

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. ESAMA BŪKLĖ IR JOS VERTINIMAS.

Pavadinimas:

Apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0101:2593) inicijavimo sutarties pagrindu.

TPDRIS Nr. K-VT-13-22-699.

Terminai:

2022 - 2025 m.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

P. K kv. atestato Nr. A 1903

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0101:2593, plotas 1,0936 ha.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu inicijuoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. 1-402 „Dėl apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00078601) sprendinių koregavimą sklype (kadastro Nr. 0101/0101:2593) nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties padalinti sklypą, daliai sklypo pakeisti naudojimo būdą iš atskirųjų želdynų teritorijų į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdą.

Planavimo pagrindas:

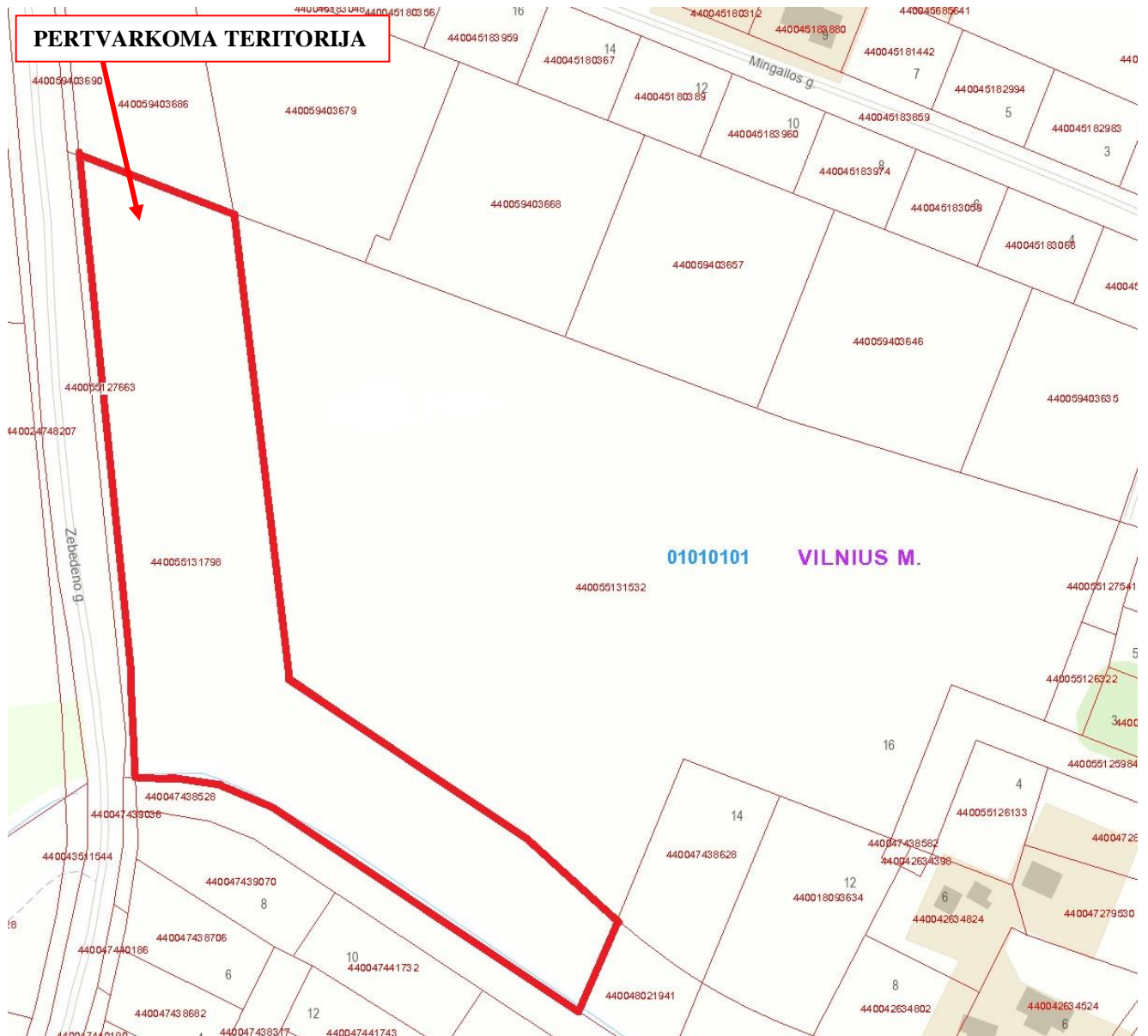
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. birželio 03 d. įsakymas Nr. A30-2360/22 „Dėl leidimo inicijuoti apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype (kadastro Nr. 0101/0101:2593)“.

2022 m. birželio 07 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-120/22.

Planuojama teritorija ir gretimybės

Planuojamos teritorijos plotas – 1,0936 ha.

Žemės sklypas valdomas nuosavybės teise ir priklauso juridiniam asmeniui. Planuojamo sklypo teritorija neužstatyta. Sklypas ribojasi su žemės sklypais (*1 pav.*), kurie suformuoti pagal detaliojo plano sprendinius.



1 pav. Planuojamos teritorijos gretimybės (www.geoportal.lt duomenys)

Šiaurinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-5940-3686, rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais, unik. Nr. 4400-5513-1532 ir unik. Nr. 4400-4802-1941, pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-4743-8528, vakarinėje pusėje su žemės sklypu, unik. Nr. 4400-5512-7663.

Esamos padėties duomenys

Žemės sklypo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: atskirųjų želdynų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 1,0963 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0,9879 ha;

Iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0,9879 ha;

Užstatyta teritorija: 0,1057 ha.

Saugomų teritorijų ribos ir jų apsaugos zonos: nėra.

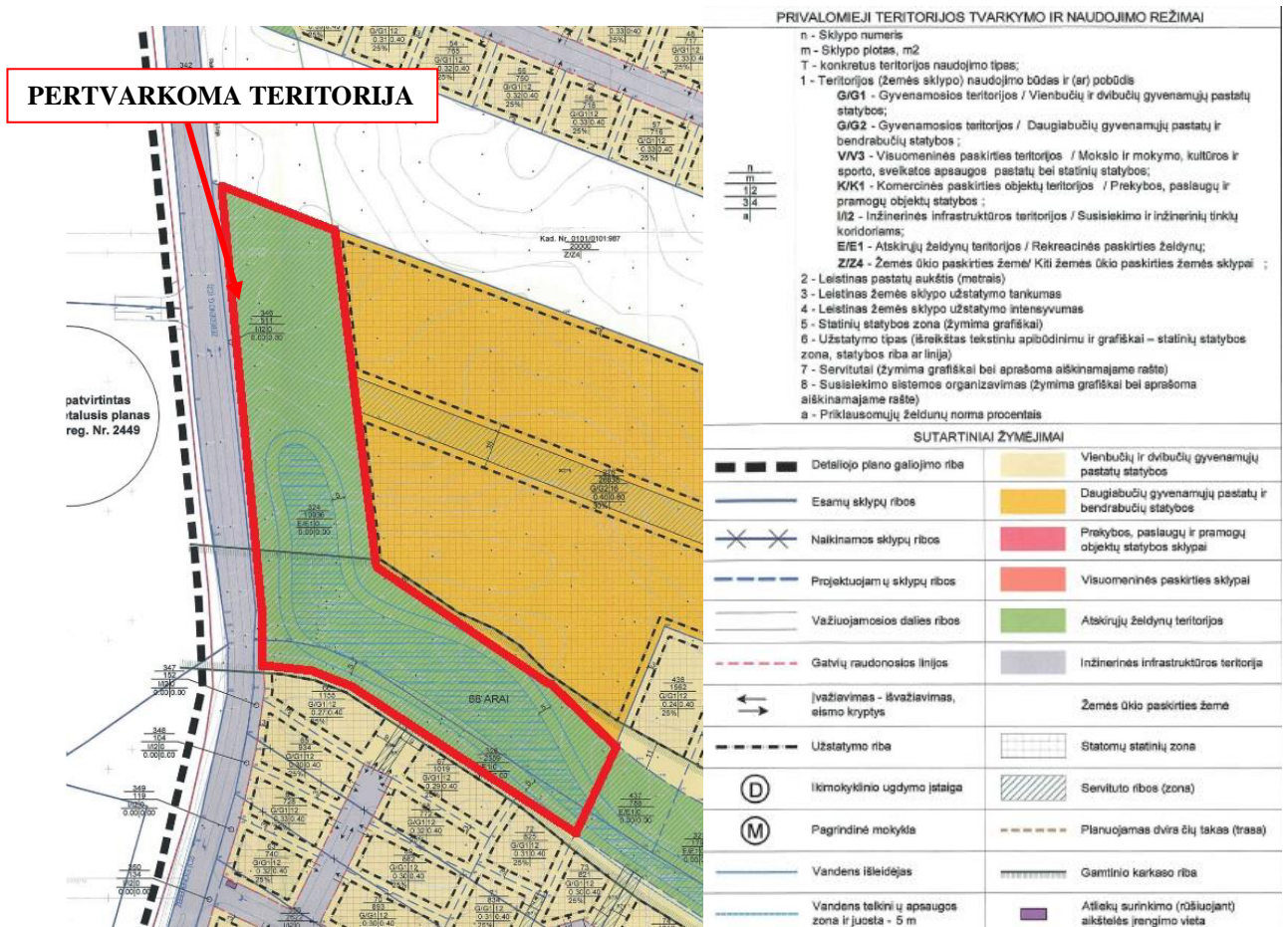
Kultūros paveldo objektai: nėra.

Servitutai: nėra.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,5176 ha;
 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,3648 ha;
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5176 ha.
- Koregavimas rengiamas ant 2020-09-18 suderinto topografinio plano.

Detaliojo plano sprendiniuose (*Apie 52,9 ha teritorijos buvusiam Gulbinų kaime detalusis planas, T00078601*) nurodytas koreguojamo žemės sklypo, kad. Nr. 0101/0101:2593, būdas bei pobūdis: E/E1 – atskirųjų želdynų teritorijos / rekreacinės paskirties želdynų. Sklypas suformuotas atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. Aukštingumo, užstatymo intensyvumo, tankio ir kiti reglamentai nenustatyti, kadangi pastatų statyba koreguojamame žemės sklype nenumatyta (2 pav.).



2 pav. Ištrauka iš koreguojamo detaliojo plano (TPDR reg. Nr. T00078601).

Gretimose teritorijose suplanuota bendrojo naudojimo ir gyvenamųjų sklypų teritorijos. Šiaurinėje pertvarkomo žemės sklypo pusėje, formuojamas bendrojo naudojimo sklypas (E/E1),

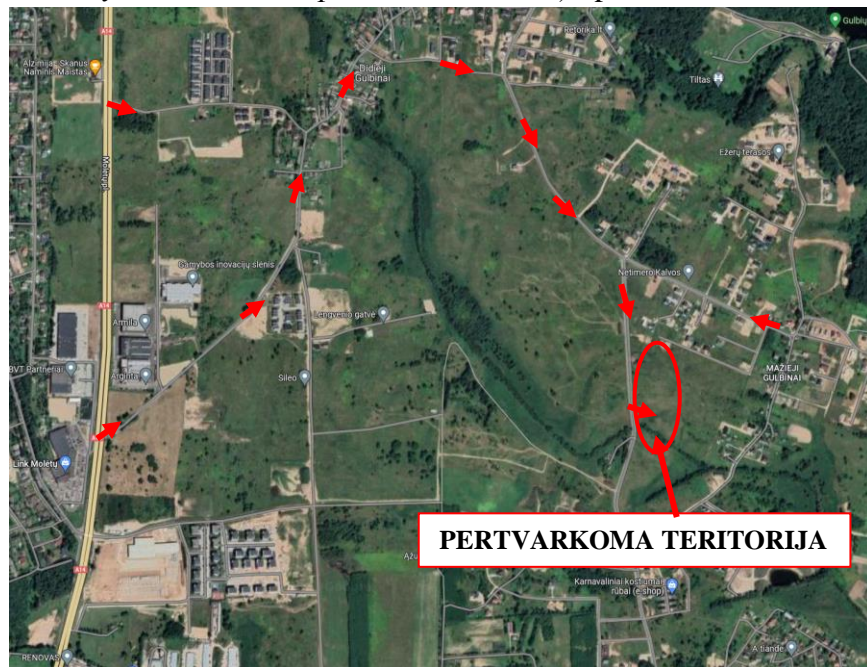
rytinėje dalyje suplanuotas daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypas (G/G2) ir bendrojo naudojimo sklypas (E/EI), pietinėje pusėje formuojami nedidelio dydžio mažaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypai (G/G1), vakarinėje pusėje ribojasi su inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Esama padėtis ir teritorijos užstatymo įvertinimas

Planuojama teritorija neužstatyta. Žemės sklypas ribojasi su žemės sklypais (1 pav., 2 pav.), kurie suformuoti pagal detaliojo plano sprendinius. Rytinė pertvarkomo žemės sklypo riba, ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypu (G/G2), kuriame numatomas gatvių koridorius patekimui iki žemės sklypų, suformuotų pagal koreguojamą detalųjį planą (*Apie 52,9 ha teritorijos buvusiamė Gulbinių kaime detalusis planas, T00078601*). Gretimos teritorijos taip pat neužstatytos, numatomas jų užstatymas gyvenamaisiais pastatais – vienbučiais ar dvibučiais arba daugiabučiais pastatais, bei numatomos bendrojo naudojimo teritorijos pagal detaliojo plano reglamentus (2 pav.).

Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros vertinimas

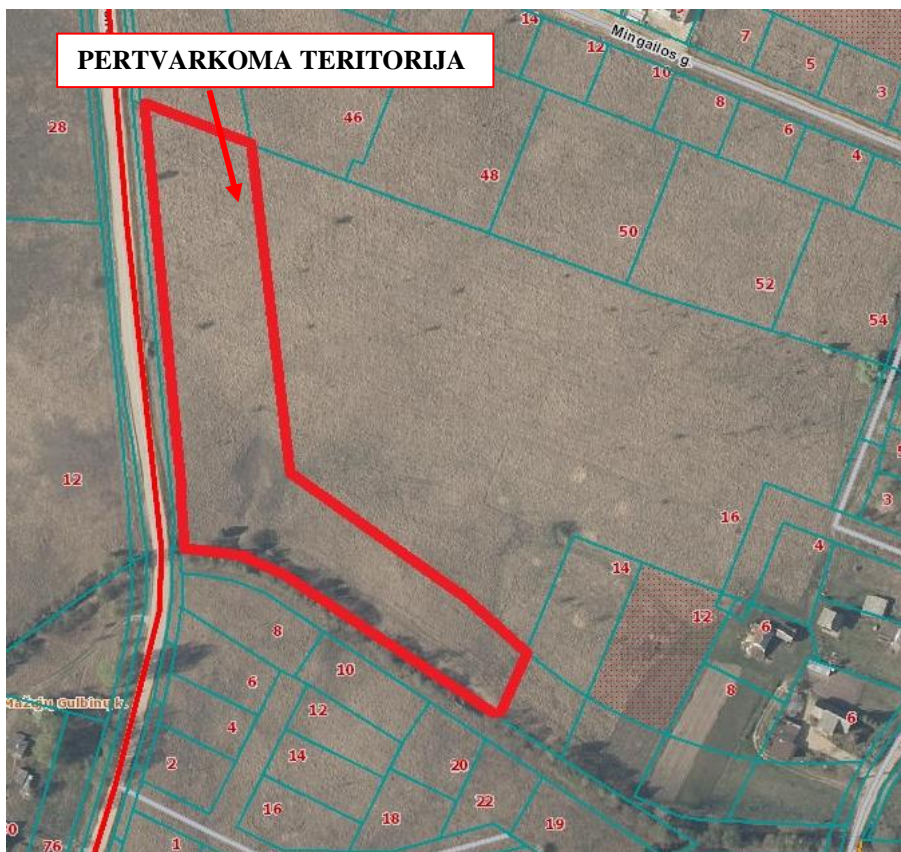
Inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta pertvarkomame sklype. Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniais. Pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su C kat., Zebedeno g., iki vietovės patenkama nuo Molėtų pl., magistralinio kel. A14 (3 pav.). Teritorija numatyta aprūpinti centralizuotais inžineriniais tinklais pagal detaliojo plano (*Apie 52,9 ha teritorijos buvusiamė Gulbinių kaime detalusis planas, T00078601*) sprendinius.



3 pav. Patekimo iki pertvarkomo sklypo schema

Želdinių vertinimas

Planuojamojoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių, miško naudmenų, bei saugomų gamtos paveldo objektų. Pertvarkomame žemės sklype vyrauja pieva, aplink melioracijos griovį auga medžiai, krūmai (4 pav.).



4 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt ortofoto nuotraukos

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas

Planuojamoje teritorijoje nedidelis aplinkos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygis. Oro kokybės informacija pagal oro kokybės tyrimų stočių duomenis ir jų žemėlapius:

Vidutinė metinė **CO** (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0,24 – 0,25 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png);

Vidutinė metinė **KD10** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 17.1-21 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png);

Vidutinė metinė **KD2,5** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 12.1-13 µg/m³ dydis, neviršija ribinės 20 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png);

Vidutinė metinė **NO2** (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 9.1-10 µg/m³ dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m³ vertės (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png);

Vidutinė metinė **SO2** (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – teritorijoje nustatytas 5.1-6,0 µg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png);

Vidutinė metinė **lakiųjų organinių junginių** (LOJ) koncentracija Vilniuje – teritorijoje nustatytas 0,11-0,13 mg/m³ dydis (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png);

Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų.

Visuomenės sveikatos saugos

Planuojama teritorija šiuo metu nėra aprūpinta būtina infrastruktūra, geriamu vandeniu, elektra ir kt., buitinės atliekos nevežamas, nes nėra vykdomas veikla. Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

Viešo saugumo reikmių analizė

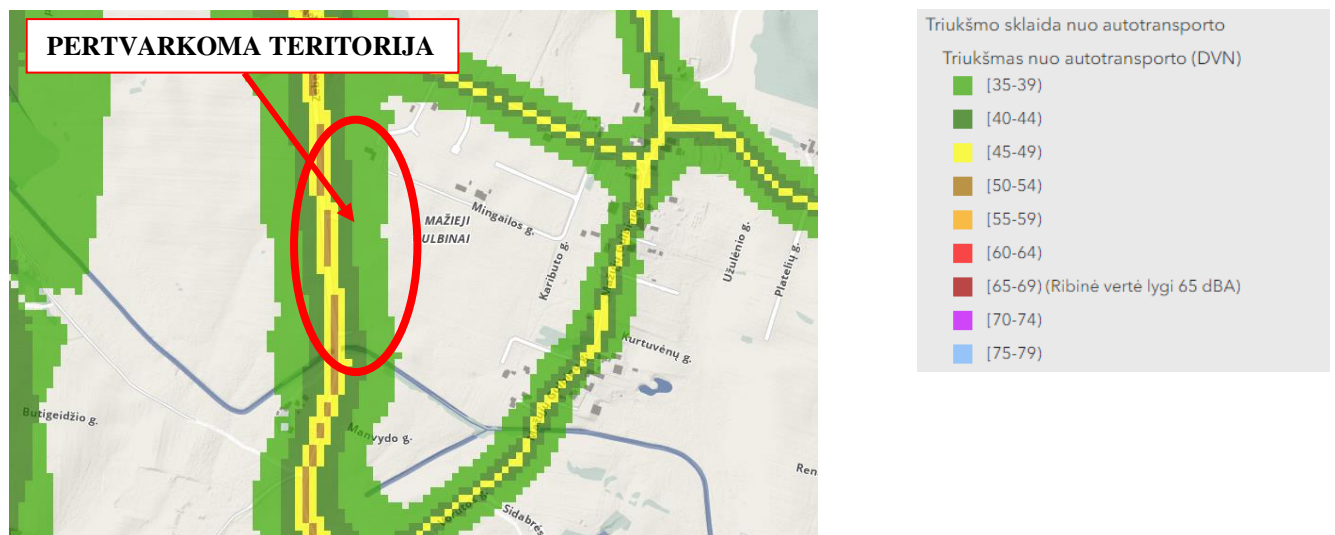
Viešo saugumo reikmių nėra. Teritorijos užstatymas vykdomas palaipsniui pagal detaliojo plano sprendiniais suplanuotus sklypus ir jų reglamentus. Iki planuojamos teritorijos yra galimybė privažiuoti specializuotu transportu.

Teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas

Teritorijos vystymo tendencija ir prognozės numatomas pagal detaliojo plano sprendinius. Esant didesnių teritorijų užstatymui atitinkamai intensyviau vyks detaliojo plano teritorijos infrastruktūros vystymas. Pokyčių nėra numatoma, teritorija patraukliausia gyvenamųjų pastatų statybai, skiriant daugiau privačios erdvės gyventojams.

Triukšmo lygio duomenys

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Triukšmo atžvilgiu teritorija labai palanki gyvenamai veiklai. Triukšmo lygis didėjantis link Zebedeno ir Mažųjų gulbinų gatvių tačiau vis tiek yra fiksuojama labai maža sklaida (5 pav.). Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako.



5 pav. Triukšmo sklaida nuo autotransporto dienos/vakaro/nakties (šaltinis <https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers>).

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08);

Specialieji planai:

- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11);

- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572;

- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);

- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128).

Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, (TPDR registracijos Nr. T00060113, 000132002791, 2011-07-19).

Detalieji planai:

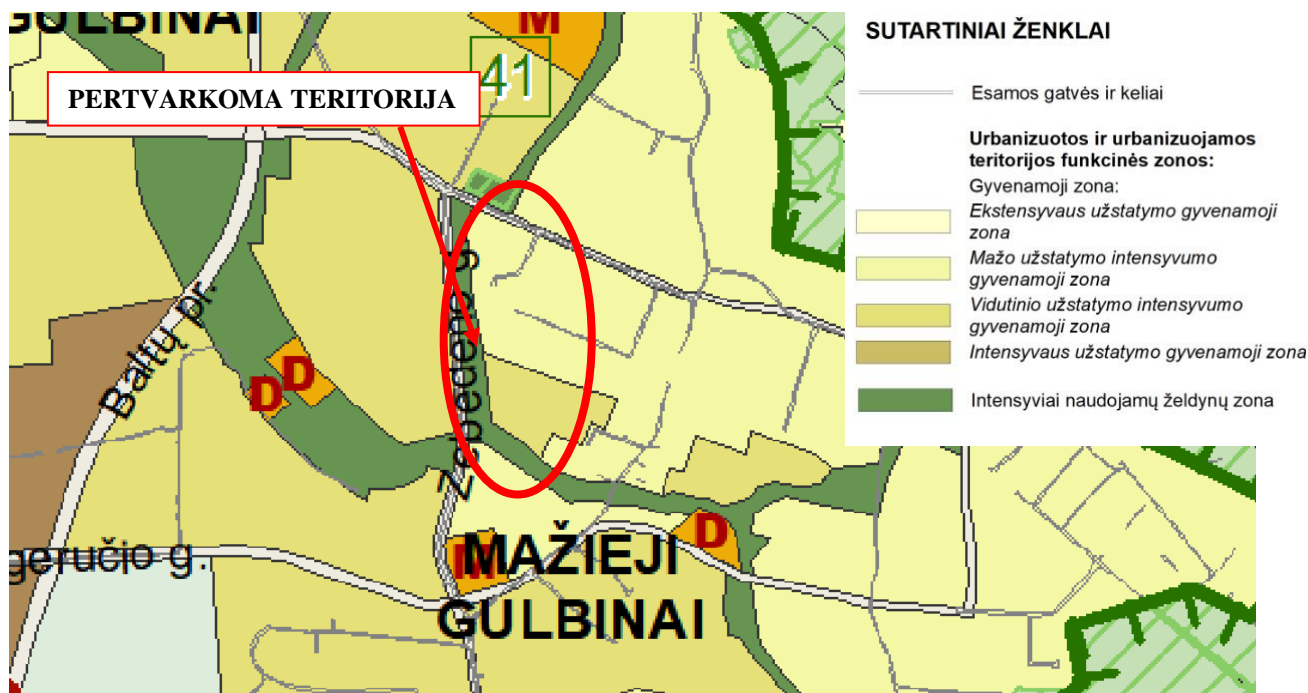
- Apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00078601).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu, T00086338, pertvarkomas žemės sklypas patenka į urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną, t. y. mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną ir į vyraujančią intensyviai naudojamų želdynų teritoriją (6 pav.).

Pagal naudojimo intensyvumą, įrangos kiekį bei priežiūros poreikius išskiriamos dvi bendro naudojimo erdvių ir atskirųjų želdynų funkcinės zonos:

- intensyviai naudojami želdynai;
- ekstensyviai naudojami želdynai.

Intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną apima: atskirieji rekreacijos paskirties želdynai (parkai, skverai, žaliosios jungtys), atskirieji mokslinės - kultūrinės ir memorialinės paskirties želdynai, bei viešosios erdvės – aikštės. Intensyviai ir ekstensyviai naudojamų želdynų bei miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zonų teritorijose galima želdyno (ar miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zonų) aptarnavimui, pažinimui bei rekreacinių funkcijų užtikrinimui reikalingų sporto aikštynų, viešo naudojimo pastatų, nesusijusių su apgyvendinimo funkcija ar didmenine prekyba ir inžinerinių statinių statyba, numatyta teritorijų planavimo dokumentuose ar nustatyta tvarka suderintuose projektiniuose pasiūlymuose.



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, įteisintas LR Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

Svarbiausieji Vilniaus ir jo aplinkos Gamtinio karkaso funkciniai – struktūriniai elementai – nacionalinės ir regioninės svarbos migraciniai koridoriai ir vidinio stabilizavimo arealai (sudedamosios dalys).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano gamtinio karkaso schema planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis, t. y. į vietinį vidinio stabilizavimo arealą (dalis pertvarkomo žemės sklypo) ir į rajoninį migracijos koridorių (dalis pertvarkomo žemės sklypo), taip pat dalis pertvarkymo žemės sklypo patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas (7 pav.).

Vietiniai vidinio stabilizavimo arealai – tai mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir smulkieji geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai – (autonominiai) šlaitai, biogeninio reljefo zonos, glaciokarstinės dubės, esantys urbanizuotose/urbanizuojamose bei neurbanizuojamose teritorijose.

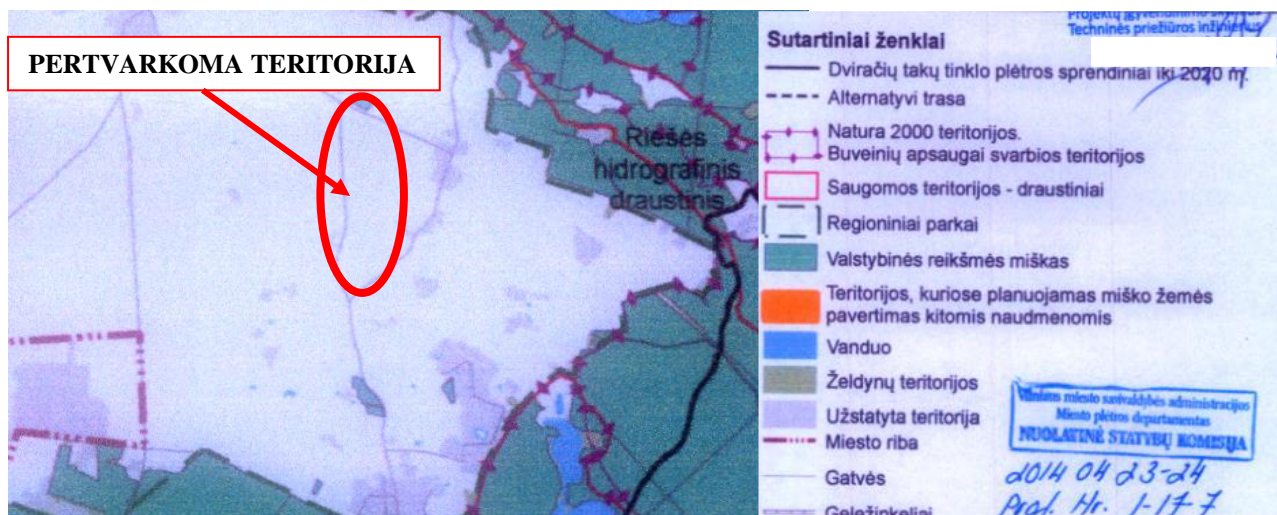
Migracijos koridoriai skirstomi į gamtinio karkaso teritorijų geologinį potencialą: 0 – patikimas, 1 – ribotas, 2 – silpnas, 3 – pažeistas, S – stipriai pažeistas. Pertvarkomas žemės sklypas patenka į 3 – pažeisto gamtinio karkaso teritorijų geologinį potencialą.



7. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų bendrojo plano, gamtinio karkaso schemas

Rengiant Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą, numatyta plėtoti dviračių takus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, suformuoti rišlų pagrindinių Vilniaus miesto dviračių takų tinklą, išskirti prioritетines dviračių takų tarasas, detalizuoti prioritетines dviračių takų trasas, kuriose būtų galima rengti dviračių takų techninius projektus, numatyti dviračių aptarnavimo infrastruktūrą prioritетinėse trasose (dviračių stovėjimo aikšteles, nuomos punktus).

Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu, pertvarkomas žemės sklypas nepatenka į dviračių takų tinklų plėtros prioritетinius sprendinius (8 pav.).



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano

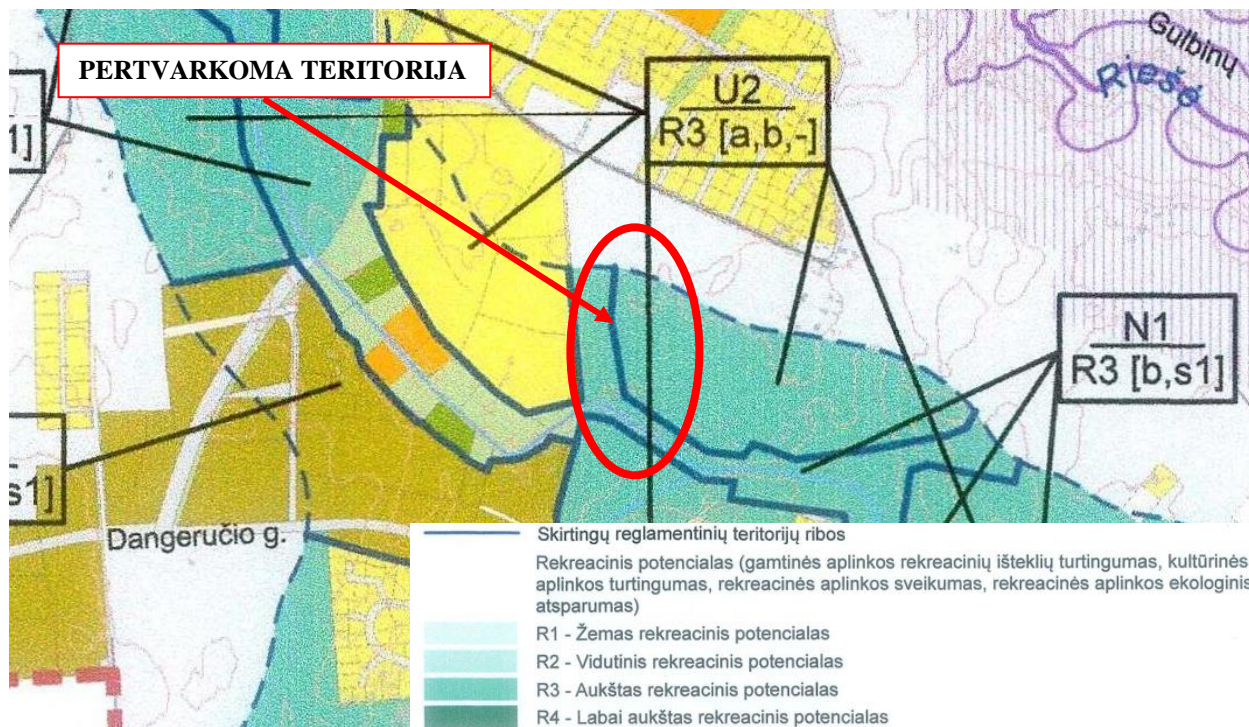
Pagrindinis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano tikslas – nustatyti teritorijų ribas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugai ir rekreacijai, bei teritorijų apsaugos režimus, naudojimo, tvarkymo priemones ir specifinius užstatymo reglamentus.

Vadovaujantis miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiuoju planu pertvarkomoje teritorijoje nustatytas rekreacinis potencialas (9 pav.).

Siekiant optimaliai įvertinti bei išdėstyti turizmo ir rekreacinės veiklos prioritetus, buvo atliekamas zonos vertinimas atsižvelgiant į tokius pagrindinius veiksnius kaip gamtinės aplinkos rekreacinių išteklių turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, kultūrinės aplinkos turtingumas bei

aplinkos ekologinis atsparumas. Pertvarkomoje teritorijoje, atsižvelgiant į minėtus apsektus, nustatytas aukštas rekreacinis potencialas.

Atsižvelgiant į įvertintą teritorijų rekreacinį potencialą bei realias rekreacinio panaudojimo perspektyvas bei galimybes, buvo nustatytos ir rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys. Pertvarkomoje teritorijoje numatyta $\frac{N1}{R3 [b,s1]}$ vystymo kryptis. Šioje rekreacinėje teritorijoje siūloma vystyti aktyvią bendrąją ir sportinę, pažintinę rekreaciją, numatant galimybes ir alternatyviai pramoginei veiklai. Plėtojant pažintinę rekreaciją įrengiami takai su informacine infrastruktūra. Sveikatingumo trasų (su fiziniu pratimų atlikimo aikštelėmis), pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimas ir kita reikalinga infrastruktūra.



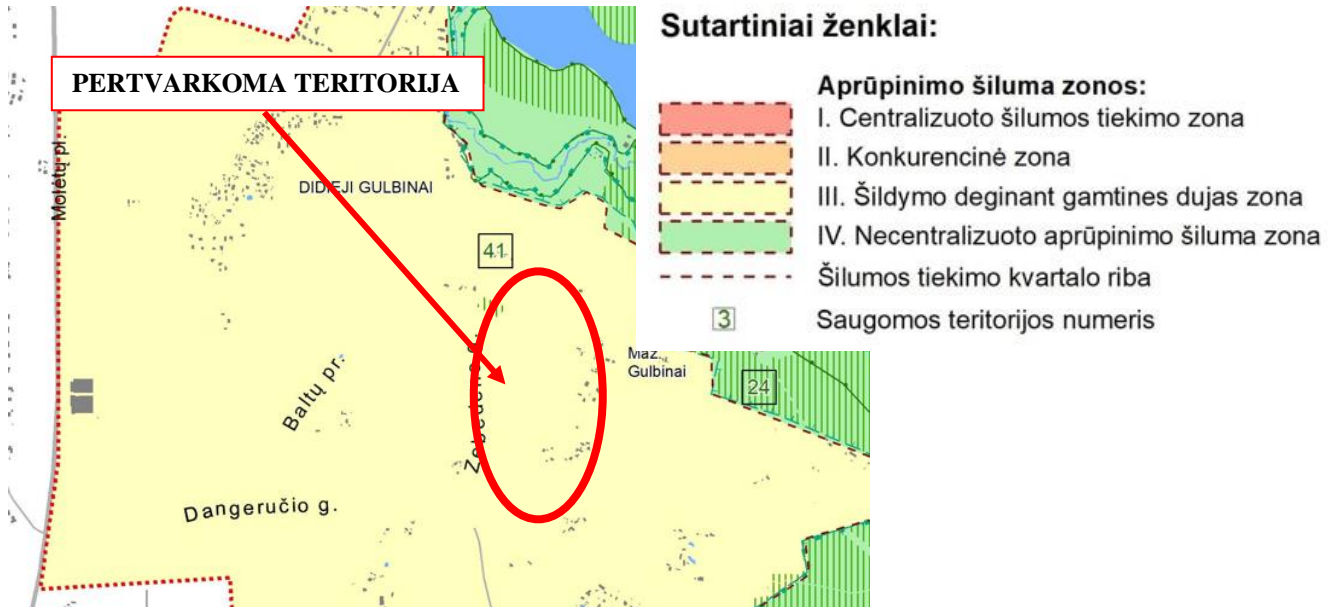
9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano.

Atsižvelgiant į atskirų kvartalų esamą ir bendrojo plano sprendiniuose numatytą užstatymo intensyvumą ir miesto centralizuoto šilumos tiekimo bei dujotiekio tinklų esamą išvystymo lygį bei aplinkos oro taršos lygį, Vilniaus miesto kvartalai priskirti aprūpinimo šiluma zonoms:

- Centralizuoto šilumos tiekimo zona;
- Konkurencinė zona;
- Šildymo deginant gamtines dujas zona;
- Necentralizuoto aprūpinimo šiluma zona.

Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu, pertvarkomas žemės sklypas priskiriamas šildymo deginant gamtines dujas zonai (10 pav.).

Šioje zonoje galimas šilumos būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą, suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams, neleidžiama statyti, įrengti lokalių kuro katilinių.



10 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schemoje numatytos a, b, c kategorijų gatvių raudonosios linijos, patikslintos anksčiau buvusių magistralinių gatvių, kurios perėjo į D gatvių tinklo kategoriją, raudonosios linijos ir panaikintos perspsektyvinės magistralinių gatvių trasos, kurios pagal naują bendrąjį planą nebuvo jame fiksuotos.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, šalia pertvarkomo žemės sklypo nurodytos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos bei detaliuosiuose planuose patvirtintos gatvių raudonosios linijos (11 pav.).

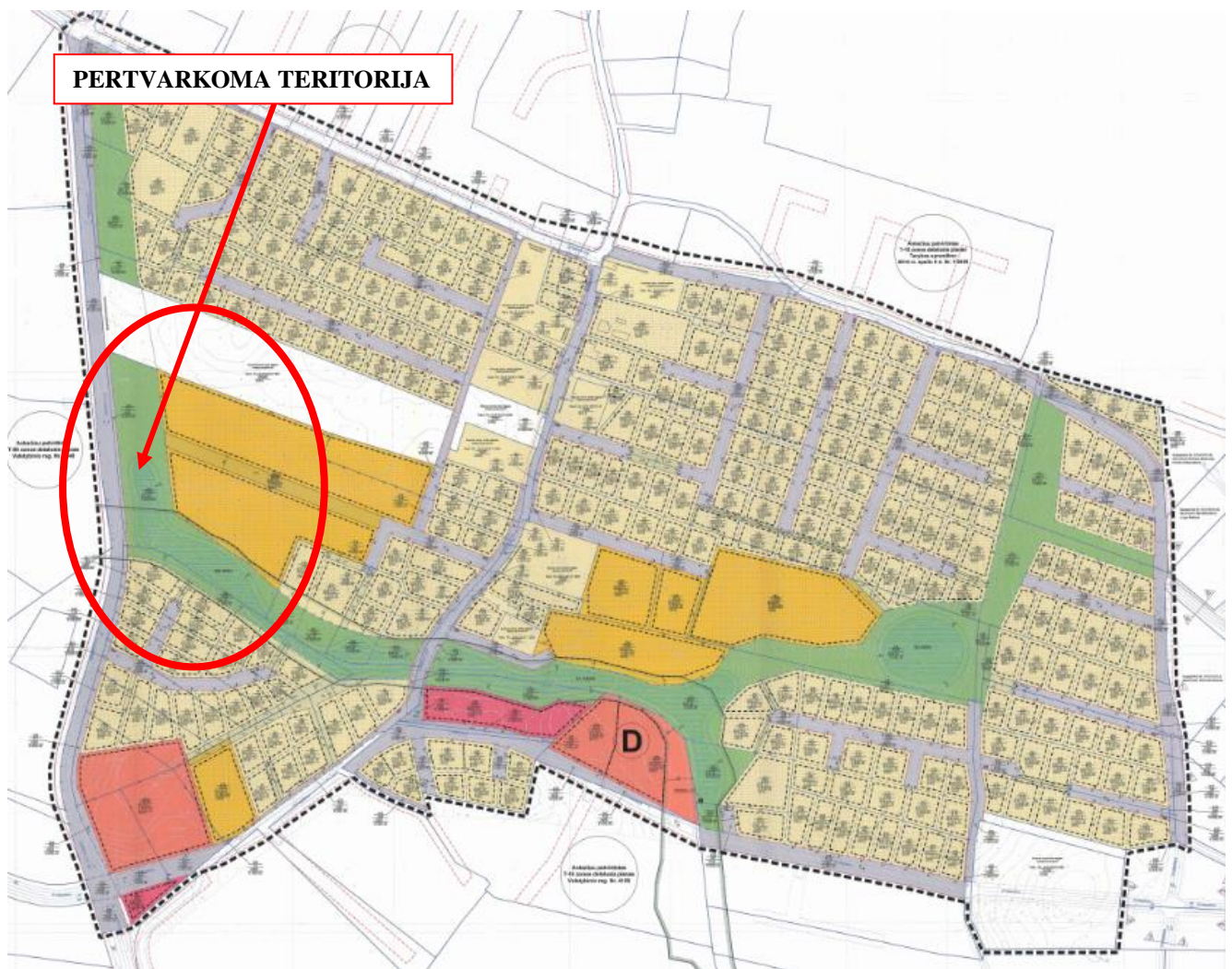


11 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema

Pertvarkomoje teritorijoje buvo atliktas *Apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detalusis planas*, (TPDR registracijos Nr. T00078601) (12 pav.). Detaliojo plano teritorija yra Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, buvusiame Gulbinų k., Verkių seniūnijoje. Teritorijos plotas – 52,9 ha. Vakarinė teritorijos dalis ribojasi su Zebedeno g., šiaurinė dalis ribojasi su Netimero ir Kurklių gatvėmis, pietinė dalis ribojasi su T-16 kvartalu, rytinė T-12 kvartalu.

Šio detaliojo plano sprendiniais esami žemės ūkio paskirties sklypai suskaidomi į mažesnius kitos paskirties gyvenamajai statybai skirtus sklypus, taip formuojant vidutinio ir mažo intensyvumo užstatymo gyvenamąją teritoriją. Performuojant esamus sklypus, suformuoti atskiri sklypai intensyvaus naudojimo želdynams bei C ir D kategorijų gatvių komunikaciniams koridoriams.

Pertvarkomame žemės sklype, kad. Nr 0101/0101:2593, numatyta atskirųjų želdynų teritorija, o rytinėje žemės sklypo dalyje, besiribojančiame žemės sklype, numatyta daugiabučių gyvenamųjų namų statyba bei gatvių komunikacinis koridorius, kuriam yra nustatytas servitutas.



PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI

n	Sklypo numeris
m	Sklypo plotas, m ²
T	konkretus teritorijos naudojimo tipas;
1	Teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis
	G/G1 - Gyvenamosios teritorijos / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;
	G/G2 - Gyvenamosios teritorijos / Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos;
	V/V3 - Visuomeninės paskirties teritorijos / Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos;
	K/K1 - Komerčinės paskirties objektų teritorijos / Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos;
	I/I2 - Inžinerinės infrastruktūros teritorijos / Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai;
	E/E1 - Atskirųjų želdynų teritorijos / Rekreacinės paskirties želdynų;
	Z/Z4 - Žemės ūkio paskirties žemė/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2	Leistinas pastatų aukštis (metrais)
3	Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas
4	Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas
5	Statinių statybos zona (žymima grafiškai)
6	Užstatymo tipas (išreikštas tekstiniu apibūdinimu ir grafiškai – statinių statybos zona, statybos riba ar linija)
7	Servitutas (žymima grafiškai bei aprašoma aiškinamajame rašte)
8	Susisiekimo sistemos organizavimas (žymima grafiškai bei aprašoma aiškinamajame rašte)
a	Priklausomųjų želdynų norma procentais

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Detaliojo plano galiojimo riba		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos
	Esamų sklypų ribos		Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos
	Naikinamos sklypų ribos		Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai
	Projektuojamų sklypų ribos		Visuomeninės paskirties sklypai
	Važiuojamosios dalies ribos		Atskirųjų želdynų teritorijos
	Gatvių raudonosios linijos		Inžinerinės infrastruktūros teritorija
	Ivažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptys		Žemės ūkio paskirties žemė
	Užstatymo riba		Statomų statinių zona
	Išimokymklinio ugdymo įstaiga		Servituto ribos (zona)
	Pagrindinė mokykla		Planuojamas dviračių takas (trasa)
	Vandens išleidėjas		Gamtinio karkaso riba
	Vandens telkinių apsaugos zona ir juosta - 5 m		Atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelės įrengimo vieta

12 pav. Ištrauka iš Apie 52,9 ha teritorijos buvusiam Gulbinų kaime detaliojo plano

Pertvarkomo žemės sklypo sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktiems planuojamos teritorijos taikomiems aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planams ir kitiems strateginiams dokumentams.

1.2 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.

Apie 52,9 ha teritorijos buvusiame Gulbinų kaime detaliojo plano sklypo (kadastro Nr. 0101/0101:2593) sprendiniai koreguojami pagal bendrojo plano sprendinius, atidalinant infrastruktūros ir želdynų teritorijas. Nustatomas naudojimo tipas ir žemės naudojimo būdas inžinerinės infrastruktūros sklypui. Žemės naudojimo tipas bei žemės naudojimo būdas atskirųjų želdynų zklipas nėra keičiama. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nėra keičiama. Koreguojamu detalioju planu nustatytos gatvės raudonosios linijos nekeičiamos.

Sklypui galioja apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166). Įgyvendinant projektą, esant poreikiui gali būti atliekami žemės sklypo kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, o specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Esamo konteksto analizė ir foninis užstatymas

Teritorijos naudojimo reglamentai iš esmės derinami prie susiklosčiusio foninio užstatymo kiekio yra šiuo metu, nes teritorijos gretimybėse vyrauja laukai (3 pav., 4 psl.). Aplinkoje šiuo metu užstatymas yra formuojamas pagal detaliojo plano sprendinius. Šiaurinėje pusėje formuojama bendrojo naudojimo, želdynų teritorija. Rytinėje pusėje numatytos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, o pietinėje pusėje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Todėl reglamentai derintini prie numatytų plėtros parametrų, kurie yra arba bus įgyvendinami.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

1.2.1.1. Žemės sklypo plotas:

Žemės sklypo plotas – 0,1469 ha.

1.2.1.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas:

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo želdynų teritorija (BZ);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- Naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Skirtas želdynams ir aktyvaus, ramaus poilsio įrenginiams ir jų naudojimui.

Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

1.2.1.3. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

1.2.2.1. Žemės sklypo plotas:

Žemės sklypo plotas – 0,8455 ha.

1.2.2.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas:

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo želdynų teritorija (BZ);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- Naudojimo būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

1.2.2.3. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,5176 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,3648 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5176 ha.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

1.2.3. Sklypas Nr. 3.

1.2.3.1. Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,1012 ha.

1.2.3.2. Privalomojo teritorijų naudojimo reglamento nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros (TK)
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams.

1.2.3.3. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra.

Planuojamam sklypui gali būti nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Planuojant gretimus žemės sklypus buvo numatytas funkcinis ir kompozicinis ryšys patekti iki želdynų teritorijų, todėl gretimame sklype buvo numatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas, formuojamas kompleksinis privažiavimo sprendimo būdas – vienas įvažiavimas į planuojamą ir gretimą teritoriją. Formuojama bendra ir vientisa užstatymo ir privačių erdvių bei bendro naudojimo erdvių sistema.

Planuojama teritorija yra stipriai nutolusi nuo panoraminių apžvalgos taškų ir kultūros paveldo teritorijų ir objektų, planuojamas užstatymas jokio poveikio saugomų vietovių panoramoms ir apžvelgiamumui neturės.

Nustatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, kaimyninių sklypų funkcionavimui, susisiekimo infrastruktūrai. Koreguojamu detalioju planu buvo išnagrinėtas bendras ir gretimos teritorijos vystymas, siekiant vientiso ir kompleksinio užstatymo ir susisiekimo formavimo principo.

2.1 Želdynų poreikis.

Planuojama teritorija šiuo metu apaugusi žole, aplink griovį auga medžiai, krūmai. Saugotinių želdinių nėra, taip pat nėra miško naudmenų bei gamtos paveldo objektų. Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdynų norma pertvarkomam žemės sklypui nėra nustatoma.

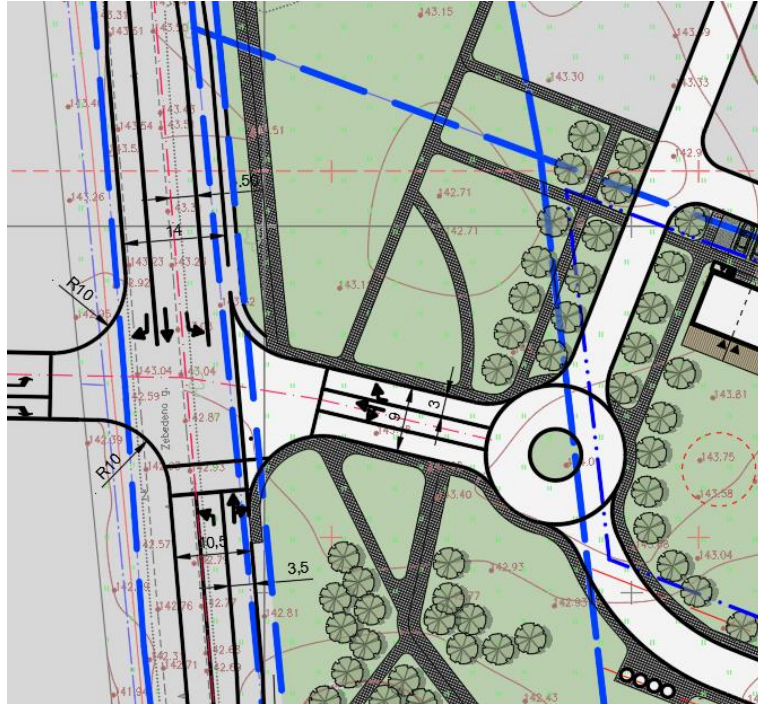
Naikinti esamų želdynų nenumatoma, kadangi žemės sklype Nr.3, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje, želdynų nėra (4 pav., 5 psl.).

2.2. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojama teritorija yra kvartale, kuriame šiuo metu nėra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Koreguojamame detaliojame plane, suformuotuose sklypuose, numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, taip pat numatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatoma vystyti inžinerinę infrastruktūrą, t. y. numatoma jungtis nuo C kat. Zebedeno g. iki rytinėje pusėje detalioju planu suformuoto daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių žemės sklypo (proj. skl. 276), kuriame jau yra numatyta jungtis iki Kaributo g. Koreguojamame detaliojame plane atskirųjų želdynų sklypas, atidalinamas į tris atskirtus sklypus, skl. Nr. 1, skl. Nr. 2, skl. Nr. 3. Sklypas Nr. 3 formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo, kuriame numatoma minėta jungtis (13 pav.).

Pirminio Gulbinų k., detaliojo plano sprendiniuose pertvarkomas žemės sklypas suformuotas atsižvelgiant į gatvių raudonąsias linijas, t. y. atskirųjų želdynų teritorija formuojama iki gatvių raudonųjų linijų, o likusi žemės sklypo dalis, kuri kerta gatvių raudonąsias linijas, atidalinta ir nustatyta jai inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo tipas (2 pav., 3 psl.).

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinta Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuojamas susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai.



13 pav. Zebedeno g. – proj. skl. 276 formuojama jungtis

UAB „GRINDA“ sąlygos:

- Šioje teritorijoje centralizuotų Vilniaus miesto paviršinių nuotekų tinklų nėra.
- Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.
- Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.
- Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į greta esančius atvirus vandens telkinius - vandens surinkimo griovį (upelį).
- Planuojamoje teritorijoje formuojant žemės sklypus, jų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio.
- Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“.

Paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos numatant didesnę nei normuojama priklausomųjų želdynų kiekį, kuomet gali būti sudarytos sąlygos natūraliam įsigėrimui į gruntą, šie sprendimai numatomi techninio projekto metu. 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.

2.3. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą naujai formuojamas nuo Zebedeno g. Sankryžą projektuojamos rengiant techninius projektus. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės, pagal poreikį projektuojamos, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 26 d. sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

2.4. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiamu detaliuoju planu nėra numatoma pastatų statyba, todėl gaisrinei saugai papildomų reikalavimų nėra numatoma.

2.5. Visuomenės sveikata.

Rengiamu detaliuoju planu nėra numatoma pastatų statyba todėl nėra poreikio numatyti geriamojo vandens tiekimą bei numatyti buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus. Paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, (patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193).

Triukšmo lygio sklaida vietovėje yra labai maža (5 pav., 6 psl.), įgyvendinus detaliojo plano sprendinius nenumatomas eismo srauto padidėjimas, todėl triukšmo lygis taip pat neturėtų kisti.