



Teritorijų planavimo dokumentas (TPD):		ŠVENTININKŲ KAIMO KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., PAGIRIŲ SEN., DETALUSIS PLANAS	
TPDRIS NR.:		K-VT-41-21-701	
Teritorijų planavimo lygmuo:	TPD rūšis:	Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas	
	TPD etapas:	Rengimo etapas	
	TPD stadija:	Sprendinių konkretizavimas	
	Organizatorius:	Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius	
Iniciatorius (-iai):		UAB „Deal LT“, įm. k. 304415210	
Rengėjas:		UAB „PROJEKTAVIMAS” įm. k. 303738851 Linkmenų g. 5, Vilnius tel. nr. 061553254 el. paštas: agata@uabprojektavimas.lt	
Direktorius:		Kristina Petrauskienė	_____ (parašas)
Teritorijų planavimo (TP) vadovas:	Tadas Markilevičius (kv. at. Nr. 0071)	_____ (parašas)	
	TP vadovo asist., architektė:	Agata Šilobrit-Savickienė (006985)	_____ (parašas)

Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Šventininkų kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 16 d. įsakymas Nr. KADI-3142; 2025-02-21 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 16 d. įsakymo nr. KADI-3142 „Dėl Šventininkų kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., detaliojo plano rengimo“ ir įsakymu patvirtintų priedų tikslinimo Nr. A27-576(3.1 E).

Iniciatorius (-iai):

UAB „Deal LT“, įm. k. 304415210, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius, tel. +370 676 37738, el. p. tadas@uabprojektavimas.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, tel. +370 676 37738, el. p. tadas@uabprojektavimas.lt.

Planavimo tikslai:

Rengti Šventininkų kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., detalųjį planą, numatant detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1, U2, I1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypų (kadastro Nr. 4122/0100:1011 ir kadastro Nr. 4122/0100:1014), esančių Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k. 2 ir Pagirių sen., Šventininkų k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos/komercinės paskirties objektų teritorijos, keisti ribas ir plotą (padalyti).

Papildomi planavimo uždaviniai:

- nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus,
- nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.
- nustatyti papildomus aplinkosaugos ir kraštovaizdžio apsaugos reikalavimus.

TPDRIS Nr.:

K-VT-41-21-701

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka:

Detaliojo plano projektas viešinamas bendrąja tvarka.

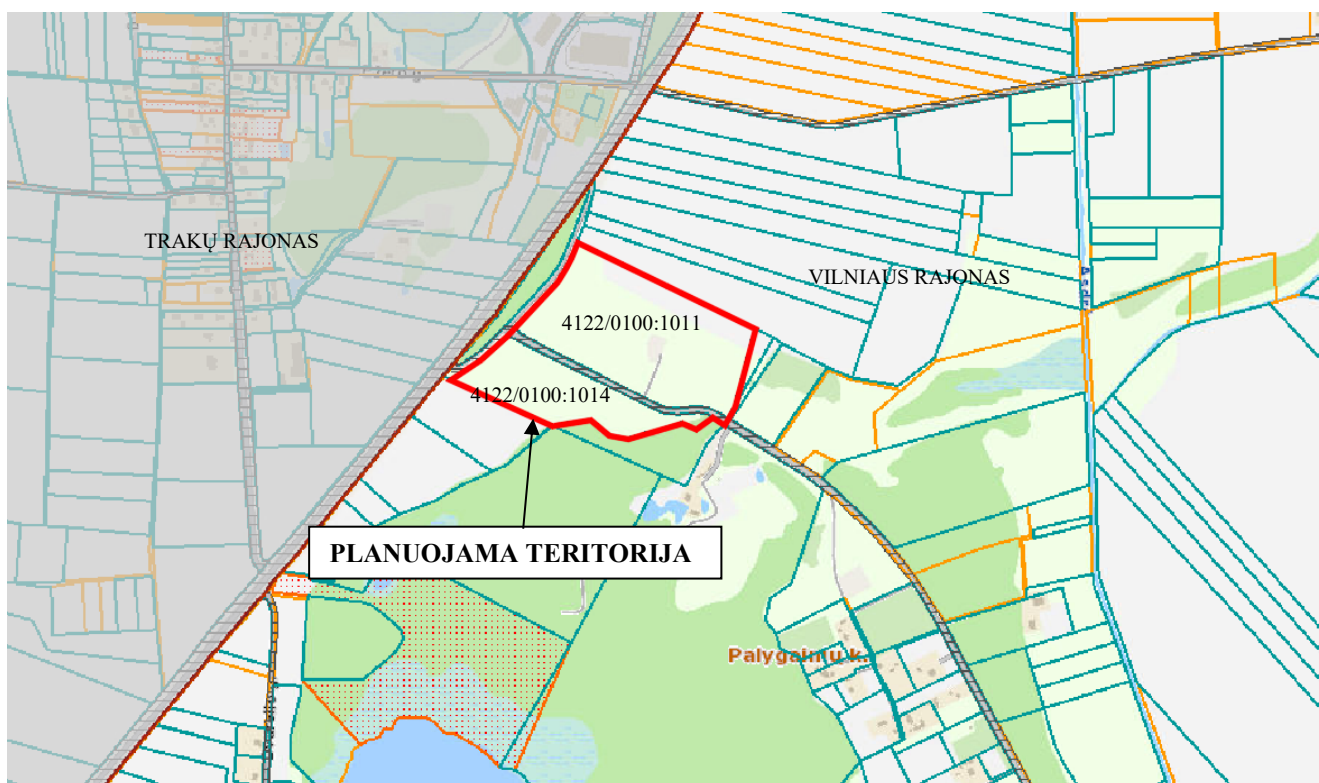
Planuojama teritorija (žr. *Paveikslas 1*):

Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k. 2, kadastro Nr. 4122/0100:1011, plotas – 7,3688 ha.

Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k., kadastro Nr. 4122/0100:1014, plotas – 3,3746 ha.

Paveikslas 1.

(duomenys paimti iš www.registrucentras.lt, 2025-03-12)



Žemės sklypas, kad. Nr. 4122/0100:1011.

Adresas: Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k. 2.

Žemės sklypo plotas: 7,3688 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- nėra.

Žemės sklypo ribose nėra miško naudmenų, kultūros paveldo objektų bei saugomų teritorijų.

Žemės sklypas, kad. Nr. 4122/0100:1014.

Adresas: Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k.

Žemės sklypo plotas: 3,3746 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

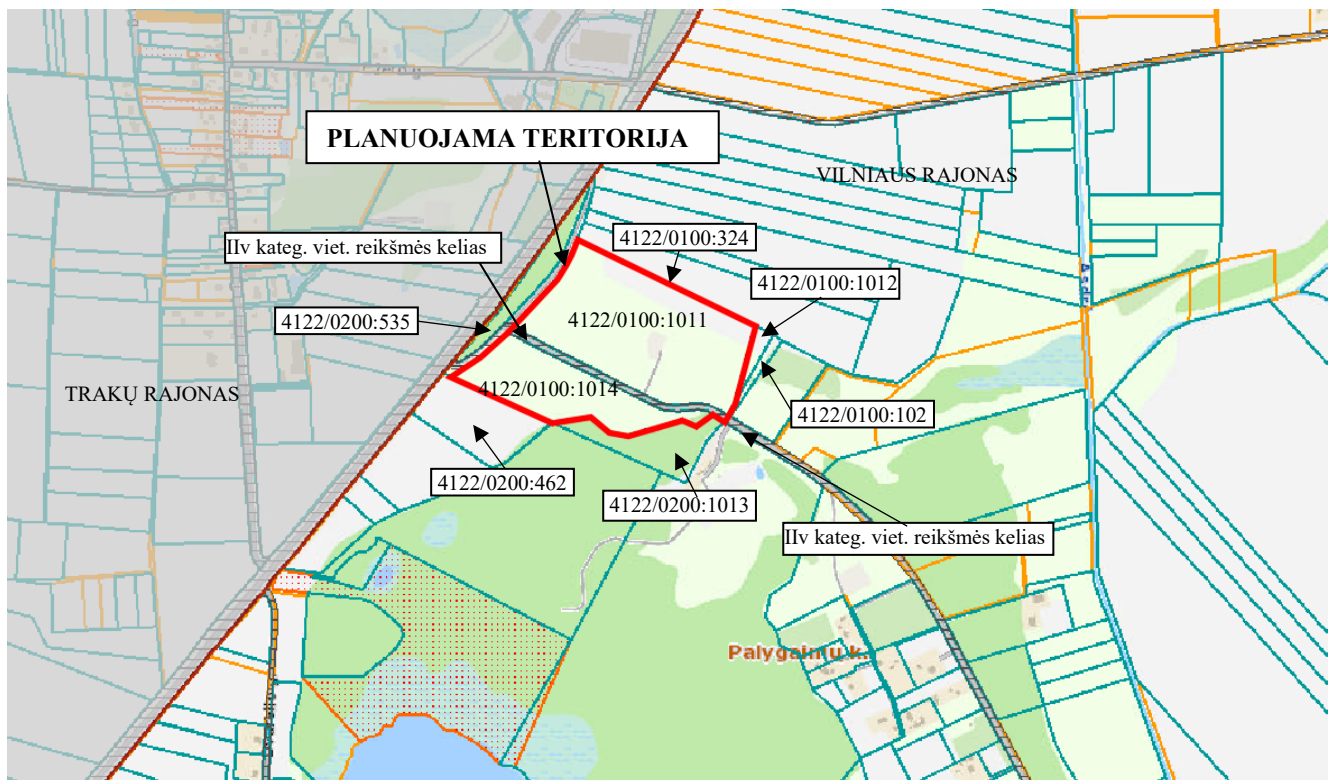
- nėra.

Žemės sklypo ribose nėra miško naudmenų, kultūros paveldo objektų bei saugomų teritorijų.

Gretimybės.

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės. (duomenys paimti www.registrucentras.lt, 2025-03-

12)



Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės keliu – IIv kategorijos vietinės reikšmės keliu (VL1105), teritoriją per vidurį kerta IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias (12 m kelio juosta), o kitos planuojamos teritorijos kraštinės ribojasi su VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto duomenų bazėje registruotais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 4122/0100:324, kad. Nr. 4122/0100:1012,

kad. Nr. 4122/0100:102, kad. Nr. 4122/0200:1013, kad. Nr. 4122/0200:462. Prie kaimyninių žemės sklypų priskiriamas žemės sklypas, kurio kad. Nr. 4122/0100:535, esantis kitoje iš vakarų su planuojama teritorija besiribojančio kelio pusėje.

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
1.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k.	4122/0100:324	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k.	4122/0100:1012	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k.	4122/0100:102	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Didžiųjų Lygainių k.	4122/0200:1013	Miškų ūkio	Ūkinių miškų sklypai
5.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Didžiųjų Lygainių k.	4122/0200:462	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
6.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k.	4122/0100:535	Miškų ūkio	Ūkinių miškų sklypai

Planuojama teritorija yra valstybinės reikšmės magistralinio kelio A4 Vilnius–Varėna–Gardinas, kurio apsaugos zona yra po 70 metrų nuo šio kelio briaunų, gretimybėje.

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2009 m. rugsėjo 30 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323 (žr. Paveikslas 3).

Planuojama teritorija patenka į žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties teritorijas (Z).

(Intensyvus ir tausojantis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija) Tai žemės ūkio, pirmiausia priemiestinio žemės ūkio vystymo zonos, ir kaimo verslų, t.t. nesusijusių su žemės ūkio veikla įvairovės plėtros zonos. Mažėjant, dėl techninės - technologinės pažangos tiesiogiai užimtųjų žemės ūkyje, plėtosis kaimo verslai, jų įvairovė, kurią skatins verslinės sąsajos su Vilniaus miestu, taip pat ir savivaldybės gyventojų aptarnavimo sistema. Agrariniai naudmenys, patenkantys į gamtinį karkasą siūlomi tausojančiam žemės ūkiui, ekstensyviai rekreacijai, kaimo turizmo vystymui, kitų rekreacijos formų vystymui. Skatintina kaimo gyvenviečių kryptinga renovacija ir plėtra parengiant jų vystymo (renovacijos) planus, siekiant kompensuoti neigiamą poveikį gamtiniam karkasui ir ekosistemoms (geosistemoms). Įsiterpę miškų ūkio naudmenys, palankūs ūkinių miškų (4 grupės) vystymui, o gamtinio karkaso miškai siūlomi tausojančiam miškų ūkiui, susiejant su ekstensyvios rekreacijos ar kaimo turizmo vystymu. Gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai numatomi konservacinės žemės naudojimo paskirties.

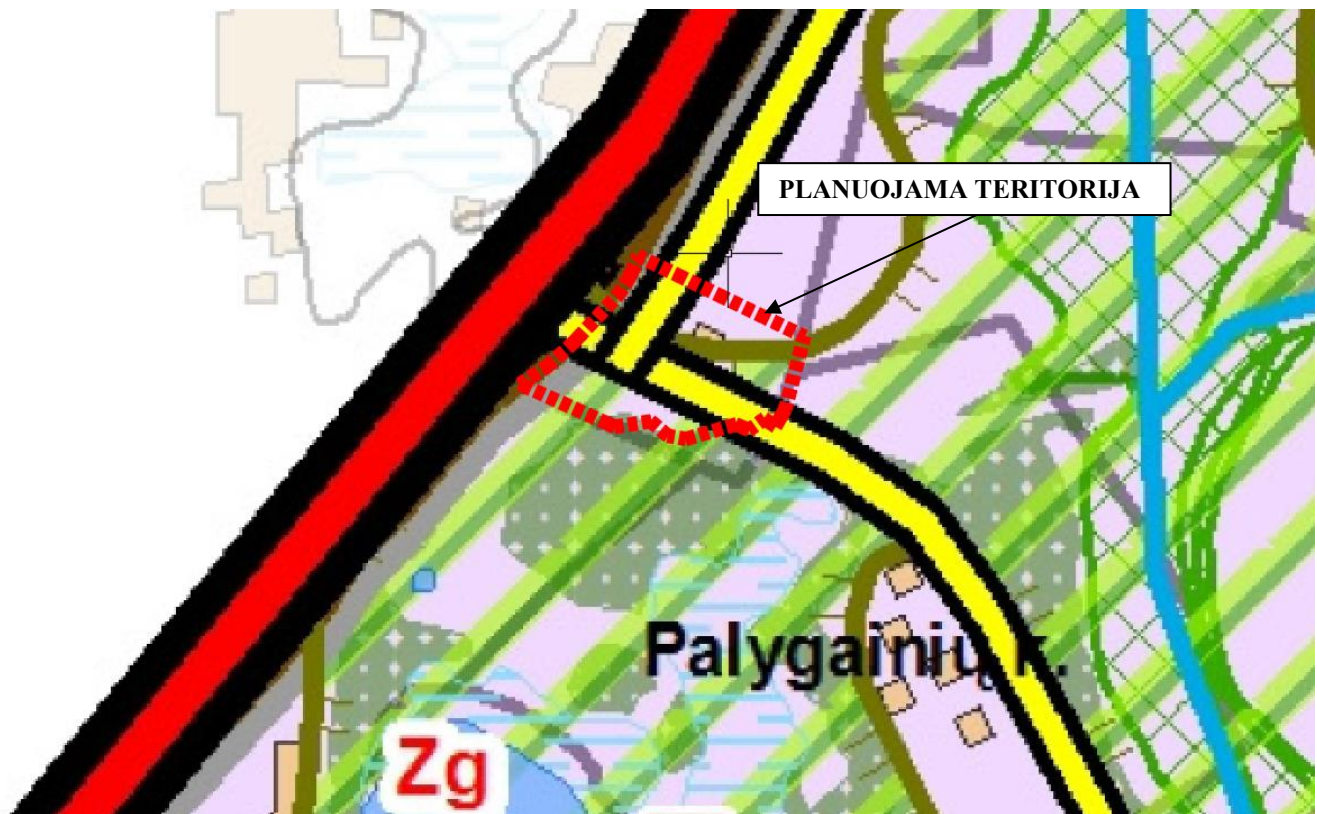
Planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas.

Paveikslas 3.



Z

- žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties ;
Z(z)m(M)G(g)R(r)c- Intensyvaus ir tausojantis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.



Paveikslas 4. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2E3S-2 Urbanistinio karkaso su socialine infrastruktūra brėžinio ištrauka



Vadovaujantis Bendroju planu, siekiant racionalios planinės struktūros, pramonės ir sandėliavimo bei stambių komercinių objektų teritorijas numatoma talpinti prie automagistralių ir rajoninių kelių jų gero pasiekiamumo zonose.

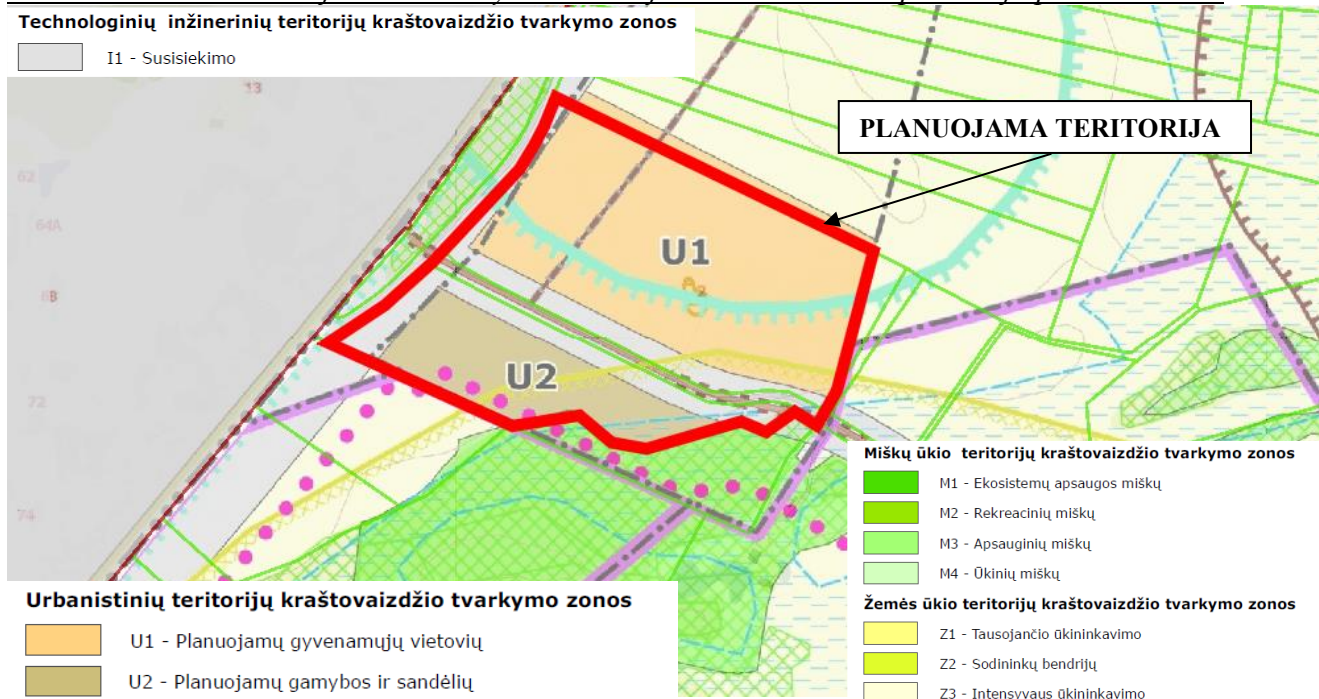
Paveikslas 5. Gyvenviečių vystymo galimybių tipai ir jų reglamentai pagal BP

BP indeksas	Gyvenviečių vystymo galimybių tipas	Galimas kaimo teritorijos užstatymo proc. (BP zonos tipo indeksas)	Galimų žemės naudojimo pobūdžių indeksai	Galimi užstatymo tipai	SP Krašto-vaizdžio tvarkymo zonų grupių indeksai
G1	Aglomeruotas	60-80	visi	visi	U1, U2, U4, U5
G1r	Aglomeruotas, užstatytas rekreaciniais statiniais	45	G1, K1, V3, I1, I2	mažaaukštis sodybinis	U1, U4
G2	Vystomasis	10 (Z) 30 (ZK)	visi	visi	U1, U2, U4, U5
G3	Stabilizuojamasis	5 (M, M1, H) 9 (Z, ZK)	visi	mažaaukštis sodybinis	U1, U4
G4	Konservuojamasis	0-4 Vidinių resursų sąskaita	G1, K1, V3, I1, I2	mažaaukštis sodybinis	U1, U4
G5	Naujai kuriamas vystomasis	10	visi	mažaaukštis sodybinis	U1, U2, U4, U5
G6	Naujai kuriamas stabilizuojamasis	1 (S, M, M1, MR) 5 (Z, ZR)	G1, K1, V3, I1, I2	mažaaukštis sodybinis	U1, U4

Planuojama teritorija patenka į G2 teritorijas, kur BP numatomas gyvenviečių vystymo galimybių tipas - vystomasis.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571 (žr. Paveikslas 4).

Paveikslas 6. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ištrauka



Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, gyvenamųjų vietovių grupę U1, kur galimos gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Minimalus planuojamas žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,10 ha, o gamtiniame karkase – 0,15 ha. Kraštovaizdžio specialiajame plane planuojamose U1 kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėse galima planuoti ir U2 teritorijas, jeigu jos nedarys neigiamo poveikio esamoms ir planuojamoms gyvenvietėms.

Pietinė teritorijos dalis patenka į U2 kraštovaizdžio tvarkymo zoną. U2 – tai gamybos ir sandėlių grupė, kurioje galimos pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų teritorijos. Kraštovaizdžio specialiajame plane planuojamose U2 kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėse galima planuoti ir U1 teritorijas, jeigu tai leis esamų ir planuojamų gamybos bei sandėlių zonų poveikis aplinkai.

Vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į I1 kraštovaizdžio tvarkymo zoną: susisiekimo grupė, kurioje reglamentuojamos autobusų ir geležinkelių stočių ir aerodromų, vidaus vandenų prieplaukų, automobilių saugyklų (garažų, automobilių stovėjimo aikštelių), kelių, gatvių ir geležinkelio infrastruktūros statinių teritorijos.

Didžioji planuojamos teritorijos dalis (pietinė) patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamos teritorijos atitikimas kvartalo apibrėžimui

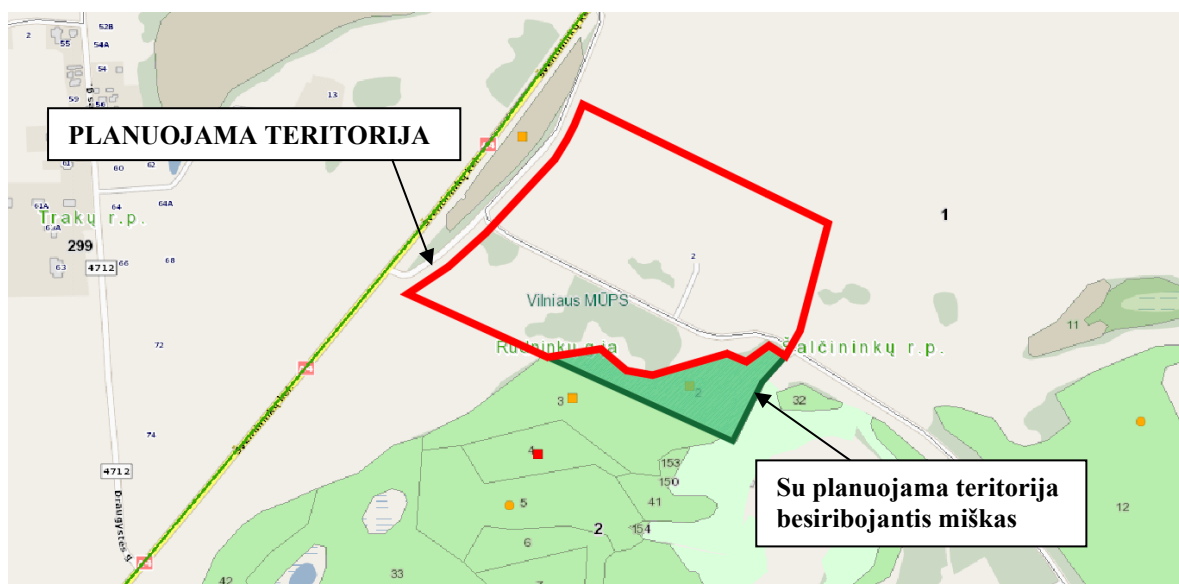
Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, kvartalas apibrėžiamas kaip gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojamą teritoriją iš vakarų riboja inžinerinių komunikacijų koridorius – vietinės reikšmės kelias, iš pietų ir pietryčių – natūralus barjeras – miškai, iš šiaurės ir šiaurės rytų teritoriją riboja urbanizacijos apribojimas, toliau už kvartalo ribų pagal VRSA BR ir KSP numatomos yra Z3 – intensyvaus ūkininkavimo teritorijos.

Miškų kadastro duomenys

Į planuojamos teritorijos ribas nepatenka miško teritorija, tačiau planuojama teritorija ribojasi su mišku. Žemės sklypas kad. Nr. 4122/0100:1014 pietrytinėje dalyje ribojasi su mišku.

Paveikslas 7. Ištrauka iš M-GIS. (Duomenys paimti 2025-03-12 <https://kadastras.amvmt.lt/>)



1.2. Detaliojo plano sprendiniai

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 str. 4 p., detalieji planai nerengiami neurbanizuotoms ir neurbanizuojamoms teritorijoms. Su tikslu atidalinti neurbanizuotas ir neurbanizuojamas teritorijas žemės skl. kad. Nr. 4122/0100:268, ir kad. Nr. 4122/0100:284 buvo parengtas ir patvirtintas Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4122/0100:0284, kad. Nr. 4122/0100:0268), esančių Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Šventininkų k., formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio bylos numeris ŽPDRIS sistemoje yra ZSFP-133498. Tokiu būdu buvo suformuoti žemės sklypai kad. Nr. 4122/0100:1011 ir kad. Nr. 4122/0100:1014.

Rengiamo detaliojo plano planuojama teritorija susideda iš dviejų, nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje registruotų, žemės sklypų kad. Nr. 4122/0100:1011 ir kad. Nr. 4122/0100:1014. Bendras planuojamos teritorijos plotas kartu su teritoriją kertančiu keliu – 11,2221 ha.

Rengiant Šventininkų kaimo kvartalo, esančio Šventininkų k., Pagirių sen., Vilniaus r. sav., detalųjį planą, esamų žemės sklypų kad. Nr. 4122/0100:1011 ir kad. Nr. 4122/0100:1014 dalims – teritorijoms, patenkančioms į kraštovaizdžio tvarkymo zonas U1 ir U2, keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, nustatomi žemės naudojimo būdai – du kiekvienam naujai formuojamam žemės sklypui: komercinės paskirties objektų teritorijos ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, suformuojami žemės sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Statybos zona ir statybos riba planuojamuose sklypuose atitraukiama nuo formuojamo atskirųjų želdynų žemės sklypo Nr. 14 ribos 5 metrus, o nuo kitų sklypų ribų – 3 metrus, nuo kelio ir inžinerinių tinklų servitutų – 3 m.

Žemės sklypų kad. Nr. 4122/0100:1011 ir kad. Nr. 4122/0100:1014 dalims – teritorijoms, patenkančioms į kraštovaizdžio tvarkymo zoną II, keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, nustatomas žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – suformuojami žemės sklypai Nr. 9, 10, 11, 12. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės naudojimo būdo žemės sklypams siūlomi kelio (kodas 215) servitutai, Nr. S1, S3, S5, S7, S11, S12, ir inžinerinių tinklų (kodas 222) servitutai, S2, S4, S6, S8, S9, S10.

Žemės sklypas Nr. 14 formuojamas atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano aiškinamojo rašto „Bendri reglamentai visoms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms“ 10 p., greta miško teritorijos formuojama 0,1240 ha atskirųjų želdynų teritorija (kas sudaro 2,7 proc. skaičiuojant nuo pastatams skirto bendro ploto), atskirianti esančią miško teritoriją nuo planuojamų komercinės/pramonės teritorijų.

Detaliojo plano teritoriją perskiria laisva valstybinė žemė – IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias, kuriam nėra suformuotas žemės sklypas, todėl detaliojo plano rengimo metu suformuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas ir nustatomi žemės naudojimo būdai, teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias, formuojamas atskiru kitos paskirties žemės sklypu Nr. 13, kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdas.

Vadovaujantis Bendrojo plano Urbanistinio karkaso su socialine infrastruktūra brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į G2 teritorijas, kur BP numatomas gyvenviečių vystymo galimybių tipas – vystomasis, todėl siekiant racionalios planinės struktūros, pramonės ir sandėliavimo bei stambių komercinių objektų teritorijas numatoma talpinti prie automagistralių ir rajoninių kelių jų gero pasiekiamumo zonose. Teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu, Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, Gamtinio karkaso nuostatais, Teritorijų planavimo normomis ir kitais LR teisės aktais.

Atsižvelgiant į IIv reikšmės vietinį kelią, kertantį planuojamą teritoriją, ir vakarinėje teritorijos pusėje esantį kelią A4 Vilnius–Varėna–Gardinas bei vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nuo paminėtų kelių nustatomos kelių apsaugos zonos, nuo IIv reikšmės kelio – 10 m į abi puses nuo kelio briaunų, nuo kelio A4 Vilnius–Varėna–Gardinas – 70 m į abi puses nuo kelio briaunų. IIv reikšmės vietinio kelio juostos plotis – 12 m.

Įvažiavimai, išvažiavimai, patekimai į žemės sklypus planuojami iš IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio per naujai planuojamus susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritorijų žemės sklypus. Privažiavimo/vidaus keliai (nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių) įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Detaliojo plano sprendiniai numato kelio servitutą, skirtą privažiuoti prie žemės ūkio paskirties žemės sklypo kad. Nr. 4122/0100:1012, nepatenkančio į detaliojo plano rengimo ribas – vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės išduotomis kelių planavimo sąlygomis detaliojo plano rengimui nr. TPS-29/2022 – privažiavimui prie žemės ūkio paskirties žemės sklypo planuojami 8 m pločio servitutai S9 ir S10.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" visuomeninės paskirties statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu; ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų sklypo savininko sutikimą raštu.

Vadovaujantis LR AM įsakymu „Dėl Teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktual. redakc.) komercinės paskirties objektų teritorijose galimos statinių paskirtys: negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose galimos statinių paskirtys: negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai. Tačiau draudžiama yra statyti statinius ar įrenginius Gamtinio karkaso teritorijoje, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Kadangi pietinėje planuojamos teritorijos dalis patenka į Gamtinio karkaso teritoriją, tai daliai taikomas LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str., todėl detaliojo plano sprendiniai draudžia Gamtinio karkaso teritorijoje statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, bei neplanuoja kompaktiškai užstatytų teritorijų. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 7 d., kompaktiškai užstatyta teritorija, tai didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. Detaliojo plano sprendiniai nenumato kompaktiškai užstatytos teritorijos. Gamtiniame karkase planuojama užstatyti teritorija nesiekia 5 ha, planuojama urbanizuoti, keisti žemės naudojimo paskirtį į kitą, žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijas/pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas 4,6477 ha teritorijos, kitos planuojamos inžinerinės infrastruktūros koridorių ir bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos – neužstatomos teritorijos (2,5761 ha). Todėl detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatomis, reglamentuojantiems gamtinio karkaso apsaugą.

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-05-27 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG35942525, planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės 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“ patvirtinto žemėlapių ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl detaliojo plano sprendiniuose nustatoma Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio 135 str. minima specialioji sąlyga - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos.

Žemės sklypuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Planuojamų inžinerinių tinklų specialiąsias sąlygas registruoti parengus techninius projektus, įrengus tinklus bei parengus tinklų išpildomasias nuotraukas.

Atranka dėl Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467, 10.1 p. privaloma atlikti strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) atrankos procedūras, kadangi rengiamas planas, skirtas pramonės teritorijoms planuoti, kurių plotas mažesnis kaip 10 kv. km, o planuojama vykdyti ūkinė veikla, įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo punktus:

10.2. urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybės lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas didesnis kaip 1 ha);

11.18. gamybos, pramonės ir sandėliavimo objektų, kuriuose planuojama vykdyti veiklą, neįtrauktą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą ir šį priedą, statyba pramonės ar kitam verslui suformuotoje teritorijoje, kuri skirta bendrai naudoti objektams, sudarantiems eksploatacinį ar funkcinį vienetą, kai objektas ir jo priklausiniai užima 1 ha ar didesnį plotą.

Detaliojo plano metu formuojami 2 žemės sklypai iš 8 planuojamų pramonės ir sandėliavimo teritorijos naudojimo tipo, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo, kuriuose užstatymas kartu su kietosiomis dangomis (aikštelėmis ir pan.) skaičiuojant maksimalų užstatymą pagal planuojamą užstatymo tankumą, rengiant pastatų techninius projektus, gali viršyti 1 ha plotą.

Atlikta atranka dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo Šventininkų kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., detaliam planui, TPDRIS Nr. K-VT-41-21-701. Detaliojo plano lygmuo – vietovės. Atrankos tikslas – nuspręsti, ar privaloma vertinti planą. Atranka dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikta detaliojo plano teritorijai apėmus neurbanizuotas teritorijas iki formavimo ir pertvarkymo projekto ZSFP-133498 parengimo ir patvirtinimo.

Atlikus atrankos procedūras ir atsižvelgiant į tai, kad detalusis planas draudžia statyti statinius ar įrenginius Gamtinio karkaso teritorijoje, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, bei detalusis planas nesprendžia konkrečių statinių/pastatų/sistemų parametrų, nustatyta, kad detalus planas neturės reikšmingos įtakos aplinkai ir jos kokybei, todėl Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas. Tačiau atsižvelgiant į institucijų gautas pastabas, rengiant pastatų/statinių techninius projektus, jei sprendiniai atitiks Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus rengti naujiems objektams poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentus, juos privaloma parengti techninių projektų rengimo metu.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1,4425 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 64%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/arba užstatymo tūrio tankis* – 1 ir/arba 9*;
- priklausomųjų želdynų norma – 23%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 43%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 23%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijos dalyje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį, patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinio karkaso teritoriją.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 4547 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1364,1 kv. m (4547x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 9878 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 7902,4 kv. m (9878x80/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 9266,5 kv.m (1364,1+7902,4), kas sudaro 64,24 proc.~64 proc. (9266,5x100/14425) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį, patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinio karkaso teritoriją.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 4547 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1364,1 kv. m (4547x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 9878 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 50 proc. ir galimas užstatymo plotas 4939 kv. m (9878x50/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 6303,1 kv.m (1364,1+4939), kas sudaro 43,70 proc.~43 proc. (6303,1x100/14425) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies apskaičiavimas:

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį, patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinio karkaso teritorijas.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 4547 kv.m. Gamtiniame karkase numatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 2273,5 kv. m (4547x50/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 9878 kv.m. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose ir Komercinės paskirties objektų teritorijose numatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 987,8 kv. m (9878x10/100).

Apskaičiuojamas bendras priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas – 3261,3 kv.m (2273,5+987,8), kas sudaro 22,6 proc.~23 proc. (3261,3x100/14425) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Leistinas užstatymo tūrio tankis apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą (dėl užstatymo tankumo skirtumo). Apskaičiuojamas maksimalus galimas užstatymo plotas gamtinio karkaso teritorijoje ir ne gamtinio karkaso teritorijoje, plotas dauginamas iš maksimalaus aukščio ir dalinamas iš sklypo ploto.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 4547 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1364,1 kv. m (4547x30/100). Gautą plotą padauginę iš aukščio turime maksimalų tūrį – 20461,5 (1364,1x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalies, patenkančios į gamtinį karkasą – 4,5 (20461,5/4547), supvalinus – 4.

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 9878 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 7902,4 kv. m (9878x80/100). Maksimalus užstatymo tūris – 118536 (7902,4x15). Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, nepatenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją – 12 (118536/9878).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo tūrio tankis naujai formuojamam žemės sklypui – 9,6 ((20461,5+118536)/14425), apvalinama į mažesniąją pusę – užstatymo tūrio tankis sklypui nr. 1 lygus 9.

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1,5957 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 67%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/arba užstatymo tūrio tankis* – 1,0 ir/arba 10*;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K).
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 45%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijos dalyje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 3903 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1170,9 kv. m (3903x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 12054 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 9643,2 kv. m (12054x80/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 10814,1 kv.m (1170,9+9643,2), kas sudaro 67,7 proc., ~67 proc. (10814,1x100/15957) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 3903 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1170,9 kv. m (3903x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 12054 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 50 proc. ir galimas užstatymo plotas 6027 kv. m (12054x50/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 7197,9 kv.m (1170,9+6027), kas sudaro 45 proc. (7197,9x100/15957), bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies apskaičiavimas:

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį, patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 3903 kv.m. Gamtiniame karkase numatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 1951,5 kv. m (3903x50/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 12054 kv.m. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose ir Komercinės paskirties objektų teritorijose numatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 1205,4 kv. m (12054x10/100).

Apskaičiuojamas bendras priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas – 3156,9 kv.m (1951,5+1205,4), kas sudaro 19,7 proc.~20 proc. (3156,9x100/15957) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Leistinas užstatymo tūrio tankis apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą (dėl užstatymo tankumo skirtumo). Apskaičiuojamas maksimalus galimas užstatymo plotas gamtinio karkaso teritorijoje ir ne gamtinio karkaso teritorijoje, plotas dauginamas iš maksimalaus aukščio ir dalinamas iš sklypo ploto.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 3903 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1170,9 kv. m (3903x30/100). Gautą plotą padauginę iš aukščio turime maksimalų tūrį – 17563,5 (1170,9x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą – 4,5 (17563,5/3903), supvalinus – 4.

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 12054 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 9643,2 kv. m (12054x80/100). Maksimalus užstatymo tūris – 144648 kub. m (9643,2x15). Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, nepatenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją – 12 (144648/12054).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo tūrio tankis naujai formuojamam žemės sklypui – 10,17 ((17563,5+144648)/15957), apvalinama į mažesniąją pusę – užstatymo tūrio tankis sklypui nr. 2 lygus 10.

1.2.3. Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1,6226 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 63%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/arba užstatymo tūrio tankis* – 1,0 ir/arba 9*;
- priklausomųjų želdynų norma – 24%.

Galimi papildomi

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 43%;

- leistinas užstatymo intensyvumas – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 24%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S11 - servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 400 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 4.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijos dalyje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 5422 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1626,6 kv. m (5422x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 10804 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 8643,2 kv. m (10804x80/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 10269,8 kv.m (1626,6+8643,2), kas sudaro 63,29 proc., ~63 proc. (10269,8x100/16226) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 5422 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1626,6 kv. m (5422x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 10804 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 50 proc. ir galimas užstatymo plotas 5402 kv. m (10804x50/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 7028,6 kv.m (1626,6+5402), kas sudaro 43,32 proc., ~43 proc. (7028,6x100/16226) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies apskaičiavimas:

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį, patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 5422 kv.m. Gamtiniame karkase numatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 2711 kv. m (5422x50/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 10804 kv.m. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose

ir Komercinės paskirties objektų teritorijose numatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 1080,4 kv. m (10804x10/100).

Apskaičiuojamas bendras priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas – 3791,4 kv.m (2711+1080,4), kas sudaro 23,36 proc.~24 proc. (3791,4x100/16226) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Leistinas užstatymo tūrio tankis apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą (dėl užstatymo tankumo skirtumo). Apskaičiuojamas maksimalus galimas užstatymo plotas gamtinio karkaso teritorijoje ir ne gamtinio karkaso teritorijoje, plotas dauginamas iš maksimalaus aukščio ir dalinamas iš sklypo ploto.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 5422 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 1626,6 kv. m (5422x30/100). Gautą plotą padauginę iš aukščio turime maksimalų tūrį – 24399 (1626,6x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą – 4,5 (24399/5422), supvalinus – 4.

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 10804 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 8643,2 kv. m (10804x80/100). Maksimalus užstatymo tūris – 129648 kub. m (8643,2x15). Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, nepatenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją – 12 (129648/10804).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo tūrio tankis naujai formuojamam žemės sklypui – 9,5 (24399+129648)/16226), apvalinama į mažesniąją pusę – užstatymo tūrio tankis sklypui nr. 3 lygus 9.

1.2.4. Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1,6826 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 52%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/ar užstatymo tūrio tankis* – 1,0 ir/arba 7*;
- priklausomųjų želdynų norma – 33%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 38%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 1,0;
- priklausomųjų želdynų norma – 33%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S9 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 191 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 4122/0100:1012.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijos dalyje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 9275 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 2782,5 kv. m (9275x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 7551 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 6040,8 kv. m (8823,3x80/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 8823,3 kv.m (2782,5+6040,8), kas sudaro 52,44 proc. ~ 52 proc. (8823,3x100/16826) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tankumo apskaičiavimas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdui:

Leistinas užstatymo tankumas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 9275 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 2782,5 kv. m (9275x30/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 7551 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 50 proc. ir galimas užstatymo plotas 3775,5 kv. m (7551x50/100).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo plotas naujai formuojamajame žemės sklype – 6558 kv.m (2782,5+3775,5), kas sudaro 38,98 proc. ~ 38 proc. (6558x100/16826) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies apskaičiavimas:

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį, patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 9275 kv.m. Gamtiniame karkase numatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 4637,5 kv. m (9275x50/100).

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 7551 kv.m. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose ir Komercinės paskirties objektų teritorijose numatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų, kas sudaro 755,1 kv. m (7551x10/100).

Apskaičiuojamas bendras priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies procentas – 5392,6 kv.m (4637,5+755,1), kas sudaro 32,05 proc.~33 proc. (5392,6x100/16826) bendro žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Leistinas užstatymo tūrio tankis apskaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos dalį patenkančią į gamtinį karkasą ir nepatenkančią į gamtinį karkasą (dėl užstatymo tankumo skirtumo). Apskaičiuojamas maksimalus galimas užstatymo plotas gamtinio karkaso teritorijoje ir ne gamtinio karkaso teritorijoje, plotas dauginamas iš maksimalaus aukščio ir dalinamas iš sklypo ploto.

Žemės sklypo dalis, patenkanti į gamtinį karkasą – 9275 kv.m. Joje galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas 2782,5 kv. m (9275x30/100). Gautą plotą padauginę iš aukščio turime maksimalų tūrį – 41737,5 (2782,5x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą – 4,5 (41737,5/9275), supvalinus – 4.

Žemės sklypo dalis, nepatenkanti į gamtinį karkasą – 7551 kv.m. Šioje dalyje galimas užstatymo tankumas 80 proc. ir galimas užstatymo plotas 6040,8 kv. m (8823,3x80/100). Maksimalus užstatymo tūris – 90612 kub. m (6040,8x15). Užstatymo tūrio tankis, žemės sklypo dalyje, nepatenkančioje į gamtinio karkaso teritoriją – 12 (90612/7551).

Apskaičiuojamas bendras galimas užstatymo tūrio tankis naujai formuojamam žemės sklypui – 7,8 (41737,5+90612)/16826), apvalinama į mažesniąją pusę – užstatymo tūrio tankis sklypui nr. 4 lygus 7.

1.2.5. Sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,7508 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/ar užstatymo tūrio tankis* – 0,9 ir/ar 4*;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,9;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijoje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Naujai formuojamas žemės sklypas visas patenka į gamtinio karkaso ribas – 7508 kv.m. Galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas – 2252,4 kv. m (7508x30/100). Gautą plotą padauginę iš maksimalaus galimo aukščio gauname maksimalų tūrį – 33786 (2252,4x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis - 4,5, suapvalinus į mažesniąją pusę lygu – 4 (33786/7508).

1.2.6. Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,6525 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/arba užstatymo tūrio tankis* – 0,9 ir/arba 4*;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,9;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

S12 – servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 400 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 5, 7, 8.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijoje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Naujai formuojamas žemės sklypas visas patenka į gamtinio karkaso ribas – 6525 kv.m. Galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas – 1957,5 kv. m (6525x30/100). Gautą plotą padauginę iš maksimalaus galimo aukščio gauname maksimalų tūrį – 29362,5 (1957,5x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis - 4,5, suapvalinus į mažesniąją pusę lygu – 4 (29362,5/6525).

1.2.7. Sklypas Nr. 7.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,5130 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/arb užstatymo tūrio tankis* – 0,9 ir/arba 4*;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,9;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijoje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Naujai formuojamas žemės sklypas visas patenka į gamtinio karkaso ribas – 5130 kv.m. Galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas – 1539 kv. m (5130x30/100). Gautą plotą padauginę iš maksimalaus galimo aukščio gauname maksimalų tūrį – 23085 (1539x15) kub. m. Užstatymo tūrio tankis - 4,5, suapvalinus į mažesniąją pusę lygu – 4 (23085/5130).

1.2.8. Sklypas Nr. 8.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,4167 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

Prioritetinis

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas ir/arba užstatymo tūrio tankis* – 0,9 ir/arba 4*;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Galimas papildomas

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (LPU);
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 30%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 0,9;
- priklausomųjų želdynų norma – 50%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai. Vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ str. gamtinio karkaso teritorijoje draudžiama statyti statinius ar įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai.

Žemės sklypo užstatymo tūrio tankio apskaičiavimas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdui):

Nausiai formuojamas žemės sklypas visas patenka į gamtinio karkaso ribas – 4167 kv.m. Galimas užstatymo tankumas 30 proc. ir galimas užstatymo plotas – 1250,1 kv. m ($4167 \times 30 / 100$). Gautą plotą padauginę iš maksimalaus galimo aukščio gauname maksimalų tūrį – 18751,5 ($1250,1 \times 15$) kub. m. Užstatymo tūrio tankis - 4,5, suapvalinus į mažesniąją pusę lygu – 4 ($18751,5 / 4167$).

1.2.9. Sklypas Nr. 9.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2449 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

Siūlomi (esami) servitutai:

- **S1** - servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 2449 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13.
- **S2** - servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 2449 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

1.2.10. Sklypas Nr. 10.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,3741 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

- naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas/tūrio tankis – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- **S3** - servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 3741 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13.
- **S4** - servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 3741 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

1.2.11. Sklypas Nr. 11.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,7805 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas/tūrio tankis – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- **S5** - servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 7805 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13.

- **S6** - servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 7805 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13.
- **S10** - servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 122 m². Viešpataujantys daiktai: sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 4122/0100:1012.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

1.2.12. Sklypas Nr. 12.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,5435 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas/tūrio tankis – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- **S7** - servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 5435 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14.
- **S8** - servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 5435 m². Viešpataujantys daiktai: sklypas nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

1.2.13. Sklypas Nr. 13.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,4787 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas/tūrio tankis – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

1.2.14. Sklypas Nr. 14.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1240 ha.

Privalomojo teritorijų naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdai – prioritetinis: atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- nenustatomos.

Siūlomi (esami) servitutai:

- nėra.

Kiti reglamentai:

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Taikomi Gamtinio karkaso nuostatai.

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr.

D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	40 40	- 5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos*: 3.1. žemės sklypai, skirti šioms mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms 3.2. žemės sklypai, skirti šioms gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams 3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	50 40 45 35 15	60 50 55 45 25	- - - - -
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	5
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	10
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 p., teritorijoje, patenkančioje į gamtinį karkasą, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, gali sudaryti priklausomieji želdynai.

Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas, projektuojant pastatus (statinius) vadovautis LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais (Žin., 2010, Nr. 87-4619; 2012, Nr. 84-4425).

MEDŽIŲ TAKSACIJA

Į planuojamą statybos zoną patenka saugomas medis ir nereikšmingi krūmai. Techninio projekto rengimo stadijoje papildomai atlikti medžių taksaciją bei įvertinus medžių būklę, spręsti medžių saugojimo, persodinimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius, žalos atlyginimą ir pan. Saugotini želdiniai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašu“.

Medžių inventorizacija

Eilės Nr.	Inventorizacijos data	Medžio pavadinimas	Kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) parametrai	Būklė	Pastabos
1.	2025-03-15	Paprastasis klevas	0,83 m	Patenkinama	Saugomas

Medžio fotofiksacijos



1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje inžinerinių tinklų nėra. Rengiant detalų planą planuojami vietiniai vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginiai. Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166). Nutiesus centralizuotus tinklus, prisijungti prie jų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymu, pirmuoju skirsniu, geriamojo vandens tiekimo infrastruktūros ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros sąvokos neapima vartotojams ir abonentams nuosavybės teise priklausančios ar kitaip valdomos ir (arba) naudojamos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros, kuriai turėtų būti nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga (III skyrius, dešimtas skirsnis). Detaliojo plano naujai formuojamuose žemės sklypuose projektuojama vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra nuosavybės teise priklauso sklypo vartotojams ir abonentams, todėl jiems nenustatoma LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, dešimtojo skirsnio specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Vandens gavybos gręžiniai

Geriamo vandens tiekimui planuojami du vandens gręžiniai planuojamuosiuose žemės sklypuose Nr. 3 ir Nr. 6. Techninio projekto metu, atsiradus poreikiui, galima numatyti daugiau vandens tiekimo gręžinių. Žemės sklypuose planuojama II grupės požeminio vandens vandenvietė (VG). Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 patvirtinto Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo 3.3 punktu, nustatoma 10 m požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 1-iosio juostos dydis. Vadovaujantis 11.2. ir 11.2.1. punktais taip

pat nustatoma 50 m spinduliu (įskaitant VAZ 1-ąją juostą) požeminio vandens vandenvietės taršos apribojimo juosta. Gręžinių našumas numatomas iki 5 kub. m/h.

Kadangi šiuo metu yra tiksliai nežinoma žemės sklypuose planuojama vykdyti veikla, neįmanoma yra nustatyti tikslaus vandens poreikio projektuojamiems žemės sklypams, todėl inžinerinės infrastruktūros sprendiniai gali būti tikslinami techninio projekto metu.

Buitinių nuotekų šalinimas

Buitinių nuotekų valymo įrenginiai planuojami kiekviename kitos paskirties žemės sklype. Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (Žin., 2006, Nr. 59-2103, Žin., 2009, Nr. 83-3473), prioriteto tvarka projektuojami nuotekų valymo įrenginiai (vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Priimtuvas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai. Nuotekų valymo įrenginių vieta gali būti tikslinama techninio projekto metu vadovaujantis Taisyklių reikalavimais.

Jei techninio projekto stadijoje, atlikus geologinius tyrimus, paaiškėtų, kad nuotekų išleidimui yra netinkamas gruntas (aukšti paviršiniai gruntiniai vandenys ir pan.), ar negalima įgyvendinti Taisyklių reikalavimų, tuomet siūloma įrengti nuotekų valyklas su nuotekų kaupimo rezervuarais ir privažiavimus prie jų, kad kaupimo rezervuaruose sukauptos išvalytos nuotekos galėtų būti išvežamos pagal pastatų savininkų sudarytą atskirą sutartį su nuotekų išvežimo paslaugas teikiančia įmone. Esant galimybei prisijungti prie centralizuotų tinklų.

Elektros tinklai

Elektros atvedimas numatomas palei IIv kategorijos vietinės reikšmės kelią iki planuojamo žemės sklypo nr. 12 ir nr. 11. Žemės sklypuose planuojami yra inžinerinių tinklų servitutai (kodas 222) elektros kabeliams tiesti. Elektros pajungimas pagal technines prisijungimo sąlygas. Per susikirtimus su keliais ir kitais inžineriniais tinklais kabeliai projektuojami apsauginiame vamzdyne. Apsauginiai vamzdžiai dedami po keliais, mašinų stovėjimo aikštelėmis ir pėsčiųjų takeliais, bei šaligatviais. Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EJT reikalavimų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas ir sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami) techninio projekto rengimo metu.

Paviršinių nuotekų šalinimas

Planuojamojoje teritorijoje veikiančių lietaus nuotekų tinklų nėra. Paviršinio vandens nuvedimas planuojamojoje teritorijoje turi būti tikslinamas techninio projekto metu ir privalo būti planuojamas savuose žemės sklypuose. Draudžiama yra lietaus nuotekas nuvesti į magistralinio kelio vandens nuvedimo įrenginius. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., kai privaloma, techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švirių paviršinių

nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

71. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Kadangi šalia planuojamų sklypų nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, paviršinės nuotekos nuo planuojamų sklypų kietų dangų tvarkomos sklypų ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą, įvertinus grunto geologines savybes.

Detaliojo plano rengimo metu buvo atlikti gruntiniai tyrimai, nurodantys, kad sklypų inžinerinės geologinės sąlygos yra vidutinės. Smėlingas dulkingas molis (IGS-1), žvyringas molis (IGS-2) ir molingas smėlis aptinkami iki 0,8 – 1,0 m gylio. Jie nepasižymi geromis laidumo vandeniui savybėmis, tačiau giliau pagrindą sudaro blogai išrūšiuotas smėlis. Jo laidumas vandeniui yra tinkamas infiltracijai - 5,4 m/d. Mažiau laidus vandeniui sluoksnis bus nukastas ties kritulių infiltravimo sistemos įrengimo vieta, kad infiltruojami krituliai būtų į laidų vandeniui sluoksnį. Tyrimų metu požeminis gruntinis vanduo aptiktas 4 m gylyje. Montuojami g/b šuliniai, vamzdynai, turi būti įrengti atsižvelgus į geologines sąlygas, numatant šulinių hidroizoliaciją ir pan. Gruntiniai tyrimai pridedami tarp detaliojo plano priedų.

Techninių projektų metu, suplanavus tikslias pastatų ir dangų vietas ir plotus žemės sklypuose, apskaičiavus lietaus nuotekų debitus, atsiradus racionaliam poreikiui, naujai formuojamuosiuose žemės sklypuose techninių projektų metu kaip pagalbinė priemonė infiltracinėms kasetėms, vengiant infiltracinės sistemos persipildymo, numatyti kūdras-tvenkinius su biofiltrais, į kurias būtų nuvedamos surinktos ir išvalytos lietaus nuotekos.

Paviršinių nuotekų debito skaičiavimai

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis nuo sklypo (skaičiavimo pavyzdys pateiktas vadovaujantis sklypo nr. 1 (max rodiklių) duomenimis):

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 184,0 \quad \text{l/s}$$

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas **157 (l/s·ha)**;
 C_d - kietų dangų priimtas koeficientas **0,95**;
 C_v - vejų priimtas koeficientas **0,22**.

Skaičiuojamos teritorijos duomenys:

$Sklypo plotas F_{sk}$ - 1,44 ha;
 $Kietos dangos F_d$ - 0,33 ha;
 $Vejų plotas F_v$ - 0,33 ha;
 $Stogo plotas F_{st}$ - 0,79 ha.

Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyme:

$$Q_{max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;
 β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s},$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;
 F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);
 C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.1. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s·ha)},$$

kai:

A, B, c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvėnimo retmenis dydžio;
 STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min**.

Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;
 F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;
 F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

Per metus susidarantis lietaus nuotekų kiekis (pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“) (skaičiavimo pavyzdys pateiktas vadovaujantis sklypo nr. 1 (max rodikliais) duomenimis):

Vadovaujantis LR AP reglamentu dėl paviršinių nuotekų tvarkymo, 8 p., „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Paviršinių nuotekų kiekis (W_f) išmatuojamas apskaitos prietaisais, o, kai jų nėra, apskaičiuojamas pagal formulę:

$$W_f = 10 \times H_f \times p_s \times F \times K, m^3/metus$$

čia:

H_f – vidutinis daugiametis kritulių kiekis tam tikroje teritorijoje, mm;

p_s – paviršinio nuotėkio koeficientas:

$p_s=0,85$ – stogų dangoms;

$p_s=0,83$ – kietoms, vandeniui nelaidžioms, dangoms;

$p_s=0,78$ – akmenų grindiniui;

$p_s=0,4$ – iš dalies vandeniui laidiems paviršiams (pavyzdžiui, sutankintas gruntas, žvyras, skalda, ir pan.);

$p_s=0,2$ – žaliesiems plotams (pavyzdžiui, pievos, vejų, gėlynai ir pan.), kuriuose įrengta vandens surinkimo infrastruktūra;

$p_s=0,8$ – koeficientas taikomas, kuomet teritorija yra planuojama ir (ar) nėra žinomas paviršiaus tipas;

F – teritorijos plotas, išskyrus žaliuosius plotus, kuriuose neįrengta vandens surinkimo infrastruktūra, ir žemės ūkio naudmenas, ha;

K – paviršinio nuotėkio koeficientas, atsižvelgiant į tai, ar sniegas iš teritorijos pašalinamas. Jei sniegas pašalinamas, – $K=0,85$, jei nešalinamas, – $K=1$.

Skaiciavimo pavyzdys pateiktas vadovaujantis sklypo nr. 8 duomenimis.

Nuo stogų:

$$W_f (proj) = 10 \times 683 (metinis) \times 0,85 \times 0,79 \times 1 = 4586,35 m^3/metus$$

Nuo kietųjų, vandeniui nelaidžių, dangų:

$$W_f (proj) = 10 \times 683 (metinis) \times 0,83 \times 0,33 \times 1 = 1870,74 m^3/metus$$

Nuo žaliųjų plotų:

$$W_f (proj) = 10 \times 683 (metinis) \times 0,2 \times 0,33 \times 1 = 450,78 m^3/metus$$

Bendras:

$$W_f = 1741,65 + 1133,78 + 683 = 6907,87 m^3/metus$$

Kritulių kiekiai paimti iš RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“.

Pagal aukščiau pateiktas formules apskaičiuoti formuojamiems žemės sklypams maksimalūs paviršinių nuotekų debitai per sekundę, per 20 min ir per metus:

Žemės sklypo numeris	Paviršinių nuotekų kiekis max, l/s	Paviršinių nuotekų kiekis max, m ³ /20min	Paviršinių nuotekų kiekis max, m ³ /metus
1	185,0	222	6926,99
2	210,3	252,36	7840,84
3	206,6	247,92	7745,91
4	196,1	235,32	7320,39
5	70,7	84,84	3546,82
6	61,5	73,8	2348,84
7	47,9	57,48	1282,70
8	39,3	47,16	1465,09

Projektuojamas paviršinių nuotekų tinklas

Visas sklypuose susidarysiančias paviršines (lietaus) nuotekas numatoma tvarkyti kiekvieno naujai formuojamo žemės sklypo viduje - projektuojama kritulių infiltravimo /akumuliacinė modulinė sistema. Visos susidariusios lietaus nuotekos nuo kietųjų dangų turi būti išvalomos paviršinių nuotekų valymo įrenginiu (naftos gaudykle). Į aplinką išleidžiamo lietaus vandens užterštumas negali viršyti leistinų normų, nurodytų *Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamente*.

Kritulių infiltracinė sistema skirta lietaus vandens surinkimui ir palaipsniui išleidimui į gruntą. Vanduo surenkamas į žemėje įrengtas infiltracines sekcijas-modulius, iš kurių sunkiasi į aplinkos gruntą. Prie kasečių įtekėjimo angos prijungiama lietaus vandens nuvedimo nuo stogo arba nuo kietų dangų vandens surinkimo ir valymo sistemos. Preliminarus kritulių infiltravimo sistemos dydis (padvigubintas siekiant turėti užtikrintą rezervą pertekliniam vandeniui surinkti):

- žemės sklype nr. 1 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 2 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 3 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 4 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 5 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 6 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 7 – 24,0 m x 12,0 m x 1,98(h) m (tūris - 570,24 m³);
- žemės sklype nr. 8 – 24,0 m x 9,0 m x 1,22(h) m (tūris – 263,52 m³).

Įvertinus apskaičiuotą lietaus nuotekų kiekį, joms išleisti turi būti naudojamas ne mažesnis kaip:

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 1;

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 2;

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 3;

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 4;

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 5;

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 6;

- 400 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,0125$ cm/m), arba d 500 mm (jei vamzdžio nuolydis projektuojamas mažesnis) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 7;

- d 315 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,008$ cm/m) arba d 250 mm (nuolydis ne mažesnis kaip $i=0,024$ cm/m) skersmens vamzdynas žemės sklype nr. 8.

Tikslinama TP rengimo metu, atsižvelgiant į patikslintą nuotekų kiekį, parinktos naftos gaudyklės ir infiltracinių kasečių gamintojo rekomendacijas. Reikalui esant diametrą didinti arba mažinti. Projektuojamos kritulių sistemos įrengimo vieta pažymėta preliminariai ir gali būti tikslinama. Kritulių infiltracinės sistemos techniniai parametrai turi būti tikslinami TP rengimo metu, atsižvelgiant į konkrečius projektuojamų pastatų parametrus, stogų, kietųjų dangų, žaliųjų plotų kiekius. Esant techninėms galimybėms, gali būti numatomi ir kitokie paviršinių nuotekų tvarkymo būdai.

Kiti tinklai

Elektroninių ryšių tinklai detaliojo plano brėžinyje ir jų apsaugos zonos pažymėtos vadovaujantis sistemoje planuojamais AB „Telia“ vektorine medžiaga.

Inžinerinių komunikacijų tinklus planuoti už magistralinio kelio juostos ribų.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos TP rengimo metu, pagal technines sąlygas, atsižvelgiant į projektuojamų statinių paskirtis ir parametrus.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į planuojamos teritorijos naujai formuojamus žemės sklypus numatomas iš besiribojančio su žemės sklypais IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (12 m kelio juosta) žvyro danga bei planuojamų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypų nr. 11 ir nr. 12, per siūlomus kelio servitutus nr. S6 ir S8. Į besiribojantį žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kad. Nr. 4122/0100:1012 įvažiavimas numatomas iš naujai projektuojamo žemės sklypo nr. 4 ir 11, per planuojamus kelio servitutus S9 ir S10.

Privažiavimo/vidaus keliai (nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių) įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, numatant antžeminių automobilių stovėjimo būdą žemės sklypų ribose. Atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo ir saugojimo aikštelių turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų neregamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype numatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“:

Lentelė 3. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

4.	<i>Komercinių pastatų paskirties grupė</i>	
4.1.	<i>viešbutis</i>	<i>1 vieta 2 kambariams (numeriams)</i>
4.1.1.	<i>motelis</i>	<i>1 vieta kambariui (numerui)</i>
4.1.2.	<i>jaunimo nakvynės namai (angl. hostel)</i>	<i>1 vieta 2 kambariams (numeriams)</i>
4.2.	<i>bendro gyvenimo namai</i>	<i>1 vieta 6 gyventojams</i>
4.3.	<i>prekybos paskirties pastatai</i>	
4.3.1.	<i>maisto produktų parduotuvė</i>	<i>1 vieta 20 m² prekybos salės ploto</i>
4.3.2.	<i>prekybos centras</i>	<i>1 vieta 30 m² prekybos salės ploto</i>
4.3.3.	<i>ne maisto produktų parduotuvė</i>	<i>1 vieta 30 m² prekybos salės ploto</i>
4.3.4.	<i>specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė</i>	<i>1 vieta 60 m² prekybos salės ploto</i>
4.4.	<i>paslaugų paskirties pastatai</i>	
4.4.1.	<i>pirtis</i>	<i>1 vieta 5–10 drabužių kabyklų, papildomai 1 vieta 10–15 lankytojų</i>
4.4.2.	<i>grožio salonas, skalbykla, taisykla, remonto dirbtuvės, priėmimo ir išdavimo punktas</i>	<i>1 vieta 1 darbo vietai</i>
4.4.3.	<i>automobilių plovykla</i>	<i>1 vieta 1 plovimo įrenginiui</i>
4.5.	<i>maitinimo paskirties pastatai</i>	
4.5.1.	<i>valgykla</i>	<i>1 vieta 30 m² salės ploto</i>
4.5.2.	<i>restoranas, kavinė, baras ir kt.</i>	<i>1 vieta 15 m² salės ploto</i>
5.	<i>Administracinių pastatų paskirties grupės pastatai</i>	<i>1 vieta 40 m² pagrindinio ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams</i>
6.	<i>Transporto paskirties pastatai</i>	<i>1 vieta 3 darbuotojams + 4 keleiviams</i>
6.1.	<i>garažų paskirties pastatai</i>	<i>1 vieta 3 darbuotojams</i>
7.	<i>Pramonės ir sandėliavimo</i>	
7.1.	<i>gamybos, pramonės paskirties pastatai</i>	<i>1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams</i>

7.2.	<i>energetikos paskirties pastatai</i>	<i>1 vieta 3 darbuotojams</i>
7.3.	<i>sandėliavimo paskirties pastatai</i>	<i>1 vieta 200 m² sandėlių ploto arba 1 vieta 3 nuolatiniais darbuotojams</i>

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano projektas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Projektuojant TP metu gamybos, pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatus vadovautis Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2012 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. 1-45. Planuojant visuomeninės paskirties pastatus TP projekto metu vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uztvaromis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ar vandens telkinių ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti visuomeninius pastatus nustatomas techninio projekto metu žinant pastato parametrus vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 2 lentelę, pateikiama žemiau (lentelė 4).

Lentelė 4. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	$V < 1$	$1 \leq V < 5$	$5 \leq V < 25$	$25 \leq V < 50$	$50 \leq V < 150$	$V \geq 150$
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
$F = 0,01$	10	10	15	25	30	35
$6 \leq F < 18$	10	15	20	25	30	35
$18 \leq F < 36$	–	15	25	30	35	40
$36 \leq F < 48$	–	15	25	30	35	40
$F \geq 48$			25	30	35	40

Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gamybos pastatus nustatomas vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 3 ir 4 lentelėmis.

Vandens tiekimas gaisrams gesinti planuojamas iš formavimo ir pertvarkymo projekte numatytos kūdros žemės sklype kad. Nr. 4122/0100:1012 (formavimo ir pertvarkymo projekto nr. ŽPDRIS sistemoje ZSFP-133498, projektas patvirtintas 2024-10-02 įsakymu Nr. KADI-1929). Numatyto dirbtinio paviršinio vandens telkinio – kūdros plotas apie 870 kv. m. Žemės sklype kad. Nr.

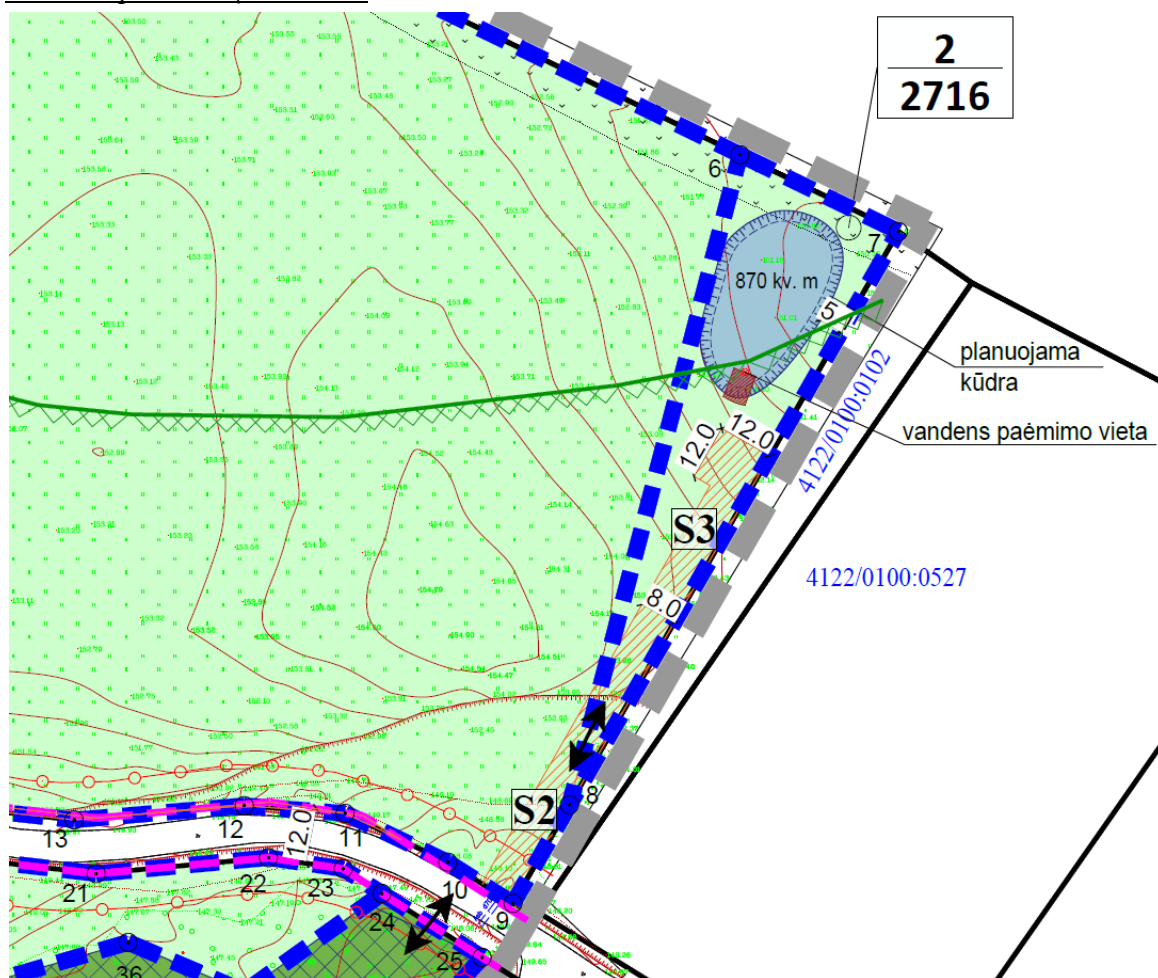
4122/0100:1012 numatytas privažiavimas prie vandens telkinio. Privažiavimui prie kūdros detalajame plane numatomi kelio servitutai nr. S9 ir S10. Žemės sklype kad. Nr. 4122/0100:1012 numatyta kietos dangos gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė 12x12 m bei vandens gaisrams gesinti paėmimo vieta (žr. Pagrindinis brėžinys). Atstumas nuo paviršinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 1000 m.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus ugniagesių gelbėtojų 5-oji komanda, esanti Kirtimų g. 37, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 11 km).

Prie pastato privaloma užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus;
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 8. Ištrauka iš patvirtinto formavimo ir pertvarkymo projekto ŽPDRIS bylos nr. ZSFP-133498 sprendinių brėžinio.



1.7. Visuomenės sveikata.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

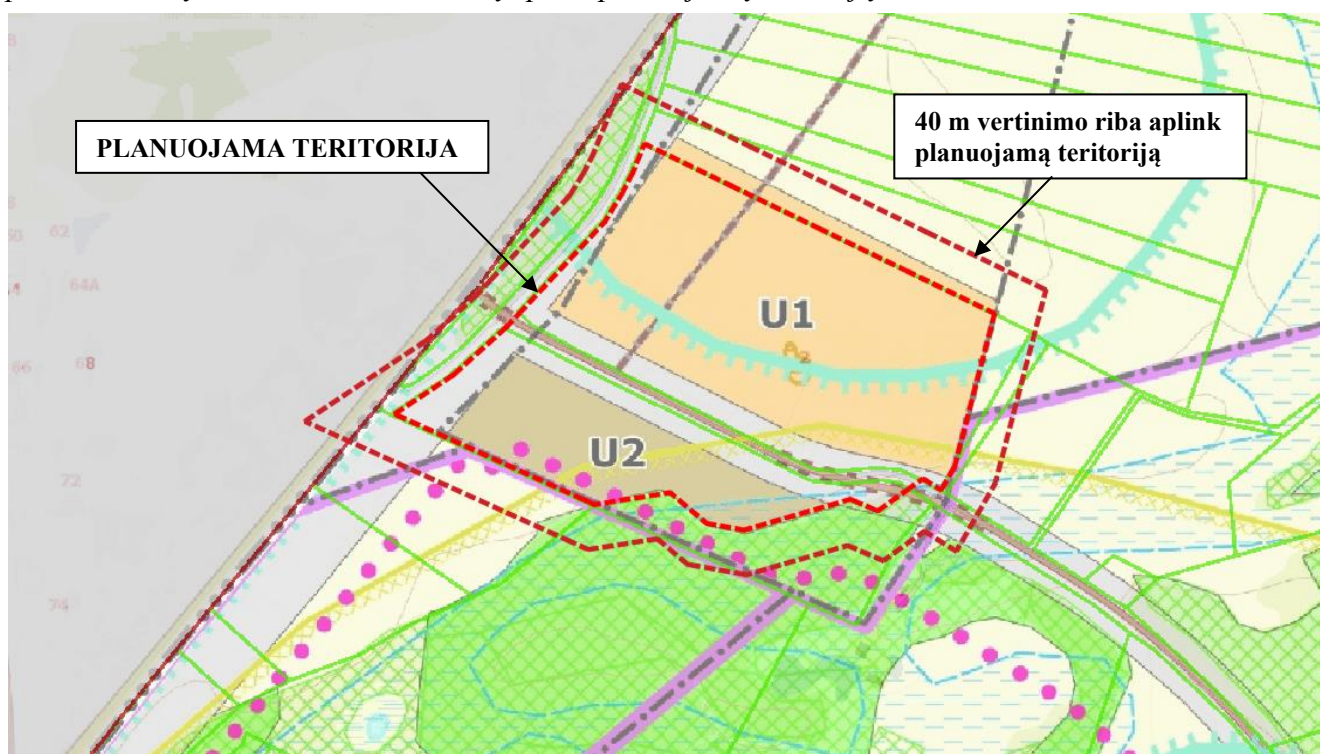
Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Planuojamoje teritorijoje objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas sprendžiamas, pagal institucijų išduotas technines sąlygas rengiant techninius projektus.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" visuomeninės paskirties statiniai bus suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jų esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas.

Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

Paveikslas 9. Ištrauka iš Kraštovaizdžio specialiojo plano. Neurbanizuojamos teritorijos, patenkančios į 40 m vertinimo atstumą aplink planuojamą teritoriją



Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų. Artimiausi gyvenamieji ir visuomeniniai pastatai nuo planuojamos teritorijos yra nutolę daugiau kaip 40 m. Ateityje nenumatoma yra gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų statyba 40 m aplink planuojamą teritoriją, nes vadovaujantis

Vilniaus rajono Kraštovaizdžio specialiuoju planu, iš šiaurės, pietų, rytų ir vakarų planuojama teritorija ribojasi su neurbanizuojamomis teritorijomis, žemės ūkio ir miškų ūkio teritorijomis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijomis.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių, – nenumatoma. Įrenginiai numatomi tiek pastatų viduje, tiek išorėje. Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neviršys higienos normų.

Vykdam statybas, bei eksploatuojant pastatus, bus užtikrinta, kad nebūtų trikdoma kaimyninių teritorijų savininkų ramybė, poilsis ir darbas.

Planuojamuose sklypuose preliminarai numatoma statyti sandėliavimo paskirties pastatus su administracinėmis patalpomis (rengiant techninius projektus vadovautis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) ir pagal poreikį atlikti visas privalomas procedūras (PAV ir pan.). Detaliojo plano sprendiniai draudžia statyti statinius ar įrenginius Gamtinio karkaso teritorijoje, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Didžiausias esamas triukšmo taršos šaltinis yra A4 Vilnius–Varėna–Gardinas magistralinis kelias. Siekiant sumažinti magistralinio kelio skleidžiamą triukšmą, užstatymo zonos riba nuo magistralinio kelio pusės yra atitraukiama per visą kelio apsaugos zonos plotį. Ateityje planuojamus pastatus nuo kelio skirianti kelio apsaugos zona – 70 m - mažins triukšmo sklaidą. Pagal atskirą projektą, atsižvelgiant į laisvą nuo kliūčių zoną, bus rengiamas žemės sklypo apželdinimo projektas, kuriuo metu numatyti želdynai ženkliai mažins magistralinio kelio keliamą triukšmą. Šis veiksnys užtikrins, kad triukšmo ribiniai dydžiai neviršytų Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirt. LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Papildomai prireikus ateityje planuojamuosiuose pastatuose statybos metu gali būti parinktos triukšmo mažinimo priemonės pasirenkant atitinkamus statybinius gaminius turinčius garso izoliacinių savybių. Parinktas atitinkamas išplanavimas, pagalbinės patalpos orientuojantis į krašto kelio pusę, taip pat mažins triukšmo prasiskverbimą į viešąsias zonas.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų. Pagal planuojamus techninio projekto sprendinius numatomi autotransporto srautai – 1 aut./val.

Kadangi didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai detaliojo plano sprendiniai įtakos gyvenamajai zonai neturės. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių:

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _A F _{max}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55

3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Lentelė 6. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punktu, rengiant techninius projektus užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 5 lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Lentelė 7. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eilės Nr.	Pastatų ar patalpų iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	Daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	Daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

	dvibučių, trijų ir daugiau butų, (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai)												
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	X
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

1. elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženklinimu, 123 p. nuostatos netaikomos;
2. atstumai nustatomi tiesioginiu vektoriumi. Nustatant atstumą, turi būti įvertinamas aklinų kliūčių (aklinų tvorų, sienų ir kitų priemonių) aukštis;
3. x atstumas nustatomas parengus triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimo dokumentą, pagrindžiantį neigiamo triukšmo ar taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų ribinių verčių ir suderinus jį su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
4. * atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;
5. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;
6. jei gretimame sklype nėra pastatų, atstumas matuojamas iki sklypo ribos, išskyrus atvejus kai besiribojančiuose žemės sklypuose numatoma statyti statinius, nenurodytus 32¹ lentelėje, arba dėl atstumo mažinimo su gretimą sklypo savininku (valdytoju) pasirašytas ir notaro patvirtintas susitarimas;
7. pateiktas atstumas, jei gretimame sklype nėra pastatų, tačiau šio sklypo atžvilgiu yra galiojantis detalusis planas, matuojamas iki šiame detalizajame plane numatytos statinių statybos zonos ribos, išskyrus atvejus kai besiribojančiuose žemės sklypuose numatoma statyti statinius, nenurodytus lentelėje arba dėl atstumo mažinimo su gretimą sklypo savininku (valdytoju) yra pasirašytas ir notariškai patvirtintas susitarimas
8. lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų bei savaiminio užsidarymo mechanizmo;
9. nustatyti atstumai netaikomi, jei statinys ir jo priklausinys (automobilių saugykla) projektuojami teritorijose, kur istoriškai susiklostęs perimetris užstatymas ir (ar) toks užstatymas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose;
10. nustatyti atstumai gali būti neišlaikomi nuo tų automobilių stovėjimo vietų, kurios įrengiamos gatvių raudonųjų linijų ribose;
11. nustatyti atstumai gali būti mažinami, jeigu su daugiabučio namo patalpų (iki kurių varstomų langų neišlaikomas lentelėje reglamentuotas atstumas) ar su lentelėje nurodytų kitokių paskirties pastatų savininku (valdytoju) pasirašytas ir notaro patvirtintas susitarimas, nurodant sumažintą atstumą;
12. nustatyti atstumai gali būti neišlaikomi iki lentelėje nurodytos paskirties pastatų bendro naudojimo (koridoriai, holai, laiptinės, bendrieji sanitariniai mazgai ir kt.), pagalbinių, techninių patalpų langų;
13. nustatyti atstumai gali būti mažinami, jeigu parengtas triukšmo ir oro taršos sklaidos modeliavimo dokumentas, pagrindžiantis neigiamo triukšmo ar oro taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį Lietuvos Respublikos teisės aktais nustatytų ribinių verčių – iki triukšmo ir oro taršos sklaidos modeliavimo dokumente pagrįsto atstumo, bet ne daugiau kaip 30 proc. lentelėje nustatyto atstumo. Triukšmo ir oro taršos sklaidos modeliavimo dokumentas turi būti suderintas su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos teikiant jį kartu su teritorijų planavimo dokumentu arba statinio(-ių) projektu ar jo projektiniais pasiūlymais;
14. projektuojant automobilių saugyklą, lentelėje nustatyti atstumai atvirojo tipo antžeminėms automobilių saugykloms (jei saugykla padalinta į atskiras automobilių stovėjimo vietų grupes, atskirtas nuo kitų automobilių stovėjimo vietų grupių 3 m pločio daugiamečių želdinių (krūmų, ne žemesnių kaip 1,5 m aukščio) zonomis) matuojami vertinant kiekvienos atskirtos automobilių stovėjimo vietų grupės vietų skaičių.

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Vadovaujantis LR AA ir SAM įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ 5 p. gyvenamosios aplinkos oras suprantamas, kaip aplinkos oras žemės sklype ne didesniu kaip 40 m atstumu nuo sodo namų, gyvenamosios, viešbučių, kultūros paskirties pastatų, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių, mokslo paskirties pastatų, skirtų švietimo reikmėms, kitų mokslo paskirties pastatų, skirtų neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo, religinės paskirties pastatų, sporto paskirties pastatų ir statinių, specialiosios paskirties pastatų, susijusių su apgyvendinimu (kareivinių pastatų, kalėjimų, pataisos darbų kolonijų, tardymo izoliatorių), kitos paskirties pastatų, kuriuose įrengtos minėtos paskirties patalpos. 40 m spinduliu aplink planuojamą teritoriją nėra nei vieno iš išvardintų paskirties pastatų, ir ateityje nenumatoma yra jų statyba, nes vadovaujantis Vilniaus rajono Kraštovaizdžio specialiuoju planu, iš šiaurės, pietų, rytų ir vakarų planuojama teritorija ribojasi su neurbanizuojamomis teritorijomis, žemės ūkio ir miškų ūkio teritorijomis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijomis (žr. paveikslą nr. 9). Rengiant statinių techninius projektus atsižvelgti į tai, kad aplinkos oro užterštumo ozonu lygis neviršytų LR AM ir SAM įsakyme „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ 8 priedo 3 punkte nurodytų siektinų verčių ir 4 punkte nurodytų ilgalaikių tikslų.

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 121:2010 "Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore" ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių 1 p. kvapo koncentracijos ribinė vertė taikoma gyvenamosios paskirties pastatų ir visuomeninių pastatų (viešbučių paskirties, mokslo paskirties (kuriuose vykdomos ikimokyklinio, priešmokyklinio, bendrojo ugdymo, neformaliojo vaikų švietimo, pirminio profesinio mokymo programos ir aukštojo mokslo studijos), gydymo paskirties (stacionarinėse asmens sveikatos priežiūros įstaigose, sanatorijose, reabilitacijos centruose, specialiųjų įstaigų sveikatos apsaugos pastatuose, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namuose), poilsio paskirties (poilsio namuose, jaunimo nakvynės namuose, kaimo turizmo pastatuose) pastatų patalpų orui bei jų žemės sklypų ne didesniu kaip 40 m atstumu nuo gyvenamosios paskirties ar nurodytų visuomeninių pastatų aplinkos orui (toliau – gyvenamosios aplinkos oras). 40 m spinduliu aplink planuojamą teritoriją nėra nei vieno iš išvardintų, gyvenamosios paskirties ar visuomeninių pastatų, ir ateityje nenumatoma yra jų statyba, nes vadovaujantis Vilniaus rajono Kraštovaizdžio specialiuoju planu, iš šiaurės, pietų, rytų ir vakarų planuojama teritorija ribojasi su neurbanizuojamomis teritorijomis, žemės ūkio ir miškų ūkio teritorijomis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijomis (žr. paveikslą nr. 9)..

Taip pat pažymėtina, kad kvapo koncentracijos ribinė vertė taikoma tik iš ūkinėje komercinėje veikloje, kurioje naudojami stacionarūs taršos kvapais šaltiniai, kylantiems kvapams vertinti - planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės komercinės veiklos, kurioje būtų naudojami stacionarūs tiksliniai kvapų taršos šaltiniai, todėl ribiniai dydžiai neviršys Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimų.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius

Architektė

Agata Šilobrit-Savickienė