

Specialiojo plano rengimo pagrindas

Ukmergės miesto didžiųjų prekybos, paslaugų įmonių ir pramogų centrų išdėstymo specialusis planas parengtas vadovaujantis:

- Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-10-23 įsakymu dėl specialiojo plano rengimo Nr. 13-1167;
- Vyriausiojo architekto skyriaus paruošta, Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta „Ukmergės miesto ir jo plėtros teritorijos didžiųjų prekybos, paslaugų įmonių ir pramogų centrų išdėstymo specialiojo plano planavimo užduotimi“;
- 2008-01-23 Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu specialiojo planavimo dokumentams rengti Nr. 5.

Sprendinius rengiant buvo vadovautasi koncepcijos stadijoje atliktais tyrimais:

- Gyvenamųjų teritorijų aptarnavimo universaliaisiais prekybos centrais lygio nustatymu;
- Gyventojų tankio miesto teritorijoje skaičiavimais;
- Kultūros paveldo objektų ir užstatymo morfologinės struktūros tyrimais;
- Susisiekimo sistemos nagrinėjimu.

Specialiojo plano rengimo tikslas

Specialiojo plano rengimo tikslas (nurodytas planavimo užduotyje) - *užtikrinti Ukmergės miesto teritorijos darnaus vystymo raidą ir jos perspektyvą, tausojant gamtos ir kultūros išteklių panaudojimą ir visų teritorijos gyventojų, ypač neįgalųjų bei pagyvenusių žmonių, optimalų poreikių tenkinimą. Ukmergės miesto teritorijoje išdėstyti planuojamas didžiąsias prekybos įmones, rezervuoti teritorijas jų plėtrai, nustatyti planuojamų teritorijų naudojimo, tvarkymo, apsaugos ir kitus reikalavimus.*

Esamos situacijos aprašymas

Miestas yra vidurio Lietuvoje, Aukštaitijoje, Vilniaus apskrityje (76 km į šiaurės vakarus nuo Vilniaus ir 71 km į šiaurės rytus nuo Kauno); rajono centras. Pro miestą teka Šventoji (centre į ją įteka dešinysis intakas Ukmergėlė, anksčiau vadinta Vilkamerge ir Vilkamergėle), dešiniajame jos krante stūkso Ukmergės piliakalnis, šiame krante yra ir Ukmergės senamiestis. Ukmergė turi miesto seniūnijos statusą, taip pat yra apylinkių seniūnijos – Pivonijos seniūnijos centras.

Ukmergės miestas yra išsidėstęs abipus Šventosios upės krantų. Istorinė miesto dalis pradėjo formotis bei plėtotis dešiniajame upės krante, nuo senų laikų radiališkai, nors dėl gamtinių sąlygų – gana savitai, suėjusių kelių sankryžoje. Ukmergė yra lyg savotiška kryžkelė ir jos pagrindinės gatvės yra išsidėsčiusios link skirtingų miestų pusių:

tai Vilniaus, Panevėžio, Utenos ir Kauno. Tokia miesto padėtis lemia, kad susidaro nemži tranzitinio eismo srautai.

2005 metais mieste gyveno 28 760 gyventojų. Gyventojų skaičiaus augimas, pagal Lietuvos Statistikos departamento duomenis ir prognozes, nenumatomas. Tačiau gyventojų skaičiaus didėjimas įmanomas dėl mažesnių žemės kainų, patogios miesto padėties ir sėkmingai veikiančios pramonės. Toks gyventojų skaičiaus didėjimas galimas dėl migracinių procesų.

Pagal 1991 m. Valstybinio projektavimo instituto „Lietprojektas“ rengtą generalinį Ukmergės miesto planą, dabar specialiuoju planu siūlomose universaliųjų prekybos įmonių plėtros zonose buvo numatytos daugiaaukščio užstatymo teritorijos, mažaaukščio užstatymo teritorijos, gyvenamos statybos teritorijų rezervas. Siūlomose specializuotų prekybos įmonių plėtros zonose generaliniame plane buvo numatytos pramonės teritorijos, gyvenamos statybos teritorijų rezervas.

Miesto generaliniame plane nėra išskirtos komercinių objektų teritorijos ar teritorijos prekybos centrams.

1 lentelė. Esamų Ukmergės miesto universaliųjų ir specializuotųjų didžiųjų prekybos centrų plotai

Eil. Nr.	Prekybos centro pavadinimas	Adresas	Plotas /m ² /
Universaliosios prekybos įmonės			
1.	„Norfa XL“	Kauno g.	~2 000
2.	„Maxima“	Kauno g.	~6 000
3.	„IKI“	Vilniaus g. / Antakalnio g.	~2 000
4.	„Maxima X“	Antakalnio g.	~1 500
5.	„Norfa“	S. Dariaus ir S. Girėno g.	~1 500
6.	„Eifelis“	Vytauto g.	~14 400
7.	„Maxima X“	Gruodžio 17-osios g.	~1 500
Viso universaliųjų:			28 900
Specializuotos prekybos įmonės			
8.	„Senukai CSSSD“	Kauno g.	~5 000
9.	„Bikuva“	Deltuvos g. / Žiedo g.	~3 500
10.	„Bauhof“	Vytauto g.	~8 000
Viso specializuotų:			16 500
VISO:			45 400

Miesto plotas pagal administracines ribas yra 2 040 ha, vidutinis gyventojų tankis 11,7 gyv. / ha. Miesto administracinės ribos apima dalį Pivonijos miško, taip pat

pramonės, sodų bendrijų, kitas gamtines ir neužstatytas teritorijas, todėl realus gyventojų tankis yra apie du kartus didesnis ir siekia maždaug 23 gyv. / ha. Daugiabučių namų mikrorajonuose gyventojų tankis yra didžiausias ir siekia 90-120 gyv. / ha. Individualių gyvenamųjų namų kvartaluose gyventojų tankis mažiausias ir yra nuo 12 iki 25 gyv. / ha. Prekybos centrai gali aptarnauti teritorijas, kuriose gyventojų tankis didesnis nei 60 gyv./ ha. Tik tokiu atveju prekybos centras ekonomiškai efektyvus. Taip galimas atvejis, kai prekybos centras yra šalia svarbios miesto gatvės su dideliu transporto srautu, tačiau šiuo atveju prekybos centras neaptarnauja teritorijos ir neužtikrina neįgalųjų bei nedarbingo amžiaus žmonių, neturinčių individualių transporto priemonių, aptarnavimo.

Šiuo metu Ukmergės mieste veikia 7 universaliosios didžiosios prekybos įmonės ir 3 specializuotosios didžiosios prekybos įmonės. Iš viso yra apie 28 900 m² modernaus universaliųjų ir 16 500 m² specializuotųjų didžiųjų prekybos centrų ploto. Dar preliminariais skaičiavimais yra 3500 m² universaliųjų ir 1000 specializuotųjų prekybos įmonių ploto mažesnėse prekybos įmonėse, nepatenkančiose į didžiųjų prekybos įmonių kategoriją. Prekybos salės, pagal preliminarinius skaičiavimus, turėtų užimti 25 000 m² ploto, kas sudaro 0,85 m² / gyventojui. Šis rodiklis nėra didelis, lyginant su kitais panašaus dydžio Lietuvos miestais, o didesniems miestams nusileidžia dvigubai. Atsižvelgiant į Ukmergės miesto padėtį ir palyginti didelius tranzitinio transporto srautus plotas yra nepakankamas.

Ekonominė aplinka

Nuo 1998m. Lietuvos ekonomika sparčiai augo. 2006m. bendrasis vidaus produktas (BVP) siekė 9296 mln., palyginti su 2005 metais, realiai išaugo 12,1 proc. Lietuvos Respublikos Ūkio ministerijos ekspertų teigimu, 2006 m. BVP didėjimą lėmė beveik visos veiklos rūšys. Tačiau didžiausia įtaka BVP prieaugiui turėjo sukurtos pridėtinės vertės pramonėje, statyboje, didmeninėje ir mažmeninėje prekyboje. Šių veiklos rūšių įmonėse sukurtos pridėtinės vertės padidėjimas sudarė 81,2 proc. bendrosios pridėtinės vertės prieaugio.

Prielaidos specialiojo plano sprendiniams priimti

Prekybos ir paslaugų centrai, kaip taisyklė, įsikuria tose miesto vietose kur susidarytų pakankamas lankytojų skaičius sudarantis galimybę gauti pelną. Pasaulyje žinomi dviejų tradicijų prekybos centrai – europietiškosios (kai PC daugiausiai lankomas aplinkinių gyventojų) ir amerikietiškosios (kai PC statomas prie didelio automobilių srauto magistralių ir tarnauja automobiliais atvykstantiems lankytojams).

Ukmergės mieste svarbiausias faktorius prekybos centrų veiklos sėkmei garantuoti yra ne tik aplinkinių gyventojų skaičius, bet ir pravažiuojančių automobilių srautas. Šiuo metu mieste pakankamai dideli prekybos centrams funkcionuoti automobilių srautai susidaro Kauno g., Vytauto g., Vilniaus g. ir miesto šiauriniame aplinkelyje.

Susisiekimo požiūriu miestas yra patogus susisiekimui pėsčiomis ir dviračiu. Viešojo transporto sistema išvystyta nepakankamai, automobilizacijos lygis atitinka vidutinį Lietuvos Respublikoje.

Tankiausiai gyvenamos daugiabučių namų teritorijos, kuriose gyvena ~60 procentų miesto gyventojų daugiausiai yra pakankamai aptarnaujamos jau šiuo metu veikiančiais prekybos centrais. Tokių prekybos centrų išdėstymą lėmė daugiabučių namų statybos metu suplanuotos vietos rajonų prekybos centrams, kuriose dažniausiai ir įrengiami modernūs prekybos pastatai, bei rinkos dėsniai, kurie lemia prekybos tinklų valdytojų norą statyti tankiai apgyvendintų teritorijų viduryje.

Iš neaptarnaujamų daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijų galima būtų paminėti teritorijas prie išvažiavimo į Vilnių už Pivonijos miško, teritoriją tarp Deltuvos, Kauno ir Smetonos gatvių, taip pat teritoriją prie S. Daukanto gatvės, kuri aptarnaujama tik kelių iki 100 m² ploto maisto parduotuvių. Nepakankamai aptarnaujamos daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos yra ir miesto pietrytinėje dalyje prie Antakalnio ir Vilniaus gatvių.

Sunkiau sprendžiama mažaaukščio užstatymo gyvenamųjų teritorijų aptarnavimo problema, kur nesusidaro pakankamas gyventojų skaičius, kad apsimokėtų didelių prekybos ir paslaugų centro veikla. Šiose teritorijose galėtų atsirasti iki 1000 kv.m bendrojo ploto prekybos centrai – maisto prekių parduotuvės.

Nustačius veikiančių prekybos centrų aptarnavimo zonas planuojamoje teritorijoje išryškėjo trys veikiančių prekybos centrų koncentracijos zonos:

- 1) Teritorijoje aplinkui Kauno g. ir Žiedo g. sankryžą.

Šioje zonoje prekybos centrų koncentracija yra didelė, bet čia susidaro ir dideli automobilių srautai bei gyvena nemažai gyventojų. Didžiųjų prekybos centrų plėtrą šioje zonoje siūloma apriboti, paliekant esamą aptarnavimo lygį.

- 2) Daugiabučių gyvenamųjų namų rajone Ukmergės miesto pietinėje dalyje Tarp Vilniaus g., Dariaus ir Girėno g., Miškų g.

Šioje zonoje prekybos centrų koncentracija yra didelė, tačiau čia gyvena didelė miesto gyventojų dalis. Didžiųjų prekybos centrų plėtra šioje zonoje galima, gerinant aptarnavimą rajono pakraščiuose, siūloma vieta papildomam prekybos centrui – Vilniaus g. prie keramikos gamyklos.

~~Numatant naujus prekybos centrus jų vietos ir siūlomi didžiausi leistini dydžiai buvo parenkami pagal teritorijos aptarnavimą, eismo srautų intensyvumą, kultūros paveldo ir užstatymo tipo reikalavimus. (Ukmergės senamiesčio teritorijoje didžiųjų prekybos įmonių plėtra nenumatyta, mažaaukščio užstatymo teritorijose leidžiama tik prie pagrindinių gatvių sankirtų). Kiekvienai vietai naudojantis sudaryta gyventojų tankio GIS paskaičiuotas 500m spinduliu aptarnaujamų gyventojų skaičius* ir šalia esančių gatvių transporto srautas.~~

Sprendiniai riboja galimą maksimalų būsimo prekybos centro plotą taip, kad jis optimaliai tenkintų gyventojų poreikius, nebūtų sudaryti papildomi transporto srautai ir gyventojams būtų patogiausia pasiekti prekybos centrą pėsčiomis. Siekiama esamomis sąlygomis ir galimybėmis kuo tolygiau paskirstyti prekybos centrų plotą tenkantį vienam gyventojui.

Tokio tipo sprendiniai pramogų ir paslaugų centrams motyvuojami objekto vieta miesto struktūroje. Skatinamas miesto centro atgijimas mažiau ribojant tokių centrų atsiradimą šalia miesto centro, bet ne senamiesčio teritorijoje.

Šiuo metu Ukmergės mieste yra apie 28 400 m² modernaus prekybos salių ploto. Vienam gyventojui vidutiniškai tenka 0,987 m² modernaus prekybos salių ploto. Papildomai galima būtų pastatyti apie 22 000 m² modernaus prekybos salių ploto pagerinant gyventojų aptarnavimo vidurkį beveik dvigubai iki 1,75 m² modernaus prekybos salių ploto vienam gyventojui, kas atitiktų dabartinį didžiausių Lietuvos miestų aptarnavimo lygį.

Prekybos centrų leidžiamas maksimalus plotas apskaičiuotas pagal formulę:

$$A_{\max} = k_1 \cdot N_{\text{Ngv.}} + k_2 \cdot N_{\text{Agyv.}} + k_3 \cdot N_{\text{VMPEI}} \quad (1)$$

(čia $A_{\max}$ – maksimalus leistinas prekybos centro plotas,

k_1 – koeficientas nurodantis neaptarnaujamų gyventojų skaičiaus įtaką maksimaliam leistinam prekybos centro plotui lygus 0.7615;

$N_{\text{Ngv.}}$ – šiuo metu neaptarnaujami planuojamo prekybos centro aptarnaujamos teritorijos gyventojai ;

k_2 – koeficientas nurodantis neaptarnaujamų gyventojų skaičiaus įtaką maksimaliam leistinam prekybos centro plotui lygus 0.355;

$N_{\text{Agyv.}}$ – šiuo metu aptarnaujami planuojamo prekybos centro aptarnaujamos teritorijos gyventojai ;

k_3 – koeficientas nurodantis transporto srauto įtaką maksimaliam leistinam prekybos centro plotui lygus 0.5;

N_{VMPEI} – vidutinis metinis paros eismo intensyvumas;

* Gyventojų tankiui skaičiuoti pritaikyta metodika remiasi prielaida, kad kiekviename daugiabučio gyvenamojo namo bute gyvena vienodas skaičius žmonių (pagal Lietuvos Statistikos departamento 2002 metų gyventojų surašymo duomenis ir 2006 metų duomenis apie butų skaičių daugiabučiuose namuose Ukmergės mieste viename bute vidutiniškai gyveno 2,7 gyventojų).

Paskaičiavus leistiną maksimalų plotą konkrečiai vietai pagal aptarnaujamų gyventojų skaičių ir automobilių eismo intensyvumą nagrinėjama galimybė tokio ploto prekybos centrą įrengti konkrečioje teritorijoje. Skaičiuojamas reikalingas automobilių parkavimo aikštelės plotas (25m² prekybos salės ploto 1 automobilis, automobiliui reikalingas 25m² aikštelės plotas, prekybos salė sudaro 80% bendrojo prekybos centro ploto). Jeigu teritorijoje nėra galimybės įrengti tokio ploto automobilių stovėjimo aikštelę (išimtis taikoma kai šalia yra valstybinėje žemėje įrengta arba numatyta įrengti automobilių stovėjimo aikštelę) leistinas maksimalus prekybos centro plotas sumažinamas iki galimų konkrečioje situacijoje ribų.

Specialiojo plano sprendinių aprašymas

Specialusis planas nustato leistinas vietas didžiųjų prekybos įmonių (daugiau nei 1000 m² bendrojo ploto) plėtrai. Mažesnėms nei 1000 m² bendrojo ploto prekybos įmonėms šio plano sprendiniai netaikomi.

Vietose, kuriose numatomi statyti prekybos centrai nėra privaloma jų statyba. Jei žemės savininkui ar valdytojui prekybos centro statyba konkrečioje vietoje nepriimtina, tose teritorijose, pagal galiojančią tvarką parengus ir patvirtinus reikiamus teritorijų planavimo ir kitus dokumentus, galima statyti kitos paskirties objektus ar palikti esamą jų naudojimą nieko nekeičiant.

Didžiųjų prekybos centrų plėtrai buvo numatytos zonos arba konkrečios vietos, pagal preliminaras sklypų ribas. Buvo bandoma užtikrinti optimalų teritorijos aptarnavimą, atsižvelgiant į susisiekimo sistemą, užstatymo tipą, siūlomos vietos aplinką, kultūros paveldo apribojimus.

Numatytoms konkrečioms vietoms buvo nustatytos ribos pagal įregistruotų sklypų ribas, jei tokių nėra – pagal kaimyninius sklypus, gatves ar kitus ribojančius objektus.

Nustatyti leistini didžiausi prekybos centrų plotai konkrečiose vietose ar zonose, pagal aptarnaujamų gyventojų skaičių ir transporto srautus.

Pasiūlytos 9 galimos universaliųjų didžiųjų prekybos centrų vietos ir 9 zonos specializuotųjų prekybos centrų plėtrai, kuriose prekybos centrų leistinas dydis nustatomas pagal brėžinį SP-1 „Prekybos įmonių plėtros zonų reglamentai“. Brėžinyje SP-2 parodytos vietos ir zonos, kur didžiųjų prekybos įmonių plėtra galima, bei nurodyti didžiausi leistini universaliųjų prekybos centrų dydžiai, planuojamos jų aptarnavimo zonos.

2 lentelė. Numatomų Ukmergės miesto universaliųjų didžiųjų prekybos centrų vietos ir siūlomi leistini didžiausi plotai

Eil. Nr.	Vieta	Plotas /m ² /
1.	Buvusių kareivinių teritorija	3 500
2.	A. Smetonos g.	Prekybos centro plotas šioje vietoje sprendžiamas detaliojo plano rengimo stadijoje. Pagal Kultūros paveldo Vilniaus regioninio departamento reikalavimą sklype leidžiama statyti pastatus ne didesnius nei 600 m ² bendrojo ploto.
3.	Vilniaus g. (keramikos gamyklos teritorijoje)	1 500
4.	Vilniaus g.	1 500
5.	Gedimino g.	2 000
6.	S. Daukanto g.	5 000
7.	V. Kudirkos g. / Vytauto g.	5 000
8.	Vytauto g. (prieš PC „Eifelis“)	3 500
9.	Vytauto g. 111 (autobusų stoties teritorijoje)	7 000
	VISO:	25 500

3 lentelė. Numatomų Ukmergės miesto specializuotųjų didžiųjų prekybos centrų vietos ir siūlomi leistini didžiausi plotai

Eil. Nr.	Vieta	Plotas /m ² /
9	Deltuvos g.	5 000
11	Kauno g., Pramonės g.	10 000
12	Deltuvos g., Žiedo g.	10 000
13	Ramygalos g., Žiedo g., miesto aplinkkelis	5 000
14	Žiedo g., Artilerijos g.	1 500
15	Deltuvos g., Smetonos al.	5 000
16	Linų g.	5 000
17	Linų g., Bugenių g.	1 500

Šio teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo teritorijos nėra jautrios ar vertingos aplinkos apsaugos požiūriu. Specialiajame plane suplanuotų prekybos centrų teritorijos neįeina į saugomų teritorijų, kultūros paveldo, valstybinės reikšmės ar kitų naudotojų miškų plotus, sodų ir parkų ar kitų želdinių teritorijas.

Didžiausia tikėtina problema gali tapti triukšmas ir tarša naujai pastatytų prekybos centrų teritorijose ir artimiausioje aplinkoje – besiribojančiuose sklypuose. Plano sprendiniais siūlomos tokios prekybos įmonių plėtros vietos, kur šios problemos nekiltų arba jas galima būtų išspręsti kompensacinėmis priemonėmis (apsauginiai želdiniai, triukšmo sulaikymo sienos). Rengiant kiekvieno objekto detaliuosius planus būtina numatyti triukšmo ir taršos kompensacines priemones vietose kur jų įrengimas būtų tikslingas.

Specialiojo plano organizatorius:

Ukmergės rajono
savivaldybės administracijos direktorius,
Kęstučio a. 3, LT-20114, Ukmergė
Tel.: (8-340) 60333

Rengėjas:

VG TU
Teritorijų planavimo mokslinis institutas,
Saulėtekio al.11, 2510, LT-10223, Vilnius
Tel.: (8-5) 2744719

Projekto vadovas:

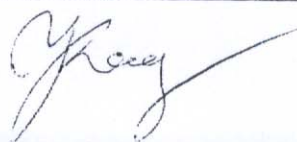


arch. Jurgis Zagorskas,
atestato Nr. A1251

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius <i>Ukmergės rajono savivaldybė</i>		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas <i>VGTU Teritorijų planavimo mokslo institutas</i>		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas <i>Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Ukmergėje specialusis planas</i>		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais <i>Atitinka rengiamo Ukmergės rajono bendrojo plano sprendinius</i>		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais <i>Atitinka Ukmergės miesto plėtros strategiją</i>		
6.	<i>Status quo situacija Mieste yra veikiantys 6 universalieji diddieji prekybos centrai ir 2 specializuotieji didieji prekybos centrai. Modernaus prekybos ploto kiekis, tenkantis viena gyventojui, prilygsta vidutinio dydžio (15-35 tūkst. gyv.) Lietuvos miestų rodikliui ir yra 1,5 karto mažesnis lyginant su didesniais miestais. Teritorija aptarnaujama netolygiai – susidaro dvi zonos perteklinio aptarnavimo ir nemaža dalis teritorijos nėra aptarnaujama.</i>		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius <i>Užtikrinti tolygų teritorijos aptarnavimą ir optimalų gyventojų poreikių tenkimą, ypač neigiamų ir nedarbingo amžiaus žmonių.</i>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) <i>Numatomos vietos, kuriose galėtų būti vykdoma didžiųjų prekybos įmonių plėtra. Dirvožemiui, orui, vandeniui – poveikis minimalus, kadangi inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų tinklų, numatytos vietos urbanizuotoje teritorijoje; kraštovaizdžiui – neutralus, kadangi planuojama statyti urbanizuotą teritoriją centruose ir šalia šiaurinio aplinkkelio, bei pramonės, buvusių kareivinių teritorijose. Pagerinamas bendras urbanistinis –architektūrinis kraštovaizdžio lygis</i>		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (ilgalaikis, trumpalaikis) poveikis	Neigiamas (ilgalaikis, trumpalaikis,) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	<i>Teigiamas(ilgalaikis)</i>	
	ekonominei aplinkai	<i>Teigiamas (ilgalaikis)</i>	
	socialinei aplinkai	<i>Neutralus(ilgalaikis)</i>	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Neutralus(ilgalaikis)</i>	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis: <i>Nerengiant specialiojo plano nebūtų numatytos vietos prekybos įmonių plėtrai ir teritorijos aptarnavimas pagerintas nebūtų, išliktų aptarnavimo netolygumai dėl kurių susidaro papildomas kelionių mieste poreikis ir tarša bei gatvių apkrovimas.</i>		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai		<i>Neigiamas (ilgalaikis)</i>
	ekonominei aplinkai		<i>Neigiamas (ilgalaikis)</i>
	socialinei aplinkai	<i>Neutralus(ilagalaikis)</i>	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Neutralus(ilagalaikis)</i>	

Projekto vadovas architektas



Jurgis Zagorskas

1. Bendra informacija

VGTU Teritorijų planavimo mokslo institutas vadovaujantis Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. D1-456, parengė Ukmergės miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentą, kuris pateikiamas šiems vertinimo subjektams:

- Aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos pasaugos departamentui;
- Vilniaus visuomenės sveikatos centrui;
- Saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos;
- Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos, Vilniaus teritoriniam padaliniui.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas – tai dokumentas, kuriame pateikiama informacija, leidžianti priimti sprendimą ar privaloma atlikti konkretaus plano ar programos strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

Atrankos dokumente pateikiama informacija apie rengiamą planą, teritorijas, kuriose gali kilti plano įgyvendinimo pasekmių, apie galimą plano įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumą.

Atrankos dokumentas yra sudarytas iš plano rengimo organizatoriaus pateikiamos informacijos bei užpildytos plano įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumo lentelės. Lentelėje yra surašomos plano sprendinių grupės bei sutartiniais ženklais pažymima ar tikėtinos kiekvienos sprendinių grupės įgyvendinimo reikšmingos pasekmės atskiriems aplinkos komponentams. Dėl plano sprendinių grupių įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumo apsisprendžiama atsižvelgiant į Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. D1-456, 2 priede pateiktus reikšmingumo nustatymo kriterijus.

Atrankos dokumente taip pat pateikiama informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, neigiamoms pasekmėms sumažinti ar kompensuoti bei apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu.

Parengtas plano SPAV atrankos dokumentas pateikiamas vertinimo subjektams, kurie privalo pateikti motyvuotą išvadą ir motyvus, dėl kurių turėtų arba neturėtų būti atliekamas plano strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Sprendimą dėl plano SPAV reikalingumo priima plano rengimo organizatorius, kuris apie savo priimtą sprendimą privalo informuoti vertinimo subjektus bei visuomenę.

1.1. Planavimo organizatorius

Ukmergės rajono savivaldybės administracija,
Kęstučio a. 3,
LT-20114 Ukmergė
Tel. 8 (340) 60333, faks. 8 (340) 63370
El. paštas meras@ukmerge.lt

1.2. Plano rengėjas

Vilniaus Gedimino Technikos Universitetas
Teritorijų planavimo mokslo institutas,
Saulėtekio al.11,
LT-10223, Vilnius
Tel.: 8 (5) 2370588; Fak.: 8 (5) 2744731
El. paštas vjurate@ap.vgtu.lt

2. Informacija apie specialųjį planą

2.1. Plano pavadinimas

Ukmergės miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas.

2.2. Plano pagrindiniai tikslai

Ukmergės miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiojo plano svarbiausi tikslai yra šie:

- Užtikrinti teritorijos darnaus vystymo raidą ir jos perspektyvą, tausojant gamtos ir kultūros išteklių panaudojimą;
- Užtikrinti visų planuojamos teritorijos gyventojų, ypač neigalių bei pagyvenusių žmonių, optimalų poreikių tenkinimą.

2.3. Sąsaja su kitais planais ar programomis

- Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2004, Nr.21-617; Nr.152-5531; Nr.152-5532; 2006, Nr.66-2429; Nr.82-3256; 2007, Nr.39-1437);
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklės (Žin., 2004, Nr.96-3552; 2006, Nr.135-5119);
- Ukmergės rajono bendrasis planas (šiuo metu rengiamas);

- Ukmergės miesto generalinis planas (1983 m.);
- Kiti galiojantys teritorijų planavimo dokumentai (Lietuvos Respublikos teritorijos ir Vilniaus apskrities bendrasis planas (šiuo metu rengiamas));

2.4. Plano alternatyvų aprašymas

Šio projekto įgyvendinimas yra orientuotas į prekybos įmonių plėtrą Ukmergės miesto teritorijoje.

Optimalus gyventojų poreikių tenkinimas yra vienas iš šio projekto tikslų. Planuojant prekybos įmonių plėtrą būtų užtikrintas teritorijos darnus vystymas, išvengiant galimų aptarnavimo, susisiekimą, inžinerinio aprūpinimo ir kitų problemų Ukmergės miestui.

Prekybos įmonių tinklas Ukmergės mieste yra neišvystytas, bet jis turi potencialą vystytis ir tankėti. Įgyvendinus specialųjį planą tikimasi, kad bus sukurta patogesnė ir kokybiškesnė aplinka visiems Ukmergės miesto ir jo prieigose įsikūrusiems gyventojams.

Jei šis planas nebūtų įgyvendinamas, prekybos įmonių tinklo plėtrą reguliuotų tik rinkos ekonomikos dėsniai ir konkurencinė kova. Tokiu būdu vystymasis būtų orientuotas tik į ekonominę pusę, todėl nepavyktų išvengti socialinių, aplinkos kokybės ir kitų problemų. Nebūtų skatinama tolygi miestų plėtra kas prieštarauja darniai raidai.

3. Specialiojo plano įgyvendinimo vieta

3.1. Informacija numatomas alternatyvias specialiojo plano vietas

Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas yra vietovės lygmens ir apima Ukmergės miesto ir jė plėtos teritoriją. Alternatyvios specialiojo plano įgyvendinimo vietos nėra vertinamos.

3.2. Informacija apie kiekvieną numatomą plano įgyvendinimo vietą

Ukmergės miestas – Ukmergės rajono savivaldybės administracinis centras ir užima 20,45 km². Ukmergės miestas apie 70 km nutolęs nuo trijų didžiųjų Lietuvos miestų Vilniaus, Kauno ir Panevėžio. Ukmergės miestas yra išsidėstęs abipus Šventosios upės krantų. Istorinė miesto dalis pradėjo formotis bei plėtotis dešiniajame upės krante, nuo senų laikų radiališkai, nors dėl gamtinių sąlygų – gana savitai,

suėjusių kelių sankryžoje. Ukmergė yra lyg savotiška kryžkelė ir jos pagrindinės gatvės yra išsidėsčiusios link skirtingų miestų pusių: tai Vilniaus, Panevėžio, Utenos ir Kauno.

Per Ukmergės miesto teritoriją palei Šventosios upę randasi Šventosios ichtiologinis draustinis, kuris įsteigtas dar 1974 metais ir skirtas išsaugoti lašišų, šlakių, upėtakių ir žiobrių nerštavietėms apsaugoti. Saugoma teritorija prasideda Neries ir Šventosios santakoje (Jonavos r.), ir tęsiasi net 67 km per Ukmergės rajoną iki Kavarsko (Anykščių r.). Ukmergės mieste nėra Natūra 2000 teritorijų (BAST ir PAST). Specialiojo plano sprendiniai neapims tų teritorijų, kuriose gali būti randamos saugomos gyvūnų ar augalų rūšys ir natūralios buveinės, kitos saugotinos gamtinės ar kultūros paveldo vertybės. Gamtinei aplinkai bei kultūros paveldo objektams tiesioginis poveikis nebus reikšmingas, nes plėtra bus numatoma tankiausiai apgyvendintose visiškai urbanizuotose teritorijose.

Šio specialiojo plano įgyvendinimas nesąlygos aplinkos kokybės normų viršijimo, nes konkretūs objektai bus planuojami laikantis aplinkosauginių ir kitų reikalavimų.

Šio teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo teritorijos nėra jautrios ar vertingos aplinkos apsaugos požiūriu. Specialiajame plane suplanuotų prekybos centrų teritorijos neįeina į saugomų teritorijų, kultūros paveldo, valstybinės reikšmės ar kitų naudotojų miškų plotus, sodų ir parkų ar kitų želdinių teritorijas. Plano sprendinių įgyvendinimo pasekmės aplinkai bus reikšmingiausios socialinės aplinkos ir gyvenimo kokybės keitimosi požiūriu.

4. Informacija apie Specialiojo plano įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumą

Informacija apie plano įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumą pateikiama, užpildant Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 3 priede pateiktą lentelę.

1 lentelė. Plano įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumas

Aplinkos komponentai					Motyvai, pastabos
	Prekybos įmonių plėtra	Susisiekimo infrastruktū ros plėtra	Inžinerinės infrastruktū ros plėtra	Paslaugų sektoriaus plėtra	
	Plano ar programos sprendinių įgyvendinimo pasekmių aplinkai				
Paviršinis vanduo	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių paviršiniam vandeniui nenusimato, kadangi planuojamos prekybos įmonių plėtros vietos yra nutolę nuo paviršinių vandens telkinių per daugiau nei 200 m atstumą. Vanduo iš automobilių stovėjimo aikštelių šalia prekybos centrų bus surenkamas centralizuota miesto lietaus kanalizacijos sistema, buitinės nuotekos bus pajungtos į centralizuotą miesto sistemą.
Požeminis vanduo	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių požeminiam vandeniui nenusimato, vandens gręžiniai nebus įrengiami, numatoma jungtis prie centralizuotų miesto vandens tiekimo tinklų. Prekybos centrų buitinė kanalizacija ir paviršinis vanduo bus jungiami prie centralizuotų miesto tinklų.
Aplinkos oras	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių aplinkos orui nenusimato, nes oro tarša nuo mobilių taršos šaltinių neviršys leistinų koncentracijų. Didžiausia numatoma automobilių stovėjimo aikštelė yra 120 stovėjimo vietų. Stacionarių taršos šaltinių šalia suplanuotų prekybos centrų nenumatoma, šildymas bus vykdomas centralizuotai. Vietose, kur tai yra tikslinga, bus numatytos kompensacinės priemonės, apželdinimas.

Klimato veiksniai	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių klimato veiksniams nenusimato, kadangi planuojami prekybos centrai reikšmingų klimatinio pokyčių nesukels (bendras planuojamų prekybos centrų plotas iki 20 000 kv.m.)
Dirvožemis	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių dirvožemiui nenusimato nes bus statoma urbanizuotoje teritorijoje, užstatymo plotai nėra dideli, kad sukeltų reikšmingas pasekmes dirvožemiui. Statant prekybos centrus ir tvarkant aplinką, bus įrengiamas normatyvinis želdynų plotas kiekvienoje teritorijoje taip atstatant ekologinę pusiausvyrą urbanizuotose teritorijose.
Natūralios buveinės ir biologinė įvairovė (įsk. pasekmes gyvūnijai ir augalijai)	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių biologinei įvairovei nenusimato, kadangi prekybos centrai numatomi urbanizuotose teritorijose, kuriuose natūralios gyvūnijos buveinių ir jautrių aplinkai ir saugomų augalijos rūšių neaptinkama
Kraštovaizdis	0	0	0	0	Statomiems prekybos centrams bus parinktos neutralios kraštovaizdžio atžvilgiu teritorijos, šalia didžiausių gatvių ir atokiau nuo gamtinio natūralaus kraštovaizdžio. Pastatai bus statomi iki 2 aukštų, todėl nedominuos kraštovaizdyje, jų turiai turės atitikti aplinkinių pastatų mastelį ir derėti prie aplinkos.
Kultūros paveldas	+	+	+	+	Kultūros paveldo išsaugojimas, nesumenkinant jo vertės yra vienas iš svarbiausių plano įgyvendinimo tikslų, todėl poveikis šiuo požiūriu bus teigiamas. Prekybos centrai bus projektuojami pakankamu atstumu nuo kultūros paveldo objektų, kad nedarytų jiems neigiamos vizualinės įtakos

Materialiniai antropogeniniai ištekliai	+	+	+	+	Šio projekto įgyvendinimas prisideda prie sukurtų žmogiškųjų išteklių plėtojimo. Prekybos ir paslaugų sektoriaus plėtra reguliuojama taip, kad būtų optimaliai paskirstyta po miesto teritoriją pagerintų vartotojų aptarnavimą. Bus sukurtos naujos darbo vietos.
Neatsinaujinantys ir atsinaujinantys gamtos ištekliai	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių neatsinaujinantiems gamtos ištekliais nenusimato, kadangi šių išteklių suvartojimas bus mažas lyginant su planuojamu aptarnaujamų objektų suvartojimu.
Žmonių sveikata	0	0	0	0	Žmonių sveikatai teigiamų pasekmių gali turėti pagerėjęs aptarnavimas, o neigiamos pasekmės gali kilti dėl transporto srautų sukeltos taršos. Planuojama optimaliai išdėstyti prekybos centrus, kad juos galima būtų pasiekti pėsčiomis ir tokiu būdu būtų mažinamas neigiamas plėtros poveikis. Kiekvienoje teritorijoje numatomas normatyvinis želdinių plotas ekologinės būklės stabilizavimui ir palankaus mikroklimato sudarymui.
Žmonių gerovė	+	+	+	+	Įgyvendinus šį projektą bus prisidėta prie žmonių gerovės didinimo visiems miesto gyventojų sluoksniams, ypač neigaliesiems ir pensinio amžiaus žmonėms, nenaudojantiems individualaus transporto.
Žmonių saugumas	+	+	+	+	Žmonių saugumui užtikrinti įgyvendinant šį projektą bus numatyti reikalavimai transporto ir pėsčiųjų srautų organizavimui, todėl bus išvengta galimų klaidų.

Aplinkos komponentų ir pasekmių tarpusavio sąveika	0	0	0	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių aplinkos komponentams ir jų tarpusavio sąveikai nenusimato, kadangi aprašytiems aplinkos komponentams reikšmingų neigiamų pasekmių nenusimato, tarpusavio sąveika nepasikeis
--	---	---	---	---	---

Paaiškinimai:

- + tikėtinos reikšmingos teigiamos pasekmės;
- tikėtinos reikšmingos neigiamos pasekmės;
- +/- tikėtinos tiek teigiamos, tiek neigiamos pasekmės;
- 0 nenumatoma nei teigiamų, nei neigiamų reikšmingų pasekmių;
- ? nepakanka informacijos

5. Kita informacija

5.1. Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmėms sumažinti ar kompensuoti

Įvertinus galimą sprendinių reikšmingumą įvairiems aplinkos komponentams, galima daryti išvadą, kad šis projektas aplinkosauginiu požiūriu yra pozityvus ir jo įgyvendinimas numato tik teigiamas pasekmes aplinkai, nes prekybos įmonių plėtros procesai nebus valdomi vien ekonominių jėgų, o bus įvertinti ir kiti svarbiausi aspektai. Plano įgyvendinimas nenumato reikšmingų neigiamų aplinkai pasekmių.

Didžiausia tikėtina problema gali tapti triukšmas ir tarša naujai pastatytų prekybos centrų teritorijose ir artimiausioje aplinkoje – besiribojančiuose sklypuose. Plano sprendiniais bus siūlomos tokios prekybos įmonių plėtros vietos, kur šios problemos nekiltų arba jas galima būtų išspręsti kompensacinėmis priemonėmis (apsauginiai želdiniai, triukšmo sulaikymo sienos). Rengiant kiekvieno objekto detaliuosius planus būtina numatyti triukšmo ir taršos kompensacines priemones vietose kur jų įrengimas būtų tikslingas.

5.2. Informacija apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu

Įgyvendinant šį projektą yra labai svarbu atsižvelgti į visuomenės nuomonę ir išklausti pastabas ir pasiūlymus, susijusius su šiuo projektu.

Atrankos strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui reikia numatyti kokį nepasitenkinimą gali

sukelti projektas. Pagrindinė problema gali būti parinktų teritorijų naujiems prekybos centrams atsiradimas pernelyg arti gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų. Todėl prekybos centrų plėtra bus planuojama tokiu būdu, kad prekybos centrai darniai įsiliėtų į aplinką, nedominuotų kraštovaizdyje. Gali kilti nepasitenkinimas dėl padidėjusių transporto srautų, o su jais ir triukšmo, atmosferos teršalų. Reikėtų numatyti vietas, kuriose šis poveikis minimaliai veiktų gyventojus ir kompensacines priemones šiam poveikiui sumažinti. Susisiekimo sistemos apkrovimas taip pat turėtų būti tolygus, neperkraunant kritinių susisiekimo sistemos mazgų. Per daug apkrovus vieną ar kitą miesto sankryžą gali kilti gyventojų nepasitenkinimas pablogėjusiu susisiekimu.

Vertinant šio specialiojo plano sprendinius, visuomenė dalyvauja LR teritorijų planavimo įstatyme bei LR Vyriausybės patvirtintuose Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatuose numatyta tvarka.

Pagal 1991 m. Valstybinio projektavimo instituto „Lietprojektas“ rengtą generalinį Ukmergės miesto planą, dabar specialiuoju planu siūlomose universaliųjų prekybos įmonių plėtros zonose buvo numatytos daugiaaukščio užstatymo teritorijos, mažaaukščio užstatymo teritorijos, gyvenamos statybos teritorijų rezervas. Siūlomose specializuotų prekybos įmonių plėtros zonose generaliniame plane buvo numatytos pramonės teritorijos, gyvenamos statybos teritorijų rezervas.

Miesto generaliniame plane nėra išskirtos komercinių objektų teritorijos ar teritorijos prekybos centrams.

Rengėjas:

VG TU
Teritorijų planavimo mokslinis institutas,
Saulėtekio al.11, 2510, LT-10223, Vilnius
Tel.: (8-5) 2744719

Projekto vadovas:



arch. Jurgis Zagorskas,
atestato Nr. A1251