

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Detaliojo plano koregavimo sprendinių konkretizavimas

13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Kalvarijų g. 137 (kadastro Nr. 0101/0018:2) ir Kareivių g. 2D (kadastro Nr. 0101/0018:76) rengiamas remiantis Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022-06-29 įsakymu Nr. A30-30-2728/22, planavimo darbų programa, 2022-07-12 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-151/22 bei planavimo sąlygomis išduotomis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2022-08-02; REG235654;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-10; REG236721;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-08-11, REG237054;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-18; REG237894;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-11-25, REG251943;
- Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2022-12-01, REG252767;
- AB Vilniaus šilumos tinklai 2022-12-01, REG252861;
- UAB "Grinda" 2022-12-08, REG253526;
- UAB "Vilniaus vandenys" 2022-12-07, REG253762;
- AB „Telia“ 2023-04-05, REG271553.

Detalaus plano tikslas: Koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. sausio 13 d. sprendimu Nr. 1-1343 „Dėl 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00059175) sprendinius sklypuose Kalvarijų g. 137 (kadastro Nr. 0101/0018:2) ir Kareivių g. 2D (kadastro Nr. 0101/0018:76) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties abiem sklypams nustatyti prioritetinį komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą ir kitą galimą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal prioritetinį žemės naudojimo būdą ir kitą galimą žemės naudojimo būdą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338) – toliau Bendrasis planas.

Detalaus plano iniciatoriai UAB _____ ir UAB „_____“

II. Esamos būklės analizė

Sklypai yra Žirmūnų seniūnijoje, netoli Kareivių gatvės, tarp jos susikirtimo su Kalvarijų ir Verkių gatvėmis.

Remiantis miesto bendroju planu, sklypas priklauso teritorijai – rajonų centrui ir kitos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos.

Galiojančiame „13,7 ha teritorijos (kad. Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojame planas“, kuris patvirtintas 2010-01-13, žemės sklype Kalvarijų g. 137 planuoti sklypai Nr. 2 ir 3, Kareivių g. 2D – Nr. 9.

Remiantis „13,7 ha teritorijos (kad. Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių

UAB „GOMINSTA“

detalioju planu“, patvirtintu 2010-01-13, sklypams Kalvarijų g. 137 planuotiems sklypams Nr. 2 ir 3 buvo nustatyti šie užstatymo rodikliai: naudojimo būdas K komercinės teritorijos), aukštingumas – iki 12 aukštų, tankumas – 60 proc., intensyvumas – iki 3, Kareivių g. 2D

Planuojamoje teritorijoje buvusi Kuro ir aparatūros gamykla seniai nefunkcionuoja, o buvusiose jos cechuose įrengtos komercinės administracinės arba gyvenamosios patalpos, loftai.

Kalvarijų g. 137 nuo šiaurės, pietų ir rytų pusių sklypai ribojasi su kitais komercinės paskirties sklypais, vakarų pusėje – valstybinės žemės ruožas, lygiagrečiai Kalvarijų gatvei numatyta pravažiavimo Pulko gatvė. Sklypo reljefas svyruoja nuo 124 iki 127,80, vidutinė sklypo abs. alt. 126,0.

Sklype yra 4 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai, 3 aukštų mokslo paskirties pastatas, 2 aukštų kūrybinės dirbtuvės. Rekonstruojamas gamybinis pastatas į viešbučių paskirties pastatą, kurio korpusų aukštingumas svyruoja nuo 4, 7 iki 9 aukštų.

Pateikimai į sklypą – iš Kalvarijų bei Kareivių gatvės arba iš Žvalgų ir Pulko gatvių, bei per gretimus sklypus, jiems yra servitutai.

Kareivių g. 2D nuo šiaurės ir vakarų pusių sklypai ribojasi su kitais komercinės paskirties sklypais, rytų pusėje su Riterių gatve, pietų pusėje valstybinės žemės ruožas, lygiagrečiai Kareivių gatvei numatyta pravažiavimo gatvė Riterių gatvės taša. Sklypo reljefas svyruoja nuo 122,5 iki 128,30, vidutinė sklypo abs. alt. 125,5.

Sklype rekonstruojamas sandėliavimo paskirties pastatas į viešbučių paskirties pastatą, kurio korpusų aukštingumas svyruoja nuo 7 iki 9 aukštų.

Pateikimai į sklypą – iš Kareivių arba iš Riterių gatvės.

III. Teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos priemonės.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, sklypams - Kalvarijų g. 137 ir Kareivių g. 2D nustatomi du teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus: *prioritetinį* komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą (esamas) ir kitą galimą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdą (papildomas), taip pat patikslinti statinių užstatymo zoną ir ribas.

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

Žemės sklype Kalvarijų g. 137:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas 1341.00 kv. m;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 1633.00 kv. m
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 8682.00 kv. m
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 705.00 kv. m
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 12125.00 kv. m

Žemės sklype Kareivių g. 2D:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 4874.00 kv. m
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 4874.00 kv. m
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas 4874.00 kv. m

UAB „GOMINSTA“

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 4874.00 kv. m
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 4874.00 kv. m.

Planuojama teritorija (abu žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: **165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).**

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

IV. Planuojamos teritorijos užstatymo programa

Esamas naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojamuose žemės sklypuose tikslinama antžeminio ir požeminio užstatymo zona ir riba, servitutų poreikis ir nustatomas papildomas žemės sklypų naudojimo būdas skirtas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms.

Atsisakoma detalajame plane numatyto Kalvarijų g. 137 sklypo dalinimo į du atskirus sklypus, nes esami eksploatuojami gyvenamieji pastatai kerta detalajame plane suplanuotą sklypo ribą, sklypas naudojamas pagal sudarytą sklypo naudojimosi tvarką, todėl tam nebėra tikslo.

Pagal Bendrojo plano sprendinius patikslinti žemės sklypų užstatymo tipai (vietoje detaliuoju planu numatyto laisvo planavimo užstatymo tipo):

- **Perimetrinis reguliarus** (uždaro plano kvartalai) *pr_u* - savo išorės perimetru **pilnai uždara** reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;
- **Perimetrinis reguliarus** (nepilnai uždari kvartalai) *pr_a* - savo išorės perimetru **dalinai uždara** reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;
- **Miesto vilų** *mv* - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratumo artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems žemės sklypams nustatomas užstatymo intensyvumas iki 2,5, užstatymo tankumas – 60 proc., pastatų aukštis – iki 35 m, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius iki 9 aukštų (aukštų skaičių arba pastatų aukštų metrais kvartale iki didžiausio leistino pastatų aukščio

(9a) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles), priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose 40 proc. (komercinės paskirties objektų teritorijose 20 proc.) nuo sklypo ploto (Kalvarijų g. 137 planuojamos trys funkcinės dalys skirtos privalomiesiems želdynams). Norminis automobilių kiekis numatomas sklypų ribose, požeminėse antžeminėse automobilių saugyklose.

Žemės sklypuose turi būti talpinamos vaikų žaidimų, poilsio aikštelės (tikslinama TP rengimo metu).

Žemės sklype Kalvarijų g. 137 esami servitutai:

Servitutas S-2.1. (214) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Plotas 3187 kv. m.

Servitutas S-2.1. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 3187,00 kv. m.

Servitutas S-3.2. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 150,00 kv. m

Servitutas S-3.3. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 35,00 kv. m

Servitutas S-3.4. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 45,00 kv. m

Servitutas S-3.5. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 121,00 kv. m

Servitutas S-3.6. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 45,00 kv. m

Siūlomi nauji servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir eksploatavimui:

Servitutas S-1 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 13,60 kv. m.

Servitutas S-2 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 15,00 kv. m.

Servitutas S-3 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 33,00 kv. m.

Servitutas S-4 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 21,40 kv. m.

Servitutas S-5 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 352,00 kv. m.

Servitutas S-6 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 74,00 kv. m.

Žemės sklype Kareivių g. 2D esami servitutai:

Servitutas S (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 8 kv. m.

Servitutas S1 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 18 kv. m

UAB „GOMINSTA“

Pastatai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai – pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis išlaikomi, formuojami optimali urbanistinė struktūra – numatoma kita galima daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija įsilieja į supančią aplinką (esamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų), užtikrinant funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Užstatyti leidžiama teritorija planuojama aplink esamus statinius bei naujai statomus pastatus nepilnai uždarų kvartalų principu, viduje teritorijos numatant užstatymą prie kapitališkai suremontuotų pastatų bei formuojant kvartinio tipo vidinius kiemus, privačias ir viešas erdves, kuriose būtų įrengiami privalomieji želdynai ir jų grupės, neribojamas su planuojama teritorija besiribojančių gretimų sklypų naudotojų patekimas į esamus želdynus bei viešojo transporto stoteles Kalvarijų g. (per reglamentinę zoną 1.3). Numatomos skirtingo aukštingumo zonos, nuo 1 aukšto iki 9.

Kalvarijų ir Kareivių gatvių išklotinėse nėra išsikišančių statinių kompozicijų, išlaikomas perimetrinio planavimo užstatymo principas įsiliejantis su aplinkoje esančiais pastatais.

Kalvarijų g. 137 sklype yra įregistruotas esamas kelio servitutas (S-2.1.), kuriame siūloma riboti motorinio transporto tranzitinį eismą (tokiu nelaikomas patekimas į planuojamos teritorijos gretimą Kareivių g. 2F sklypą) įrengiant vienpusį eismą, eismą ribojančius ženklus bei kelio atitvarus, atsižvelgiant į eismo intensyvumą ir komplikuotumą (dėl intensyvaus eismo bei chaotiškai parkuojamų automobilių susidarančio siauro pravažiavimo šiame servitutinio kelio ruože automobilių eismas komplikuojasi – kyla įvairios konfliktinės/avarinės situacijos). Pėsčiųjų ir dviračių eismas per šį servitutinį kelią neribojamas.

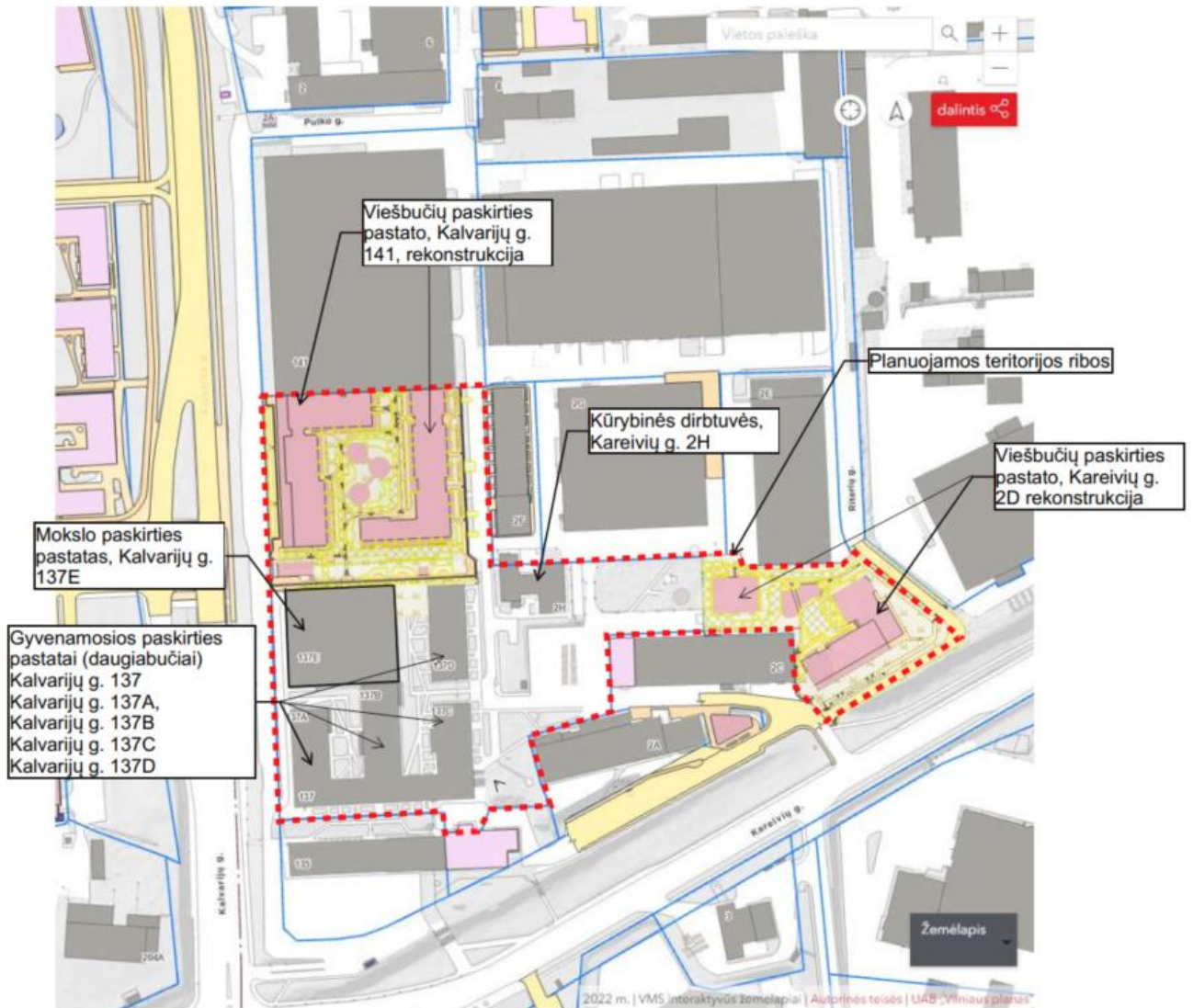
Pastatų techninių projektų studijoje planuojamoje teritorijoje siūloma numatyti socialinės infrastruktūros plėtojimo galimybes, plėtoti ryšį tarp numatomų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų, sukuriant bendruomenines erdves. Rengiant techninio projekto sprendinius planuojamoje užstatymo zonoje ir ribose formuoti statinių ir aplinkos urbanistines struktūras.

Sklypuose numatomos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės – požeminio užstatymo zona. Kalvarijų g. 137 galimas ir antžeminis parkavimasis esamoje automobilių aikštelėje bei prie servitutinio (S-2.1.) pravažiavimo išlaikant visus reikiamus normatyvinius atstumus, tame tarpe ir priešais statomą viešbučių paskirties pastatą Kalvarijų g. 141 g. pastatą, kur 11 automobilių stovėjimo vietų būtų numatoma Kareivių g. 2F pastato patalpų savininkų naudojimui.

Privalomas automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

UAB „GOMINSTA“

Nuo antžeminių automobilių parkavimo vietų būtina išlaikyti SAM 2004–08–19 įsakymo Nr.V–586 reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų patalpų langų. Numatoma teigiama įtaka besiribojantiems sklypams bei aplinkiniuose sklypuose esamiems ir planuojamiems pastatams, nes rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka BP sprendinius ir dera su supančia aplinka bei esamų ir planuojamų daugiabučių namų statyba nagrinėjamoje teritorijoje:

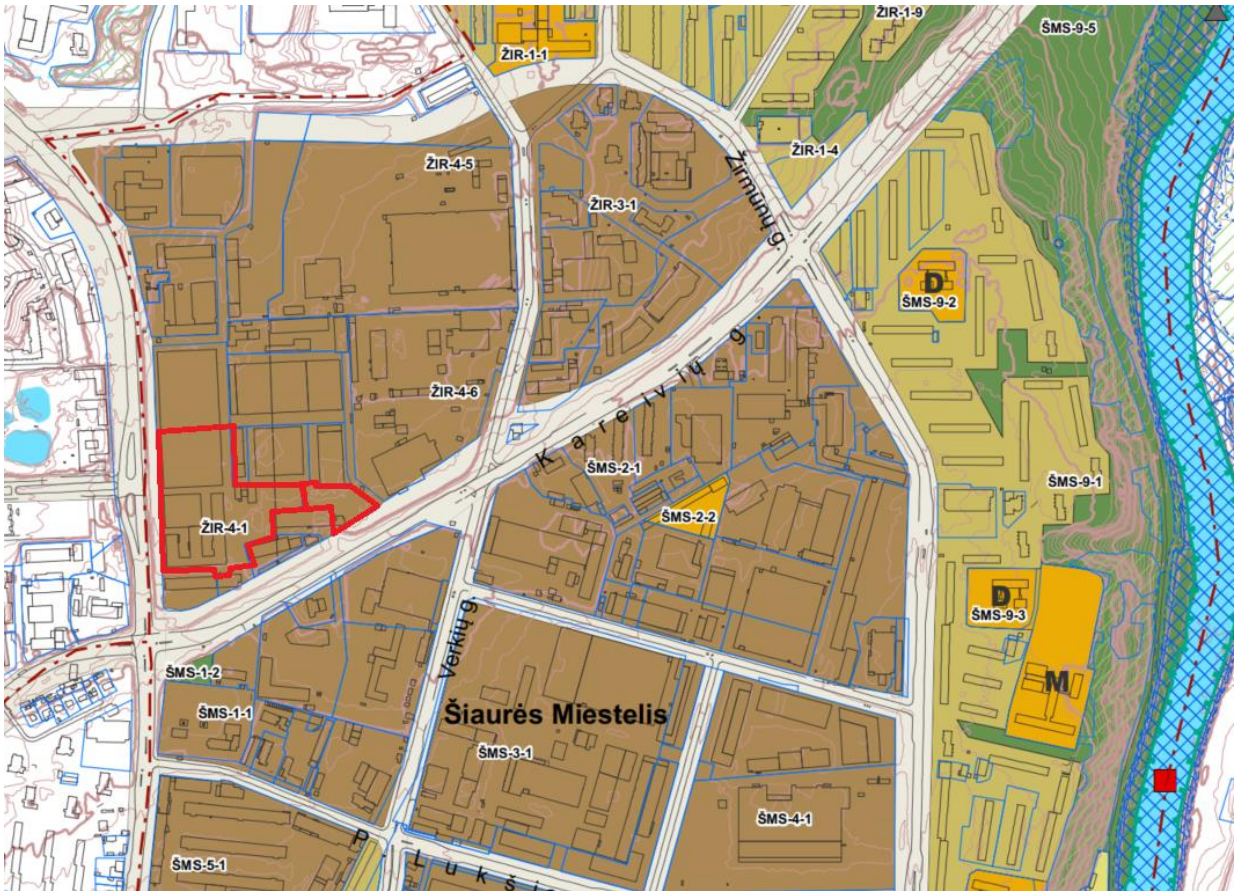


Ištrauka iš vilnius.lt informacijos apie gautus statybos leidimus teritorijoje

TP studijoje užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, esant reikalui tinklus iškelti, apsaugoti. TP studijoje būtina įvertinti želdynus ir želdinius, saugotinus medžius kiek įmanoma stengtis išsaugoti.

V. Planuojamos teritorijos plėtros tendencijos

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą BP, patvirtintą 2021 m. birželio 2 d. Nr. 1-972 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu), planuojamos teritorijos sklypai patenka į Miesto dalies (rajonų) centro zonos kvartalą Nr. ŽIR-4, sklypas Kalvarijų g. 137 patenka į ŽIR-4-1 funkcinę zoną, žemės sklypas Kareivių g. 2D patenka į ŽIR-4-6 funkcinę zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Planuojama teritorija patenka į „Miesto dalies (rajonų) centro zoną“, tai Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliantios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Funkcinės zonos ŽIR-4-1 reglamentai <i>Sklypas Kalvarijų g. 137</i>
Funkcinės zonos tipas: Miesto dalies (rajonų) centro zona
Teritorijos naudojimo tipas: GC – Mišri centro teritorija; GM – Mišri gyvenamoji teritorija; PA – Paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KITA

Žemės naudojimo būdas: G2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K – Komercinės paskirties objektų teritorijos; V – Visuomeninės paskirties teritorijos; R – Rekreacinės teritorijos; B – Bendro naudojimo teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – Atskirųjų želdynų teritorijos.

Funkcinės zonos plotas, ha: 142523

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): 7

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 35

Užstatymo tipas: pr_u; pr_a; mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 2.5

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 80

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: netaikomas

Maksimalus būstų skaičius sklype: netaikomas

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 50

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 50000

Tekstinio reglamento Nr.: 01; 02; 03; 05; 11; 13; 39

Tekstinių reglamentų aprašymas:

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 būtina 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);

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;

11-Atlikus BP dalies korektūrą, galimi vertikalūs akcentai (aukštybiniai negyvenamosios paskirties pastatai), paryškinantys urbanistinę struktūrą. Akcentų parametrai nustatomi rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ir gali viršyti BP nustatytus pastatų aukščio rodiklius;

13-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;

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;

Igyvendinimo prioritetasis: Neprioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas: 1

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas: 2

Seniūnija: Žirmūnų

Funkcinės zonos ŽIR-4-6 reglamentai

Sklypas Kareivių g. 2D

Teritorijos naudojimo tipas: GC – Mišri centro teritorija; GM – Mišri gyvenamoji teritorija; PA – Paslaugų teritorija; SI – socialinės infrastruktūros teritorija

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KITA

Žemės naudojimo būdas: G2 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K – Komercinės paskirties objektų teritorijos; V – Visuomeninės paskirties teritorijos; R – Rekreacinės teritorijos; B – Bendro naudojimo teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – Atskirųjų želdynų teritorijos.

Funkcinės zonos plotas, ha: 98181

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): 7

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 35

Užstatymo tipas: pr_u; pr_a; mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 2.5

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 80

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: netaikomas

Maksimalus būstų skaičius sklype: netaikomas

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 50

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 50000

Tekstinio reglamento Nr.: 01; 02; 03; 05; 08; 11; 13; 39

Tekstinių reglamentų aprašymas:

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 būtina 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);

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;

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

11-Atlikus BP dalies korektūrą, galimi vertikalūs akcentai (aukštybiniai negyvenamosios paskirties pastatai), paryškinantys urbanistinę struktūrą. Akcentų parametrai nustatomi rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ir gali viršyti BP nustatytus pastatų aukščio rodiklius;

13-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą;

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: Neprioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas: 1

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas: 2

Seniūnija: Žirmūnų

Atsižvelgus į Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinius, projektavimo galimybes, nagrinėjamai teritorijai nustatomas naudojimo tipas Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**) – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Sklypuose nustatyti du naudojimo būdai – Komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**) – esamas prioritetas, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (**G2**) papildomas.

VI. Planuojamos teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinė sauga

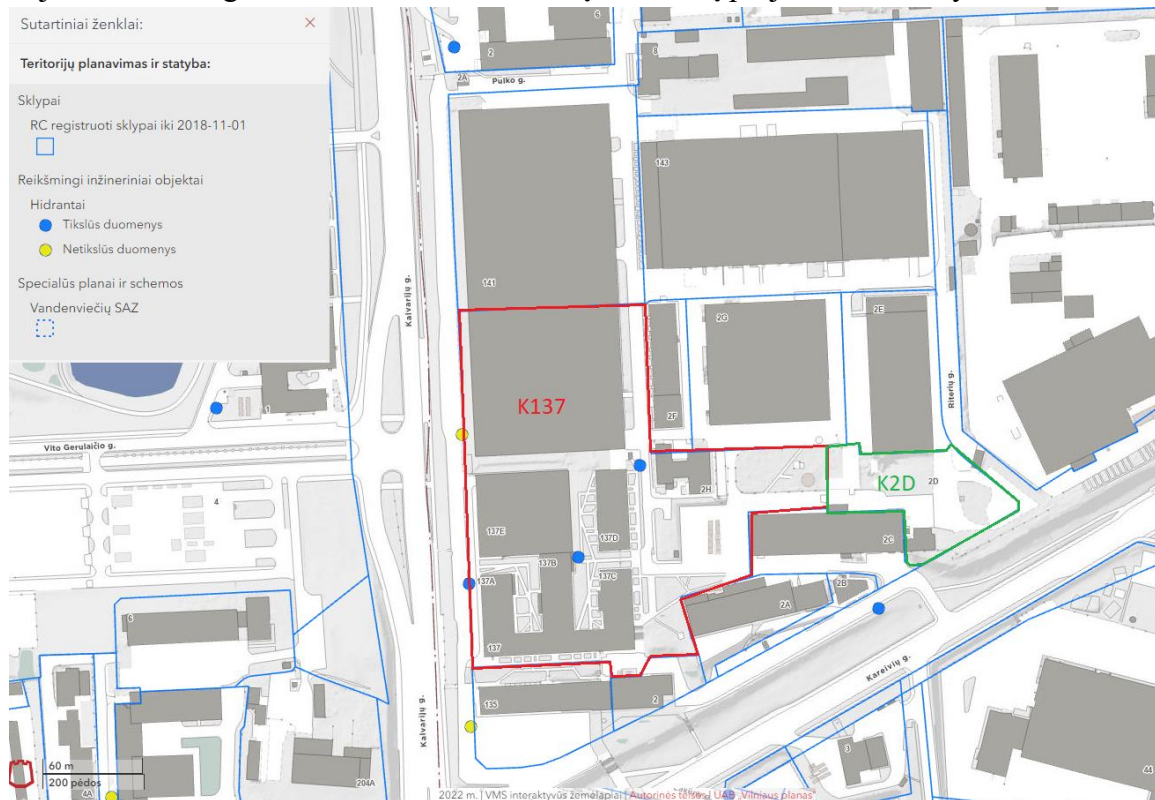
Prie projektuojamų pastatų kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos dangos (sutankinto grunto). Keliai privažiuoti prie projektuojamo pastato numatomi ne didesniu kaip 25 m atstumu.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis numatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinami priešgaisriniai atstumai tarp pastatų pagal Gaisrinės saugos

pagrindinius reikalavimus. Projektuose turi būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų ir esamų statinių.

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

Vadovaujantis Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Klavarijų g. 137 yra įrengti hidrantai, nuo Kareivių g. 2D sklypo artimiausias hidrantas nuo tolimiausio taško nutolęs apie 25 metrus. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“.



Ištrauka iš vilnius.lt hidrantų žemėlapis

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m. Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninių projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir

gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010–12–07 įsakymu Nr. 1–338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" ir 2013–12–31 įsakymu Nr. D1–995/1–312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma. Atliekų tvarkymas bus vykdomas pagal LR aplinkos ministro 2003–12–30 įsakymu Nr.722 patvirtintas Atliekų tvarkymo taisykles. Buitinės ir ūkio atliekos surenkamos į stovinčius konteinerius lengvai pasiekiamose vietose prie įvažiavimo į planuojamus sklypus ir pagal sutartis su registruotu atliekų tvarkytoju, išvežamos į buitinių atliekų surinkimo vietą. Techninių projektų rengimo metu turi būti numatyta vieta antrinių žaliavų ir komunalinių atliekų surinkimo aikštei (–ėms) įrengti, numatyti statybos metu atliekų susidarymo kiekiai, jų tvarkymo būdas pagal atliekų kodus.

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz 300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V–199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Pagal Visuomenės sveikatos centro tinklapyje skelbiamą sąrašą "Radiotechninių projektų elektromagnetinės spinduliuotės matavimų rezultatai", aplink teritoriją esantys įrenginiai yra saugūs, todėl netrukdo numatytiems plėtros planams.

Transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) pateiktas sprendinių triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitoje prieduose. Komercinė veikla yra detaliuoju planu nustatyta, esama ir nekeičiama, sklypui papildomai nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, planuojama ūkinė veikla neturi neigiamos įtakos triukšmo ir oro taršos poveikiui.

Papildžius sklypo naudojimo būdą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdu, planuojamų daugiabučių namų statyba pagerins esamos ir besiribojančios teritorijos būklę, nes bus įrengiami nauji privažiavimo keliai, pėsčiųjų takai, įrengiami priklausomieji želdynai – numatomas mažaūgių želdinių, žolės gazonai. Bus saugoma želdynų grupė bei sodinami

nauji medžiai. Želdiniais bus didinamas poilsio zonų atskirtumas, dėl to triukšmo bei oro tarša išlaikys higienos normas.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklypuose. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas. Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Statybos mechanizmų keliamas triukšmas ir vibracija darbo metu neturi viršyti norminių reikalavimų. Darbai turi būti vykdomi griežtai nepažeidžiant leidžiamo garso slėgio lygio (dBA) normų. Darbai turi būti vykdomi tik darbo dienų darbo valandomis, kad darbų metu skleidžiamas triukšmas netrikdytų šalia esančių pastatų gyventojų poilsio metu. Remiantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75–3638) lentele „Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą – HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Planuojant stacionarūs triukšmo šaltinius (pavyzdžiui– mechaninio šildymo/vėdinimo įrenginių blokai) pastate ar pastato išorėje, privaloma neviršyti triukšmo lygio esamai ir besiribojančioms teritorijoms, ir neviršyti triukšmo lygio gyvenamųjų pastatų gyvenamosiose patalpose/ visuomeninės paskirties pastato miegamuosiuose kambariuose.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

UAB „GOMINSTA“

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atstumai nuo požeminių, požeminių–antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių:

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

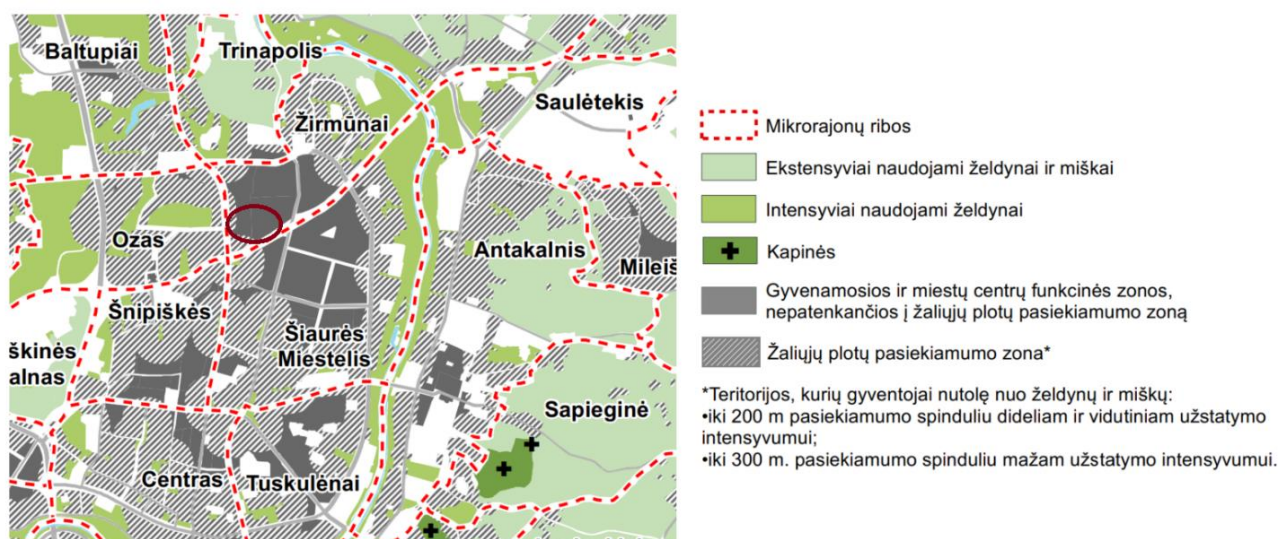
x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;
Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos

Prieduose pateikiama detali triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita, su išvadomis.

Želdynai

Planuojamoje teritorijoje, sklype Nr. 1 (Kalvarijų g. 137), numatomi priklausomieji želdynai, šiame sklype yra saugotinių želdynų grupė, kuri rytinėje pusėje ribojasi su sklypu Nr. 2 (Kareivių g. 2D) sklypu, patekimas į ją neribojamas. Formuojant užstatymo teritorijas, antžeminiu užstatymu nenumatytose sklypų dalyse numatoma įrengti priklausomuosius želdynus ir želdinių grupes, formuojant juose privačias ir viešas erdves, pėsčiųjų ryšius ir žaliuosius koridorius.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamame sklype, priklauso nuo sklypo naudojimo pobūdžio („Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“, 2007–12–21 įsakymas Nr. D1–694). Daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijoje želdynai turi užimti ne mažiau 40% sklypo ploto (komercinės paskirties objektų teritorijose 20%) – šis priklausomųjų želdynų procentas taikomas visame sklype.



Ištrauka iš Bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos

Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojamos teritorijos sklypas Nr. 1 (Kalvarijų g. 137) tik dalinai patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose privalomiesiems želdynams skiriama 40 proc. nuo sklypo ploto (komercinės paskirties objektų teritorijose didinama iki 20 proc.), o Sklypas Nr. 2 (Kareivių g. 2D) nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), todėl priklausomųjų želdynų procentas taip pat didinamas iki 40% (komercinės paskirties objektų teritorijose didinama iki 20 proc.).

Atkreiptinas dėmesys, kad vadovaujantis aktualia Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų (toliau – normos) redakcija, patvirtinta 2022-05-27 Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-151, didelio miesto, kuriame gyvena daugiau nei 100 tūkst. gyventojų, vienam gyventojui, gyvenančiame kvartale, **turi tekti mažiausiai 12 kv. m viešųjų atskirųjų želdynų ploto**. Normų 4 punkte nustatyta, kad viešasis atskirasis želdynas nuo gyventojų, gyvenančio kvartale, **turi būti nutolęs ne didesniu kaip 1000 m atstumu**.

Bendrojo plano tekstiniame reglamente Nr. 39 nustatyta, kad 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.*

Pažymėtina, kad vien tik mūsų valdomose žemės sklypų teritorijose preliminariai gyvens mažiausiai apie 1100 gyventojų ir šį skaičių padauginus iš 12 kv. m minimalaus vienam gyventojui tenkančio ploto kvartale, gauname, kad numatomo atskirojo želdyno plotas mūsų valdomose teritorijose turėtų būti mažiausiai apie 1,3 Ha ploto, o esamo želdyno plotas tesudaro tik 1566 kv. m (0,15 Ha), kurio akivaizdžiai nepakanka.

Apibendrinant darytina išvada, kad planuojamoje teritorijoje nėra galimybės numatyti reikiamo dydžio (mažiausiai apie 1,3 Ha ploto) atskirojo želdyno, todėl, vadovaudamiesi Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 39 nuostatomis, **dešimčia procentų** (komercinės paskirties objektų teritorijoms **iki 20 proc.**, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms **iki 40 proc.**) **didiname priklausomųjų želdynų plotą planuojamuose sklypuose**. Tuo pačiu pažymėtina, kad nuo planuojamo žemės sklypo (kvartalo) artimiausias Ozo parko atskirasis želdynas nutolęs apie **250 m**, o Trinapolio miškas – **600 m.**, kas tenkina dabar galiojančių normų reikalavimus kad viešasis atskirasis želdynas nuo gyventojų, gyvenančio kvartale, **turi būti nutolęs ne didesniu kaip 1000 m atstumu**.

Pagal galimybes saugomi sklypuose augantys vertingi medžiai, medžių kirtimas galimas tik įstatymų numatyta tvarka, TP stadijoje siūloma atsižvelgti į užstatymo ribas tie esamais medžiais, jų

apsaugos zonas ir numatyti jų išsaugojimą, atsodinimą.

Visi esami ar projektuojami želdiniai planuojamų sklypų ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamųjų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai bus formuojami pagal individualių savininkų poreikius.

Remiantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (galiojančia redakcija), Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose valstybinėje ir savivaldybių žemėje: Mieste – didesnio kaip 12 cm skersmens medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės) – reikalavimus atitinkantys sklype esantys medžiai yra saugotini, invaziniai uosialapiai klevai ir mažesnio kaip 12 cm skersmens medžiai nėra saugotini.

Medžiai ir krūmai nesaugojami jeigu jie yra nudžiūvę, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarijų metu išversti, nulaužti, apdege, žvėrių sužaloti medžiai ir krūmai; invazinių rūšių medžiai ir krūmai; medžiai ir krūmai, augantys ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jų dalių, inžinerinių statinių.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra aktyvioje Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, Žirmūnų seniūnijoje, šalia svarbių miestui gatvių. Esamoje teritorijoje veikiančios nedidelės pramonės įmonės ar sandėliai didesnių susisiekimo problemų kvartalo viduje nekelia. Visą teritoriją riboja aukštos kategorijos magistralinės miesto gatvės, kurios viduje susijungia per formuojamą vietinį gatvės tinklą.

Į planuojamą teritoriją šiuo metu įvažiuojama iš aplinkinių Kalvarijų, Žvalgų per Pulko gatvę ir Kareivių per Riterių gatvę.



Ištrauka iš Bendrojo plano Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schemas

Pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį planą Kareivių gatvė yra B2 kategorijos, sankryžos su Kalvarijų ir Žirmūnų gatvėmis numatomos skirtingų lygių, o įvažiavimai sumažinti iki minimumo. Kol kas ši gatvė išlieka su šviesoforais reguliuojamomis sankryžomis, dideliu skaičiumi papildomų įvažiavimų, todėl jos laidumas jau yra pasiekęs savo galimybes ir reikalinga jos rekonstrukcija. Kareivių gatvė yra pagrindinio miesto šiaurės – pietų transporto koridoriaus (Geležinio Vilko gatvė) atšaka link esamo krašto kelio Nr.102 Vilnius – Zarasai link Nemenčinės plento. Kadangi numatomas šios gatvės išplatinimas iki 6 eismo juostų su skiriamąja juosta, esamas įvažiavimas į kvartalą iš šios gatvės turėtų būti panaikintas dėl dviejų lygių Ozo - Kalvarijų – Kareivių sankryžos eismo organizavimo ir pasislinkusios esamo įvažiavimo vietos ir aukščių plano. Patekimui į planuojamą teritoriją ateityje planuojama įrengti paralelinę Riterių D kategorijos gatvę su jungtimi į Verkių gatvę.

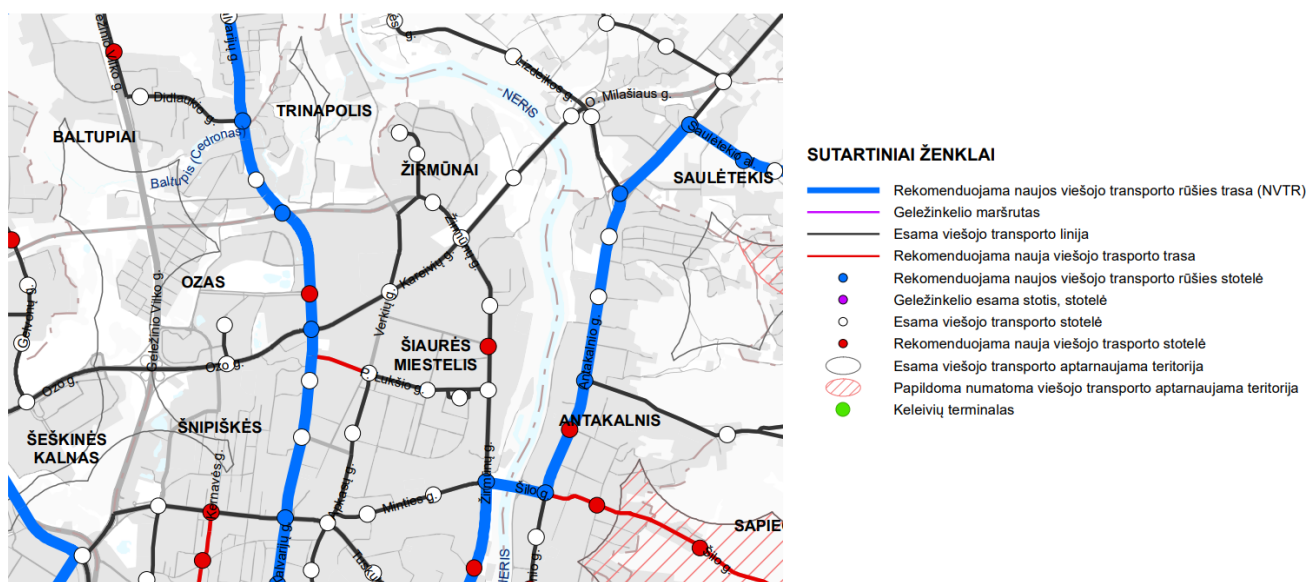
C1 kategorijos aptarnaujanti Kalvarijų gatvė yra senojo Vilniaus istorinė šiaurės-pietų ašis, kuri iki šiol neprarado savo pagrindinės funkcijos, o jos perkrovimą išgelbėjo nutiesta Geležinio Vilko gatvė. Pastaraisiais metais Kalvarijų gatvės atkarpa tarp Kareivių ir Žvalgų gatvių buvo rekonstruota ryšium su Pramogų parko atidarymu, tačiau transporto srautus stabdo vieno lygio Kalvarijų-Ozo-Kareivių gatvės sankryža. Esamas nepatogus ir prieštaraujantis eismo saugumui įvažiavimas tuoj už šios sankryžos po rekonstrukcijos turėtų būti panaikintas ir įrengta visuomeninio transporto stotelė. Patekimui į planuojamą Kalvarijų g. 137 sklypą ateityje planuojama įrengti paralelinę Pulko D kategorijos gatvę, į kurią bus galima įvažiuoti rekonstravus Kalvarijų ir Vito Gerulaičio gatvių sankryžą.

C1 kategorijos Žvalgų gatvė, kurios trasa turėtų jungti Žirmūnus su Pramogų parku, Fabijoniškėmis, Šeškine, Pašilaičiais, Justiniškėmis, Pilaitės rajonu ir kaip dalis Šiaurinės gatvės turės

jungtį perspektyvoje su Vakariniu aplinkkeliu. Esami šios gatvės parametrai gana skirtingi: nuo 4 iki 2 eismo juostų, jungtis su Verkių ir Žirmūnų gatvėmis mažai laidi, todėl visos dienos metu stovi automobilių eilės. Situacija pagerėjo vakarinėje jos dalyje įrengus šviesoforinį reguliavimą ir atlikus Kalvarijų - Žvalgų gatvių sankryžos rekonstrukciją. Iš Žvalgų gatvės galima patekti į Pulko gatvę bei per sklype Kalvarijų g. 143 numatytą kelio servitutą į planuojamą teritoriją.

C2 kategorijos aptarnaujanti Verkių gatvė nors yra toliau nutolusi nuo planuojamos teritorijos, tačiau įgauna vis svarbesnį vaidmenį formuojant Kalvarijų gatvę dubliuojantį transporto koridorių. Jo svarba išryškėjo pastačius Karaliaus Mindaugo tiltą ir nutiesus jungtį Šiaurės miestelyje. Ši Verkių gatvės atkarpa turi labai daug papildomų įvažiavimų į teritoriją, todėl vienas iš pirmaeilų tikslų būtų šių įvažiavimų skaičiaus sumažinimas. Pagal patvirtintą planuojamos teritorijos koncepciją vienas iš pagrindinių įvažiavimų perspektyvoje numatomas iš Verkių gatvės.

Didelę reikšmę planuojamos teritorijos aptarnavimui turi viešojo transporto keleivių pervežimai ir maršrutinio tinklo organizavimas.

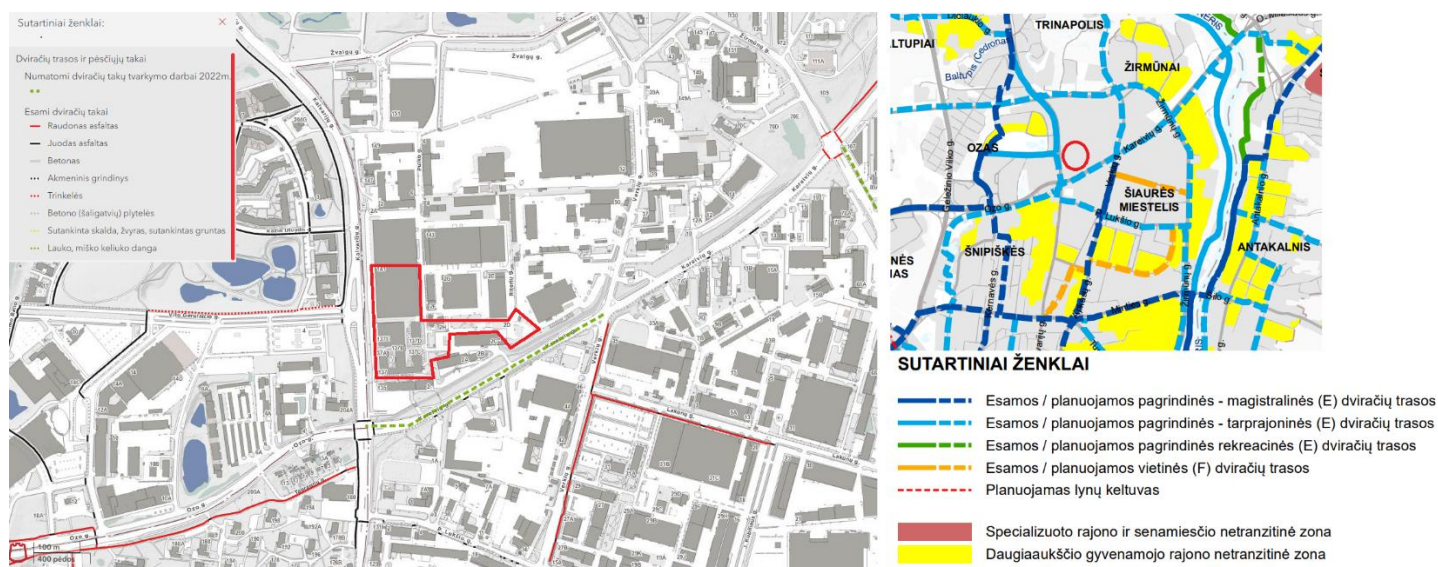


Ištrauka iš Bendrojo plano Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schemos

Šiuo metu beveik visa teritorija aptarnaujama miesto autobusų ir troleibusų maršrutais. Troleibusų maršrutinis tinklas praeina Kalvarijų gatve iki Ozo gatvės, Kareivių ir Verkių gatve. Troleibusų ir autobusų stotelės įrengtos Kareivių-Kalvarijų, Kareivių-Verkių gatvių, Verkių-Žirmūnų sankryžose.

Esamos autobusų stotelės Kalvarijų - Gerulaičio, Kalvarijų - Žvalgų yra gana patogios ir pilnai aptarnauja planuojamą teritoriją. Šiuo metu čia praeina apie 7-10 miesto autobusų maršrutų.

Aplink teritoriją išvystytas pėsčiųjų ir dviračių takų tinklas, kuris leidžia lengvai pasiekti kitus rajonus bei miesto centrą nesinaudojant transporto priemonėmis.



Ištrauka iš Bendrojo plano Susisiekimo sistema.

Inžineriniai tinklai

Planuojamą teritoriją pasiekia centralizuoti inžineriniai tinklai. Sklypuose esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti techninio projekto (toliau – TP) studijoje, jei reikalinga iškelti už statybos ribos arba apsaugoti vykdant kasimo/statybos darbus. Jei reikalinga, numatyti tinklų iškėlimą arba apsaugojimą TP studijoje.

Elektra dujos. Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygomis bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi 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).

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.

Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžineriniai komunikaciniai koridoriai šilumos tiekimo tinklams (per esamus servitutus).

Šilumos tiekimo tinklams TP rengimo metu nustatyti apsaugos zonas ir servitutus.

Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu.

Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, TP rengimo metu šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių).

Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Prisijungimo taškas: Perspektyvinis šilumos tiekimo tinklų atvadas Ø219,1 mm. ties ŠK08219-60 ir/arba ŠK08222-01.

Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. „Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas“ patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525.

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Planuojamą teritoriją pasiekia centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Sklypuose esančius ir projektuojamus inžinerinius tinklus tikslinti techninio projekto stadijoje, jei reikalinga iškelti už statybos ribos arba apsaugoti vykdant kasimo/statybos darbus.

VANDENS TIEKIMAS:

Kalvarijų g. 137 sklypui vandens tiekimą numatyti nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Kalvarijų g.

Kareivių g. 2D sklypui vandens tiekimui numatyti, ne mažesnio nei d200 mm, žiedinius vandentiekio tinklus, sužiedinant esamus d200 vandentiekio tinklus šul. Nr. 4A (x=6065221, y=583179) su esamais d300 mm vandentiekio tinklais šul. Nr. 21A (x=6065214, y=583266) Kareivių g..

VANDENTIEKIS GAISRŲ GESINIMUI:

Lauko gaisrų gesinimo poreikiui:

Poreikiui esant, suprojektuoti ir įrengti antžeminius gaisrinius hidrانتus ant projektuojamo žiedinio vandentiekio tinklo (ne daugiau kaip 1 hidrانتas, ne ilgesnėje kaip 200 m atšakoje).

Vidaus gaisrų gesinimo poreikiui:

UAB „GOMINSTA“

I variantas: Jei pastato vidaus gaisrų gesinimas numatytas tik gaisriniais čiaupais – vidaus gaisrų gesinimą numatyti nuo projektuojamų žiedinių vandentiekio tinklų Kareivių g.

II variantas: Jei pastato vidaus gaisrų gesinimui numatyta stacionari gaisrų gesinimo sistema:

Pagal Stacionariųjų gaisrų gesinimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklių (2016 m. sausio 6 d. Nr. 1-1) punktą Nr. 22. „SGGV sistemų įrenginiams veikti reikalingos vandens atsargos turi būti saugomos atskiruose nuo buitinio ar technologinio vandens rezervuaruose. Leidžiama atsisakyti vandens atsargų saugojimo rezervuaruose, kai yra galimybė užtikrinti vandens tiekimą gaisrų gesinimo įrenginiams iš I kategorijos centralizuotos vandens tiekimo sistemos, kurios slėgis ir debitas užtikrina SGGV sistemų apskaičiuotus parametrus“, kadangi UAB „Vilniaus vandenys“ vandentiekio tinklai pirmos vandentiekio kategorijos reikalavimų neužtikrina, vidaus gaisrų gesinimui suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas.

BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMUI:

Kalvarijų g. 137 sklypui nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Kalvarijų g.

Kareivių g. 2D sklypui siūlomi du variantai:

- I variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm nuotekų tinklus Kareivių g., šul. Nr. 21 (x=6065216, y=583274).

- II variantas: nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d160 mm nuotekų tinklus, šul. Nr. 59 (x=6065185, y=583175).

BENDRIEJI REIKALAVIMAI:

Rengiant techninius projektus ir esant poreikiui žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir / ar siurbliams numatyti ir išskirti tinklų ir /ar siurblių apsaugos zonas pagal LR Vyriausybės nutarimo Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo nuostatas ir apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir / ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“.

Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Paviršines nuotekas tvarkyti pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1–193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, bei statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimus. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir(ar) surinkimą (vandeniui

UAB „GOMINSTA“

laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į:

3.1) Riterių g. esantį d 300 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

3.2) Kareivių g. esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

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

Lietaus nuvedimo ir surinkimai sprendiniai detalizuojami techninio projekto stadijoje, gavus UAB „Grinda“ technines sąlygas. Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami.

Dėl SPAV atrankos atlikimo

Planavimo darbu programos, patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – VMSA) direktoriaus pavaduotojo 2022-06-29 įsakymu Nr.A30-2728/22 (toliau – įsakymas), 11 punkte nurodyta SPAV reikalingumą nustatyti atlikus SPAV atranką arba pagal institucijų sąlygas. Teritorijos planavimo sąlygas išdavusios institucijos išduotose planavimo sąlygose nenurodė reikalavimo rengti SPAV atranką. Planavimo iniciatorius 2023-04-07 raštu (priedas Nr.1) kreipėsi į VMSA pakoreguoti planavimo darbų programą atsisakant nuostatos dėl SPAV atrankos, kaip nepagrįstos ir perteklinės. VMSA 2023-04-28 raštu Nr. A51-74597/23(2.15.1.21E-TPP) (priedas Nr.2) pasiūlė pagrindimą dėl SPAV atrankos pateikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių aiškinamajame rašte.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 papunkčio nuostatas, SPAV atranka turi būti atliekama urbanistinių objektų (*išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybės lygmens bendruosiuose planuose*), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statybai (kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas didesnis kaip 1 ha).

Vadovaujantis TPI 19 straipsnio 2 dalies 2 punkto nuostatomis, detaliojo plano sprendiniamis įgyvendinti yra išduodami statybą leidžiantys dokumentai Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Pagal įsakyme nustatytus planavimo tikslus ir patvirtinta planavimo darbų programą koreguodami 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detalų planą (toliau – detalusis planas), planuojamoje teritorijoje prioritetiniu nustatome *ta pati komercinės paskirties objektų teritorijų* žemės naudojimo būdą (koks ir yra nustatytas dabar

galiojančiame koreguojamame detaliajame plane) su galimu kitu papildomu **daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų** žemės naudojimo būdu **pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius**, tam kad planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams teisės aktuose nustatyta tvarka būtų galima pakeisti žemės naudojimo būdą iš **komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų** žemės naudojimo būdą **gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatų** statybai.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta ir į tai, kad planuojamoje teritorijoje numatomas papildomas **daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų** žemės naudojimo būdas **pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius**, tam kad planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams teisės aktuose nustatyta tvarka būtų galima pakeisti žemės naudojimo būdą iš **esamos prioritetinės komercinės paskirties objektų teritorijų į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų** žemės naudojimo būdą **gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatų** statybai, bei į tai, kad dabar galiojančio koreguojamo detaliojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje **jau yra įgyvendinti** – 2021-10-27 ir 2022-01-19 yra išduoti statyba leidžiantys dokumentai **komercinės paskirties objektų** statybai, manytina, kad planavimo darbų programoje nustatytas reikalavimas planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma statyti gyvenamosios paskirties daugiabučius pastatus pagal bendrojo plano sprendinius, rengti SPAV atranką yra nepagrįstas ir perteklinis, todėl SPAV atranka nerengiama.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS REGLAMENTAI

Žemės sklypas Nr. 1 (Kalvarijų g. 137)

Sklypo plotas – 31346 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K)

Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 35 m;

Užstatymo tankis (antžeminis) – 0,60 (60%);

Užstatymo intensyvumas – 2.5 (250%);

Priklausomųjų želdynų plotas:

- komercinės paskirties objektų teritorijoms ≥ 20 %;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms ≥ 40%.

Sklype planuojamas vyraujantis pastatų aukštis – iki 7 aukštų. Didžiausias pastatų aukštų skaičius sklype – 9 aukštai. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius vyraujančių pastatų aukštų skaičių gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype.

Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles.

Kai detalijame plane (ar savivaldybės bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą (ar savivaldybės bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2000), kitais detalijame plane (ar savivaldybės bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Esami servitutai:

Servitutas S-3.2. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 150,00 kv. m

Servitutas S-3.3. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 35,00 kv. m

Servitutas S-3.5. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 121,00 kv. m

Tikslinami esami servitutai:

Servitutas S-2.1. (214) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) Plotas 3017 kv. m.

Servitutas S-2.1. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 3017,00 kv. m.

Siūlomi nauji servitutai:

Servitutas S-1 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 13,60 kv. m.

Servitutas S-2 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 15,00 kv. m.

Servitutas S-3 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 33,00 kv. m.

Servitutas S-4 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 21,40 kv. m.

Servitutas S-5 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas

(tarnaujantis) Plotas 352,00 kv. m.

Servitutas S-6 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 74,00 kv. m.

Naikinami esami servitutai:

Servitutas S-3.4. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 45,00 kv. m.

Servitutas S-3.6. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 45,00 kv. m.

Dalis servituto S-2.1. (214) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) Plotas 169 kv. m.

Naikinami ankstesniu detaliuoju planu suplanuoti servitutai:

Servitutas S-3.7. (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 387,00 kv. m.

Žemės sklypas Nr. 2 (Kareivių g. 2D)

Sklypo plotas – 4874 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K)

Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 35 m;

Užstatymo tankis (antžeminis) – 0,60 (60%);

Užstatymo intensyvumas – 2.5 (250%);

Priklausomųjų želdynų plotas:

- komercinės paskirties objektų teritorijoms ≥ 20 %;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms ≥ 40%.

Sklype planuojamas vyraujantis pastatų aukštis – iki 7 aukštų. Didžiausias pastatų aukštų skaičius sklype – 9 aukštai. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius vyraujančių pastatų aukštų skaičių gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto sklype. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus, antresoles.

Kai detalajame plane (ar savivaldybės bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą (ar savivaldybės bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2000), kitais detalajame plane (ar savivaldybės bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės

UAB „GOMINSTA“

administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Esami servitutai:

Servitutas S (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas 8 kv. m.

Servitutas S1 (222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Plotas: 18 kv. m

PRIDEDAMA:

1. Priedas Nr. 1, 1 lapas.
2. Priedas Nr. 2, 3 lapai.

Teritorijų planavimo vadovas
Kv. atest. Nr.

M S

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui
Teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyriui

2023-04-07

PRAŠYMAS

Dėl planavimo darbų programos nuostatų pakoregavimo

Prašome, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPĮ) bei Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatomis, nekeičiant planavimo tikslų, pakoreguoti 2022-06-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2728/22 (toliau – VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymas) patvirtintą planavimo darbų programos (toliau – planavimo darbų programa) 11 punktą dėl SPAV reikalingumo, nenustatant perteklinio reikalavimo rengti SPAV atranką.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 papunkčio nuostatas, SPAV atranka turi būti atliekama urbanistinių objektų (***išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybės lygmens bendruosiuose planuose***), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statybai (kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas didesnis kaip 1 ha).

Pažymime, kad koreguodami 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detalų planą (toliau – detalusis planas) esamų reglamentų nedidiname, siūlome nustatyti prioritetiniu tą patį komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą (koks ir yra nustatytas dabar) su kitu galimu ***daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų*** žemės naudojimo būdu ***pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius***.

Taip pat informuojame, kad galiojančio detaliojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis TPĮ 19 straipsnio 2 dalies nuostatomis, jau yra įgyvendinti – 2021-10-27 ir 2022-01-19 yra išduoti statyba leidžiantys dokumentai komercinės paskirties objektų statybai, todėl, nuosekliai vertinant tai, kas išdėstyta, manome, kad planavimo darbų programoje nustatytas reikalavimas planuojamoje teritorijoje rengti SPAV atranką yra nepagrįstas, beprasmiškas ir perteklinis.

Atkreipiame dėmesį, kad Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 4 punktą nurodo, kad viešojo administravimo subjektai savo veikloje vadovaujasi įstatymo viršenybės principu, kuris reiškia, kad administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais.

Priedama:

1. M S įgaliojimai, 2 lapai;
2. VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymo nuorašas, 4 lapai.

M S

(parašas)

Priedas Nr. 2

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
TERITORIJŲ PLANAVIMO IR PLĖTROS PROJEKTŲ SKYRIUS

UAB 2023- Nr. A51 /23
UAB „ “ ĩ 2023-04-07 Nr.
M S
El. paštas [@hanner.lt](mailto: @hanner.lt)

DĖL PRAŠYMO NAGRINĖJIMO

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyrius (toliau – Skyrius) gavo Jūsų prašymą (registracija 2023-04-07 Nr. A50-13592/23), kuriuo prašote „*vadov. administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2728/22 (toliau – VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymas) patvirtintą planavimo darbų programos (toliau – planavimo darbų programa) 11 punktą dėl SPAV reikalingumo, nenustatant perteklinio reikalavimo rengti SPAV atranką*“ (toliau – Prašymas).

Išnagrinėjome Jūsų Prašymą ir informuojame, kad Planavimo darbų programos, patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-06-29 įsakymu Nr. A30-2728/22, 11 punkto pakeitimui nepritariame. Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 (toliau – Aprašas), yra reglamentuota, kad plano ar programos atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti (toliau – SPAV atranka) – procedūra, per kurią nusprendžiama, ar privaloma atlikti plano arba programos strateginį pasekmių aplinkai vertinimą. Atranka yra rengiama, kai rengiamas Aprašo 6.1 ar 10.1 papunktyje nurodyto plano ar programos neesminis pakeitimas (teritorijų planavimo dokumentų atveju – patikslinimas, jeigu juo nustatomi ūkinės veiklos, įrašytos į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindai). Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 papunkčio nuostatas, SPAV atranka turi būti atliekama urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybės lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statybai (kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas didesnis kaip 1 ha).

Pažymėtina, kad planavimo programa yra rengiama pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą prašymą, įvertinus numatytus planavimo tikslus. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija užima 3,622 ha, o prioritetinis žemės naudojimo būdas yra nustatomas komercinis ir kitas galimas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos bei tai, kad planavimo tiksluose buvo

prašoma nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą pagal kiekvieną žemės naudojimo būdą, buvo nuspręsta, kad objektas galimai atitinka Aprašo 10.2 punkte pateiktą apibūdinimą.

Vadovaujantis išdėstytu aukščiau, siūlome atsižvelgti į patvirtintą Planavimo darbų programą, o jeigu SPAV atranka nėra rengiama, rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių aiškinamajame rašte rekomenduojame pagrįsti kodėl.

Skyriaus vedėjas

B B

V tel. 2 el. p. [@vilnius.lt](mailto: @vilnius.lt)

Šis atsakymas gali būti skundžiamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui (Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius), Vilniaus miesto savivaldybės visuomeninei administracinių ginčų komisijai ar Vilniaus apygardos administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (*Žin.*, 1999, Nr. 60-1945; 2006, Nr. 77-2975) nustatyta tvarka arba Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriams (Gedimino pr. 56, LT-01110 Vilnius) Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo (*Žin.*, 1998, Nr. 110-3024; 2004 Nr. 170-6238) nustatyta tvarka per 1 mėn.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRAŠYMO NAGRINĖJIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-04-28 Nr. A51-74597/23(2.15.1.21E-TPP)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	, Teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyriaus vedėjas, Teritorijų planavimo ir plėtros projektų skyrius
Sertifikatas išduotas	LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-04-28 10:56:16 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-04-28 10:56:29 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2019-08-24 13:56:25 – 2024-08-22 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-04-28 11:07:45)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-04-28 11:07:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“