

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

APIE 26,1 HA TERITORIJOS BUVUSIAME DIDŽIŲJŲ GULBINŲ KAIME, VERKIŲ SEN. DETALUSIS PLANAS

Teritorijų planavimo projekto Nr.

VP17-27

Teritorijų planavimo organizatorius

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Konstitucijos pr. 3, 09601, Vilnius

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS PLANAS“

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

RENGIMO

Planavimo proceso etapo stadija

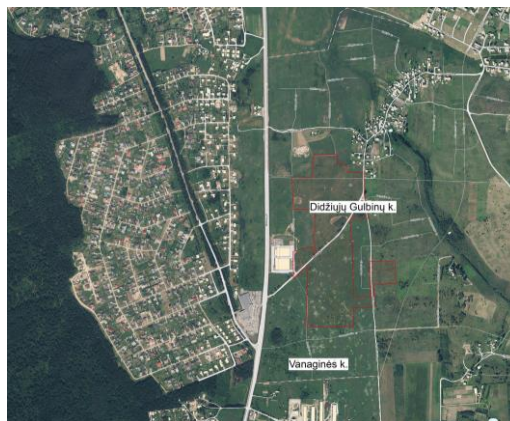
KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

Dalis

VISOS DALYS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2022-12-07



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorė

R K

Teritorijų planavimo grupės vadovė

M Ž

Projekto vadovas

N S


Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr. A 1282

Tel. Nr. +370

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys

1.	BENDROJI DALIS.....	2
2.	ESAMA PADĖTIS.....	3
2.1	Įvadas.....	3
2.2	Teritorijos apsaugos statusas	7
2.3	Saugomos gyvūnų ar augalų rūšys ir/ar natūralios buveinės, kitos saugotinos gamtinės vertybės	7
2.4	Kultūros paveldo vertybės.....	8
2.5	Paviršinis ir požeminis vanduo	9
2.6	Aplinkos oro tarša.....	9
2.7	Triukšmo tarša	12
2.8	Vibracija	13
2.9	Planuojamos aplinkos jautrumas aplinkos apsaugos požiūriu	14
2.9.1	Gamtinis karkasas.....	14
2.9.2	Reljefas ir geomorfologiniai dariniai	14
2.9.3	Paviršinis hidrografinis tinklas.....	15
2.9.4	Požeminis vanduo	15
2.9.5	Kraštovaizdis	15
2.10	Transportas.....	17
2.11	Inžineriniai tinklai	18
3.	KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI.....	19
3.1	Teritorijų naudojimo tipai ir žemės naudojimo būdai	19
3.2	Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas.....	20
3.3	Teritorijos naudojimo reglamentai	21
3.4	Bendri tekstiniai reglamentai ir pastabos.....	23
	Bendri tekstiniai reglamentai:	23
1.	Teritorijai nustatomi sklypų pertvarkymo principai ar sklypų pertvarkymo tvarka ar būdai.....	23
	Bendros pastabos:	23
3.5	Želdynai.....	25
3.6	Socialinė infrastruktūra	26
3.7	Gaisrinė sauga.....	26
3.8	Transportiniai sprendiniai.....	28
3.8.1	Gulbinų rajonas. Transporto srautai pagrindinėse gatvėse.....	28
3.9	Inžineriniai tinklai	31
3.9.1.	Vandens tiekimas.....	31
3.9.2.	Buitinės nuotekos	31
3.9.3.	Paviršinės nuotekos	31
3.9.4.	Dujų tiekimas	32
3.9.5.	Elektros energijos tiekimas	32
3.9.6.	Gatvių apšvietimas.....	32
3.10	Poveikio aplinkai vertinimo dalis	33

KVAL. PATV. DOK. NR.	 VILNIAUS PLANAS	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
		APIE 26,1 HA TERITORIJOS BUVUSIAME DIDŽIŲJŲ GULBINŲ KAIME, VERKIŲ SEN. DETALUSIS PLANAS		
A1282	PV	N	S	Laida
				0
				KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS
LT	Teritorijų planavimo organizatorius		Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas
	Vilniaus miesto savivaldybės administracija		VP17.27-DP-AR	Lapų
			1	33

1. BENDROJI DALIS

Pagal patvirtintą teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotį:

1. Planuojamos teritorijos adresas: T-06 kvartalas buvusiame Didžiųjų Gulbinų kaime, Verkių seniūnija, Vilnius.
2. Planuojamos teritorijos plotas: apie 26,1 ha.
3. Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius.
4. Rengėjas: UAB „Vilniaus planas“.
5. Planavimo pagrindas: 2016 m. rugpjūčio 29 d. darbinio pasitarimo Miesto plėtros klausimais protokolais Nr. A17-1285/16-(2.1.13-MP), Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2017-01-09 įsakymas Nr. A30-62.
6. Planavimo uždaviniai: vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendimais ir Teritorijos Gulbinuose architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos metmenimis, detalizuoti nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklą, numatyti socialinės infrastruktūros teritorijas ir funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.
7. Papildomi planavimo uždaviniai: suformuoti bendro naudojimo teritorijas, inžinerinės infrastruktūros sklypus, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.
8. Papildomi reglamentai: teritorijos viešųjų erdvių išdėstymas, susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai.
9. Tyrimai ir galimybių studijos: nereikalingos.
10. SPAV reikalingumas: nereikalingas.
11. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.
12. Detaliojo planavimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.
13. Koncepcijos rengimas: nerengiama.
14. Sprendinių vertinimas: nereikalingas.
15. Viešumo užtikrinimas: Vyriausybės nustatyta tvarka viešai paskelbti priimtą sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą.
16. Planavimo terminai: 5 metai nuo šios planavimo darbų programos patvirtinimo datos.
17. Derinimo procedūra: detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
18. Kiti reikalavimai: trūkstamus planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, naudojant M 1:500-M1:1000 duomenis. Patvirtintą dokumentą užregistruoti www.tpdri.lt.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	2	33	0

2. ESAMA PADĖTIS

2.1 Įvadas

Planuojama teritorija (plotas – 26,1 ha) yra šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, Verkių seniūnijoje.

Gulbinai - šiaurinė Vilniaus miesto dalis prie Gulbino ežero, priklausanti Verkių seniūnijai. Informacijos apie Gulbinų kaimų praeitį yra nedaug. XIX a. prie Gulbino ežero buvo įsikūrę Gulbino palivarkas ir du kaimai - Gulbinas ir Mažasis Gulbinas. Dabar šie kaimai vadinami Didžiaisiais ir Mažaisiais Gulbinais.

Gulbinai įsikūrę Verkių regioninio parko apsuptyje. Vietovė ribojasi su Žaliųjų ežerų valstybiniu kraštovaizdžio, Riešės valstybiniu hidrografiniu, Ežerėlių valstybiniu geomorfologiniu draustiniu. Netoli Didžiųjų Gulbinų yra keturi skirtingo dydžio Žaliųjų ežerų grupei priklausantys ežerai. Didžiausias iš jų yra Gulbino ežeras. Ežero ilgis - apie 2 km. Šiaurinėje ežero pusėje yra 0,33 ha ploto netaisyklingo ovalo formos sala, apaugusi šimtamečiais ąžuolais, liepomis, klevais, juodalksniais. Saloje yra Didžiųjų Gulbinų piliakalnis, 2009 m. įrašytas į Kultūros vertybių registrą (unikalus objekto kodas - 33045). Piliakalnis datuojamas I tūkst. pr. Kristų pab. - I tūkst. Ant jo aptikta lipdytos keramikos šukių. Didžiųjų Gulbinų piliakalnio viršuje yra netaisyklingo ovalo formos, maždaug 40 m ilgio (šiaurės-pietų kryptimi) ir 12 m pločio aikštelė. Mažojo Gulbino ilgis - 800 m. Gulbiną ir Mažąjį Gulbiną jungia trumpas sąsiauris. Ežerus maitina Riešės upelis ir požeminiai vandenys. Į šiaurę nuo Gulbinų ežerų yra Raistelis ir Baraukos akis. Raistelis stebina savo gyliu - 7 m. Pats mažiausias ir labiausiai į šiaurę nutolęs yra Baraukos akies ežerėlis.

Planuojama teritorija greta senojo Didžiųjų Gulbinų kaimo su susiklosčiusiu užstatymu. Gretimose teritorijose vyksta intensyvi urbanizacija - šiaurinėje pusėje pilnai užstatytas mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalas, rytų ir vakarų pusėse patvirtinti detalieji ir pertvarkymo projektai.



1 Pav. Planuojama teritorija

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	3	33	0

Planuojamą teritoriją sudaro laisva valstybinė žemė ir privatūs sklypai. Žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – žemės ūkio teritorijos. Sklypai nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, privatiems asmenims.

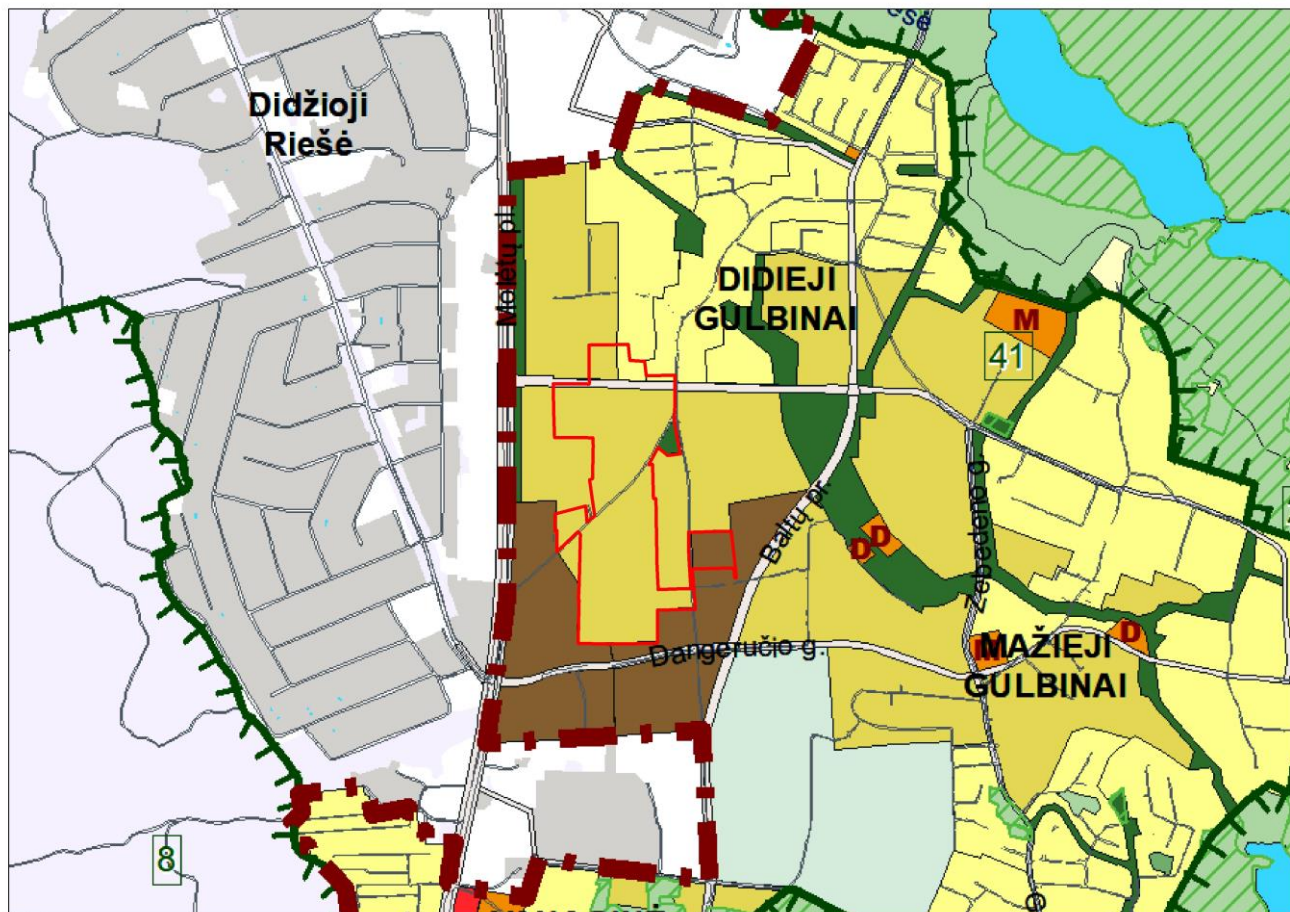
Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08,

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	4	33	0

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius detalajame plane nagrinėjama teritorija patenka į šias funkcines zonas:

- DGL-3-2
- DGL-3-3
- DGL-5-2
- DGL-5-3
- DGL-5-6



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) Pagrindiniame brėžinyje nurodomos funkcinės zonos su funkcinių zonų ar jų dalių kodais, o reglamentai pateikiami Reglamentų lentelėje. Pagrindinio brėžinio Reglamentų lentelė yra neatsiejama Pagrindinio brėžinio dalis. Reglamentų lentelės turinys pateiktas 1 lentelėje, o funkcinių zonų, teritorijų naudojimo tipų, žemės naudojimo paskirčių, žemės sklypų naudojimo būdų, užstatymo tipų pavadinimas, jų aprašymas ir naudojamos santrumpos (erdvinio objekto kodai) pateikiami 2-6 lentelėse. Nustatyti tekstiniai reglamentai, priskirti konkrečioms Pagrindiniame brėžinyje indeksu pažymėtoms funkcinėms zonoms pateikiami Bendrojo plano aiškinamojo rašto 7 lentelėje.

Atsižvelgiant į bendrajame plane nustatytą rekomenduojamą teritorijų struktūrą, didžiausią leistiną sklypo užstatymo intensyvumą bei aukštį (metrais), atitinkami teritorijos naudojimo rodikliai, jų neviršijant, nustatomi detaliojo plano sprendiniuose.

Bendrojo plano funkcinių zonų reglamentai (ištrauka iš BP aiškinamojo rašto 1 lentelės). Šiame aiškinamojo rašto 1 priede toliau pateiktos Reglamentų lentelės su nustatytais reglamentais kiekvienai funkcinei zonai pagal seniūnijas:

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	5	33	0

Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausiais būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės [%]	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros pietros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
DGL-3-2	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GG;GM;PA;SI	KT	G1;G2;K;V;R;B;l2;E	17,3	3	4	16	pr_u;p_r_a;mv;lp;vd	0.8	40	200	-	40	5000	01;02;03;05;32;36;39	2	9	2
DGL-3-3	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GM;ZS;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;l2;E	10,7	-	3	12	lp;vd	0.4	40	400	2	40	5000	32;36;39	2	12	2
DGL-5-2	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GG;GM;PA;SI	KT	G1;G2;K;V;R;B;l2;E	45,3	3	4	16	pr_u;p_r_a;mv;lp;vd	0.8	40	200	-	40	5000	01;02;03;05;08;32;36;37;38;39	2	9	2
DGL-5-3	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;l2	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21;32	2	-	-
DGL-5-6	Miesto dalies centro zona	GC;GM;PA;SI	KT	G2;K;V;R;B;l2;E	10,0	5	5	20	pr_u;p_r_a;mv;lp;vd	1.6	80	-	-	50	5000	08;32;37;39	2	5	2

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	6	33	0

2.2 Teritorijos apsaugos statusas

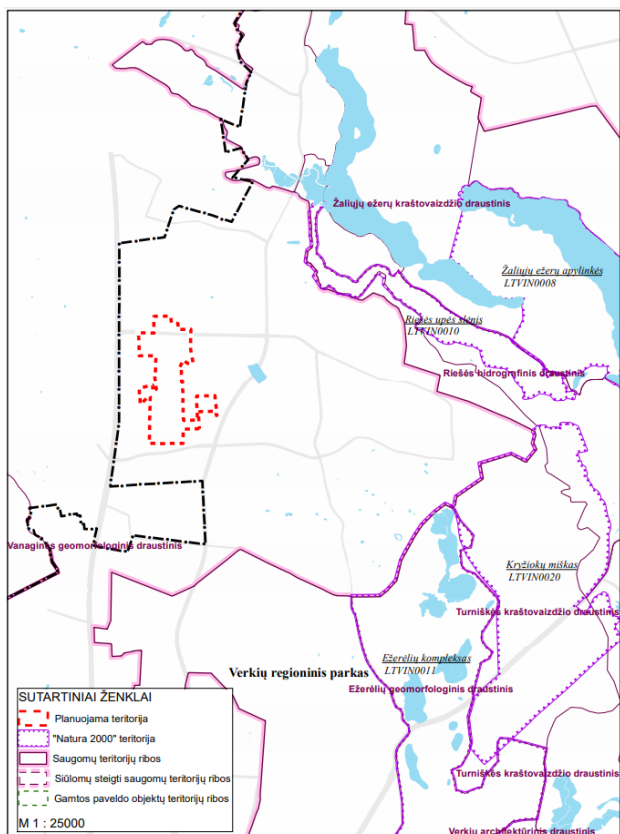
Planuojama teritorija nepatenka nei į valstybinių nei į savivaldybės įsteigtų saugomų teritorijų sudėtį. Planuojamos teritorijos nėra registruotų nekilnojamojo kultūros vertybių.

2.3 Saugomos gyvūnų ar augalų rūšys ir/ar natūralios buveinės, kitos saugotinos gamtinės vertybės

Saugomos teritorijos. Planuojama teritorija nepatenka nei į valstybinių nei į savivaldybės įsteigtų saugomų teritorijų sudėtį.

Artimiausios jų yra šiaurės rytų-rytų-pietų kryptimis nuo planuojamos teritorijos išsidėstęs Verkių regioninis parkas (~900-970 m), bei šio parko sudėtyje esantys Riešės hidrografinis, Turnišės kraštovaizdžio ir Ežerėlių geomorfologinis draustiniai. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje, pietvakarių-vakarų kryptimi, apie 1000 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, yra Vanaginės geomorfologinis draustinis.

Artimiausios Natura 2000 teritorijos – Riešės upės slėnis (LTVIN0010), Kryžiuokų miškas (LTVIN0020), Ežerėlių kompleksas (LTVIN0011) – nuo planuojamos teritorijos nutolusios ~1-2 km atstumu. (3 pav.).

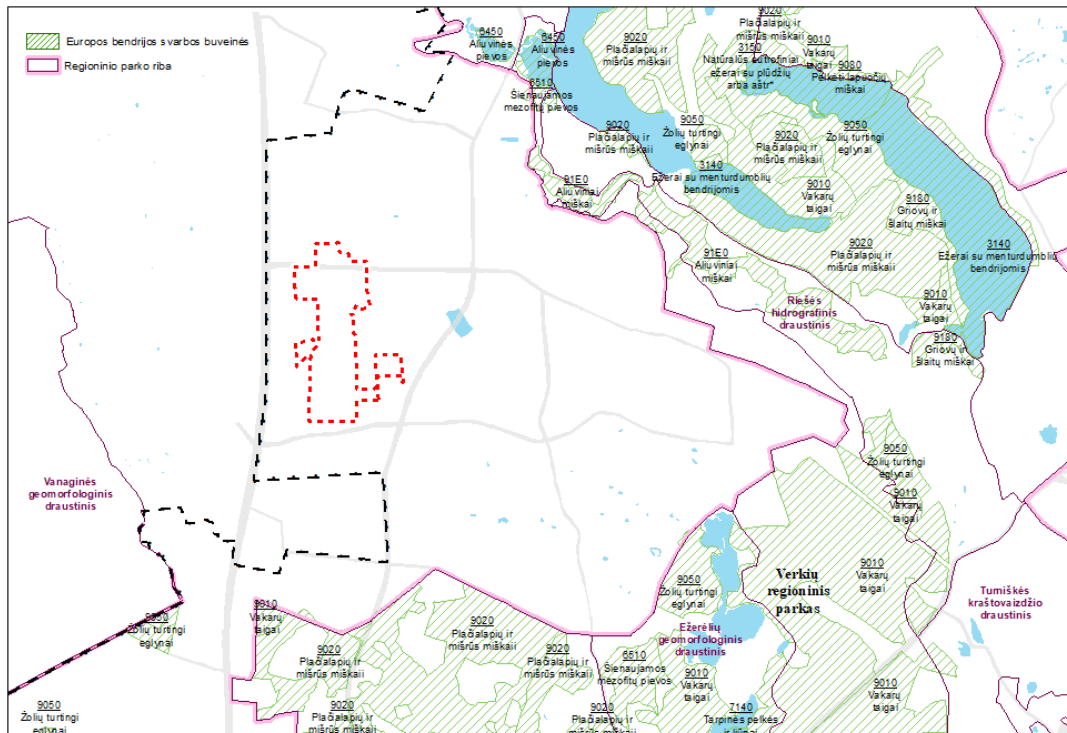


3 pav. Saugomų teritorijų išsidėstymas planuojamos teritorijos atžvilgiu

Planuojama teritorija nepasižymi augalų ir gyvūnų rūšių gausa ar išskirtinumu. Planuojamoje teritorijoje valstybinės reikšmės miškų nėra. Teritorijoje dominuoja agrarinių biotopų bendrijos, pastaraisiais metais pergyvenančios sukcesijos stadiją, t. y., kultūrinių augalų asociacijų kaita natūraliomis pievų ir krūmynų, mišraus miško (savaiminio atžėlimo) bendrijomis. Teritorijoje dominuoja šioms buveinėms būdingos atvirų laukų ir ekotonų faunos ir floros grupių rūšys.

Didesne biologinės įvairovės gausa pasižymi tik toliau nuo planuojamos teritorijos esantys miškai ir miškingos teritorijos, taip pat saugomos teritorijos, kuriose aptinkamos ir Europos Bendrijos svarbos buveinės (4 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	7	33



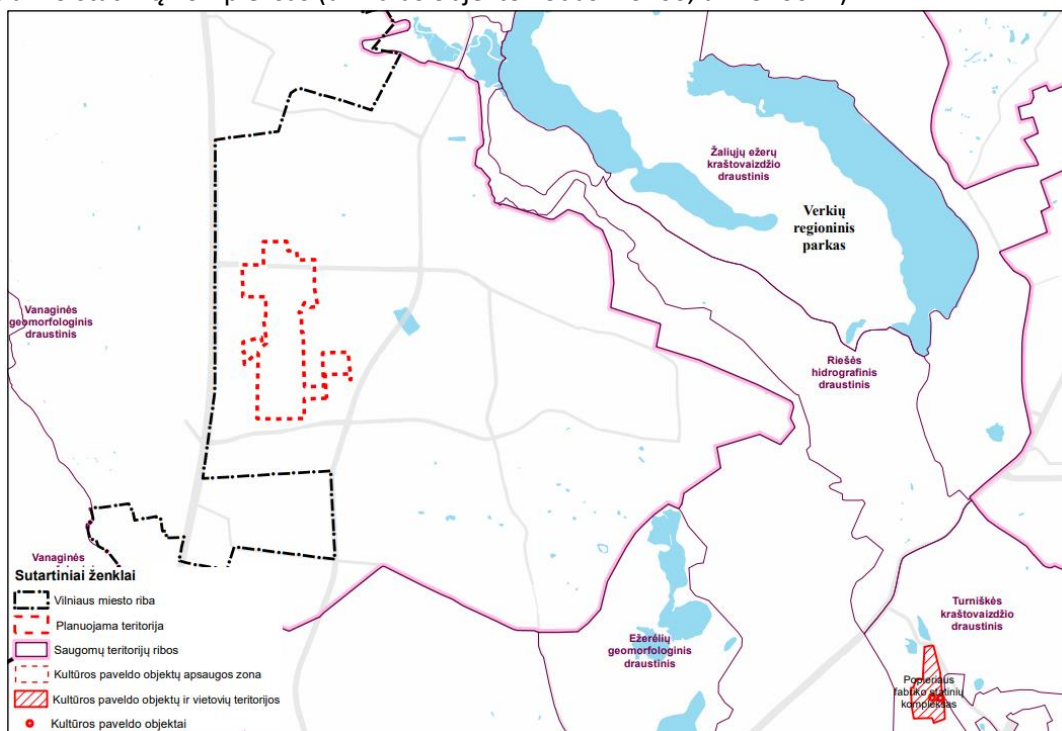
4 pav. Europos bendrijos svarbos buveinės planuojamos teritorijos atžvilgiu

Pagal saugomų rūšių informacinės sistemos duomenis, planuojamojoje teritorijoje nėra užfiksuotų saugomų rūšių radaviečių ar augaviečių, poveikis joms nenumatomas.

2.4 Kultūros paveldo vertybės

Kultūros paveldo objektai ar kultūros paveldo vietovių teritorijos į planuojamą teritoriją nepatenka (5 pav.).

Planuojamojoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra. Artimiausia jų yra į pietryčius esantis Popieriaus fabriko statinių kompleksas (unikalus objekto kodas: 16766, už ~3400 m).



5 pav. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos planuojamos teritorijos atžvilgiu

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	8	33	0

2.5 Paviršinis ir požeminis vanduo

Vadovaujantis planuojamai teritorijai išduotų planavimo sąlygų reikalavimais, teritorijoje planuojami centralizuoti geriamojo vandens ir nuotekų tinklai, kurie bus pajungti į bendrą miesto inžinerinių tinklų sistemą.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamas statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01: 2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2009, Nr.35-1348) ir kitais teisės aktais.

Lietaus vandens nuvedimo sistema planuojamoje teritorijoje projektuojama vadovaujantis Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, pagal kurį planuojamoje teritorijoje plėtojamas perspektyvinis geografinis paviršinių nuotekų surinkimo baseinas ar pobaseinis, kuriame, kompleksiskai plėtojant ar rekonstruojant užstatytas teritorijas, planuojama galimybė įrengti paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą.

Nepaisant to, kad planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ir/ar Natura 2000 teritorijomis, teritorijoje susidarantis paviršinio vandens srautas gali turėti įtakos Verkių regioninio parko teritorijoms, kurioms suteiktas Natura 2000 teritorijos statusas. Riešės upelio slėnio (LTVIN0010) ir Ežerėlių komplekse (LTVIN0011) saugomos vertybės ypač jautrios vandens balanso pokyčiams, todėl lietaus vandens nuvedimo sistema planuojamoje teritorijoje projektuojama vadovaujantis Teritorijos Gulbinuose, Vilniaus miesto architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros koncepcijos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaitos išvadamis (ataskaitai pritarta 2010 m. rugsėjo mėn.) bei Gulbinų mikrorajono paviršinio vandens tvarkymo PP sprendinius.

2.6 Aplinkos oro tarša

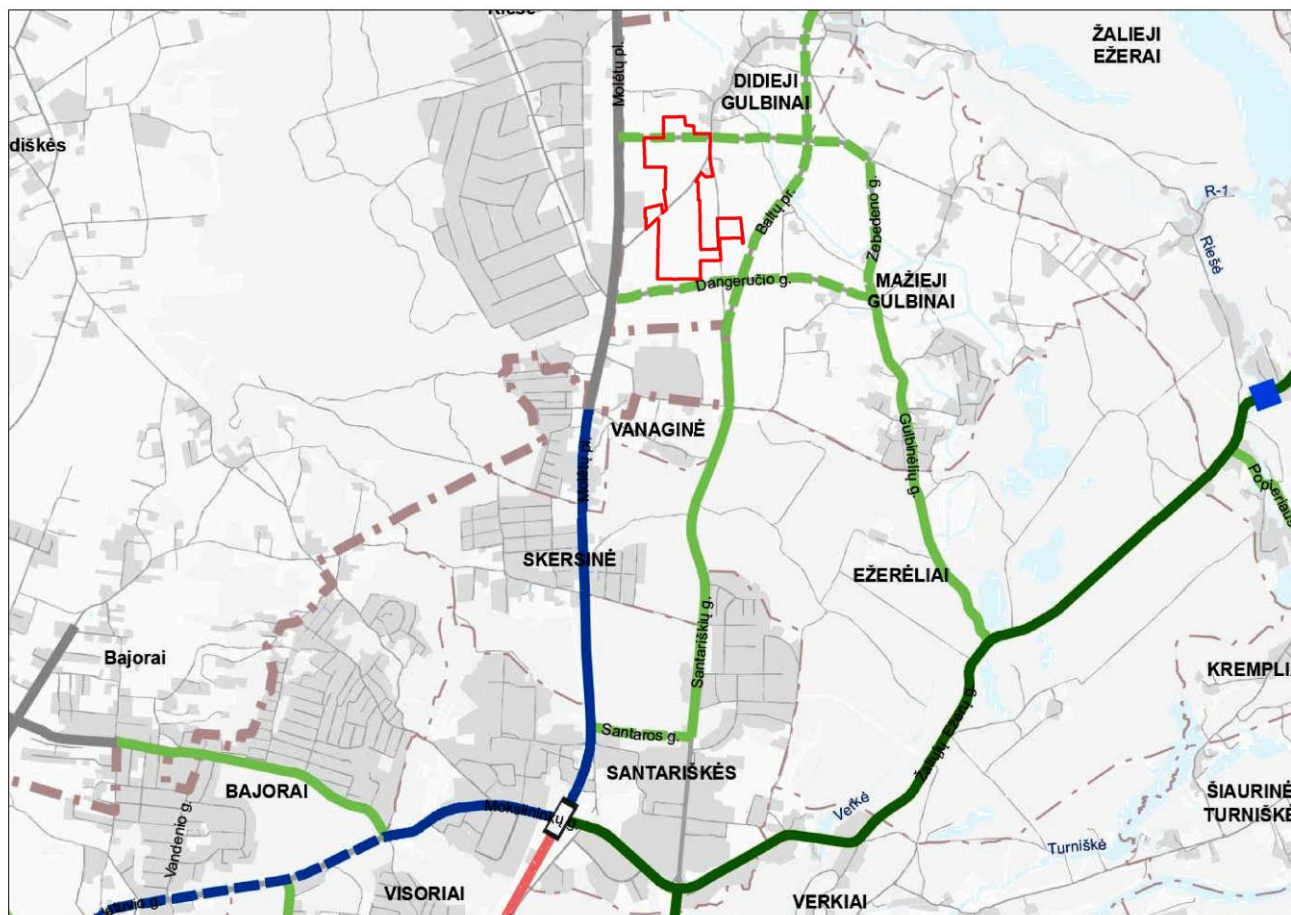
Analizuojant aplinkos oro taršą reikia įvertinti tai, kad namų ūkių (ypač šildymo kiekuoju kuru) šildymo subsektoriuje yra išmetamos aplinkos orą teršiančios, o taip pat ir šiluminio efekto sukeliančios dujos, kurios stipriai prisideda prie klimato kaitos.

Planuojama teritorija, vadovaujantis atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, patenka į šildymo dujomis zoną. Teritorijoje yra palankios sąlygos prisijungti prie esamo vidutinio slėgio dujotiekio šalia Molėtų plento. Galimi ir kiti neteršiantys oro apsirūpinimo šiluma būdai (geoterminis, saulės, elektra).

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

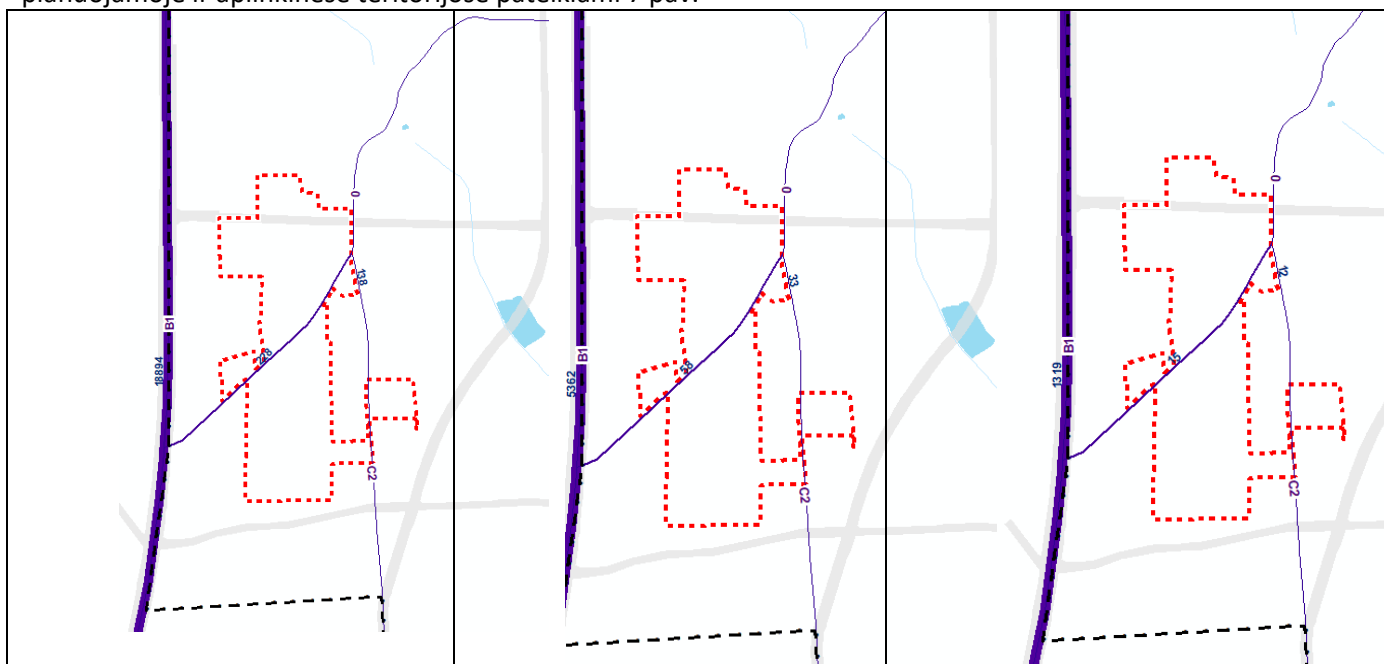
Planuojamos teritorijos į rytus nutolusią dalį pietų-šiaurės kryptimi kerta Santariškių gatvės tęsinys. Rytų-vakarų kryptimis planuojama formuoti C kategorijos gatvę, jungianti Molėtų plentą ir Zebedeno g (6 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	9	33	0



6 pav. Susisiekimas - Gatvių kategorijos (Bendroj plano brėžinio ištrauka).

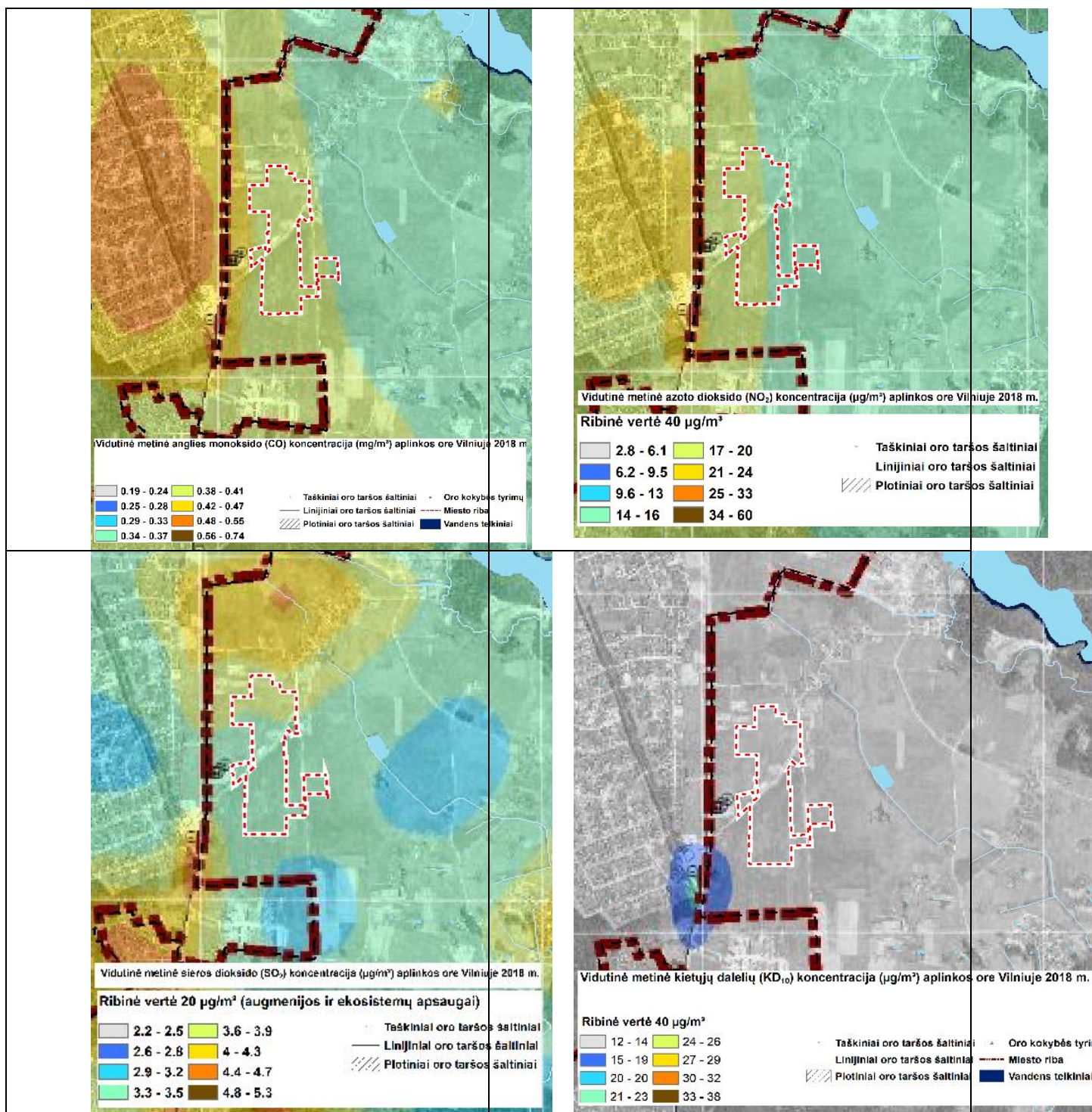
Vyraujantys srautai planuojamoje teritorijoje pagal 2017 metų duomenis yra Dvariškių g. ir Santariškių g. nėra dideli. Intensyvesni srautai vyrauja Molėtų plente, kuris į planuojamą teritoriją nepatenka. Transporto srautai planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose pateikiami 7 pav.



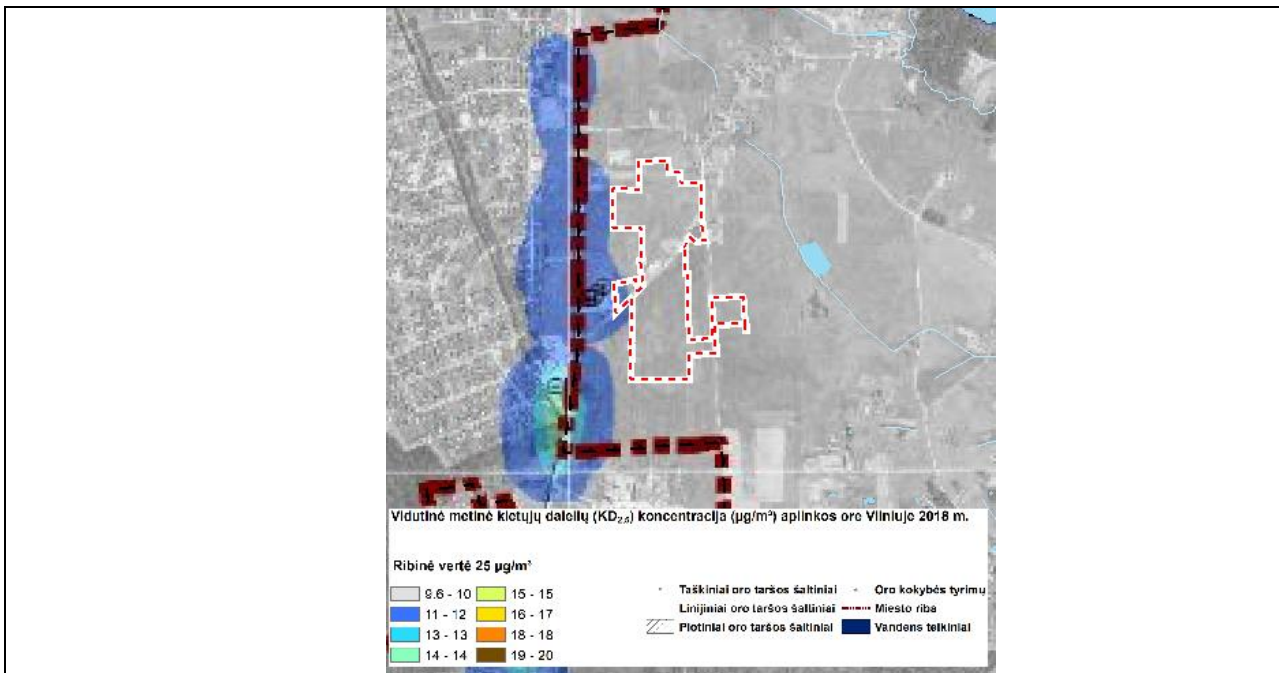
7 pav. Transporto srautai planuojamoje teritorijoje 2017 m (dienos, vakaro, nakties).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	10	33

Įvertinus 2018 m foninės koncentracijos poveikio aplinkos oro vertinimui žemėlapius (šaltinis Aplinkos apsaugos agentūra), galima teigti, kad esama aplinkos oro kokybės būklė planuojamoje teritorijoje yra gera, vidutinės metinės teršalų koncentracijos neviršija ribinių verčių (8 pav.).



Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	11	33	0



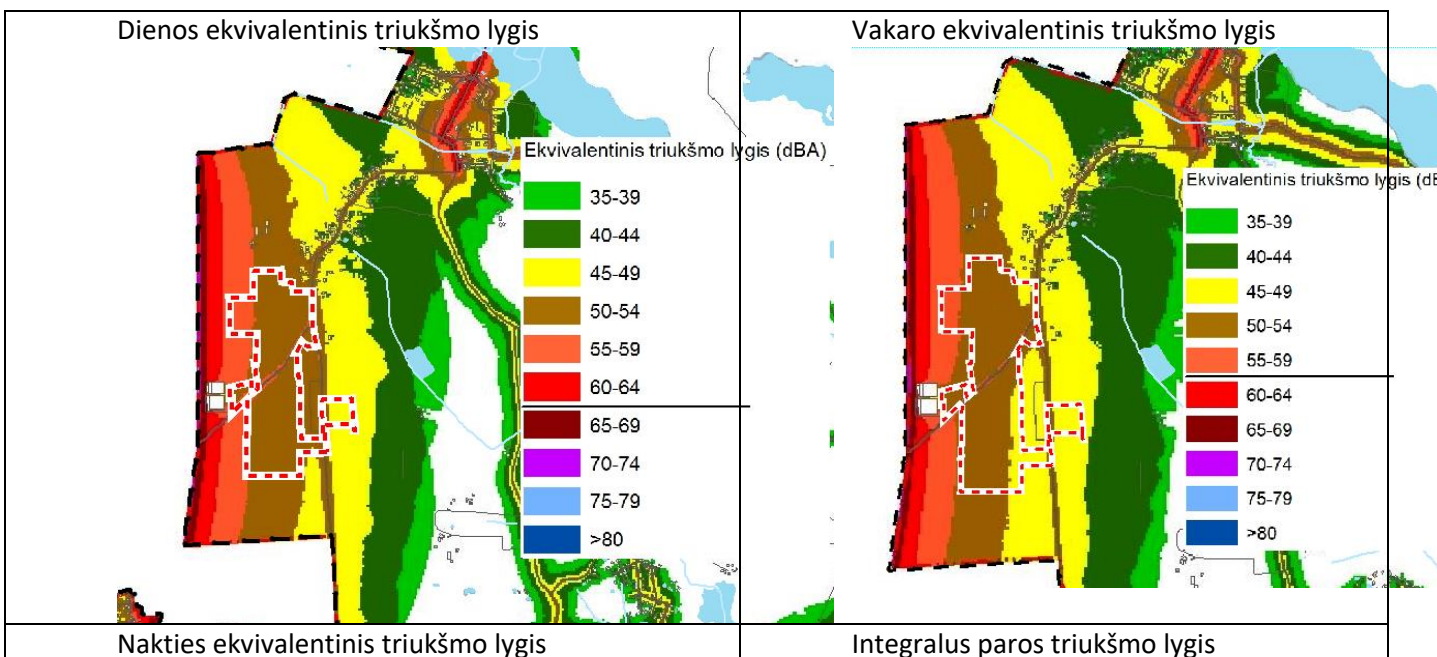
8 pav. Vidutinės metinės anglies dioksido, azoto dioksido, sieros dioksido, kietųjų dalelių bei smulkiųjų kietųjų dalelių koncentracijos aplinkos ore Vilniuje 2018 m.

2.7 Triukšmo tarša

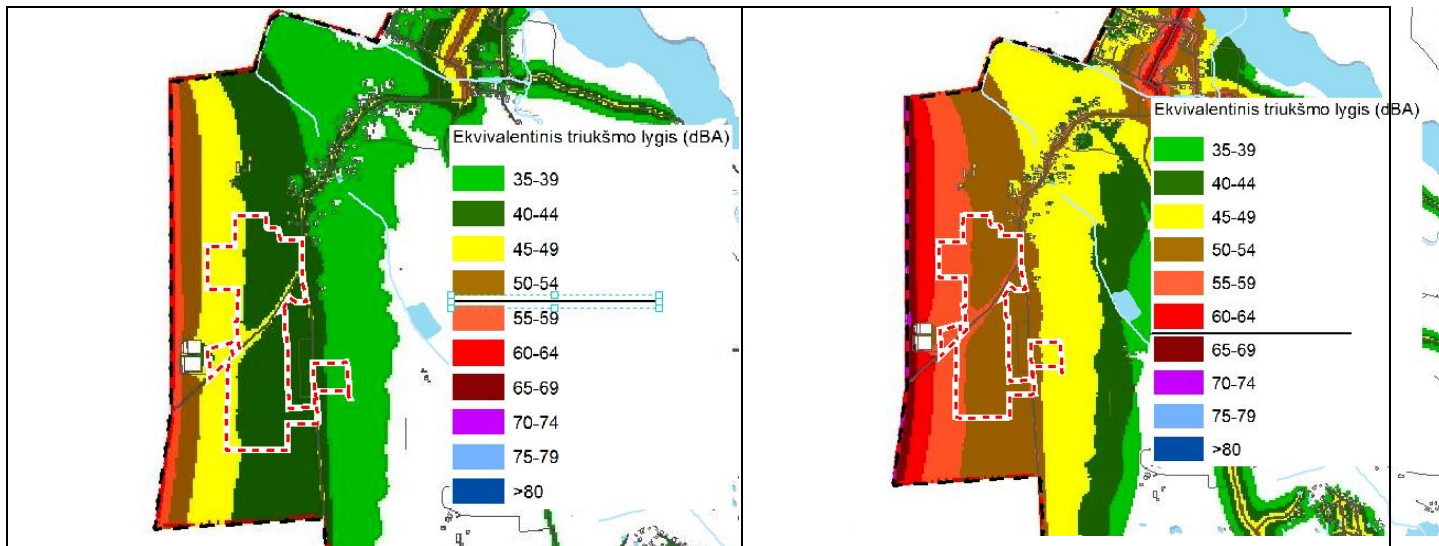
Triukšmo skaičiavimai ir vertinimas atliekami vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (2011 m birželio 13 d., Nr. V-604).

Planuojamos teritorijos esamai triukšmo situacijai įvertinti buvo pasinaudota SJ „Vilniaus planas“ parengtais ir Vilniaus miesto savivaldybės internetiniame tinklalapyje viešinamais triukšmo žemėlapiais.

Pagal atliktus skaičiavimus matoma, kad didesnę planuojamos teritorijos dalis patenka į zoną, kurioje nėra pasiekiamos ar viršijamos ribinės triukšmo vertės (9 pav.).



Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	12	33



9 pav. Vilniaus aglomeracijos kelių transporto strateginis triukšmo žemėlapis (šaltinis: <https://aplinka.vilnius.lt/aplinkos-kokybe/triukšmas/triukšmo-zemelapiai/>)

Pagal detaliojo plano sprendinius numatomose gyvenamosiose teritorijose (GG, GV), vadovaujantis pateikiamais triukšmo žemėlapiais, nėra viršijamas didžiausias leistinas triukšmo ribinis dydis (dienos, nakties ir bendras dienos-vakaro-nakties). Įgyvendinus aukščiau aprašytus sprendinius tikėtina, kad triukšmo lygis numatomose gyvenamosiose teritorijose didės nežymiai, nes teritorijoje planuojamas tik D kategorijos gatvių tinklas.

Didesnė triukšmo nuo autotransporto įtaka galima šalia Bendrojo plano sprendiniais suplanuotos C kategorijos gatvės, kurios šiuo metu nėra. Planuojamos gatvės atkarpa rengiamo detaliojo plano sprendinių sudėtyje yra numatoma kaip privalomas BP sprendinys žemesnio lygmens dokumentuose. Atsižvelgiant į tai, kad tokio objekto statyba patenka į veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (toliau – Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas) 1 priedą, tam, kad būtų įgyvendintas C gatvės (Molėtų plento ir Zebedeno g. jungtis) sprendinys, projektui turės būti atliekamas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Taigi, rengiant būsimos gatvės techninį projektą, turės būti nurodytos priemonės, padėsiančios išvengti sprendinio galimos neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų gyventojams ir jų sveikatai.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus, rengiamo detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje, nenumatomas reikšmingas autotransporto srautų bei jų sukiamų neigiamų pasekmių (triukšmo, aplinkos oro taršos ir kt.) padidėjimas, todėl neigiamo poveikio aplinkai ir žmonių sveikatai nenumatoma.

2.8 Vibracija

Be triukšmo ir aplinkos oro taršos autotransporto eismas taip pat sukelia ir vibraciją.

Pagrindinė galimos vibracijos nuo autotransporto pastatų viduje priežastis – didelės galios triukšmas (ypač žemų dažnių), kuris generuoja pastato konstrukcijų virpesius. Dažniausiai vibracija pasireiškia prie pat kelio stovinčiuose namuose, kai pravažiuoja sunkiasvoris autotransportas.

Planuojamoje teritorijoje detaliojo plano sprendiniais, privažiavimui į sklypus, planuojamas D kategorijos gatvių tinklas. Todėl reglamentuojami žmogaus sveikatos apsaugai vibracijos ribiniai dydžiai viršijami nebus.

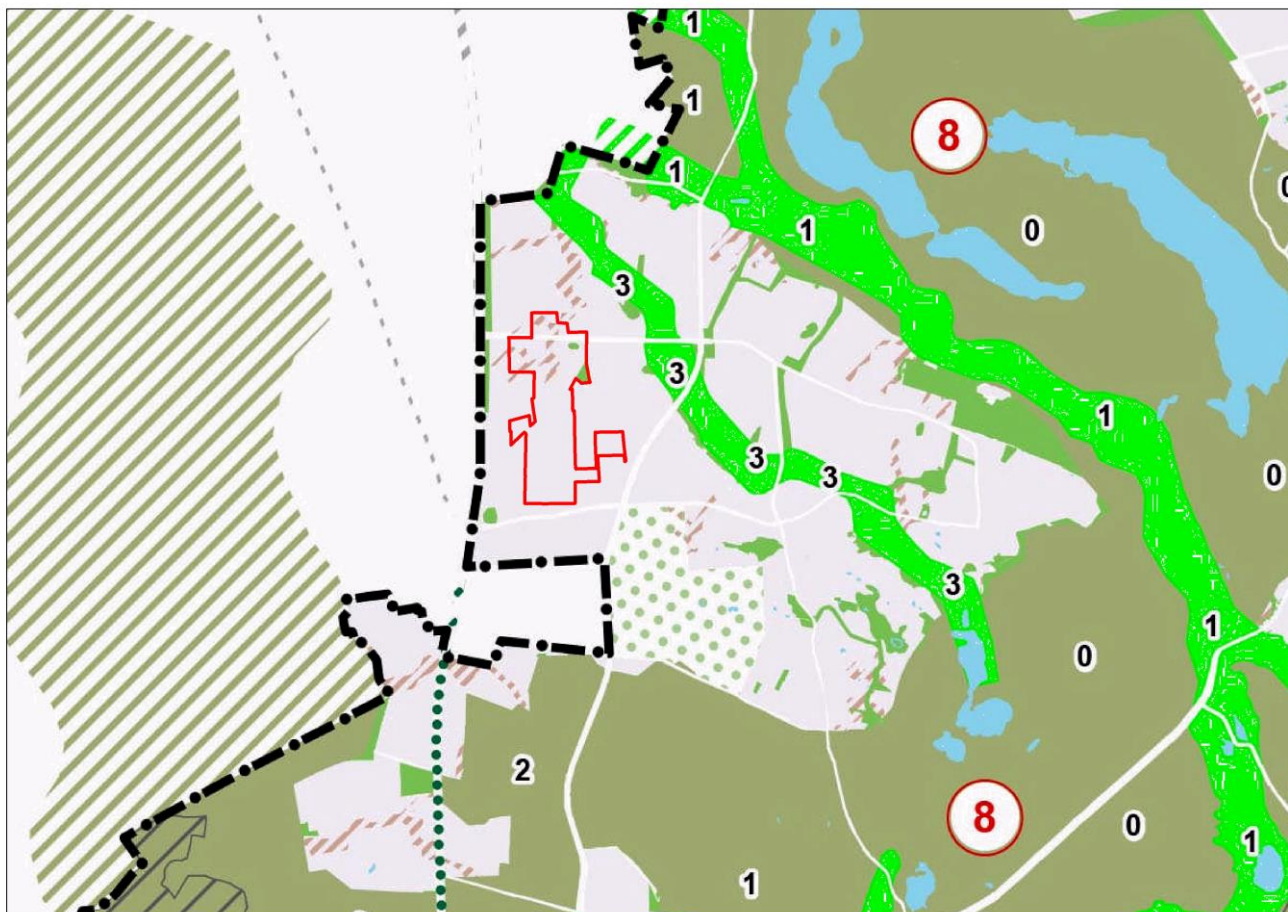
Didesnį poveikį gali turėti bendruoju planu suplanuota C kategorijos gatvė, planuojamoje teritorijoje besiribojanti su 4 sklypais. Atsižvelgiant į tai, kad tokio objekto statyba patenka į veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (toliau – Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas) 1 priedą, projektui turės būti atliekamas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Taigi, rengiant būsimos gatvės techninį projektą, turės būti nurodytos priemonės, padėsiančios išvengti sprendinio galimos neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų gyventojams ir jų sveikatai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	13	33

2.9 Planuojamos aplinkos jautrumas aplinkos apsaugos požiūriu

2.9.1 Gamtinis karkasas.

Pagal gamtinio karkaso brėžinį dalis planuojamos teritorijos patenka į Bendrajame plane nustatytą gamtinio karkaso zoną (10 pav.): vietinius migracijos koridorius.

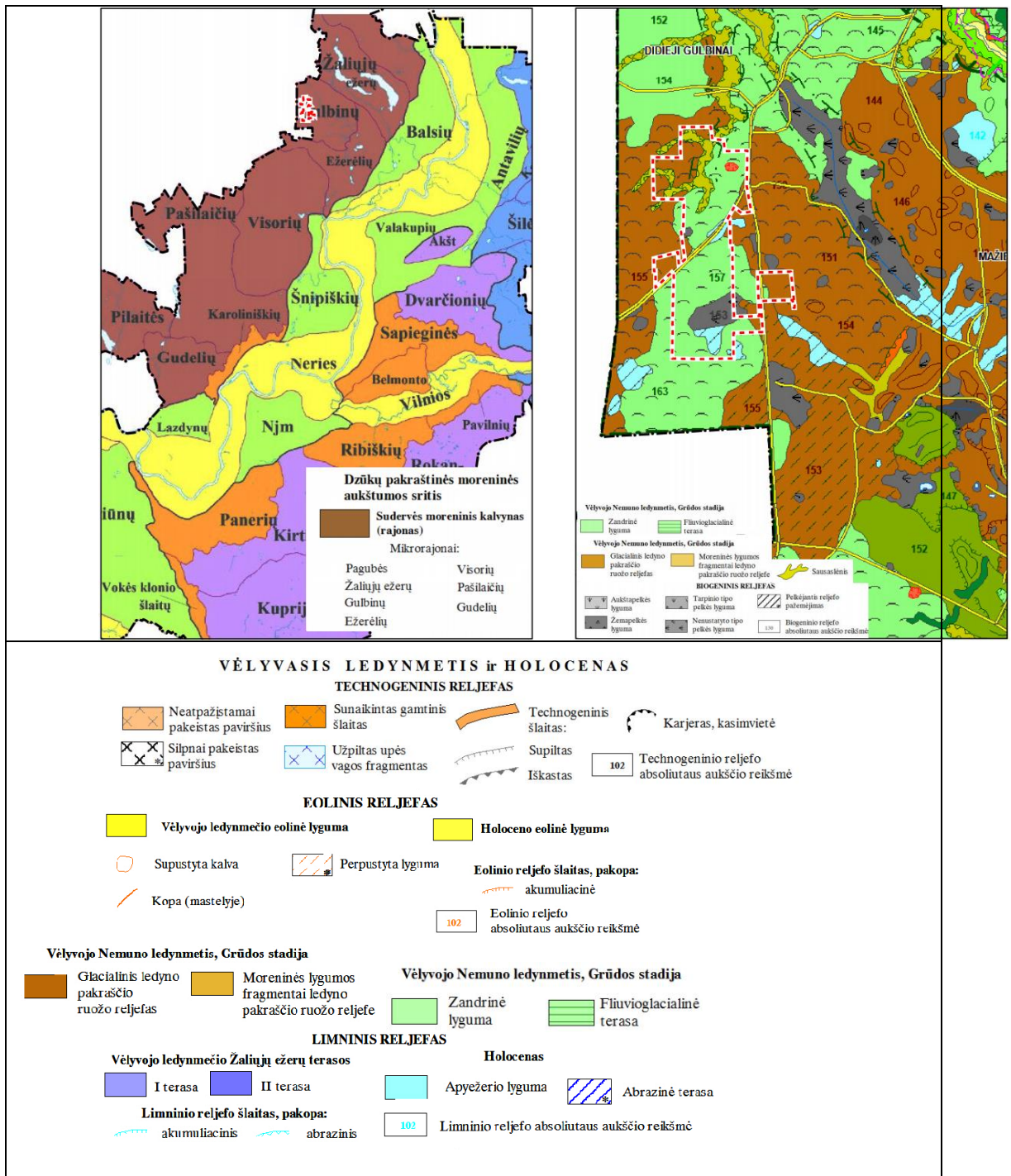


10 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano brėžinio „Gamtinio karkaso schema“

2.9.2 Reljefas ir geomorfologiniai dariniai

Pagal Vilniaus miesto teritorijos geologinį-geomorfologinį rajonavimą, planuojama teritorija patenka į Dzūkų pakraštinės moreninės aukštumos srities Gulbinų mikrorajoną. Pagal genezę, planuojamoje teritorijoje vyrauja banguotos zandrinė lygumos, limninės ir pelkinės lygumos, šiaurinėje pusėje įsiterpia sausaslėnis, vakaruose – nedidelė dalis kraštinių glacialinių darinių reljefas. Pagal litologiją teritorijoje vyrauja įvairūs smėliadurpės (11 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	14	33	0



11 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto geomorfologinio žemėlapio

2.9.3 Paviršinis hidrografinis tinklas

Hidrologiniu požiūriu visa nagrinėjama detaliojo plano teritorija priklauso Neries upės baseinui. Planuojamoje teritorijoje paviršinių vandens telkinių nėra.

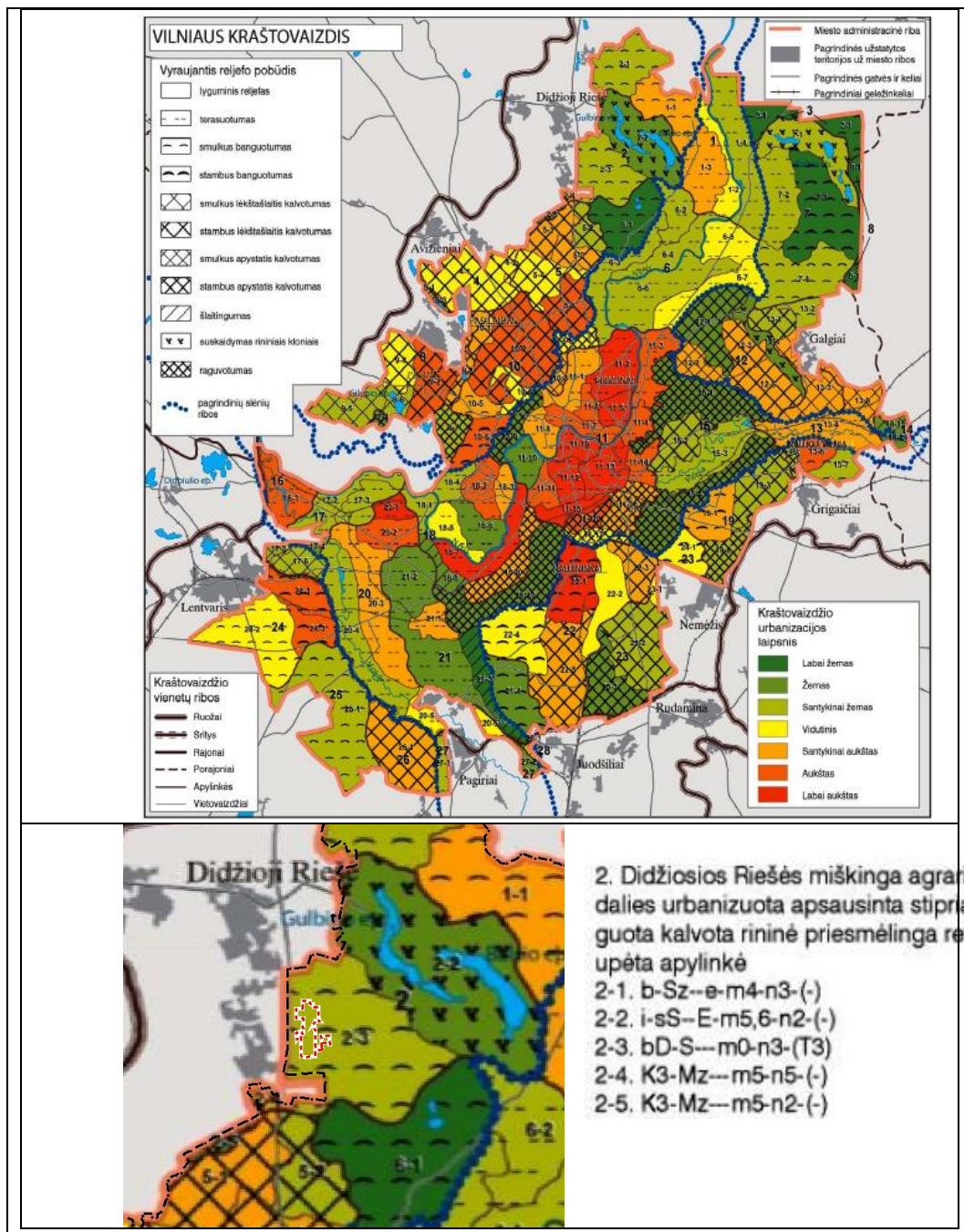
2.9.4 Požeminis vanduo

Žemės gelmių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonas.

2.9.5 Kraštovaizdis

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	15	33

Vadovaujantis Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinio rajonavimu kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje (P. K , 2011), planuojama teritorija patenka į santykinai žemo urbanizacijos laipsnio teritoriją – Didžiosios Riešės miškingą agrarinę iš dalies urbanizuotą stipriai banguotą rininę priemėlingą apylinkę (2-3), kurioje vyrauja naujausių laikų modernaus laisvo ir erdvinio tipo užstatymas (12 pav.).

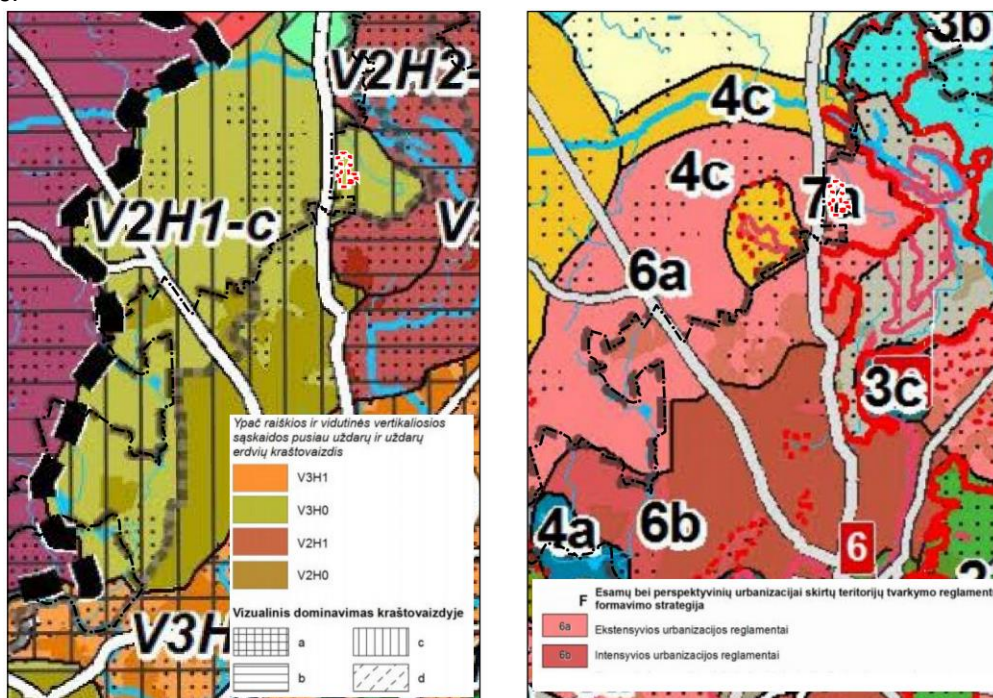


12 pav. Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinis rajonavimas kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje.

Pagal Nacionalinį kraštovaizdžio tvarkymo planą, patvirtintą 2015 m. spalio mėn. 2 d. aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-703, planuojama teritorija pagal vizualinį estetinį potencialą yra priskiriama ypač raiškios ir vidutinės vertikaliosios sąskaidos pusiau uždarytų ir uždarytų erdvių kraštovaizdžiui (V2H1-c), kuriam pagal kraštovaizdžio tvarkymo reglamentavimo kryptis rekomenduojami intensyvios urbanizacijos reglamentai (13 pav.). Planuojama teritorija patenka į zoną, kurioje rekomenduojama teikti prioritetą intensyvaus urbanistinio vystymo interesams tenkinti: užstatymo tankio ir intensyvumo didinimui, parenkant atitinkamą užstatymo tipą,

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	16	33	0

nustatant kitus urbanistinius reikalavimus (indeksas 6b). Teritorija nepasižymi nei miškais, nei paviršinio vandens telkiniais.



13 pav. Ištrauka iš Nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo plano.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją planuojama teritorija nėra jautri aplinkos apsaugos požiūriu, joje nėra ekologiniu požiūriu vertingų objektų. Planuojama teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritoriją ar jai artimą aplinką bei kitas saugomas gamtines teritorijas.

2.10 Transportas

Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra mažo aktyvumo zonoje, vidutinis transporto srautas siekia iki 50-95 aut./h abiem kryptimis. Transporto ryšys su pagrindiniu miesto tinklu realizuojamas nuo miesto centro pusės per Dvariškių gatvę nuo Molėtų pusės - Didžiųjų Gulbinų gatve. Planuojama teritorija turi kol kas vienintelį ryšį per besiribojančią Dvariškių gatvę, kuri yra pagrindinė Didžiųjų Gulbinų gyvenvietės susisiekimo centrinė ašis. Kol nėra didesnių transporto srautų ši kintanti 3,5-4,7 m pločio gatvė didesnių susisiekimo problemų nekelia, nors bendras techninis jos įrengimo lygis labai žemas, atstumas tarp gretimų sklypų siekia 8-8,5 m, todėl net rekonstrukcijos galimybės yra ribotos.

Transporto eismo intensyvumas Molėtų plente yra tarp didžiausių Vilniaus miesto užmiesčio kelių ir siekia iki 1900 aut./h abiem kryptimis.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	17	33	0



14 pav. Pagrindinės Vilniaus miesto išorės užmiesčio transporto trasos.
 Magistralinių ir krašto kelių vidutinis metinis eismo intensyvumas, tūkst.

Pagal patvirtintą Gulbinų architektūrinę, urbanistinę ir inžinerinės plėtros koncepciją Didžiųjų Gulbinų gyvenvietė „apeinama“ naujomis aukštesnės kategorijos Nemiro ir Baltų pr. gatvėmis, izoliuojant nuo bet kokio intensyvesnio transporto eismo Dvariškių gatve. Nemiro gatvėje numatoma reguliuojama sankryža su Molėtų plentu su kairiaisiais posūkiais. Teoriškai visa koncepcijoje fiksuota transporto schema yra palanki viso šio Gulbinų rajono aptarnavimui, tačiau problema glūdi jos realizacijoje ir tai, kad joje Dvariškių g. tiesioginė jungtis su Molėtų plentu yra nutraukiama. Pagal rengiamus Vilniaus miesto BP sprendinius Gulbinai neįeina į prioritetinių rajonų plėtrą, galima laukti labai netikėtų situacijų, kai nepastatius naujai planuojamų gatvių, esamos gatvės eismas yra nutraukiamas ir visas eismas tektų Didžiųjų Gulbinų gatvei, įskaitant ir sunkųjį statybinį transportą.

Skirtingai nuo koncepcijos norėtusi turėti dar vieną transportinę jungtį su planuojama teritorija per Spindulio gatvę, kuri turi ryšį su Molėtų plentu Vilniaus rajono teritorijoje.

2.11 Inžineriniai tinklai

Greta planuojamos teritorijos yra elektros, dujotiekio ir kanalizacijos tinklai. Gretimose teritorijose vyksta intensyvi urbanizacija - šiaurinėje pusėje pilnai užstatytas mažaukščių gyvenamųjų namų kvartalas ir išvystyti miesto inžineriniai tinklai, rytų ir vakarų pusėse patvirtinti detalieji ir pertvarkymo projektai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	18	33	0

3. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniais siekiama formuoti užstatymo, viešų ir privačių erdvių struktūrą, kuri sudarytų palankias sąlygas sukurti saugią ir gyvybingą gyvenamąją aplinką.

Tuo pačiu Gulbinų rajono daliai, į kurią patenka planuojama teritorija, siekiama suteikti savitą, bendroje gyvenamosios vietovės urbanistinėje struktūroje atpažįstamą erdvių ir užstatymo struktūros charakterį, papildant rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Teritorija – pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėta planuojamos teritorijos dalis, išskiriama ribomis ir numeriu 01, 02, 03 ir t.t.

Nustatant teritorijos naudojimo reglamentus, siekiama efektyviausio užstatymui skirtos teritorijos panaudojimo. Detaliojo plano sprendiniuose formuojamuose teritorijoms numatomas teritorijos naudojimo tipas, galimos tikslinės žemės naudojimo paskirtis, naudojimo pobūdis. Nustatomi teritorijų tvarkymo ir naudojimo reikalavimai: aukštingumas, intensyvumas, užstatymo tankis, taip pat žemės naudojimo apribojimai.

Remiantis Vilniaus miesto bendrojo plano tekstinio reglamento 6 punktu:

„<...> BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:

- 6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių,
- 6.2. užstatymo tipą,
- 6.3. didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį,
- 6.4. minimalų sklypo dydį naujai statybai,
- 6.5. maksimalų būstų skaičių sklype,
- 6.6. didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės.“

komercinės paskirties žemės naudojimo būdui nustatomas užstatymo tankis reglamentas - 60%.

3.1 Teritorijų naudojimo tipai ir žemės naudojimo būdai

Teritorijoje siūloma nustatyti tokius teritorijų naudojimo tipus:

- Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;
- Gyvenamoji teritorija;
- Paslaugų teritorija;
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Nustatytuose teritorijos naudojimo tipuose kiekvienam naudojimui tipui nustatyti galimi naudojimo būdai, vadovaujantis Vilniaus BP ir Teritorijų planavimo normomis:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- Komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- Visuomeninės paskirties teritorijos;
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
- Rekreacinės teritorijos;

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	19	33	0

- Atskirųjų želdynų teritorijos;

3.2 Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Atsižvelgiant į susiklosčiusią privačios žemėnaudos sklypų ribas siekiama formuoti reguliaraus plano erdvinę teritoriją struktūrą. Nustatant statybos zonos ribas nustatomos aiškiai apibrėžtų kvartalų ribas ir išskiriamos pagrindinės viešosios erdvės.

Teritorijos užstatymui taikomi šie reikalavimai:

3.2.1. Formuojama miestietišką gyvenimo būdą ir kokybiškas gyvenimo sąlygas kurianti, paslaugų plėtrai tinkama kvartalų erdvinė struktūra, diegiami perimetrinei užstatymo tipologijai būdingi principai:

3.2.1.1. pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;

3.2.1.2. pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramomis neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;

3.2.1.3. kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausantių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas.

3.2.1.4. transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti nemažesnis, nei 1x1. Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažiau nei 1,5x1-2x1.

3.2.2. Gatvės ir viešosios erdvės formuojamos pritaikytos įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos:

3.2.2.1. gatvių ir vietinių privažiavimų erdvių plotis turi būti pakankamas įrengti automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius (alėjas). Gatvių želdinius sudaro medžių grupės ar alėjos, krūmai, žolynai, bei vijokliai, želdinami ant atraminių sienų ir tvorų;

3.2.2.2. pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir D kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios gali būti naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Šių patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai;

3.2.2.3. pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikomos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis;

3.2.2.4. perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse ir vietiniuose privažiavimuose, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose). Pagal normas privalomas automobilių parkavimas turi būti suplanuotų sklypų ribose, ar, pritarus savivaldybės atsakingam padaliniui, gatvių raudonųjų linijų ribose, įrengiant statytojo lėšomis.

3.2.2.5. viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų–patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, įtraukiant į pastato tūrį.

3.2.3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	20	33

3.2.4. Konkretaus vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

3.2.5. Pastato išdėstymas sklype nustatomas vadovaujantis statybos techninių reglamentų STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimais.

3.2.6. Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti eksploatuojančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Detaliojo plano galiojimo ribose rengiant statybos projektus privaloma numatyti prisijungimą prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

3.3 Teritorijos naudojimo reglamentai

Teritorijų naudojimo reglamentai išskiriami pagal konkrečiai teritorijai nustatytą teritorijos naudojimo tipą (žiūr. lentelę Nr. 2).

Lentelė Nr. 2:

1. Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (nustatyta pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą) (dalis Nr. 01)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos	
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	12 m	16 m	16 m	
Užstatymo tankis	40 %	60 %	40 %	
Užstatymo intensyvumas	0,4	0,8	0,8	
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	25%	10%	50%	
Užstatymo tipas	Sodybinis; Vienbutis blokuotas; Laisvo planavimo			
2. Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (dalis Nr. 02, 04)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos	
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	12 m	12 m	12 m	
Užstatymo tankis	40 %	60 %	40 %	
Užstatymo intensyvumas	0,4	0,4	0,4	
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	25%	10%	50%	
Užstatymo tipas	Sodybinis; Vienbutis blokuotas; Laisvo planavimo			
3. Gyvenamoji teritorija (dalis Nr. 05, 06, 08, 09, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 19)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	16 m	12 m	16 m	16 m
Užstatymo tankis	40 %	40 %	60 %	40 %

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	21	33	0

Užstatymo intensyvumas	0,8	0,4	0,8	0,8
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	30%	25%	10%	50%
Užstatymo tipas	Perimetrinis; Laisvo planavimo; Sodybinis; Vienbutis blokuotas			
4. Gyvenamoji teritorija (dalis Nr. 21)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos	
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	20 m	16 m	16 m	
Užstatymo tankis	40 %	60 %	40 %	
Užstatymo intensyvumas	1,6	1,6	0,8	
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	30%	10%	50%	
Užstatymo tipas	Perimetrinis; Laisvo planavimo;			
5. Paslaugų teritorija (dalis Nr. 03)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos		
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	12 m	12 m		
Užstatymo tankis	60 %	40 %		
Užstatymo intensyvumas	0,4	0,4		
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	10%	50%		
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo; Perimetrinis;			
6. Paslaugų teritorija (dalys Nr. 07, 11, 38)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos		
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	16 m	16 m		
Užstatymo tankis	60 %	40 %		
Užstatymo intensyvumas	0,8	0,8		
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	10%	50%		
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo; Perimetrinis;			
7. Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (dalis Nr. 12)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;			
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	0 m			
Užstatymo tankis	0 %			
Užstatymo intensyvumas	0			
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	40%			

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	22	33	0

VP17.27-DP-AR

Užstatymo tipas	Nenustatomas			
8. Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (dalys Nr. 15, 27, 33, 34, 35, 36, 37, 39)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos	Rekreacinės teritorijos		
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	0 m	0 m		
Užstatymo tankis	0 %	0 %		
Užstatymo intensyvumas	0	0		
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	40%	40%		
Užstatymo tipas	Nenustatomas			
9. Inžinerinės infrastruktūros koridorius (dalys Nr. 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32)				
Galima žemės naudojimo paskirtis	kita			
Galimi žemės naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos			
Leistinas pastatų aukštis (metrais)	0 m			
Užstatymo tankis	0 %			
Užstatymo intensyvumas	0			
Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys	Nenustatomas			
Užstatymo tipas	Nenustatomas			

3.4 Bendri tekstiniai reglamentai ir pastabos

Bendri tekstiniai reglamentai:

1. Teritorijai nustatomi sklypų pertvarkymo principai ar sklypų pertvarkymo tvarka ar būdai

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, taikomi rengiant Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo (toliau ŽSFP) projektus detaliame plane išskirtoms teritorijoms 01; 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 38:

1.1. Už teritorijos ribų išeinančios žemės sklypų dalys turi būti atidalintos ir suformuotos atskirais sklypais. Tos į teritoriją (T) patenkančios žemės sklypų dalys, kuriose DP sprendiniuose numatyta infrastruktūros koridorių, socialinės infrastruktūros bei atskirųjų želdynų plėtra, teisės aktų nustatyta tvarka perduodamos Vilniaus miesto savivaldybei.

1.2. Visi teritorijoje esantys žemės sklypai turi ne trumpesnę nei 20m ilgio kraštinę, per kurią pagal teisės aktuose nustatytus reikalavimus galima patekti į sklypą, besiribojančią su DP nustatyta infrastruktūros koridoriais ar ŽSFP projekte numatyta vietiniu privažiuoju. Vietiniam privažiavimui gali būti nustatomas servitutas. Plotis tarp servituto ribų ne siauresnis nei 12m.

1.3. Esamų sklypų ribos, nesutampančios su Teritorijos riba naikinamos (performuojamos) rengiant ŽSFP projektus.

1.4. Esant poreikiui, prieš ŽSFP projekto rengimą ar jo rengimo metu gali būti rengiamos teritorijos plėtojimo koncepcijos, kurių sprendiniais remiantis ŽSFP projekte nustatomi sklypų formavimo, pertvarkymo, amalgamacijos sprendiniai. Prieš rengiant ŽSFP projekto sprendinius teritorijų plėtojimo koncepcijai turi pritarti sklypų teritorijoje savininkai ir miesto vyriausias architektas.

Bendros pastabos:

1. Pastato išdėstymas sklype nustatomas vadovaujantis statybos techninių reglamentų STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimais.

2. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	23	33	0

3. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų, vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr.1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64 (2010-07-27 įsakymo Nr.1-223 redakcija) Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės.

4. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo raštišką sutikimą. Sklypų savininkų-valdytojų susitarimu, galimi namų blokavimo variantai.

5. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.

6. Automobilių parkavimas turi būti numatytas formuojamų sklypų ribose.

7. Detaliojo plano sprendiniai bus įgyvendinti rengiant žemės valdos projektus.

8. Vadovaujantis Vilniaus BP pastatų aukštingumo nustatymo metodika: „Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – reglamentas, nurodantis didžiausią leistiną pastatų aukštų skaičių. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles“.

9. Pagal Bendrojo plano tekstinio reglamento 19 punktą BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros.

10. Žemės sklypų formavimo metu užstatymo tankis būtų vertinamas pagal Gamtinio karkaso nuostatų ribojimus jei formuojamas žemės sklypas patenka į Gamtinio karkaso teritoriją.

11. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

12. GV ir GG teritorijose maksimalus užstatymo tankumas 40 proc. Suformuoto sklypo užstatymo tankis nustatomas vadovaujantis STR2.02.09:2005 9 priedu.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	24	33	0

3.5 Želdynai

Saugomų gamtos vertybių ir želdynų planuojamuose sklypuose nėra. Vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ (2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694) priedo „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ lentelės 3.3. punktu, planuojamoms teritorijoms pagal jų naudojimo būdą nustatomas atitinkamas priklausomųjų želdynų ploto reglamentas.

Planuojamuose kvartaluose galima gyvenamojo būsto plėtra leistų įsikurti iki 750 gyventojų, reikalingas vietinių želdynų plotas, pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų normų“ (2007-12-21 Nr. D -694) reikalavimus – 10m² vienam gyventojui, bendrai visai kvartalui – 7500 m². Įvertinus esamą būklę ir greta jau suplanuotus sklypus, paaiškėjo, jog nagrinėjamoje teritorijoje tikslinga formuoti atskiruosius želdinius ties svarbiausių gatvių sankryžomis. Sprendiniuose teritorijoje numatomi 0,5–0,8 ha ploto atskirųjų želdynų paskirties sklypai, viso 0,78 ha atskirųjų želdynų teritorijos.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 "Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“ priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 3. 1 ir 5 punktais, planuojamoje teritorijoje sklypuose saugotini didesnio kaip 12 cm skersmens kamieno medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės). Detaliojo plano sprendiniais, pertvarkant teritorijos naudojimą, numatoma galimybė perkelti ar šalinti prastos būklės ir patenkančius į statinių statybos zoną, augančius esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose medžius. Šalinamų želdinių būklė, jų kiekis konkretizuojamas ir želdinių atsodinimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, vadovaujantis "Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu", patvirtintu LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	25	33	0

3.6 Socialinė infrastruktūra

Kompleksiškam Gulbinų rajono socialinių poreikių tenkinimui bei esamų problemų sprendimui pagal Bendrojo plano sprendinius greta planuojamos teritorijos numatoma šių objektų statyba: 2 pagrindinių mokymo įstaigų (mokyklų) po 800 vietų, 3 ikimokyklinio ugdymo įstaigos (vaikų darželiai) po 65-70 vietų. Visuomeninės ir socialinės paskirties objektų poreikis ir jų išdėstymas numatytas pagal Bendrojo plano sprendinius. Artimiausios planuojamai teritorijai mokyklos numatytos už 0,8-1,0 km.

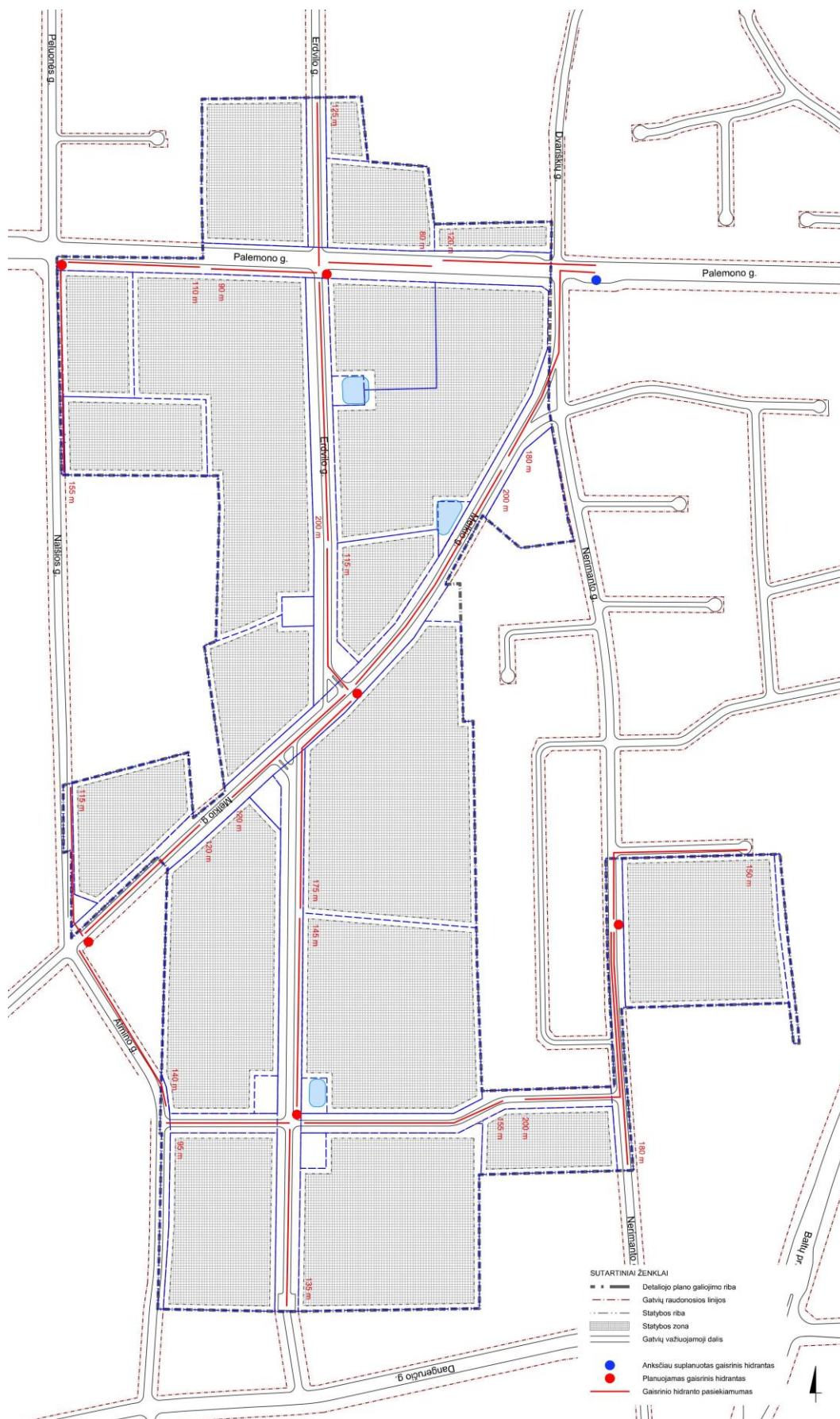
3.7 Gaisrinė sauga

Planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvarų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338, „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64, „Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14, kitais teisės aktais.

Esamų gaisrinių hidrantų planuojamoje teritorijoje ar greta jos nėra. Greta planuojamos teritorijos, prie Dvariškių ir Palemono g. sankryžos yra Apie 7.5 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime, Verkių seniūnijoje, detaliuoju planu suplanuotas gaisrinis hidrantas. Šiuo detaliuoju planu planuojami 6 nauji gaisriniai hidrantai, kurių išdėstymas teritorijoje pavaizduotas Inžinerinės infrastruktūros suvestiniame brėžinyje ir Gaisrinių hidrantų pasiekiamumo schemoje (žiūr. Priedą Nr. 4). Planuojamoje teritorijoje taip pat numatoma įrengti 5 gaisrų gesinimui požeminius priešgaisrinius rezervuarus. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, esanti ~9.0 km atstumu.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas numatomas rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	26	33



15 pav. Gaisrinių hidrantų pasiekiamumo schema (žiūr. Priedą Nr. 4)

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	27	33	0

3.8 Transportiniai sprendiniai

Nagrinėjama teritoriją rytų-vakarų kryptimi kerta numatoma nauja C kategorijos Palemono g., šalia jos numatomi pagrindiniai pėsčiųjų ir dviračių takai. Detaliojo plano teritorijoje, privažiavimui į sklypus, planuojamas D kategorijos gatvių tinklas.

3.8.1 Gulbinų rajonas. Transporto srautai pagrindinėse gatvėse.

Analizuojama ir planuojama teritorija yra Vilniaus miesto šiaurinėje teritorijos dalyje šalia Didžiųjų Gulbinų gyvenvietės. Šiuo metu gyvenvietė su miesto ir užmiesčio magistralinėmis gatvėmis ir keliais sujungta Dvariškių, Didžiųjų Gulbinų gatvėmis ir rajoniniu keliu Nr.2010. Pagrindinis kelias link miesto centro - magistralinis kelias A14 Vilnius - Utena.

Esamas gatvių ir kelių apkrovimas analizuojamoje teritorijoje dėl nedidelio urbanizacijos laipsnio yra labai žemas ir pagrindinėse Didžiųjų Gulbinų ir Dvariškių gatvėse siekia 85-110 automobilių /h abiem kryptimis. Kiek didesnis yra Didžiųjų Gulbinų gatvėje link Pagubės -210 aut./h ir rajoniniame kelyje Nr.2010 - 305 aut./h abiem kryptimis. Molėtų plente transporto eismo intensyvumas siekai 1500-1970 aut/h abiem kryptimis. Gatvių dangos, išskyrus valstybinius kelius, blogos kokybės vyrauja žvyrkeliai ir gruntkeliai.

Aplinkinės planuojamos teritorijos turi patvirtintus detaliuosius planus, todėl nėra jokių didesnių galimybių įtakoti gatvių tinklo struktūrą ir jos trasas. 16 Pav. pateikta galima gatvių tinklo struktūra visoje analizuojamoje teritorijoje, kad suprasti teikiamus sprendimus planuojamoje teritorijoje. Planuojama teritorija yra tarp miesto ribos ir planuojamų Nemiro ir Baltų pr. gatvių, kuriomis numatomas viešojo transporto ir bendras aptarnaujančio transporto eismas. Vidinės kvartalo gatvės priskiriamos vietiniam D kategorijos gatvių tinklu i.

Pagrindinė esama vietinio susisiekimo gatvė Didžiuose Gulbinuose išlieka Dvariškių gatvė, praeinanti planuojamos teritorijos pietinėje dalyje. Dėl esamo artimo užstatymo atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra kintamo pločio ir vidutiniškai siekia apie 9-10 metrų. Esama D3 kategorijos Lamatos gatvė praeina tarp esamo istorinio užstatymo ir paliekama 3,0 m pločio su kintamo pločio gatvės raudonosiomis linijomis. Likusios trūkstantys dvi jungtys formuojamos kaip ankstesnių galiojančių detaliųjų planų tęsiniai su akligatviais, be tranzitinio transporto eismo. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 12,0 metrų, važiuojamosios dalies plotis - 5,5 m. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Dviračių eismas vietinėse gatvėse numatomas bendrame sraute, prie leistino 20-30 km/h greičio.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos tik planuojamų sklypų ribose pagal STR techninius reikalavimus. Laikinas svečių automobilių stovėjimas galimas privažiavimuose. Planuojamoje teritorijoje naujos vietinės gatvės įrengiamos investuotojų lėšomis, kitos saugos ar eismo organizavimo priemonės realizuojamos techninio projekto stadijoje. Akligatvių pradžioje galimi užtvarai įvažiavimo ir saugumo galimybei realizuoti.

Numatomos automobilių stovėjimo vietos gyvenamosiose ir paslaugų paskirties teritorijose skaičiuojamos pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 30 lentelę „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“.

Automobilių stovėjimas numatomas planuojamuose sklypuose, požeminiuose ir antžeminiuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos turi būti išdėstytos išlaikant norminius atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

Planuojamos teritorijos aptarnavimas viešuoju transportu (autobusais) numatomas iš Baltų pr. - Dvariškių g. sankryžoje numatomų viešojo transporto stotelių, todėl užstatant planuojamą teritoriją rekomenduojama įrengti ir minėtą sankryžą ir laikiną apsisukimą, jeigu Baltų pr. tolimesnė plėtra neapimtų šio urbanizacijos etapo.

Gulbinų rajone realizavus pilnai numatomą daugiaaukštę ir mažaukštę užstatymą gyventojų skaičius sieks apie 13,5 tūkst. Darbo vietų skaičius komercinėje teritorijoje šalia Utenos kelio A14, pagal analogą gali siekti iki 3500.

Kelionių skaičius lengvaisiais automobiliais, įvertinus šios teritorijos darnaus judumo plano rodiklius, pilnai realizavus planuojamą užstatymą: $13,5 \times 3,0 \times 0,54 = 13,7$ tūkst. / parą kur:

3,0 –vidutinis 1 gyventojo kelionių skaičius per parą;

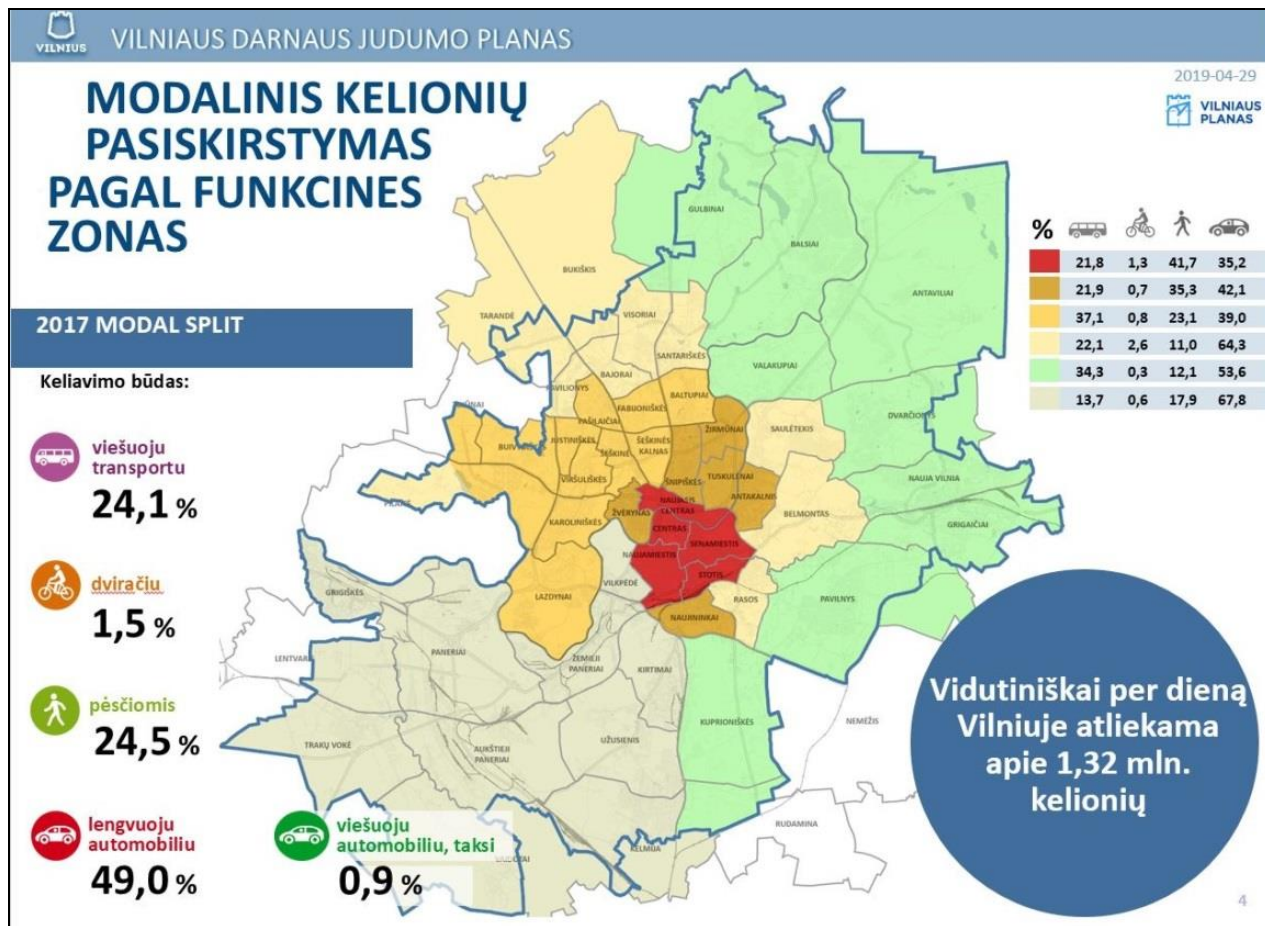
0,54 procentinis kelionių skaičius automobiliais iš šios teritorijos;

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	28	33	0

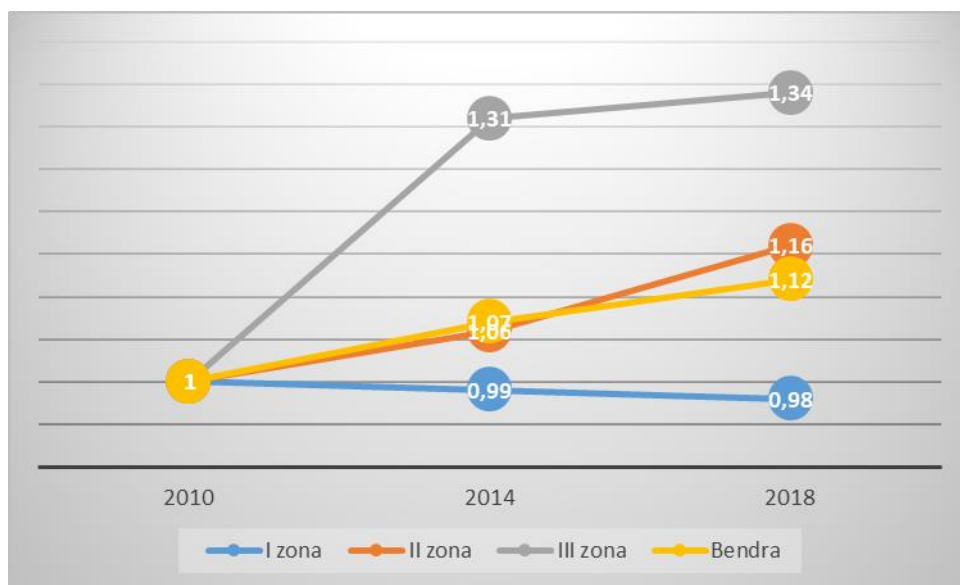
1,6 – vidutinis automobilio užpildymas

Vidutinis metinis paros eismo intensyvumas Molėtų plente paimtas pagal LAKD 2018m. statistinius duomenis.

Esama ir planuojama gyventojų kelionių struktūra pagal Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planą. Daugiau informacijos: <https://judumas.vilnius.lt/>



16 pav. Santykinis transporto srauto trumpalaikis pokytis Vilniaus miesto zonose 2010-2018m.

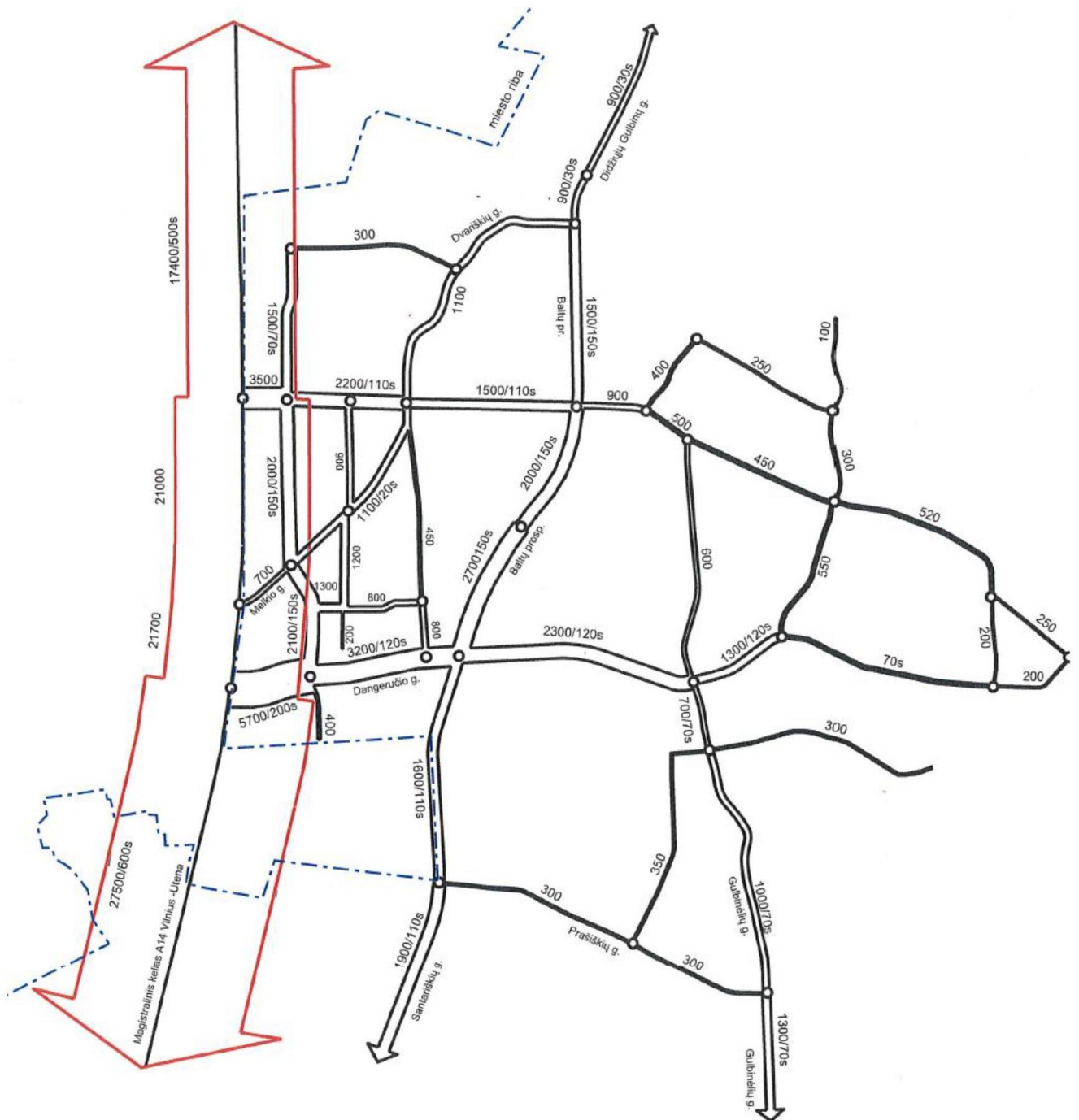


Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	29	33	0

1 lentelė. Paros kelionių procentinis pasiskirstymas Vilniaus mieste pagal atskirus paros laikotarpius

Dienos periodas 7,00-19,00 val.	Vakarinis periodas 19,00-22,0 val.	Naktinis periodas 22,00-7,00 val.	Viso 0,00-24,00
78,7	12,1	9,2	100,0

Planuojami transporto srautai pateikti paros transporto srautų kartogramoje. Indeksu „s“ pažymėtas sunkusis transportas, kurį planuojamoje sudarytų miesto autobusai ir sunkvežimiai komercinėje teritorijoje.



17 pav. Prognozuojamų autotransporto srautų schema

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17.27-DP-AR	30	33

3.9 Inžineriniai tinklai

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu silpnai išvystytoje teritorijoje – teritoriją centrinėje dalyje kerta 10 kV įtampos elektros kabelis, drenažo tinklai. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje esančiose Narimanto ir Dvariškių g. yra esami buitinių nuotekų savitakai ir slėginiai tinklai, 10 kV įtampos elektros kabelis, bei anksčiau suplanuotas 0.4 kV įtampos elektros kabelis, vidutinio slėgio dujotiekis, paviršinių nuotekų tinklas bei vandentiekis. Greta planuojamos teritorijos yra anksčiau suplanuoti ir techniniais projektais suprojektuoti elektros, dujotiekio, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, bei ryšių tinklai.

Detalioju planu nustatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai, preliminarios inžinerinės infrastruktūros tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Sklypų pajungimui prie inžinerinės infrastruktūros tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.9.1. Vandens tiekimas

Planuojamoje teritorijoje klojami ne mažesnio kaip d225 – d315 mm skersmens vandentiekio tinklai, kurie pajungiami nuo esamų d400 mm vandentiekio tinklų Jeruzalės g., sužiedinant su esamais 2xd250 mm vandentiekio tinklais Molėtų pl. Rengiant sklypo, sklypų grupės ar kvartalo teritorijų planavimo dokumentą arba techninį projektą, nustačius tikslus vandens tiekimo poreikius pagal planuojamą vystyti veiklą, įvertinti Viršuliškių trečio kėlimo vandens stoties (Naujakiemo g. 47A) pajėgumus, ir, esant poreikiui, numatyti rekonstrukciją, keičiant siurblius bei įrengiant rezervuarą (-us). Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.9.2. Buitinės nuotekos

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje surinktos buitinės nuotekos nukreipiamo į sklype Nr. 33 planuojamą buitinių nuotekų siurblinę Nr. BNS1, iš planuojamos teritorijos pietinės dalies – į sklype Nr. 39 planuojamą buitinių nuotekų siurblinę Nr. BNS2. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje esančio sklypo Nr. 21 buitinės nuotekos nukreipiamos į tame pačiame sklype planuojamą buitinių nuotekų siurblinę Nr. BNS3, kurios tiksli vieta bei jos apsaugos zona nustatoma sklypo techninio projekto rengimo metu. Iš planuojamos teritorijos surinktos buitinės nuotekos slėginiais buitinių nuotekų tinklais nukreipiamos į esamos d400 mm nuotekų tinklus Santariškių g., toliau įrengiant antrą savitakį buitinių nuotekų tinklą iki Jeruzalės nuotekų siurblinės (Jeruzalės g. 63), bei numatant pastarosios siurblinės rekonstrukciją. Planuojamoms buitinių nuotekų siurblinėms, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatoma 10 metrų apsaugos zona, kuri turi būti tikslinama techninio projekto rengimo metu įvertinus tikslią buitinių nuotekų siurblinės įrengimo vietą. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.9.3. Paviršinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų nėra. Planuojamos teritorijos šiaurinės dalies paviršinės nuotekos surenkamos ir nukreipiamos į sklype Nr. 33, centrinės dalies - į sklype Nr. 36, pietinės dalies – į sklype Nr. 39 planuojamus požeminius paviršinių nuotekų valymo įrenginius bei atviras paviršinių nuotekų kaupyklas. Iš kaupyklų paviršinis vanduo nukreipiamas į greta planuojamos teritorijos rytinės dalies anksčiau suplanuotus paviršinių nuotekų tinklus, nukreipiančius nuotekas į greta Dausprungo g. esantį upelį. Visuose urbanizuojamuose žemės sklypuose techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantis momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo kiekviename sklype, ar jų grupėje, surinkto bendro paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	31	33	0

inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.9.4. Dujų tiekimas

Planuojamos teritorijos dujotiekio tinklai pajungiami prie esamo vidutinio slėgio PE d110 mm skresmens dujotiekio Molėtų pl. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.9.5. Elektros energijos tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo SP 214 ir nuo 10 kV įtampos kabelio Daugeručio g. Planuojamoje teritorijoje planuojamos 2 modulinės transformatorinės sklypuose Nr. 33 (MT1) ir Nr. 35 (MT2), nuo kurių planuojamuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose klojami 0.4 kV įtampos elektros tinklai. Tiksliai modulių transformatorinių vieta bei jų apsaugos zonos nustatomos techninio projekto rengimo metu. Tikslus įvadų skaičius į žemės sklypus, kabelių spintų su apskaitos moduliais (KS) įrengimo vieta, nustatoma kiekvieno sklypo ar jų grupės techninio projekto rengimo metu, nustačius tikslius elektros energijos poreikius bei energijos tiekimo kategoriją. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.9.6. Gatvių apšvietimas

Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimas planuojamas prie visų planuojamų gatvių, pėsčiųjų ir dviračių takų. Apšvietimo tinklai pajungiami prie planuojamoje teritorijoje planuojamų modulių transformatorinių, bei numatomas sujungimas su greta teritorijos anksčiau suplanuotais gatvių apšvietimo tinklais. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	32	33	0

3.10 Poveikio aplinkai vertinimo dalis

Priede Nr. 1 pateikiama aplinkos oro taršos ir triukšmo vertinimo atskaita. Ataskaitoje analizuojama ir vertinama aplinkos oro tarša ir triukšmas planuojamoje teritorijoje. Vertinimo tikslas – atlikti transporto srautų, stacionarių taršos šaltinių keliamo aplinkos oro taršos ir triukšmo poveikio analizę esamai ir prognozuojamoms situacijoms.

Remiantis Aplinkos apsaugos agentūros raštu 2019-11-26 Nr. (30.3-A4E-6198) (pridėtas ataskaitoje), buvo prašoma atlikti modeliavimą: kietųjų dalelių, anglies monoksido, sieros dioksido, ir lakiųjų organinių junginių teršalų sklaidos modeliavimą. Kaip lakusis organinis junginys – modeliuotos benzono koncentracijos.

Nėra žinoma informacija apie planuojamuose paslaugų teritorijų sklypuose numatomas veiklas ir su ja susijusius transporto srautus, triukšmas vertintas prognozuojamai situacijai, įvertinus prognozuojamus lengvojo ir sunkiojo autotransporto srautus viešosiose gatvėse.

Ataskaitoje pateikti maksimalūs triukšmo lygio intervalai formuojamuose gyvenamosios paskirties sklypuose, vadovaujantis HN 33:2011 reikalavimais.

Kvapo koncentracijos ribinė vertė taikoma tik ūkinėje komercinėje veikloje, kurioje naudojami stacionarūs taršos kvapais šaltiniai, kylantiems kvapams vertinti. Konkrečios ūkinės veiklos rengiamam DP nėra nustatytos, modeliavimas kvapams nevykdytas. Nėra žinoma – ūkinė / komercinė veikla, jos apimtys.

Namų valdose antrinių žaliavų ir atliekų surinkimo, jas rūšiuojant, aikštelės turės būti numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Techninių projektų rengimo stadijose, atliekų aikštelės vieta bus parinkta kiekviename sklype individualiai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

Buitines atliekas planuojama rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, kuriems bus suprojektuota požeminė buitinių atliekų konteinerių patalpa su atskiru vėdinimu ir vandens įvadu, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Atliekos bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430). Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.

Planuojama teritorija numatomas inžinerinės infrastruktūros išvystymas - teritorijoje ir ją ribojančiose gatvėse įrengiami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas.

Planuojamų komercinės paskirties patalpų bei besiribojančių gyvenamosios ir komercinė paskirties patalpų natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrinamos pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Pastatų ir statinių išdėstymas sklypuose konkretizuojamas techninio projekto etape, nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėtų interesų, išlaikant gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams bei vaikų žaidimo aikštelėms nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17.27-DP-AR	33	33	0