

SKLYPO KALVARIJŲ G. 161 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KEITIMAS INICIJAVIMO
SUTARTIES PAGRINDU

TURINYS

3.	BENDROJI DALIS	2
3.1	TPD duomenys	2
3.2	Planavimo uždaviniai	2
3.3	TPD rengimo pagrindas	2
4.	SPRENDINIAI	3
4.1	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS	3
4.1.1	Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.	3
4.1.2	Urbanistinė analizė ir sprendiniai.	4
4.1.3	Teritorijos ir žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo principai.	6
4.1.4	Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.	6
4.1.5	Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai.	8
4.1.6	Susisiekimo dalies sprendiniai.	9
4.1.7	Sveikatos apsauga.	9
4.1.8	Aplinkos apsauga.	11
4.1.9	Gaisrinė sauga.	15
4.1.10	Aerodromo apsaugos zonos.	17
4.1.11	Buitinių atliekų tvarkymas.	18
4.2	BRĖŽINIAI	
	Pagrindinis brėžinys M 1:500	
4.3	PRIEDAI	
	1 priedas. Kalvarijų g. 161A medžių vertinimas;	
	2 priedas. VMSA raštas dėl pritarimo rengimo etapui ir viešinimo;	
	3 priedas. Inžinerinis topografinis planas, M 1:500;	
	4 priedas. VMS Pastabų taisymo lentelė (2023-11-09);	
	5 priedas. Teritorijų planavimo komisijos pastabų taisymo lentelė (2024-06-12);	

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

3. BENDROJI DALIS

3.1 TPD duomenys

3.1.1 Pavadinimas: Sklypo Kalvarijų g. 161 detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu;

3.1.2 Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr.3, tel. 85 2112616, faks. 85 2112222, LT-09601, Vilnius;

3.1.3 Planavimo iniciatorius: juridiniai asmenys;

3.1.4 Planuojamos teritorijos adresas: Vilnius, Kalvarijų g. 161A. Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0010: 476), Vilniuje;

3.1.5 Planuojamos teritorijos plotas: apie 0,4235ha.

3.2 Planavimo uždaviniai

3.2.1 Pakeisti detaliuoju planu sklypui nustatytą infrastruktūros teritorijų naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

3.2.2 Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

3.2.3 Papildomi reglamentai: nenustatomi.

3.3 TPD rengimo pagrindas

3.3.1 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. spalio mėn. 07 d. įsakymas Nr. A30-3732/22 Dėl leidimo keisti sklypo Kalvarijų g. detaliojo plano sprendinius (TPD Nr. T00056129) teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu;

3.3.2 2022 m. spalio mėn. 07 d. Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. A30-3732/22;

3.3.3 2022 m. spalio 28 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-227/22;

3.3.4 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos 2022-11-15 Nr. REG250179;

3.3.5 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-11-18 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250768;

3.3.6 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-11-11 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249642;

3.3.7 Viešosios įstaigos „Transporto kompetencijų agentūra“ 2022-11-14 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG249876;

3.3.8 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-11-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250181.

3.3.9 Aplinkos apsaugos agentūros 2023-05-31 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG279671;

3.3.10 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-06-07 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG280802;

3.3.11 AB “Rnergijos skirstymo operatorius” 2024-02-07 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314962;

3.3.12 Telia Lietuva, AB 2024-02-12 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG315480;

3.3.13 UAB “Vilniaus vandenys” 2024-02-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG316124;

3.3.14 UAB “GRINDA” 2024-02-21 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG316675.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

4. SPRENDINIAI

Detaliuoju planu planuojamos teritorijos esama būklė įvertinta atskirais dokumentais rengimo etapo pradžioje (žr. „Esamos būklės įvertinimo dokumentai“ dokumento registracijos Nr. REG269463 www.tpdriis.planuojustatau.lt, TPD Nr. K-VT-13-22-953). Sprendinių konkretizavimo stadijoje, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. spalio mėn. 07 d. įsakymas Nr. A30-3732/22 „Dėl leidimo keisti sklypo Kalvarijų g. detaliojo plano sprendinius (TPD Nr. T00056129), teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu“, Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, o taip pat atsižvelgiant į galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, Pakeisti detaliuoju planu sklypui nustatytą infrastruktūros teritorijų naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano sprendinius sudaro aiškinamasis raštas, pagrindinis brėžinys ir priedai.

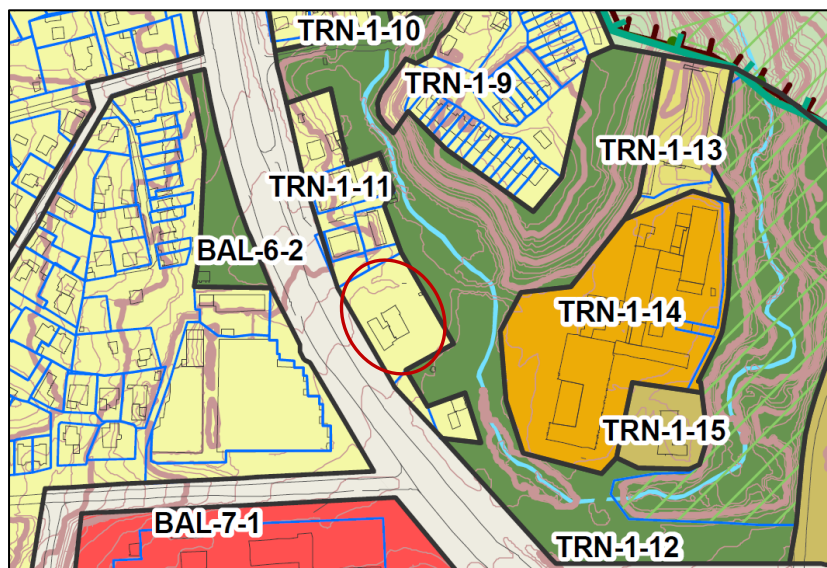
4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į Mažo užstatymo intensyvumo zoną (teritorija TRN-1-11). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E). Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Kalvarijų g. 161 detaliojo plano sprendinių keitimo inicijavimo sutarties pagrindu projektas keičia Sklypo Kalvarijų g. detaliojo plano (TPD Nr. T00056129), 1999-01-21 patvirtinto Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr.102V sprendinius. Keičiamas detaliuoju planu sklypui (planuojamo žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0010:476) nustatytas infrastruktūros teritorijų naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdą ir, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (žr. 1 pav.).

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių pagrindinio brėžinio.

Šaltinis <https://www.vilnius.lt>

Parengtu detaliojo plano sprendinių keitimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA). Nustatomas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys – negyvenamieji pastatai: administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo pastatai, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, koreguojami / keičiami kiti teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2022-11-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250179:

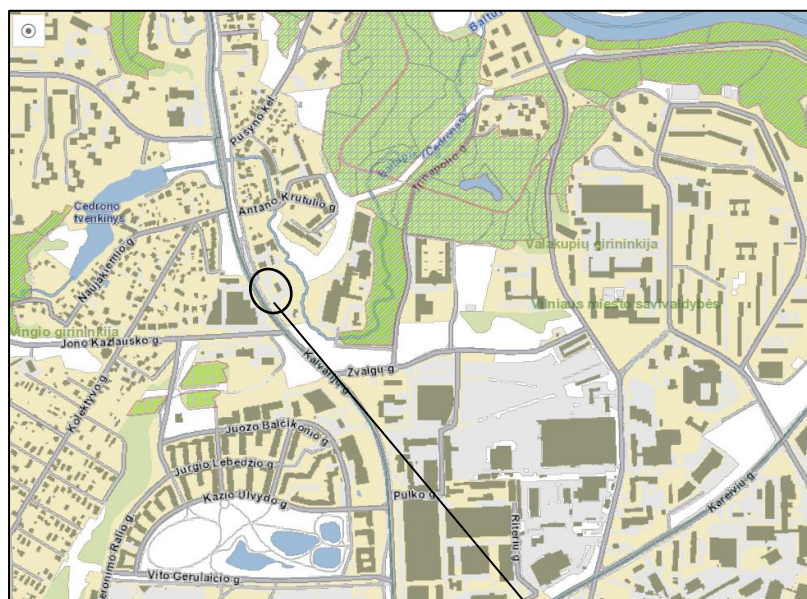
4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį ir aiškinamojo rašto p. 3.1.5). Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, Verkių seniūnijoje šalia Kalvarijų gatvės. Tai urbanizuota teritorija. Šiaurinėje dalyje ribojasi su automobilių švaros centru, pietinėje ir rytinėje dalyse ribojasi su intensyviai naudojamų želdynų zona už kurios yra veikianti ir numatoma rekonstruoti paviršinių nuotekų valykla, įvažiavimui į sklypą, naudojamas planuojamo sklypo (Kalvarijų g. 161A, sklypo kadastro Nr. 0101/0010:476) teritorija. Vakarinėje dalyje ribojasi su C kategorijos (didesnės svarbos) Kalvarijų gatve – Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas sklypas. Planuojamo 0,4235 ha žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0010:476. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

4.1.2.2 Išnagrinėjus Bendrojo plano brėžinį Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos, nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje nėra intensyviai naudojamų želdynų ir valstybinės reikšmės miškų. Greta planuojamos teritorijos yra intensyviai naudojami želdynai. Artimiausi aukšto rekreacinio potencialo miškai turintys naudojimo poilsiui apribojimų nutolę apie 300 metrų pietryčių kryptimi. Arčiausiai planuojamos teritorijos yra Vilniaus miesto urėdijos Valakupių girininkijos valstybinio miško kvartalas (už 300 m). Artimiausias vandens telkinys –

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

Cedrono upelis, nutolęs apie 60 m šiaurės rytų kryptimi. Gamtos vertybių apsaugai Neries upė priskirta Natura 2000 teritorijoms nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 1,6 km (žr. 2 pav.).



Planuojama teritorija

2 pav. Ištrauka iš Regia žemėlapiu.

Šaltinis <https://www.regia.lt/map/vilniaus>

4.1.2.3 Planuojamame sklype medžių ir krūmų nėra, tačiau įvertinti šalia sklypo ribos augantys medžiai, kurių lajos ar šalnų ploto projekcija patenka į planuojamo sklypo ribas, nes jiems gali turėti įtaką detaliojo plano sprendiniai. Medžių vertinimas pateikiamas sprendinių dalies priede Nr.1.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Susisiekimo infrastruktūra planuojamoje teritorijoje išvystyta. Į planuojamą teritoriją patenkama iš vakarinėje dalyje esančios C kategorijos (didesnės svarbos) Kalvarijų gatvės. Greta sklypo įrengtas pėsčiųjų takas. Dviračių takas numatytas priešingoje Kalvarijų gatvės pusėje. Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema suplanuota ir įrengta kompleksiskai, įtraukiant gretimas teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas.

4.1.2.5 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja komercinės paskirties 1-3 aukštų pastatai, formuojantys gatvės perimetrą.



Šia gretimybėse esančia tipologija remiamasi siekiant suformuoti naują užstatymą. Planuojamas komercinės paskirties pastato rekonstravimas. Užstatymo intensyvumas iki 0,4. Leistinas pastato aukštis artimas gretimam užstatymui. Altitudė $\leq 129,76$ m.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

4.1.2.6 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinti užstatymo ir erdvių formavimo principai, siekiant išlaikyti laisvo plavimo principą, susiformavusią užstatymo liniją konsoliniame lygyje, nes įvertinta apsaugos zona nuo esamos degalinės kolonėlių (7 m į visas puses). Galymo užstatymo tūris įkeltas į 3D Vilnius duomenų bazę. Kadangi detaliojo plano rengimo etape nėra rengiami projektiniai pasiūlymai, užstatymo tūris numatytas maksimalus pagal rengiamus detaliojo plano sprendinius, kuris bus detalizuojamas projektinių pasiūlymų rengimo etape. Priklausomai nuo projektiniuose pasiūlymuose pasirinktų sprendinių, užstatymo tūris bus sumažintas į aukštį tuo atveju, jei bus pasirinktas vieno arba dviejų aukštų aukščio užstatymas, arba užstatymo tūris bus sumažintas į ilgį bei plotį tuo atveju, jei bus pasirinktas trijų aukštų aukščio užstatymas, bet kuriuo atveju neviršijant detaliojo plano nustatyto užstatymo intensyvumo ir tankumo.



4.1.2.7 Pagrindinė planuojamoje teritorijoje vykdoma degalinės veikla išlieka. Naftos ir naftos produktų ir suskystintų dujų įrenginių apsaugos zonos išlieka esamos. Planuojamame žemės sklype Nr. 1 ir toliau bus vykdoma esamos degalinės eksploatacija, tačiau papildomai planuojama įrengti ir kitų komercinės paskirties patalpų (pvz. kavinę).

4.1.2.8 Į planuojamos teritorijos ribas esamos gatvės nepatenka, tačiau nagrinėjant patekimą į planuojamą sklypą, bei gretimų teritorijų plėtrą, siūloma Kalvarijų gatvę rekonstruoti, pritaikant Vilniaus gatvių standartą.

4.1.2.9 Planuojamas sklypas aprūpintas reikiama inžinerine infrastruktūra.

4.1.2.10 Pagrindiniai įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra esami ir numatomi iš Kalvarijų gatvės (žr. „Pagrindinį brėžinį“). Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema suplanuota ir įgyvendinta

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

kompleksiškai, įtraukiant gretimas teritorijas, numatant sklandų ir patogų judėjimą viso kvartalo teritorijoje, patekimą į gretimas teritorijas.

Įvažiavimai planuojami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.11 Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu.

4.1.2.12 Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.13 Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrįstų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.14 Detaliojo plano sprendinių keitimas atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.15 Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.16 Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant atskirus statinių statybos projektus, bus numatomi konkretūs poreikiai ir rengiami konkretūs inžinerinių tinklų prisijungimo prie miesto centralizuotų tinklų sprendiniai bei įvertintos galimybės teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

4.1.3 Teritorijos ir žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo principai.

Keičiamo detaliojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos žemėnauda ir užstatymo reglamentai nustatyti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, anksčiau parengtais teritorijų planavimo dokumentais, o taip pat įvertinus nagrinėjamą teritoriją, bei esamą situaciją ir specifinius teritorijos požymius.

4.1.3.1 Keičiamo detaliojo plano sprendiniais esamo žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 0101/0010:476) žemės naudojimo paskirtis (kita), plotas ir ribos nekeičiami. Žemės sklype Nr. 1a nustatytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

4.1.3.2 Įvertinus planuojamos teritorijos požymius detaliojo plano sprendiniais vadovaujantis Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais, žemės sklype Nr. 1 išskirta reglamentinė zona 1a, kuri patenka į gamtinio karkaso rajoninio migracijos koridoriaus ribas ir kuriai taikomas $\geq 20\%$ priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys. Sutartiniais ženklais pažymėtos gamtinio karkaso rajoninio migracijos koridoriaus riba ir 25 metrų šlaitų paribių riba (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

4.1.3.3 Detaliojo plano sprendiniais sklype Nr. 1 nustatytas servitutas S1 – kelio servitutas, kuris skirtas patekimui į laisvą valstybinę žemę ir į žemės sklypą (Kad. Nr. 0101/0010:462) pietinėje planuojamos teritorijos dalyje (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

4.1.3.4 Žemės sklype Nr. 1 pažymėtos esamos inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos ir naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos. Įvertinus UAB „Vilniaus vandenys“ reikalavimus, esamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams nustatyti servitutai S2, S3 ir S4 (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantys, kodas 222) ir apsaugos zonų ribos. Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje bei aprašytos Aiškinamojo rašto p. 4.1.4 .

4.1.4 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.4.1 Planuojamam žemės sklypui detaliojo plano sprendiniais nustatomas teritorijos naudojimo tipas (*pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 23 dalį teritorijos naudojimo tipas – „teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti*

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai“), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas (būdai).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.4.2. Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas – 0,4235 ha (sklypo ribos nekeičiamos, lieka esamas žemės sklypo plotas);

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA) (atitinka Bendrajame plane (reg. Nr. T00056038) nustatytą mažo užstatymo intensyvumo zonos reglamentavimą.

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);

Konkretūs žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Užstatymo reglamentai:

Leistinas pastatų aukštis: nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės – $\leq 12,00$ m, absol. alt. $\leq 129,76$ m;

Antžeminio užstatymo tankis – ≤ 40 % ;

Užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);

Priklausomųjų želdynų norma – ≥ 11 %;

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais, nustatomas bendras priklausomųjų želdynų plotas sklype – 458 m^2 , tai yra priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis planuojamame sklype turi sudaryti nemažiau kaip – 11 %.

Priklausomųjų želdynų normos skaičiavimas:

Kai žemės sklypo naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 10 %, o gamtinio karkaso teritorijose – 20 %. Sklypo dalis, kuri nepatenka į gamtinį karkasą, užima 3888 m^2 plotą ($3888 \text{ m}^2 \times 0,1 = 389 \text{ m}^2$), o sklypo dalis (reglamentinė zona **1a**), kuri patenka į gamtinį karkasą, užima 347 m^2 plotą ($347 \text{ m}^2 \times 0,2 = 69 \text{ m}^2$). Bendrai žemės sklype: $389 \text{ m}^2 + 69 \text{ m}^2 = 458 \text{ m}^2$. $458 \text{ m}^2 \times 100 \% / 4235 \text{ m}^2 = 10,8$ %, suapvalinus nustatomas bendras priklausomųjų želdynų plotas sklype – 11 % , t.y. 458 m^2 .

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais ir Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 10 % pagal komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, bei ne mažiau kaip 20 % gamtinio karkaso teritorijose, todėl žemės sklypo Nr. 1 reglamentinėje zonoje **1a**, kuri patenka į gamtinio karkaso teritoriją, nustatoma priklausomųjų želdynų norma – ≥ 20 %.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

Nustatomi servitutai:

- **S1** (180 m²) – kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), kuris skirtas patekimui į laisvą valstybinę žemę ir į žemės sklypą (Kad. Nr. 0101/0010:462) pietinėje planuojamos teritorijos dalyje,
- **S2** (869 m²) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantys, kodas 222),
- **S3** (5 m²) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantys, kodas 222),
- **S4** (25 m²) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantys, kodas 222).

Pastatų aukštų skaičius – žemės sklypo Nr. 1 – ≤ 3 a.;

Statinių paskirtys – negyvenamieji pastatai: administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo pastatai;

Automobilių statymo reglamentas – Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- naftos ir naftos produktų įrenginių (III skyrius, aštuntasis skirsnis);
- suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, devintasis skirsnis);
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Didžiausias nelaidžių dangų ploto dalis žemės sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės 40 %;

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 kv.m.

4.1.4.3 Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

1. Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, kuriai galioja apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai jose pateikti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatyme (2019-06-06, Nr. XIII-2166, LR Seimas).

2. Statybos zonoje, esančioje ant Inžinerinės infrastruktūros ir patenkančioje į jos apsaugos zoną, turi būti užtikrintas inžinerinės infrastruktūros išsaugojimas arba prieš užstatant teritoriją turi būti gautos inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės techninės sąlygos dėl tinklų iškėlimo.

3. Planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Numačius tiesti, įrengti ir eksploatuoti naujas inžinerines komunikacijas, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos statinių projektuose.

4. Rengiant statinių techninius projektus būtina įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. Įsakymu Nr. 1-338, numatytas sąlygas gaisrų

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinių gaisro gesinimo vandens šaltinio.

5. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype Nr. 1 įrengiamas rengiant techninius projektus vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai."

6. Kiemo statinių, tokių kaip - atraminių sienelių, atitvarų, pandusų, kiemo aikštelių, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų, numatoma visoje planuojamoje teritorijoje. Konkrečios vietos parenkamos techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis STR ir kitais teisės aktų reikalavimais.

7. Projektuojant naujus statinius privaloma vadovautis gretimuose žemės sklypuose esantiems ar naujai statomiems pastatams teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais.

8. Pastatai žemės sklypuose išdėstomi užtikrinant gaisrinę saugą - normatyvinius priešgaisrinius atstumus tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų. Priešgaisriniai privažiavimai projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų.

9. Vykdamat ūkinę veiklą susidarančios atliekos rūšiuojamos ir kaupiamos tam tikslui skirtuose konteineriuose ir periodiškai perduodamos nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams. Atliekų konteineriai statomi atliekų turetojo teritorijoje. Konkreti konteinerių stovėjimo vieta parenkama rengiant techninius projektus.

10. Statybos zonos dalyse, į kurias patenka į esamų naftos ir naftos produktų įrenginiai, statyti naujus statinius galima tik tuomet, kai šie esami naftos ir naftos produktų įrenginiai bus iškelti ar demontuoti.

11. Statybos zonos dalyse, kurios patenka į esamų naftos ir naftos produktų talpyklų ir skystųjų degalų kolonėlių apsaugos zonas, draudžiama statyti statinius ir įrengti įrenginius, nesusijusius su naftos ir naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis.

12. Pagrindinis brėžinys turi būti skaitomas kartu su aiškinamuoju raštu, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis.

4.1.5 Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Kadangi planuojama teritorija yra aprūpinta inžineriniais poreikiais esamiems pastatams, inžinerinių tinklų dalis nerengiama. Dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jų apsaugos zonų užsakytos ir gautos 2024-02-07 AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314962, 2024-02-15 UAB „Vilniaus Vandeny“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG316124, 2024-02-12 AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG315480, 2024-02-21 UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG316675.

Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų naujų poreikių nėra, todėl jokie sprendiniai nerengiami. Esamiems bendro naudojimo tinklams, esantiems sklype bei arti sklypo, jei jų apsaugos zonos patenka į sklypą, planuojamame sklype nustatomos apsaugos zonos bei apsaugos zonų dydžio servitutai S2, S3, S4. Taip pat nustatomas kelio servitutas S1, suteikiantis teisę prieiti ir privažiuoti prie great esančių teritorijų ir kitame sklype esančios siurblinės.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

Paviršinių nuotekų nauji sprendiniai detaliau planu nenumatomi. Numačius plėtrą ar pokyčius, vadovaujantis 2024-02-21 UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316675 taikyti šiuos reikalavimus:

- Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. ID-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais;
- Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą, pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui 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 apvalytas paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamoje teritorijoje esančius paviršinių nuotekų tinklus;
- Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 proc. nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.
- Parengus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Elektros, ryšių, dujų ir šilumos tiekimo sprendiniai nerengiami, nes plėtra nenumatoma. Nustatomos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esamų inžinerinių tinklų, patenkančių į statybos zonas, iškėlimas sprendžiamas techniniais projektais. Rengiant techninius projektus būtina gauti technines sąlygas iš tinklų eksploatuojančių įmonių dėl tinklo demontavimo/iškėlimo, prisijungimo. Inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės įrengia ir prižiūri pagrindines infrastruktūros trasas ir apskaitos įrenginius įrengia ties sklypų ribomis, o įvadus iki pastato įsirengia ir prižiūri žemės sklypo valdytojai ir naudotojai. Detaliojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje pažymėtos esamos inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos ir naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos. Inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonų ribos ir plotai tikslinami techninių projektų rengimo metu.

Techninio projekto stadijoje, konkretizavus inžinerinio aprūpinimo poreikius ir numačius tiesti, įrengti ir eksploatuoti naujas inžinerines komunikacijas, kartu turi būti nustatytos jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas nustato apsaugos zonas – Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų objektų apsaugai skirta teritorija, kurioje turi būti taikomos šiuo įstatymu nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

4.1.6 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Įvertintos 2022-11-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG250179 ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais teisės aktais.

4.1.6.1 Planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0010:476) susisiekimo sistema yra įrengta ir detaliau planu nekeičiama, t.y. į žemės sklypą Nr. 1 patenkama esamais įvažiavimais ir išvažiavimais vakarinėje dalyje iš esamos C kategorijos Kalvarijų gatvės.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

Įvažiavimai į visus nagrinėjamoje teritorijoje esančius žemės sklypus išlieka esami (žiūr. brėžinį „Nagrinėjamos teritorijos užstatymo analizė“) vakarinėje dalyje iš esamos C -kategorijos Kalvarių gatvės du įvažiavimai ir pasiskirsto per lygiagretų Kalvarių gatvei privažiavimą.

4.1.6.2 Norminis automobilių stovėjimo vietų užtikrinimas ir antžeminis išdėstymas sprendžiamas sklypo ribose. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios jų vietos žemė sklype Nr. 1, vadovaujantis Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, bus tikslinamos techninių projektų rengimo metu pagal esamų ir būsimų pastatų paskirtį ir parametrus.

4.1.6.3 Žemės sklype Nr. 1 numatytas kelio servitutas S1, kuris kirtas žemės sklype Nr. 1 esančiam privažiavimui, per kurį patenkama į valstybinę žemę ir į žemės sklypą Kad. Nr. 010100100462 pietinėje planuojamo žemės sklypo dalyje (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

4.1.6.4 Gatvių ir privažiavimų elementų techniniai parametrai tikslinami rengiant techninius projektus.

4.1.7 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2022-11-18 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG250768 detaliojo plano sprendinių keitimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.7.1 Planuojamoje teritorijoje įvertinti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Planuojamiems žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos išvardintos Aiškinamojo rašto p. 4.1.4

4.1.7.2 Įvertintas reikalavimas užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose ir gretimybėse esančiuose objektuose. Šalia planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje, greta esančioje teritorijoje yra keli pastatai, kurių insoliacijai gali turėti įtakos planuojamoje teritorijoje numatomo užstatymo sprendiniai. Todėl detaliojo plano sprendiniuose nurodomas 8 tekstinis reglamentas: „Projektuojant naujus statinius privaloma vadovautis gretimuose žemės sklypuose esantiems ar naujai statomiems pastatams teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytais insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimais“.

4.1.7.3 Planuojamas sklypas aprūpintas reikalinga inžinerine infrastruktūra.

4.1.7.4 Įvertintas planuojamos komercinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikis esamai teritorijai bei besiribojančiomis su planuojama teritorija. Galimas neigiamas poveikis nenumatytas.

4.1.7.5 Numatytas infrastruktūros objektų išdėstymas, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų komercinės paskirties pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti tik antžemines automobilių stovėjimo aikšteles. Įvertintos šalia planuojamos teritorijos esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Automobilių stovėjimo aikštelė neturės poveikio planuojamai teritorijai.

4.1.7.6 Planuojamoje teritorijoje vykdoma degalinės veikla, kurios nenumatoma keisti. Vadovaujantis 2023-06-07 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG280802 detaliojo plano sprendinių keitimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai.

4.1.7.8 Lietuvos higienos norma HN 60:2015 pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje planuojamai teritorijai netaikoma, nes nustatyti konkretūs žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Statinių paskirtys – negyvenamieji pastatai: administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo pastatai. Ši higienos norma taikoma teritorijų

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarių g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

(žemės sklypų) dirvožemiui, kai tose teritorijose (žemės sklypuose) planuojama statyti gyvenamuosius, mokslo (išskyrus institutus ir mokslinio tyrimo įstaigas, observatorijas, meteorologijos stotis ir laboratorijas), gydymo, viešbučių, poilsio paskirties pastatus, sporto paskirties inžinerinius statinius – aikštynus ir stadionus, naudojamus sportui ir kūno kultūrai atvirame ore, pastatus; kai tose teritorijose (žemės sklypuose) esančiuose pastatuose planuojama įrengti gyvenamąsias, mokslo (išskyrus institutų ir mokslinių tyrimo įstaigų, observatorių, meteorologijos stočių ir laboratorijų), viešbučių, gydymo ir poilsio paskirties patalpas; kai teritorijose (žemės sklypuose) naudojami minėti objektai; kai teritorijos (žemės sklypai) skirtos rekreacijai.

4.1.7.9 Detalioju planu visa planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Trinapolio) vandenvietės (registro Nr. 153) apsaugos zonos 3A ir 3B juostas (žr. 3 pav.). Todėl planuojamam žemės sklypui taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ vienuoliktojo skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai. Veiklą požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose reglamentuoja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų Įstatymo 106 straipsnis.

Analizuotos šioje teritorijoje atliktų tyrimų išvados:

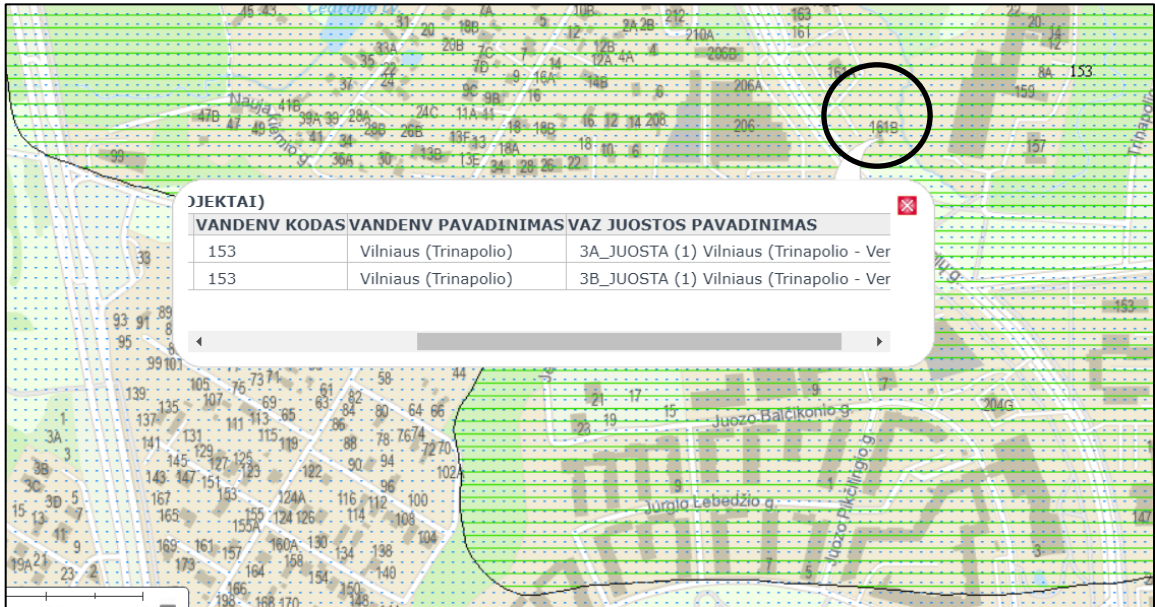
- 2018 metais UAB "Grota" parengta ataskaita UAB "Baltic Petroleum" degalinės Vilniuje, Kalvarijų g. 161A poveikio požeminiam vandeniui monitoringas", tyrimų Nr. 8117-2018;
- 2022 metais UAB "Vandens harmonija" parengta ataskaita "UAB „Baltic Petroleum“ degalinės Kalvarijų g. 161A, Vilniaus m., aplinkos monitoringo (poveikio požeminiam vandeniui dalies 2018-2022 m. apibendrinančioji ataskaita, programa, metiniai rezultatai);
- 2023–2027 m. apibendrinančioji ataskaita monitoringas, tyrimų Nr. 40830-2022.

Ataskaitiniu 2018-2022 m. laikotarpiu degalinės poveikio požeminiam vandeniui monitoringo duomenys esminių neigiamų gruntinio vandens kokybės pokyčių nerodo. Degalinės teritorijos gruntiniame vandenyje naftos angliavandenių nenustatyta. Tirtų gruntinio vandens bendrosios cheminės sudėties rodiklių vertės mažai kinta ir neviršija normatyvų reikalavimų. Iš tirtų sunkiųjų metalų tik švino koncentracija 2020 m. nežymiai viršijo nustatytą normą. Degalinėje vykdoma veikla pastebimo neigiamo poveikio vandens kokybei nedaro, joje pakanka stebėti požeminio vandens būklę.

4.1.7.10 Prieš įgyvendinant detaliojo plano sprendinius žemės sklype Nr. 1, kuriame numatoma administracinės, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų statyba, vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, būtina atlikti preliminarūs ekogeologinius tyrimus. Preliminarusis ekogeologinis tyrimas – tiesioginis žemės gelmių tyrimas, kai įvertinamas galimas geologinės aplinkos taršos židinio poveikis dirvožemiui, gruntui ir (ar) požeminiam vandeniui ir, vadovaujantis gautais rezultatais, sprendžiama, ar tikslinga atlikti detalų ekogeologinį tyrimą.

4.1.7.11 Kietųjų ar naudingųjų iškasenų telkinių ir potencialių taršos židinių teritorijoje nėra.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953



Šaltinis: <https://www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>

3 pav. Ištrauka iš Lietuvos geologijos tarnybos žemėlapis.

4.1.7.12 Įgyvendinat detaliojo plano sprendinius ir rengiant techninius projektus planuojamoje teritorijoje būtina taikyti prevencines priemones galimam neigiamam poveikiui išvengti ir/ar sumažinti. Prieš įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, kurių metu planuojamai ūkinei veiklai paaiškėtų būtinybė atlikti poveikio aplinkai vertinimo atranką, veikla būtų galima tik įvertinus planuojamos ūkinės veiklos poveikį aplinkai ir gavus atsakingų institucijų teigiamus sprendimus ar išvadą dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių. Privaloma vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

4.1.7.13. Įvertintos apsaugos zonos. Naftos ir naftos produktų bei suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos išlieka esamos.

4.1.8 Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais ir 2023-05-31 Aplinkos apsaugos agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG279671 nustatyta, kad planuojamai teritorijai dalinai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

4.1.8.1 Bendrojo plano Gamtinio karkaso shemoje planuojama teritorija įvardinta kaip *Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos*, taip pat planuojama teritorija yra greta ir galimai patenka į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis Gamtinio karkaso teritorija, kurioje pažeistas geoekolonis potencialas (žr. 4 pav.).

Išnagrinėjus Bendrojo plano brėžinį Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos, nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje nėra intensyviai naudojamų želdynų ir valstybinės reikšmės miškų. Greta planuojamos teritorijos yra intensyviai naudojami želdynai. Artimiausi aukšto rekreacinio potencialo miškas turintis naudojimo poilsiui apribojimų nutolęs apie 300 metrų pietryčių kryptimi (žr. 5 pav.).

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- Tarptautinės svarbos geoeekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
 - Regioniniai
 - Mikroregioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Migracijos koridoriai
 - Nacionaliniai
 - Regioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba: Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dūbės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)*

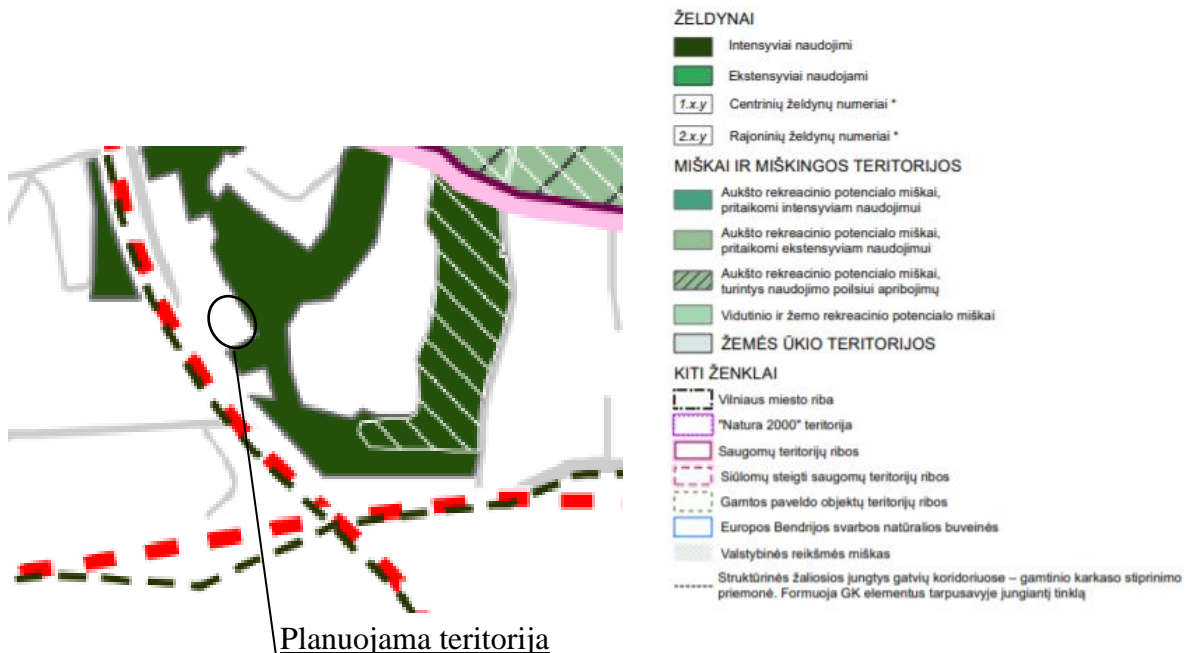
Gamtinio karkaso teritorijų geoeekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Planuojama teritorija

Šaltinis: <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/01.-Gamtinio-karkaso-schema-2021-03-18.pdf>

4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schemas.



ŽELDYNAI

- Intensyviai naudojami
- Ekstensyviai naudojami
- Centrinųjų želdynų numeriai *
- Rajoninių želdynų numeriai *

MIŠKAI IR MIŠKINGOS TERITORIJOS

- Aukšto rekreacinio potencialo miškai, pritaikomi intensyviai naudojimui
- Aukšto rekreacinio potencialo miškai, pritaikomi ekstensyviai naudojimui
- Aukšto rekreacinio potencialo miškai, turintys naudojimo poilsui apribojimų
- Vidutinio ir žemo rekreacinio potencialo miškai

ŽEMĖS ŪKIO TERITORIJOS

KITI ŽENKLAI

- Vilniaus miesto riba
- "Natura 2000" teritorija
- Saugomų teritorijų ribos
- Siūlomų steigti saugomų teritorijų ribos
- Gamtos paveldo objektų teritorijų ribos
- Europos Bendrijos svarbos natūralios buveinės
- Valstybinės reikšmės miškas
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

Planuojama teritorija

Šaltinis: <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2021/04/04.-Miesto-žaluma-2021-03-18-Idalis.pdf>

5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“ brėžinio.

Išnagrinėjus bendrojo plano Gamtinio karkaso schemas Nr. 32, Nr. 33 ir Nr. 34, rengiant detaliojo plano sprendinius priimtas sprendimas rytinį sklypo kampą vertinti kaip gamtinio karkaso teritoriją, joje taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą (žr. 6, 7 ir 8 pav.):

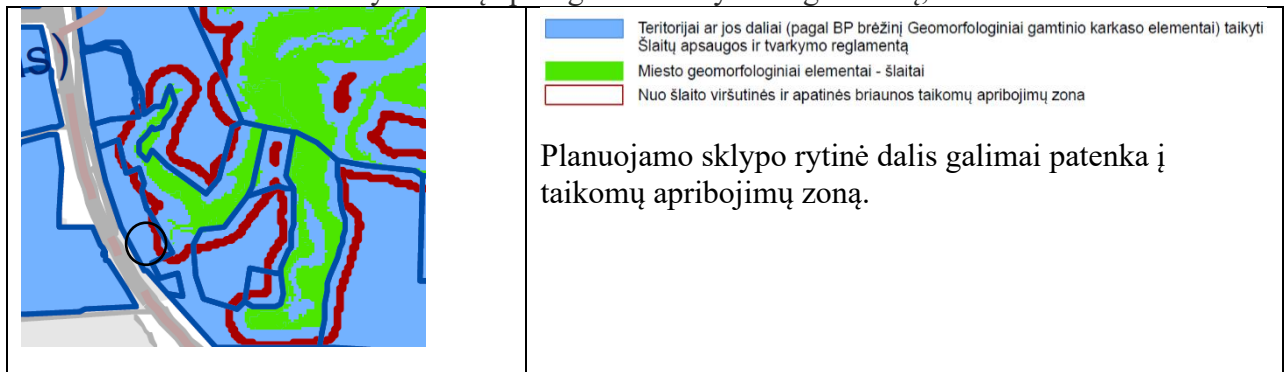
32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953



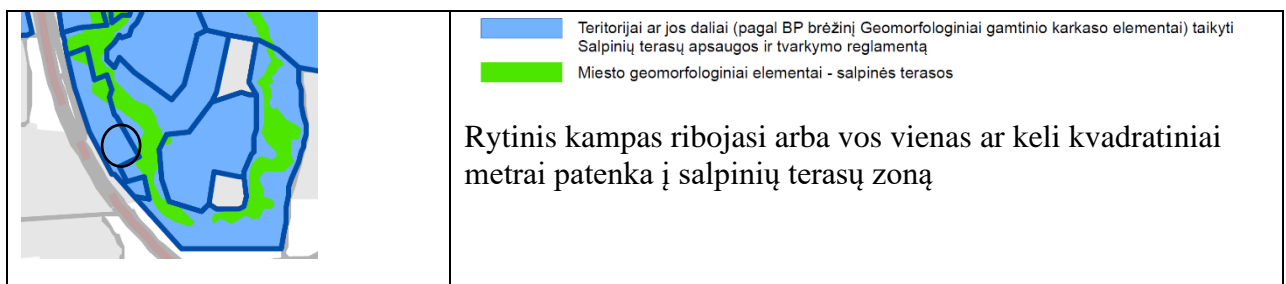
6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos ir Tekstinio reglamento Nr. 32 schemos.

33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Tekstinio reglamento Nr. 33 schemos.

34 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Tekstinio reglamento Nr. 34 schemos.

4.8.1.2 Parengto dataliojo plano sprendiniuose įvertinta gamtinio karkaso įtaka planuojamam žemės sklypui Nr. 1. Žemės sklype Nr. 1 sutartiniais ženklais pažymėtos gamtinio karkaso rajoninio migracijos koridoriaus riba ir 25 metrų šlaitų paribių riba (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

Žemės sklype Nr. 1 nustatyta **į gamtinį karkasą patenkanti** reglamentinė zona **1a.**, kurioje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, taikomas $\geq 20\%$ priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys. Minėtoje reglamentinėje zonoje **1a.** planuojamas priklausomasis želdynas ir nenumatoma pastatų statyba (žr. „Pagrindinį brėžinį“).

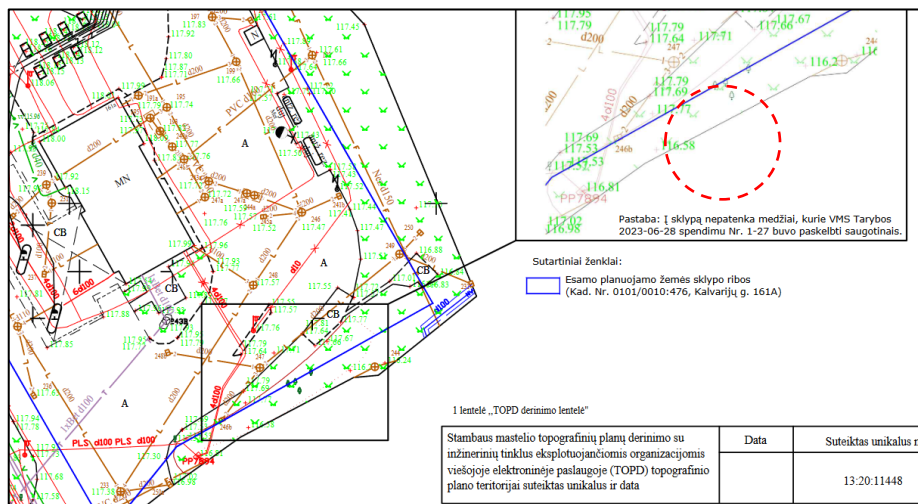
Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953



5.1. pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemėlapio „Žalioji vilnius“
Šaltinis <https://maps.vilnius.lt/zalioji-vilnius>

Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje, šalia detaliuoju planu planuojamo žemės sklypo auga saugotini medžiai (2023 m. birželio 7 d. Vilniaus miesto Tarybos posėdyje patvirtintas saugotinių medžių, kuriems taikomas didesnis atkuriamosios vertės įkainis, sąrašas. Jis dar papildytas 2023 m. birželio 28 d.) (žr. 5.1. pav.).

Išnagrinėjus Vilniaus savivaldybės interaktyvų želdinių žemėlapi ir 2020-07-24 parengtą (unikalus Nr.13:20:11448) topografinį planą, nustatyta, kad į planuojamą sklypą, greta nustatytos į gamtinį karkasą patenkančios reglamentinės zonos **1a**, saugotini medžiai nepatenka. Žemės sklypo reglamentinėje zonoje 1a detaliuoju planu pastatų statyba nenumatoma (žr. 5.2. pav., „Pagrindinį brėžinį“ ir 6 priedą „Inžinerinis topografinis planas su žemės sklypo riba M 1:500“).



5.2. pav. Ištrauka iš Inžinerinio topografinio plano su žemės sklypo riba.

Vadovaujantis želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis, 2024 m. liepos mėn atlikta arčiausiai planuojamos teritorijos augančių medžių taksacija ir arboristinis vertinimas, pateikiamas psprendinių dalies priede Nr.1. Iš viso suskaičiuoti ir įvertinta palei planuojamos teritorijos ribas ir jos gretimybėse esančių 11 medžių: 4 paprastieji uosiai, 3 dygiosios eglės, 2 trapieji gluosniai, 1 mažalapė liepa ir 1 uosialapis klevas. Detaliojo plano sprendiniai esamiems medžiams įtakos neturės, į planuojamas statybos ribas ir zonas esamų medžių šaknų ar lajų projekcijos nepatenka.

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

4.1.8.3 Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).

4.1.8.4 Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas kultūros vertybių paveldo teritorijas. Nuo planuojamos teritorijos apie 500 metrų į šiaurės rytus yra saugomas Vilniaus Kalvarijų kompleksas (kodas 4097). Planuojamoje teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo vertybių nėra (žr. 9 pav.).



Planuojama teritorija

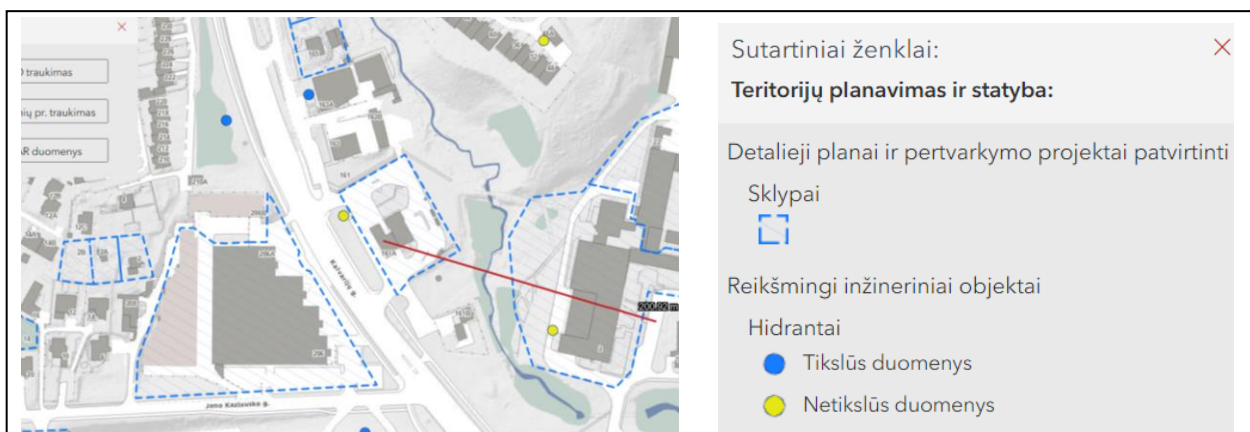
Šaltinis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage>

9 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapis

4.1.9 Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis 2022-05-25 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG225608 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.9.1 Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų hidrantų, kurių 200 m. pasiekiamumo zonoje yra 6 vnt. Tys yra įrengti greta planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje prie Kalvarijų gatvės (žr. 10 pav.).



Šaltinis <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers>

10 pav. Ištrauka iš Vilniaus žemėlapis

Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projektuose, esant poreikiui projektuojant ir įrengiant papildomus gaisrinius hidrantus.

4.1.9.2 Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

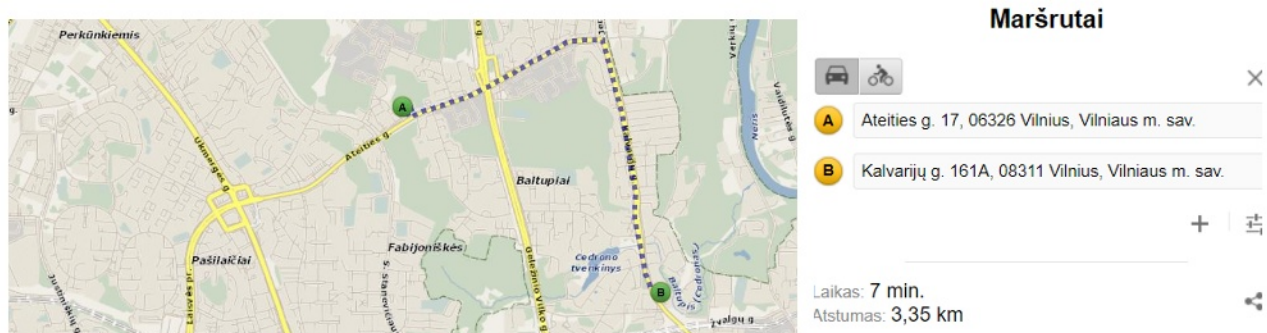
4.1.9.3 Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelų plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

4.1.9.4 Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-oji komanda, kurios adresas Ateities g. 17. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 3,35 km, atvykimo laikas apie 7 min. (žr. 11 pav.)

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953



11 pav. Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.

4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2022-11-14 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG249876 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

4.1.10.1 Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje aukščiausi pastatai numatomi iki 12 m. iki 3 aukštų aukščio, kurių absoliutinė altitudė nustatom iki 129,79 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

4.1.11. Buitinių atliekų tvarkymas

4.1.11.1 Susidariusios buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Už buitinių atliekų surinkimą, rūšiavimą, tvarkymą ir išvežimą iš esamų ir suplanuotų žemės sklypų atsakingi sklypų valdytojai. Buitinės atliekos bus surenkamos į konteinerius. Surinktos atliekos pagal sutartis su atliekų surinkėjais bus išvežamos į sąvartyną ir/ar antrinių žaliavų perdirbimo įmones. Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugų teikimą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje reglamentuoja Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės, patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. gegužės 11 d. sprendimu Nr. 1-445 (2022 m. gegužės 18 d. sprendimo Nr. 1-1458 redakcija).

4.1.11.2 Atliekų konteineriai turi stovėti atliekų turėtojų žemės sklypuose. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėta preliminarai atliekų konteinerių aikštelės vieta žemės sklype Nr. 1, tačiau konkreti vieta turi būti parenkama ir numatyta statinių statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 nustatytais statinių išdėstymo sklype reikalavimais.

4.1.11.3 Vykstant statyboms susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti vadovaujantis Aplinkos apsaugos reikalavimais. Antriniam perdirbimui tinkamos atliekos pridodamos atliekas perdirbančioms įmonėms, o netinkamos perdirbimui išvežamos į sąvartyną.

Projekto vadovė, architektė

Stadija	Sprendinių konkretizavimas	Projekto Nr.
DP	Sklypo Kalvarijų g. 161A detaliojo plano sprendinių keitimas inicijavimo sutarties pagrindu	K-VT-13-22-953