




<b>Projekto rengėjas</b>	<b>VŠĮ Studija 501</b> Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 302839858 tel. +37065555770
<b>Organizatorius</b>	Vilniaus miesto savivaldybės administracija Konstitucijos pr. 3, Vilnius
<b>Iniciatorius</b>	AB „Vilniaus Sigma“
<b>Komplekso Nr</b>	<b>DP-2021-04-SIGMA</b>
<b>Kompleksas</b>	<b>KALVARIJŲ G. 125 TERITORIJOS DETALIOJO PLANO (REGISTRO NR. T00055265) SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS</b>
<b>Rengimo etapas</b>	<b>Rengimo</b>
<b>Rengimo stadija</b>	<b>Sprendinių konkretizavimas</b>
<b>Projekto vadovas</b>	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 
<b>Projektavo</b>	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482  Arch. M. Norvila 

## ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2021-04-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymu Nr. A30-1189/19 ir 2019-08-29 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-64/21, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Aplinkos apsaugos agentūros, UAB "Grinda", AB "Energijos skirstymo operatorius", UAB "Vilniaus vandenys", Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Transporto kompetencijų agentūros parengtomis planavimo sąlygomis.

Planuojama teritorija yra Žirmūnų seniūnijoje, p.Lukšio g. 2. Detaliajame plane numatoma pakeisti statybos zoną, statybos ribą, statybos liniją, servitutus, užstatymo tankį nekeičiant kitų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų.

**Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD.** Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja du pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai - miesto bendrasis planas (registro Nr. T00056038) ir ir galiojantis nagrinėjamos teritorijos detalusis planas (registro Nr. T00055265).

Miesto bendrajame plane nustatyta, kad nagrinėjama teritorija papuola į Rajonų centrų ir kitos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijų funkcinę zoną, kurios vyraujantys požymiai - mišrios didelio tankio kitų polifunkcinių centrų teritorijos. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla (Nauja gyvenamoji statyba sovietmečiu suformuotų daugiaaukštės statybos gyvenamųjų rajonų centruose neskatinama). Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai - konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose), kitos paskirties gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas - negyvenamosios paskirties sklypams  $\leq 3,0$ , maksimalus pastatų aukštingumas - iki 35 m (leidžiama numatyti aukštybinius pastatus, jeigu tai bus Aukštybinių pastatų SP).

Galiojančiame detalajame plane nagrinėjamai teritorijai nustatyti du prioritetiniai naudojimo būdai - komercinis ir pramonės ir sandėliavimo objektų. Sklypui nustatyti du naudojimo reglamentai su atskirais naudojimo rodikliais. A reglamento zonoje (prioritetinis naudojimo būdas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) užstatymo intensyvumas 1,4, užstatymo tankis 53 proc., pastatų aukštų skaičius 3,4. B reglamento zonoje (prioritetinis naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos) užstatymo intensyvumas 1,6, užstatymo tankis 40 proc., pastatų aukštų skaičius 1-9. Statinių aukštų skaičius atskirose užstatymo zonose diferencijuotas atskirai.

**Teritorijos užstatymas.** Nagrinėjamame sklype vyrauja sovietmečio laikais susiformavęs pramoninio tipo užstatymas – administraciniai korpusai išdėstyti ribojančių gatvių perimetru, vidinėje teritorijos dalyje gamybiniai ir sandėliavimo pastatai. Esamo užstatymo intensyvumas 1,1, užstatymo tankis 43 proc.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Nagrinėjamoje ir gretimose teritorijose išvystyta centralizuotų kompleksinių inžinerinių miesto komunikacijų sistema, būdinga miesto centrinei daliai.

**Želdinių, oro, dirvožemio būklė.** Teritorija naudojama intensyviai, nors iki bendrajame plane deklaruotų užstatymo intensyvumo rodiklių dar labai toli. Negausių želdinių, oro, dirvožemio būklė joje yra patenkinama, jai žymią įtaką daro bendramiestinė foninė automobilių eismo tarša.

Teritorijoje yra atskirų medžių ir nedidelių jų grupių, augančių negausiuose žaliuosiuose ploteliuose (priklausomieji želdynai 6 proc.). Reljefas lygus - bendras teritorijos reljefo aukščių skirtumas nesiekia 2 m. Ankstesnė gamybinė veikla nėra vykdoma – didžioji pramoninių pastatų dalis yra naudojama smulkiai gamybai, sandėliavimui. Šiame kontekste išsiskiria tik UAB „Audėjas“ gamybinis pastatas. Buvusieji administraciniai pastatai naudojami kaip nuomojami biurai.

**Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai.** Saugomų gamtos ar nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

**Aplinkos apsauga.** Nagrinėjamas sklypas pagal miesto bendrąjį planą priskirtas urbanizuoto gamtinio karkaso teritorijoms.

**Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga.** Vertinant fizikinės taršos duomenis, pateikiamus miesto duomenų bazėse, galima konstatuoti, kad ribinės taršos vertės egzistuoja tik pagrindinių susisiekimo magistralių perimetruose, kurių ekraninis užstatymo tipas gerokai stabdo, todėl taršos rodikliai sklypo viduje ženkliai mažesni.

**Viešo saugumo reikmės.** Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

**Teritorijos vystymosi tendencijos.** Vystymo tendencijos būdingos daugumai urbanizuotų ir urbanizuojamų miesto centro dalių, kuriuose buvusi pramoninė funkcija konvertuojama ir pritaikoma naujoms reikmėms, atsisakant taršios gamybos. Dideli leistini užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai daro šią teritoriją patrauklią nekilnojamojo turto vystytojams.

**Probleminės situacijos.** Pagrindinė nagrinėjamos teritorijos perspektyvinės raidos problema – tai konversijos ir pokyčių kompleksiskumas. Nagrinėjamame sklype esantį nekilnojamąjį turtą valdo daugybė savininkų, turinčių skirtingus tikslus ir supratimą apie jų pasiekimo būdus. Šių siekių konsolidavimas yra būtina sąlyga, siekiant ne atsitiktinės, chaotinės, mozaikinės, bet logiškos vientisos ir racionalios paslaugų struktūros, urbanistine prasme pilnavertiškai išvystytoje teritorijoje.

**Teritorijos vystymosi prognozės.** Vertinant šios vietos raidos tendencijas ir teritorijų planavimo dokumentus reglamentuojančius urbanistinę plėtrą tikėtina, kad nagrinėjama teritorija turi puikias galimybes pilnaverčiu didelio užstatymo intensyvumo miesto urbanistinio audinio klasteriu.

---

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

---

Koreguojant AB „Vilniaus sigma“ Kalvarijų g. 125 teritorijos detaliojo plano sprendinius įvykdyti uždaviniai nustatyti planavimo darbų programoje ir planavimo sąlygose. Planuojamoje teritorijoje pakeistos statybos zonos, statybos ribos, panaikintos statybos linijos, servitutas, užstatymo tankio rodiklis B reglamento zonoje pakeistas iš 40 proc. į 70 proc., kiti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami, inžineriniai pajėgumai nėra didinami.

Papildomame brėžinyje parodyti funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis, kurie dėl atskirų koreguojamų privalomųjų sprendinių (užstatymo zona, riba ir B reglamento zonos tankio rodiklis) lieka nepakitę. Pėsčiųjų, dviračių ryšių sistema (už sprendinių ribos) numatoma pagal bendrojo plano sprendinius (Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas iki 2015 m. registro Nr. T00056038). Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi išsaugant susiformavusius vidinius funkcinis ryšius.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos principai, nustatyti galiojančiu detaliuoju planu, nekeičiami – užstatymo aukščio ir intensyvumo, bei užstatymo tankio rodiklis A reglamento zonoje išlieka nepakitę. Viešųjų erdvių (galiojančiame BP numatoma galimybė jas

įrengti vidinėje pastato struktūroje), susisiekimo komunikacijų, automobilių stovėjimo aikštelių, želdynų išdėstymas sprendžiamas statybos projektų rengimo metu. Minėtų, konkrečios infrastruktūros objektų, glaudžiai susijusių su numatomų statyti pastatų paskirtimi, tipu, išdėstymas sklype detaliojo plano stadijoje neturint architektūrinio sprendinio būtų neatsakingas ir perteklinis.

Kadangi tolimesnei nagrinėjamos teritorijos plėtrai bus taikomi galiojančio miesto bendrojo plano sprendiniai (T00086338), kurie numato žymiai intensyvesnę teritorijos urbanistinę naudojimą, palyginimui pateikiame pastaruoju planu nustatytus rodiklius:

- didžiausias leistinas aukštų skaičius – 9;
- didžiausias leistinas pastatų aukštis (m) – 35;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 2,5 (UI galima didinti iki 30% );
- leistinas užstatymo tankis (proc.) – 80;
- nelaidžių dangų ploto dalis (proc.) – 50;
- didžiausias mažm. prek. objekto bendras plotas (kv.m) – 50000
- įgyvendinimo prioritetas – 1;
- Atlikus BP dalies korektūrą, galimi vertikalūs akcentai (aukštybiniai negyvenamosios paskirties pastatai), gali viršyti BP nustatytus pastatų aukščio rodiklius.

Esami inžinerinių komunikacijų pajėgumai yra pakankami tam, kad užtikrinti numatomą plėtros pokytį, jų didinimas ar kitoks pertvarkymas koreguojant detaliojo plano sprendinius nenumatytas. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sąlygose nurodyta, kad inžineriniai pajėgumai nėra didinami, o planavimo darbų programoje nėra nurodyta prievolė inžinerinių komunikacijų sprendinių parengimui (Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 260.6., 261.4., 261.9.). Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. p. 6, koreguojamuose sprendiniuose nustatytos inžinerinių komunikacijų koridorių ribos t.y. žemės juostos, skirtos būsimų centralizuotų inžinerinės infrastruktūros tiesinių įrengimui ir eksploatavimui.

Detalūs koregavimo sprendiniai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

## GAISRINĖS SAUGOS DALIS

---

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, numatomiems statiniams pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų centralizuotų vandens tiekimo tinklų.

Vienas iš dviejų planuojamo sklypo naudojimo būdų - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, kurios plotas didesnis kaip 5 ha, todėl jai yra užtikrintas reikiamas įvažiavimų kiekis (ne mažiau kaip du) – 6 įvažiavimai. Pastatų, kurių užstatytas plotas didesnis kaip 10 ha arba jų plotis didesnis kaip 100 m, pramonės ir sandėliavimo pastatų, kurių užstatymo kraštinė ilgesnė negu 1000 m ir nukreipta išilgai gatvės planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas

vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

## TRANSPORTINĖ DALIS

---

Planuojamos teritorijoje esamos eismo jungtys nekeičiamos. Planuojamą teritoriją ribojančių gatvių raudonosios linijos užtikrina pakankamus parametrus susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, pėsčiųjų ir dviračių eismui užtikrinti.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos numatomos planuojamo sklypo ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų sankryžų, gatvių, privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės bus projektuojamos techninio projekto metu vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Vertinant fizikinės taršos duomenis, pateikiamus miesto duomenų bazėse, galima konstatuoti, kad ribinės taršos vertės egzistuoja tik pagrindinių susisiekimo magistralių perimetruose, kurių ekraninis užstatymo tipas gerokai stabdo, todėl taršos rodikliai sklypo viduje ženkliai mažesni. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, planuojamamoje teritorijoje transporto priemonių skaičius gali augti nuo 5 iki 10 proc. per metus, priklausomai nuo nekilnojamojo turto rinkos konjunkcijos, ir jos sužadintos urbanistinės plėtros planuojamame sklype. Galima teigti, kad oro kokybės santykinis pablogėjimas žymia dalimi bus susijęs su eismo didėjimu (bendramiestiniame kontekste) perimetrinėse gatvėse, t.y. dabartinių emisijų sklaidos zonoje, tačiau neviršys ribinių teršalų verčių komercijos ir gamybos objektų aplinkai planuojamos teritorijos viduje.

## INŽINERINIAI TINKLAI

---

### Bendrosios nuostatos

Esami inžinerinių komunikacijų pajėgumai yra pakankami tam, kad užtikrinti numatomą plėtros pokytį, jų didinimas ar kitoks pertvarkymas koreguojant detaliojo plano sprendinius nenumatyta. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos sąlygose nurodyta, kad inžineriniai pajėgumai nėra didinami, o planavimo darbų programoje nėra nurodyta prievolė inžinerinių komunikacijų sprendinių parengimui (Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 260.6., 261.4., 261.9.). Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. p. 6, koreguojamuose sprendiniuose nustatytos inžinerinių komunikacijų koridorių ribos t.y. žemės juostos, skirtos būsimų centralizuotų inžinerinės infrastruktūros tiesinių įrengimui ir eksploatavimui.

Inžinerinės tinklų plavimo sąlygos buvo užsakomos pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 274.6. reikalavimus t.y. kuomet planuojama teritorija ar jos dalis patenka į tinklus eksploatuojančių įmonių valdomų tinklų apsaugos zonas ar teisės aktais numatyta teritorijas, kuriose dėl minėtų tinklų ribojama ūkinė veikla.

Esami inžineriniai tinklai patenkantys į perspektyvinio užstatymo zonas perkeliama, rekonstruojami ar demontuojami statybos projektų rengimo metu.

**Vandentiekio ir nuotekų tinklai.** Planuojamame žemės sklype nauji vandentiekio ir nuotekų tinklai nėra projektuojami, esamiems nustatytos apsaugos zonos ir naudojimo apribojimai pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nuostatas. Servitutai šių tinklų naudojimui nenustatomi remiantis tinklų eksploatavimo sutarties priedu, nustatančiu eksploatacijos ribas (pridedamas).

**Lietaus nuotekų tinklai.** Planuojamame žemės sklype nauji lietaus nuotekų tinklai nėra projektuojami, esamiems nustatytos apsaugos zonos ir naudojimo apribojimai pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nuostatas. Debito reguliavimo / infiltracinis įrenginys (-iai), apribojantis išleidžiamą momentinį lietaus nuotekų debitą į Verkių g. esantį centralizuotą paviršinių nuotekų tinklą iki 50 proc. bus projektuojamos statybos projekto rengimo metu.

**Elektros ir gamtinių dujų skirstomieji tinklai.** Planuojamame žemės sklype nėra skirtomųjų tinklų, nauji elektros ir gamtinių dujų tinklai nėra projektuojami, esamiems nustatytos apsaugos zonos ir naudojimo apribojimai pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nuostatas. Projekto prieduose pateikiamas šiluektros tinklų nuosavybės ribų aktas Nr.14-RA09852.

**Šilumos tiekimo tinklai.** Planuojamame žemės sklype nauji šilumos tiekimo tinklai nėra projektuojami, esamiems nustatytos apsaugos zonos ir naudojimo apribojimai pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nuostatas.

Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikantiems norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklai iškeliami iš užstatymo zonos arba jiems numatomas pereinamasis kanalas (kolektorius) statybos projektų rengimo metu pagal atitinkamas AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas. Projekto prieduose pateikiamas šilumos perdavimo tinklų nuosavybės, priežiūros ir tiekimo-vartojimo ribų nustatymo aktas (šilumos pirkimo-pardavimo sutarties priedas Nr.1).

**Viešųjų ryšių tinklai.** Planuojamame žemės sklype nauji viešųjų ryšių tinklai nėra projektuojami, esamiems nustatytos apsaugos zonos ir naudojimo apribojimai pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nuostatas.

Projekto vadovas



V. Šeibokas