

# URBAN FORM

Į.k. 306695049 / +370 698 79972 / info@urbanform.lt

**13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Kareivių g. 2G (kadastro Nr. 0101/0018:85) inicijavimo sutarties pagrindu**

## SPRENDINIAI

<b>Stadija</b>	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS
<b>Teritorijų planavimo dokumento rūšis</b>	Kompleksinis
<b>Porūšis</b>	Detalusis planas
<b>Lygmuo</b>	Vietovės
<b>Etapas</b>	Rengimo
<b>TPDIRS TPD Nr.</b>	K-VT-13-24-252
<b>Tomas</b>	II

2024 m.

## TURINYS

<b>1.</b>	<b>ĮVADAS.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Informacija apie planuojamą teritoriją .....	6
2.2.	Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė .....	8
2.2.1.	Planuojamai teritorijai galiojantys detaliojo plano sprendiniai .....	8
2.2.2.	Planuojamai teritorijai taikomi aktualiausi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai .....	10
2.3.	Planuojamos teritorijos kontekstas ir jos lokalus vertinimas.....	18
2.3.1.	Planuojamos teritorijos kontekstas .....	18
2.3.1.	Planuojamos teritorijos vertinimas .....	19
<b>3</b>	<b>PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS.....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.....</b>	<b>22</b>
5.1.	Teritorijos vystymo principai (urbanistinė koncepcija) .....	22
5.2.	Teritorijos naudojimo reglamentai .....	24
5.3.	Susisiekimo infrastruktūra.....	25
5.3.	Inžinerinė infrastruktūra .....	26
5.4.	Kiti detaliojo plano sprendiniai .....	31

### PRIEDAI:

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500.

# 1. Įvadas

<b>Planavimo dokumento pavadinimas</b>	13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Kareivių g. 2G (kadastro Nr. 0101/0018:85) inicijavimo sutarties pagrindu (toliau - DP koregavimas)
<b>Planuojama teritorija</b>	Kareivių g. 2G (kadastro Nr. 0101/0018:85) (plotas - 0,8527 ha.)
<b>Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija</b>	Kalvarijų, Kareivių, Riterių ir Pulko gatvėmis apribotas kvartalas, į kurį įeina planuojama teritorija
<b>Planavimo organizatorius</b>	<b>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius,</b> Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222
<b>Plano rengėjas</b>	<b>MB Urban form</b> Į. k.: 306695049 Trimitų g. 6-31, LT-09318 Vilnius <i>Projekto vadovė –</i> <i>Tel.: +370 698 79972</i> <i>El. paštas: giedre@urbanform.lt</i>
<b>Planavimo iniciatorius</b>	Juridinis asmuo
<b>Planavimo pagrindas</b>	Iniciatoriaus prašymas, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-04 įsakymas Nr. 30-466/24 „Dėl leidimo koreguoti 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinius sklype Kareivių g. 2g (kadastro Nr. 0101/0018:85) inicijavimo sutarties pagrindu.
<b>Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai</b>	Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) sprendiniais. Keičiami galiojančiame detaliojame plane nustatyti reglamentai (išskyrus Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus): statinių aukštų skaičius – nuo 1 iki 4, užstatymo tankis 60, užstatymo intensyvumas 3, statinio aukščio altitudės – 139,90, sklypo užstatymo tipas – laisvo tipo užstatymas, automobilių parkavimo būdas – antžeminis parkingas.
<b>Papildomi planavimo uždaviniai</b>	Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, pateikti urbanistinės koncepcijos schemą ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.
<b>Tyrimai ir galimybių studijos</b>	Dirvožemio, grunto taršos tyrimai, pagal institucijų planavimo sąlygas.
<b>SPAV reikalingumas</b>	Nereikalinga.
<b>Detaliojo planavimo etapai</b>	Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
<b>Atviras konkursas</b>	Nereikalingas

**geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas Viešumo užtikrinimas**

Nereikalingas

Detaliojo plano koregavimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

**Planavimo terminai Derinimo procedūra**

Nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje

Detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

**Kiti reikalavimai**

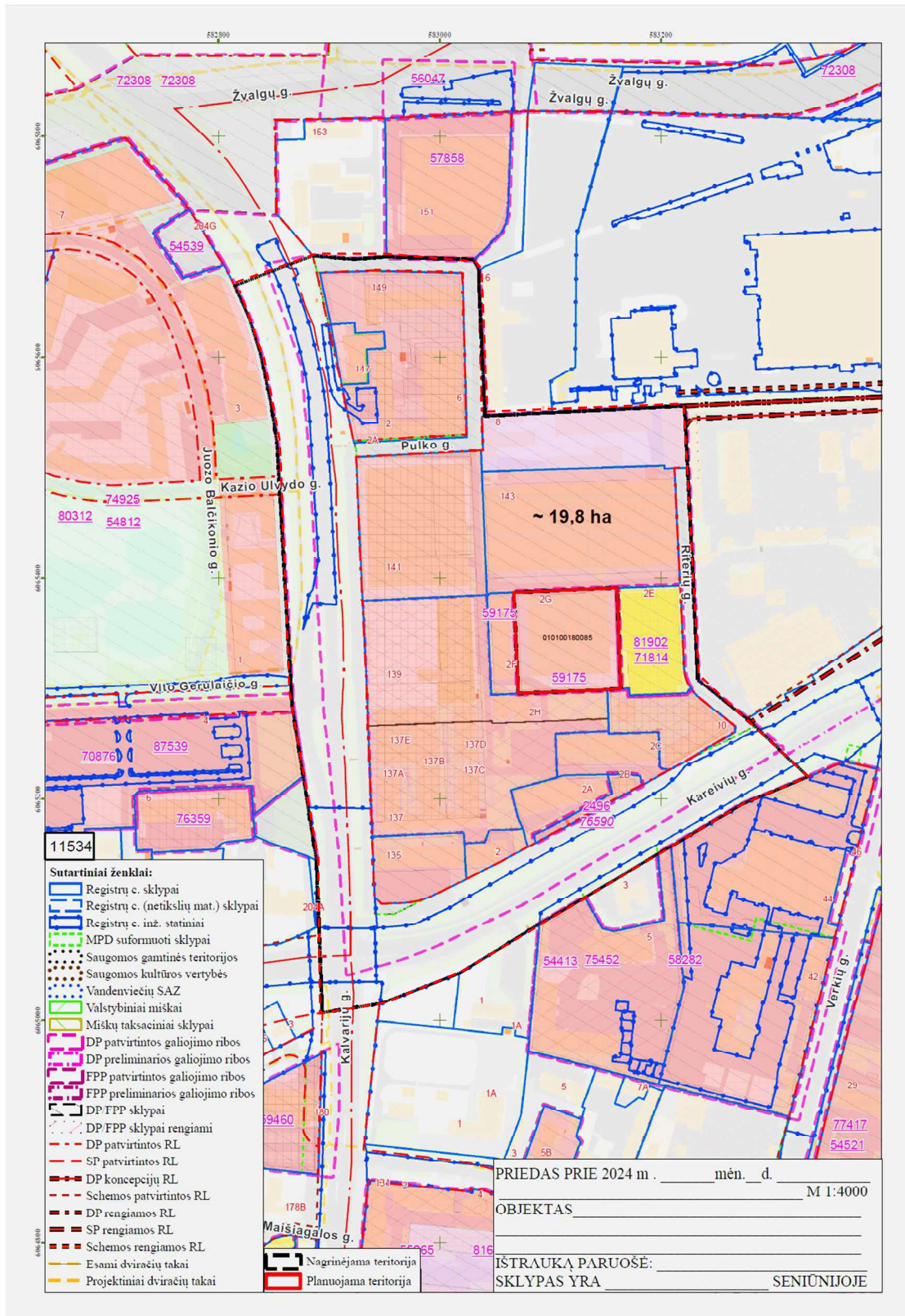
Trūkstantus planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt).

**Planas rengiamas vadovaujantis:**

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-04 įsakymu Nr. 30-466/24 „Dėl leidimo koreguoti 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinius sklype Kareivių g. 2g (kadastro Nr. 0101/0018:85) inicijavimo sutarties pagrindu, šiuo įsakymu parengta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-04-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG323840;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-04-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG323896;
- AB „Telia Lietuva“ 2024-04-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324130;
- VšĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2024-04-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324479;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-04-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324485;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-04-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324656;
- UAB „GRINDA“ 2024-04-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324833;
- Lietuvos kariuomenės 2024-04-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324860;
- AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-04-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325153;
- UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2024-04-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325427;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-04-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325678;

**Teritorijų planavimo sąlygų neišdavė**

- Aplinkos apsaugos agentūra
- Uždaroji akcinė bendrovė "ID Vilnius"
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos



1 pav. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribų schema

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojama teritorija yra kvartale, kurį riboja Kareivių, Kalvarių, Riterių gatvės. Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas adresu Vilnius, Kareivių g. 2G, unikalus Nr. 4400-2234-7528 (kadastro Nr. 0101/0018:85) (toliau – Žemės sklypas).

Nekilnojamojo turto registro (registro Nr.: 44/1460218) informacija apie Žemės sklypą:

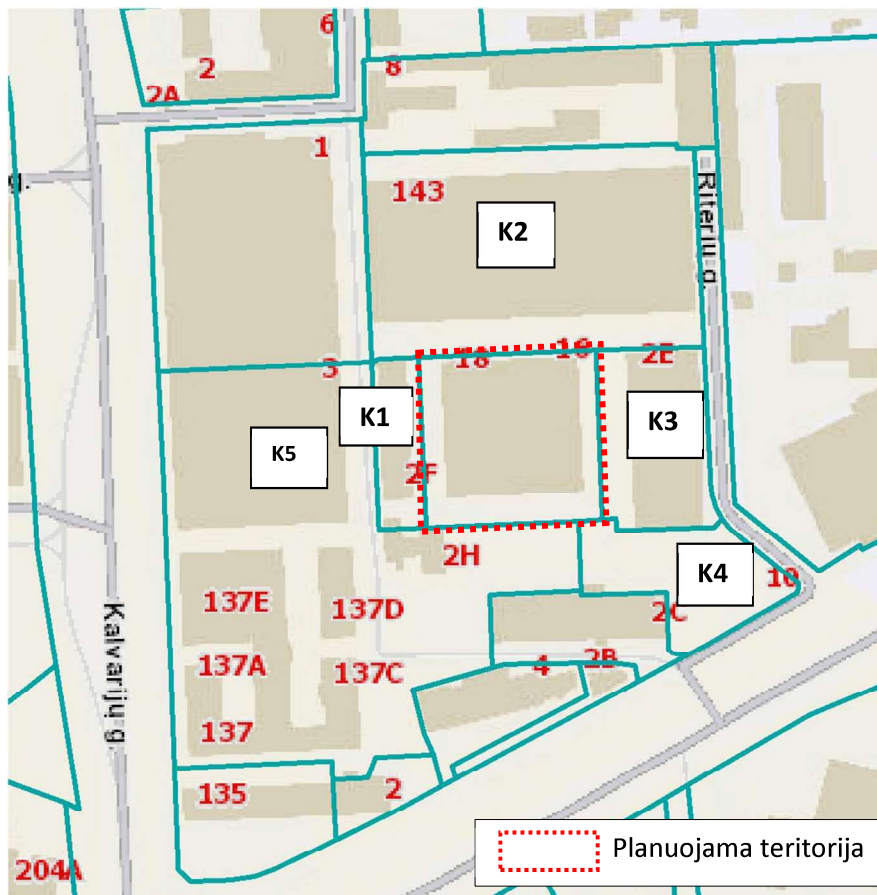
<i>Pagrindinė naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos
<i>Žemės sklypo plotas</i>	0.8527 ha
<i>Užstatyta teritorija</i>	0.8527 ha
<i>Žemės sklype registruoti statiniai</i>	Gamybinis pastatas, unikalus daikto numeris: 1098-6004-1043 (Šildymas: Bendroji centrinio šildymo sistema; Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis; Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas; Dujos: Gamtinės).
<i>Žemės sklypo nuosavybės teisė</i>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927 <ol style="list-style-type: none"><li>1) Sudaryta nuomos sutartis su fiziniu asmeniu, 673.00 kv. m;</li><li>2) Sudaryta nuomos sutartis su fiziniu asmeniu, 673.00 kv. m;</li><li>3) Sudaryta nuomos sutartis su planavimo iniciatoriumi, 6901.00 kv. m;</li><li>4) Sudaryta nuomos sutartis su fiziniu asmeniu, 953.00 kv. m;</li></ol>
<i>Servitutai</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 10.00 kv. m;</li><li>2) teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 66.00 kv. m;</li><li>3) teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 63.00 kv. m;</li><li>4) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), 1588.00 kv. m.</li></ol>
<i>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 1464.00 kv. m;</li><li>2) skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 576.00 kv. m;</li><li>3) aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 8527.00 kv. m;</li><li>4) elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 540.00 kv. m.</li><li>5) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros</li></ol>

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 1700.00 kv. m.
- 6) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 2 kv. m;
- 7) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 8527 kv. m.

Žemės sklypas ribojasi su (kaimyninio žemės sklypo žymėjimas atitinka žymėjimą 2 pav.):

- K1 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2234-6852;
- K2 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2235-2492;
- K3 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2233-8550;
- K4 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2233-4329;
- K5 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2680-5014.



2 pav. Žemės sklypų lokalizacija planuojamoje teritorijoje

## 2.2 Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

Vadovaujantis Teritorijų planavimo dokumentų registro informacija, planuojamoje teritorijoje galioja šie teritorijų planavimo dokumentai:

Dokumento registravimo numeris	Pavadinimas	Planavimo porūšis
T00086338	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas	Savivaldybės bendrasis planas
T00087007	Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo	Valstybės teritorijos bendrasis planas
T00059175	Apie 13,7 ha teritorijos prie Kalvarijų ir Kareivių gatvių detalusis planas	Detalusis planas
T00074617	Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00082128	Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas	Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai
T00072197	Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00075982	Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas	Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai
T00071421	Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema	Miškų tvarkymo schemas
T00054279	Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo dokumentai
T00053907	Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemas ir planai (projektai)
T00053906	Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemas ir planai (projektai)

Taip pat taikoma: Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898; Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144.

Šiame skyriuje detaliau aprašomi pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai lemia planuojamos teritorijos sprendinius.

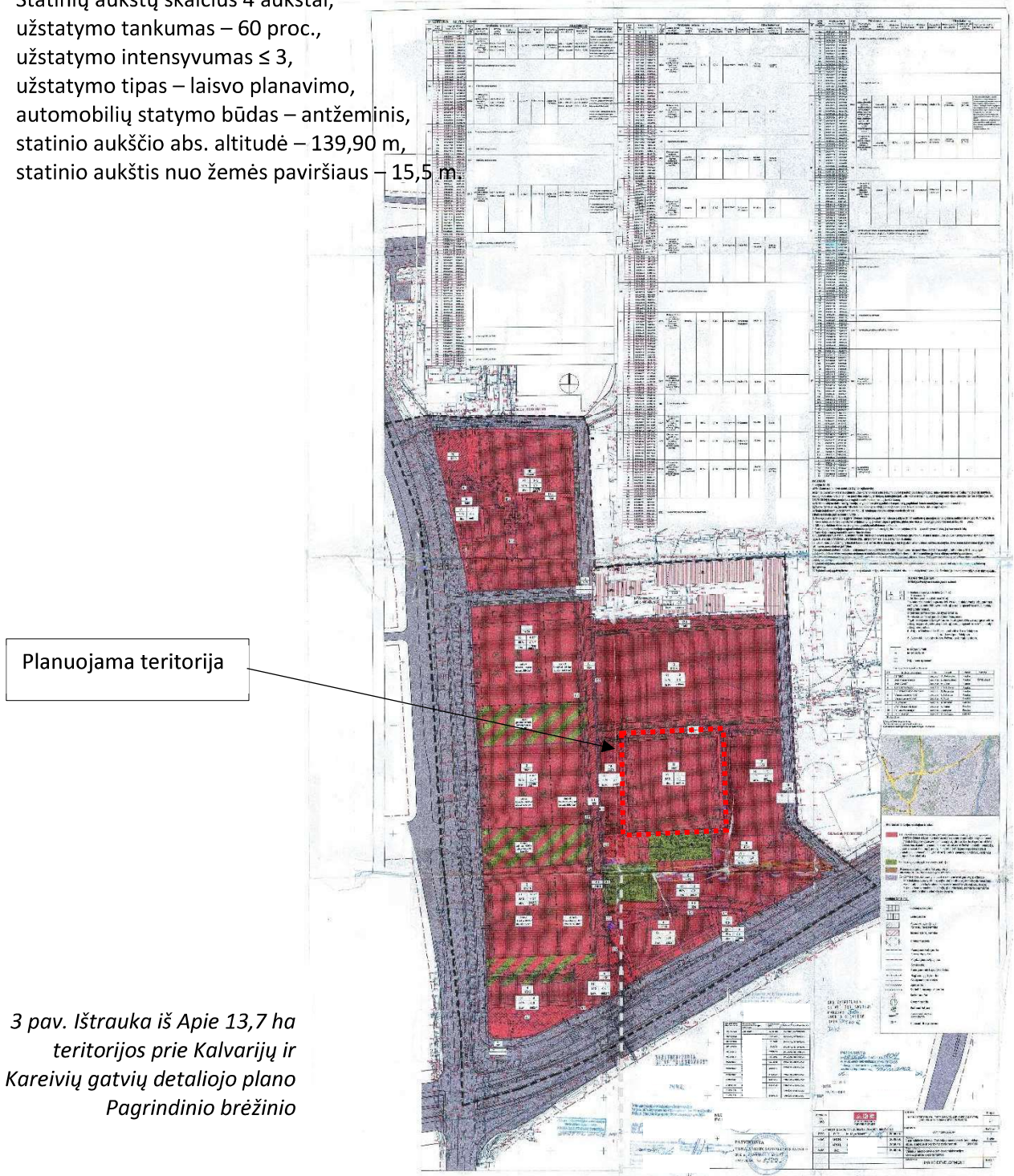
### 2.2.1. Planuojamai teritorijai galiojantys detaliojo plano sprendiniai

Šiuo detaliojo plano koregavimu, koreguojami detaliojo plano (registro Nr. T00059175) sklypo Nr. 11 (Vilnius, Kareivių g. 2G, unikalus Nr. 4400-2234-7528) sprendiniai, patvirtinti 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“ bei koreguoti „Apie 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Kareivių g. 2G“ ) (detaliojo plano korektūra techninio projekto rengimo metu, įsakymas Nr. 30-2803/22,

sprendinių koregavimas sklype Nr. 11 (Kareivių g. 2G, kadastro Nr. 0101/0018:85): pakeisti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, kuriems pritarė Teritorijų planavimo komisija“.

Galiojančio detaliojo plano (registro Nr. T00059175) sprendiniuose Sklypui Nr. 11 (Žemės sklypui) numatyta:

- žemės sklypo plotas - 8527 kv. m. plotas,
- K1 - komercinės paskirties objektų teritorijos,
- Statinių aukštų skaičius 4 aukštai,
- užstatymo tankumas – 60 proc.,
- užstatymo intensyvumas  $\leq 3$ ,
- užstatymo tipas – laisvo planavimo,
- automobilių statymo būdas – antžeminis,
- statinio aukščio abs. altitudė – 139,90 m,
- statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 15,5 m.

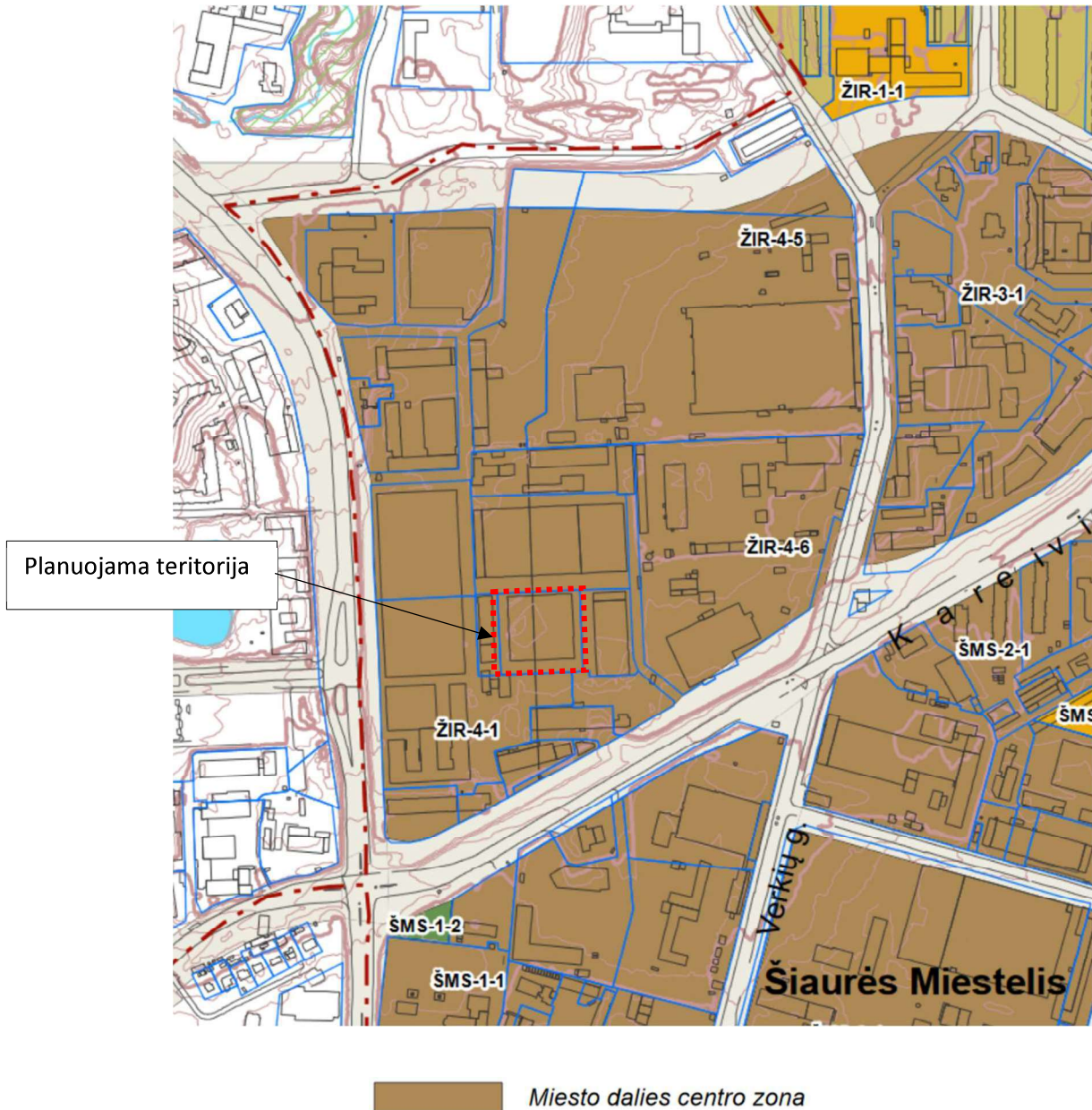


3 pav. Ištrauka iš Apie 13,7 ha teritorijos prie Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano Pagrindinio brėžinio

3 pav. Ištrauka iš Apie 13,7 ha teritorijos prie Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano Pagrindinio brėžinio

## 2.2.2. Planuojamai teritorijai taikomi aktualiausi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) sprendinius, planuojama teritorija patenka į Miesto dalies centro funkcinę zoną. Žemės sklypo vakarinei daliai taikomas ŽIR-4-1 reglamentas, Žemės sklypo daliai taikomas ŽIR-4-6 reglamentas.



4 pav. Iškarpą iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „PAGRINDINIS BRĖŽINYS ŽIRMŪNŲ SENIŪNIJA“

**ŽIR-4-1 reglamentas:**

<i>Funkcinės zonos pavadinimas</i>	Miesto dalies centro zona
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	GC;GM;PA;SI
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT
<i>Galimi žemės naudojimo būdai</i>	G2;K;V;R;B;I2;E
<i>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</i>	7
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</i>	9
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</i>	35
<i>Užstatymo tipas</i>	pr_u; pr_a; mv
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>	2.5
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</i>	80
<i>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></i>	-
<i>Didžiausiais būstų skaičius sklype</i>	-
<i>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</i>	50
<i>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</i>	50000
<i>Tekstinio reglamento Nr.</i>	01;02;03;05;11;13;39
<i>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</i>	2
<i>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</i>	2
<i>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</i>	1

**ŽIR-4-6 reglamentas:**

<i>Funkcinės zonos pavadinimas</i>	Miesto dalies centro zona
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	GC;GM;PA;SI
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT
<i>Galimi žemės naudojimo būdai</i>	G2;K;V;R;B;I2;E
<i>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</i>	7
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</i>	9
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</i>	35
<i>Užstatymo tipas</i>	pr_u; pr_a; mv
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</i>	2.5
<i>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</i>	80
<i>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></i>	-
<i>Didžiausiais būstų skaičius sklype</i>	-
<i>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</i>	50
<i>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</i>	50000
<i>Tekstinio reglamento Nr.</i>	01;02;03;05;08;11;13;39
<i>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</i>	2
<i>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</i>	2
<i>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</i>	1

#### Paaiškinimai:

##### Užstatymo tipas

*pr\_u – Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) - 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.*

*pr\_a – Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) - 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.*

*mv - Miesto vilų - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasady, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.*

##### Tekstiniai reglamentai:

*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.*

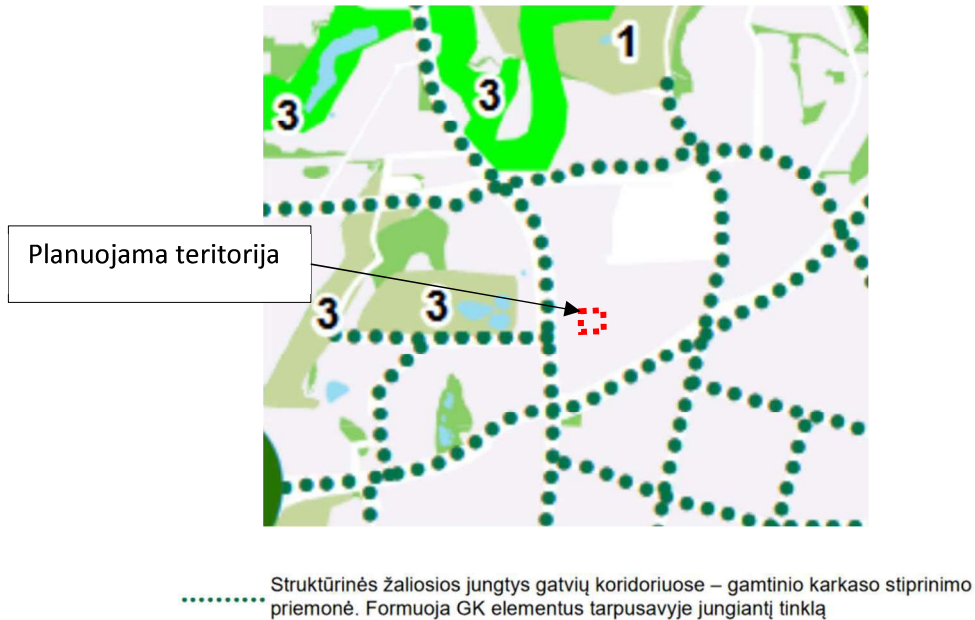
*08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.*

*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 galimybių, 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.

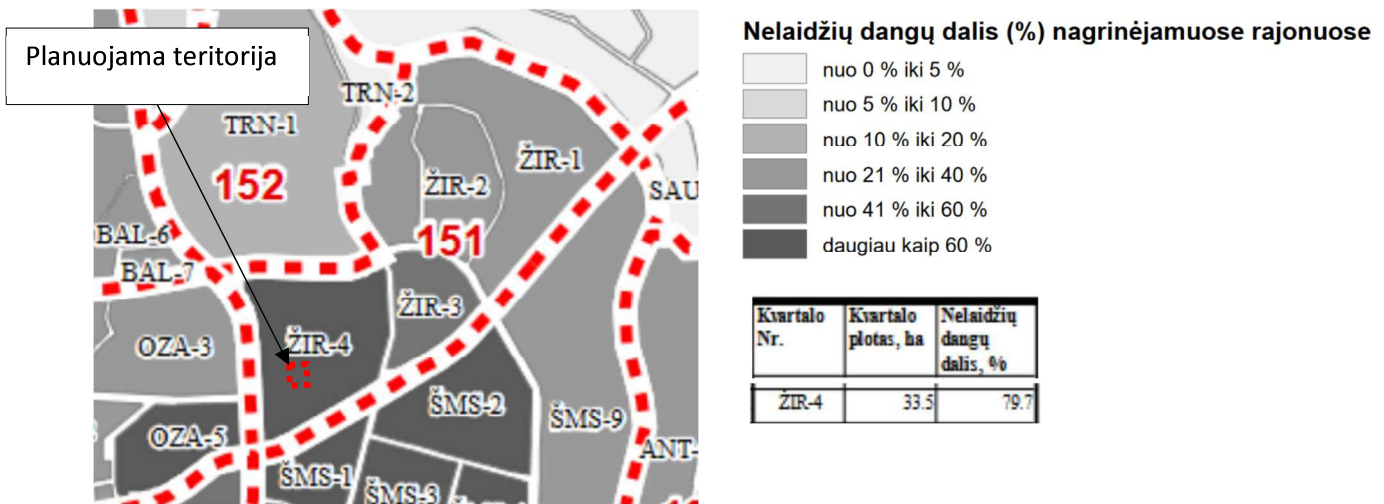


5 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „GAMTINIO KARKASO SCHEMA“



6 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „GEOMORFOLOGINIAI GAMTINIO KARKASO ELEMENTAI“

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



7 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „Nelaidžios dangos. 2017 m. būklė“

Planuojama teritorija patenka į kvartalą, kur nelaidžių dangų kiekis 2017 metais buvo 79,7%.



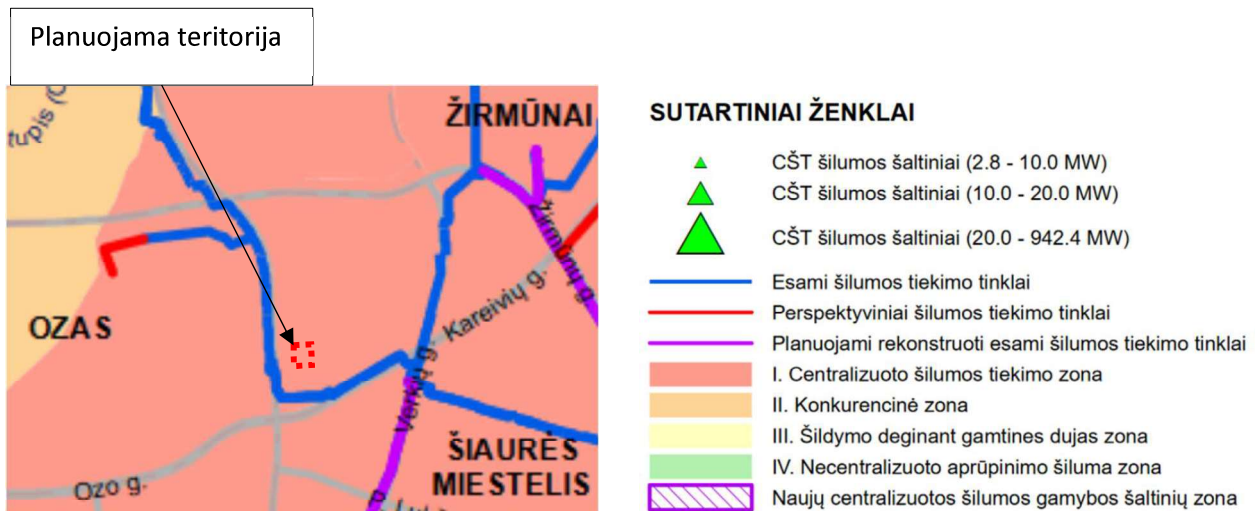
8 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „ŽALIŲJŲ PLOTŲ PASIEKIAMUMO SCHEMA“

Pažymėtina, kad už 300 metrų nuo planuojamos teritorijos yra Ozo parkas.



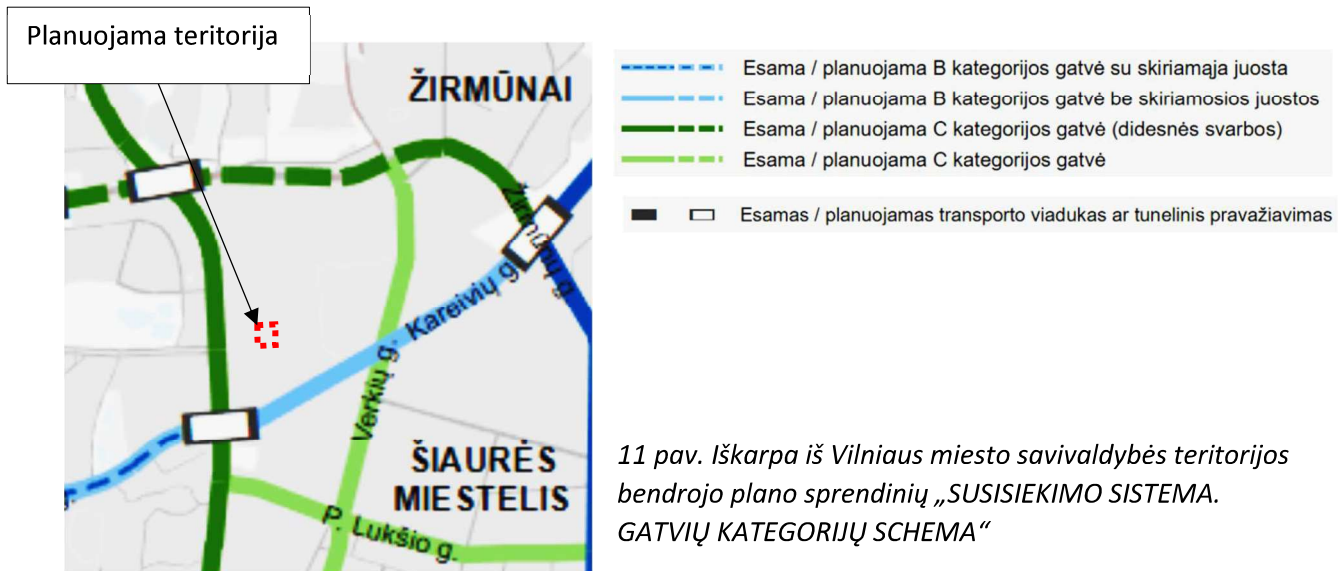
9 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „ŽALIŲJŲ PLOTŲ, NEMAŽESNIŲ NEI 5HA, PASIEKIAMUMO IR APKROVOS SCHEMA“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną.



10 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „Inžinerinė infrastruktūra. Šilumos tiekimo schema“

Kvartalas, į kurį patenka planuojama teritorija ribojasi su esama Kareivių gatve, kuri priskirta B kategorijai ir su Kalvarių gatve, kuri priskirta C kategorijai. Pažymėtina, kad ties Kareivių ir Kalvarių gatvės sankirta yra numatytas viadukas, kuris pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius priskirtas susisiekimo infrastruktūros plėtrai iki 2030 metų. Planuojamos teritorijos bei kvartalo į kurį ji patenka nekerta dviračių trasos. Artimiausios esamos, planuojamos tarprajoninės reikšmės dviračių trasos numatytos Kareivių ir Kalvarių gatvėse.



## 2.3 Planuojamos teritorijos kontekstas ir jos lokalus vertinimas

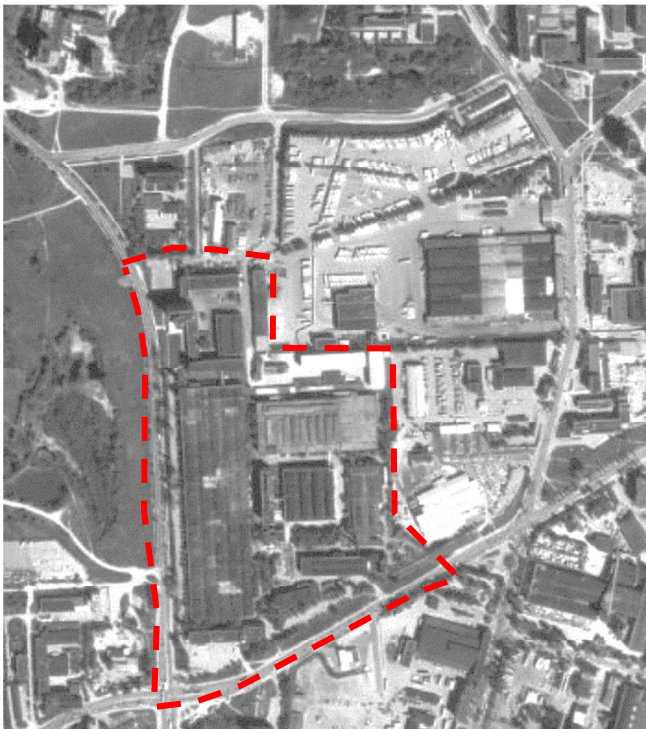
### 2.3.1. Planuojamos teritorijos kontekstas

Planuojama teritorija yra kvartale apribotame Kalvarijų, Kareivių, Riterių ir Pulko gatvių (toliau – Nagrinėjama teritorija). Kalvarijų ir Kareivių gatvės yra vienos pagrindinių miesto susisiekimo arterijų, kuriomis vyksta automobilių eismas, viešasis transportas.

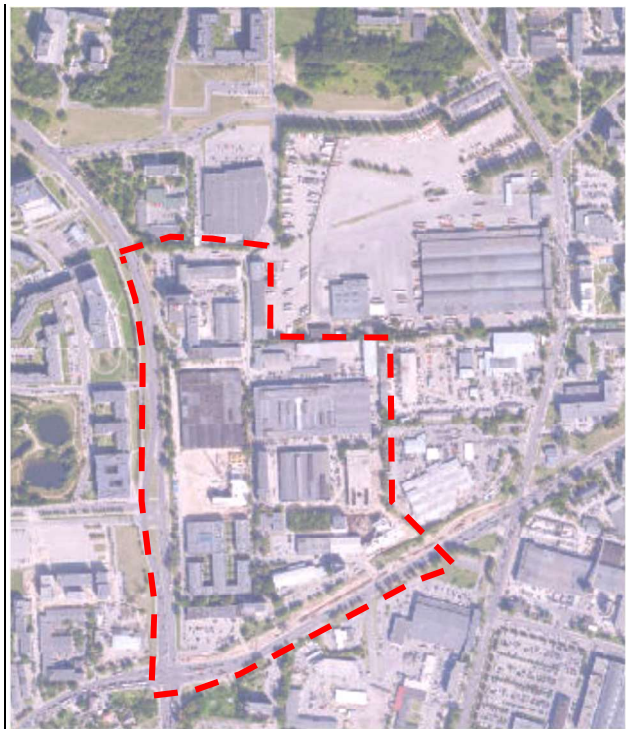
Nagrinėjama teritorija yra gamybinių, pramonės, sandėliavimo objektų teritorija, kurioje vyksta konversija. Nagrinėjama teritorija formuojasi multifunkcine teritorija, kuri koncentruoja visuomeninius (SMK aukštoji mokykla), komercinius (biurų, paslaugų, pramogų, aptarnavimo) objektus, gyvenamuosius pastatus – daugiabučius. Neefektyvių gamybinių, pramonės, sandėliavimo objektų teritorijų konversija yra labai skatintinas veiksnys siekiant formuoti kompaktiškesnes, gyvybingesnes miestų dalis.

Nagrinėjamoje teritorijoje vis dar dominuoja pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas. Tačiau vykstant konversijai jis kiek keičiasi, pastatų tūriai lyginant su buvusiu užstatymu yra skaidomi (šiai dienai tai daugiausiai vyksta Nagrinėjamos teritorijos dalyje, esančioje arčiau Kalvarijų ir Kareivių gatvių), tokiu būdu sudaromos sąlygos vidaus erdvių įvairovei, tankesnei vidaus erdvių sistemai formuoti. Kvartale yra suformuotas atraminis susisiekimo koridorių tinklas, kuriuo pasiekiami objektai.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra mažai gamtinių elementų (tai lėmė buvusi teritorijos specifika). Tačiau pažymėtina, kad kitapus Kalvarijų gatvės nuo Nagrinėjamos teritorijos yra Ozo parkas. Nagrinėjamoje teritorijoje saugomų objektų nėra.



Iškarpą iš 1995-1999 m. LR teritorijos M 1:10000 skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapio



Iškarpą iš 2021-2023 m. LR teritorijos M 1:10000 skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapio

13 pav. Nagrinėjamos teritorijos palyginamasis vaizdas.

### 2.3.1. Planuojamos teritorijos vertinimas

**Užstatymas.** Nekilnojamojo turto registro duomenimis, planuojama teritorija užstatyta pastatu kiek daugiau nei 63% (žemės sklypo plotas – 8527 kv. m, pastatu užstatytas plotas – 5388 kv. m).

Pastatas – gamybinės funkcijos, sudaro vieną tūrį, kvadrato formos plane, kur vienos kraštinės ilgis apie 73 m.

Esamas užstatymo tipas - pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas - gamybos ir technologinių procesų nulemtas, aiškių užstatymo principų neturintis užstatymas, kuriame dominuoja santykinai didelio tūrio pastatas.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Į planuojamą teritoriją patenkama nuo Riterių g. per servitutą. Artimiausios viešojo transporto stotelės planuojamai teritorijai yra apie 200 metrų.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Planuojamoje teritorijoje yra išvystyti: elektros tinklai, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra, dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje yra šilumos perdavimo tinklai.

**Želdiniai.** Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra (visą plotą užima pastatas ir kietos dangos).

**Saugomos teritorijos.** gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo nėra.

#### Aplinkos vertinimas.

**Oras.** Planuojamos teritorijos aplinkos oro kokybė, didžiąja dalimi priklauso nuo autotransporto Kalvarijų ir Kareivių gatvėse, esančiose apie 150 m nuo planuojamos teritorijos. Informacija apie oro kokybę teikiama vadovaujantis Taršos skaidos žemėlapiams:

<https://experience.arcgis.com/experience/c7d16712c5ab4c6087a1eede67491329/page/%C5%BDem%C4%97I%20apiai/>. Jie parengti atlikus modeliavimą ADMS-Urban programiniais paketais, Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo darbus. Planuojamoje teritorijoje, 2022 m. duomenimis oro kokybės rodikliai neviršija ribinių reikšmių:

- maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija, paskaičiuota slenkančio vidurkio būdu – 1-1,5 (kai ribinė vertė daugiau nei 10);
- azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija - 10-19 (kai ribinė vertė ≤ 10);
- azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija - 100-150 (kai ribinė vertė daugiau nei 200);
- kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija – 20 – 24 (kai ribinė daugiau nei 40);
- kietųjų dalelių didžiausia paros koncentracija – 30 – 35 (kai ribinė daugiau nei 50);
- smulkiųjų kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija – ≤ 10 (kai ribinė daugiau nei 20);
- sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija – ≤ 8 (kai ribinė daugiau nei 20);
- sieros dioksido didžiausia paros koncentracija – 15-20 (kai ribinė daugiau nei 125);
- benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija – 0,5-0,6 (kai ribinė daugiau nei 1).

Oro kokybei poveikį daro ir teršalų išsiskaidymo sąlygos, vėjų kryptis, meteorologinės sąlygos, reljefas, užstatymas, gamtinės aplinka ir kt.

**Požeminis vanduo.** Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio) vandenvietės (IIb2 grupė) 3B\_JUOSTA (1) Vilniaus (Trinapolio - Verkių). Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Teritorijoje nėra paviršinio vandens telkinių.

**Dirvožemis.** 2020 metais buvo atliktas grunto užterštumo įvertinimas planuojamoje teritorijoje (Buvusios „Kuro aparatūros“ gamyklos teritorijos dalies, esančios Kareivių g. 2G, Vilniaus m., preliminariojo ekogeologinio tyrimo ataskaita, UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), kurios metu nustatyta: „Nedideli kiekiai naftos produktų piltiniame grunte aptikti keliuose bandiniuose, tačiau RV ir RVp pagal LAND 9-2009 neviršytos. Sunkiųjų metalų ir daugiakelių aromatinių angliavandenilių koncentracijos grunte neviršijo ribinių verčių pagal D1-230.“

**Fizikinės taršos lygio vertinimas.** Informacija apie triukšmo taršą teikiama vadovaujantis LR triukšmo valdymo įstatymo nustatyta tvarka atnaujintais ir 2023 m. vasario 8 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1767 patvirtintais Vilniaus aglomeracijos triukšmo strateginiais žemėlapiais. Triukšmo sklaidos nuo autotransporto neviršija ribinių reikšmių.

**Viešo saugumo reikmių analizė.** Viešasis saugumas suprantamas kaip nacionalinio saugumo dalis, kuri apima žmogaus, visuomenės ir valstybės teisėtų interesų apsaugą nuo nusikalstamų veiksmų ir kitų teisės pažeidimų, gamtos ar žmogaus sukeltų nelaimių (LR Seimo 2015-05-07 nutarimas Nr. XII-1682 „Dėl viešojo saugumo plėtros 2015-2025 metų programos patvirtinimo“). Pagrindinių grėsmių saugumui klausimas planuojamoje teritorijose gali būti siejamas su nusikalstamumo rizika, teroro aktų tikimybe, gaisrų rizika ir kitų žmogaus ar gamtos sukeltų nelaimių rizika.

Vadovaujantis Eismo įvykių informacinės sistemos duomenų žemėlapiu (<https://maps.ird.lt/map/>) 2023 metais planuojamoje teritorijoje įvykių neužfiksuota. Pavieniai įvykiai fiksuoti Nagrinėjamos teritorijos ribose, Kareivių g. Vadovaujantis Nusikalstamų veikų žinybinio registro duomenų žemėlapiu 2023 metais planuojamoje teritorijoje nusikalstamos veiklos nebuvo.

**Visuomenės sveikatos saugos analizė.** Aptariama visuomenės sveikatos sauga tokia apimtimi, kiek turi sąsajų su teritorine išraiška teritorijų planavimo apimtyje. Vadovaujantis aukščiau išdėstyta informacija, planuojamos teritorijos ribose nėra poveikio sveikatai, nes neviršijamos oro, triukšmo, dirvožemio, vandens taršos ribinės reikšmės.

### 3 PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS

Viena iš aktualiausių problemų yra lietaus surinkimas ypač liūčių metu, kai perkraunamos lietus vandens surinkimo sistemos. Siekiant spręsti šią problemą, viena iš galimų sprendimo priemonių – reguliuoti nelaidžių dangų kiekį. Planuojama teritorija šiai dienai neturi laidžių lietaus vandeniui plotų. Pažymėtina, kad planuojamai teritorijai taikoma Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nuostata - didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) – 50.

Taip pat planuojamai teritorijai galiojančio Apie 13,7 ha teritorijos prie Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano (T00059175) ir vėlesnių jo koregavimo sprendiniai yra disonuojantys su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, kurie sudaro sąlygas didesnėms vystymo galimybėms.

### 4 TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS

Atlikus planuojamos teritorijos bei Nagrinėjamos teritorijos esamos būklės įvertinimą, identifikuojamos šios galimos vystymo tendencijos:

- Nagrinėjamoje teritorijoje vykstant konversijai (iš gamybinių, pramonės, sandėliavimo objektų teritorijos) didėja funkcijų įvairovė, o tai formuoja teritoriją gyvybingesne ir patrauklesne.
- Nagrinėjamoje teritorijoje identifikuojama tendencija esamų didelių gamybinių pastatų tūrių skaidymo pritaikant naujoms funkcijoms.
- Vertinant planuojamos teritorijos situaciją nagrinėjamos teritorijos ir miesto dalies kontekste, atsižvelgiant į aktualius aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų reglamentus, taip pat ir į Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendinių nuostatą dėl urbanizuotų teritorijų vystymo kompaktiškomis, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, palanku vystyti veiklas pagal esamą žemės naudojimo būdą - komercinės paskirties objektų teritorijas.

## 5 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

### 5.1. Teritorijos vystymo principai (urbanistinė koncepcija)

Planuojamos ir Nagrinėjamos teritorijų vystymo principai yra numatyti apie 13,7 ha teritorijos prie Kalvarių ir Kareivių gatvių detaliojo plano (toliau – galiojantis DP) sprendiniuose. Juose užkoduota buvusios „Kuro aparatūros“ gamyklos konversija, numatytas teritorijos skaidymas vertikaliais ir horizontaliais ryšiais, esamo užstatymo skaidymas, didesnio aukščio pastatų prie Kalvarių gatvės koncentravimas (tikslu pabrėžti svarbaus Kalvarių ir Kareivių gatvių sankirtos mazgo svarbą). Galiojančio DP sprendiniuose taip pat numatyti želdynų plotai vidaus erdvių įvairovei, humanizavimui, viešų ir privačių erdvių diferenciacija.

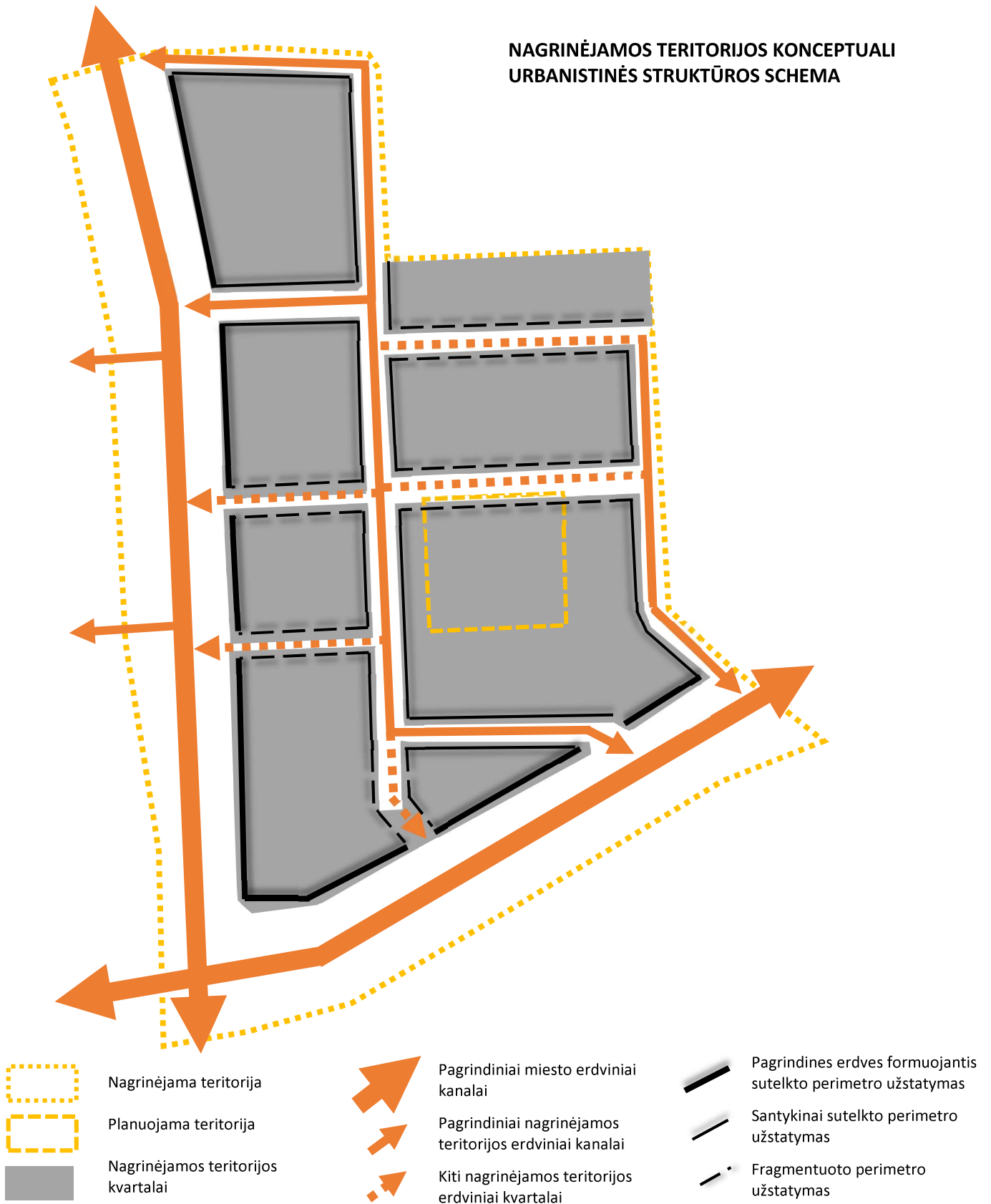
Nagrinėjamos teritorijos ribose, Planuojamos teritorijos gretimybėje įvykę galiojančio DP koregavimai įveda naują – gyvenamąją funkciją (numato galimą žemės naudojimo būdą - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos).

Detaliojo plano koregavimu Planuojama teritorija yra Nagrinėjamos teritorijos viduryje, dėl to pagrindinių miesto gatvių – Kalvarių, Kareivių erdvinės struktūros neformuoja (atitinkamai ir dėl numatyto bei numatomo aukštingumo). Tačiau Planuojamos teritorijos užstatymas formuoja kvartalo vidines erdves. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai (pagal funkcinių zonų, į kurias patenka Planuojama teritorija, reglamentavimą), suponuoja, kad teritorijoje turi būti numatomas perimetrinis užstatymas.

Atitinkamai įvertinus aukščiau išdėstytą informaciją, įgyvendinant šio detaliojo plano koregavimo sprendinius turi būti laikomasi šių principų:

- prioritetas teikiamas Nagrinėjamos teritorijos konversijos tęstinumui, jos formavimui multifunkcine teritorija, naujų (ne gamybinių) funkcijų pritraukimui;
- skaidomas Planuojamoje teritorijoje esamas gamybinis pastatas;
- Planuojamoje teritorijoje nauji pastatai fragmentuotu perimetru formuoja Nagrinėjamos teritorijos gyvybingus vidaus erdvinis kanalus, atliekama viešų ir privačių erdvių diferenciacija.
- išlaikoma galiojančiame DP suplanuota Nagrinėjamos teritorijos erdvių koridorių struktūra.

### NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS KONCEPTUALI URBANISTINĖS STRUKTŪROS SCHEMA



## 5.2. Teritorijos naudojimo reglamentai

Atliekant detaliojo plano koregavimą žemės sklypo unikalus Nr. 4400-2234-7528 (kadastro Nr. 0101/0018:85) ribos nekeičiamos, tikslinami šiuo metu galiojančio Apie 13,7 ha teritorijos prie Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano (toliau – galiojantis DP) sprendiniuose nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai:

<i>Teritorijos (žemės sklypo Nr.)</i>	1
<i>Teritorijos plotas</i>	8527 m <sup>2</sup>
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	GC - Mišri centro teritorija
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT - Kitos paskirties žemė
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	K - Komerinės paskirties objektų teritorijos; G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
<i>Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais);</i>	15,5 m
<i>Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m</i>	144,00 m
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	5
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji pastatai (viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai); gyvenamieji pastatai; inžineriniai statiniai. Gali būti statomi pastatai bei statiniai atitinkantys kitos paskirties žemės komercinės paskirties objektų teritorijų ar daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdų turinį.
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	80%
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas</i>	≤2,5 Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, leidžiamasis užstatymo intensyvumas gali būti padidintas: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).</li> <li>▪ iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.</li> </ul>
<i>Užstatymo tipas</i>	per. - perimetrinis užstatymas (pr_u – Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) - 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. pr_a – Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) - 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.)

<i>Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m<sup>2</sup></i>	-
<i>Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m<sup>2</sup></i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %</i>	K -20%; G2 - 40%.
<i>Kiti reglamentai</i>	Nurodomi šio detaliojo plano koregavimo grafinėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje, pastabose.
<i>Servitutai</i>	Nurodomi šio detaliojo plano koregavimo grafinėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

Naujų statinių statybai taikomi reikalavimai (jei teisės aktai nenustato kitaip):

- Statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius, kurių aukštis yra iki 8,5 m - nustatomas atstumas iki sklypo ribos ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams ar stogą turintiems inžineriniams statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas ar statoma ant sklypo ribos, jei gautas gretimo sklypo savininko (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimas raštu.
- Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus sklypo aptvarus nustatomas atstumas ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Pažymima, kad šiuo metu galiojančio 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendiniai jau buvo anksčiau koreguoti „Apie 13,7 ha teritorijos (kadastro Nr. 0101/0018:24) tarp Kalvarijų ir Kareivių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimu sklype Kareivių g. 2G“ (detaliojo plano korektūra techninio projekto rengimo metu, įsakymas Nr. 30-2803/22, sprendinių koregavimas sklype Nr. 11 (Kareivių g. 2G, kadastro Nr. 0101/0018:85), kur buvo pakeisti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, taip pat numatyta: „Požeminė automobilių parkavimo saugykla yra projektuojama ne arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribų, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 1 punkto 1.2 papunkčiu“.

### 5.3. Susisiekimo infrastruktūra

Planuojama teritorija pasiekama nuo Pulko ir Riterių gatvių per registruotą kelio servitutą (teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), 1588.00 kv. m.), kuris yra žemės sklype adresu Vilnius, Kalvarijų g. 143 (Unikalus daikto numeris: 4400-2235-2492).

Pagrindiniame brėžinyje pateikiami preliminarūs įvažiavimai/išvažiavimai, kurie gali būti patikslinti ir/ar numatyti kiti rengiant statinių projektus ar kitus dokumentus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje preliminariai yra planuojama viešbučio funkcija. Kadangi viešbučio lankytojų didesnė dalis vidutiniškai atvyksta viešuoju transportu esminio pokyčio dėl automobilių srautų nenumatoma. 2023 metais buvo atlikta triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita „Viešbučio Kareivių g. Nr. 2G, Vilniaus m. sav. atidalinimo iš gamybos paskirties pastato, rekonstravimo projektas“ (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), kurios metu nustatyta: „Įvertinus mobilių aplinkos oro taršos šaltinių (lengvasis autotransportas) išmetamų aplinkos oro teršalų emisijas iš planuojamoje teritorijoje numatomų įvažiavimų į požeminę automobilių saugyklą ir nuo gretimybėse esančio vystomo kvartalo (Kareivių g. 2G, Kareivių g. 2E, Kareivių g. 2F, Kalvarijų g. 137, Kareivių g. 2D, Kalvarijų g. 143 ir Kalvarijų g. 141 ) pravažiavimo kelių, nustatyta, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO<sub>2</sub>), sieros dioksido (SO<sub>2</sub>), kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub> ir KD<sub>2,5</sub>) koncentracijos planuojamos teritorijos aplinkos ore neviršija aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“, tiek planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje, tiek gretimybėse esamoje ir planuojamoje gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje.“

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema (patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr. 1-1083“. Atsižvelgiant į planuojamas vykdyti funkcijas, konkrečius sklypo užstatymo parametrus, statinių projektų ar kitų dokumentų Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatyta tvarka rengimo metu, nustatomos tikslios automobilių stovėjimo vietos. Planuojamame žemės sklype gali būti numatomos antžeminės ir/ar požeminės automobilių saugyklos statybos planuojamo žemės sklypo ribose. Statant požeminę automobilių saugyklą būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepabloginti kaimyninių žemės sklypų statinių konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės buvusios iki statybų pradžios. 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.

Artimiausios viešojo transporto stotelės planuojamai teritorijai yra Kareivių g. ir Kalvarijų g. (apie 200 -300 metrų). Artimiausios esamos dviračių trasos yra Kalvarijų g., suplanuotos Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais – Kalvarijų ir Kareivių gatvėse. Kitais dokumentais suplanuotos dviračių trasos planuojamos teritorijos nekerta. Teritorija yra patogiai pasiekama nemotorizuotu, lengvuoju, viešuoju transportu, pėsčiomis, dėl to kitos susisiekimo infrastruktūros vystyti nėra poreikio.

## 5.4. Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimo konkretizuoti sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius - rengiant statinio projektą/projektus vadovaujamosi statinio projektui išduodamomis prisijungimo sąlygomis. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

### Vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis

Kadangi planuojamos teritorijos užstatymo parametrai bus tikslinami rengiamo statinio projekto metu, geriamojo vandens poreikio realizavimas, pasijungimo prie centralizuotos vandentiekio sistemos vietos ir trasos bus taip pat tikslinami pagal užsakytas technines sąlygas statinio projekto rengimo metu. Išsiimant technines

prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis, vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklams taikomos apsaugos zonos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose. Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklams servitutai tikslinami/nustatomi/įregistruojami teisės aktų nustatyta tvarka statomų, esamų, perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonose.

Preliminariai (tikslinti statinio projekto rengimo metu teisės aktų nustatyta tvarka) reikiamą vandens kiekį numatoma tiekti iš projektuojamų žiedinių vandentiekio tinklų (tarp Kalvarijų ir Kareivių g.). Esamas bešeiminkis vandentiekio tinklas nuo Kalvarijų g. (pajungimo taškas – šulinys RV1-5, rengiamas kitu projektu „Gamybinio pastato dalies paskirties keitimas į sporto paskirties patalpas Kalvarijų g. 141, Vilniuje, Kapitalinio remonto projektas“) iki Kareivių g. (rengiamas kitu projektu) sužiedinamas su PE100 PN10 DN225mm vamzdžiu. Nuo sužiedinto DN225 tinklo projektuojamas įvadas DN110 į pastatą. Esami vartotojai perjungiami prie naujai sužiedinto tinklo.

Kadangi planuojamos teritorijos užstatymo parametrai bus tikslinami rengiamo statinio projekto metu, buitinių nuotekų šalinimo poreikio realizavimas, pasijungimo prie nuotekų tinklų sistemos vietos ir trasos bus taip pat tikslinamos pagal užsakytas technines sąlygas techninio projekto rengimo metu. Preliminariai numatoma, kad buitinės nuotekos bus surenkamos ir pašalinamos į esamą savitakinį buitinių nuotekų tinklą DN200mm (šulinys Nr. 224B).

Nustačius būtinybę, statinio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančių tinklų iškėlimas. Tinklų iškėlimui ar naujų numatymui, techninio projekto ruošimui, privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

### **Lietaus surinkimas, nelaidžios dangos**

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių 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 šalia sklypo šiaurinėje pusėje esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Planuojamoje teritorijoje esamiems paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos tinklams, Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis, išskiriama apsaugos zona, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

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.

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 50%. Viršijus nurodytą kiekį turi būti nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis) ir pan.).

*Nelaidžios dangos – dirbtinės, nelaidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat – pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos grunto dangos nelaikomos ND; kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių nelaidžiomis dangomis laikoma nelaidžioji procentinė jų ploto dalis.*

*Maksimalus nelaidžių dangų plotas – didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą).*

Nustačius būtinybę, statinio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančių tinklų iškėlimas. Tinklų iškėlimui ar naujų numatymui, techninio projekto ruošimui, privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

### **Elektrotechnikos dalis**

Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis, elektros tinklams taikomos elektros tinklų apsaugos zonos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose. Elektros tinklams servitutai tikslinami/nustatomi/įregistruojami teisės aktų nustatyta tvarka esamų, perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonose.

Nustačius būtinybę, statinio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančių veikiančių elektros tinklų iškėlimas vadovaujantis 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 įstatymu.

Atsižvelgiant į planuojamo užstatymo parametrus, kurie bus tikslinami techninio projekto rengimo metu, nustačius papildomą poreikį teritorijos aprūpinimui elektros tinklais, naujai statomiems objektams bus numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai nebus numatomi po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius turi būti išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Siekiant prijungti konkrečius objektus prie elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

### **Dujotiekio dalis**

Planuojamoje teritorijoje yra esami gamtinių dujų tinklai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis, dujotiekio vamzdynams ir įrenginiams taikomos skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose. Dujotiekio infrastruktūrai servitutai tikslinami/nustatomi/įregistruojami teisės aktų nustatyta tvarka esamų, perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonose.

Rengiant techninius projektus, išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 „Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Esant būtinybei, statinio projekto metu turi būti numatomas trukdančių statybai veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas.

Naujai statomiems objektams, statinio projekto metu, numatomi inžinerinių komunikacijų koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

### **Elektroninių ryšių dalis**

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklų nėra. Esant poreikiui, atsižvelgiant į planuojamą užstatymą, statinio projekto metu gali būti numatoma vieta naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms.

### **Šilumos tiekimo tinklai**

Planuojama 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.).

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeis šilumos tiekimo tinklų, jų apsaugos zonų reikalavimų. Detaliojo plano sprendiniais esamiems šilumos tiekimo tinklams nustatytos apsaugos zonos. Detaliojo plano sprendiniuose pavaizduotas esamas šilumos tiekimo tinklams skirtas servitutas. Kiti šilumos tiekimo tinklų servitutai tikslinami/nustatomi/įregistruojami teisės aktų nustatyta tvarka esamų, perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonose.

Įvertintas UAB "Eventus Pro" parengtas projektas "Daugiabučio gyvenamojo namo Kareivių g. 2E, Vilniuje, rekonstravimo projektas".

Numatant naujus statinius, kuriems reikalingas šildymas, numatomas prisijungimo taškas - nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai  $\varnothing 168,3$  mm. tarp ŠK08222-01 ir pastato Riterių g. 10. Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas. Tikslūs prisijungimo prie šilumos tinklų sprendiniai numatomi rengiant statinių projektus.

Jei numatytose užstatymo zonose, į kurias patenka esami šilumos tiekimo tinklai ir jų apsaugos zonos bus planuojamas užstatymas, statinio projekto rengimo metu bus numatomi inžineriniai komunikacijos koridoriai naujiems šilumos tiekimo tinklams. Statinio projekto rengimo metu, šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymu, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamo užstatymo, šilumos tiekimo tinklai turi būti iškelti iš užstatymo arba šilumos tiekimo tinklams turi būti numatytas pereinamasis kanalas (kolektorius).

## Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Gaisrų gesinimas planuojamas nuo antžeminių hidrantų, kurie yra įrengti ant vandentiekio žiedinės trasos. Hidrantai dėstomi taip, kad būtų nutolę ne daugiau nei 200 m atstumu, skaičiuojant pagal ugniagesių gelbėtojų žarnos tiesimo linija iki tolimiausio pastato perimetro taško. Antžeminiai gaisriniai hidrantai projektuojami ne toliau, kaip 2,5 m nuo privažiavimo kelio ir ne arčiau, kaip 5,0 m iki pastato. Tikslios hidrantų vietos nustatomos rengiant statinio projektus. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas vadovaujantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais bei taikymo sąlygomis išdėstytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. 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 (nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų). 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).

## Atliekų surinkimas

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

## Kiti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Išlaikomos žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neviršija 281 metro.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statinio projektą įvertinti galimybes vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą (prioritetą teikiant pastatų stogų panaudojimui).

## 5.5. Kiti detaliojo plano sprendiniai

### Želdynai

Planuojamoje teritorijoje esamų želdinių nėra. Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma pagal žemės naudojimą:

- Komerinės paskirties objektų teritorijos - 10% nuo viso žemės sklypo ploto;
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – 30% nuo viso žemės sklypo ploto;

Tačiau taip pat pažymima, kad žemės sklype plotų norma gali būti kompensuojama minėtame apraše nustatyta leistina dalimi. Priklausomųjų želdynų plotų pasiskirstymas žemės sklype nustatomas rengiant statinių projektus ar kitus dokumentus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatyta tvarka.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatyta, 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.“ Kadangi pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą Planuojama teritorija nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, didinama priklausomųjų želdynų norma 10 procentinių punktų ir detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatoma ši priklausomųjų želdynų norma:

- Komerinės paskirties objektų teritorijoms - 20% nuo viso žemės sklypo ploto;
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms – 40% nuo viso žemės sklypo ploto.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normose nustatyta, kad dideliuose miestuose viešųjų atskirųjų želdynų plotai (m<sup>2</sup>), tenkantys vienam kvartalo gyventojui pagal jų pasiekiamumo atstumus negali būti mažesni už pateikiamus minimalius dydžius, o atskirųjų želdynų pasiekiamumas yra 300 m, 1000 m atstumu. Kadangi planuojamoje teritorijoje pirminiais duomenimis numatomas viešbutis, ši funkcija nesukuria poreikio atskirųjų želdynų plotų normų tenkinimui. Tačiau pažymėtina, kad planuojamas žemės sklypas yra apie 300 metrų atstumu į vakarus nuo Ozo parko, o iki 1000 m atstumu yra pasiekiami ir atskirieji želdynai prie Trinapolio g.

Kadangi planuojamoje teritorijoje medžių nėra – esamų medžių taksacija neatliekama.

### Visuomenės sveikata

Šiuo metu planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis. Toks aprūpinimas turi būti užtikrintas ir toliau vystant planuojamą teritoriją. Teritorijoje esančių inžinerinių tinklų funkcijoms užtikrinti yra nustatyti servitutai (žr. detaliojo plano koregavimo grafines dalis).

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius turi būti nepažeistos trečiųjų asmenų pagrįstos teisės, turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje šiai dienai vykdomoms veikloms nėra nustatoma sanitarinė apsaugos zona. Tuo atveju, jei keičiama funkcija, nauja veikla ir jos apimtys negali sudaryti neigiamo poveikio visuomenės sveikatai. Jei planuojamoje teritorijoje ateityje planuojamoms veikloms bus reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla.

Planuojamoje teritorijoje preliminariai yra planuojama viešbučio funkcija. Kadangi viešbučio lankytojų didesnė dalis vidutiniškai atvyksta viešuoju transportu esminio pokyčio dėl automobilių srautų nenumatoma. 2023 metais buvo atlikta triukšmo ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaita „Viešbučio Kareivių g. Nr. 2G, Vilniaus m. sav. atidalinimo iš gamybos paskirties pastato, rekonstravimo projektas“ (UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), kurios metu nustatyta: „Įvertinus mobilių aplinkos oro taršos šaltinių (lengvasis autotransportas) išmetamų aplinkos oro teršalų emisijas iš planuojamoje teritorijoje numatomų įvažiavimų į požeminę automobilių saugyklų ir nuo gretimybėse esančio vystomo kvartalo (Kareivių g. 2G, Kareivių g. 2E, Kareivių g. 2F, Kalvarijų g. 137, Kareivių g. 2D, Kalvarijų g. 143 ir Kalvarijų g. 141 ) pravažiavimo kelių, nustatyta, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO<sub>2</sub>), sieros dioksido (SO<sub>2</sub>), kietųjų dalelių (KD10 ir KD2,5) koncentracijos planuojamos teritorijos aplinkos ore neviršija aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“, tiek planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje, tiek gretimybėse esamoje ir planuojamoje gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje.

Taip pat pažymime, kad 2020 metais buvo atliktas grunto užterštumo įvertinimas planuojamoje teritorijoje (Buvusios „Kuro aparatūros“ gamyklos teritorijos dalies, esančios Kareivių g. 2G, Vilniaus m., preliminarinio ekogeologinio tyrimo ataskaita, UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), kurios metu nustatyta: „Nedideli kiekiai naftos produktų piltiniame grunte aptikti keliuose bandiniuose, tačiau RV ir RVp pagal LAND 9-2009 neviršytos. Sunkiųjų metalų ir daugiaciklių aromatinių angliavandenilių koncentracijos grunte neviršijo ribinių verčių pagal D1-230.“

Parenkant konkrečias statinių vietas, rengiant statinių projektus, vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintos 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 juostose“ patvirtinimo“ reikalavimais, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

### **Nuostatos dėl žemės gelmių išteklių**

Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio) vandenvietės (IIb2 grupė) 3B\_JUOSTA (1) Vilniaus (Trinapolio - Verkių). Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose – taip pat Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos.

Planuojamoje teritorijoje yra atlikti tyrimai:

- 2018 metų UAB "GEOPRA" parengta ataskaita "Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, priskirti II geotechninei kategorijai, rekonstruojamam gamybiniam pastatui Kareivių g. 2G, Vilniaus m.", tyrimų Nr. 8425-2018
- 2021 metų Sons of Drilling, UAB parengta ataskaita "II geotechninės kategorijos projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai. Viešbučių paskirties pastatas Kareivių g. 2G, Vilniaus m.", tyrimų Nr. 31218-2021
- 2022 metų UAB "FUGRO BALTIC" parengta ataskaita "Viešbučio Kareivių g. 2G, Vilniaus m., atidalinimo iš gamybos paskirties pastato, rekonstravimo projektas. Papildomi inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai.", tyrimų Nr. 41575-2022.

- 2020 metais įmonė UAB "DGE Baltic Soil and Environment" atliko ekogeologinį tyrimą "Buvusios "Kuro apartūros" gamyklos teritorijos dalies, esančios Kareivių g. 2G, Vilniaus m., preliminarusis ekogeologinis tyrimas", tyrimų Nr. 18900-2020.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių projektus įvertinti aukščiau minėtų tyrimų išvadas, vadovautis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimais.

### **Krašto apsauga**

Rengiant detalųjį planą vadovaujama Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis. Rengiant detaliojo plano koregavimą yra vadovaujama Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis (taip pat ir 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatomis).

Plano sprendiniai nepablogins Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatomis.

Projekto vadovė G R S