

Projekto rengėjas	UAB „RV architektų studija“ Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
Organizatorius	Vilniaus miesto savivaldybės administracija Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatoriai	Fiziniai asmenys sudarę teritorijų planavimo inicijavimo sutartį Nr. A615-114/22
Komplekso Nr	DP-2022-06-GURELIAI
Kompleksas	APIE 19 HA TERITORIJOS GURELIUOSE KADASTRO NR. 0101/0165:2165, NR. 0101/0165:707, NR. 0101/0165:20, NR. 0101/0165:663 IR NR. 0101/0165:518 DETALUSIS PLANAS.
Projekto vadovas	
Projekto dalies vadovas	
Projektavo	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Detaliojo plano projektas rengiamas vadovaujantis 2022-05-23 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-2152/22, planavimo darbų programa ir 2022-10-18 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-218/22, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro, Transporto kompetencijų agentūros, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Aplinkos apsaugos agentūros, AB "Energijos skirstymo operatorius", UAB "Grinda", UAB "Vilniaus vandenys" parengtomis planavimo sąlygomis.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: rengti apie 19 (devyniolikos) ha teritorijos Gureliuose (kadastro Nr. 0101/0165:2165, Nr. 0101/0165:707, Nr. 0101/0165:20, Nr. 0101/0165:663 ir Nr. 0101/0165:518) detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu, kurio tikslas – padalinti sklypus, nustatyti sklypams žemės naudojimo būdą, privalomuosius bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD. Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas - Vilniaus miesto bendrasis planas (T00086338).



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka

Bendrajame plane nustatyta, kad dalis planuojamos teritorijos priskirta vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėms zonoms (**GUR-1-1, GUR-2-1**). Teritorijos naudojimo tipas -

vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), gyvenamoji teritorija (GG), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 5. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 20. Užstatymo tipas - miesto vilų - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą (mv); vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais (vd). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 200 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype - vnt. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 5000 kv.m. Taikomi tekstiniai reglamentai:

- 01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.
- 02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.
- 03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).
- 05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.
- 08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.
- 32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Įgyvendinimo prioritetasis - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 9.

Kita planuojamos teritorijos dalis bendrajame plane priskirta paslaugų funkcinėi zonai (**MAČ-6-5**). Teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija (PA). Šioje funkcinėje zonoje galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai - kitos paskirties: visuomeninės paskirties teritorijos, naudingųjų iškasenų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės

teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės sklypai. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - nenustatytas. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 4. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus - 16. Užstatymo tipas - laisvo planavimo - užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime (lp). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 1,5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - - kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype - - vnt. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 50 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 10000 kv.m. Taikomi tekstiniai reglamentai:

14 - Nauja statyba galima išekspluatavus naudingųjų iškasenų telkinį;

23 - Pramonės ir sandėliavimo objektams numatomose teritorijose formuoti apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus, skiriančių gyvenamosios paskirties kvartalus ir pramonei bei sandėliavimui skirtas teritorijas;

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtos teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtos įmokos tarifo koeficientas - 5.

Planuojamoje teritorijoje nustatytos gatvių raudonosios linijos sekančiais TPD : žemės sklypo buvusiame Gurelių k. (kad.Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projektu, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, Kvartalo prie R.Jakimavičiaus gatvės raudonųjų linijų ir preliminarinių žemės sklypų ribų schema Nr.780 (pažymėta esamos būklės vertinimo brėžinyje).

Miesto BP nustatyta, kad planuojamą teritoriją ateityje kirs C kategorijos gatvė (didesnės svarbos) ir tiesiog C kategorijos gatvė (pažymėta esamos būklės vertinimo brėžinyje).

Teritorijos ir gretimybių esamas užstatymas. Planuojama teritorija yra greta vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalų.

Inžinerinė infrastruktūra. Gretimi gyvenamųjų namų kvartalai dalinai aprūpinti centralizuotomis ir vietinėmis inžinerinėmis komunikacijomis. Planuojamą sklypą kad. Nr. 0101/0165:2165 kerta vidutinio slėgio dujotiekio linija. Į bendrą miesto susisiekimo sistemą nagrinėjama teritorija jungiasi gretimomis esamomis D kategorijos kvartalinėmis gatvėmis. Iš pietų pusės planuojamą teritoriją riboja geležinkelio linija.

Želdinių, oro, dirvožemio būklė. Želdinių (gretimoje teritorijoje, planuojamame sklype jų nėra), oro, dirvožemio būklė nagrinėjamoje teritorijoje yra gera. Pagrindiniai faktoriai lemiantys geras aplinkos sąlygas yra pakankamai ekstensyvi ūkinė veikla gretimuose namų kvartaluose.

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

Aplinkos apsauga. Planuojama teritorija nedidele dalimi, pietinėje pusėje ties geležinkeliu patenka į gamtinį karkasą. Pagal bendrojo plano sprendinius tai rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas.

Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga. Vertinant prielaidas, kurios galėtų sukelti fizikinę taršą, galima konstatuoti, kad nagrinėjama teritorija yra viena švariausių mieste.

Viešo saugumo reikmės. Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

Teritorijos vystymosi tendencijos. Užstatomos komerciškai patrauklios teritorijos.

Probleminės situacijos. Formuojasi mozaikiškos, komerciškai patrauklių užstatymo plotų struktūros. Inžinerinė infrastruktūra plėtojama lėtai (dažniausiai privačių investitorių lėšomis), socialinė, rekreacinė, žaliųjų plotų (parkų, skverų) infrastruktūra neplėtojama visiškai.

Teritorijos vystymosi prognozės. Per galiojančių miesto bendrojo plano sprendinių laikotarpį nagrinėjamoje teritorijoje bus iš dalies realizuoti numatyti užstatymo rodikliai, beveik visiškai ignoruojant socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtrą.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis planavimo sąlygomis ir darbų programa planuojamoje teritorijoje numatoma suformuoti kitos tikslinės žemės naudojimo paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G1), daugiabučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių naudojimo būdo (I2), komercinės paskirties objektų teritorijų (K) ir atskirųjų želdynų (E) naudojimo būdo sklypus. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 2 p. pirma dalimi, teritorijoms T1-T5 numatyti tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, detaliojo plano sprendiniai šioje planuojamos teritorijos dalyje įgyvendinami rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, kuriuose pagal detaliojo plano nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuojami nauji žemės sklypai arba pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos, vadovaujantis detaliojame plane numatytais principais, ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas. Teritorijose T1-T5 numatyti galimi naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų namų statybos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijų (K), visuomeninės paskirties teritorijų (V), rekreacinių teritorijų (R).

Teritorijoje planuojamų sklypų Nr. 2- 67 pagrindiniai naudojimo reglamentai:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamojo naudojimo būdo (G1) sklypų UT 26 – 35 proc., UI - 0,4, aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - sodybinis (su) ir kitas (kt), priklausomųjų želdynų plotas sklype - 25 proc., žemės sklypuose Nr. 41-44, 54, 65 - 50 proc.;
- daugiabučių gyvenamojo naudojimo būdo (G2) sklypų UT - 40 proc., UI - 0,8 aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-3 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), priklausomųjų želdynų plotas - 30 proc.;
- komercinės paskirties objektų teritorijų (K) UT - 80 proc., UI - 1,5 aukštis/aukštingumas – ≤12 m, (1-3 a), užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 10 proc.
- visuomeninės paskirties teritorijų (V) UT - 50 proc., UI - 1,5 aukštis/aukštingumas – ≤12 m, (1-3 a), užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 50 proc.

Teritorijose T1-T5, kurioms numatyti tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai, pagrindiniai naudojimo reglamentai:

- komercinės paskirties objektų teritorijų UT 80 proc., UI 1,5, aukštis/aukštingumas – ≤16 m, (1-4 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 10 proc.;
- visuomeninės paskirties objektų teritorijų UT 50 proc., UI 1,5, aukštis/aukštingumas – ≤16 m, (1-4 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 50 proc.;
- rekreacinių teritorijų UT 60 proc., UI 1,5, aukštis/aukštingumas – ≤12 m, (1-4 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 40 proc.;

- daugiabučių gyvenamojo naudojimo būdo teritorijų UT 40 proc., UI 0,8 aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-3 a), užstatymo tipas - perimetrinis (per), miesto vilų (mv), laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 30 proc.;

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių su pažeisto geoekologinio potencialo statusu todėl šioje planuojamos teritorijos dalyje esantiems sklypams taikomi atitinkami apribojimai.

Tiekimo inžinerinės komunikacijos sprendžiamos centralizuotu būdu, t.y. prijungiamos prie miesto komunikacinių sistemų.

Užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo sklypuose nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

3 m atstumu nuo sklypo ribos pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m, didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Rengiamo projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniai (TPD Nr. S-NC-00-19-10) yra neseniai (2023-01-04) viešai apsvarstyti. Šio teritorijų planavimo dokumento derinimas teritorijų planavimo dokumentą derinančiose institucijose ar Teritorijų planavimo komisijoje nėra pradėtas. Specialiojo plano sprendiniai gali keistis tiek dėl visuomenės teiktų pasiūlymų, derinančių institucijų pastabų, reikalavimų įvykdymo, todėl būtų netikslu ir neatsakinga nustatyti kokius nors apribojimus susijusius su specialiojo plano sprendiniais. Pastariesiems įsigaliojus teisės aktų nustatyta tvarka jie turėtų būti įvertinti vėlesnių teritorijų planavimo dokumentų ar statybos projektų rengimo metu.

Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais:

- jeigu laikytis nuostatos, kad teritorijų planavimas užtikrina darnią teritorijų plėtrą ir racionalią urbanizaciją, nustato teritorijų planavimo proceso sprendinių sistemiškumo, skirtingo lygmens dokumentų suderinamumo ir tarpusavio poveikio reikalavimus, sudaro sąlygas gamtinės ir antropogeninės aplinkos darnai, urbanistinei kokybei, išsaugo kraštovaizdį, biologinę įvairovę, gamtos ir kultūros paveldo vertybes, tai galima konstatuoti, kad detalizuojant bendrojo plano sprendinius detaliojo plano reglamentais nustatyta veikla turės teigiamas pasekmes siekiant išvardintų tikslų;
- planuojamos teritorijos **urbanistinė** raida visiškai atitinka bendrajame plane nustatytą prioritetinę plėtros kryptį t.y. vidinę urbanistinę plėtrą: konversiją, modernizaciją ir tankinimą esamose urbanizuotose teritorijose. Tai sudarys sąlygas racionaliai naudoti ir plėtoti esamus miesto inžinerinės bei transporto **infrastruktūros** tinklus ir vykdyti masinės statybos gyvenamųjų rajonų modernizaciją tuo pat metu. Tokiu būdu, nedidinant naujai užstatomų miesto teritorijų, pasiekiamas tiesioginis teigiamas poveikis gamtiniam karkasui bei **kraštovaizdiui**, o tuo pačiu ir netiesioginis teigiamas poveikis gamtinei aplinkai bei visuomenės sveikatai.

Planuojamą teritoriją iš šiaurės ir rytų pusės ribojantiems vienbučio /dvibučio užstatymo kvartalui būdingas vyraujantis 2a užstatymas. Užstatymo tipas - laisvo planavimo, vietomis statomos kartotinių projektų pastatų grupės iš 3, 6, 10 statinių. Užstatymo ir erdvių formavimo principas labai paprastas - "mano namai mano tvirtovė". Šiame ir gretimuose mažabučio užstatymo kvartaluose nėra socialinės ir paslaugų infrastruktūros objektų. Tolimesnė šių teritorijų raida kaip paprastai susijusi centralizuotų miesto inžinerinių komunikacijų ir smulkių paslaugų atsiradimu, daliniu teritorijos užstatymo tankinimu (dėl padidėjusios nekilnojamojo turto vertės), priklausomųjų želdynų susiformavimu, kurie visą šią struktūrą paverčia silpnai artikuluota amorfine mase.

Viešo naudojimo erdvės potencialiai numatomos komercinio naudojimo būdo (K) sklypuose, kuriuose veikla organizuojama siekiant prekybos paslaugų suteikimo efektyvumo. Sklype Nr. 2 kartu su komerciniu naudojimo būdu numatomas ir visuomeninių objektų naudojimo būdas su galimybe statyti mokslo paskirties pastatus. Planuojamoje gyvenamojo naudojimo būdo teritorijoje numatoma vieša erdvė - atskirasis želdynas, sudarytas iš atskirų sklypų Nr. 68-74. Užstatymo principus apibrėžia užstatymo tipai: sodybinis užstatymo tipas (su) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype, pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais ir kitas užstatymo tipas (kt) – užstatymo tipas, kai pastatai (du atskiri vienbučiai gyvenamieji namai) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją. Teritorijoms T4, T5 numatomas miesto vilų tipas (mv) su būdingais didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatas, statomais atokiau nuo bent trijų sklypo ribų; perimetrinis užstatymo tipas (per), tai kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę, tokiu būdu suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves; laisvo planavimo tipas (lp) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Konkretaus užstatymo tipo pasirinkimas ypač svarbus formuojant perimetrinį ekraninį užstatymą nuo svarbiausių eismo magistralių (teritorija T4, T5, sklypas Nr. 3), bendrą užstatymo pavidalą dižiaja dalimi formuoja kvartalo planinė struktūra. Nedideliuose sklypuose nėra erdvės ypatingam manevrui, kad sukurti aiškų diferencijuotą užstatymo tipą. Bet kurį iš minėtų tipų vėliau niveliuoja pagrindinio pastato priklausinių, priestatų, tvorų, želdinių atsiradimas sklypuose.

Didesnis planuojamos teritorijos dugiafunkciškumas (numatomi naudojimo būdai - K, V, R, G1, G2, E) gali atsirasti tik gyvenamojo kvartalo raidos metu t.y. tuomet, kai susiformavus užstatymui atsiranda paklausa socialinėm ar komercinėm paslaugom, tokių poreikių tenkinimą dažniausiai užtikrina rinka, jų diegimas formaliu būdu nėra įmanomas.

Detaliojo plano sprendiniuose gyvenamajame kvartale numatomos dvi skirtingo užstatymo zonos - viena jų (sklypai Nr. 4 - 65) skirta dviaukščių vienbučių dviabučių gyvenamųjų namų statybai, likusi gyvenamojo kvartalo dalis (sklypas Nr. 3, teritorijos T4, T5) skirta trijų aukštų daugiabučių gyvenamųjų namų statybai (G2) šio naudojimo būdo sklypų užstatymas tarnaus ir kaip ekranas potencialiai taršai nuo perspektyvinės C kategorijos gatvės pusės.

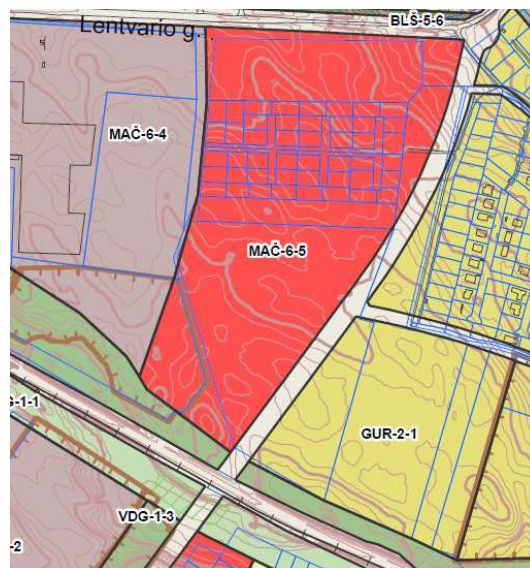
Laikantis bendrojo plano nuostatų detalajame plane numatytas struktūrinių žaliųjų jungčių, susiejančių svarbius GK funkcinius-struktūrinius elementus, įrengimas susisiekimo koridoriuose. Jungtis numatoma perspektyvinės C kategorijos gatvės raudonosiose linijose (40 m). Inžineriniai elementai gatvės koridoriuje užims ne daugiau kaip du trečdalius jo pločio, tad likusi teritorijos dalis bus panaudota priklausomojo želdyno įrengimui - medžių ir krūmų išdėstymas, žaliosiose juostose (užstatymo, šaligatvio ir centrinėje skiriamosioje), formuojant želdinių masyvus bei įrengiant lietaus vandens kaupimo ir sugerdinimo sistemas. Konkretūs želdinių įrengimo būdai ir parametrai nustatomi rengiant gatvės statybos projektą.

Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas viršys nustatytuosius bendrajame plane (ND proc. žemės sklypuose Nr. 3-65, teritorijose T4, T5 - 40 proc., žemės sklypuose Nr. 2, 66, 67, teritorijose T1, T2, T3 - 50 proc.) privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

Komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo sklypuose numatomo prekybos centro plotas negali viršyti nustatyto bendrajame plane 10000 kv.m.

Detalajame plane nustatyti pastatų aukščio ir aukštų skaičiaus rodikliai nepriartėja prie maksimalių leistinų reikšmių bendrajame plane. Gyvenamojo naudojimo būdo sklypuose numatomas leistinas pastatų aukštų skaičius - 3 (didesnėje dalyje teritorijos - 2), pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 10 m (pagal BP atitinkamai - 5 ir 20). Komercinės paskirties objektų naudojimo būdo sklypuose numatomas leistinas pastatų aukštų skaičius - 3, 4 pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 12, 16 m (pagal BP atitinkamai - 4 ir 16).

Pagal bendrojo plano sprendinius dalis planuojamos teritorijos papuola į zoną, kurioje nėra užtikrinamas žaliųjų plotų pasiekiamumas t.y. 200 m atstumas iki artimiausio želdyno vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje. Į nepasiekiamumo zoną patenka formuojami žemės sklypai Nr. 3-8; 10-12; 15; 16; 45-47; 55-57, t.y. apie 1,8 ha gyvenamojo kvartalo teritorijos. Bendrojo plano sprendinių paaiškinamojoje medžiagoje, p. 3.1. (Miesto vidaus struktūra) konstatuota, kad realūs tyrimai vietoje rodo, jog gyventojų tankis, ypač periferiniuose vienbutės statybos kvartaluose tesiekia 15 gyv./ha ir gali būti skaičiuojamas tik naujai planuojamiems kvartalams. Įvertindami tai, kad rengiamo detaliojo plano sprendiniai numato, vienbutį, dvibutį ir daugiabutį užstatymą, priimame, kad gyventojų tankis planuojamame kvartale neviršys 80 gyv./ha. Remdamiesi šiuo rodikliu skaičiuojame reikiamą atskirojo želdyno plotą (6 kv.m/gyv.), gauname - 1860 kv.m. Sprendiniuose atskiriesiems želdynams skiriamas 2342 kv.m plotas, kurį sudaro sklypai Nr. 68-74. Sklypai suformuoti tokiu būdu, kad užtikrintų tranzitinį ryšį su potencialiomis gretimų teritorijų atskirųjų želdynų struktūromis, šiam tikslui juose numatyti pėsčiųjų takų servitutai.



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka su žemės sklypų ribomis

VISUOMENĖS SVEIKATOS REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-07-05 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG231716, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojamiems sklypams (vertinant duomenis, pateiktus nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašuose), specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatytos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatytų papildomus apribojimus planuojamoje teritorijoje.
2. Detaliojo plano sprendiniais formuojamiems sklypams nustatoma vienintelė specialioji sąlyga - III skyr. 1 skirsnis - Aerodromų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir keliems sklypams specialioji sąlyga - III skyr. 6 skirsnis - skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona.
3. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro kliūčių užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose, išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus rengiant statybos projektus pagal atitinkamus statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.
4. Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Iki įrengiant centralizuotus tinklus numatomas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Rengiant pastaruosius

turi būti įvertinti konkretūs poreikiai ir užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimas ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

5. Komeracinio naudojimo būdo sklypuose galima plataus spektro pastatų statyba nuo viešbučių ir administracinių pastatų iki paslaugų ir prekybos objektų. Vertinimui pasirinkta intensyviausius transporto srautus sukelti veikla - prekybos centras. Kaip analogas pasirinktas įmonės parengtas prekybos paskirties pastato Moravų g. 7 ir automobilių stovėjimo aikštelių Moravų g. 1, 3, 5 Vilniuje statybos projektas. Atrankos išvadoje dėl PAV vertinimo buvo konstatuota, kad esant sekantiems transporto eismo rodikliams ir įskaitant kitus PŪV triukšmo šaltinius

Transp. paskirtis	Transporto priemonių skaičius per valandą, vnt.	Kuro tipas	Transporto priemonių skaičius pagal kuro tipą	Vienos transporto priemonės nuvažiuotas atstumas L, km	Visų transporto priemonių nuvažiuotas atstumas L _{sum} , km	Vidutinės kuro sąnaudos K _{Svid} , g/km	Kuro sąnaudos, kg/d K _{Sd}
Lengvieji automob.	611	Dyzelis	415	0,2	83	60	4,98
		Benzinas	147	0,2	29,4	70	2,058
		LPG	49	0,2	9,8	57,5	0,564
Sunkvežim.	3	Dyzelis	3	0,17	0,51	240	0,122

triukšmo nustatyta, kad triukšmo viršijimų dėl prekybos paskirties pastato ir planuojamų automobilių aikštelių įskaitant lankytojų ir prekių tiekimo transportą nebus.

Automobilių tipas	Kuro tipas	Kuro sąnaudos, kg/d	CO			LOJ			NOx			KD		
			EF _i , g/kg	g/d	g/s	EF _i , g/kg	g/d	g/s	EF _i , g/kg	g/d	g/s	EF _i , g/kg	g/d	g/s
Lengvieji	Dyzelis	4,98	2,05	10,209		0,41	2,042		11,2	55,776		0,8	3,984	
	Benzinas	2,058	49,0	100,842		5,55	11,42		4,48	9,22		0,02	0,0412	
	LPG	0,564	38,7	21,827		6,1	3,44		4,18	2,358		0	0	
viso:				0,00264		viso:	0,00034		viso:	0,00134		viso:	8,0E-05	
Sunkvežimiai	Dyzelis	0,122	5,73	0,699	0,00010	1,33	0,162	0,00023	28,34	3,457	0,00048	0,61	0,074	1,0E-05

Pagal atlikto aplinkos oro teršalų sklaidos analizę buvo nustatyta, kad transporto eismo ir kita galima PŪV tarša aplinkos oro užterštumui turės minimalią įtaką (eksploatacijos metu numatomos visų teršalų koncentracijos CO, NO₂, KD₁₀, KD_{2,5}, SO₂, LOJ aplinkos ore nesieks nustatytų ribinių verčių), nes ribinės vertės nebus viršijamos ir neigiamas poveikis aplinkai ir visuomenės sveikatai nenumatomas. Galima konstatuoti, kad dėl formuojamo užstatymo komercinio naudojimo būdo sklypuose bus ekranuojama tarša kuri sklis ateityje nuo greta numatytos C kategorijos gatvė, kurios statyba iki 2030 m. pagal bendrojo plano sprendinius nenumatoma.

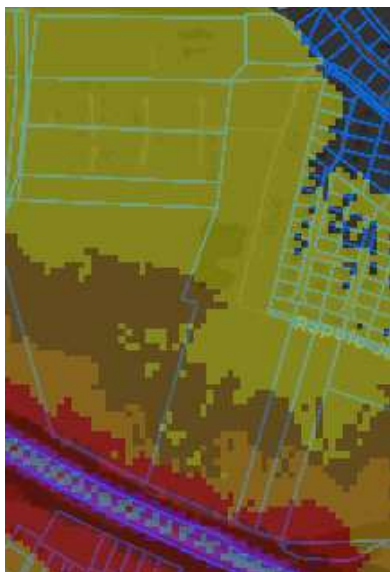
6. Pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Nėra alternatyvų tam, kad rengiant statybos projektus turės būti užtikrintos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai.

Bendrieji reikalavimai¹⁰ 123 punkto nuostatos ir likusiųjų statybos techninių reglamentų reikalavimų, skirtų statybos projektų rengimui.

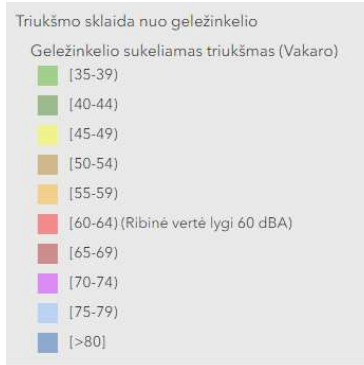
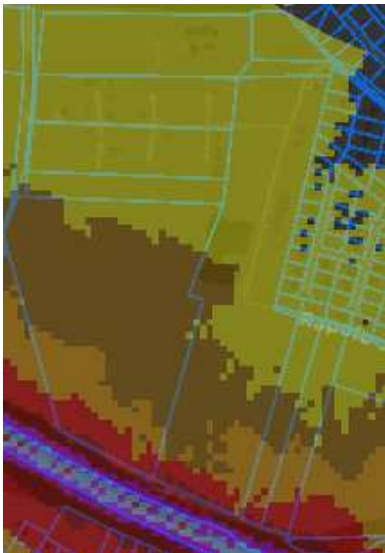
7. Ūkinė veikla, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą, detalijame plane nenumatoma. Jeigu tokio pobūdžio veikla būtų numatoma jai privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūrą vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir poveikio aplinkai vertinimo tvarkos aprašu.

8. Planuojamoje teritorijoje ir aktualesiose gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus. Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti nustatyti reikalavimai. Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

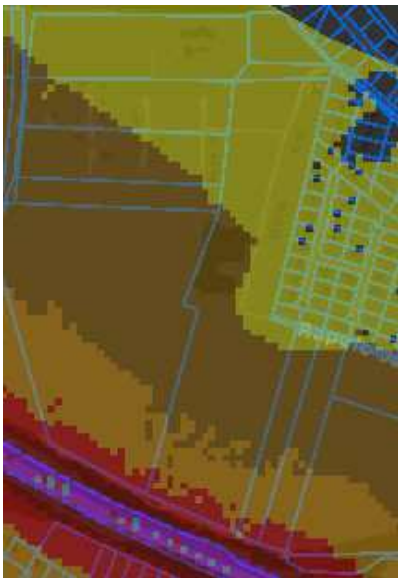
9. Geležinkelio triukšmo sklaidos duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>),



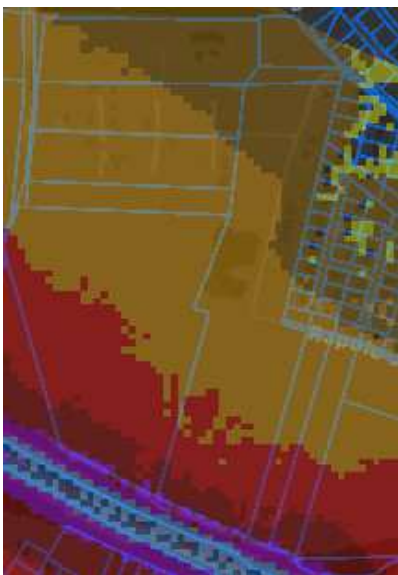
Geležinkelio sukeliamas triukšmas (Dienos)



Geležinkelio sukiamas triukšmas (Vakaro)



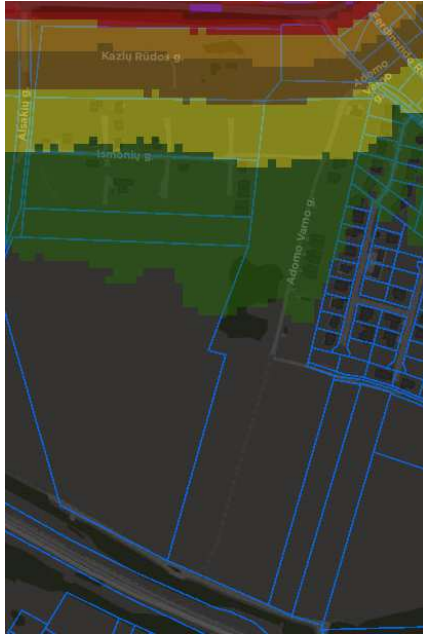
Geležinkelio sukiamas triukšmas (Nakties)



Geležinkelio sukiamas triukšmas (DVN)

ties pietine planuojamos teritorijos dalimi ribinis triukšmo dydis gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų aplinkoje višijamas nakties metu (60-64 dBA) - ribinė vertė (55 dBA), ties ribine verte geležinkelio skleidžiamas triukšmas vakaro metu (60-64 dBA) - ribinė vertė (60 dBA), todėl būtina numatyti garsą slopinančias priemones tiek numatomų statinių aplinkoje, tiek pastato viduje (statybos projekto rengimo metu).

10. Autotransporto triukšmo sklaidos duomenimis ([#layers](https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga)),



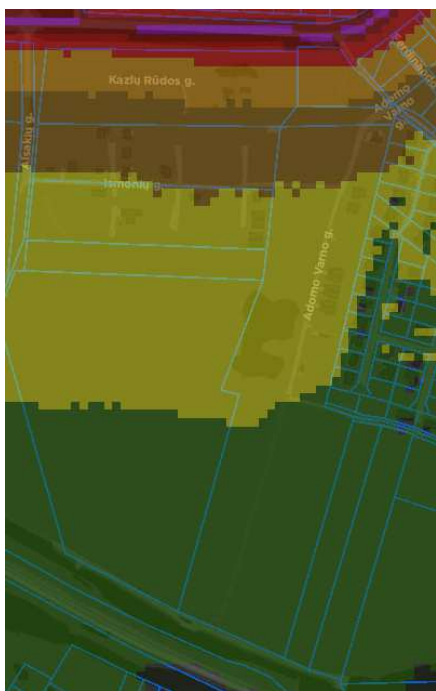
Autotransporto sukeltas triukšmas (Dienos)



Autotransporto sukeltas triukšmas (Vakaro)



Autotransporto sukeliamas triukšmas (Nakties)



Autotransporto sukeliamas triukšmas (DVN)

ties šiaurine planuojamos teritorijos dalimi (nuo Lentvario g. pusės) triukšmo dydis gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų aplinkoje (40-54 dBA) yra toli nuo ribinių verčių.

HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimai:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT),	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax),

			dBA	dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Triukšmą slopinančių priemonių būtinumas, jų naudojimas atskirai ar kompleksiškai bus nustatomas pastatų statybos projekto rengimo metu. Planuojamos teritorijos situacija įgalina efektyviai taikyti pagrindines priemones triukšmo mažinimui (užtvaras, želdinimą), nes atstumas tarp formuojamų sklypų ribų ir geležinkelio sklypo ribos - 30 m (atstumas iki geležinkelio vėžės - 50 m, atstumas tarp vėžės ir užstatymo zonos - 58-60 m). Pagal bendrojo plano sprendinius šiame plote numatyta ekstensyvaus naudojimo želdynų įrengimas. Pastaruosius pagal apibrėžimą šiuo atveju sudarytų apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai.

Priemonės, taikomos triukšmo sklidimo kelyje. Triukšmo mažinimo įrenginiai - želdiniai ir triukšmo užtvaros. Projektuojama triukšmo užtvara turi atitikti - bendruosius priemonių parinkimo kriterijus. Specialus reikalavimas triukšmo užtvaros efektyvumui – projektuojama triukšmo užtvara turi sumažinti triukšmo lygį ≥ 8 dBA ir rekomenduotina iki leistino triukšmo lygio ties gyvenamųjų pastatų fasadais.

Būtinieji reikalavimai triukšmo užtvarai, kad būtų maksimaliai išvengta triukšmo prasklidimo – užtvara turi būti visiškai sandari ir be plyšių, negali būti plyšių tarp žemės paviršiaus, grunto ir užtvaros, minimali masės (svorio) apkrova turėtų būti 20 kg/kv.m (tokios medžiagos garso izoliacija 20 dBA). Užtvara iš tokias savybes turinčios medžiagos triukšmo lygį sumažintų ~ 10 dBA. Jeigu projektuojant, modeliuojant triukšmo užtvaram, triukšmo lygį tikimasi sumažinti ~ 15 dBA, patartina užtvaros masės apkrovą padidinti iki 25–30 kg/kv.m. Tokia pačia masės apkrovos charakteristika gali pasižymėti lengvesnės medžiagos storesnis sluoksnis arba sunkesnės medžiagos plonesnis sluoksnis. Statybos projektų rengimo metu triukšmo užtvaram rekomenduojama projektuoti kuo arčiau triukšmo šaltinio, siekiant maksimalaus slopinimo efekto.

Triukšmo lygis želdiniais gali būti efektyviai (4–8 dBA) sumažintas tik tada, kai želdiniai yra aukšti ir labai tankūs, o jų juosta plati (≥ 10 m), nepermatoma. Net ir esant siauresniai juostai triukšmo slopinimo efektas gali būti žymus teisingai pasirenkant želdinių rūšinę sudėtį. Papildomos teigiamos želdinių savybės, netiesiogiai švelninančios neigiamą eismo triukšmo poveikį – teigiamas psichologinis poveikis (taip pat privatumo suteikimo poveikis), teigiamas vizualusis poveikis (estetinis poveikis, uždengiamas nuolat judančių transporto priemonių vaizdas).

Rekomenduojama želdinius sodinti tankiai ir taip, kad juostos skerspjūvyje sudarytų stačiakampį trikampį. Juosta reikėtų pradėti žemais ir baigti aukštais medžiais. Kraštines medžių eiles reikėtų papildyti krūmais, nepaliekant tarpų. Želdinių juostos žemoji dalis turi būti nukreipta į triukšmo šaltinį. Tokia apsauginių želdinių juosta triukšmą vidutiniškai sumažina 0,4–0,5 dBA/m.

Priemonės, taikomos triukšmo priėmėjui. Patikimiausias pastatų izoliavimas nuo triukšmo būdas - tai apsaugoti vidaus aplinką, taikoma tiek atskirai tiek kompleksiškai su kitomis priemonėmis. Izoliuojant pastatą, triukšmo lygis sumažinamas 5–15 dBA (o tam tikrais atvejais

ir 20 dBA). Efektyviausias būdas pagerinti langų (paprasto stiklo ar standartinio stiklo paketo) akustinės izoliacijos savybes yra papildomo išorinio lango iš storo ar laminuoto stiklo įstatymas. Tarpas tarp naujojo ir buvusio lango turėtų būti 50–100 mm. Dažniausiai tiek naujesniuose, tiek senesniuose būstuose langai ir durys yra silpniausia pastato išorės garso izoliacijos grandis. Langų ir durų keitimas yra dažniausiai taikoma pastato fasado izoliavimo priemonė, jei išorės aplinkoje yra reikšmingų žemų dažnių triukšmo šaltinių (sunkusis transportas, lėktuvai), tada papildomai izoliuojamos sienos, stogai. Pastatų išorės aplinkos triukšmo izoliacinių savybių pagerinimas, pastato dalių keitimas/parinkimas projektuojamas pagal STR 2.01.07:2003. Keičiamos pastato dalys (langai) priklausomai nuo reikiamo garso izoliavimo (garso izoliavimo rodiklio) projektuojamos pagal atitinkamas garso izoliavimo klases STR 2.01.07:2003.

Konkretus triukšmą mažinančių priemonių pasirinkimas atliekamas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į tikslų pastatų išdėstymą sklype, langų orientaciją, patalpų paskirtį, bei triukšmo mažinimo priemonių (užtvary, želdinių) efektyvumą vadovaujantis dokumentu "Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10", STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais, kitais susijusiais norminiais aktais. Bet kuriuo atveju, turės būti užtikrinti ribiniai dydžiai gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose aplinkoje, nustatyti HN 33:2011. Taip pat, rengiant statinių statybos projektus turės būti užtikrinti higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ reikalavimai.

Vėdinimo, kondicionavimo kitų inžinerinių sistemų, kurios galimai keltų triukšmą parinkimas ir išdėstymas būsimame pastate projektuojamas taip, kad tai neturėtų įtakos gretimų gyvenamųjų namų aplinkos ir vidaus triukšmo lygiui, kad šis triukšmas neviršytų ribinių dydžių, numatytų HN 33:2011.

Galimas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas tik dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui gali būti taikomos papildomos triukšmo slopinimo priemonės: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas.

Oro taršos analizė planuojamoje teritorijoje atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros internetiniame puslapyje pateiktais oro taršos žemėlapiais, vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Pagal Aplinkos apsaugos agentūros teikiamus 2022 metų vidutinių metinių KD10, KD2,5, NO2, CO, SO2, LOJ koncentracijos Vilniaus miesto aplinkos ore verčių duomenis planuojamoje teritorijoje anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m³) - 0,23-0,24, kietųjų dalelių (KD10) koncentracija (µg/m³) - 16-18, kietųjų dalelių (KD2,5) koncentracija (µg/m³) - 7,1-9, azoto dioksido (NO2) koncentracija (µg/m³) - 8,1-9, sieros dioksido (SO2) koncentracija (µg/m³) - 5,6-6, organinių junginių (LOJ) koncentracija (mg/m³) - 0,03-0,35 nesiekia ribinių verčių.

Į planuojamą teritoriją atvyksiančio/išvyksiančio transporto (nuo 250 iki 350 automobilių) keliami aplinkos oro tarša bus santykinai nedidelė (vertinant jo užstatymo raidą, kuri truks apie 10-20 m.), lokali ir reikšmingo poveikio aplinkos orui (tiek pačiame kvartale tiek įsiliejant į bendramiestinius transporto srautus) neturės dėl sekančių priežasčių:

- Nedidelė esama foninė autotransporto tarša;
- Miesto bendrajame plane (BP) numatytas kelionių struktūros pokytis - kelionių ne automobiliu (pėsčiomis, dviračiu, viešuoju transportu) dalies didėjimas lyginant su 2017 m. laikotarpyje iki 2030 m. - pėsčiomis + 6 proc., dviračiu + 6 proc., viešuoju transportu + 6 proc., automobiliu - 16 proc. Akivaizdu, kad po 2030 m. ši tendencija tik didins pagreitį;
- Planuojami sklypai jau dabar papuola į esamo viešo transporto aptarnuojamą teritoriją (pagal BP duomenis). Vystant viešąjį transportą BP numatoma šias teritorijas didinti.
- BP sprendiniuose taip pat numatomas ir gatvių tinklo tankio didėjimas, kuris lemia transporto srautų pasiskirstymą alternatyviais maršrutais;

- Lengvųjų elektromobilių dalis metiniuose pirkimų sandoriuose Susisiekimo ministerijos duomenimis 2030 m. sudarys 50 proc.;
- Dėkinga planuojamos teritorijos situacija - greta (0,7 - 1,5 km) Lentvario miestas su savo darbo vietomis ir socialine infrastruktūra. Tikėtina, kad nemaža dalis būsimų planuojamos teritorijos gyventojų pasirinks darbo vietas ir socialines paslaugas Lentvaryje.

Taigi, galima teigti, kad oro taršos rodikliai planuojamos teritorijos ribose neviršija ir neviršys ribinių verčių. Įvertinti perspektyvinių C kategorijos gatvių, kirsenių planuojamą teritoriją, taršą nėra galimybių nes nėra net prognozuojamų eismo srauto rodiklių. Antra vertus gatvių įrengimas atliekamas pagal teritorijų planavimo dokumentus - kompleksinius ar specialiuosius planus. Planuojant tiesti ar rekonstruoti automobilių kelius privaloma parengti poveikio aplinkai vertinimo ataskaitą arba atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimais ir esant reikalui numatyti taršos mažinimo priemonės. Reikia pažymėti, kad pagal BP susisiekimo dalies sprendinius magistralinių gatvių (A, B ir C) trasos yra orientacinės - jos tikslinamos ar papildomos rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD arba inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus. Minėtų C kategorijos gatvių įrengimas planuojamoje teritorijoje iki 2030 nenumatytas.

Planuojamuose komercinės paskirties objektų teritorijos sklypuose perspektyvinės ūkinės veiklos nėra nustatomos detaliojo plano sprendiniais. Tikėtina, kad pastarasis pasirinks šių sklypų būsimieji savininkai, vadovaudamiesi racionalumo ir ekonomiškumo principais, t.y. plėtos tas veiklas, kurias leis kontekstas - esamų gyvenamųjų kvartalų gretimybė. Gretimybėse vykdomų veiklų triukšmo, oro taršos ir kvapo poveikis esamoms gyvenamosioms teritorijoms (šiaurės vakarų pusėje) nėra vertinamas, tai padaryta išduodant leidimus esamų gyvenamųjų namų statybai. Greta (Lentvario g. 146) esančiai vėdinimo sistemų, aukštų technologijų elektroninės produkcijos vėdinimo įrangai ir modernių oro filtrų gamybai nėra nustatytų sanitarinių apsaugos zonų, ribojančių veiklą gretimose teritorijose. Aplinkos apsaugos agentūros atrankos išvadoje (Nr. (30.2)-A4-5916) konstatuota - administracinio paskirties pastato ir gamybos paskirties pastato Lentvario g. 146, Vilniuje statybai ir eksploatacijai poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas.

APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2022-07-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG232248, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Planuojama teritorija nedidele dalimi, pietinėje pusėje ties geležinkeliu, formuojami sklypai Nr. 41-44, 54, 65 ir teritorijos T5 dalis patenka į gamtinį karkasą. Pagal bendrojo plano sprendinius tai rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas. Nurodytiems sklypams ir teritorijos T5 daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai - formuojama besijungianti, 50 proc. sklypų Nr. 41-44, 54, 65 ir teritorijos T5 dalies gamtinio karkaso struktūra, kurią sudaro priklausomieji želdynai nurodytuose žemės sklypuose. Užstatymo tankis nurodytuose sklypuose ir T5 teritorijos dalyje ribojamas iki 30 proc.

2. Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Sklypams (nepatenkantiems į gamtinį karkasą) kuriems numatytas galimas naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 25 proc. nuo žemės sklypo ploto, o daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo sklypams ir T5 teritorijos daliai (G2) nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 30 proc. nuo žemės sklypo (teritorijos dalies) ploto, komercinio naudojimo būdo sklypams nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 10 proc. nuo žemės sklypo ploto, visuomeninio naudojimo būdo sklypams nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 50 proc. nuo žemės sklypo ploto, rekreacinio naudojimo būdo sklypams nustatytas želdynams priskiriamas plotas - 40 proc. nuo žemės sklypo ploto.

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

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

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

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu galimas dviem būdais nuo perspektyvinio centralizuoto vandentiekio tinklų (esamų centralizuotų tinklų teritorijos gretimybėse nėra) ir nuo vietinio vandentiekio tinklo.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

TRANSPORTINĖ DALIS

Planuojamos teritorijos daliai, kurioje formuojamas vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas (žemės sklypai Nr. 4-65, teritorijos T4, T5), eismo jungtis numatoma nuo esamos Rapolo Jakimavičiaus gatvės, išlaikant norminį atstumą (200 m) atstumą tarp sankryžų C kategorijos gatvėse. Teritorijoms T4, T5, numatomi patekimai iš perspektyvinės C kategorijos gatvės dešiniaisiais posūkiomis (atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiomis ir nuo sankryžų > 50 m) ir du patekimai iš vienbučių dvibučių kvartalo vidinių gatvių tinklo. Iš pastarojo numatyti du patekimai į gretimą teritoriją, besiribojančią su planuojamu kvartalu iš rytų pusės. Vidinėms planuojamo kvartalo gatvėms nustatoma D kategorija (pagalbinės gatvės). Nustatomos gatvių raudonosios linijos užtikrina pakankamus parametrus susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, numatomi šaligatviai pėsčiųjų ir dviračių eismui, gatvių apšvietimas. Įvertinus A. Varno g. gyventojų pasiūlymą (nors jis planavimo organizatoriaus ir buvo atmestas) minimizuoti naudojimąsi šia gatve, sprendiniuose siūloma A. Varno g. ties paskutiniais sklypais užbaigti akligatviu, nedarant įvažiavimo ar sankryžos su R. Jakimavičiaus g. Įvertinant šį pasiūlymą įvažiavimas/išvažiavimas iš/į planuojamą sklypą Nr. 3 numatomas dešiniaisiais posūkiomis iš R. Jakimavičiaus g. išlaikant norminį atstumą (> 50 m) iki būsimos R. Jakimavičiaus g. sankryžos su perspektyvine C kategorijos gatve.

Planuojamos teritorijos daliai, kurioje formuojami sklypai Nr. 1, 2, 66, 67 ir teritorijos T1, T2, T3, eismo jungtys numatomos nuo perspektyvinės C kategorijos gatvės, išlaikant norminius atstumus tarp sankryžų ir įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiomis. Sklypai Nr. 66, 67 ir teritorijos T1, T2 turi privažiavimo alternatyvą iš esamos D kategorijos Alsakių g.

Planuojamoje teritorijoje numatomos sankryžos ir įvažiavimai/išvažiavimai dešiniaisiais posūkiomis atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 p. reikalavimus.

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

Gatvių raudonosios linijos nustatytos TPD (Žemės sklypo buvusiam Gurelių k. (kad.Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projektu, Kvartalo prie R. Jakimavičiaus gatvės raudonųjų linijų ir preliminarinių žemės sklypų ribų schema Nr.780). Nustatytos gatvių RL sprendinių grafiniuose dalyje išskirtos atskiru sutartiniu ženklu. Susisiekimui skirtus žemės sklypus

Nr. 80-90, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas, siūloma perduoti paramos sutartimi Vilniaus miesto savivaldybei.

Rengiant susisiekimo sprendinius įvertinti rengiamo ŽSFP -121032 sprendiniai (pertvarkomi žemės sklypai kad. Nr. 0101/0165:0091, 0101/0165:2787, 0101/0165:2788, 0101/0165:2791, 0101/0165:2790, 0101/0165:2789, 0101/0165:2784, 0101/0165:2785). ŽSFP formuojamiems sklypams yra numatomas vienas įvažiavimas į formuojamą žemės sklypą (Nr. 1) iš Lentvario gatvės ir vienas įvažiavimas į formuojamą žemės sklypą (Nr. 5) iš Kaimynų gatvės. Įvažiavimai iš perspektyvinės C kategorijos gatvės į formuojamus sklypus nėra numatomi.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš formuojamų inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros sklypų teritorijos viduje. Privalomas automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ nuostatas.

Atskirųjų želdynų sklypai Nr. 73-79 suformuoti tokiu būdu, kad užtikrintų tranzitinį ryšį su potencialiomis gretimų teritorijų atskirųjų želdynų struktūromis, šiam tikslui juose numatyti pėsčiųjų takų servitutai.

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų sankryžų, gatvių, privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Visi eismo brėžinyje nurodyti sprendiniai yra rekomendaciniai.

VANDENTIEKIO, BUITINĖS IR LIETAUS NUOTEKŲ DALIS

Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų vandentiekio tinklų nėra. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-07-28 planavimo sąlygas Nr. REG288138. Perspektyvinis vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje (atstumas ~ 3,4 km). UAB „Trakų vandenys“ planavimo sąlygų neišdavė, nors šios įmonės valdomi centralizuoti vandens tiekimo tinklai yra žymiai arčiau planuojamos teritorijos t.y. Lentvario gatvėje (atstumas ~ 0,3 - 0,8 km). Parengtuose inžineriniuose sprendiniuose numatomos abi perspektyvinės pasijungimo galimybės. Tai užtikrina pakankamą inžinerinės infrastruktūros koridorių suformavimas tiek planuojamoje, tiek gretimose teritorijose. Iki įrengiant centralizuotus vandentiekio tinklus galimas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai (kaip ir centralizuotų tinklų) nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gatvės profilai, kategorijos, atstumai tarp raudonųjų linijų 36 - 12 m įgalina pakloti tiek centralizuotas tiek vietines komunikacijas.

Planuojami vandens poreikiai: 17,6 m³/d; max 4,4 m³/h;

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus vandentiekio tinklų parametrus.

Buitinė nuotekynė

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra. Centralizuotos komunikacijos projektuojamos pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-07-28 planavimo sąlygas Nr. REG288138. Perspektyvinis buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į

esamus d250 mm nuotekų tinklą Šešėlių g. ir Ižos g. sankirtoje (atstumas ~ 3,4 km). UAB "Trakų vandenys" planavimo sąlygų neišdavė, nors šios įmonės valdomi centralizuoti buitinių nuotekų tinklai yra žymiai arčiau planuojamos teritorijos t.y. Lentvario gatvėje (atstumas ~ 0,3 - 0,8 km). Parengtuose inžineriniuose sprendiniuose numatomos abi perspektyvinės pasijungimo galimybės. Tai užtikrina pakankamų inžinerinės infrastruktūros koridorių suformavimas tiek planuojamoje, tiek gretimose teritorijose. Iki įrengiant centralizuotus nuotekų tinklus galimi vietiniai valymo įrenginiai. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai (kaip ir centralizuotų tinklų) nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gatvės profilai, kategorijos, atstumai tarp raudonųjų linijų 36 - 12 m įgalina pakloti tiek centralizuotas tiek vietines komunikacijas.

Bendras nuotekų kiekis: 17,6 m³/d; max 4,4 m³/h;.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamus nuotekynės parametrus.

Lietaus nuotekynė

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų nėra. Rengiant inžinerinius sprendinius vadovautasi Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas" III skyriaus 7 punkto nuostatomis.

Paviršinės nuotekos tvarkomos planuojamų sklypų ribose, jas infiltruojant į gruntą, panaudojant laistymui, kitoms ūkio reikmėms. Nesant centralizuotos nuotekynės paviršinės nuotekos nuo planuojamų gatvių turi būti nuvedamos į kelkraščio griovius. Esami vandens surinkimo grioviai nenaikinami, o įvažose, kertančiose šiuos griovius, turi būti įrengiamos pralaidos. Šie reikalavimai turi būti įvertinti rengiant gatvių statybos projektus.

Perspektyviniams lietaus nuotekynės tinklams rezervuota vieta, nurodyta inžinerinių ir susisiekimo komunikacinių koridorių skerspjūviuose. Kaip nurodyta sąlygose numatyta galimybė ateityje pasijungti į centralizuotą nuotekynės sistemą.

ELEKTROTECHNIKOS DALIS

Elektrotechninė dalis parengta pagal technines sąlygas 2022-07-04 Nr. REG231580. Iš esamos modulinės transformatorinės MT-2529 planuojamas 10 kV kabelis iki numatomos naujos 10/0,4 kV transformatorinės vietos (MT). 10 kV kabeliui ir MT numatomos servitutinės zonos.

Sklypuose, servitutinėse zonose, statomi kabeliniai skydai su apskaitos moduliais KS/KAS-x. Skydai KS/KAS-x užmaitinami 0,4 kV el. kabeliais iš naujai planuojamos MT.

Į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonose, naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, nustatyti servitutai apsaugos zonų ribose (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Išlaikyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių Elektros tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93). Esamų vartotojų el. tinklas paliekamas maksimaliai esamas. Perkeliamos tik tos linijos, kurios patenka į planuojamus sklypus.

Detaliojo plano sprendiniai numato inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros ir dujų įrenginių. Naujos plėtros objektų teritorijose numatyti koridoriai inžineriniams tinklams.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

ŠILDYMO BŪDAS

Šildymo būdo pasirinkimą visoje planuojamoje teritorijoje reglamentuoja 2018 m. gegužės 9 d. Savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-1525 patvirtintas atnaujintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas. Planuojama teritorija priskiriama III zonai, kurioje numatomas šildymas deginant gamtines dujas. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują

pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą). Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

Išimtys ir reikalavimai:

1. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, vėdrodiniais paviršiais sukurančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.
2. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, kurui naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.
3. Daugiabučių gyvenamųjų namų butuose, kuriuose pagal NT registro duomenis įregistruotas krosninis šildymas, atsiradus galimybei pakeisti kurą, krosnių kuras gali būti keičiamas į šilumos tiekimą iš centralizuotų šilumos tiekimo tinklų (esant techninėms galimybėms), atsinaujinančius energijos šaltinius, elektrą ar gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje.
4. Draudžiama kurui naudoti atliekas (pvz. baldų gamybos atliekas) bei kitas energijos gamybai neskirtas medžiagas (pvz. panaudotas padangas).
5. Kai kietųjų dalelių (KD) koncentracija aplinkos ore viršija ribinę vertę (RV) draudžiama kūrėti kieto kuro židinius.

Projekto dalies vadovas

Projekto vadovas