

URBAN FORM

Į.k. 306695049 / +370 698 79972 / info@urbanform.lt

Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m. detaliojo plano, patvirtinto Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-30 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo nustatymo“, koregavimas (Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m., detaliojo plano koregavimas)

SPRENDINIAI

Stadija	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
Etapas	Rengimo
TPDIRS TPD Nr.	K-VT-86-24-42
Tomas	II

2025 m.

TURINYS

1.	Įvadas	3
2.	ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	6
2.1.	Informacija apie planuojamą teritoriją	6
2.2	Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė	9
2.2.1.	Planuojamai teritorijai galiojantys detaliojo plano sprendiniai	10
2.2.2.	Planuojamai teritorijai taikomi aktualiausi Pabradės miesto bendrojo plano sprendiniai.....	13
2.2.3.	Švenčionių rajono savivaldybės specialiųjų planų sprendiniai	16
2.3	Planuojamos teritorijos kontekstas ir jos lokalus vertinimas.....	17
3	PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS.....	20
4	TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS	20
5.	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.....	21
5.1.	Teritorijos vystymo principai.....	21
5.2.	Teritorijos naudojimo reglamentai	23
5.3.	Susisiekimo infrastruktūra	25
5.4.	Inžinerinė infrastruktūra	25
5.5.	Kiti detaliojo plano sprendiniai	28

PRIEDAI:

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500.

1. Įvadas

Planavimo dokumento pavadinimas	Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m. detaliojo plano, patvirtinto Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-30 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo nustatymo“, koregavimas (Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m., detaliojo plano koregavimas) (toliau - DP koregavimas).
Planuojama teritorija	Žemės sklypai: Vilniaus g. 153, Pabradė, Švenčionių r. sav., Vilniaus g. 149B, Pabradė, Švenčionių r. sav. ir Vilniaus g. 159, Pabradė, Švenčionių r. sav. Neatitinkant planuojamai teritorijai kvartalo apibrėžties, papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.
Teritorijų planavimo rūšis	Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas – detalusis planas.
Teritorijų planavimo lygmuo	Vietovės.
Planavimo organizatorius	Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus g. 19, LT-18116 Švenčionys, savivaldybe@svencionys.lt, http://www.svencionys.lt Tel. (0 387) 66 372
Plano rengėjas	MB Urban form Į. k.: 306695049 Trimitų g. 6-31, LT-09318 Vilnius <i>Projekto vadovė – Giedrė Ratkutė Skačkauskienė</i> Tel.: +370 698 79972 El. paštas: giedre@urbanform.lt
Planavimo iniciatorius	Juridinis asmuo, UAB "VD PACK" (į.k. 301534686), Vilniaus g. 159, Pabradė, Švenčionių r., dainius@vdpack.lt , +37065798006
Planavimo pagrindas	Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai (2024-01-03, Nr. A-1; 2024-07-03 A-219). Planavimo iniciatoriaus 2023-12-07 pasiūlymas Nr. (4.43) 1G-9326.
Planavimo tikslai ir uždaviniai	Sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui ir keisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui.
Detaliojo plano koregavimo rengimo etapo stadijos:	- esamos būklės įvertinimas (vertinama: planuojamos teritorijos susisiekimo ir inžineriniai tinklai, želdiniai, nustatomos teritorijos plėtros tendencijos, probleminės situacijos; parengiamas teritorijos topografinis planas LKS-94 koordinačių sistemoje); - bendrųjų sprendinių formavimas – neatliekamas, teritorijos vystymo koncepcija nerengiama;

	▪ sprendinių konkretizavimo stadija - keičiami suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai kitais, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuojamas optimalus planuojamos teritorijos inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų koridorių tinklas; numatomos priemonės gamtos ir nekilnojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti; nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas	nerengiamas
Tyrimai ir galimybių studijos	neatliekami, jei jie nenumatomi planavimo sąlygose.
Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti	nerengiamas
Detaliojo plano koregavimo baigiamojo etapo stadijos	Viešinimas: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatose numatyta tvarka. Derinimas: Švenčionių rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisijoje. Tikrinimas: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje. Tvirtinimas Švenčionių rajono savivaldybės mero potvarkiu.
Planas rengiamas vadovaujantis:	▪ Švenčionių rajono savivaldybės administracijos 2025-07-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37877667; ▪ Valstybinės miškų tarnybos 2025-07-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37678828; ▪ Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-06-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37554163; ▪ Telia Lietuva, AB 2025-06-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37523085; ▪ Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2025-06-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37508131; ▪ Aplinkos apsaugos agentūros 2025-06-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37496093; ▪ Valstybės sienos apsaugos tarnyba prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos 2025-06-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37450094; ▪ Viešoji įstaiga "Plačiajuostis internetas" 2025-06-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37400349; ▪ Lietuvos kariuomenės 2025-06-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37399169; ▪ AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-06-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37398669.
Teritorijų planavimo sąlygų neišdavė	▪ UAB "Švenčionių komunalinis centras" ▪ Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos



1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostata kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojamą teritoriją iš šiaurės ir šiaurės rytų pusių riboja susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, iš pietvakarių – suplanuotas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija, iš pietų miško žemė, dėl to laikoma, kad DP koregavimu planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką ir papildomai nagrinėjama teritorija neišskiriama.

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojamą teritoriją sudaro trys žemės sklypai Vilniaus g. 153, Pabradė, Švenčionių r. sav. (unikalus Nr. 4400-1468-1844), Vilniaus g. 149B, Pabradė, Švenčionių r. sav. (unikalus Nr. 4400-5033-6564) ir Vilniaus g. 159, Pabradė, Švenčionių r. sav. (unikalus Nr. 4400-6063-5085).

P1 (žr. 2 pav.) - Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-1468-1844, kadastro Nr. 8644/0009:142 (registro Nr.: 44/1022941):

<i>Pagrindinė naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas</i>	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
<i>Žemės sklypo plotas</i>	0.3000 ha
<i>Žemės sklype registruoti statiniai</i>	Pastatas - Sandėlis
<i>Žemės sklypo nuosavybės teisė</i>	Juridinis asmuo.
<i>Servitutai</i>	Įrašų nėra.
<i>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto Registre</i>	Įrašų nėra.
<i>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 110 kv. m.

Pastaba – pagal skaitmeninių žemės sklypo ribų informaciją žemės sklypo unikalus Nr. 4400-1468-1844 plotas 0.2999 ha

P2 (žr. 2 pav.) - Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-1468-1844, kadastro Nr. 8644/0009:188 (registro Nr.: 44/2247065):

<i>Pagrindinė naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas</i>	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

<i>Žemės sklypo plotas</i>	0.5658 ha
<i>Žemės sklype registruoti statiniai</i>	Įrašų nėra.
<i>Žemės sklypo nuosavybės teisė</i>	Nuosavybės teisė - LIETUVOS RESPUBLIKA Valstybinės žemės patikėjimo teisė - ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ
<i>Servitutai</i>	Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0116 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0687 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0687 ha.
<i>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto Registre</i>	Įrašų nėra
<i>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruota)</i>	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 62 kv. m

P3 (žr. 2 pav.) - Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-6063-5085, kadastro Nr. 8644/0009:204 (registro Nr.: 44/3197577):

<i>Pagrindinė naudojimo paskirtis</i>	Kita
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas</i>	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
<i>Žemės sklypo plotas</i>	2.7858 ha
<i>Žemės sklype registruoti statiniai</i>	Pastatas – Sandėlis, unikalus daikto numeris: 8697-4010-6099 Pastatas – Sandėlis, unikalus daikto numeris: 4400-2345-7269
<i>Žemės sklypo nuosavybės teisė</i>	Juridinis asmuo
<i>Servitutai</i>	Įrašų nėra
<i>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto Registre</i>	Įrašų nėra

<i>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (įregistruota)</i>	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 273 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 17 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 154 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 64 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 30 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 59 kv. m
---	--

Vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.

Planuojama teritorija ribojasi su (kaimyninio žemės sklypo žymėjimas atitinka žymėjimą 2 pav.):

- K1 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-6027-6186 (Vilniaus g. 159B, Pabradė);
- K2 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-1468-1411 (Vilniaus g. 161, Pabradė);
- K3 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-4318-6907 (Vilniaus g. 161A, Pabradė);
- K4 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-0493-0472 (Vilniaus g. 155, Pabradė);
- K5 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2566-6537 (Vilniaus g. 155A, Pabradė);
- K6 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5732-5827 (Vilniaus g. 153B, Pabradė);
- K7 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2360-2826 (Vilniaus g. 153A, Pabradė);
- K8 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-6434-7046 (Vilniaus g. 149A, Pabradė);
- K9 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2467-9330;
- K10 – žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2479-5408;
- Valstybinė žemė.

Kiti pastatai bei žemės sklypai yra nutolę daugiau kaip 10 metrų atstumu (plotu, kuriame nesuformuoti sklypai) nuo planuojamos teritorijos, dėl to nėra laikomi kaimyniniais objektais.



2. pav. Žemės sklypų lokalizacija planuojamoje teritorijoje

2.2 Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

Vadovaujantis Teritorijų planavimo dokumentų registro informacija, planuojamoje teritorijoje galioja šie teritorijų planavimo dokumentai:

Dokumento registravimo numeris	Pavadinimas	Planavimo porūšis
T00088342	Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m. detaliojo plano (patvirtinto Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-30 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo nustatymo“) koregavimas.	Detalusis planas
T00077935	Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m., detalusis planas	Detalusis planas
T00087007	Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano	Valstybės teritorijos bendrasis

	rengimo	planas
T00034947	Pabradės miesto teritorijos bendrasis planas ir jo vėlesni koregavimai	Savivaldybės dalies bendrasis planas
T00096092	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas	Savivaldybės bendrasis planas
T00082857	Švenčionių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00035662	Pabradės miesto šilumos tiekimo specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00071421	Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema	Miškų tvarkymo schemos
T00054279	Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo dokumentai
T00052573	Švenčionių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo dokumentai
T00053907	Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemos ir planai (projektai)
T00053906	Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemos ir planai (projektai)
T00035870	Švenčionių rajono savivaldybės turizmo ir rekreacinių teritorijų dalių infrastruktūros plėtros specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemos ir planai (projektai)

Detaliau aprašomi pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai lemia planuojamos teritorijos sprendinius.

2.2.1. Planuojamai teritorijai galiojantys detaliojo plano sprendiniai

Šiuo detaliojo plano koregavimu, koreguojami Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m. detaliojo plano (patvirtinto Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-30 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo nustatymo“) koregavimo (T00088342) (toliau – Galiojantis DP2) ir Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m., detaliojo plano sprendiniai (T00077935) (toliau – Galiojantis DP1).

Galiojančio DP2 sprendiniai taikomi Vilniaus g. 159, Pabradė, Švenčionių r. sav. (unikalus Nr. 4400-6063-5085), kuriame nustatyti šie rodikliai:

<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kitos paskirties žemė (KT)
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)
<i>Leidžiamas pastatų aukštis</i>	Nuo žemės paviršiaus 15 m, altitudė 143,5 m.
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	1-3
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	80%
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis</i>	10 (pramonės ir sandėliavimo teritorijoms nustatomas užstatymo tūrio tankis - statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu).
<i>Užstatymo tipas</i>	Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi),

Laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją.



3. pav. Iškarpa iš Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m. detaliojo plano (patvirtinto Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-30 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo nustatymo“) koregavimo (T00088342) Pagrindinio brėžinio

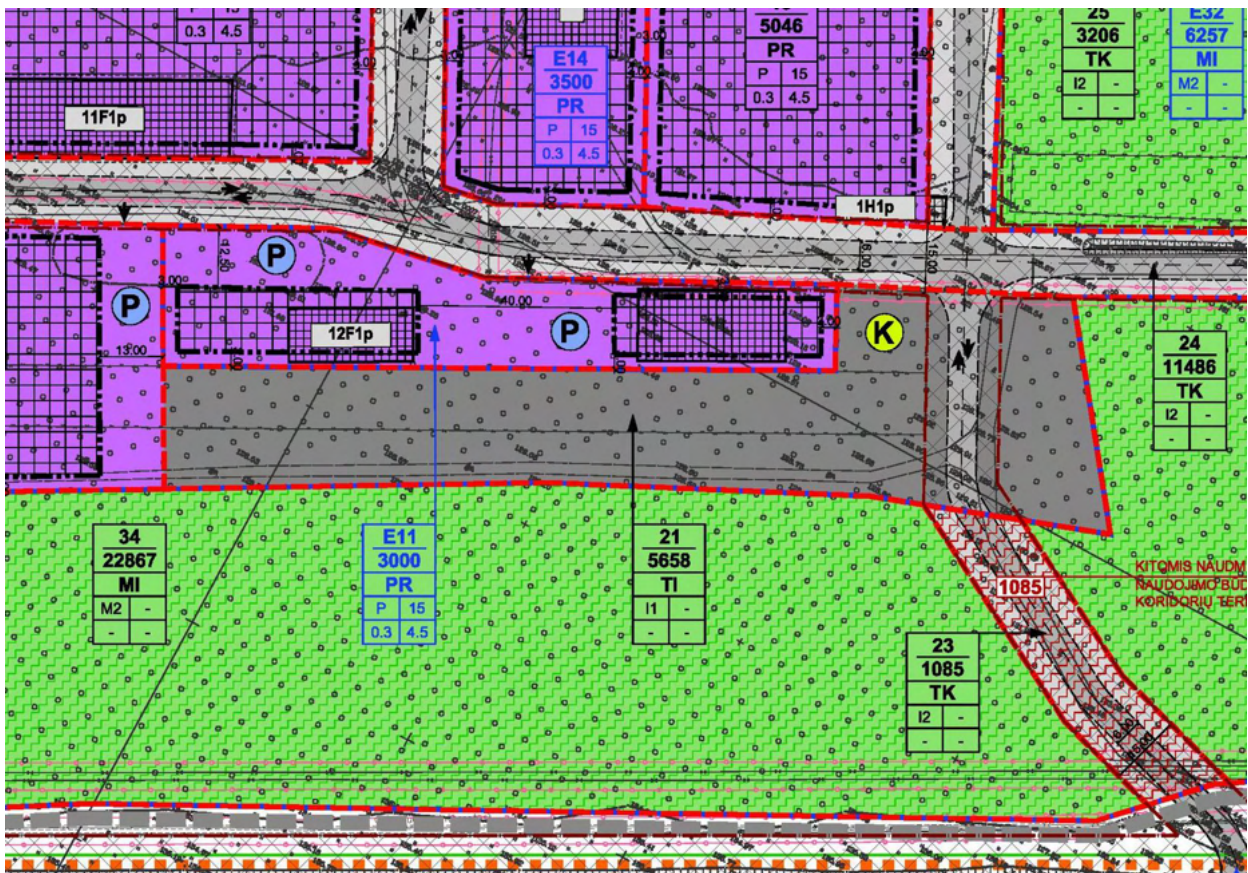
Žemės sklypams Vilniaus g. 153, Pabradė, Švenčionių r. sav. (unikalus Nr. 4400-1468-1844), Vilniaus g. 149B, Pabradė, Švenčionių r. sav. (unikalus Nr. 4400-5033-6564) taikomi Galiojančio DP2 sprendiniai (sklypai šiame plane pažymėti atitinkamai E11 ir 21 numeriais), kuriuose numatyta:

- Žemės sklypui unikalus Nr. 4400-1468-1844:
Teritorijos naudojimo tipas | Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)
Pagrindinė žemės naudojimo | Kitos paskirties žemė (KT)

<i>paskirtis</i>	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Nuo žemės paviršiaus 15 m
<i>Leidžiamas pastatų aukštis</i>	0,3
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	4,5 (pramonės ir sandėliavimo teritorijoms nustatomas
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis</i>	užstatymo tūrio tankis - statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu).
<i>Užstatymo tipas</i>	Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi), Laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją.

▪ Žemės sklypui unikalus Nr. 4400-5033-6564:

<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kitos paskirties žemė (KT)
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	Susiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
<i>Leidžiamas pastatų aukštis</i>	-
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	-
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	-
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis</i>	-

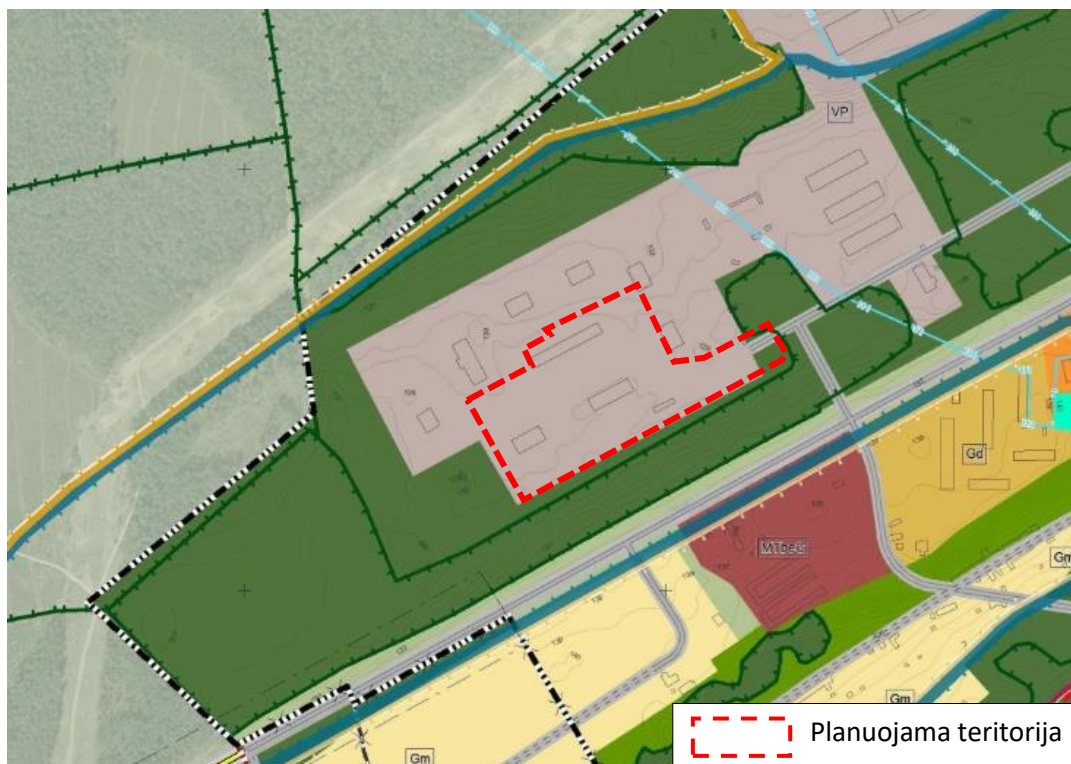


4. pav. Iškarpa iš Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m., detaliojo plano (T00077935) Pagrindinio brėžinio

2.2.2. Planuojamai teritorijai taikomi aktualiausi Pabradės miesto bendrojo plano sprendiniai

Pagal Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) sprendinius, planuojama teritorija patenka į užstatomą teritoriją (verslo, gamybos, pramonės ir techninės infrastruktūros objektų teritoriją (VP)), kurioje galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys – miškų ūkio ir kita. Galimi kitos paskirties žemės būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

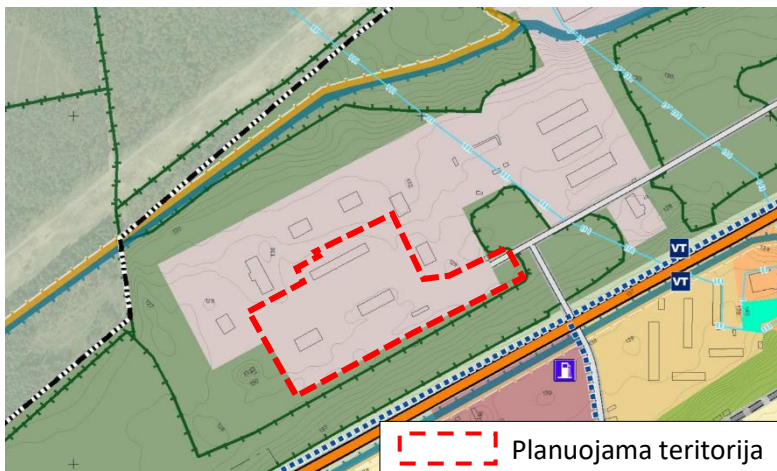
Pagal Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) sprendinius į planuojamą teritoriją maža dalimi patenka į miškų funkcinę zoną. BP aiškinamojo rašto skiltyje „Bendrojo plano taikymas ir galiojimas“ nurodyta: „Bendrojo plano nagrinėjamas minimalus segmentas - kvartalas ar teritorija, formuota skirtingų funkcijų pagrindu. Bendrojo plano sprendiniai pateikti mastelyje 1:5000 ir į tikslesnį netransformuojami. Rengiant detalesnius, žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus sprendinių funkcinę zonų ribos yra tikslinamos pagal gamtinius ir urbanistinius teritorijų požymius.“ Galiojančio DP1 sprendiniuose buvo patikslinti BP sprendiniai, pagal kuriuos šiuo DP koregavimu planuojamoje teritorijoje miškų ūkio paskirtis nenumatyta.



5 pav. Iškarpa iš Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių Pagrindinio brėžinio

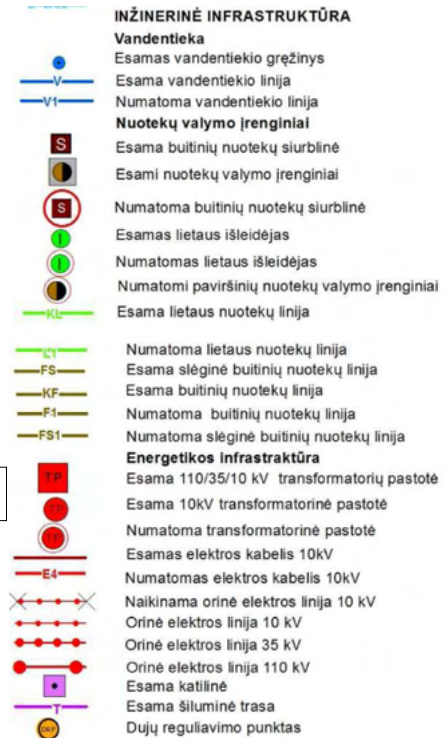
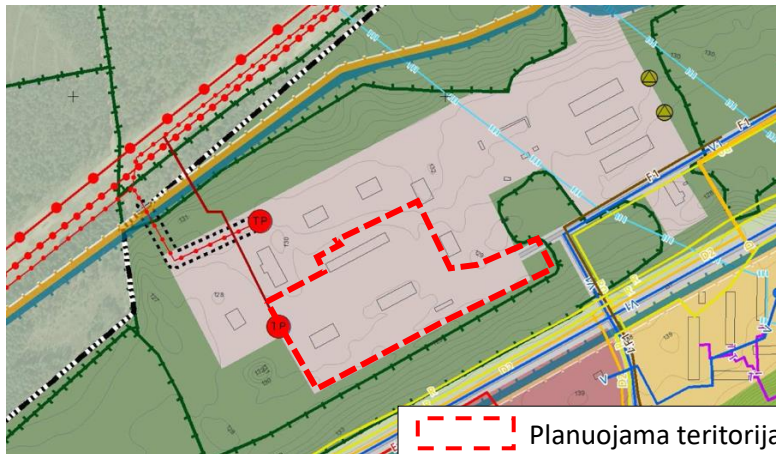
1 lentelė. Bendruoju planu nustatyti teritorijų reglamentai (pagrindinio brėžinio priedas)

Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas (indeksas)	Žymėjimas	Vyraujantys teritorijos (funkcinės zonos) požymiai	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms (funkcinėms zonoms)		Pastabos
				Užstatymo reglamentai		
				Maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklypuose UImax	Maksimalus pastatų aukštingumas aukštai/metrais Hmax	
UŽSTATOMOS TERITORIJOS						
Verslo, gamybos, pramonės, techninės infrastruktūros objektų teritorija (VP)		Teritorijos, kuriose dominuoja darbo vietos – verslas, gamyba, pramonė, sandėliavimas, inžinerinės infrastruktūros objektai	MIŠKŲŪKIOP ASKIRTIESŽEMĖ KITOSP ASKIRTIESŽEMĖ: - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, - Komercinės paskirties objektų teritorijos, - Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos), - Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams), - Bendro naudojimo teritorijos (urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių), - Atskirųjų želdynų teritorijos.	≤0,8	≤3a./≤15m (esant specifiniams technologiniams poreikiams aukštingumas nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose)	Teritorijoms taikomi urbanistinės struktūros optimizavimo būdai: modernizavimas.



- Numatoma dviejų lygių geležinkelio linijos ir dviračių, pėsčiųjų takų sankirta
- Naujai numatoma sankryža bus tikslinama žemesnio lygmens dokumente (specialiajame, detalajame plane)
- Esamas tiltas, viadukas
- Planuojamas tiltas, viadukas
- Krašto kelias ir jo apsaugos zona
- Rajoninis kelias ir jo apsaugos zona
- Esamos gatvės
- Esama aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija)
- Esama aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija)
- Esama pagalbinė gatvė (D1 kategorija)
- Esama pagalbinė gatvė (D2 kategorija)
- Numatomos gatvės
- Numatoma aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija)
- Numatoma pagalbinė gatvė (D1 kategorija)
- Numatoma pagalbinė gatvė (D2 kategorija)
- Numatomas dviračių/ pėsčiųjų takas
- Geležinkelio bėgio ašinė linija
- Geležinkelio stotis
- Autobusų stotis
- Degalinė
- Bendramiestinės Pabradės miesto stovėjimo vietos
- Turgus
- Viešojo transporto sustojimas

6 pav. Iškarpa iš Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių Susisiekimo sistemos brėžinio



7 pav. Iškarpa iš Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių Inžinerinės infrastruktūros vystymo brėžinio

Pabradės miesto bendrojo plano sprendiniuose nenumatyta reikšmingų susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendinių, kurie ribotų teritorijos vystymą.



Planuojama teritorija



KRAŠTOVAIZDŽIO NATŪRALUMO APSAUGA

Migraciniai koridoriai

Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis (M1)

Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas (M2)

Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (M3)

Pažeistos migracinių koridorių teritorijos (Mp)

8 pav. Iškarpa iš Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių Urbanistinio ir gamtinio karkasų brėžinio

Vadovaujantis Pabradės miesto teritorijos bendrojo planu, planuojama teritorija visu plotu patenka į regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritoriją, kurioje nustatyta pažeisto migracinio koridoriaus teritorija (Mp).

Pažymima, kad BP vėlesni koregavimai atlikti ne DP koregavimo planuojamai teritorijai.

2.2.3. Švenčionių rajono savivaldybės specialiųjų planų sprendiniai

Švenčionių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniai. Švenčionių rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto Švenčionių rajono savivaldybės tarybos 2018-12-21 sprendimu Nr. T-233, sprendiniais, detalioju planu planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto aprūpinimo šilumos zoną.

Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros plėtros specialusis planas. Vadovaujantis Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, pagrindinė susisiekimo planuojamoje teritorijoje ašis – D2 kategorijos Padubingės gatvė. Specialiuoju planu nedraudžiamas naujų gatvių/jvažų, nenumatytų specialiajame plane, įrengimas.

Švenčionių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano sprendiniai. Vadovaujantis Švenčionių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.



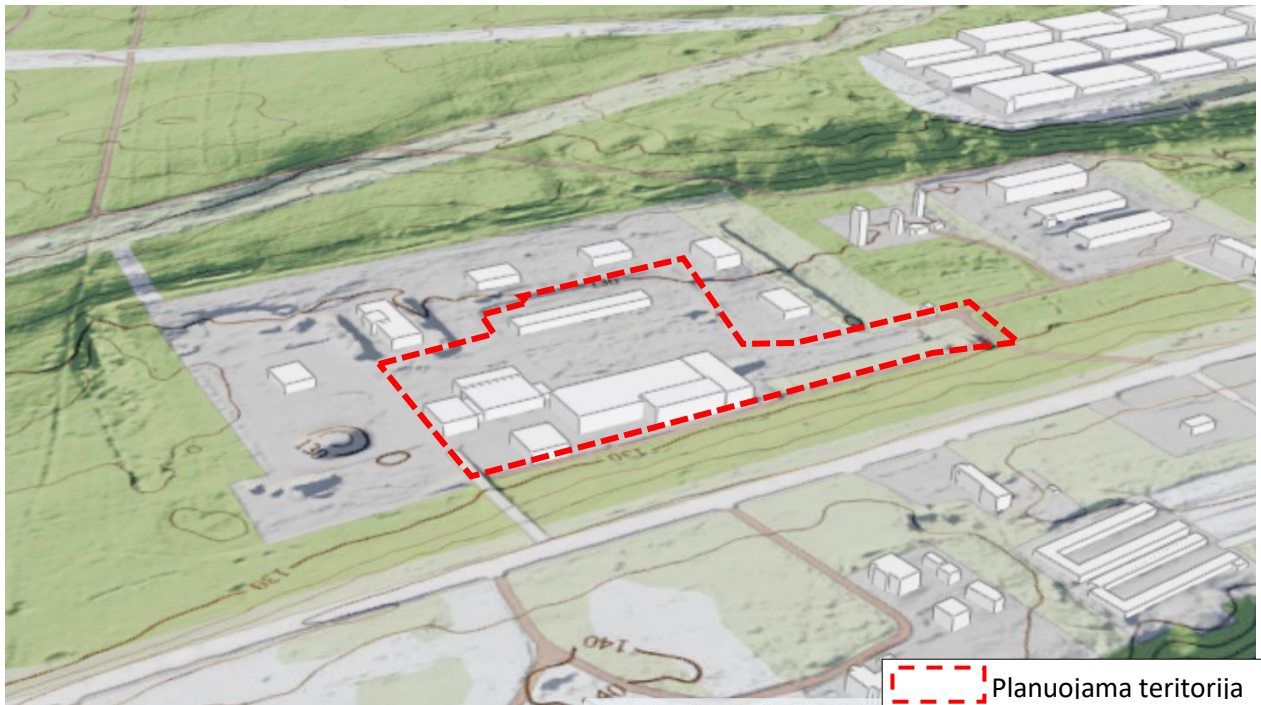
Planuojama teritorija

Viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos

9 pav. Ištrauka iš Švenčionių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo

2.3 Planuojamos teritorijos kontekstas ir jos lokalus vertinimas

Planuojamos teritorijos kontekstas. Planuojama teritorija, kartu su gretimai esančia užstatyta teritorija sudaro gamybinių, pramonės, komercinių veiklų zoną, kuri yra apribota iš visų pusių miško masyvais. Minėta zona tiesiogiai nesiriboja su gyvenamosiomis teritorijomis, yra nutolusi nuo miesto centro į vakarus, netoli valstybinės reikšmės kelio – dėl to yra tinkama toliau plėtoti pramonės ir sandėliavimo, komercines veiklas.



10 pav. Iškarpa iš 3D Lietuvos žemėlapių

Užstatymas. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, planuojamos teritorijos dviejuose iš trijų žemės sklypų yra užstatymas – sandėliai. Esamas užstatymo tipas priskirtinas pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymui. Esami pastatai dėl santykinai nedidelio aukščio Pabradės miesto siluete nedomino.

Susisiekimo infrastruktūra. Į planuojamą teritoriją patenkama nuo Vilniaus g. per D kategorijos Padubingės (jos tęsinio) gatvę. Nuo planuojamos teritorijos Vilniaus g., (kuri yra ir krašto kelias Nr. 102) - nutolusi apie 100 m atstumu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų – t.y. nesiekia planuojamos teritorijos, kelių apsaugos zonos neturi būti taikomos.

Planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos gatve. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ D kategorijos gatvei minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta dalimi. Iki planuojamos teritorijos yra privesti elektros tinklai.

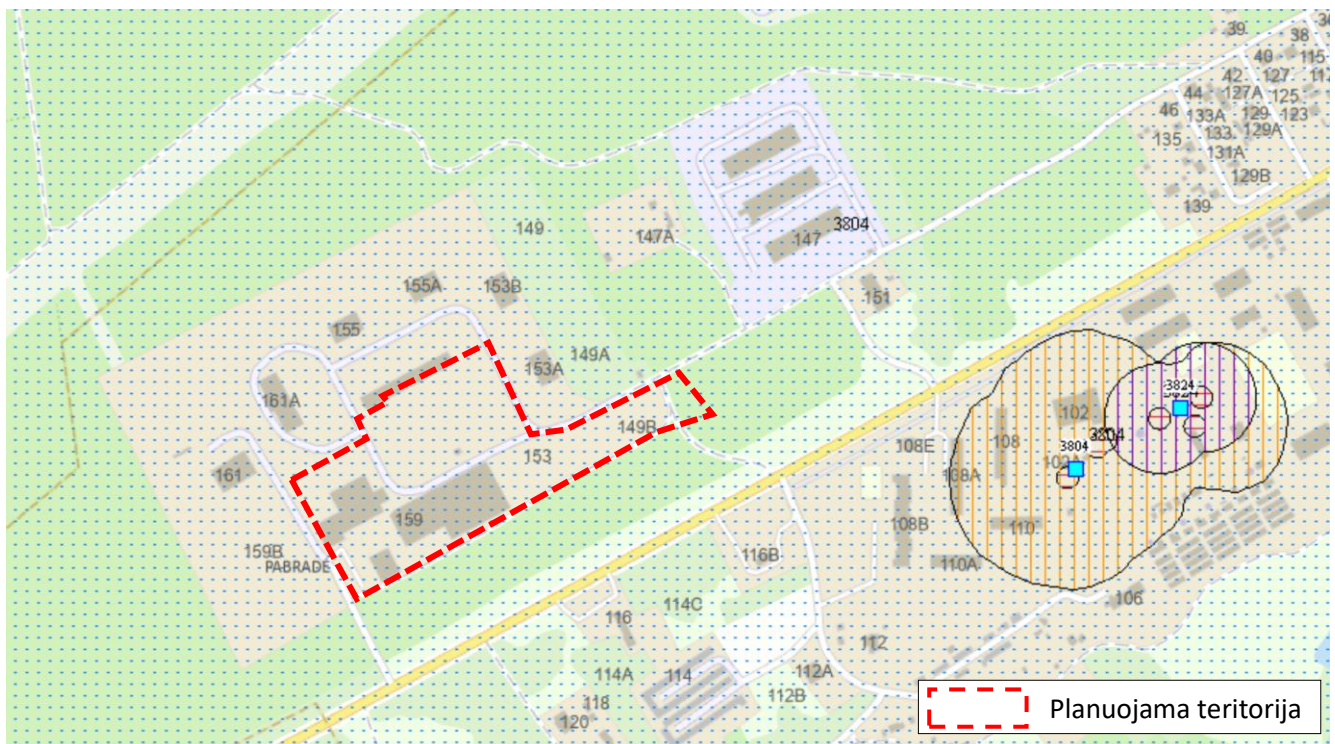
Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje yra nedidelis miško žemės plotas.

Saugomos teritorijos. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo nėra. Artimiausia planuojamai teritorijai saugoma teritorija – Žeimenos draustinis. Tai valstybinis ichtiologinis draustinis Švenčionių rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių ribose. Žeimenos ichtiologinis draustinis nuo planuojamos teritorijos yra nutolęs pietų kryptimi, per 550 m. Taip pat tokiu pat atstumu nuo planuojamos teritorijos yra ir Natura 2000-BAST - Žeimenos upė.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ar teritorijų apsaugos zonas. Artimiausi kultūros paveldo objektai nutolę daugiau nei per 1,5 km: Cegelnės piliakalnis (Unikalus objekto kodas 37471), Pabradės smuklės pastatas (unikalus objekto kodas 1658).

Aplinkos vertinimas. Oro taršą ir triukšmą planuojamos bei nagrinėjamos teritorijos gretimybėje kelia keliu pravažiuojantis transportas. Šios taršos, triukšmo ir vibracijos sklidimą į teritoriją sulaiko tarp kelio ir planuojamos teritorijos esantis apie 70 m pločio valstybinės reikšmės miško masyvas. Planuojamoje teritorijoje nėra vandens telkinių. Kitų oro, vandens, dirvožemio kokybę planuojamoje teritorijoje apibūdinančių duomenų nėra.

Požeminis vanduo. Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Pabradės vandenvietės (vandenvietės kodas 3804) 3B juostą. Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).



14 pav. Ištrauka iš požeminio vandens vandenviečių žemėlapių (duomenų šaltinis: www.lgt.lt)

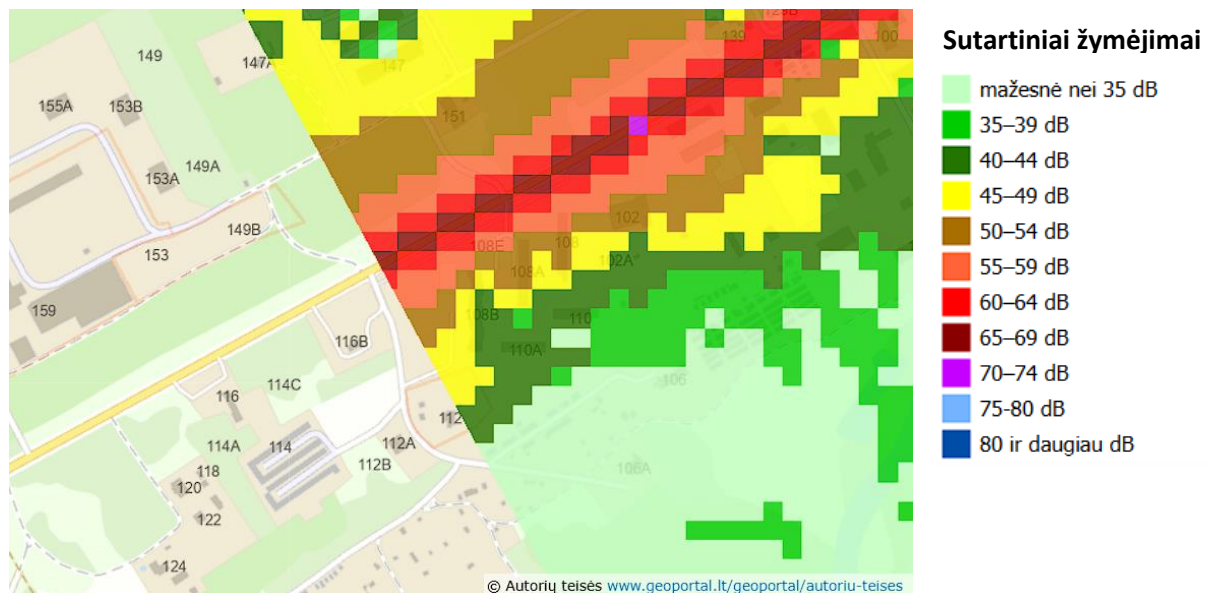
Paviršiniai vandens telkiniai. Teritorijoje nėra paviršinio vandens telkinių. Artimiausias – Žeimenos upė. Ji teka Žeimenos smėlingąja lyguma, o jos intakų aukštupiai drenuoja Aukštaičių ir Švenčionių aukštumų pašlaites.

Vadovaujantis Švenčionių rajono savivaldybės aplinkos monitoringo 2023 – 2027 metų programos priemonių plano įgyvendinimo Aplinkos monitoringo ataskaita už 2023 m., Pabradės mieste vykdoma oro kokybės, paviršinių vandens telkinių (Pabradės tvenkinio), gyvosios gamtos stebėseną. Paviršinių vandens telkinių stebėseną atlikta periodiškai, Pabradės mieste buvo tiriamas Pabradės tvenkinys. Pabradės tvenkinys pagal BDS7 atitinka labai geros ekologinio potencialo klasės vertes; pagal bendrojo fosforo, bendrojo azoto ir skaidrumo vertes - geros ekologinio potencialo klasės vertes.

Stebėsenos vietos yra nutolusios nuo detaliojo planu planuojamos teritorijos, tačiau detalesni tyrimai planuojamoje teritorijoje nebuvo atlikti.

Aplinkos oras. Aplinkos oro stebėseną atlikta periodiškai, Pabradės mieste - Arnionių g. 58A. Aplinkos oro rodiklių monitoringo Pabradės m. tiriamaisiais laikotarpiais skaitinės vertės neviršijo aplinkos oro užterštumo normų.

Fizikinės taršos lygio vertinimas. Vertinant informaciją apie triukšmo taršą vadovaujantis LR triukšmo valdymo įstatymo nustatyta tvarka 2022 m. atnaujintais strateginiais triukšmo žemėlapiais, tikėtina, kad planuojamoje teritorijoje triukšmo sklaida nuo autotransporto planuojamos teritorijos atžvilgiu neviršija ribinių reikšmių.



15 pav. Triukšmo tarša (duomenų šaltinis: www.geoportal.lt)

Potencialūs taršos židiniai. Planuojamoje teritorijoje potencialių taršos židinių nėra. Planuojamos teritorijos gretimybėje identifikuojami du didelio pavojingumo potencialūs taršos židiniai- degalinės (išsidėsčiusios palei krašto kelią Nr. 102).

Viešo saugumo reikmių analizė. Viešasis saugumas suprantamas kaip nacionalinio saugumo dalis, kuri apima žmogaus, visuomenės ir valstybės teisėtų interesų apsaugą nuo nusikalstamų veiksmų ir kitų teisės pažeidimų, gamtos ar žmogaus sukeltų nelaimių (LR Seimo 2015-05-07 nutarimas Nr. XII-1682 „Dėl viešojo saugumo plėtros 2015-2025 metų programos patvirtinimo“). Pagrindinių grėsmių saugumui klausimas planuojamoje teritorijose gali būti siejamas su nusikalstamumo rizika, teroro aktų tikimybe, gaisrų rizika ir kitų žmogaus ar gamtos sukeltų nelaimių rizika.

Visuomenės sveikatos saugos analizė. Aptariama visuomenės sveikatos sauga tokia apimtimi, kiek turi sąsajų su teritorine išraiška teritorijų planavimo apimtyje. Vadovaujantis aukščiau išdėstyta informacija, planuojamos teritorijos ribose nėra poveikio sveikatai, nes neviršijamos oro, triukšmo, dirvožemio, vandens taršos ribinės reikšmės.

3 PROBLEMINIŲ SITUACIJŲ NUSTATYMAS

Planuojama teritorija ir jai gretimos teritorijos vis labiau įsisavinamos pramonės ir gamybinėms veikloms – t.y. palaipsniui įgyvendinami Pabradės miesto bendrojo plano sprendiniai kai teritorijos plėtojimas siejamas su pramonės ir sandėliavimo funkcijomis.

Siekiant tvaresnio miestų vystymo taikant kompaktiškumo principus kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendiniuose, tikslinga intensyvuoti teritorijos užstatymą baigiant formuoti esamą kvartalą.

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta dalimi. Norint sukurti tvarią, kokybišką aplinką svarbu užtikrinti teritorijos aprūpinimą kitais inžineriniais tinklais.

4 TERITORIJOS VYSTYMO TENDENCIJOS IR PROGNOZĖS

Atlikus planuojamos teritorijos esamos būklės įvertinimą, identifikuojamos šios galimos vystymo tendencijos:

- Planuojamos teritorijos tankinimas. Teritorijos tankinimas svarbus Pabradės miesto, esamo nagrinėjamo kvartalo kontekste dėl racionalaus žemės naudojimo. Pramonei ir gamybai skirtų teritorijų performavimas sudarys sąlygas dėstyti veiklas racionaliau. Šis sprendinys prisidės prie ekonominės miesto aplinkos vystymo, sudarys sąlygas didinti darbo vietų skaičių, prisidės prie teritorijos kompaktiškumo.

5. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

5.1. Teritorijos vystymo principai

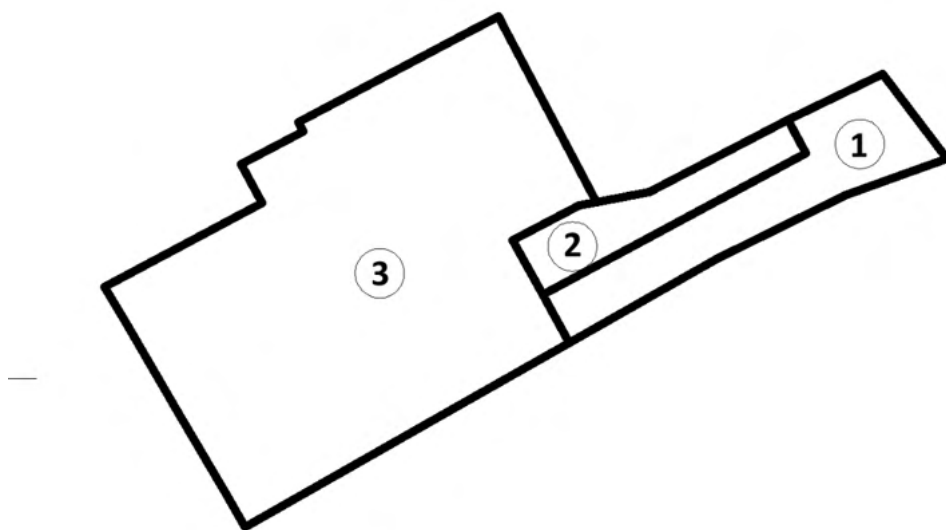
DP koregavimo sprendiniais siekiama racionalių žemės sklypų formų, kad būtų sudarytos sąlygos kuo efektyviau naudoti žemės plotus. Dėl to numatoma, kad:

I etapas - Performuojamos žemės sklypų unikalus Nr. 4400-5033-6564 (kadastro Nr. 8644/0009:188, 16 pav. pažymėtas Nr. 1) (toliau – Žemės sklypas 1) ir unikalus Nr. 4400-1468-1844 (kadastro Nr. 8644/0009:142, 16 pav. pažymėtas Nr. 2) (toliau – Žemės sklypas 2) žemės sklypų ribos nekeičiant žemės sklypų plotų. T.y. performavus ribas, žemės sklypų plotai išlieka tokie patys (žr. 17 pav.):

- ✓ Žemės sklypo 1 – 0,5658 ha;
- ✓ Žemės sklypo 2 – 0,2999 ha (Nors Žemės sklypo 2 plotas NTR išrašė 0,3000 ha, tačiau realus, pagal skaitmeninius žemės sklypų duomenis, plotas - 0.2999 ha).

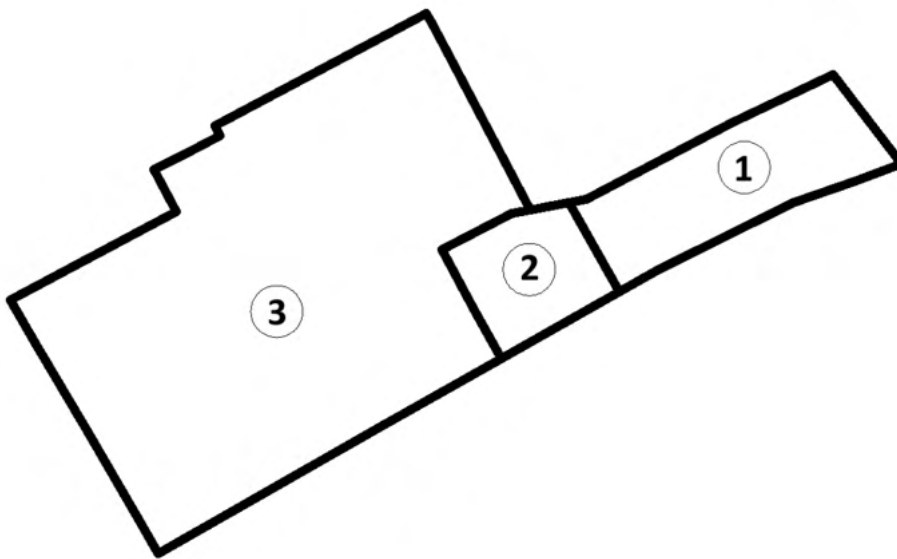
II etapas – Žemės sklypas 2 ir žemės sklypas unikalus Nr. 4400-6063-5085 (kadastro Nr. 8644/0009:204), kurio plotas 2.7858 ha (toliau – Žemės sklypas 3) yra apjungiami ir suformuojamas vienas žemės sklypas, kurio plotas 3.0857 ha (žr. 18 pav.)

DP sprendiniai teikiami galutiniu (II etapu) suformuotai žemės sklypų struktūrai.



1. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5033-6564, kadastro Nr. 8644/0009:188, 0.5658 ha
2. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-1468-1844, kadastro Nr. 8644/0009:142, 0.3000 ha (0,3000 ha plotas pagal NTR išrašą, pagal skaitmeninius žemės sklypų duomenis - 0.2999 ha)
3. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-6063-5085, kadastro Nr. 8644/0009:204, 2.7858 ha

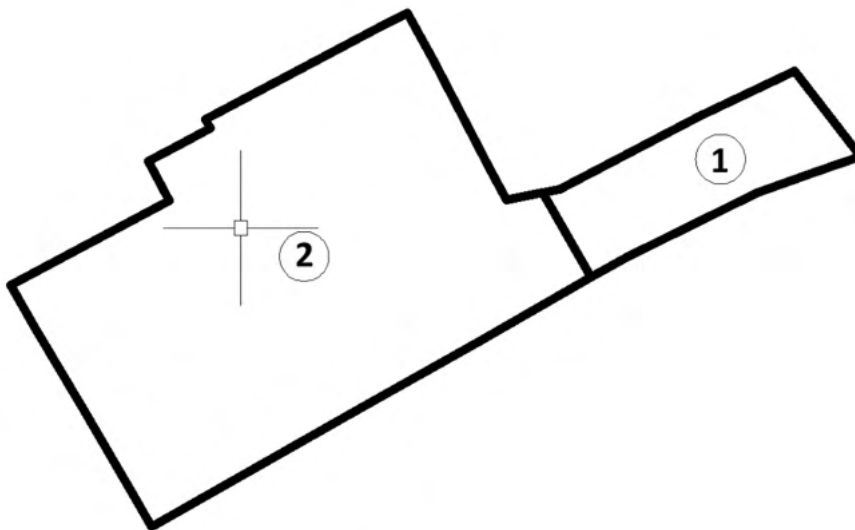
16 pav. Esama žemės sklypų struktūra



Pakeičiamos žemės sklypų ribos tarp žemės sklypų Nr.1 ir Nr.2 išlaikant jų pirminius (esamus) plotus

1. Žemės sklypas - 0.5658 ha
2. Žemės sklypas - 0.2999 ha
3. Žemės sklypas - 2.7858 ha

17 pav. Planuojama žemės sklypų struktūra - I ETAPAS



Apjungiami I etape suformuotas žemės sklypas Nr. 2 su žemės sklypu Nr.3, rezultate - numatomi du žemės sklypai:

1. Žemės sklypas - 0.5658 ha
2. Žemės sklypas - 3.0857 ha

18 pav. Planuojama žemės sklypų struktūra - II ETAPAS

5.2. Teritorijos naudojimo reglamentai

DP koregavimu performuotiems žemės sklypams teikiami šie teritorijų naudojimo reglamentai:

Teritorijos (žemės sklypo Nr.)	1
<i>Teritorijos plotas</i>	1- 5658 m ²
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	PER – Pramonės ir sandėliavimo teritorija
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT - kitos paskirties žemė
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
<i>Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais);</i>	≤10 m
<i>Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m</i>	≤138,50
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	≤2
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji pastatai, inžineriniai statiniai. <i>Gali būti statomi pastatai bei statiniai atitinkantys kitos paskirties žemės susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdų turinį.</i>
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	≤30%
<i>Leidžiamasis užstatymo tūrio tankis</i>	≤2,5
<i>Užstatymo tipas</i>	pi - Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas
<i>Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m²</i>	-
<i>Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m²</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %</i>	≥25%
<i>Kiti reglamentai</i>	Nurodomi šio detaliojo plano koregavimo grafinėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje, pastabose.
<i>Servitutai</i>	Nurodomi šio detaliojo plano koregavimo grafinėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Teritorijos (žemės sklypo Nr.)	2
<i>Teritorijos plotas</i>	30857 m ²
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	PER – Pramonės ir sandėliavimo teritorija
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT - kitos paskirties žemė
<i>Žemės naudojimo būdas</i>	P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
<i>Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais);</i>	≤15 m
<i>Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m</i>	≤143,50
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	≤3
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji pastatai (gamybos, pramonės, energetikos, sandėliavimo, pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai) inžineriniai statiniai. <i>Gali būti statomi pastatai bei statiniai atitinkantys kitos paskirties žemės susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdų turinį.</i>
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	≤80%
<i>Leidžiamasis užstatymo tūrio tankis</i>	≤10
<i>Užstatymo tipas</i>	pi - Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas
<i>Galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi, m²</i>	-
<i>Galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi, m²</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %</i>	≥20%
<i>Kiti reglamentai</i>	Nurodomi šio detaliojo plano koregavimo grafiniėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje, pastabose.
<i>Servitutai</i>	Nurodomi šio detaliojo plano koregavimo grafiniėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Reikalavimai statinių statybai

Statybos zonoje, statinių iki 8,5 m aukščio atstumas nuo statinių iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šie atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ reikalavimus.

5.3. Susisiekimo infrastruktūra

Į planuojamą teritoriją patenkama per esamą susisiekimo koridorių einantį nuo Vilniaus g. Susisiekimo koridoriui išlaikomos anksčiau suplanuotos gatvės raudonosios linijos, kurios sutampa su planuojamos teritorijos žemės sklypų riba (besiribojančia su susisiekimo koridoriumi). Pažymime, kad susisiekimo koridoriui nustatytos gatvių raudonosios linijos tenkina STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus dėl atstumo tarp gatvės raudonųjų linijų. Esamo susisiekimo koridoriaus jungčiai su Vilniaus g. žemės sklype Nr.1 išlaikomas anksčiau suplanuotas 15 metrų pločio servitutas (S1.1, žr. Pagrindinį brėžinį). Įvažiavimų, išvažiavimų, gatvių ir pėsčiųjų takų elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto rengimo stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atsižvelgiant į planuojamas vykdyti funkcijas, konkrečius sklypo užstatymo parametrus, statinių projektų ar kitų dokumentų Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatyta tvarka rengimo metu, nustatomos tikslios automobilių stovėjimo vietos.

5.4. Inžinerinė infrastruktūra

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius - rengiant statinio projektą/projektus vadovaujamosi statinio projektui išduodamomis prisijungimo sąlygomis. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo. Statant statinius statybos zonoje turi būti išlaikyti norminiai atstumai iki esamų inžinerinių tinklų. Nesant galimybei išlaikyti norminių atstumų iki inžinerinių tinklų, turi būti numatytas inžinerinių tinklų iškėlimas, kuris sprendžiamas techninio projekto metu pagal inžinerinių tinklų valdytojų išduotas technines sąlygas. Statinio projekto rengimo metu naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatyti apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Paklojus naujus inžinerinius tinklus, į sklypo registro duomenis būtina įrašyti apribojimus dėl tinklų. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas. Išlaikomi aprūpinimo vandens tiekimo, nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklais principai, kokie buvo numatyti planuojamai teritorijai taikomo galiojančio detaliojo plano sprendiniuose.

Naujų tinklų numatymui, statinio projekto ruošimui, privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Elektros energija. Planuojamoje teritorijoje yra privesti elektros tinklai. Esamiems elektros tinklams taikomos apsaugos zonos, kuriose veikla vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis. Numatoma, kad elektros skirstomieji tinklai klojami ne po gatvės važiuojamąja dalimi ar ne po kitais statiniais. Esamų elektros tinklų eksploatavimui, aptarnavimui, remontui bei naudojimui užtikrinti elektros linijų apsaugos zonų ribose numatomi servitutai.

Nustačius būtinybę, techninio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančių veikiančių elektros tinklų iškėlimas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu.

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius turi būti išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Numatomų statyti objektų pajungimui bei trukdančių statybai veikiančių elektros tinklų iškėlimui teisė aktų numatyta tvarka iš AB „Energinės skirstymo operatorius“ reikalinga gauti technines sąlygas.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje šilumos tiekimo tinklų nėra. Galiojančiu detaliuoju planu pastatų šildymas numatomas geotermine, elektriniais prietaisais, galimas šildymas iš kieto kuro katilinių ar dujomis. Tikslus šildymo būdas parenkamas teisės aktų nustatyta tvarka rengiant statinio projektus. Išleidžiami NO₂ ir CO₂ kiekiai negali viršyti leistino kiekio. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 12-98 „Teršalų didžiausios leidžiamos koncentracijos stacionarių degių šaltinių išmetamose dujose“.

Dujų tinklai. Planuojamoje teritorijoje šiai dienai naudojami du požeminiai suskystintos naftos dujų rezervuarai, kurių bendra talpa apie 20 m³. Nuo rezervuaro iki pastato nutiesti požeminiai dujotiekio tinklai. Šiems tinklams bei rezervuarui išskirtas inžinerinių komunikacijų koridorius apsaugos zonų plotyje. Dujų tinklų plėtra numatyta greta planuojamos teritorijos išskirtuose komunikaciniuose koridoriuose.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Visais atvejais būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymą Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo.

Telekomunikacijų ryšiai. Planuojamoje yra esami elektroninių ryšių tinklai. Esamiems elektroninių ryšių tinklams taikomos apsaugos zonos, kuriose veikla vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis.

Nustačius būtinybę, techninio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančių veikiančių elektroninių ryšių tinklų iškėlimas.

Naujų tinklų numatymui, statinio projekto ruošimui, privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Gaisrų gesinimas. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš numatomų (žemės sklype Nr.1 bei planuojamos teritorijos gretimybėje esančiame susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriuje) gaisrinių hydrantų. Vandentiekio pajungimo vieta turi būti tikslinama statinio projekto metu, kad būtų užtikrinamas reikalingas vandens debitas gaisro gesinimo metu.

Konkreiti gaisrinių hydrantų vieta ir tūris bus tikslinami statinio projekto metu.

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas vadovaujantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais bei taikymo sąlygomis išdėstytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. Statinių projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų). Prie projektuojamų pastatų, kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos dangos (sutankinto grunto). Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų, kurių užstatytas plotas didesnis kaip 10 ha arba jų plotis didesnis kaip 100 m.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Švenčionių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Pabradės komandos (Pašto g. 2, Pabradė) – apie 2 km.

Atliekų tvarkymas. Susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 aktualia redakcija.

Planuojamoje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis. Įmonės turi užtikrinti jų gamybos ir kitos ūkinės veiklos metu susidarančių atliekų rūšiavimą, laikantis teisės aktų reikalavimų, ir atliekų perdavimą atitinkamas atliekas tvarkančioms įmonėms: atliekų turėtojas Atliekų tvarkymo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkymo įmonei, turinčiai teisę tvarkyti atliekas, pagal rašytinės formos sutartis dėl šių atliekų naudojimo ir (ar) šalinimo, arba gali tvarkyti pats, jeigu teisės aktų nustatyta tvarka turi teisę šią veiklą vykdyti. Šis punktas netaikomas komunalinių atliekų turėtojams, atliekas tvarkantiems savivaldybės organizuojamoje komunalinių atliekų tvarkymo sistemoje.

Planuojamoje teritorijoje žemės sklype kad. Nr.1 numatyta vieta atliekų surinkimo konteinerių aikštelei (aikštelės vieta gali būti tikslinama ar parenkama kita statinio projektu).

Lietaus surinkimas. Išlaikomi lietaus nuotekų tinklų vystymo principai, kokie buvo numatyti planuojamai teritorijai taikomo Galiojančio DP sprendiniuose.

Naujų tinklų numatymui, statinio projekto ruošimui, privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

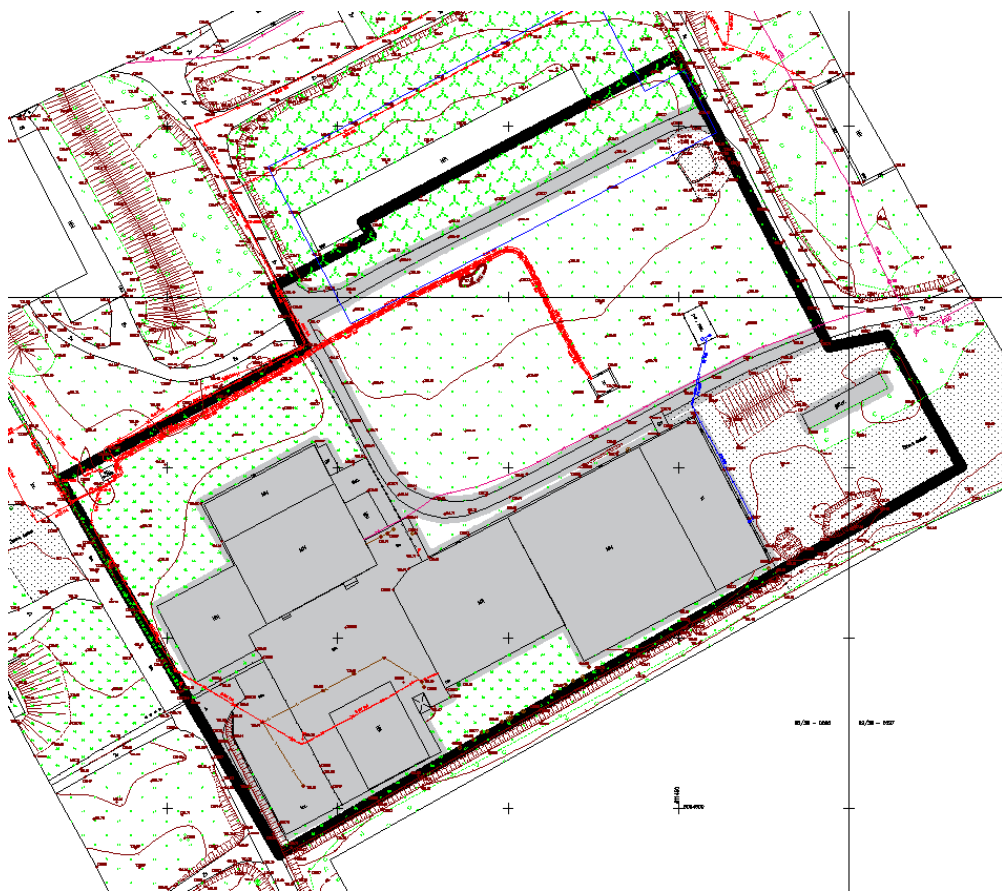
Kiti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statinio projektą įvertinti galimybes vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą (prioritetą teikiant pastatų stogų panaudojimui).

5.5. Kiti detaliojo plano sprendiniai

Nuostatos dėl gamtinio karkaso

Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 visu plotu patenka į gamtinio karkaso teritoriją (į regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritoriją). Pagal Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, šio žemės sklypo teritorijoje yra nustatytos pažeistos migracinių koridorių teritorijos. Įvertinus tai, kad žemės sklype nėra esamo užstatymo, jame veikla dar nevykdoma, dėl to nustatomas užstatymo tankis – 30 proc. Siekiant sudaryti sąlygas užtikrinti gamtinio karkaso tausojimą didinama priklausomųjų želdynų norma – $\geq 25\%$ nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 2 visu plotu patenka į gamtinio karkaso teritoriją (į regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritoriją). Pagal Pabradės miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, šio žemės sklypo teritorijoje yra nustatytos pažeistos migracinių koridorių teritorijos. Planuojamo žemės sklypo Nr. 2 teritorija, sudaryta iš apie 40 % užstatytų ir nelaidžiomis dangomis padengtų žemės plotų, 60 % – subnatūralių teritorijų (dirbtinai apželdinti žoline danga), išvedžioti inžineriniai tinklai - teritorijoje nesant natūralių žemėveikslių (miškų, pelkių, vandens telkinių) galima teigti, kad teritorija neatlieka geoekologinio kompensavimo funkcijų.



■ - nelaidžios dangos (t.t. pastatais užstatyti plotai), ■ - laidžios dangos

19. pav. Esamų laidžių ir nelaidžių dangų pasiskirstymas žemės sklype Nr.2

Įvertinus tai, kad nuo Pabradės miesto bendrojo plano sprendinių gamtinio karkaso dalies rengimo pasikeitė Gamtinio karkaso nuostatai, patikslinama, kad pagal detaliojo plano koregavimui taikomus Gamtinio karkaso nuostatus, gamtinis karkasas ties žemės sklypu Nr.2 priskiriamas stipriai pažeisto (degraduoto) kategorijai, nes teritorija yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą, negali atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, yra intensyviai urbanizuotoje teritorijoje, kurioje iki 20 % ploto nesiekia miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai. Dėl to planuojamam žemės sklypui Nr.2 yra nustatoma:

- priklausomųjų želdynų norma padidinta pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą (t.y. pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje norma padidinta nuo 10% iki $\geq 20\%$) ir užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas;
- planuojamo žemės sklypo teritorijoje išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai.

Želdynai

Teritorijoje esantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais.

Planuojama teritorija patenka į regioninės svarbos migracijos koridoriaus teritoriją. Dėl to planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma taikoma stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose pagal žemės naudojimą:

- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - $\geq 20\%$ nuo viso žemės sklypo ploto.
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos – $\geq 25\%$ nuo viso žemės sklypo ploto.

Želdynų plotų norma gali būti kompensuojama vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Atstumai nuo statinių iki medžių ir krūmų reglamentuojami Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėse, Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėse, Skirstyklų ir pastočių elektros įrenginių įrengimo taisyklėse ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose medžių ir krūmų sodinimo atstumus nuo statinių.

Numatant teritorijas želdynų plėtrai, privaloma įvertinti esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Miško žemės naudmenos

Pagal Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamame žemės sklype Nr.2 yra miško žemė. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose pažymima išsaugoma miško naudmena.

Visuomenės sveikata

Vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintomis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis, detaliojo plano koregavimu nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus. Tuo atveju, jei veiklos pobūdis keičiasi į tokią, kuriai turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos

(SAZ) Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 24 straipsnio 1 dalyje nurodyti asmenys privalo nustatyti ir įteisinti SAZ. SAZ turi būti nustatomas žemės sklypo ribose, kuriame vykdoma atitinkama veikla. SAZ gali būti nustatytas už sklypo ribos tuo atveju, jei yra susitariama su nekilnojamojo turto (kuris patenka į SAZ) savininkais, numatant kompensacines priemones ir įregistruojant SAZ į Nekilnojamojo turto registrą.

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius turi būti nepažeistos trečiųjų asmenų pagrįstos teisės.

Nuostatos dėl žemės gelmių išteklių

Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Pabradės vandenvietės (vandenvietės kodas 3804) 3B juostą. Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių projektus vadovautis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimais.

Krašto apsauga

Plano sprendiniais nubūs pablogintos Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės (toliau – LK) dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygos. DP koregavimo sprendiniais nėra nustatomos naujos, karinių dalinių teritorijų ribos kertančios, sanitarinės, apsaugos ar kitos zonos, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatomis.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais įvertintos Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2004 m. birželio 16 d. įsakymo Nr. 3-353 „Dėl Lietuvos Respublikos oro erdvės draudžiamų, ribojamų ir pavojingų zonų nustatymo“ nuostatos, kad oro erdvėje yra nustatytos pavojingos zonos.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja LK vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtintam žemėlapiui. Planuojama teritorija patenka į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 135 str. minimas teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zona.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesumažinamos galimybės vykdyti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2015 m. rugsėjo 23 d. įsakymu Nr. V-1074 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 56:2015 „Karinės teritorijos visuomenės sveikatos saugos reikalavimai“ reikalavimus.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo 13 str. nuostatomis.

Kita informacija

Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-30 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo nustatymo“ patvirtinto Pramonės kvartalo Vilniaus g., Pabradės m. detaliojo plano (TPDR Nr. T00077935) apimtyje buvo atlikta atranka dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV), kurios metu buvo nuspręsta neatlikti SPAV. SPAV viešinimo metu pasiūlymų dėl SPAV nebuvo gauta. Kadangi esminiai žemės naudojimo sprendiniai nekinta, keičiasi sklypų konfiguracija ir atitinkamai parametrai tik kvartalo vidinėje struktūroje šiame etape strateginio pasekmių aplinkai vertinimo kartoti netikslinga.

Detaliojo plano koregavimo rengimo etape dar nėra tiksliai žinomas planuojamos ūkinės veiklos pobūdis ir mastas, o pagal Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos įstatymo 3 straipsnio 1 dalį poveikio aplinkai vertinimo objektas yra planuojama ūkinė veikla, kuri dėl savo pobūdžio, masto ar numatomos vietos ypatumų gali daryti reikšmingą poveikį aplinkai. Tuo atveju, jeigu numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ar pobūdis atitiks veiklos rūšių, įrašytų į Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedų sąrašus, rengiant konkrečių objektų techninius projektus reikia atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą.