

Projekto rengėjas	UAB „RV architektų studija“ Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. 2121634
Organizatorius	Vilniaus miesto savivaldybės administracija Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Iniciatoriai	Fiziniai asmenys sudarę teritorijų planavimo inicijavimo sutartį Nr. A615-114/22
Komplekso Nr	DP-2022-06-GURELIAI
Kompleksas	APIE 19 HA TERITORIJOS GURELIUOSE KADASTRO NR. 0101/0165:2165, NR. 0101/0165:707, NR. 0101/0165:20, NR. 0101/0165:663 IR NR. 0101/0165:518 DETALUSIS PLANAS.
Projekto vadovas	arch. V. Š kvalifikacijos atestata
Projekto dalies vadovas	M. P kvalifikacijos atestatas Nr. 23128
Projektavo	Arch. V. Š kvalifikacijos atestatas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

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

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

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

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



Vilniaus miesto bendrojo plano (T00086338) ištrauka

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

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

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

02 - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

03 - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

05 - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

08 - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

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

39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Įgyvendinimo prioritetasis - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas - 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas - 9.

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

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

14 - Nauja statyba galima išekspluotavus naudingųjų iškasenų telkinį;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aplinkos apsauga. Saugomos teritorijos ar objektai į planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribas nepapuola. Su pietine planuojamos teritorijos dalimi ribojasi miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas.

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

Viešo saugumo reikmės. Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

Teritorijos vystymosi tendencijos. Užstatomos komerciškai patrauklios teritorijos.

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

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

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis planavimo sąlygomis ir darbų programa planuojamoje teritorijoje numatoma suformuoti kitos tikslinės žemės naudojimo paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G1), daugiabučių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdo (G2), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių naudojimo būdo (I2) ir komercinės paskirties objektų teritorijų (K) sklypus. Teritorijoje planuojamų:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamojo naudojimo būdo sklypų UT 28 – 35 proc., UI 0,4 (blokuoto užstatymo atveju UI 0,8), aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-2 a), užstatymo tipas - miesto vilų (mv) arba vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų (vd), priklausomųjų želdynų plotas - 40 proc. nuo sklypo ploto;
- daugiabučių gyvenamojo naudojimo būdo sklypų UT 40 proc., UI 0,8 aukštis/aukštingumas – ≤10 m, (1-3 a), užstatymo tipas - miesto vilų (mv), priklausomųjų želdynų plotas - 40 proc. nuo sklypo ploto;
- komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo sklypų UT 80 proc., UI 1,5 aukštis/aukštingumas – ≤16 m, (1-3 a), užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp), priklausomųjų želdynų plotas - 10 proc. nuo sklypo ploto.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su rajoniniu migracijos koridoriumi su pažeisto geoekologinio potencialo statusu. Planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepapuola, todėl jai nėra nustatomi atitinkami apribojimai.

Detalūs sklypų užstatymo ir naudojimo reglamentai pateikiami projekto grafiniėje dalyje.

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

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

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

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais (aiškinamojo rašto ketvirto skirsnio 32 p.) į planuojamą teritoriją patenkančio žemės ūkio paskirties sklypo kad. Nr. 0101/0165:663, dalys nepatenkančios į infrastruktūros koridorių, skirtą perspektyvinės C kategorijos gatvės įrengimui, formuojamos kaip atskiri žemės ūkio paskirties sklypai Nr. 78, 79. Pastarieji gali būti naudojami atsinaujinančių energijos išteklių (saulės energija) gavybai ar ekologiškai žemdirbystei. Perspektyvinės C kategorijos gatvės įrengimas į susisiekimo infrastruktūros įrengimo sąrašą iki 2030 m. nepatenka.

Rengiamo projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas-Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniai (TPD Nr. S-NC-00-19-10) yra nesenai (2023-01-04) viešai apsvarstyti. Šio teritorijų planavimo dokumento

derinimas teritorijų planavimo dokumentą derinančiose institucijose ar Teritorijų planavimo komisijoje nėra pradėtas. Specialiojo plano sprendiniai gali keistis tiek dėl visuomenės teiktų pasiūlymų, derinančių institucijų pastabų, reikalavimų įvykdymo, todėl būtų netikslu ir neatsakinga nustatyti kokius nors apribojimus susijusius su specialiojo plano sprendiniais. Pastariesiems įsigaliojus teisės aktų nustatyta tvarka jie turėtų būti įvertinti vėlesnių teritorijų planavimo dokumentų ar statybos projektų rengimo metu.

Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais:

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

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

Viešo naudojimo erdvės potencialiai numatomos komercinio naudojimo būdo (K) sklypuose, kuriuose veikla organizuojama siekiant prekybos paslaugų suteikimo efektyvumo. Planuojamoje gyvenamojo naudojimo būdo teritorijoje viešos erdvės nenumatomos, todėl diferencijuoti privačias ir viešas erdves nėra nei poreikio nei galimybės. Užstatymo principus formuojamuose nedideliuose apibrėžia užstatymo tipas: miesto vilų tipas (mv) su būdingais didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatas, statomais atokiau nuo bent trijų sklypo ribų ; vienbutis ir dvibutis užstatymo tipas (vd) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kuomet 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype, pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais ir laisvo planavimo tipas (lp) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Konkretaus užstatymo tipo pasirinkimas nėra svarbus bendram užstatymo pavidalui, pastarąjį formuoja kvartalo planinė struktūra. Nedideliuose sklypuose nėra erdvės ypatingam manevrui, kad sukurti aiškų diferencijuotą užstatymo tipą. Bet kurį iš minėtų tipų vėliau suniveliuoja pagrindinio pastato priklausinių, priestatų atsiradimas sklype.

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

Detaliojo plano sprendiniuose gyvenamajame kvartale numatomos dvi skirtingo reglamento zonos - viena jų (sklypai Nr. 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45, 54 - 61) skirta dviaukščių vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybai, likusi kvartalo dalis skirta trijų aukštų daugiabučių ir vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybai.

Laikantis bendrojo plano nuostatų detaliam plane numatytas struktūrinių žaliųjų jungčių, susiejančių svarbius GK funkcinius-struktūrinius elementus, įrengimas susisiekimo koridoriuose. Jungtis numatoma perspektyvinės C kategorijos gatvės raudonosiose linijose. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema šiai gatvei nustatė du kartus didesnį atstumą tarp raudonųjų linijų (40 m) nei minimalų (20 m), kurį numato STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Inžineriniai elementai gatvės koridoriuje užims ne daugiau kaip du trečdalius jo pločio, tad likusi teritorijos dalis bus panaudota priklausomojo želdyno įrengimui - medžių ir krūmų išdėstymas, žaliosiose juostose (užstatymo, šaligatvio ir centrinėje skiriamosioje), formuojant želdinių masyvus bei įrengiant lietaus vandens kaupimo ir sugerimo sistemas. Konkretūs želdinių įrengimo būdai ir parametrai nustatomi rengiant gatvės statybos projektą.

Jei užstatant žemės sklypus nelaidžių dangų (ND) plotas viršys nustatytuosius bendrajame plane (ND proc. žemės sklypuose Nr. 3-63 - 40 proc., žemės sklypuose Nr. 1, 2 - 50 proc.) privalo būti taikomos kompensacinės priemonės: lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (t. tarpe – požeminis), stogų apželdinimas.

Komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo sklypuose (Nr. 1, 2) numatomo prekybos centro plotas (net sklypų apjungimo atveju) neviršys nustatyto bendrajame plane 10000 kv.m. Detaliojo planu nustatomas UI - 1,5 leistų pastatyti tik 9539 kv.m bendrojo ploto pastatą.

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

Pagal bendrojo plano sprendinius dalis planuojamos teritorijos papuola į zoną, kurioje nėra užtikrinamas žaliųjų plotų pasiekiamumas t.y. 200 m atstumas iki artimiausio želdyno vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje. Į nepasiekiamumo zoną patenka formuojami žemės sklypai Nr. 3 - 21 ir Nr. 54 - 56. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais taikoma kompensavimo priemonė - priklausomųjų želdynų norma didinama 10 procentinių punktų. Taikant detaliam plane nustatytą priklausomųjų želdynų normą nurodytiems sklypams - 40 proc., priklausomųjų želdynų norma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo (G1) sklypuose padidėja 15 proc., daugiabučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo (G2) sklypuose padidėja 10 proc.

VISUOMENĖS SVEIKATOS REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

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

1. Planuojamiems sklypams specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatytos. Planuojama teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatyti papildomus apribojimus.
2. Detaliojo plano sprendiniais formuojamiems sklypams nustatoma vienintelė specialioji sąlyga - III skyr. 1 skirsnis - Aerodromų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
3. Detaliojo plano sprendiniai nesudaro kliūčių užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose, išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus rengiant statybos projektus.

4. Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Iki įrengiant centralizuotus tinklus numatomas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Rengiant pastaruosius turi būti įvertinti konkretūs poreikiai ir užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimą bei buitinių nuotekų šalinimas ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

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

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

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

Automobilių tipas	Kuro tipas	Kuro sanaudos, kg/d	CO			LOJ			NOx			KD		
			EF _i , g/kg	g/d	g/s	EF _i , g/kg	g/d	g/s	EF _i , g/kg	g/d	g/s	EF _i , g/kg	g/d	g/s
Lengvieji	Dyzelis	4,98	2,05	10,209		0,41	2,042		11,2	55,776		0,8	3,984	
	Benzinas	2,058	49,0	100,842		5,55	11,42		4,48	9,22		0,02	0,0412	
	LPG	0,564	38,7	21,827		6,1	3,44		4,18	2,358		0	0	
			viso:			0,00264	viso:			0,00034	viso:			8,0E-05
Sunkvežimiai	Dyzelis	0,122	5,73	0,699	0,00010	1,33	0,162	0,000023	28,34	3,457	0,00048	0,61	0,074	1,0E-05

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

6. Pastatų, statinių tame skaičiuje ir infrastruktūros objektų išdėstymas numatomas statybos projektų rengimo metu, detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius

projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

7. Ūkinė veikla, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą, detalajame plane nenumatoma.

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

APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

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

1. Planuojama teritorija betarpiškai į gamtinį karkasą (GK) nepapuola. Su pietine planuojamos teritorijos dalimi ribojasi miesto bendrajame plane nustatyto gamtinio karkaso rajoninis migracijos koridorius, kurio geoekologinis potencialas nurodytas kaip pažeistas.

2. Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Sklypams kuriems numatyti du galimi naudojimo būdai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) nustatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas - 30 proc. nuo žemės sklypo ploto. Komercinio naudojimo būdo sklypams nustatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas - 10 proc. nuo žemės sklypo ploto.

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

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

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

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

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

TRANSPORTINĖ DALIS

Planuojamos teritorijos daliai, kurioje formuojamas gyvenamųjų namų kvartalas, eismo jungtys numatomos nuo esamos Adomo Varno g. Vidinėms planuojamo kvartalo gatvėms nustatoma D kategorija (pagalbinės gatvės). Nustatomos gatvių raudonosios linijos užtikrina pakankamus parametrus susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų įrengimui, numatomi šaligatviai pėsčiųjų ir dviračių eismui, gatvių apšvietimas.

Planuojamos teritorijos daliai, kurioje formuojami du komercinio naudojimo būdo sklypai, eismo jungtys numatomos nuo perspektyvinės C kategorijos (didesnės svarbos) gatvės.

Gatvių raudonosios linijos nustatytos TPD (Žemės sklypo buvusiam Gurelių k. (kad.Nr. 0101/0165:481) formavimo ir pertvarkymo projektu, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema, Kvartalo prie R.Jakimavičiaus gatvės raudonųjų linijų ir preliminarių žemės sklypų ribų schema Nr.780). Nustatytos gatvių RL sprendinių grafinėje dalyje išskirtos atskiru sutartiniu ženklu.

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

Transportinės dalies sprendiniai (planuojamų sankryžų, gatvių, privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustatius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekimo poreikius teritorijoje. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės bus projektuojamos techninio projekto metu vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Aplinkos apsaugos agentūros, kuri vykdo Valstybinį aplinkos oro monitoringą duomenimis, nagrinėjamoje vietovėje - Vilniaus m. pakraštyje - oro užterštumas pagrindiniais teršalais - anglies monoksidu, azoto dioksidu, sieros dioksidu ir kietosiomis dalelėmis, kurių diametras ne didesnis nei 10 µm, neviršija jiems nustatytų normų.

Miesto oro užterštumo žemėlapių analizė patvirtina išvadą, padarytą remiantis monitoringo rezultatais, kad Vilniaus periferinės zonos teritorijų aplinkos oro užterštumas nekelia oro kokybės problemų. Realiai išmatuotos ir sumodeliuotos teršalų vertės ne tik neviršija ribinių verčių, bet yra už jas kelis kartus mažesnės. Konstatuojama, kad planuojamos teritorijos aplinkos oro kokybę galima prilyginti sąlyginai švaraus priemiesčių ar kaimo vietovių oro kokybės lygiui.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje 5-10 metų laikotarpiu individualaus transporto priemonių skaičius per metus gali didėti iki 10 - 20 automobilių, todėl žymesnės įtakos rajono oro kokybei neturės juo labiau neviršys ribinių teršalų verčių gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai.

VANDENTIEKIO, BUITINĖS IR LIETAUS NUOTEKŲ DALIS

Vandens tiekimas

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų vandentiekio tinklų nėra. Iki įrengiant centralizuotus vandentiekio tinklus numatomas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gatvės profilis, kategorija (D), atstumas tarp raudonųjų linijų 12 m įgalina pakloti tiek centralizuotas tiek vietines komunikacijas.

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

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

Buitinė nuotekynė

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra. Iki įrengiant centralizuotus tinklus numatomas vietinių tinklų įrengimas. Jų pobūdis (grupiniai ar asmeniniai) ir parametrai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gatvės profilis, kategorija (D), atstumas tarp raudonųjų linijų 12 m įgalina pakloti tiek centralizuotas tiek vietines komunikacijas.

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

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

Lietaus nuotekynė

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

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

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

ELEKTROTECHNIKOS DALIS

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

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

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

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

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

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalūs sprendiniai pateikiami projekto grafinėje dalyje.

Projekto dalies vadovas

M. P

Projekto vadovas

V. Š