

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Apie 12.6 ha teritorijos prie Gunkliškių ir Totoriškių gatvių detalusis planas.

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Projekto rengėjas:** SJ „Vilniaus planas“, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės mero pasitarimo miesto plėtros departamento klausimais 2016-11-08 protokolas Nr. 28-624/16(1.2.13-T1) darbotvarkės 2 punktas;

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo 2017-01-09 įsakymas Nr. A30-60.


**Projekto tikslas:** vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, teritorijos tarp Galvės, Gunkliškių, Trampolio ir Eduardo André gatvių detaliojo plano conceptualiosios dalies, patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 11 d. sprendimu Nr. 1-1616, metmenimis, detalizuoti nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą suplanuojant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų tinklą, numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai ir funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Suformuoti bendro naudojimo teritorijas, inžinerinės infrastruktūros sklypus, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

**Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų, TPD registracijos Nr. T00056038 (000132001881);
- 2) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrenginių išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, TPD registracijos Nr. T00060110 (000132002764), 2011-03-21;
- 3) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, TPD registracijos Nr. T00059150 (000132003418), 2013-04-26;
- 4) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19;
- 5) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Naujamiesčio, Naujininkų, Vilkpėdės, Panerių, Rasų ir Grigiškių seniūnijoje, TPD registracijos Nr. T00058066 (000132001152).

**Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:**

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2017-11-08 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG50323;
- 2) Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2017-11-09 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG50500;
- 3) Aplinkos apsaugos agentūros 2017-11-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG51732;

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <b>VILNIAUS PLANAS</b>			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	
				<b>APIE 12.6 HA TERITORIJOS PRIE GUNKLIŠKIŲ IR TOTORIŠKIŲ GATVIŲ DETALUSIS PLANAS</b>	
TPV 0067	PV	Giedrius Bireta		Teritorijų planavimo projekto dokumento, brėžinio pavadinimas	Laida
				<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	<b>0</b>
LT	Teritorijų planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas Lapų
				<b>VP 17-30</b>	<b>1</b> <b>25</b>

- 4) Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2017-11-17 pasiūlymai teritorijų planavimo sąlygoms rengti Nr. (6)-1.7-4988;
- 5) Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Valstybinės miškų tarnybos 2017-10-11 pasiūlymai teritorijų planavimo sąlygoms rengti Nr. R2-1786;
- 6) Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2017-11-21 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG51840;
- 7) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2019-05-16 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG105722;
- 8) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2019-05-23 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG106330;
- 9) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2019-05-27 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG106595;
- 10) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Mieto ūkio ir transporto departamento 2019-05-27 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG106567.

## **1. ESAMOJI BŪKLĖ**

### **1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė**

Apie 12.6 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Panerių seniūnijoje. Pietinė planuojamos teritorijos dalis dalinai ribojasi su B kategorijos Galvės gatve, vakarinė – su D kategorijos Gunkliškių gatve ir miškų ūkio žemės sklypu, šiaurinė – su D kategorijos Skaisčio gatve ir dalimi esamo kadastrinio žemės sklypo. Šiaurės rytinė teritorijos dalis ribojasi su D kategorijos Totoriškių gatve, o likusi rytinė dalis ribojasi su esamais kadastriniais žemės sklypais ir laisva valstybine žeme. Planuojamoje teritorijoje yra 164 kadastriniai žemės sklypai, bei 70 kadastriniai žemės sklypai, kuriems nėra atlikti tikslieji matavimai. 224 šių žemės sklypų yra žemės ūkio paskirties, kurių 205 yra nustatytas Kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas. 11 žemės sklypų yra kitos (žemės) naudojimo paskirties, kuriems nustatyti sekantys naudojimo būdai: 8 iš jų nustatytas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdas, 1 – visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas, 2 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdas. Planuojama teritorija šiuo metu yra menkai urbanizuota, šiaurinėje dalyje stovi vienbutis gyvenamasis namas, vakarinėje dalyje statomas vienbutis gyvenamasis namas. Rytinėje dalyje yra meteorologinės stoties įrenginiai, centrinėje dalyje – vandenvietės įrenginiai. Planuojamai teritorijai ar jos daliai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos, Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, Suskystintų naftos dujų įrenginių apsaugos zonos, Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos, Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. Planuojamoje teritorijoje yra Trakų Vokės II požeminio vandens vandenvietė turinti kadastrinį žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0162:1441) ir su jai nustatytomis požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonomis. Planuojamoje teritorijoje yra Vilniaus meteorologijos stotis turinti kadastrinį žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0162:1292) ir su jai nustatyta meteorologinių stebėjimų aikštelės apsaugos zona (specialiąja ir bendrąja).

Planuojama teritorija yra gana tolygaus reljefo, žemiausia absoliutinė altitudė yra teritorijos šiaurinėje dalyje – 153.3 m. Piečiau reljefas pakyla iki 155-156 m absoliutinės altitudės ir panašus aukštis vyrauja iki pat pietinės teritorijos ribos. Teritorijos rytinėje dalyje bei už planuojamos teritorijos vakarinės ribos reljefas kyla iki 160-162 m absoliutinės altitudės. Didžiausia absoliutinė altitudė yra planuojamos teritorijos pietrytinėje dalyje – 162.8 m.

Planuojama teritorija į saugomas gamtines teritorijas nepatenka. Artimiausia saugoma gamtinė teritorija yra Vokės hidrografinis draustinis (identifikavimo kodas 0210300000036), esantis už ~2.4 km šiaurės kryptimi, taip pat už 450 m rytų kryptimi yra siūlomas įsteigti Vokės slėnio kraštovaizdžio draustinis.

Planuojamoje teritorijoje nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų nėra. Artimiausia nekilnojamojo kultūros paveldo teritorija yra Trakų Vokės dvaro sodyba (unikalus objekto kodas: 923), esantis už 165 m šiaurės kryptimi.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	2	25	0

Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į pastarosios nekilnojamojo kultūros paveldo objekto vizualinės apsaugos pozonį.

Artimiausios viešojo transporto sustojimo vietos yra pietinėje pusėje prie Galvės g. už 45 m nuo planuojamos teritorijos, šiaurės vakarinėje pusėje prie Gunkliškių g. už 25 m nuo planuojamos teritorijos, šiaurės rytinėje pusėje prie J. Tiškevičiaus g. už 180 m nuo planuojamos teritorijos. Artimiausia pagrindinė (B kategorijos) gatvė yra pietinėje pusėje esanti Galvės g., artimiausios aptarnaujančios (C kategorijos) gatvės yra rytinėje pusėje esanti J. Tiškevičiaus g. (už ~110 m) ir šiaurinėje pusėje esanti Eduardo Andrė g. (už ~165 m).

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje ir greta esančioje Gunkliškių gatvėje yra esamas žemo slėgio dujotiekio tinklas. Esami centralizuoti šilumos teikimo tinklai yra netoli planuojamos teritorijos rytinės dalies – jais aprūpinami esami daugiabučiai pastatai. Greta planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, elektros tiekimo, ryšių linijos. Paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Planuojamoje teritorijoje skaitmeninio radijo ryšio bazinių stočių nėra. Pagal Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano sprendinius artimiausios esamos skaitmeninio radijo ryšio bazinės stotys yra vakarinėje pusėje už ~2.7 km ir šiaurinėje pusėje už ~2.7 km nuo planuojamos teritorijos ribų, artimiausia planuojama – yra vakarinėje pusėje už ~1.0 km nuo planuojamos teritorijos ribų.

## 1.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

1) Apie 472000 kv. m teritorijos prie Galvės, Gunkliškių, Trampolio ir Eduardo Andrė gatvių, Panerių seniūnijoje, detaliojo plano konceptualiosios dalies, kuriai pritarė Vilniaus miesto savivaldybės Taryba 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1616, sprendiniais detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į teritorijas Nr. T06, T07, T08, T09, T10, T11, T19, T20, T21, kurioms turi būti parengti detalieji planai.

Tvarkymo režimai teritorijų detaliųjų planų sprendiniams rengti:

Teritorijos Nr.	Teritorijos naudojimo būdas ir/ar pobūdis	Aukštinių aukštai	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo morfotipas	Kitos pastabos
T06	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija	≤ 3	≤ 0.8 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Teritorija ribojasi su kelio AZ (Galvės g.). Dalis teritorijos patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną.
T07	K – komercinės paskirties objektų teritorija	≤ 3	≤ 1.2 (n gyvenamosios paskirties)	Perimetris – reguliarusis	Teritorija patenka į kelio AZ (Galvės g.).
T08	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija	≤ 3	≤ 0.4 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Dalis teritorijos patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną.
T09	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija	≤ 3	≤ 0.4 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Teritorija patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną.
T10	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija; E – atskirųjų želdynų teritorijos; E1 – žemės sklypai, kuriuose yra arba numatoma įrengti parkai,	≤ 3 ≤ 3*	≤ 0.4 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Dalis teritorijos patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 17-30	3	25

	miesto ir miestelio sodai, skverai, žaliosios jungtys, kiti poilsiui skirti želdynai; I – inžinerinės infrastruktūros teritorija, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos teritorija (esama)		≤ 1.2 (negyvenamosios paskirties)		Dalis teritorijos patenka į vandenvietės taršos apribojimų juostą. Dalis teritorijos patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį.
T11	V – visuomeninės paskirties teritorija (esama); E – atskirųjų želdynų teritorijos; E1 – žemės sklypai, kuriuose yra arba numatoma įrengti parkai, miesto ir miestelio sodai, skverai, žaliosios jungtys, kiti poilsiui skirti želdynai;	≤ 3	≤ 3.0 (negyvenamosios paskirties)	Laisvo planavimo	Teritorija patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną. Projektuojama priklausomųjų želdynų norma.
T19	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija; E – atskirųjų želdynų teritorijos; E1 – žemės sklypai, kuriuose yra arba numatoma įrengti parkai, miesto ir miestelio sodai, skverai, žaliosios jungtys, kiti poilsiui skirti želdynai;	≤ 3*	≤ 0.8 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį. Dalis teritorijos patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną.
T20	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija;	≤ 3*	≤ 0.4 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį. Dalis teritorijos patenka į hidrometeorologinės stoties apsaugos zoną. Dalis teritorijos patenka į vandenvietės taršos apribojimų juostą.
T21	G – gyvenamosios teritorijos; G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija;	≤ 3*	≤ 0.4 (mažaukštės gyvenamosios paskirties sklypams)	Sodybinis, blokuotas	Teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį.

≤3\*, ≤4\* - naujai statybai numatomas pastatų aukštingumo apribojimas – 8 m nuo žemės paviršiaus altitudės iki stogo kraigo. (Trakų Vokės dvaro sodybos (u.k. 923), nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, 2011-08-12 įsak. Nr. JV-536).

Konceptualiosios dalies sprendiniai teritorijoje siūloma formuoti vieną naują gatvę – tęsinį tarp Sangrūdės ir Galvės gatvių, įvertinant Apie 13.8 ha teritorijos tarp Sangrūdės ir Galvės gatvių detaliojo plano koncepcijos, kuriai 2009-02-19 pritarė Vilniaus miesto savivaldybės Taryba sprendimu Nr. 1-864, sprendinius. Pagal pastarąją koncepciją numatyta nauja neaukštos kategorijos transportinė jungtis tarp Bražuolės, Gunkliškių ir Tiškevičiaus gatvių, kuri įgalina sustiprinti bendrą gatvių tinklo struktūrą Trakų Vokėje, kuri apjungia praktiškai jau suformuotus

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	4	25	0

du gretimus gyvenamuosius kvartalus. Vidinis gyvenvietės transporto ryšių užtikrinimas yra labai svarbus faktorius, didinantis eismo saugumą ir mažinantis šalia esančių magistralinių gatvių ar kelių aprovimą.

2) Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas 923, buvęs kodas G229K), Vilniaus m. sav., Vilnius, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialieji planai – kultūros paveldo teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano ir paveldotvarkos projekto sprendinius – projektuojamą nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį Nr. 3.3, kuriam yra nustatytas leistinas pastatų aukštis (metrais nuo žemės paviršiaus iki stogo kraigo) – 8 m; reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams Nr. b.5 – reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams: remontas, rekonstravimas, nedidinant aukščio, naujų statinių statyba, rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų stogams ir fasadų apdailai nenaudoti ryškių ir blizgių medžiagų; reikalavimai teritorijos tvarkymui Nr. c.12 – reikalavimai želdynų tvarkymui: želdiniais užimamas plotas nemažinamas. Šiam pozoniui taikomi Lietuvos Respublikos įstatymai nekilnojamosios kultūros vertybės vertingosioms savybėms apsaugoti ir apsaugos zonoms, bei teisės aktai, žemės ir kitos specialiosios naudojimo sąlygos nustatytos nekilnojamosios kultūros vertybės vertingosioms savybėms apsaugoti ir apsaugos zonoms.

3) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 m. sprendiniais planuojamoje teritorijoje suplanuoti Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, Rajonų centrai ir kitos mišrios didelio užstatymo tankio teritorijos, Vandenvietės (PV 4.5.1). Galimos žemės naudojimo paskirtys (būdai): žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai), miškų ūkio paskirties, kitos paskirties (gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos). Vandenvietės funkcinėje zonoje galimos žemės naudojimo paskirtys (būdai): miškų ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties, kitos paskirties (inžinerinės infrastruktūros teritorijos). Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosiose teritorijose nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklypuose - gyvenamosios paskirties sklypams  $\leq 0.4$  (negyvenamosios paskirties  $\leq 1.2$ ); maksimalus pastatų aukštingumas  $\leq 3$  a. Planuojama teritorija į gamtinio karkaso sistemą nepatenka. Greta teritorijos pietinės dalies yra pažymėta Pagrindinės gatvės ir keliai (B1 kategorijos) – Galvės gatvė, kuri taip pat yra priskirta ir tarptautiniam transporto koridoriui. Netoli planuojamos teritorijos esančiomis J. Tiškevičiaus ir Eduardo Andrė gatvėmis yra numatytas magistralinis dviračių ir pėsčiųjų takas.

4) Planuojama teritorija į Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schemą nepatenka. Artimiausia esama didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelė Nr. 7 yra prie V. A. Graičiūno g. 36, už 3.8 km nuo planuojamos teritorijos pietryčių kryptimi.

5) Vilniaus miesto dviračių trasų specialiuoju planu planuojamoje teritorijoje sprendiniai neplanuojami. Greta planuojamos teritorijos artimiausi dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m. numatyti J. Tiškevičiaus, Eduardo Andrė, Gunkliškių (tarp Eduardo Andrė ir Artojų gatvių), Artojų gatvėse.

6) Pagal Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programą planuojamoje teritorijoje infrastruktūros objektai neplanuojami. Greta planuojamos teritorijos artimiausi dviračių trasos numatytos J. Tiškevičiaus, Eduardo Andrė, Gunkliškių (tarp Eduardo Andrė ir Artojų gatvių), Artojų gatvėse. Artimiausia Bike and Ride sistemos dviračių aikštelė suplanuota prie Galvės ir V. Graičiūno gatvių sankryžos.

7) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemoje planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra pažymėtos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos (Galvės g. ir nauja gatvė tarp Gunkliškių ir J. Tiškevičiaus gatvių).

8) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas Naujamiesčio, Naujininkų, Vilkpėdės, Panerių, Rasų ir Grigiškių seniūnijoje, buvo pakeistas, Energijos rūšies šildymui specialiojo plano keitimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200. Pastarasis buvo pakeistas Vilniaus miesto savivaldybės tarybai 2018-05-09 patvirtinus Atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą, sprendimu Nr. 1-1525. Galiojančio SP sprendiniais planuojamos teritorijos didesnė dalis (centrinė ir vakarinė) patenka į aprūpinimo šiluma šildymo deginant gamtines dujas (III) zoną, mažesnė (rytinė) teritorijos dalis patenka į aprūpinimo šiluma centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje ir greta esančioje Gunkliškių gatvėje yra esamas žemo slėgio dujotiekio tinklas. Esami centralizuoti šilumos teikimo tinklai yra netoli planuojamos teritorijos rytinės dalies – jais aprūpinami esami daugiabučiai pastatai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 17-30	5	25

## 2. SPRENDINIAI

### 2.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Apie 12.6 ha ploto planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Panerių seniūnijoje. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu dominuoja privatūs žemės ūkio sklypai, yra keli gyvenamųjų teritorijų, visomeninės paskirties ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės sklypai. Greta planuojamos teritorijos pietinėje dalyje yra B kategorijos Galvės gatvė, vakarinėje dalyje - D kategorijos Gunkliškių gatvė, valstybinės reikšmės miškas su jam suformuotu kadastriniu žemės sklypu. Planuojamoje teritorijoje yra veikianti Trakų Vokės II požeminio vandens vandenvietė ir meteorologinių stebėjimų aikštelė.

Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus objekto kodas: 923) apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį. Vadovaujantis „Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas 923, buvęs kodas G229K), Vilniaus m. sav., Vilnius, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialieji planai – kultūros paveldo teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas ir paveldotvarkos projektas“ sprendiniais planuojamose teritorijose Nr. T1, T2, T3, T6, T7 ribojamas naujų pastatų aukštis iki 8.0 metrų iki kraigo, rekonstruojant esamus pastatus negalima didinti jų aukštingumo, rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų stogams ir fasadų apdailai nenaudoti ryškių ir blizgių medžiagų, želdiniais užimamas plotas nemažinamas. Planuojamos teritorijos urbanizuojamoje dalyje, patenkančioje į Trakų Vokės dvaro sodybos apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį, vyrauja apie 155 m virš jūros lygio paviršiaus altitudė, panaši į pačios nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje vyraujantį reljefą. Ties Eduardo Andrė ir J. Tiškevičiaus gatvėmis, esančiomis tarp planuojamos teritorijos ir Trakų Vokės dvaro sodybos, yra apie 5 m aukštesnis reljefas, ant kurio yra esamų pastatų. Įvertinus tai, ir planuojamoje teritorijoje ribojant pastatų aukštį iki 8 metrų bei kitus ribojimus, kultūros vertybei daromas vizualinis poveikis bus minimalus. Planuojamose teritorijose Nr. T1, T2, T3, T6, T7 rengiant techninį projektą sprendinius pateikti Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos derinimui.

Į detaliuotu planu suplanuotus kvartalus patenkančių esamų žemės sklypų ribos gali būti tikslinamos prijungiant prie jų įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus, tam tikslui rengiant kvartalo, sklypo ar sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus arba rengiant atskiro kvartalo vietovės lygmens kompleksinio teritorijos planavimo dokumentą.

Planuojamoje teritorijoje esančiuose žemės sklypuose numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą, todėl atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo nebus atliekama.

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje planuojamose paslaugų teritorijoje Nr. T16, T17, T18 siūlomas perimetrinis užstatymas, taip planuojamai gyvenamajai teritorijai sukuriant akustinę užtvarą nuo Galvės gatvės sklindančiam triukšmui. Teritorijose Nr. T16, T17, T18, T19 numatant vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586, Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 ir Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymui, kurį priėmė LR Seimas 2019-06-06 Nr. XIII-2166 (kai pastarasis įstatymas ar jo atskiros dalys įsigalios), reikalavimais. Greta planuojamos teritorijos esančioje degalinėje yra sumontuotas 20 m<sup>3</sup> talpos suskystintų dujų požeminis rezervuaras, kurio 40 m apsaugos zona nesiekia planuojamos teritorijos.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Planuojamoje teritorijoje nėra esamų ir nėra planuojamų vykdyti ūkinių veiklų, dėl kurių veiklos kylančio kvapo koncentracija bei dirvožemio tarša pavojingomis cheminėmis medžiagomis viršytų nustatytas reglamentuojamas normas gyvenamosiose, visuomeninėse, rekreacinėse teritorijose.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje galėtų apsigyventi apie 260 gyventojų ir greta Galvės g. numatytose komercinėse teritorijose galėtų būti sukurta apie 260 darbo vietų. Įgyvendinus numatytas infrastruktūros jungtis iš planuojamos teritorijos ir į ją gyventojai galės patekti tiek iš Gunkliškių g. tiek iš J. Tiškevičiaus g. Siekiant sumažinti srautus iš komercinių teritorijų (Nr. T16, T17, T18, T19), joms aptarnauti numatytas atskira dubliuojanti gatvė nuo Gunkliškių g. Įvertinant planuojamoje teritorijoje numatomus naujus

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	6	25	0

gyventojus, sukuriamas darbo vietas, bei numatomas naujas transportines jungtis, bei įvertinus galimybę planuojamą teritoriją pasiekti alternatyviomis transporto priemonėmis (viešuoju transportu, dviračiais, pėsčiomis), numatomas nežymus transporto srautų padidėjimas, kuris didesnių pokyčių triukšmo ir oro taršai nesukels. Teritorijose Nr. T16, T17, T18 planuojamas perimetrinis užstatymas siekiant naujai planuojamoms gyvenamosioms teritorijoms sumažinti triukšmo taršą, sklindančią nuo Galvės gatvės. Tarp planuojamos teritorijos ir Gunkliškių g. yra įsiterpusi miško juosta, mažinanti triukšmo taršą nuo pastarosios gatvės.

Siekiant išvystyti detalajame plane suplanuota urbanistinę struktūrą, įrengti inžinerinės infrastruktūros koridorius, planuojamoje teritorijoje numatoma paimti apie 1.55 ha žemės sklypų ar jų dalių visuomenės poreikiams. Žemės sklypai ar jų dalys, paimamos visuomenės poreikiams, pavaizduotos detaliojo plano sprendinių Sklypų pertvarkymo schemoje. Schemoje nurodyti visuomenės poreikiams paimami sklypai, jų dalys, plotai tikslinami rengiant atskirus žemės sklypo ar sklypų paėmimo visuomenės poreikiams projektus.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu.

### 2.1.1. Planuojamoje teritorijoje esamiems ir planuojamiems žemės sklypams nustatomi reglamentai:

Teritorijos Nr.	Teritorijos plotas, m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas pastatų aukštis - altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai – mažiausi, m <sup>2</sup>	Galimi žemės sklypų dydžiai – didžiausi, m <sup>2</sup>	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius (mažiausias – didžiausias)	Kiti reglamentai
T1	6046	GV	KT	G1	8.0	164.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 2	1,3
T2	6087	GV	KT	G1	8.0	164.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 2	1,2,3
T3	3001	GV	KT	G1	8.0	167.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 2	1,2,3
T4	9307	GV	KT	G1	12.0	169.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 3	1,2
T5	16032	GV	KT	G1	12.0	169.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 3	1,2
T6	6426	GV	KT	G1	8.0	169.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 2	1,2,3
T7	8416	VV	KT	I2	es.	es.	es.	es.	kt	-	-	10	es.	1,2,3
T8	5470	GV	KT	G1	12.0	170.0	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 3	1,2
T9	3481	BZ	KT	B;E	-	-	-	-	-	-	-	15	-	1
T10	2549	GV	KT	G1	12.0	174.5	40	0.4	vd	-	-	25	1 – 3	1,2
T11	3414	SK	KT	V	es.	es.	es.	es.	kt	-	-	15	es.	1
T12	3186		KT		12.0	168.0	40	0.4		-	-	25	1 – 3	1
T12R1	1692	GV		G1					vd					
T12R2	1494	GM		G1;K					vd;lp					
T13	7445		KT		12.0	168.5	40	0.4		-	-	25	1 – 3	1,2
T13R1	4314	GV		G1					vd					
T13R2	3131	GM		G1;K					vd;lp					
T14	6711		KT		12.0	168.5	40	0.4		-	-	25	1 – 3	1,2
T14R1	3884	GV		G1					vd					
T14R2	2827	GM		G1;K					vd;lp					
T15	2709	GM	KT	G1;K	12.0	175.0	40	0.4	vd;lp	-	-	25	1 – 3	1,2
T16	1430	PA	KT	K	12.0	168.5	80	1.2	pr_a	-	-	10	1 – 3	1

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	7	25	0

T17	2623	PA	KT	K	12.0	168.0	80	1.2	pr_a	-	-	10	1-3	1
T18	2419	PA	KT	K	12.0	170.0	80	1.2	pr_a	-	-	10	1-3	1
T19	2685	PA	KT	K	12.0	174.5	80	1.2	lp	-	-	10	1-3	1
T20	25990	TK	KT	I2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

**Lentelėje naudoti sutrumpinimai:**

Teritorijos naudojimo tipas:

- GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
- GM – mišri gyvenamoji teritorija
- SK – specializuotų kompleksų teritorija
- PA – paslaugų teritorija
- VV – vandenvietė
- TK – inžinerinės infrastruktūros koridorius
- BZ – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

Žemės naudojimo paskirtis:

- KT – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai:

- G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- V – visuomeninės paskirties teritorijos
- K – komercinės paskirties objektų teritorijos
- I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
- E – atskirųjų želdynų teritorijos

Užstatymo tipas:

- vd – vienbučių ir dvibučių
- pr\_a – perimetrinis reguliarusis (nepilnai uždari kvartalai)
- lp – laisvo planavimo užstatymas
- kt – kitas

Kiti reglamentai:

- 1 – Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos zonos
- 2 – Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos
- 3 – Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų, jų apsaugos zonos

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	8	25	0

**2.1.2. Planuojamai teritorijai nustatomi tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:**

1. Teritorijose Nr. T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T10, T13, T14, T15, T19 pažymėtoje statybos zonoje, patenkančioje į bendrąją meteorologinių stebėjimų aikštelės apsaugos zoną, pastatų ir statinių statyba ar rekonstrukcija galima tik gavus Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pritarimą (derinimą) projektui. Teritorijoms Nr. T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T10, T13, T14, T15, T19 taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VII skyriaus antro skirsnio „Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ nustatyti reikalavimai.
2. Į nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonį patenkančioms teritorijoms Nr. T1, T2, T3, T6, T7 taikomi reikalavimai: esamų pastatų ir statinių rekonstravimas nedidinant aukščio; rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų stogams ir fasadų apdailai nenaudoti ryškių ir blizgių medžiagų; želdiniais užimamas plotas nemažinamas. Teritorijoms Nr. T1, T2, T3, T6, T7 taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ nustatyti reikalavimai.
3. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
4. Priklausomieji želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto turi užimti ne mažiau kaip: 25% - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypuose (G1); 10% - Komerčinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose (K); 15% - Visuomeninės paskirties pastatų teritorijų žemės sklypuose (V).
5. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.
6. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos ar projektuojant blokuotus pastatus atskiruose žemės sklypuose, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. Esant pastatų aukščiui didesniam nei 8.5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0.5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
8. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
9. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.
10. Paslaugų teritorijas Nr. T16, T17, T18 bei jose numatytas statybos zonas galima apjungti tuo atveju, jeigu bus paliekami atviri pėsčiųjų paėjimai pažymėti raudonosiomis linijomis tarp šių teritorijų.
11. Sklype esančių medžių kirtimas / persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamą statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Meteorologinių stebėjimų aikštelės apsaugos zonoje naujų medžių sodinimas draudžiamas.
12. Mažiausias vienbučio blokuoto namo statybai skirto sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 200 m<sup>2</sup>, vienbučio-dvibučio namo statybai skirto sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>. Siekiant racionalaus panaudojimo, detaliojo plano planuojamoje teritorijoje esami sklypai gali būti apjungiami ar pertvarkomi rengiant atskirus projektus, tačiau nekeičiant detaliuoju planu nustatytos gyvenamųjų pastatų statybai nustatytos statybos zonos.
13. Reglamentinėse zonose Nr. T12R2, T13R2, T14R2, T15 vystant gyvenamųjų pastatų statybą, reglamentinei zonai taikomas vienbutis ir dvibutis užstatymo tipas, vystant komercinių pastatų statybą – laisvo planavimo užstatymo tipas.
14. Statybos zonoje, skirtoje negyvenamųjų pastatų ir kitų statinių statybai, galima iki 4 m (1 aukšto) negyvenamųjų pastatų ir inžinerinių statinių statyba išskyrus reglamentinėse zonose Nr. T12R2, T13R2, T14R2, T15, kuriose galima iki 8 m (2 aukštų) negyvenamųjų pastatų ir kitų statinių statyba.
15. Sklypų pertvarkymo principai nurodyti Sklypų pertvarkymo schemeje. Galimi ir kiti sklypų pertvarkymo būdai rengiant teritorijų planavimo dokumentą arba sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	9	25	0

16. Visai planuojamai teritorijai taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmo skirsnio „Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir VI skyriaus vienuolikto skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ nustatyti reikalavimai.
17. Kvartaluose Nr. T5, T6, T8, patenkančiuose į vandenvietės apsaugos zonos 2 juostą, techninio projekto rengimo metu privalu suprojektuoti sklypui ar sklypų grupei paviršinių nuotekų valymo įrenginius, prieš infiltruojant juos. Galvės ar J. Tiškevičiaus gatvėse įrengus centralizuotus paviršinių nuotekų tinklus, rekomenduojama iš planuojamos teritorijos surinktas paviršines nuotekas nukreipti į juos.

## 2.2. 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 užtvary 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.

Esami gaisriniai hidrantai yra planuojamoje teritorijoje esančioje Totoriškių g. ties žemės sklypu kad. Nr. 0101/0162:1002 (hidranto šulinio Nr. 232), bei su planuojama teritorija besiribojančia Skaisčio g. ties žemės sklypu kad. Nr. 0101/0162:1863 (hidranto šulinio Nr. 133), ties Gunkliškių ir Vanagiškių gatvių sankryža (hidranto šulinio Nr. 45a), ties Gunkliškių ir Vilkiškės gatvių sankryža (hidranto šulinio Nr. 167). Siūloma įrengti naujus gaisrinius hidrantus ties planuojama jungiančiąja gatve tarp Gunkliškių ir J. Tiškevičiaus gatvių, bei ties planuojama pagalbine gatve greta paslaugų teritorijos Nr. T15. Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 5-oji komanda, adresu Kirtimų g. 37, esanti ~4.4 km atstumu.

## 2.3. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu dalinai išvystytoje teritorijoje – planuojamą teritoriją kerta centralizuoto vandentiekio (Totoriškių g. ir šiaurinėje dalyje) iš planuojamoje teritorijoje esančios vandenvietės išeinantys vandentiekio tinklai, dujotiekio (šiaurinėje dalyje), ryšių (šiaurinėje, rytinėje ir pietinėje dalyse), mažos įtampos elektros tinklai. Greta planuojamos teritorijos esančioje Gunkliškių gatvėje yra esami vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio, elektros ir ryšių tinklai. Pagal Atnaujintą Vilniaus miesto šilumos ūkio specialųjį planą 2018-05-09 patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525, sprendiniu, planuojamos teritorijos didesnioji dalis patenka į aprūpinimo šiluma šildymo deginant gamtines dujas (III) zoną, todėl planuojamai teritorijai numatomas šildymas deginant gamtines dujas.

Rekomenduojama planuojamoje teritorijoje projektuojamus pastatus jungti prie centralizuotų inžinerinės infrastruktūros tinklų. Trakų Vokės II požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės. Naujai projektuojamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams turi būti nustatomos specialiose žemės naudojimo sąlygose numatytos apsaugos zonos. Naujai projektuojamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams, kertantiems privačius žemės sklypus, turi būti nustatyti servitutai.

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.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	10	25	0

### 2.3.1. Vandens tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo Totoriškių g. esamo centralizuoto d225 mm vandentiekio. Vandentiekio tinklai, nuo kurių numatoma pajungti sklypus, klojami inžinerinės infrastruktūros koridoriuose, juos sužiedinant. Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir rytinėje dalyse esančius vandentiekio tinklus numatoma iškelti į inžinerinės infrastruktūros koridorius. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.3.2. Buitinės nuotekos

Planuojamos teritorijos buitinės nuotekos nukreipiamos į gatvėje Nr. 1, ties teritorija Nr. T5 planuojamą buitinių nuotekų siurblinę. Iš buitinių nuotekų siurblinės slėgine linija buitinės nuotekos nukreipiamos į Gunkliškių g. esamą centralizuotą d250 mm buitinių nuotekų tinklą. Planuojamai buitinių nuotekų siurblinei, 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 rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.3.3. Paviršinės nuotekos

Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos nukreipiamos į gatvėje Nr. 1, ties teritorija Nr. T13 planuojamą paviršinių nuotekų siurblinę. Iš paviršinių nuotekų siurblinės slėgine linija paviršinės nuotekos nukreipiamos į Valstybinės reikšmės magistralinio kelio A16 Vilnius-Prienai-Marijampolė ruožo Vilnius-Trakai nuo sankryžos su Gunkliškių gatve iki sankryžos su Savanorių prospektu susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2020-08-26 sprendimu Nr. 1-620, Galvės g. suplanuotą paviršinių nuotekų tinklą. Planuojamai paviršinių nuotekų siurblinei, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatoma 10 metrų apsaugos zona, kuri turi būti tikslinama techninio projekto rengimo metu įvertinus tikslią paviršinių nuotekų siurblinės įrengimo vietą. Visuose urbanizuojamuose žemės sklypuose techninio projekto rengimo metu turi būti suprojektuotas ir įrengtas paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginys, apribojantis momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo kiekviename sklype, ar jų grupėje, surinkto bendro paviršinių nuotekų kiekio. Taip pat rekomenduojama techninio projekto rengimo metu išnagrinėti galimybę nuo kietųjų dangų susidariusias paviršines nuotekas kaupti ir infiltruoti kiekvieno sklypo ar sklypų grupės ribose. Sukauptas vanduo gali būti naudojamas vejos laistymui. Kvartaluose Nr. T5, T6, T8, patenkančiuose į vandenvietės apsaugos zonos 2 juostą, techninio projekto rengimo metu privalu suprojektuoti sklypui ar sklypų grupei paviršinių nuotekų valymo įrenginius, prieš infiltruojant juos. Paviršines nuotekas, surinktas iš taršios aplinkos (pvz. automobilių stovėjimo aikštelės), prieš infiltruojant išvalyti valymo įrenginiuose. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento aktualios redakcijos reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.3.4. Dujų tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama prie J. Tiškevičiaus g. esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje esantis mažo slėgio dujotiekis iškeliamas į inžinerinės infrastruktūros koridorius. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.3.5. Elektros energijos tiekimas

Planuojama teritorija pajungiama nuo MT-2515 – MT-2419 10 kV kabelinės linijos, tam tikslui sklype Nr. 265 planuojama įrengti modulinę tranzitinę transformatorinę (MTT), nuo kurios planuojamose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose klojami 0.4 kV elektros tinklai. 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 tikslus elektros energijos poreikius bei energijos tiekimo kategoriją. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.3.6. Ryšių tinklai

Ryšių tinklai detaliojo plano teritorijoje planuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriuose. Esami ryšių tinklai planuojamos teritorijos rytinėje bei pietinėje dalyse numatomi iškelti į inžinerinės infrastruktūros koridorius.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	11	25	0

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui gauti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.3.7. Gatvių apšvietimas

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje įrengto gatvių apšvietimo tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimas numatomas ties visomis planuojamomis gatvėmis. Gatvių apšvietimo tinklai pajungiami nuo planuojamos mažo gabarito modulinės tranzitinės transformatorinės sklype Nr. 265. Gatvių apšvietimo tinklai sujungiami su Valstybinės reikšmės magistralinio kelio A16 Vilnius-Prienai-Marijampolė ruožo Vilnius-Trakai nuo sankryžos su Gunkliškių gatve iki sankryžos su Savanorių prospektu susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2020-08-26 sprendimu Nr. 1-620 suplanuotais gatvių apšvietimo tinklais. Gatvių elementų, kaip važiuojamosios dalies, pėsčiųjų ir dviračių takų pločiai, jų bei gatvių apšvietimo tinklų išdėstymas inžinerinės infrastruktūros koridoriuje tikslinami techninio projekto rengimo metu, neprojektuojant gatvių apšvietimo tinklų pėsčiųjų bei dviračių takų zonoje. Techninio projekto rengimo Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

### 2.4. Transportinė dalis

Planuojama teritorija yra Trakų Vokėje ir ribojasi pietinėje dalyje su Galvės gatve, vakarinėje dalyje – su Gunkliškių gatve. Tai esamo kvartalo tarp minėtų ir J.Tiškevičiaus ir Eduardo Andre gatvių dalis, kuriame šiuo metu didžiausias traukos objektas yra PC Maxima, šalia – Trakų Vokės dvaras. Planuojama teritorija neurbanizuota, todėl jokių ženklesnių transporto ar kitų srautų neužfiksuota.

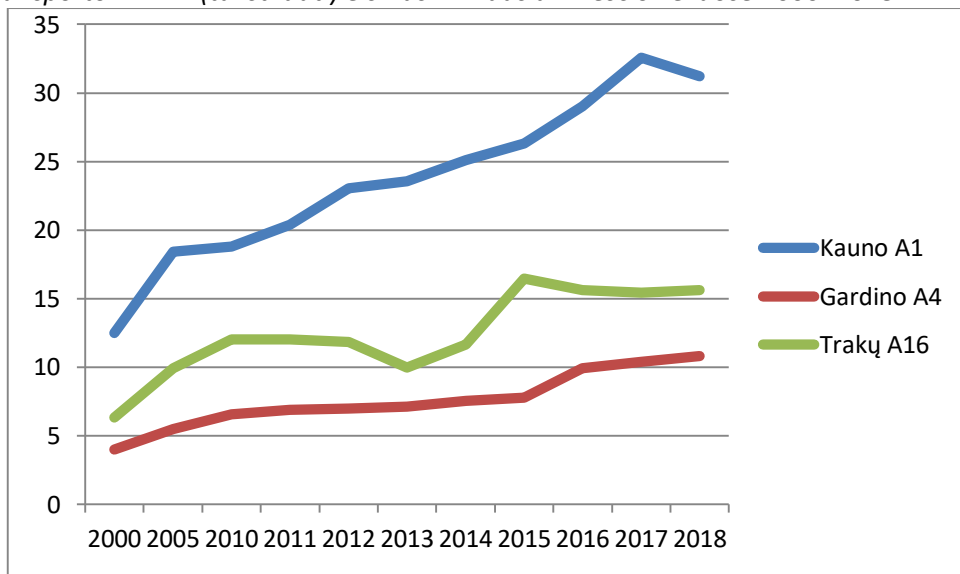
Ryškiausia transporto magistralė, besiribojanti su planuojama teritorija, yra magistralinis kelias A16 Vilnius-Marijampolė (Galvės gatvė). Patekimas į šią magistralę galimas per reguliuojamą Galvės – J.Tiškevičiaus g. sankryžą arba dešiniaisiais posūkiais per Gunkliškių gatvę.

#### 1 lentelė. Vidutinis metinis paros eismo intensyvumas Vilniaus prieigose, - tūkst. aut.

Eismo intensyvumo šaltinis : Lietuvos automobilių kelių direkcijos internetinė statistika

Kelias	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kauno A1	12,5	18,4	18,80	20,38	23,03	23,55	25,10	26,32	29,04	32,56	31,2
Gardino A4	4,0	5,5	6,55	6,86	6,99	7,10	7,52	7,78	9,90	10,40	10,8
Trakų A16	6,3	9,9	12,04	12,04	11,82	9,95	11,66	16,46	15,63	15,42	15,6

#### 1 pav. Bendro transporto VMPEI (tūkst. aut.) eismas Vilniaus užmiesčio keliuose.2000- 2018m.



Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	12	25	0

Vidutinis metinis paros eismo intensyvumas (toliau VMPEI) tarptautiniame magistraliniame kelyje A16 Vilnius-Marijampolė ties planuojama teritorija siekia 26,4 tūkst. (iš jų sunkusis transportas – 2,1 tūkst. aut./parą). Įvertinus visų valstybinių kelių apkrovimą Vilniaus miesto prieigose A16 kelias arba Galvės g. Vilniaus miesto savivaldybės ribose yra svarbus tarptautinis ir turistinis transporto koridorius, jungiantis artimiausiu keliu Lietuvos sostinę su Trakais, Kaliningrado sritimi ir Lenkija. VMPEI tolstant nuo Vilniaus ženkliai mažėja. Labiausiai apkrautas šio kelio ruožas yra tarp Vilniaus ir Trakų miestų.

Transporto eismo dinamika atskirais metų mėnesiais A16 kelyje ties Vilniaus miesto riba pateikta lentelėje Nr.2. Didžiausias transporto eismo intensyvumas fiksuotas 2017 metais Galvės gatvėje buvo vasaros metu – liepos ir rugpjūčio mėnesiais ir siekė apie 9,6-9,8 procentų nuo metinio apkrovimo. Šiais mėnesiais Vilniuje situacija yra priešinga - fiksuojamas pastebimas transporto srautų sumažėjimas dėl moksleivių, studentų ir gyventojų atostogų. Balandžio ir spalio mėnesiai yra artimi vidutiniam metiniam paros apkrovimui.

**2 lentelė. Transporto eismo dinamika atskirais metų mėnesiais A16 kelyje**

Šaltinis : Lietuvos automobilių kelių direkcijos internetinė statistika

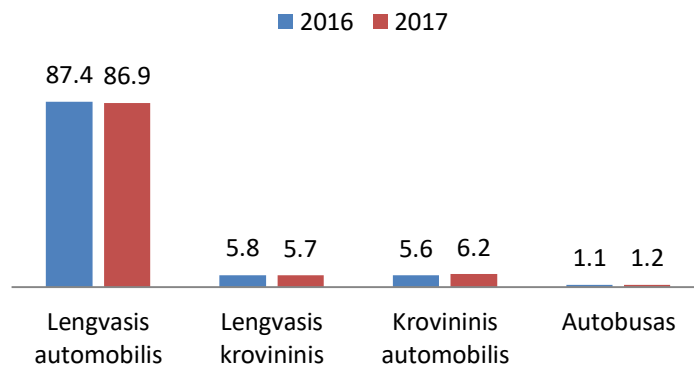
sausis	vasaris	kovas	balandis	gegužė	birželis	liepa	rugpjūtis	rugsėjis	spalis	lapkritis	gruodis
0,83	0,80	0,96	0,97	1,13	1,02	1,15	1,17	1,07	1,01	0,95	0,94
Proc.											
6,95	6,65	8,02	8,11	9,43	8,46	9,56	9,78	8,89	8,39	7,92	7,84

**3 lentelė. Transporto srauto procentinės sudėtis A16 kelyje**

Šaltinis : Lietuvos automobilių kelių direkcijos internetinė statistika

	kiti	Lengvasis automobilis	Lengvasis krovininis	Krovinis automobilis	Krovininis su priekaba	Krovininis su puspriekabe	Autobusas
2016	0,1	87,4	5,8	2,5	0,5	2,6	1,1
2017	0,03	86,87	5,72	3,0	0,50	2,71	1,17

**2 pav. Transporto srauto procentinės sudėtis A16 kelyje**

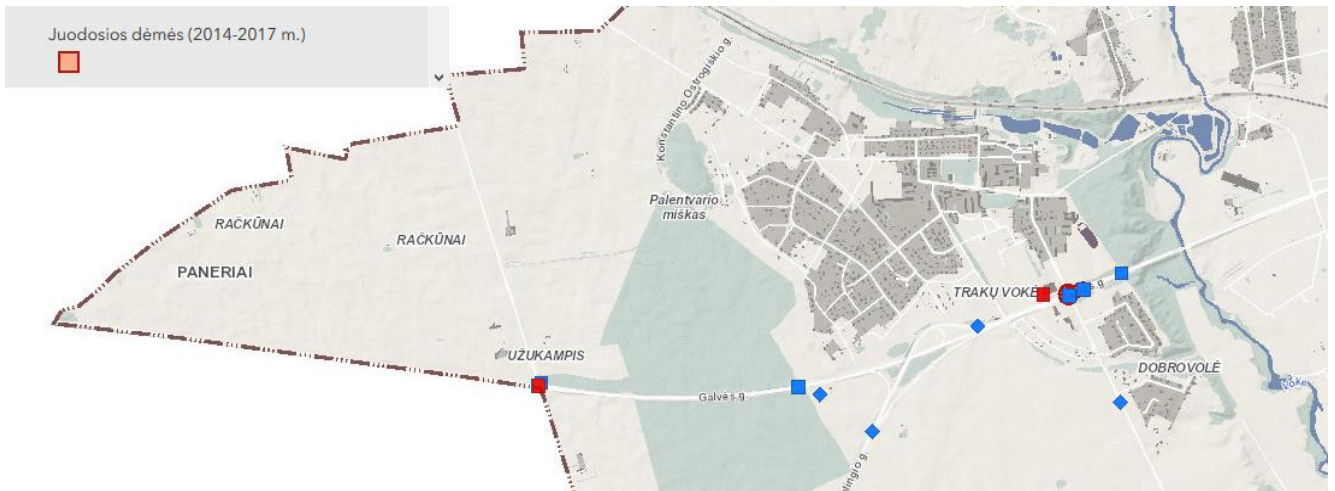


Likusioje planuojamos teritorijos gatvėse transporto eismo intensyvumo lygis ir tendencijos yra mažai reikšmingos dėl mažo apkrovimo lygio. J.Tiškevičiaus gatvėje valandinis transporto srautas yra 8 kartus mažesnis nei Galvės gatvėje ir siekia 310 aut./h abiem kryptimis, Gunkliškių g. – 80 aut./h abiem kryptimis ir turi didelį laidumo rezervą, todėl jų išplatinimas gali būti siejamas tik su saugiu eismu ar perspektyviniais sprendimais, kai į gatvių tinklą pasijungs Lentvaris bei kitos urbanizuojamos Trakų Vokės teritorijos.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	13	25	0



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto juodųjų dėmių žemėlapio 2014-2017m.



Eismo saugumo požiūriu avaringiausia yra Galvės gatvė ir jos sankryžos su J.Tiškevičiaus ir Lentvario gatvėmis, kuriose fiksuotos juodosios dėmės.

Viešojo transporto eismo organizacija orientuota į Galvės gatvę ir joje esančias stoteles. Į maršrutinį tinklą pakliūna ir J.Tiškevičiaus, Gunkliškių ir E.Andre gatvės, kuriose eismas vienpusis ir mažai efektyvus dėl mažų keleivių srautų. Traukos potencialai nėra dideli, gyvenvietės išsibarsčiusios ir sunku tokį tinklą optimizuoti. Teritoriją aptarnauja autobusų maršrutas Nr. 51 Ž.Paneriai-Trakų Vokė – Daniliškės. Nėra nei patogus eismo intervalas (30-60 min.), nei kilpuojanti maršruto trasa, kas didina kelionės trukmę. Važiuojant link Vilniaus autobusas dėl esamos eismo organizacijos net neužsuka į Trakų Vokę. Nepatogu ir nesaugu keleiviams netgi nuvykti į esamą prekybos centrą, nes keleiviai išleidžiami už Galvės gatvės ir reikia papildomai pereiti judrią ir nesaugią Galvės gatvę.

5 pav. Esamos pagrindinės Trakų Vokės reguliuojamos Galvės - J. Tiškevičiaus sankryžos ir planuojamos teritorijos vaizdas iš drono.

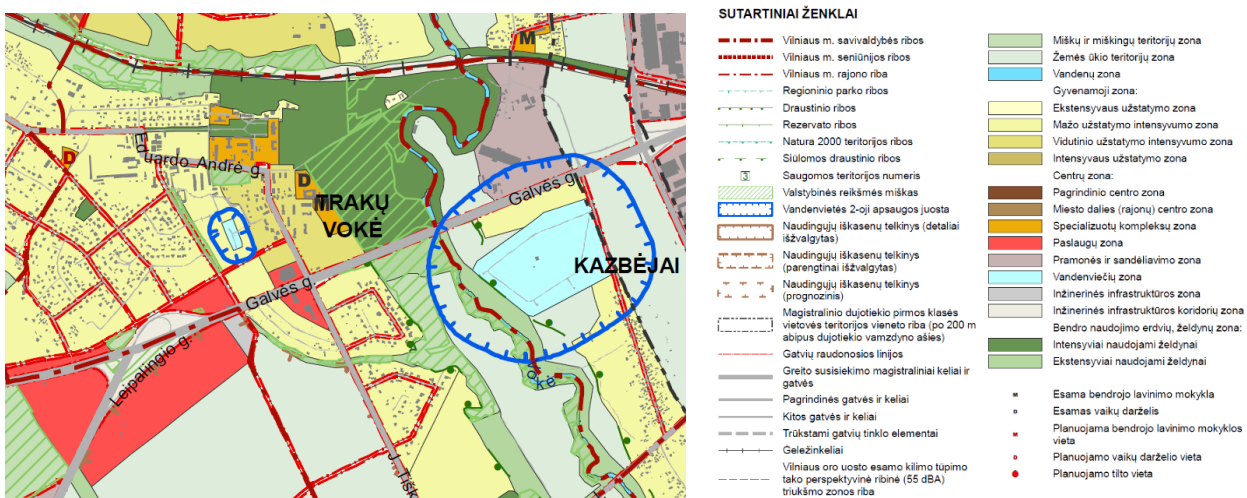


Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	15	25	0

### 2.4.1. Projektiniai sprendiniai. Vilniaus miesto urbanistinė plėtra.

Rengiant planuojamos teritorijos sprendinius atsižvelgta ne tik į esamą urbanistinę ir transportinę situaciją, bei rengiamo Vilniaus miesto Bendrojo plano keitimo sprendinius. Tai leido suformuoti reikiamus transportinius, pėsčiųjų ir dviratininkų ryšius priklausomai nuo numatomos urbanistinės plėtros, užstatymo pobūdžio ir galimo dydžio. Viena iš sąlygų yra atskirti magistralinį kelią A16 nuo galimos urbanizacijos poveikio ir suformuoti vidinį susisiekimo tinklą pagal planuojamą paskirtį, vengiant galimų vietinių privažiavimų tiesiogiai į Galvės gatvę.

6 pav. Ištrauka iš rengiamo Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano pakeitimo projekto



Viešojo transporto eismo organizavimo schema planuojama atsižvelgus į planuojamos teritorijos perspektyvinę urbanistinę plėtrą, gatvių kategoriją ir paskirtį, eismo dalyvių saugumą bei jų ryšius. Pagal galiojantį Vilniaus miesto savivaldybės BP (bendrąjį planą) Galvės g. yra B kategorijos ir intensyvaus eismo, todėl privalo išlaikyti norminius atstumus tarp sankryžų ir perėjų, todėl rekomenduojama pagal galimybes iškelti iš jos autobusų stoteles į dubliuojančias gatves. Nepatogus viešojo transporto vienpusis aptarnavimas Trakų Vokėje turėtų būti pakeistas į normalų dvipusį eismą be kilpinio važiavimo. Tai galėtų būti maršrutas iki Lentvario J.Tiškevičiaus – Liepų al. gatvėmis, papildomai įrengus viešojo transporto stoteles. Galimi ir kiti autobusų maršrutai, panaudojant vietinių gatvių tinklą.

Susisiekimas dviračiais ir pėsčiomis. Šios dvi kelionių rūšys būtų vyraujančios tarp atskirų Trakų Vokės gyvenvietės zonų, nutiesiant reikiamus šaligatvius ir dviračių (dviračių-pėsčiųjų) takus. Planuojamas magistralinis dviračių takas su minimaliu pėsčiųjų taku šiaurinėje Galvės gatvės dalyje. Dvi šio tako atšakos numatomos Gunkliškių ir J.Tiškevičiaus gatvėmis ir viena papildoma tarp šių gatvių planuojamoje teritorijoje. Taip pat numatoma eilė lokalių vietinių dviračių-pėsčiųjų jungčių su pagrindiniu dviračių taku.

Gatvių tinklas papildomas naujomis trasomis, kurios užtikrintų privažiavimą planuojamų gyvenamųjų namų ar komercinės paskirties objektų. Pirmiausia numatoma Galvės gatvės (A 16 kelio) rekonstrukcija iki 4 eismo juostų su skiriamąja juosta.

Galvės g. rekonstrukcija iki 4 eismo juostų numatoma pagal „Valstybinės reikšmės magistralinio kelio A16 Vilnius Marijampolė“ ruožo Vilnius – Trakai nuo sankryžos su Gunkliškių g. iki sankryžos su Savanorių pr. susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą“ Galvės - J.Tiškevičiaus g. sankryžoje planuojamas skirtingo lygio pravažiavimas Galvės g. ašyje. Gunkliškių gatvės statusas išlieka toks pats – pajungimas tik dešiniaisiais posūkiais ir visi galimi transporto manevrai per šalia esančią skirtingo lygio magistralių kelių A16 – A4 sankryžą.

Planuojamoje teritorijoje pagal anksčiau patvirtintą šios teritorijos koncepciją lygiagrečiai Galvės gatvės tarp J.Tiškevičiaus ir Gunkliškių g. numatoma D kategorijos transporto jungtis su dviračių takų ir pėsčiųjų šaligatviais. Kiek šiauriau tarp minėtų gatvių įteisinama Totoriškų gatvė.

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje numatoma vietinė D kategorijos abipusio užstatymo dubliuojanti gatvė, kuri jungiasi per garažų teritoriją su E.Andre gatve. Pietinėje dalyje jinais užsibaigia akligatviu ir pėsčiųjų - dviračių

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	16	25	0

tako jungtimi. Planuojamoje teritorijoje papildomai dar numatomos kelios akligatvinio tipo D kategorijos transportinės jungtys. Įsisavinant teritoriją pirminis tikslas būtų nutiesti Galvės g. dubliuojančią jungtį.

5 lentelė. Pagrindiniai planuojamos teritorijos gatvių techniniai parametrai

Gatvė	Kategorija	Orientacinis ilgis -m	Važiuojamosios dalies plotis-m	Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų -m	Dviračių takas	Viešasis transportas
Galvės g.*	B	240	11,5+11,5	55,0-75,0	numatomas	autobusas
Gunkliškių g.*	D	650	6,0	14,0-23,0	numatomas	autobusas
Gatvė Nr.1	D	250	6,0	20,0	numatomas	galimas
Gatvė Nr.2	D	500	5,5	12,0	-	-
Gatvė Nr. 3	D	380	5,5-6,0	12,0	-	-
Totoriškių g.	D	200	5,5	12,0	-	-
Skaisčio g.	D	130	5,5	12,0	-	-
Akligatviai	D	380	5,5	12,0	-	-
Viso teritorijoje		1840				

\*Už planuojamos teritorijos ribų

Automobilių ir dviračių parkavimo vietos numatomos pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelę planuojamų sklypų ribose. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius vieno buto gyvenamosios paskirties pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70m<sup>2</sup> -1 vieta; pastatui , kurio naudingas plotas didesnis kaip 70m<sup>2</sup>, bet neviršija 140m<sup>2</sup>- 2 vietos; pastatui , kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140m<sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui. Galimas laikinas svečių automobilių ir dviračių parkavimas vietinių gatvių tinkle.

Komercinės paskirties teritorijoje automobilių vietų skaičius sklypo ribose parenkamas pagal numatomą komercinę veiklą ir jos apimtį. Įvažiavimo vietos, nenurodant sklypų ribų, taip pat nėra fiksuotos ir sprendžiamos kitose planavimo stadijose.

Gatvių tinklas ir skersiniai gatvių pjūviai pateikti transporto bėrinyje. Visi brėžinyje teikiami sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio

2019 – 12 - 16

Inž. Vidualdas Valeika

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	17	25	0

**3. PRIEDAI**  
**3.1. Foto fiksacijos**

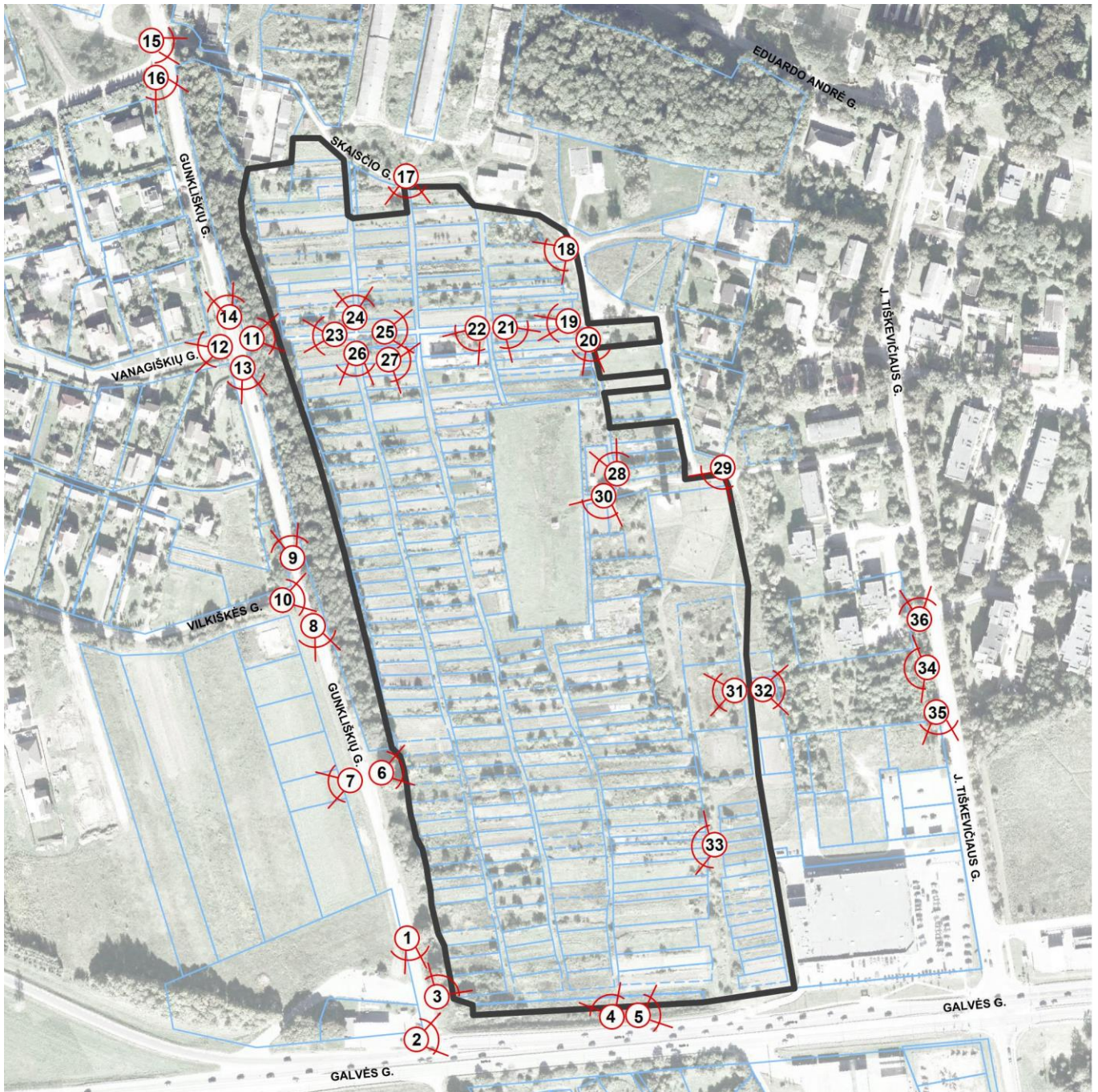


Foto fiksacijų schema

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	18	25	0



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	19	25	0



Foto fiksacija Nr. 6



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	20	25	0



Foto fiksacija Nr. 11



Foto fiksacija Nr. 12



Foto fiksacija Nr. 13



Foto fiksacija Nr. 14



Foto fiksacija Nr. 15



Foto fiksacija Nr. 16

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	21	25	0



Foto fiksacija Nr. 17



Foto fiksacija Nr. 18



Foto fiksacija Nr. 19



Foto fiksacija Nr. 20



Foto fiksacija Nr. 21



Foto fiksacija Nr. 22

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	22	25	0



Foto fiksacija Nr. 23



Foto fiksacija Nr. 24



Foto fiksacija Nr. 25



Foto fiksacija Nr. 26



Foto fiksacija Nr. 27



Foto fiksacija Nr. 28

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	23	25	0



Foto fiksacija Nr. 29



Foto fiksacija Nr. 30



Foto fiksacija Nr. 31



Foto fiksacija Nr. 32

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	24	25	0



Foto fiksacija Nr. 33



Foto fiksacija Nr. 34



Foto fiksacija Nr. 35



Foto fiksacija Nr. 36

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 17-30	25	25	0