021-04-27)



50 pav. Kelių transporto triukšmo sklaida, perspektyvinė situacija su kompensacinėmis priemonėmis, Lnakties (galiojančio detaliojo plano 7 priedas, 2021-04-27)

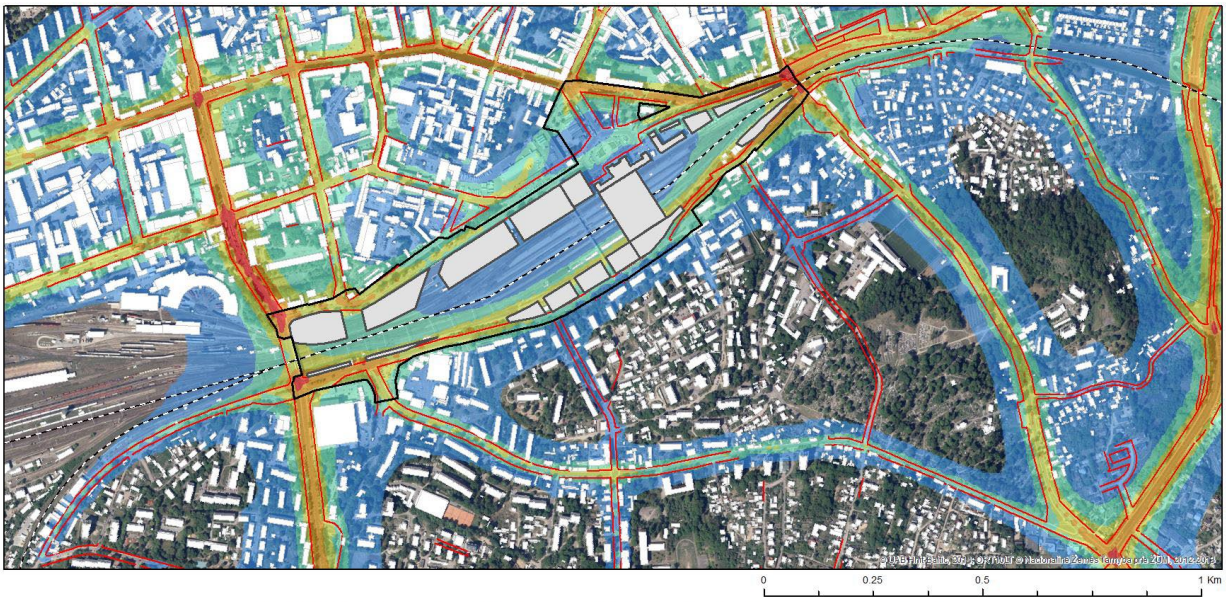


51 pav. Geležinkelio transporto triukšmo sklaida, perspektyvinė situacija, Ldvn (galiojančio detaliojo plano 7 priedas, 2021-04-27)

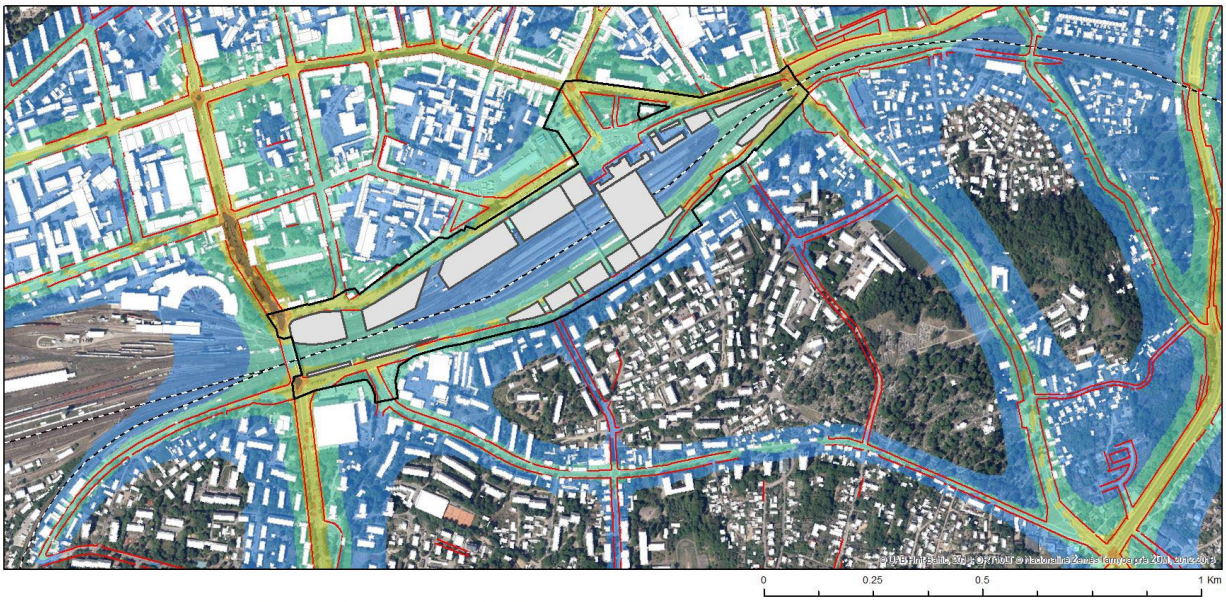


52 pav. Geležinkelio transporto triukšmo sklaida, perspektyvinė situacija, Lnakties (galiojančio detaliojo plano 7 priedas, 2021-04-27)

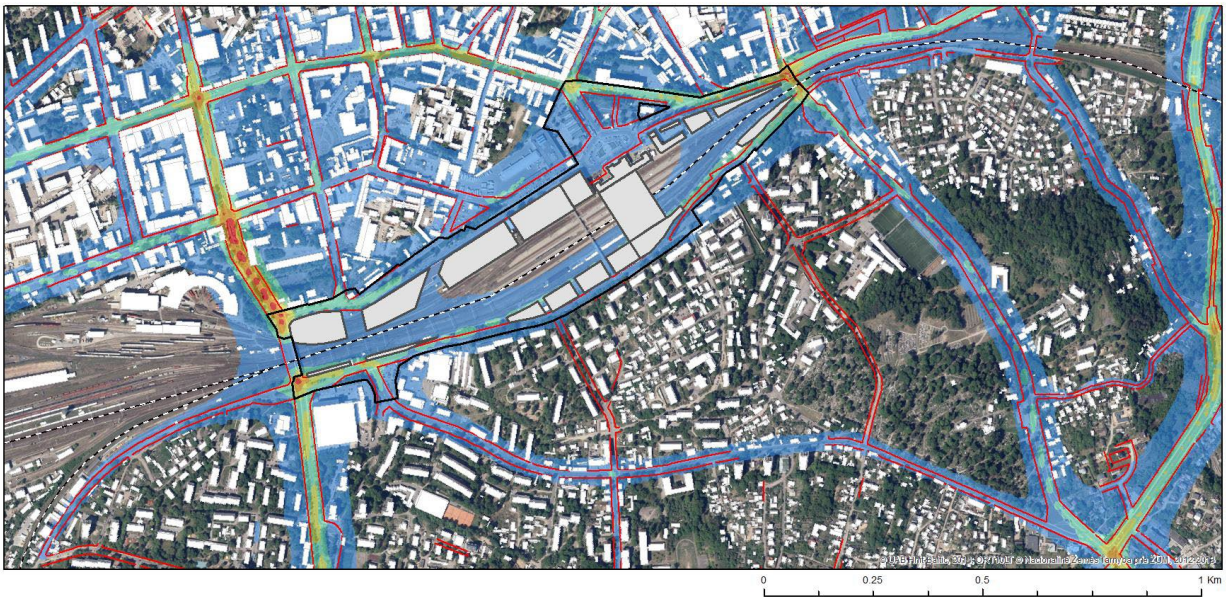
Pagal aplinkos oro taršos vertinimą, 2030 m. azoto dioksido ir kietųjų dalelių ribinių verčių viršijimai prognozuojami tik gatvių raudonųjų linijų ribose. Atokiau nuo gatvių vidutinė metinė NO2 koncentracija sieks 20-30 µg/m³, KD10 - 26-30 µg/m³, KD2,5 - 16-18,5 µg/m³, t. y. ribinės vertės nebus viršijamos (53-55 pav.). Prognozuojama, kad 2030 m. neliks ir stacionarių oro taršos šaltinių - dyzelinių traukinių ir šilumvežių remonto padalinio Geležinkelio g. 12.



53 pav. Prognozuojama 2030 m. vidutinė metinė NO2 koncentracija aplinkos ore (galiojančio detaliojo plano 6 priedas)



54 pav. Prognozuojama 2030 m. vidutinė metinė KD10 koncentracija aplinkos ore (galiojančio detaliojo plano 6 priedas)



55 pav. Prognozuojama 2030 m. vidutinė metinė KD2,5 koncentracija aplinkos ore (galiojančio detaliojo plano 6 priedas)

3.8 Kultūros paveldo vertybių dalis

Planuojamos teritorijos riba patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritoriją (unikalus objekto kodas 33653), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus objekto kodas 45185) teritoriją ir Vilniaus senamiesčio (unikalus objekto kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamoje teritorijoje taip pat yra vienas saugomas Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas, esantis adresu Geležinkelio g. 6, Vilnius (unikalus objekto kodas 45193). Šalia planuojamos teritorijos esantys kiti saugomi kultūros paveldo objektai ir jų vertingosios savybės pateikiamos skyriuje 2. Esamos būklės įvertinimas skirsnyje 2.7 Kultūros paveldo dalis.

Projektuojant daugiaaukštę automobilių saugyklą turėtų būti įvertintas pastato aukščio, tūrio, fasadų ir apšvietimo poveikis aplinkinei istorinei urbanistinei struktūrai, kultūros paveldo objektams patenkantiems į planuojamą teritoriją ir esantiems šalia jos, taip pat saugomoms miesto panoramoms, 3D vaizdo į planuojamą teritoriją modeliavimas, įvertintas vizualinis poveikis senamiesčio panoramoms.

7 lentelė. Numatomas poveikis vertingosioms savybėms:

0.Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu
1)Detaliojo plano sprendiniai išlaiko teritorijai būdingą istorinę kvartalų struktūrą ir užstatymo tipą. 2) Detaliojo plano sprendiniuose nekeičiami Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastato Geležinkelio g. 6 pastato užstatymo bruožai ir vertingosios savybės.
1. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas (unikalus objekto kodas 45185)
1) Detaliuoju planu išlaikomas tūrinės erdvinės kompozicijos vientisumas, kuriuos formuoja į ŠV nuo geležinkelio linijų, lygiagrečiai joms išsidėstę išlikę pastatai - kultūros paveldo vertybės. 2) Detaliojo plano sprendiniais siūloma išlaikyti ar integruoti į būsimą užstatymą išlaikomi įvairūs mažosios kraštovaizdžio architektūros statiniai ir vaizduojamojo meno formos – plytų mūro stulpų su ažūriniais lieto metalo intarpais tvoros fragmentai teritorijos ŠR dalyje. 3) Detaliojo plano sprendiniais nekeičiamas lygus reljefas, esant žemės judinimo darbams (Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės teritorijoje) būtini archeologiniai tyrimai.
2. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas Geležinkelio g. 6 (unikalus objekto kodas 45193)
1) Detaliojo plano reglamentais nedidinamas pastato aukštingumas. 2) Detaliojo plano sprendiniais nekeičiama tūrinė erdvinė kompozicija – uždaro U raidės plano, susideda iš ŠV, ŠR ir PR korpusų PV sujungtų siena, stogo forma – valminė. 3) Detaliojo plano sprendiniais neįtakojamas aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas, sienų angos, nišos – stačiakampės ŠV, ŠR ir PR fasadų langų ir durų angos, fasadų apdaila ir puošyba – tarpulangių piliastrai, vainikuojantis karnizas, tarpaukštinis reljefinis frizas tarp 1 ir 2 a. tašytų akmenų mūro blokų cokolio ir 1 a. apdaila, ŠV, ŠR ir PR fasadų 2-4 a. apdaila betono plytelėmis, konstrukcijos – pamatas, patalpų architektūrinės detalės – kvadrato skerspjūvio plytų mūro kolonos 1 a. patalpose, pastato Š kampe, lubų, sienų, kolonų apdaila – 1 a. patalpų Š kampe lubų kesonai, lubų ir sienų reljefinis dekoras ir lipdiniai. 4) Sklype Nr. 08 kultūros paveldo objekto aukštingumas nedidinamas, papildomas užstatymas galimas tik neprieštaraujant jo vertingosioms savybėms.
3. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų garvežių depo pastatas (unikalus objekto kodas 45192)
1) Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos pastato tūrinei erdvinei kompozicijai – du lygiagretūs geležinkelio bėgiams, sublokuoti korpusai ŠV ir PR korpusai (išskyrus vėlyvus nevertingus priestatus), galimas naujas užstatymas planuojamos teritorijos statybos zonoje išlaikys urbanistinio audinio vientisumą. 2) Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos jokioms esamoms pastato vertingosioms savybėms.
4. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso stoties pastatas (unikalus objekto kodas 45190)
1) Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos saugomam objektui: detaliojo plano sprendiniais neįtakojama stogo forma, aukštų išplanavimas, fasadų architektūrinis sprendimas, konstrukcijos, patalpų architektūrinės detalės, interjeras.
5. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso administracinis pastatas (unikalus objekto kodas 45191)
1) Detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos saugomam objektui: detaliojo plano sprendiniais neįtakoja tūrinės erdvinės objekto kompozicijos ar kitų pastato vertingųjų savybių.

3.8.1 KPD planavimo sąlygose išdėstytų reikalavimų įgyvendinimas

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2026-04-28 sąlygomis Nr. REG53187308, detaliojo plano koregavimo projekte įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Punkto Nr. 1.1. reikalavimai:

Vadovautis Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registro duomenimis: planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruoto nekilnojamojo kultūros paveldo objekto Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) teritoriją, vietovių – Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653) teritoriją ir Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį;

Detaliojo plano sprendiniai parengti įgyvendinant Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygose išdėstytus reikalavimus ir įvertintus Kultūros vertybių registre pateiktus duomenis (www.kpd.lt). Sprendiniai parengti vadovaujantis:

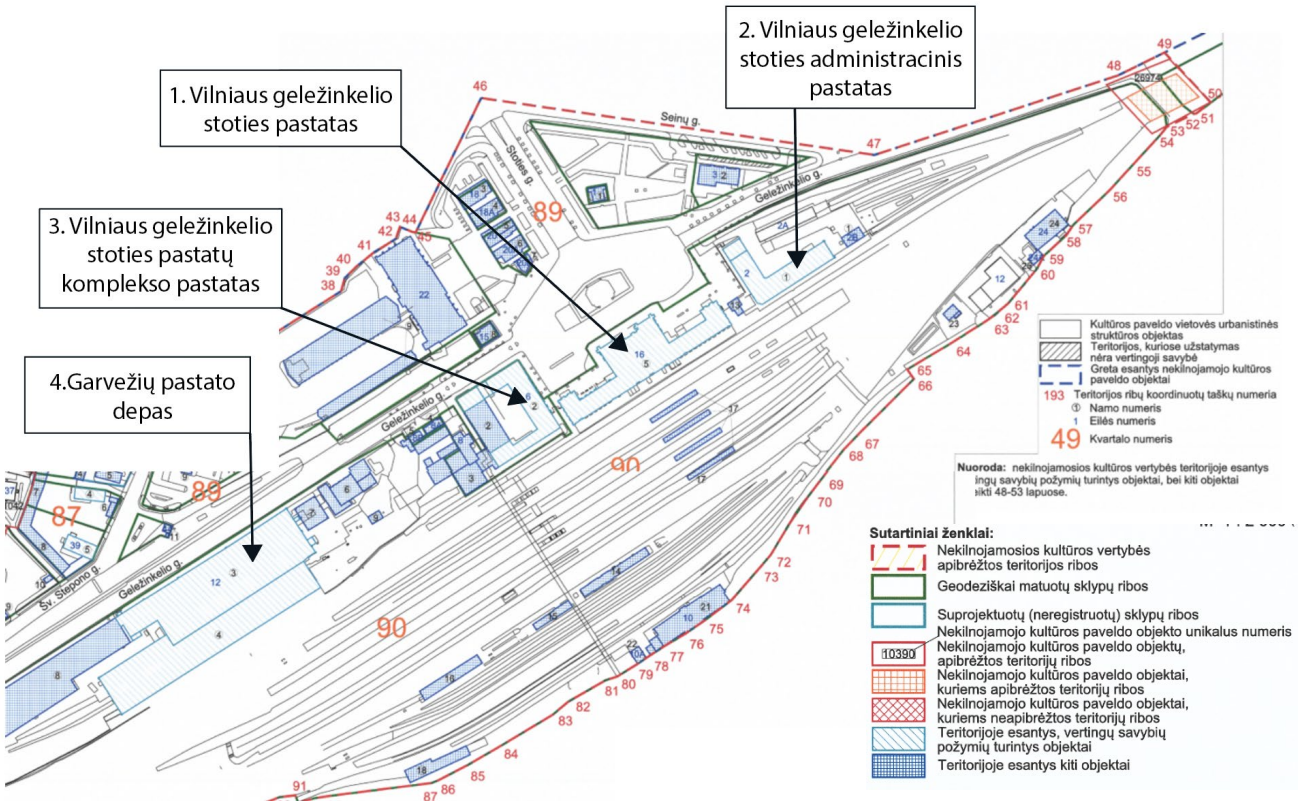
1. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (*unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185)* nekilnojamųjų kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu. Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksas *(unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185)* priskiriamas vietinės reikšmės objekto lygmeniui, kurį sudaro: Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso stoties pastatas (45190), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso administracinis pastatas (45191), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso garvežių depo pastatas (45192), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas (45193). Kompleksui suteiktas archeologinis (lemiantis reikšmingumą), architektūrinis (lemiantis reikšmingumą) ir istorinis (lemiantis reikšmingumą) vertingųjų savybių pobūdis. Teritorijos užimamas plotas 217081.00 kv. m.

   Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) ir atskirų jo dalių nekilnojamojo kultūros paveldo detalesnė vertinimo tarybos akto informacija ir informacija apie objekto vertingąsias savybes pateikiama aiškinamojo rašto skyriaus ,,2.7 Kultūros paveldas“ skirsnyje ,,2.7.2 Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų vertybių aprašas“.

2. Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (*unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653)* nekilnojamųjų kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu. Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (*unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653)*, priskiriamas nacionalinės reikšmės objekto lygmeniui ir sudaro 3010486.00 kv. m ploto. Teritorijai suteiktas archeologinis (lemiantis reikšmingumą), architektūrinis (lemiantis reikšmingumą unikalus), istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus), kraštovaizdžio, urbanistinis (lemiantis reikšmingumą retas) ir želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus) vertingųjų savybių pobūdis.

   Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (*unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653)* nekilnojamojo kultūros paveldo detalesnė vertinimo tarybos akto informacija ir informacija apie objekto vertingąsias savybes pateikiama aiškinamojo rašto skyriaus ,,2.7 Kultūros paveldas“ skirsnyje ,,2.7.2 Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų vertybių aprašas“.

3. Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) nekilnojamųjų kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu. Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį sudaro 19122400.00 kv. m., jis priskiriamas nacionalinio lygmens objekto reikšmingumui. Platesnė informacija apie Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį pateikiama aiškinamojo rašto skyriaus ,,2.7 Kultūros paveldas“ skirsnyje ,,2.7.3 Galiojantys kultūros paveldo apsaugos dokumentai ir jų reikalavimai“.



56 pav. Vilniaus miesto istorinės dalis, vad. naujamiesčiu (33653, UV70), apibrėžtų teritorijos ribų planas.

Punkto Nr. 1.2. reikalavimai:

Vadovautis Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2020-04-21 aktu Nr. VI-RM-242 ir jo priedais. Sprendiniai turi užtikrinti nustatytų vertingųjų savybių išsaugojimą, tai išanalizuojant ir pagrindžiant sprendiniuose;

Sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu ir jo priedais. Sprendiniuose analizuojamas ir pagrindžiamas planuojamai teritorijai aktualių vertingųjų savybių - plano struktūros ir tūrinės erdvinės kompozicijos fragmentų, lygaus reljefo, kultūrinio sluoksnio bei ryšio su Vilniaus Naujamiesčio istorine teritorija išsaugojimas.

Planuojamai teritorijai aktualios ***Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso*** **(u. k. 45185) vertingosios savybės**:

planavimo sprendiniai - plano struktūros, tūrinės erdvinės kompozicijos fragmentai, kuriuos formuoja į ŠV nuo geležinkelio linijų, lygiagrečiai joms išsidėstę išlikę pastatai;

įvairūs mažosios kraštovaizdžio architektūros statiniai ir vaizduojamojo meno formos - plytų mūro stulpų su ažūriniais lieto metalo intarpais tvoros fragmentai teritorijos ŠR dalyje, lieto metalo tvoros fragmentas ties įėjimu į peroną, tarp stoties ir administracinio pastato;

žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas lygus, kultūrinis sluoksnis;

Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) teritorija;

Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - **Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) teritorija -** <...> 1851 m. carinės Rusijos vyriausybė priėmė nutarimą dėl Sankt - Peterburgo - Varšuvos geležinkelio tiesimo. Lietuvos teritorijoje šio geležinkelio Daugpilis-Vilnius-Gardinas statybos darbai (su atšaka Lentvaris-Kaunas - Kybartai (Virbalis) pradėti 1859 metų pavasarį. Prie Vilniaus 18 varstų kelio atkarpoje buvo atlikti pirmieji bandomieji darbai. 1860 m. Vilniuje pradėta statyti I klasės stotis. 1859 m. <...>.

Punkto Nr. 1.3. reikalavimai:

Detaliojo plano sprendiniais išryškinti Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 45185) istorinę, architektūrinę vertę. Atlikti detaliojo plano sprendinių poveikio analizę nustatytoms vertingosioms savybėms, t. y. įvertinant planavimo sprendinius - plano struktūros, tūrinės erdvinės kompozicijos fragmentus, kuriuos formuoja į ŠV nuo geležinkelio linijų, lygiagrečiai joms išsidėstę išlikę pastatai, įvairius mažosios kraštovaizdžio architektūros statinius ir vaizduojamojo meno formas bei žemės ir jos paviršiaus elementus – lygų reljefą, kultūrinį sluoksnį. Taip pat įvertinti visų kompleksinių dalių – pastatų – vertingąsias savybes.

Siekiant įvertinti ar detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos nustatytoms Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso vertingosioms savybėms buvo atlikta analizė 3D aplinkoje. Analizės medžiaga pateikiama skyriaus ,,3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI“ skirsnyje ,,3.8.2 Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas“. Atlikus analizę galima teigti, kad detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos Vilniaus geležinkelio stoties vertingosioms savybėms.

Punkto Nr. 1.4. reikalavimai:

Vadovautis Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 33653), vertingosiomis savybėmis - panoramomis, siluetais, perspektyvomis, užstatymo tipais, užstatymo bruožais. Detaliojo plano sprendiniais nepažeisti vertingų gatvių užstatymo išklotinių, užtikrini teritorijoje esančių, vertingų savybių požymių turinčių objektų, urbanistinės struktūros statinių išsaugojimą ir integravimą, planuojami statiniai savo aukščiu, apimtimi ar išraiška neturi nustelbti greta ir planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vertybių, derėti su jų architektūra ir saugomu erdvės charakteriu. Nustatant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo nenustelbti minėtų užstatymo bruožų, darniai derėti su aplinka;

Siekiant įvertinti, ar detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 33653), vertingosioms savybėms – panoramoms, siluetams, perspektyvoms, užstatymo tipams, užstatymo bruožams ir vertingoms gatvių užstatymo išklotinėms, buvo atlikta analizė 3D aplinkoje. Analizės medžiaga pateikiama skyriaus „3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI“ skirsnyje „3.8.2. Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas“. Atlikus analizę galima teigti, kad detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos minėtoms vertingosioms savybėms ir nepažeis vertingų gatvių užstatymo išklotinių. Sprendiniais numatomas teritorijoje esančių vertingųjų savybių požymių turinčių objektų ir urbanistinės struktūros statinių išsaugojimas bei integravimas į planuojamą užstatymą. Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi taip, kad naujai planuojami statiniai savo aukščiu, tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška nenustelbtų greta ir

planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vertybių bei Naujamiesčiui būdingų užstatymo bruožų, derėtų su jų architektūra, aplinka ir saugomu erdvės charakteriu.

Planuojamai teritorijai aktualios **V*ilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 33653) vertingosios savybės*:**

planinės struktūros tipas - vyraujantis XIX a. I p.-XX a. pr. reguliarus planinės struktūros tipas su stačiakampiu gatvių tinklu, kuriame išlikę ir savaiminės raidos bruožų;

Planinės struktūros tinklas - Senojo Naujamiesčio planinės struktūros tinklas, pradėjęs intensyviai vystytis 1860 m. nutiesus geležinkelį; Š-P krypties Stoties gatvė;

Kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai;

Vietovės plano struktūros valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos;

Keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos:

- Geležinkelio ir Stoties gatvių trasos; pagal teritorijos ribas – gretimų Sodų, Šv. Stepono, Panerių gatvių trasos;
- akmens trinkelių grindinys Geležinkelio gatvėje nuo sankryžos su Stoties gatve iki sankryžos su Aušros Vartų gatve ir pravažiavime po geležinkelio viaduku;
- akmens trinkelių grindinys Stoties gatvėje nuo sankryžos su Sodų gatve iki transporto žiedo priešais geležinkelio stotį;

Gamtiniai elementai - kultūrinis sluoksnis: Senojo Naujamiesčio R ir P dalys patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (u. k. 25504). Gatvių perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis aktualus ten, kur jis būdingas nagrinėjamai atkarpai;

Tūrinės erdvinės struktūros sandara - nevienalytė tūrinė erdvinė struktūra, kurios pietinėje dalyje geležinkelis yra vienas pagrindinių istorinių funkcinių ir kompozicinių centrų;

Užstatymo tipai:

- pramonės ir infrastruktūros užstatymas kvartaluose Nr. 85 ir 90, sudarytas iš 1-4 aukštų su pastogėmis pastatų, formuojančių XIX a. vid.-XX a. vid. geležinkelio stoties, XIX a. II p. garvežių grąžos depų, XX a. I p. fabrikų statinių kompleksus;
- pagal nagrinėjamą atkarpą - perimetrinis užstatymas kvartalo Nr. 79 P dalyje, kvartalo Nr. 80 ŠR ir R dalyse, kvartalų Nr. 85 ir 87 ŠR dalyse, atsižvelgiant į akte nurodytas išimtis;
- jei teritorija apima vakarinę gatvės dalį ar jos aplinką - atskirai stovinti Šv. Stepono bažnyčia kvartale Nr. 87, Geležinkelio g. Nr. 39;

Atviros erdvės - atvira erdvė ties Geležinkelio ir Stoties gatvių sankryža, priešais geležinkelio stotį, susiformavusi XIX a. II p., perplanuota ir išplėsta 1950 m. rekonstravus stoties pastatą;

Uždaros erdvės - kiemų erdvės ir įvažiavimai į kiemus, jei nagrinėjama teritorija apima istorinio užstatymo kvartalus;

Užstatymo bruožai - Senojo Naujamiesčio priemiesčiui būdingas reguliarus gatvių tinklas su vyraujančiu perimetriniu kvartalų užstatymu; pramonės ir infrastruktūros užstatymo konstruktyvios, funkciškai tikslingos ir lakoniškos architektūrinės formos; rekonstruoto geležinkelio stoties pastato pokario retrospektyvizmo stilistika; išlikusių XIX a. II p.- XX a. I p. garvežių grąžos depų pastatų istorizmo stiliaus fasadų dekoras.

Supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - ryšys su rytuose besiribojančiu Vilniaus senamiesčiu (u. k. 16073), aktualus vertinant rytinės Geležinkelio gatvės dalies aplinką;

Istoriniam pagrindimui aktuali geležinkelio įtaka Senojo Naujamiesčio raidai: 1860 m. nutiesus geležinkelį, suaktyvėjo pramonė ir prekyba, buvo tiesiamos susisiekimui su geležinkeliu skirtos gatvės ir statomi nauji namai; 1950 m. rekonstruota geležinkelio stotis, 1974 m. greta pastatyta autobusų stotis.

Punkto Nr. 1.5. reikalavimai:

Vadovautis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (https://e-tar.lt galiojanti suvestinė redakcija nuo 2025-01-01), išnagrinėjant sprendinių atitikimą šioms aktualioms teritorijai nuostatoms tekstinėje dalyje;

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (https://e-tar.lt galiojanti suvestinė redakcija nuo 2025-01-01) ir patikrinti pagal nuo 2026-11-01 įsigaliojančią įstatymo redakciją (2025-11-18 įstatymas Nr. XV-546); toliau skliaustuose nurodomi atitinkami naujos redakcijos straipsniai.

Planuojamos teritorijos riba patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritoriją (unikalus objekto kodas 33653), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų kompleksą ir senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamoje teritorijoje taip pat yra vienas saugomas Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas, esantis adresu Geležinkelio g. 6, Vilnius (unikalus objekto kodas 45193).

Vadovaujantis įstatymo 11 straipsnio 1 dalimi (naujoje redakcijoje - 17 straipsnio 1 dalis), kultūros paveldo objekto apsauga vertinama kartu su jam nustatytos teritorijos apsauga. Detaliuoju planu nustatoma statybos zona, užstatymo rodikliai, tekstiniai reglamentai ir pastabos užtikrina planuojamoje teritorijoje esančio pastato, stoties komplekso ir Naujamiesčio teritorijai aktualių vertingųjų savybių išsaugojimą.

Sprendinių atitiktis įstatymo 11 straipsnio 6 dalies 2 punkto (naujoje redakcijoje - 17 straipsnio 4 dalies 2 punkto) nuostatai dėl kultūros paveldo objekto apžvelgiamumo įvertinta atlikus vizualinio poveikio panoramoms analizę. Vertintas maksimalus planuojamas užstatymo aukštis nuo žemės paviršiaus - 21 m, absoliutinė altitudė nuo jūros lygio - 167,5 m. Pagal atlikto vertinimo rezultatus toks užstatymas esminės įtakos vertintoms panoramoms neturės. Vizualinė medžiaga ir vertinimo išvados pateikiamos skyriaus „3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI“ skirsnyje „3.8.2. Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas“.

Vadovaujantis įstatymo 22 straipsnio 1-2 dalimis (naujoje redakcijoje - 28 straipsnio 1-2 dalys), detaliojo plano sprendiniai ir jų įgyvendinimas turi atitikti planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų, apsaugos reglamentų ir jais nustatytų paveldosaugos reikalavimų nuostatas. Planuojamoje teritorijoje galiojantys kultūros paveldo apsaugos dokumentai ir jų reikalavimai pateikti skyriaus ,,2. ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS“ skirsnio ,,2.7 Kultūros paveldas“ dalyje ,, 2.7.3 Galiojantys kultūros paveldo apsaugos dokumentai ir jų reikalavimai“.

Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (kodas 45185) kultūrinis sluoksnis patenka į į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės teritoriją (kodas 25504). Vadovaujantis KPD išduotų sąlygų 1.7 punktu, žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai, atliekami pagal paveldo tvarkybos reglamentą PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“. Archeologinių tyrimų išvados ir paveldosauginės rekomendacijos turi būti įvertintos rengiant statinių projektus ir vykdant žemės judinimo darbus.

Punkto Nr. 1.6. reikalavimai:

Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis, išnagrinėjant sprendinių atitikimą šioms aktualioms teritorijai nuostatoms tekstinėje dalyje.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Detaliuoju planu nustatyti tekstiniai reglamentai ir pastabos užtikrina planuojamoje teritorijoje bei jos aplinkoje esančių kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių ir autentiškumo išsaugojimą. Statybos

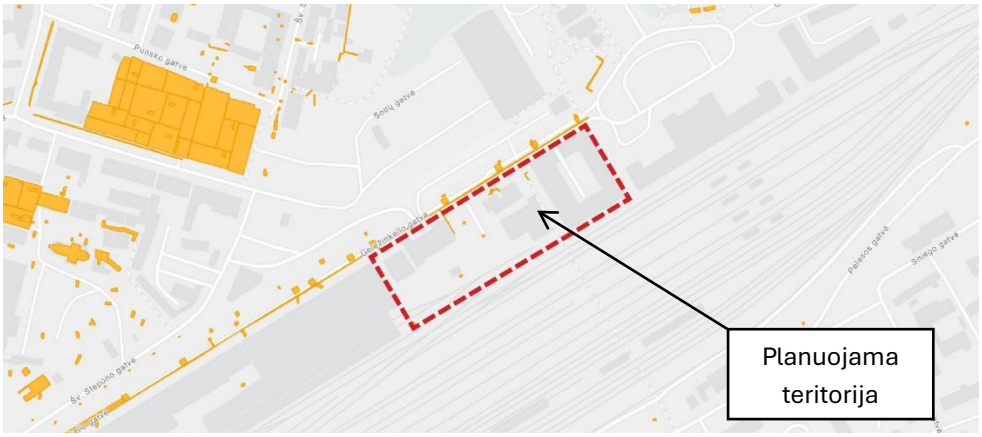
zonos ir užstatymo rodikliai nustatyti kartu su jų įgyvendinimui taikomais paveldosaugos apribojimais, todėl sprendiniai atitinka įstatymo 60 straipsnyje nustatytus vertingųjų savybių apsaugos reikalavimus.

Sprendinių atitiktis 60 straipsnio 3 dalies 2 punkto a papunkčio reikalavimui, draudžiančiam statyti kultūros paveldo vertybes nustelbiančius ar jų apžvalgai trukdančius statinius, pagrįsta vizualinio poveikio panoramoms analize. Analizėje vertintas maksimalus planuojamas užstatymo aukštis nuo žemės paviršiaus - 21 m, absoliutinė altitudė nuo jūros lygio - 167,5 m. Pagal atlikto vertinimo rezultatus toks užstatymas esminės įtakos vertintoms panoramoms neturės. Vizualinė medžiaga ir vertinimo išvados pateikiamos skyriaus „3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI“ poskyryje „3.8.2. Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas“.

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės teritoriją. Nepaisant to, detaliojo plano sprendiniuose įtvirtintas KPD išduotų sąlygų 1.7 punkto reikalavimas: žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai, atliekami pagal paveldo tvarkybos reglamentą PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“. Nustatyta, kad archeologinių tyrimų išvados ir paveldosauginės rekomendacijos įvertinamos rengiant statinių projektus ir vykdant žemės judinimo darbus.

Punkto Nr. 1.7. reikalavimai:

Žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai. Vadovautis paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“;



57 pav. Atliktų archeologinių tyrimų vietos nagrinėjamoje teritorijoje pagal Interaktyvaus Vilniaus archeologinių tyrimų sąvado duomenis, nuoroda: https://experience.arcgis.com/experience/fc664b92e0134bd9820546a98c4a4373

Planuojamai teritorijai taikomi V skyriaus, pirmo skirsnio apribojimai, nustatyti 2019 m. birželio 6 d., Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166.

Žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai. Atliekant darbus privaloma *Vadovautis paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“.*

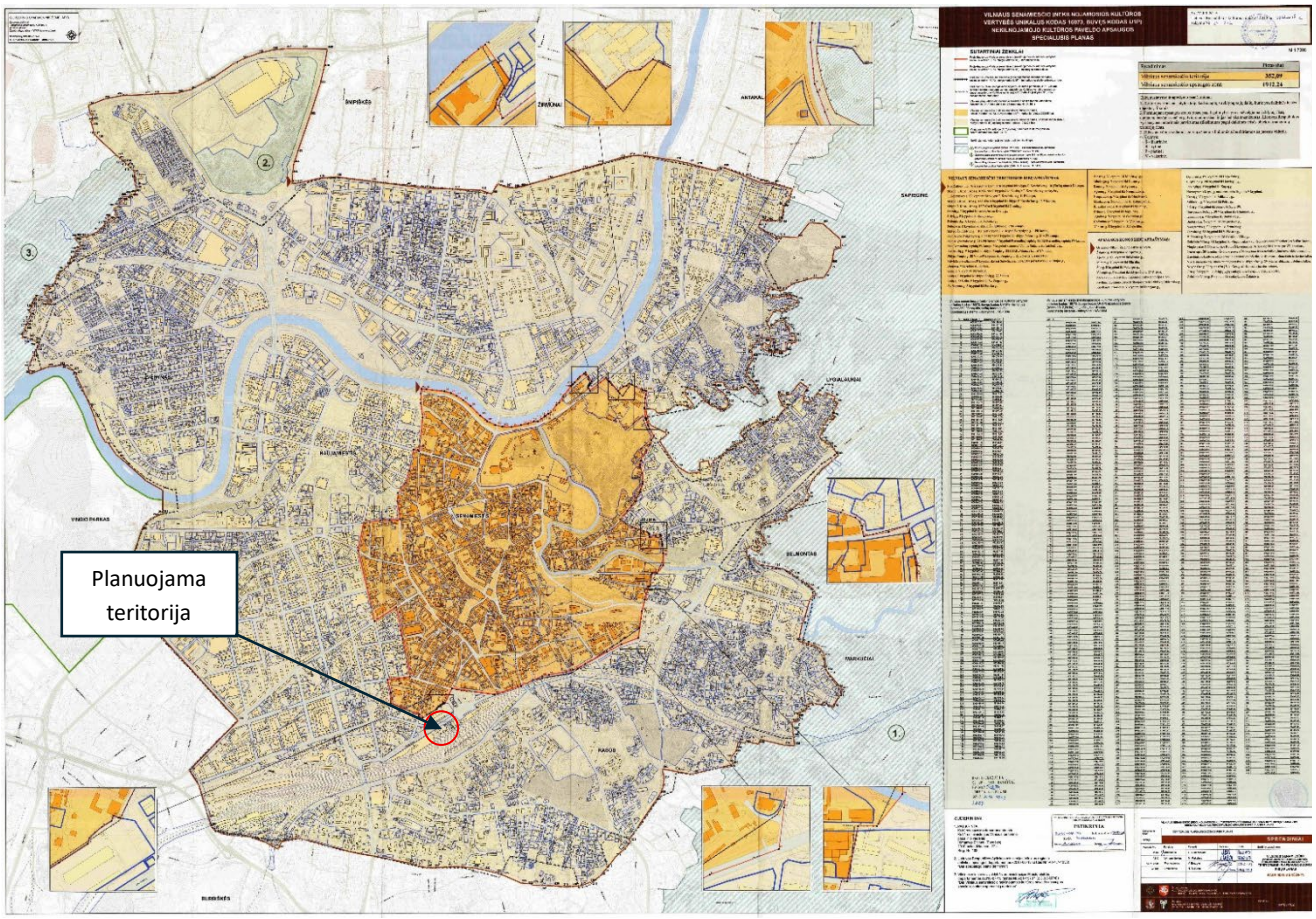
Punkto Nr. 1.8. reikalavimai:

Vadovautis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. ĮV-512);

Planuojama teritorija yra Vilniaus senamiesčio (u. o. k. 16073) vizualinės apsaugos pozonyje (žr. 58 pav.), kuris apibrėžtas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo

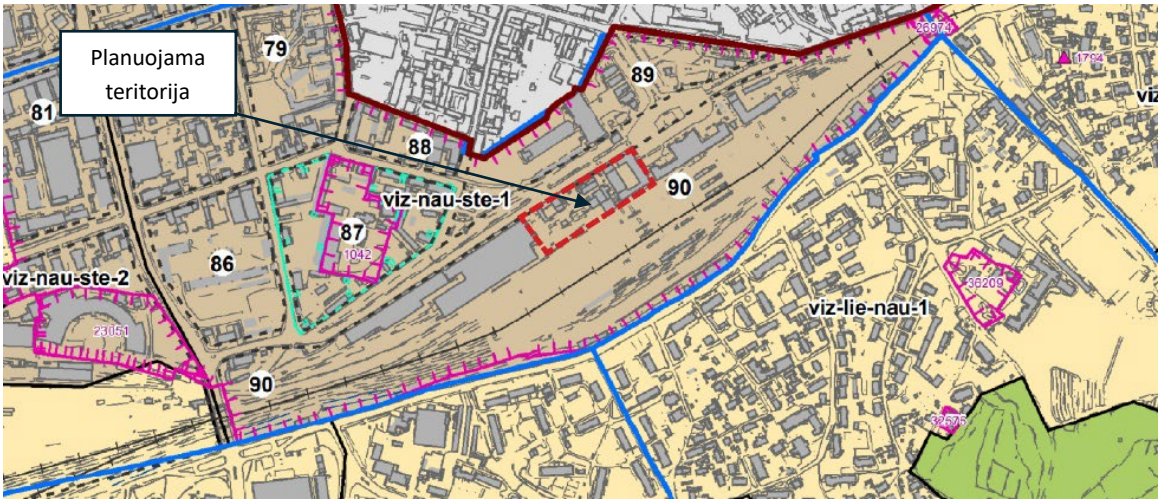
(redakcija, galiojanti nuo 2026-11-01) 17 straipsnio 4 dalies 2 punkte: „už nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais ir vandens plotai, kuriuose pagal šio įstatymo reikalavimus draudžiama veikla, galinti trukdyti apžvelgti ir (ar) nustelbti nekilnojamąją kultūros vertybę“.

Planuojamai teritorijai galioja Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas (toliau - Specialusis planas; reg. Nr. T00053354; patvirtintas 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512).



58 pav. Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

Specialiojo plano vizualinės apsaugos pozonio sprendinius detalizuoja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR Nr. T00086338).



59 pav. Vilniaus miesto bendrasis planas. Nekilnojamasis kultūros paveldas, Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema.

REGLAMENTAI									
Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo Intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
					Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais)		
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfotipas)	(UI)	(F)	(D)	(EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
Viz-nau-ste-1	**Steponiškės**	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, galimi perimetrinis kvartalinis, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą, atskirose vietose (Naujamiesčio kvartaluose Nr. 80, 86, 88)	≤3	25	30	-	33653, dalyje 25504	privalomi archeologiniai tyrimai/Saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai
		urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo	perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, galimi perimetrinis kvartalinis (Naujamiesčio kvartaluose Nr. 79, 89)	≤2,5	25	30			
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, komponentinis Naujamiesčio kvartale Nr 87, kuriame yra Šv. Stepono bažnyčia (bažnyčios vizualinės apsaugos zona)	≤1,6	12	18	**ID** - Šv.Stepono bažnyčia (kodas 1042)- 18,5/22		
		urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo	perimetrinis užstatymas, dominuoja vidutinio intensyvumo perimetrinis reguliarus- Naujamiesčio kvartalo Nr. 87 dalyje tarp Šv. Stepono, Panerių, Sodų gartvių (ŠR kvartalo dalis).	≤2	18	20			
		urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinė viešoji erdvė - Geležinkelio stoties prieigos. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešiejį urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai	infrastruktūros objektų (Naujamiesčio kvartale Nr. 90)	≤3,5	25	35 galimas geležinkelio bėgių perdengimas platforma	-	33653	

60 pav. Vilniaus miesto bendrasis planas. Nekilnojamasis kultūros paveldas, Aiškinamasis raštas. Priedas Nr.2, Vilniaus senamiesčio ir Vilniaus senamiesčio vizualinės zonos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendinių reglamentai (ištrauka)

Pagal **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-02)** Nekilnojamojo kultūros paveldo dalies Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą (59 pav.), planuojama teritorija patenka į Priemiesčio teritorijos Nr. viz-nau-ste-1, Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) kvartalą Nr. 90.

Koreguojamo detaliojo plano nustatyti reglamentai atitinka galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nustatytus reglamentus. Šiam kvartalui bendrajame plane nustatyti reglamentai (60 **pav.): morfotipas - infrastruktūros objektai, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 3,5, vyraujantis (foninis) pastatų aukštis - 25 m, didžiausias leistinas pastatų aukštis (iki 20 % teritorijos ploto) - 35 m. Koreguojamu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas (3,0) ir didžiausias leistinas pastatų aukštis (21 m) šių reglamentų neviršija.**

Punkto Nr. 1.9. reikalavimai:

Vadovautis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167; Žin., 2005, Nr. 61-2193);

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis galiojančiu Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167; Žin., 2005, Nr. 61-2193)

Žiūrėti skyriaus ,,2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS“ skirsnyje ,,2.7 Kultūros paveldas“ ,,2.7.3 Galiojantys kultūros paveldo apsaugos dokumentai ir jų reikalavimai“ 2.7.3.4 Kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos apsaugos reglamentas.

Punkto Nr. 1.10. reikalavimai:

Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančių 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. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę. Atlikti detaliojo plano sprendinių įtakos aplinkiniam užstatymui, saugomai Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingosioms savybėms, greta esantiems saugomiems kultūros paveldo objektams bei Vilniaus senamiesčiui analizę kartu pateikiant vizualinę medžiagą.

Atlikta detaliojo plano sprendinių įtakos aplinkiniam užstatymui, saugomai Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingosioms savybėms, greta esantiems saugomiems kultūros paveldo objektams bei Vilniaus senamiesčiui analizė kartu pateikiant vizualinę medžiagą.

Siekiant įvertinti ar detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkiniam užstatymui, saugomai Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingosioms savybėms, greta esantiems saugomiems kultūros paveldo objektams bei Vilniaus senamiesčiui, buvo atlikta analizė 3D aplinkoje. Analizės medžiaga pateikiama skyriaus ,,3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI“ skirsnyje ,,3.8.2 Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas“.

Atlikus analizę galima teigti, kad detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkiniam užstatymui, saugomai Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingosioms savybėms, greta esantiems saugomiems kultūros paveldo objektams bei Vilniaus senamiesčiui.

Punkto Nr. 1.11. reikalavimai:

Vadovautis LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 10 d., 8 str., 17 str., 18 str., 2014-01-02 Įsakymo Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo" IV skirsnio 295 d., įvertinti ir numatyti sprendinius kompleksiškai pagrindžiant atliktų istorinių, urbanistinių, architektūrinių, kraštovaizdžio, želdynų tyrimų pagrindu, t. y. pateikti sprendinius atsižvelgiant į tai, kad

vietovių tvarkymo darbai atliekami tik turint išsamius tyrimus analizę, tikslius duomenis apie saugomos vietovės elementus: žemės sklypų formavimo bei jų užstatymo principus, istoriškai susiformavusių gatvių, aikščių struktūrą, jų planinę bei erdvinę sandarą, urbanistinių struktūrų kompozicija, užstatymo tankumą, intensyvumą ir tipą. Aiškinamajame rašte išsamiai apibūdinti planavimo tikslus, detaliojo plano uždavinius, įvertinti esamą būklę, paaiškinti detaliojo plano sprendinius, pagrindžiant ir aprašant nustatyti įstatymais pagrįstus nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos privalomuosius reikalavimus, pateikti kitus būtinus paaiškinimus, reikalingą papildomą informaciją sprendiniams suvokti, esamų ir suplanuotų urbanistinių struktūrų, jų pjūvių, gatvių išklotinių, jų perspektyvų ir pjūvių schemas, panoramas, aiškiai vizualizuojant detaliojo plano sprendinius;

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių reikalavimais.

Planuojamos teritorijos sprendiniai parengti atsižvelgiant į tai, kad teritorija patenka į: Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. 33653), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso (u. k. 45185) teritorijose bei Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio teritoriją. Įvertintas planuojamoje teritorijoje esantis Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas Geležinkelio g. 6 (u. k. 45193) ir šalia planuojamos teritorijos esantys kiti saugomi objektai. Detaliuoju planu nustatyti užstatymo rodikliai, tekstiniai reglamentai ir pastabos siejami su kultūros paveldo vertingųjų savybių išsaugojimo reikalavimais.

Planuojamo užstatymo erdvinis santykis su saugomais kultūros paveldo objektais ir poveikis panoramoms įvertintas 3D aplinkoje. Analizėje vertintas maksimalus užstatymo aukštis nuo žemės paviršiaus - 21 m, absoliutinė altitudė nuo jūros lygio - 167,5 m ir galimas užstatymo plotas. Planuojamo tūrio santykis su esamu Geležinkelio g. užstatymu parodytas šios gatvės išklotinėje (71 pav.). Pagal atlikto vertinimo rezultatus toks užstatymas esminės įtakos vertintoms panoramoms neturės. Sprendinius paaiškinanti vizualinė medžiaga ir vertinimo išvados pateikiamos skyriaus „3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI“ poskyryje „3.8.2. Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas“. Esamos būklės analizė su Gamtinės dalies, Susisiekimo infrastruktūros, Aplinkos triukšmo ir oro taršos analizės vertinimu pateikta skyriuje ,,2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS“.

Detaliojo plano tekstiniuose reglamentuose ir pastabose nustatyti paveldosaugos reikalavimai taikomi kartu su teritorijos naudojimo ir užstatymo reglamentais. Taip pat numatyta, kad žemės judinimo darbų vietose privalomi archeologiniai tyrimai, vadovaujantis KPD išduotų sąlygų 1.7 punktu ir paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“. Tyrimų išvados ir paveldosauginės rekomendacijos įvertinamos rengiant statinių projektus ir vykdant žemės judinimo darbus.

3.8.2 Planuojamos statybos zonos galima vizualinė įtaka saugomiems kultūros paveldo objektams. 3D modelio pagalba atliktas įvertinimas

Skyriuje pateikiama vizualinė medžiaga, kuria grindžiamas Kultūros paveldo departamento planavimo sąlygų 1.10 ir 1.11 punktų reikalavimų įgyvendinimas, aptartas 3.8.1 poskyryje „KPD planavimo sąlygose išdėstytų reikalavimų įgyvendinimas“.

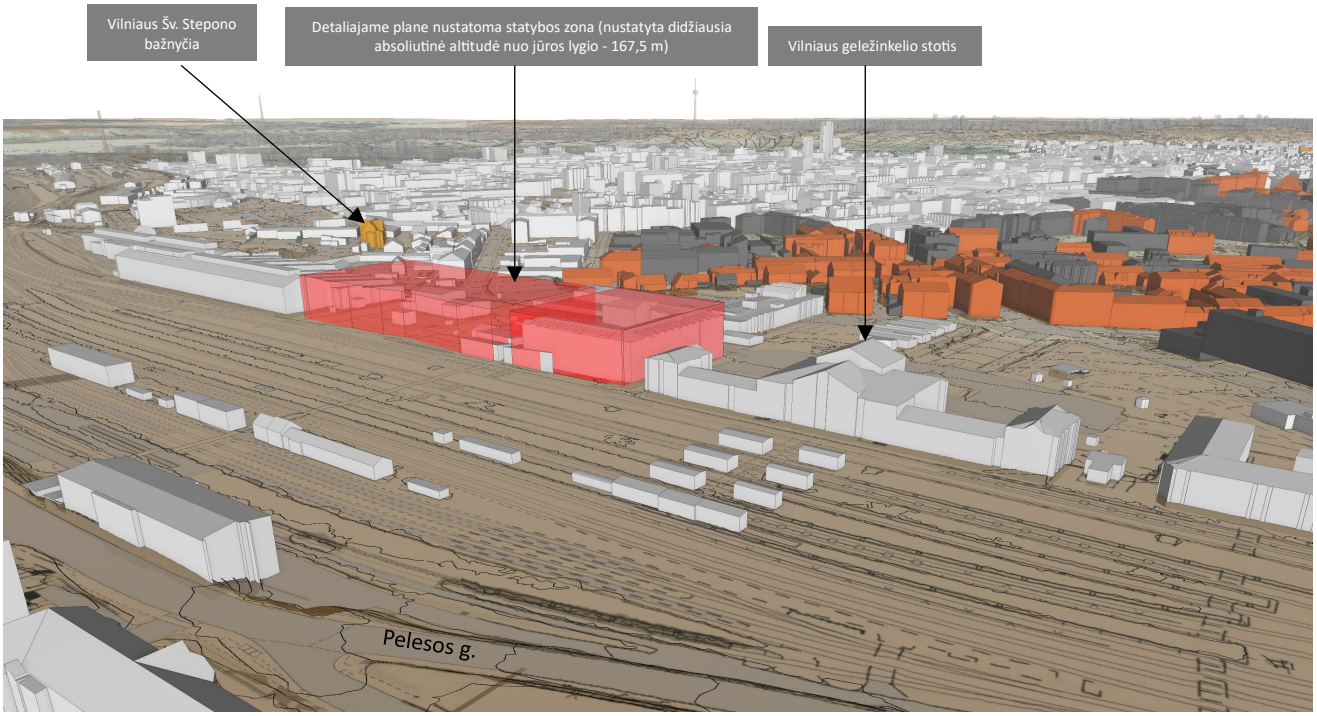
Vertinamas ne konkretus architektūrinis sprendinys, o didžiausias galimas detaliojo plano nustatomas statybos zonos tūris. Jis gautas statybos zonos kontūrą iškėlus iki didžiausio leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus - 21 m, neviršijant nustatytos didžiausios absoliutinės altitudės nuo jūros lygio - 167,5 m. Toks vertinimas yra konservatyvus: modeliuojamas visas statybos zonos kontūras, nors sklypo užstatymo tankis ribojamas 80 %, o užstatymo tipai - perimetrinis ir kitas.

Vizualinės medžiagos tikslas - įvertinti, ar modeliuojamas užstatymo tūris:

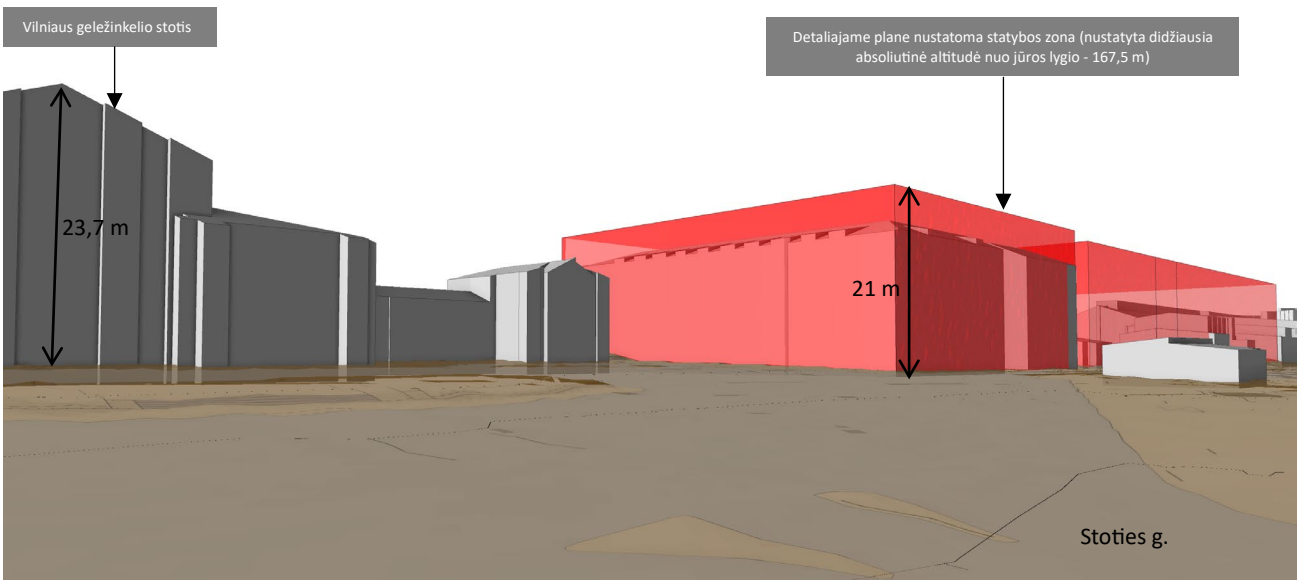
- užstoja ar nustelbia istorines dominantes, ypač Vilniaus Šv. Stepono bažnyčią;
- iškyla virš Senamiesčio silueto ir panoramų horizonto linijos;

- keičia dominančių hierarchiją, panoramų daugiaplaniškumą, reljefo ir užstatymo santykį.

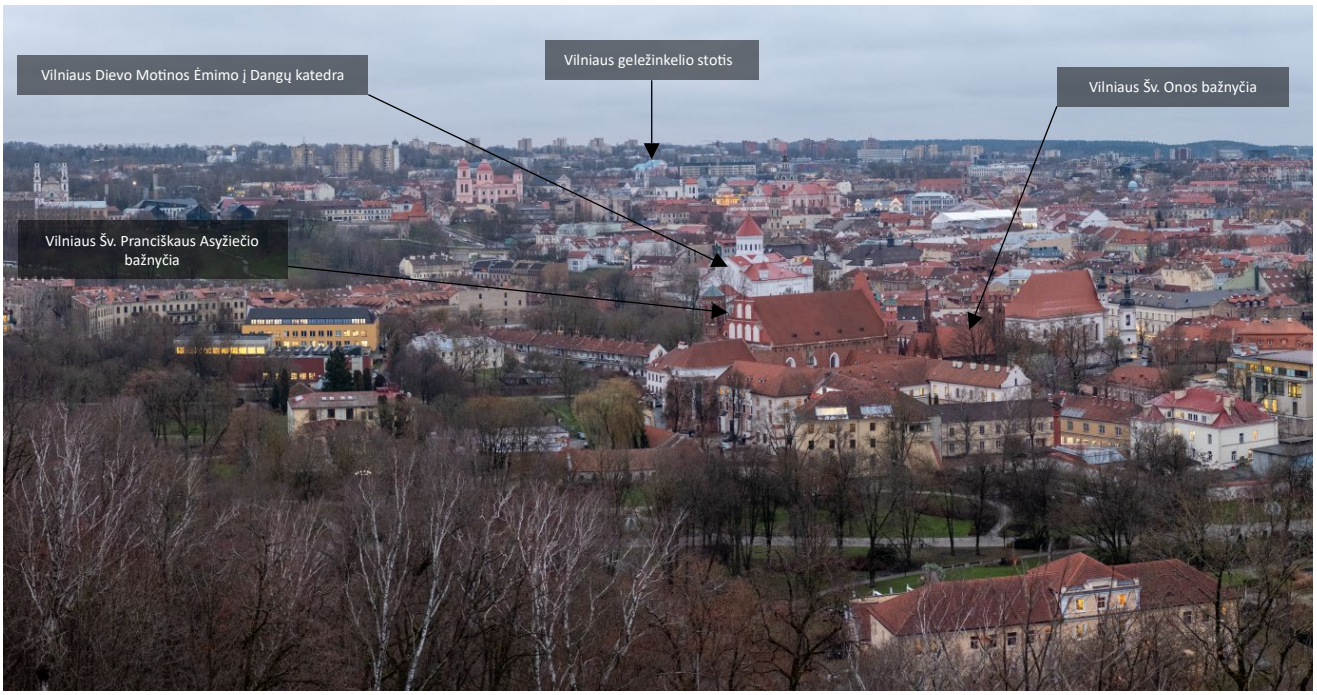
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, teritoriją (unikalus objekto kodas 33653), Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso teritoriją ir Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamoje teritorijoje yra saugomas Vilniaus geležinkelio stoties pastatų komplekso pastatas Geležinkelio g. 6 (unikalus objekto kodas 45193), o šalia jos - saugomi garvežių depo pastatas, Vilniaus geležinkelio stoties administracinis pastatas ir geležinkelio stoties pastatas.



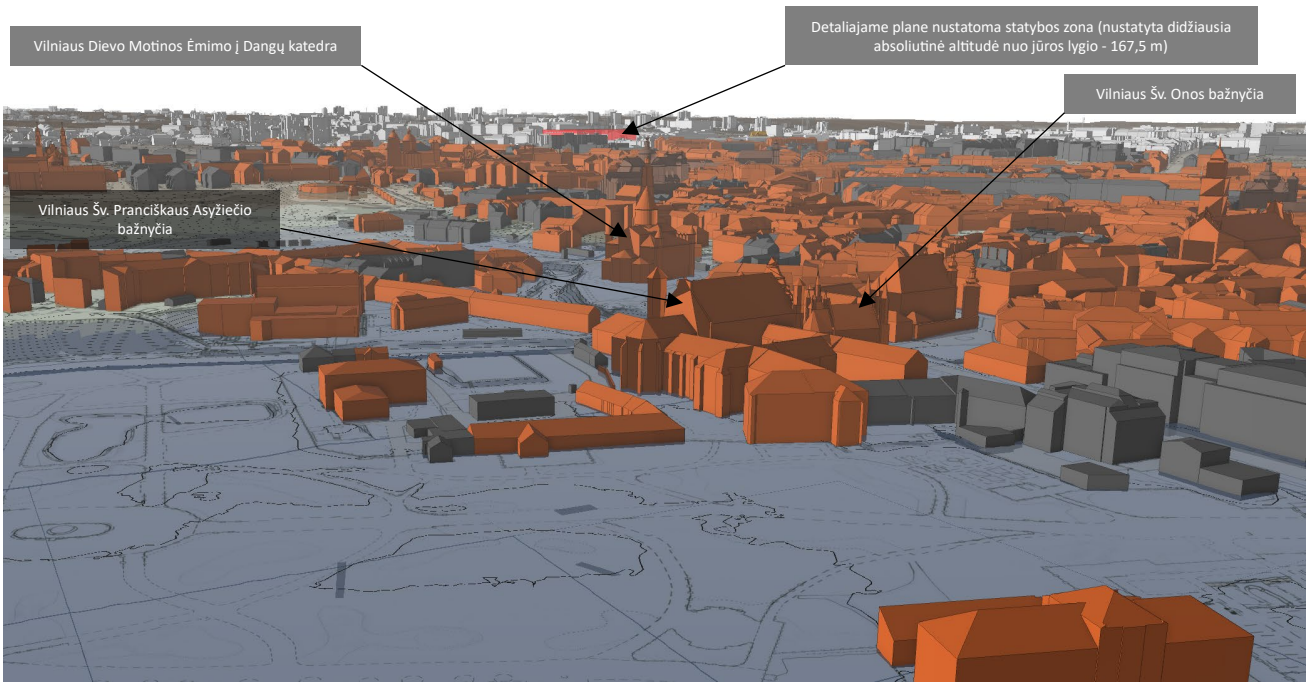
61 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Vaizdas iš paukščio skrydžio nuo Pelesos gatvės šiaurės vakarų kryptimi (be esamų želdinių)



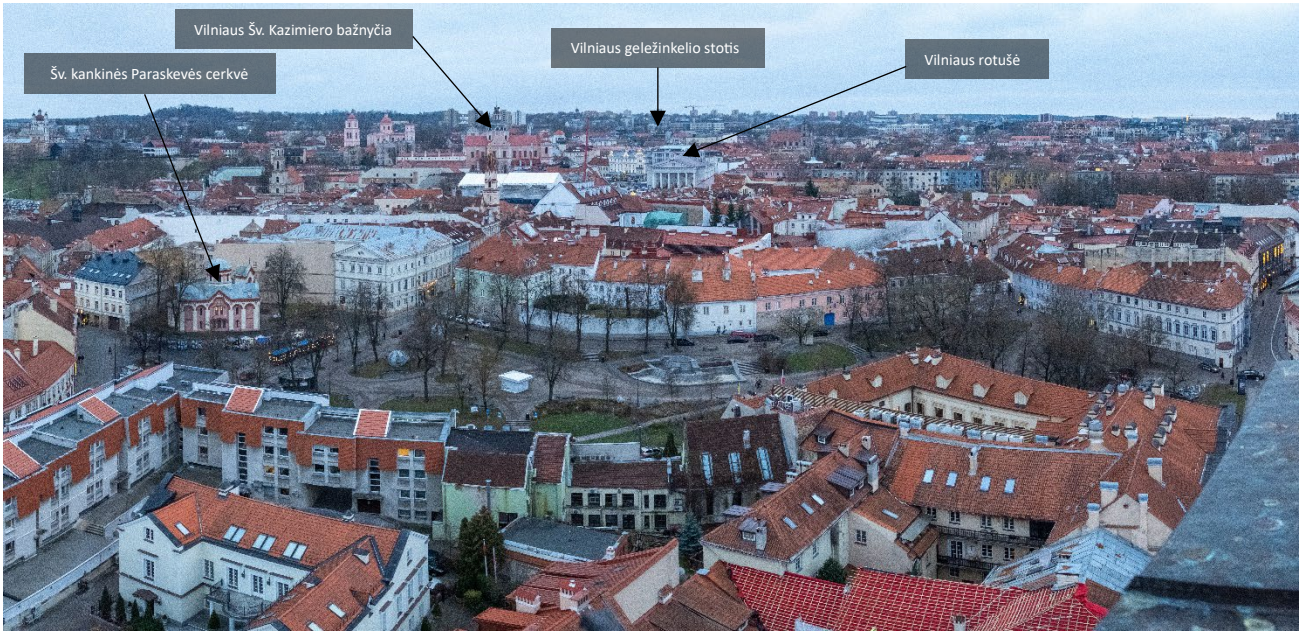
62 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Vaizdas nuo Stoties g. priešais Geležinkelio stoties pastatą, vaizdas iš žmogaus akių lygio (be esamų želdinių)



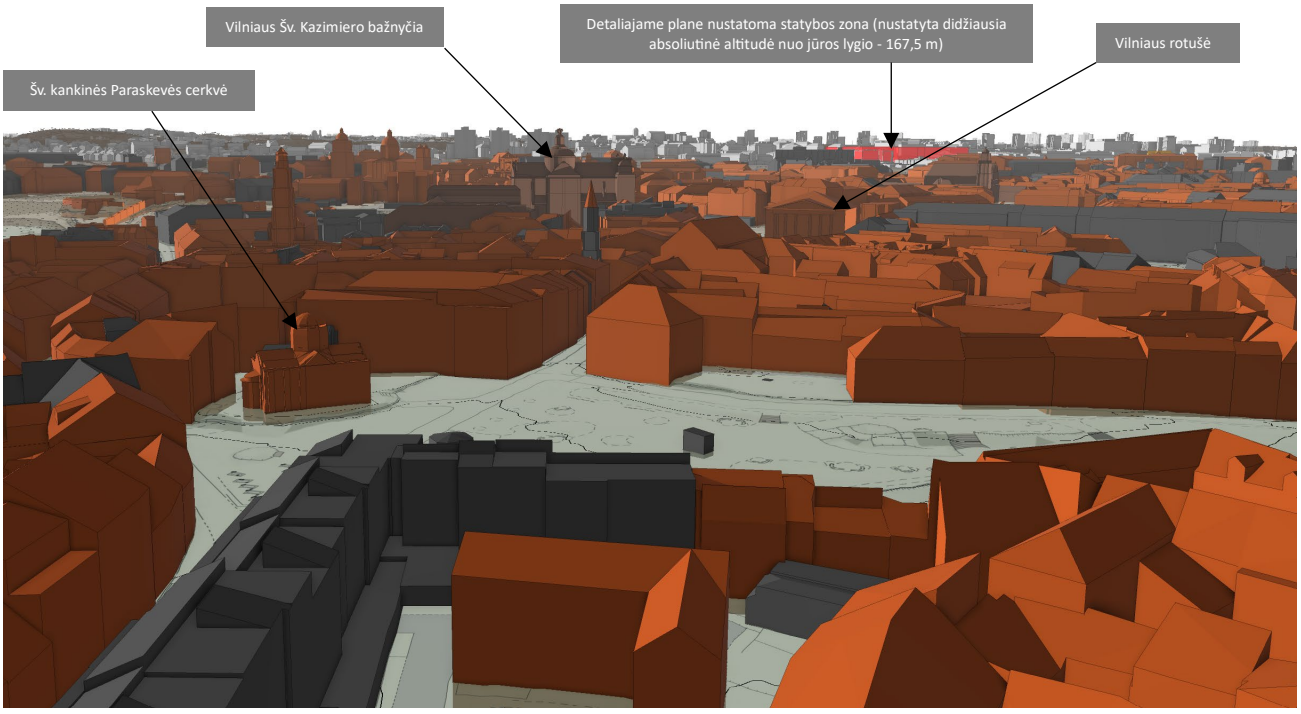
63 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Panorama nuo Trijų kryžių kalno, fotofiksacija



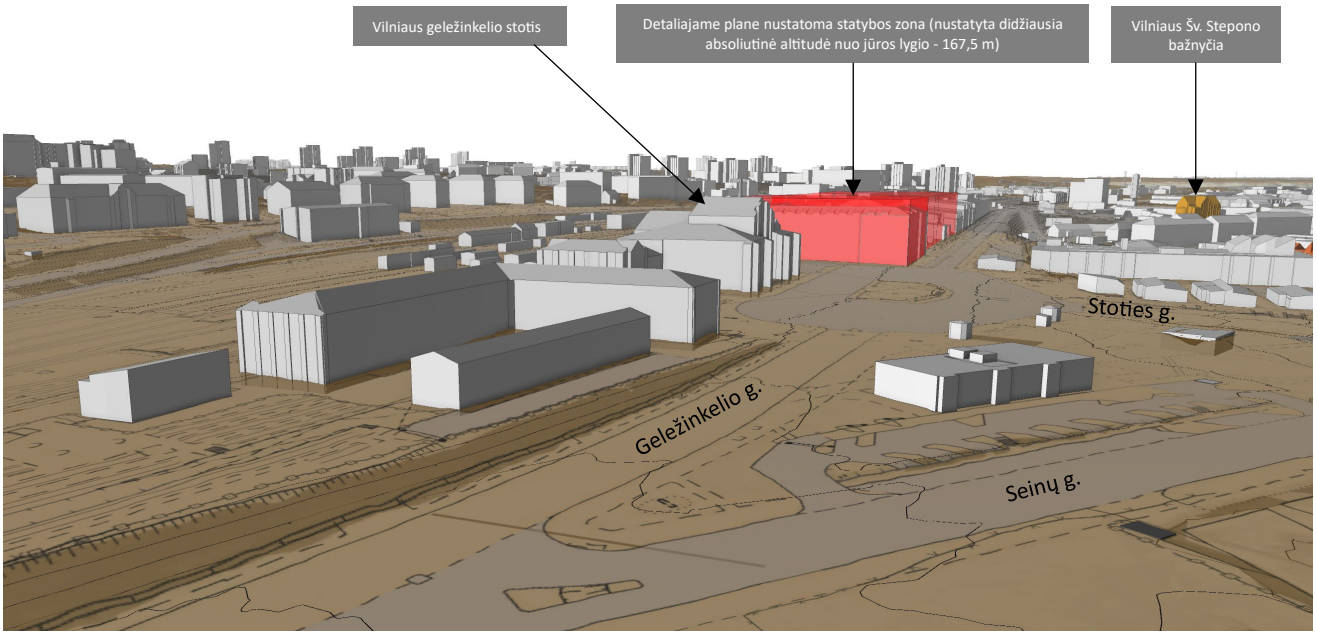
64 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Panorama nuo Trijų kryžių kalno (be esamų želdinių)



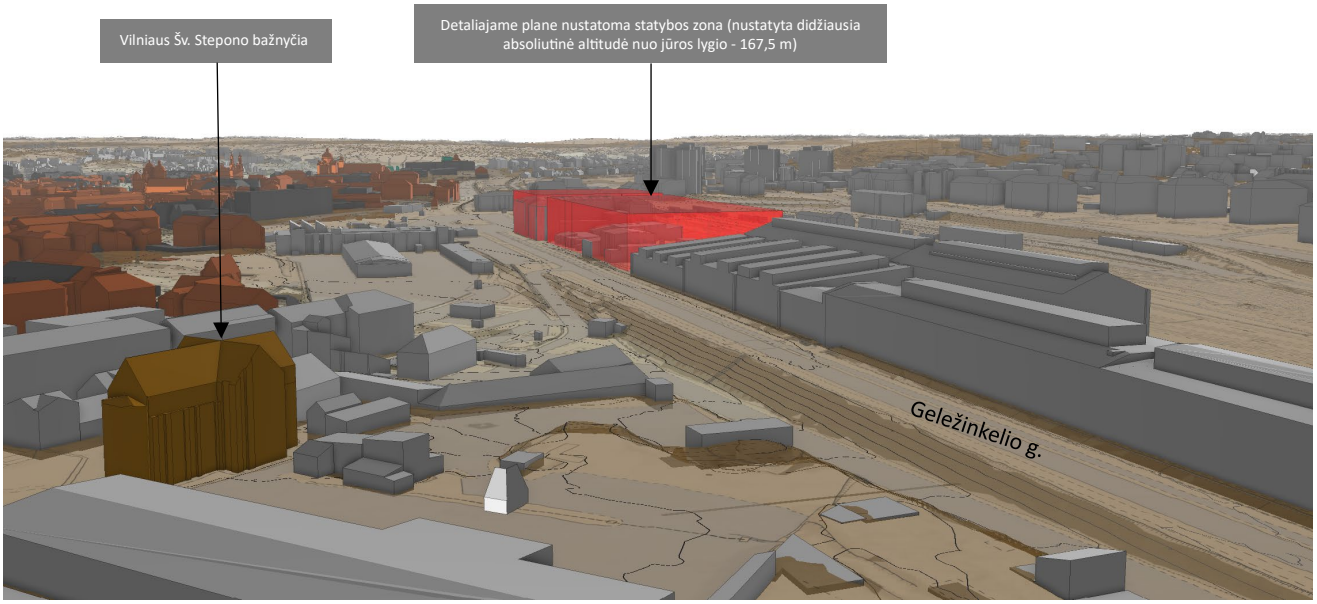
65 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Panorama nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės, fotofiksacija



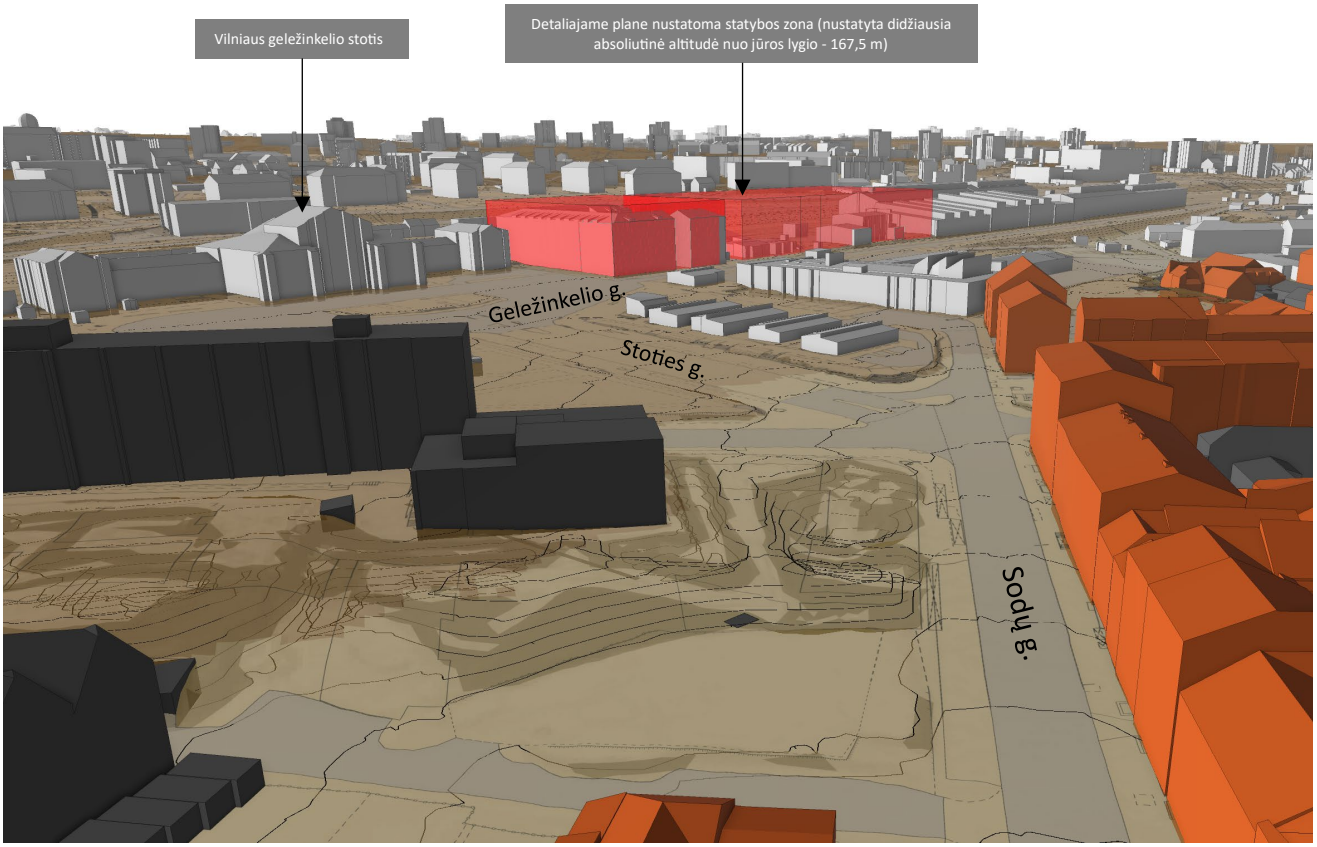
66 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Panorama nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės (be esamų želdinių)



67 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Vaizdas iš paukščio skrydžio nuo Seinų ir Geležinkelio g. sankirtos (be esamų želdinių)

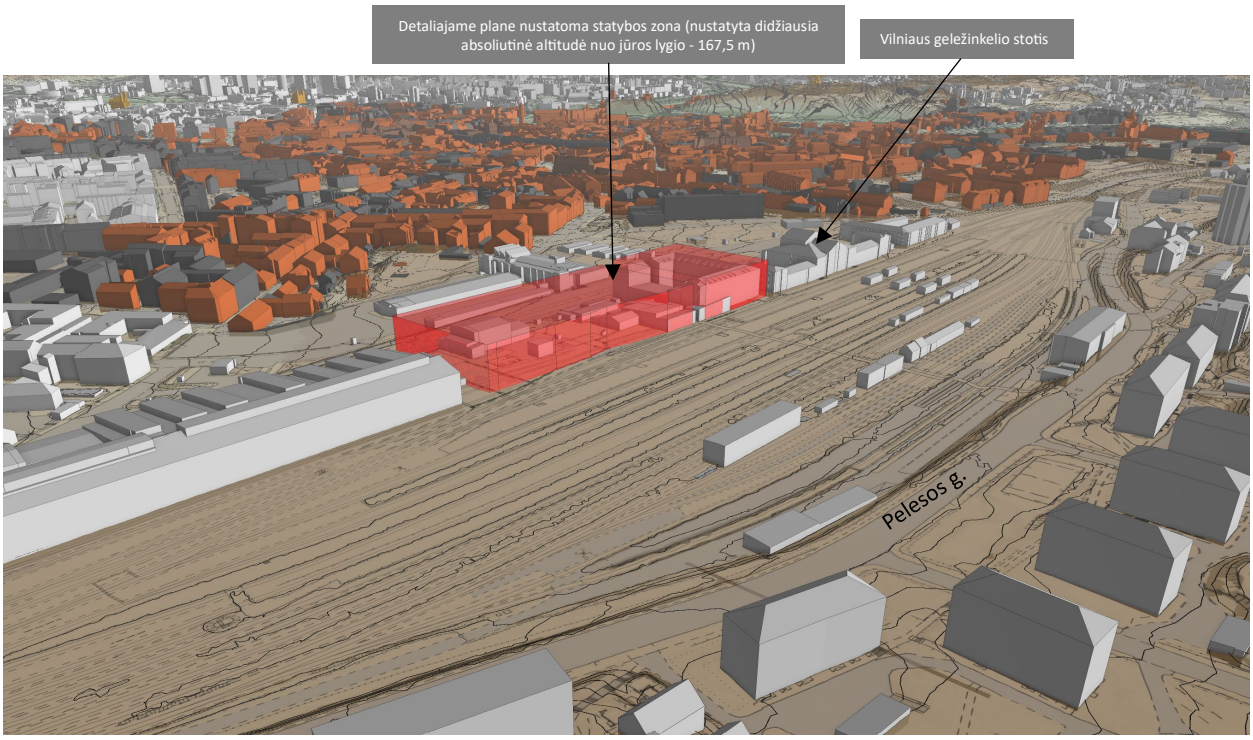


68 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Vaizdas iš paukščio skrydžio nuo Geležinkelio g. ties Vilniaus Šv. Stepono bažnyčia (be esamų želdinių)



69 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Vaizdas iš paukščio skrydžio nuo Sodų gatvės link Stoties g.

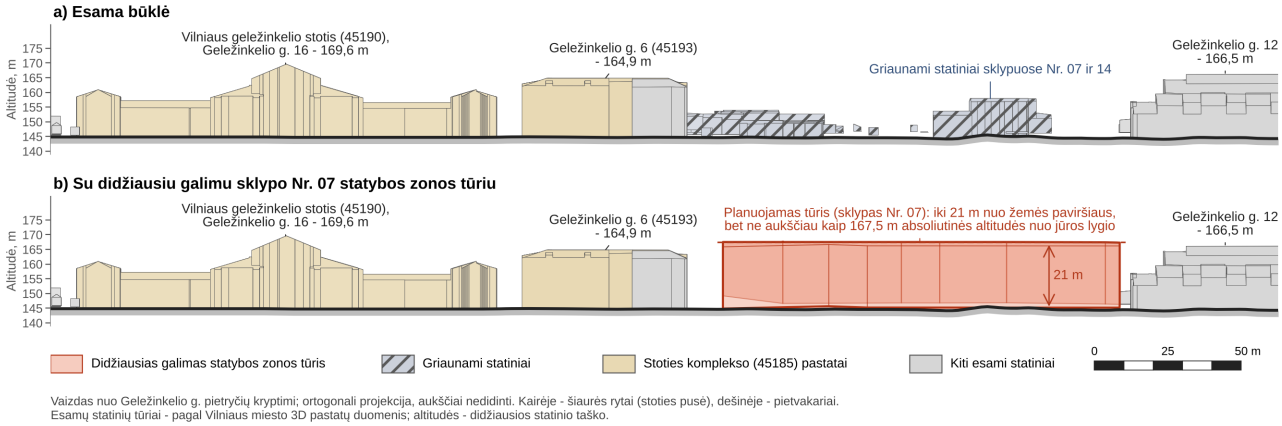
(be esamų želdinių)



70 pav. Galimos teritorijos erdvinės raidos iliustracija. Vaizdas iš paukščio skrydžio nuo Pelesos gatvės šiaurės rytų kryptimi (be esamų želdinių)

Pagal kultūros paveldo departamento planavimo sąlygų 1.11 punktą parengta Geležinkelio g. pietrytinės pusės išklotinė (71 pav.). Ji sudaryta iš Vilniaus miesto 3D pastatų duomenų, topografinės nuotraukos aukščių ir detaliojo plano statybos zonos tūrio, statinius statmenai projektuojant į vertikalią plokštumą, lygiagrečią Geležinkelio gatvei, žiūrint pietryčių kryptimi. Išklotinėje palyginama esama būklė ir būklė su didžiausiu galimu sklypo Nr. 07 statybos zonos tūriu, kurio aukštis ribojamas 21 m nuo žemės paviršiaus ir 167,5 m absoliutine altitude nuo jūros lygio: prie Geležinkelio g., kur žemės paviršiaus altitudė apie 145 m, ribojantis yra 21 m aukštis, o tolimesnėje sklypo dalyje - 167,5 m altitudė. Sklypuose Nr. 07 ir 14 esantys griaunami statiniai planuojamos būklės vaizde neparodyti.

Planuojamo tūrio aukščiausias taškas (167,5 m) yra 2,1 m žemesnis už Vilniaus geležinkelio stoties pastato aukščiausią tašką (169,6 m), artimas Geležinkelio g. 12 pastato aukščiui (166,5 m) ir iki 2,6 m aukštesnis už stoties komplekso pastatą Geležinkelio g. 6 (164,9 m). Taip išlaikomas gatvės užstatymo aukščių ritmas, kuriame dominuoja geležinkelio stoties pastatas.



71 pav. Geležinkelio g. pietrytinės pusės išklotinė: a) esama būklė; b) su didžiausiu galimu sklypo Nr. 07 statybos zonos tūriu (iki 21 m nuo žemės paviršiaus, ne aukščiau kaip 167,5 m absoliutinės altitudės nuo jūros lygio)

Remiantis 3D modelio analize ir pateikta vizualine medžiaga (61-70 pav.), galima teigti, kad detaliojo plano sprendiniai, numatantys iki 21 m aukščio užstatymą, neviršijant 167,5 m absoliutinės altitudės nuo jūros lygio, vertintuose apžvalgos taškuose neturės neigiamos vizualinės įtakos saugomiems kultūros paveldo objektams ir Senamiesčio panoramoms. Panoramose nuo Trijų kryžių kalno ir Šv. Jonų bažnyčios varpinės modeliuojamas didžiausias galimas statybos zonos tūris išlieka foniniame užstatymo plane, nepažeidžia panoramų horizonto linijos ir nekeičia istorinių dominančių hierarchijos bei panoramų daugiaplaniškumo.

Artimesnių apžvalgos taškų analizė rodo, kad modeliuojamas tūris neužstoja Vilniaus Šv. Stepono bažnyčios ir išlaiko Vilniaus geležinkelio stoties pastato vizualinį atpažįstamumą. Numatomas užstatymas nekeičia esminio reljefo ir užstatymo santykio bei vertintų kultūros paveldo objektų vizualinių ryšių. Vaizdas iš žmogaus akių lygio nuo Stoties g. (62 pav.) rodo, kad didžiausias galimas 21 m aukščio tūris yra žemesnis už geležinkelio stoties pastatą, kurio aukščiausio taško altitudė - 169,6 m. Geležinkelio g. išklotinė (71 pav.) rodo, kad planuojamas tūris lieka žemesnis už geležinkelio stoties pastatą, yra artimas Geležinkelio g. 12 pastato aukščiui, o nuo stoties komplekso pastato Geležinkelio g. 6 jį skiria apie 12 m tarpas, todėl šis pastatas išlieka atskirai suvokiamas gatvės erdvėje.

3.9 AB „Lietuvos geležinkeliai“ planavimo sąlygų įgyvendinimas

Vadovaujantis AB „Lietuvos geležinkeliai“ planavimo sąlygomis (2026-05-04 Nr. REG53510803), detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti šie reikalavimai:

Apsaugos zonos ir statyba jose (1, 3 ir 6 p.). Planuojama teritorija ribojasi su AB „LTG Infra“ valdomu žemės sklypu 0101/0071:0688; į sklypus Nr. 07 ir 08 patenka geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona, pažymėta pagrindiniame brėžinyje. Statyba šioje zonoje galima tik Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 22 straipsnyje nustatytais atvejais, gavus geležinkelių infrastruktūros valdytojo pritarimą (9 tekstinis reglamentas). Planuojama automobilių saugykla geležinkelio ir jo infrastruktūros veiklos neapsunkina.

Geležinkelio turtas ir veikla (2 ir 4 p.). Sklypo 0101/0071:0689 dalyje 07A esančius AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių statinius ir įrenginius Vilniaus miesto savivaldybė numato įsigyti derybų būdu (žr. 3.2.1 skyrių). Dalis šių statinių ir įrenginių naudojama geležinkelio veikloje: kompresorinė ir vandens pjovimo įranga, transformatorinė (rezervinis elektros tiekimas gretimiems cechams), katilinė ir garotiekiai (šiluma, karštas vanduo ir technologinis garas aširačių cechui), sandėliai, slėptuvė, privažiuojamieji geležinkelio keliai į cechą ir buitinių atliekų konteineriai; prie garažų stovi apie 50-60 darbuotojų automobilių. Šie objektai veiklai reikalingi iki 2029 m. IV ketvirčio. Todėl sprendiniai įgyvendinami etapais: turto įsigijimo sutartyje numatomas veiklos ir įrangos iškėlimas ar pakeitimas ir jų kompensavimas - atliekų konteinerių aikštelės vieta, rezervinio elektros ir šilumos (technologinio garo) tiekimo cechui sprendiniai, patekimas į aširačių cechą ir cechų atskyrimas nuo statybos aikštelės tvora; iki veiklos iškėlimo užtikrinamas riedmenų patekimas privažiuojamaisiais keliais. Galiojančiame detaliajame plane nustatyta, kad kol teritorijoje Nr. 3 vykdoma esama LTG Cargo veikla, teritorijose Nr. 4 ir Nr. 7 galima planuoti ir vykdyti tik tokią veiklą, kuriai LTG Cargo vykdoma veikla nesudarytų neigiamo poveikio; sklype Nr. 07 planuojama automobilių saugykla šiai nuostatai neprieštarauja, nes nėra jautri gretimos geležinkelio krovinių veiklos triukšmui ir taršai.

Patekimas prie LTG turto (5 p.). Detaliojo plano sprendiniai pertvarko patekimą prie sklypo 0101/0071:0688 ir likusios sklypo 0101/0071:0689 dalies numatant naujus privažiavimus. Iki geležinkelio veiklos iškėlimo išsaugomas patekimas į aširačių cechą medžiagoms atvežti.

Triukšmas ir vibracija (8 p.). Koregavimu naujų teritorijų, kuriose taikomi HN 33:2026 ir HN 50:2016 ribiniai dydžiai, prie geležinkelio sklypų nenumatoma: sklype Nr. 07 gyvenamosios ir viešbučių paskirties pastatų nenumatoma, o sklype Nr. 08 paliekami galiojančio detaliojo plano reglamentai, kuriais pagrįsta esama veikla (pastate Geležinkelio g. 6 dalyje patalpų veikia viešbutis); sklypas mažinamas, jo ribos geležinkelio sklypo pusėje nekeičiamos. Naujai statomų ar rekonstruojamų pastatų patalpų apsauga nuo geležinkelio triukšmo ir vibracijos užtikrinama statytojo lėšomis (10 tekstinis reglamentas), nekeliant reikalavimų geležinkelio infrastruktūrai.

Su geležinkeliu suderinamos paskirtys (9 p.). Sklypui Nr. 07 nustatytas paslaugų teritorijos naudojimo tipas ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų bei (tik pagrindinę veiklą aptarnaujančioms funkcijoms) komercinės paskirties objektų teritorijų būdai, sklypui Nr. 08 - komercinės paskirties objektų ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų būdai; jie atitinka sąlygose nurodytas prioritetines su geležinkelio veikla suderinamas paskirtis.

Inžineriniai tinklai (7 ir 11 p.). Inžinerinių tinklų geležinkelio sklypuose ir geležinkelio apsaugos zonose lygiagrečiai geležinkelio keliams neplanuojama. AB „Lietuvos geležinkeliai“ grupės įmonių tinklai prireikus įgilinami, apsaugomi, perklojami arba iškeliami vystytojo (statytojo) lėšomis (žr. 3.5 skyrių).

Keleivių infrastruktūra ir „Rail Baltica“ (10, 13 ir 14 p.). Planuojama teritorija patenka į ypatingos valstybinės svarbos projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2026 m. balandžio 22 d. nutarimu Nr. 280, sprendinių įtakos zoną. Koregavimo sprendiniai neapima geležinkelio keliams skirtų sklypų, o sklype Nr. 07 planuojamas kombinuotų kelionių objektas gerina geležinkelio stoties pasiekiamumą. Detaliojo plano sprendiniai gali būti koreguojami įgyvendinant „Rail Baltica“ projektą (11 tekstinis reglamentas).

Geležinkelio infrastruktūros objektų griovimas (12 p.). Detaliajame plane įrašoma nuostata: „Į planuojamą teritoriją patenkančių Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausančių AB „LTG Infra“ patikėjimo teise valdomų viešosios geležinkelių infrastruktūros objektų ir geležinkelių paslaugų įrenginių griovimas gali būti vykdomas tik LR teisės aktų nustatyta tvarka gavus LR susisiekimo ministerijos sutikimą ir (ar) Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimą dėl planuojamo griauti turto nurašymo“.

Derinimas (16 p.). Parengti detaliojo plano sprendiniai teikiami derinti AB „Lietuvos geležinkeliai“.

3.10 Neatliekamos atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo pagrindimas

3.10.1 Teisinis pagrindas ir planavimo organizatoriaus sprendimas

Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau - SPAV) ir atrankos dėl SPAV atvejus nustato Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1467 redakcija) (toliau - SPAV aprašas).

Apie 32,8 ha teritorijos tarp Panerių, Geležinkelio, Stoties ir Seinų gatvių, Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas (TPD Nr. T00088598; toliau - galiojantis detalusis planas) parengtas mažesniam kaip 10 km² plotui ir nustato Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (toliau - PAV įstatymas) 2 priede nurodytos ūkinės veiklos vystymo pagrindus, todėl priskirtinas SPAV aprašo 10.1 papunktyje nurodytiems planams. Galiojantis detalusis planas rengtas pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-08-14 įsakymą Nr. A30-171/18(2.1.22E-TD2); 2019-08-09 įsakymu Nr. A30-1652/19 planavimo darbų programa pakeista nustatant, kad SPAV reikalingas. SPAV atliko UAB „Civitta“ (Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita, 2020-09-18); SPAV subjektų išvados ir jų įvertinimas pateikti 2020-09-09 derinimo pažymoje. Galiojantis detalusis planas patikrintas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (2022-11-15 patikrinimo aktas Nr. REG249995), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-23 įsakymu Nr. 30-3821/22 ir galioja nuo 2023-01-03.

Šis teritorijų planavimo dokumentas yra galiojančio detaliojo plano koregavimas apie 1,36 ha teritorijoje. SPAV aprašo 10.2 papunktyje nustatyta, kad atranka dėl SPAV atliekama, kai rengiamas 10.1 papunktyje nurodyto plano ar programos esminis ar neesminis pakeitimas, jeigu juo nustatomi ūkinės veiklos, įrašytos į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindai. Taigi atrankos privalomumą lemia ne pats koregavimo faktas, o tai, ar koregavimu nustatomi PAV įstatymo 1 ar 2 priede nurodytos ūkinės veiklos vystymo pagrindai.

Šiam koregavimui aktualus PAV įstatymo 2 priedo 10.2 papunktis, kuriame nurodyta urbanistinių objektų, įskaitant automobilių stovėjimo aikštelės ar garažų kompleksus, statyba, kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas yra didesnis kaip 1 ha. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, teikdama nuomonę dėl šio papunkčio taikymo (2025-05-07 raštas Nr. D8(E)-1857), nurodė, kad reikšmingas yra konkretaus urbanistinio objekto ir jo priklausinių užimamas (užstatomas) plotas, o ne vien žemės sklypo ar planuojamos teritorijos dydis, o kai vienas urbanistinis objektas planuojamas keliuose žemės sklypuose, vertinamas bendras šių žemės sklypų užstatomas plotas.

Planavimo organizatorius - Vilniaus miesto savivaldybės administracija - 2026-10-02 raštu Nr. A51-163831/26 „Dėl SPAV atlikimo (TPD Nr. K-VT-13-26-31)“ priėmė sprendimą, kad šio detaliojo plano koregavimo SPAV nebus rengiamas, ir nurodė aiškinamajame rašte pateikti duomenis ir argumentus, pagrindžiančius planuojamų sprendinių santykį su galiojančio detaliojo plano sprendiniais, kad derinančios institucijos galėtų įvertinti, ar koregavimu nesudaromi nauji pagrindai PAV įstatymo 2 priedo 10.2 papunktyje nurodytai veiklai vystyti. Šiame poskyryje pateikiami organizatoriaus nurodyti duomenys ir argumentai.

3.10.2 Galiojančio detaliojo plano sprendiniai ir jiems atliktas vertinimas

Galiojančiu detaliuoju planu koreguojamoje apie 1,36 ha teritorijoje suplanuoti sklypo Nr. 03 reglamentinė zona 03.1 (5 118 m²) ir sklypai Nr. 7 (2 625 m²), 08 (5 242 m²), 12 (113 m²), 13 (118 m²) ir 14 (373 m²), iš viso 13 589 m². Visiems jiems nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis 21 m, užstatymo tankis 80 % ir užstatymo intensyvumas 3,0; žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, o zonoje 03.1 ir sklypuose Nr. 7, 08 ir 14 - ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (zonoje 03.1 - ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos). Visų šių sklypų statinių paskirtyse numatyti ir transporto bei garažų paskirties pastatai (sklypuose Nr. 12 ir 13 - kaip pagrindinę veiklą aptarnaujantys). Taigi galiojantis detalusis planas koreguojamoje teritorijoje leidžia statyti pastatus, kurių antžeminių aukštų bendrasis plotas iki 40 767 m², įskaitant garažų paskirties pastatus. Galiojančiu detaliuoju planu nustatytų statybos zonų plotas koreguojamoje teritorijoje - 12 985,8 m² (apie 1,3 ha).

Rengiant galiojantį detalųjį planą atliktame SPAV įvertintos trys plano alternatyvos ir pasirinkta II alternatyva; galiojančio detaliojo plano užstatymo reglamentavimas remiasi kūrybinių dirbtuvių ir SPAV metu išdėstytais užstatymo kaitos principais. Galiojančio detaliojo plano 4 priede pateiktoje automobilių stovėjimo vietų schemoje (brėžinys VP.18-197-S-B-08, 2021-02-26) koreguojamoje teritorijoje nustatytas didžiausias automobilių stovėjimo vietų skaičius: zonoje 03.1 kartu su sklypu Nr. 7 - 500, sklype Nr. 08 - 140. Perspektyvinis 2030 m. transporto srautų modeliavimas (4 priedas) atliktas įvertinus planuojamą urbanistinę plėtrą, sumažintą parkavimo koeficientą (nuo 0,75 iki 0,5 stovėjimo vietos), kilpinį eismą ir darnaus judumo plano integravimą; pagal jo rezultatus transporto srautų padidėjimo dėl planuojamos urbanistinės plėtros nenumatoma. Oro taršos (6 priedas, 2021-04-21) ir triukšmo (7 priedas, 2021-04-27) vertinimai atlikti 2030 m. prognozuojamai situacijai, įvertinant detaliojo plano sprendinių perspektyvinius transporto srautus ir planuojamą užstatymą. Su šiais vertinimais galiojantis detalusis planas suderintas, patikrintas ir patvirtintas (žr. 3.10.1 skyrių).

3.10.3 Koregavimo priežastis ir esmė

Rengiant galiojantį detalųjį planą nebuvo žinomi tikslūs būsimo garažų komplekso techniniai parametrai, todėl buvo numatyta, kad statinys tilps viename žemės sklype. Parengus priešprojektinius pasiūlymus ir patikslinus transporto priemonių judėjimo trajektorijas, apsisukimo spindulius ir statinio konstrukcijų išdėstymą (žr. 3.2.2 skyrių), nustatyta, kad tos pačios talpos garažų kompleksas zonoje 03.1 ir sklype Nr. 7 netelpa. Stovėjimo vietų skaičius nedidėja (į 500 vietų įskaičiuojamos ir pirmame aukšte numatomos autobusų stovėjimo vietos) – po galiojančio detaliojo plano patvirtinimo yra tiksliau apskaičiuotas automobilių vietoms ir automobilių judėjimui garaže reikalingas plotas.

Todėl koregavimu:

- prie sklypo Nr. 7 prijungiami sklypo Nr. 03 reglamentinė zona 03.1, nedideli sklypai Nr. 12 ir 13 šiaurinėje pusėje, sklypo Nr. 08 vakarinė dalis rytinėje pusėje bei sklypo Nr. 14 dalis, ir formuojamas vienas 8 930 m² ploto žemės sklypas Nr. 07;

- sklype Nr. 07 galiojančiu detaliuoju planu zonoje 03.1 leistų pramonės ir sandėliavimo objektų atsisakoma, o komercinės paskirties objektai leidžiami tik kaip pagrindinę veiklą aptarnaujantys; jų vietoje nustatoma to paties garažų komplekso statybos zona;

- likusi buvusio sklypo Nr. 14 dalis ir sklypo Nr. 08 vakarinė dalis sujungiamos į 774 m² sklypą Nr. 14, kuriame pastatų statyba negalima, o statybos zona patikslinama ir, kadangi galiojančiame detaliajame plane ji buvo nustatyta su rezervu, sumažinama.

Koregavimu nenumatoma jokia nauja ūkinė veikla, kuri nebūtų numatyta galiojančiame detaliajame plane: garažų kompleksas lieka tos pačios paskirties ir talpos ir planuojamas toje pačioje vietoje. Pirmame aukšte numatoma autobusų atstova yra transporto ir garažų paskirties veikla, kurią leidžia ir galiojantis detalusis planas; autobusų stovėjimo vietos įskaičiuojamos į tą patį 500 vietų skaičių.

3.10.4 Planuojamo užstatymo pokytis

8 lentelė. Koreguojamos teritorijos užstatymo rodiklių palyginimas su galiojančiu detaliuoju planu

Rodiklis	Galiojantis detalusis planas	Koregavimo sprendiniai	Pokytis
Sklypai ir jų plotai, m²	03.1 - 5 118; 7 - 2 625; 08 - 5 242; 12 - 113; 13 - 118; 14 - 373; iš viso 13 589	07 - 8 930; 08 - 3 883; 14 - 774; iš viso 13 587	Teritorija nekinta (2 m² skirtumas dėl plotų apvalinimo)
Žemės naudojimo būdai	K (visuose); I1 (03.1, 7, 08, 14); P (03.1); I2 (03.1, 14)	I1, K (07); K, I1 (08); I2 (14)	Sklype Nr. 07 P būdų atsisakoma
Planuojami objektai	Komercinės, transporto ir garažų paskirties pastatai (zonoje 03.1 - ir pramonės ir sandėliavimo)	iki 500 vietų automobilių ir autobusų saugykla su pagrindinę veiklą aptarnaujančiomis patalpomis (sklypas Nr. 07); sklype Nr. 08 - kultūros paveldo pastatas ir komercinės paskirties objektai	Sklype Nr. 07 pramonės paskirties objektų atsisakoma

Rodiklis	Galiojantis detalusis planas	Koregavimo sprendiniai	Pokytis
Didžiausias automobilių stovėjimo vietų skaičius	Zonoje 03.1 kartu su sklypu Nr. 7 - 500, sklype Nr. 08 - 140 (4 priedas)	Sklype Nr. 07 - 500 (įskaitant autobusų); sklype Nr. 08 - 140	Nekinta
Didžiausias leistinas pastatų aukštis	21 m	21 m; absoliutinė altitudė nuo jūros lygio 167,5 m (07), 167 m (08)	Nekinta; papildomai ribojama altitudė
Aukštų skaičius	1-6 (03.1, 7); 1-5 (08, 12, 13, 14)	1-6 (07); 1-5 (08)	Dalyse 07C-07F (1 189 m²) 1-6 vietoj 1-5; aukštis nekinta
Užstatymo tankis	80 %	80 % (sklype Nr. 14 pastatų statyba negalima)	Nekinta
Užstatymo intensyvumas	3,0	3,0 (sklype Nr. 14 pastatų statyba negalima)	Nekinta
Didžiausias galimas pastatų antžeminių aukštų bendrasis plotas, m²	40 767	38 439	-2 328 (-5,7 %)
Statybos zonų plotas, m²	12 985,8	12 246,3	-739,5 (-5,7 %)

Koreguojamoje teritorijoje didžiausias galimas pastatų antžeminių aukštų bendrasis plotas sumažėja nuo 40 767 m² iki 38 439 m² (2 328 m², 5,7 %), statybos zonų plotas - 739,5 m² (5,7 %); didžiausias leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir automobilių stovėjimo vietų skaičius nekinta, o pramonės ir sandėliavimo objektų sklype Nr. 07 atsisakoma. Nurodytas 12 246,3 m² plotas yra visų koreguojamos teritorijos statybos zonų (sklypuose Nr. 07 ir 08) suma.

3.10.5 Ar koregavimu nustatomi nauji PAV įstatymo 2 priede nurodytos veiklos vystymo pagrindai

1) Veiklos rūšis ir mastas nekinta. Garažų paskirties pastatų statybos pagrindai koreguojamoje teritorijoje nustatyti galiojančiu detaliuoju planu, o didžiausias automobilių stovėjimo vietų skaičius zonoje 03.1 (500) - jo 4 priede (žr. 3.10.2 skyrių); šie sprendiniai įvertinti atliekant galiojančio detaliojo plano SPAV. Koregavimas šių pagrindų neišplečia: planuojama ta pati veikla, garažų komplekso talpa ta pati (500 vietų, įskaitant pirmame aukšte numatomas autobusų stovėjimo vietas), kitų PAV įstatymo 1 ar 2 priede nurodytų veiklų nenumatoma, o sklype Nr. 07 galiojančiu detaliuoju planu leistų pramonės ir sandėliavimo veiklų atsisakoma ir komercinė veikla leidžiama tik kaip pagrindinę aptarnaujanti.

2) Užstatomas plotas ir užstatymo apimtys nedidėja. Vadovaujantis Aplinkos ministerijos nuomone, vertintas bendras užstatomas plotas; jo didžiausią galimą ribą nustato statybos zonos, nes už jų ribų pastatai negali būti statomi. Net darant prielaidą, kad visą koreguojamos teritorijos statybos zonų plotą užims vienas urbanistinis objektas, jo užimamas plotas sumažėja nuo 12 985,8 m² iki 12 246,3 m². Be to, garažų komplekso statybos zona apima tik formuojamą sklypą Nr. 07 (8 930 m²), todėl garažų komplekso ir jo priklausinių užimamas plotas negali viršyti 0,893 ha. Didžiausias galimas pastatų antžeminių aukštų bendrasis plotas koreguojamoje teritorijoje taip pat sumažėja - nuo 40 767 m² iki 38 439 m² (8 lentelė). Taigi koregavimu nesudaromos sąlygos didesnio, nei galiojančiame detaliajame plane numatytas ir SPAV metu įvertintas, urbanistinio objekto statybai.

3) Poveikio aplinkai veiksniai nedidėja. Pagrindiniai garažų komplekso poveikio aplinkai veiksniai - jo generuojami transporto srautai ir su jais susiję triukšmas bei oro tarša - priklauso nuo stovėjimo vietų skaičiaus ir įvažiavimų išdėstymo, o ne nuo žemės sklypų ribų. Stovėjimo vietų skaičius nekinta, įvažiavimai numatomi iš tos pačios C kategorijos Geležinkelio gatvės, todėl SPAV metu atlikto transporto srautų modeliavimo, triukšmo ir oro taršos vertinimo prielaidos išlieka. Autobusų atstovos skirtos šalia esančios autobusų stoties reisų autobusams stovėti tarp reisų: atstovos naujų reisų nesukuria, o trumpina autobusų važiavimą be keleivių iki nutolusių stovėjimo vietų.

4) Teritorija nėra jautri aplinkos požiūriu. Koreguojama teritorija yra urbanizuota, naudota geležinkelio ūkio ir pramonės reikmėms. Ji nepatenka į saugomas teritorijas (artimiausias Pavilnių

regioninis parkas - apie 2 km), į Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijas ar jų artimą aplinką, į gamtinio karkaso teritoriją, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir pakrantės apsaugos juostas, požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas; saugomų rūšių radaviečių nenustatyta (žr. 2.5 skyrių). Todėl SPAV aprašo 6.3 papunktyje nurodytas atvejis netaikomas. Kultūros paveldo apsaugos reikalavimai įgyvendinami vykdant Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos planavimo sąlygas; atlikta vizualinio poveikio analizė (žr. 3.8 skyrių).

5) Teisinio reguliavimo tikslas. SPAV aprašas įgyvendina 2001 m. birželio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2001/42/EB dėl tam tikrų planų ir programų pasekmių aplinkai vertinimo, kurios 3 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad nedideliems planų ir programų pakeitimams aplinkos vertinimas reikalingas tik tada, kai valstybė narė nustato, kad jie gali daryti reikšmingą poveikį aplinkai. Atranka privaloma, kai koregavimu sukuriamos naujos ar išplečiamos esamos sąlygos PAV įstatymo prieduose nurodytai veiklai vystyti. Šiuo atveju koregavimas tokių sąlygų nei sukuria, nei išplečia.

6) Poveikio aplinkai vertinimas statinio projekto stadijoje. SPAV neatlikimas neatleidžia nuo PAV įstatymo reikalavimų taikymo konkrečiai planuojamai ūkinei veiklai: rengiant garažų komplekso statinio projektą, jeigu planuojama ūkinė veikla atitiks PAV įstatymo 2 priedo kriterijus, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bus atliekama PAV įstatymo nustatyta tvarka. Be to, detaliojo plano tekstiniais reglamentais nustatyta, kad rengiant statinių techninius projektus aplinkos triukšmo skaičiavimai turi būti patikslinti ir prireikus numatytos apsaugos nuo triukšmo priemonės.

3.10.6 Išvada

Detaliojo plano koregavimu nenumatoma nauja PAV įstatymo 1 ar 2 priede nurodyta ūkinė veikla; garažų komplekso, kurio vystymo pagrindai nustatyti galiojančiu detaliuoju planu ir įvertinti atliekant SPAV, talpa (500 vietų, įskaitant autobusų stovėjimo vietas) nekinta; didžiausias leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis ir intensyvumas nekinta, didžiausias galimas pastatų antžeminių aukštų bendrasis plotas sumažėja 2 328 m², statybos zonų plotas - 739,5 m²; pramonės ir sandėliavimo objektų sklype Nr. 07 atsisakoma; poveikio aplinkai veiksniai nedidėja.

Todėl koregavimu nenustatomi nauji PAV įstatymo 1 ar 2 priede nurodytos ūkinės veiklos vystymo pagrindai, ir SPAV aprašo 10.2 papunktyje nustatytos sąlygos atlikti atranką dėl SPAV neatsiranda. Vadovaujantis planavimo organizatoriaus 2026-10-02 sprendimu (raštas Nr. A51-163831/26), SPAV ir atranka dėl SPAV neatliekami.

Jeigu tolesnio rengimo, derinimo ar viešinimo metu sprendiniai būtų keičiami taip, kad didėtų stovėjimo vietų skaičius ar statybos zonų plotas arba būtų numatyta nauja PAV įstatymo prieduose nurodyta veikla, SPAV ir atrankos dėl SPAV reikalingumas turės būti įvertintas iš naujo.