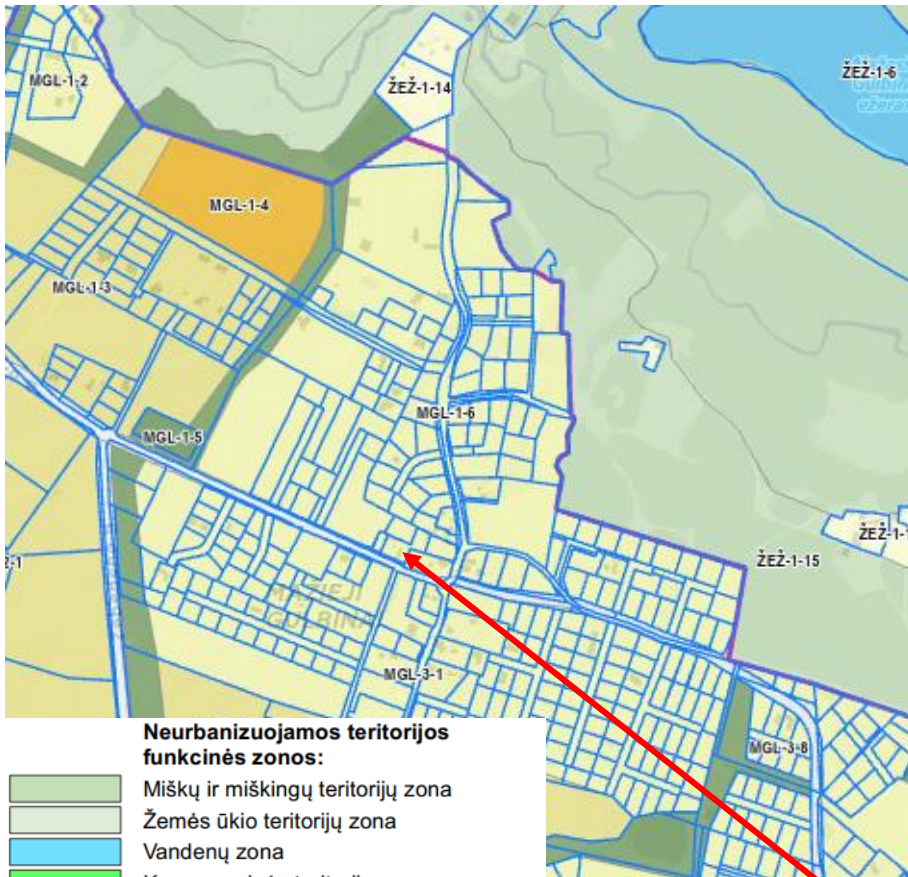


**APIE 48,3 HA TERITORIJOS BUVUSIAME GULBINŲ KAIME DETALIOJO PLANO
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 205 (NETIMERO G. 3, KADASTRO NR.
0101/0101:2540) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**


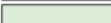


Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-10-30 sprendimu Nr. 205 „Dėl apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“. Patvirtinto detaliojo plano registro Nr. T00069443. Detaliojo plano sprendiniuose buvo suplanuoti kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statybai, taip pat kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos žemė sklypai su visa reikalinga inžinerine infrastruktūra, atskirais žemės sklypais suplanuotos atskirųjų želdynų teritorijos. Planuojamą teritoriją sudaro kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0101:2540), esantis Vilniaus m. sav., Netimero g. 3.

Rengiant Detaliojo plano koregavimą, planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu planuojama parengti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. 205 „Dėl apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00069443) sprendinių koregavimą sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540): nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir būdo padalinti žemės sklypą į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į MGL-1-6 ir į inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinės zonas.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 316 p. Sprendimą dėl detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius. Fiziniai, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti detalųjį planą, teikti pasiūlymus dėl jo finansavimo Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka. Šios nuostatos netaikomos taisant detaliojo plano technines klaidas ir (ar) koreguojant detalųjį planą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nustatytu atveju. Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2022-04-11 priėmė sprendimą koreguoti apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinius sklype Nr. 205.



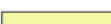
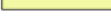


Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:









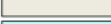
-  Miškų ir miškingų teritorijų zona
-  Žemės ūkio teritorijų zona
-  Vandenų zona
-  Konservacinės teritorijos zona

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:


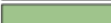
Gyvenamoji zona:


-  Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
-  Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
-  Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
-  Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona

Centrų zona:

-  Pagrindinio centro zona
-  Miesto dalies centro zona
-  Specializuotų kompleksų zona
-  Paslaugų zona
-  Sodininkų bendrijų zona
-  Pramonės ir sandėliavimo zona
-  Inžinerinės infrastruktūros zona
-  Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
-  Vandenviečių zona

Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:

-  Intensyviai naudojamų želdynų zona
-  Ekstensyviai naudojamų želdynų zona

-  Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba

1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu
 Konkretizuoti sprendiniai












Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro. Nr. T00086338) sprendinius žemės sklypas, Netimero g. 3, patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, dvibutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

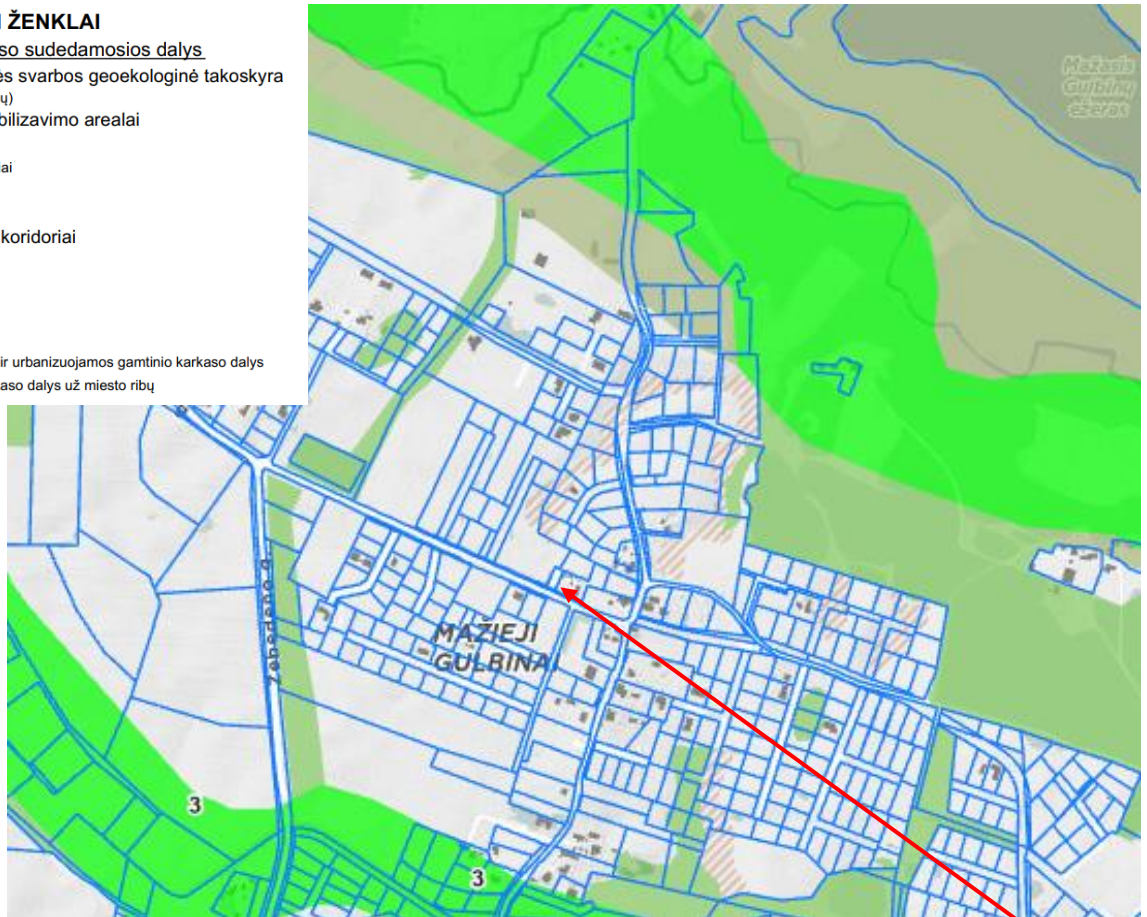
Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai: **32, 33, 36, 38.**

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

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

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



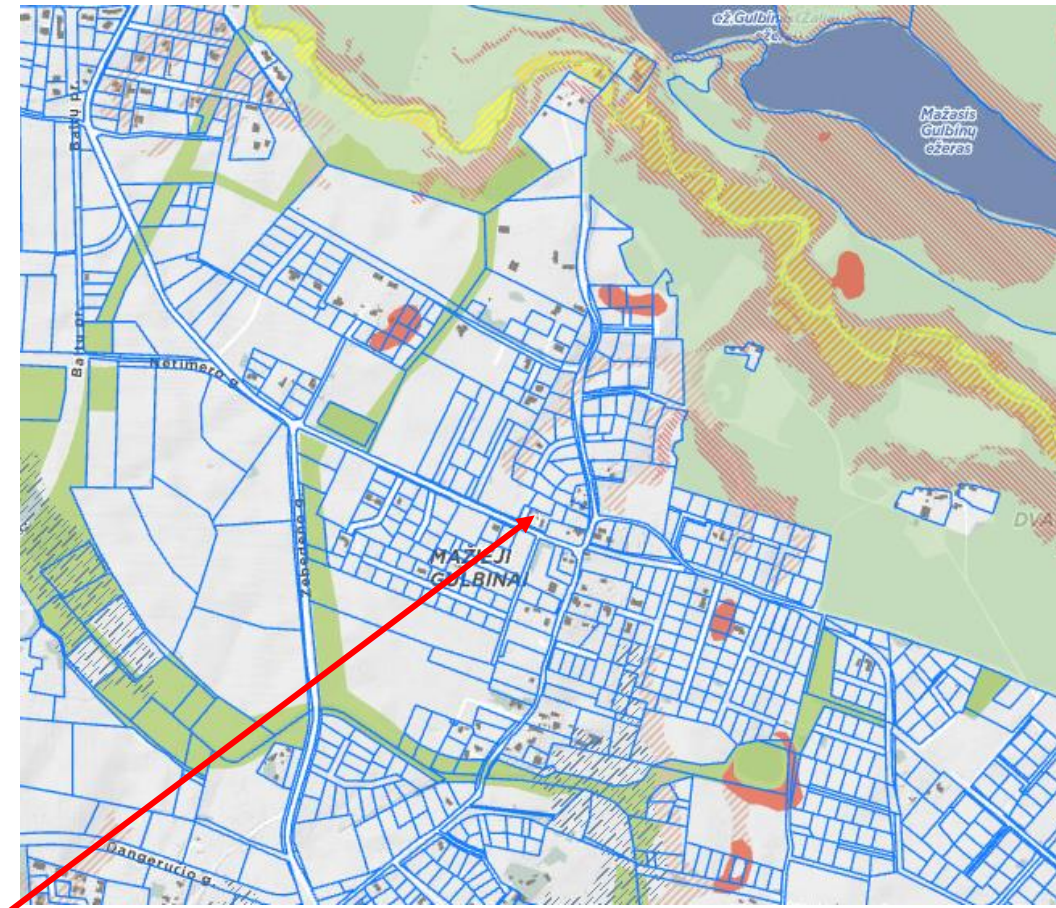
2 pav. Ištrauka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

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

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

38-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Glaciokarstinių dubių apsaugos ir tvarkymo reglamentą



3 pav. Ištrauka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje geomorfologinių gamtinio karkaso elementų nėra.

Nagrinėjama teritorija yra apribota D kategorijos Švarno gatve rytinėje pusėje, D kategorijos Netimero gatve pietinėje pusėje. Vakarinėje pusėje nagrinėjama teritorija yra ribojama vidinėmis kvartalo gatvėmis, kurios yra suplanuotos anksčiau patvirtintu detaliuoju planu. Vidinės kvartalo gatvės yra suplanuotos kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais. Gatvėms nustatytos raudonosios linijos. Nagrinėjamą teritoriją sudaro 28 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai ir 1 kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas. Nedidelė dalis nagrinėjamos teritorijos yra užstatyta gyvenamaisiais pastatais. Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendiniuose šioje vietoje buvo suplanuotas individualių gyvenamųjų namų kvartalas. Dalyje nagrinėjamos teritorijos patvirtinto detaliojo plano sprendiniai yra įgyvendinti.

Aplink dominuoja vienbutė, dvibutė, mažaukštė statyba. Greta planuojamos teritorijos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų surinkimo įrenginių. Planuojamoje teritorijoje apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

esamas vienbutis gyvenamasis namas šildomas gamtinėmis dujomis. Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti elektros tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti dujotiekio tinklai, ryšių kabeliai.

Planuojamoje teritorijoje numatoma 25% sklypo skirti priklausomiesiems želdynams. Tokiu būdu teritorijoje bus išsaugoma sveika gyvenamoji aplinka. Šiuo metu planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra, tad įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius, bus sukurta jauki ir saugi gyvenamoji aplinka, pagerės kraštovaizdžio kokybė.

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra įrengtų ar suplanuotų įrengti dviračių takų. Pėsčiųjų takai numatyti įrengti esamose planuojamą ir nagrinėjamą teritoriją ribojančiose gatvėse.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai neigiamos įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojamo sklypo Nr. 1:

Plotas - 545 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis - dvibutis.

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 155,75;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 36%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – esamas vandens gręžinys laikinam naudojimui yra skirtas dviem gyvenamiesiems pastatams. Vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 „Dėl Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ II skyriaus 3 punktu, požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona nustatoma 5 m.

Žemės sklype planuojami servitutai:

S1 – kelio servitutas – teisės važiuoti transporto priemonėmis, teisės naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 0,0080 ha) – tarnaujantis (215), S1 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 0,0080 ha) – tarnaujantis (222);

Planuojamo sklypo Nr. 2:

Plotas - 465 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis - dvibutis.

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 155,75;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 38%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – esamas vandens gręžinys laikinam naudojimui yra skirtas dviem gyvenamiesiems pastatams. Vadovaujantis požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 „Dėl Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ II skyriaus 3 punktu, požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona nustatoma 5 m.

Žemės sklype planuojami servitutai:

S1 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - viešpataujantis (115, 218)

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypai Nr. 1, 2 **G1** - žemės sklypai, kuriuose yra numatomi statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypai Nr. 1, 2 - iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Statybos zona ir riba iki planuojamos teritorijos ribos planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu. Tarp žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamas blokuotas užstatymas. Planuojamuose žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas – vienbutis, dvibutis. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais gavus gretimo žemės sklypo

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

savininko sutikimą.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto.

Jeigu bus planuojama sklype esančių pastatų griovimas ar rekonstravimas, būtina vadovautis LR Architektūros įstatymo 12 str. 2 punktu „Projektiniai pasiūlymai dėl statinių, kuriems 50 ir daugiau metų ir kuriuos numatyta griauti siekiant statyti naują statinį arba numatyta rekonstruoti, derinami tik gavus nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos išvadą, kad šiems pastatams nereikalinga teisinė apsauga.

Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Planuojamos teritorijos aukštis kyla pietrytinės pusės link. Absoliutinė pastatų altitudė planuojama 155,75 m., pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 10 m kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose.

Automobilių parkavimas yra numatomas planuojamuose žemės sklypuose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Želdiniai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinų medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Pagal 2022-06-30 UAB „Vilniaus Vandenyš“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG231280:

Vandens tiekimui numatyti ne mažesnio nei d250 mm skersmens žiedinius vandentiekio tinklus, prisijungiant nuo esamų d250 mm vandentiekio tinklų Prašiškių g. ir Santariškių g. sankirtoje (preliminari pasijungimo vieta: x=6071647, y=582666).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus į esamus slėginius d150 mm nuotekų tinklus Prašiškių g. ir Santariškių g. sankirtoje, šul. Nr. 101 (x=6071650, y=582665) arba šul. Nr. 51 (x=6071660, y=582663).

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti įrengiami/naudojami tik laikinai. Nutiesus centralizuotus vandentiekio, nuotekų tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 str. 13 d., *Statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti, ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius, jeigu tokia galimybė yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose arba jeigu teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais terminais neįgyvendinti šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, numatantys komunalinių tinklų, priskirtų prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai, tiesimą.*

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Elektros energijos, dujų tiekimas

Greta planuojamos teritorijos yra nuteisti požeminiai elektros tinklai.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai.

Lietaus nuvedimas

Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos šiuo metu nėra. Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privaloma 25% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejos ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Nutiesus centralizuotus paviršinių nuotekų surinkimo tinklus, numatoma galimybė prisijunti prie jų.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis: „7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės: 7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.); 7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.); 7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.). Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas

Šildymo reglamentas – šildymas deginant gamtines dujas. Galimi šildymo būdai yra geoterminis šildymas, atsinaujinantis energijos šaltiniai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 297.2.6. p., *detaliuosiuose planuose nustatomos inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribos.*

Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Kraštovaizdžio apsauga

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbuvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta.

Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų.

Aplinkos kokybei reikiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Planuojama teritorijos nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų 25% suformuotuose žemės sklypuose, kurie nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinų medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2022-06-30 UAB „Vilniaus Vandens“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG231280:

Vandens tiekimui numatyti ne mažesnio nei d250 mm skersmens žiedinius vandentiekio tinklus, prisijungiant nuo esamų d250 mm vandentiekio tinklų Prašiškių g. ir Santariškių g. sankirtoje (preliminari pasijungimo vieta: $x=6071647$, $y=582666$).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus į esamus slėginius d150 mm nuotekų tinklus Prašiškių g. ir Santariškių g. sankirtoje, šul. Nr. 101 ($x=6071650$, $y=582665$) arba šul. Nr. 51 ($x=6071660$, $y=582663$).

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstyti radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralūs apšvietimo reikalavimai.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Pagal 2022-06-30 UAB „Vilniaus Vandens“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG231280:

Vandens tiekimui numatyti ne mažesnio nei d250 mm skersmens žiedinius vandentiekio tinklus, prisijungiant nuo esamų d250 mm vandentiekio tinklų Prašiškių g. ir Santariškių g. sankirtoje (preliminari pasijungimo vieta: $x=6071647$, $y=582666$).

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus į esamus slėginius d150 mm nuotekų tinklus Prašiškių g. ir Santariškių g. sankirtoje, šul. Nr. 101 ($x=6071650$, $y=582665$) arba šul. Nr. 51 ($x=6071660$, $y=582663$).

Sprendinius tikslinti techninio projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

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

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliamą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Nr.	Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
	1	2	3	4	5
	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

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32¹ lentelę.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;

Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstyti radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš Netimero gatvės pietinėje planuojamos teritorijos pusėje. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje. Aklakelio pabaigoje ties planuojamu sklypu yra planuojama gaisrinių automobilių pasisukimo aikštelė 12m x 12m.

Lauko gaisrų gesinimui šiuo metu greta planuojamos teritorijos įrengtų priešgaisrinių hidrantų nėra. Planuojama įrengti priešgaisrinį hidrantą, atstumas iki kurio bus ne daugiau kaip 200 m. priešgaisriniai hidrantai turi būti įrengti iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

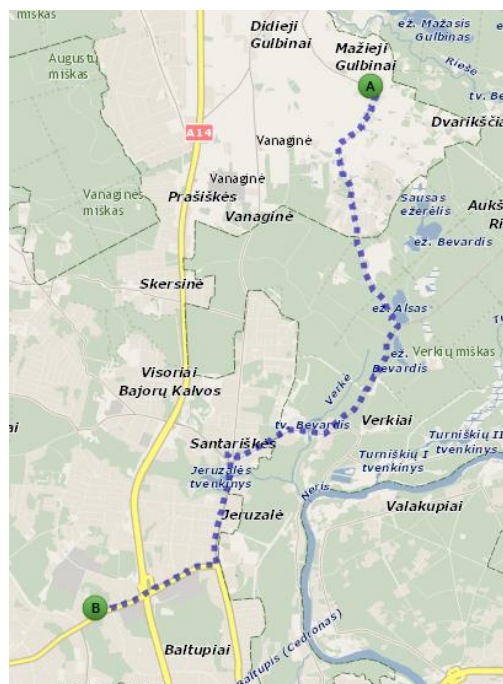
Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų – 3m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG III-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 8 km).



Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Kaliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.)

Apie 48,3 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 205 (Netimero g. 3, kadastro Nr. 0101/0101:2540) inicijavimo sutarties pagrindu

Konkretizuoti sprendiniai

Susisiekimo sistema

Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Į planuojamą žemės sklypą yra esamas įvažiavimas iš Netimero g. pietinėje pusėje. Aklakelis ties planuojamu sklypu (vakarinėje pusėje) yra 12 metrų pločio.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Detaliojo plano rengimo metu specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.

PV A K