

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4152/0100:879), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MICKŪNŲ SEN., PALIULIŠKIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2015-06-26 SPRENDIMU NR. T3-297, KOREGAVIMO ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE, KOREGAVIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:879), esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Paliuliškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr. T3-297, koregavimas anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas – 2021-12-08 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. KADI-3418.

TPD Nr. K-VT-41-21-761.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu;
- Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:879), esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Paliuliškių k., detaliojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr. T3-297.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-78, 2021-12-14.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40934009, 2025-09-04;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. TPS-52/2025, 2025-09-02;
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40643428, 2025-08-27;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42207458, 2025-09-29;
5. VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40968198, 2025-09-03;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40895045, 2025-09-02;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Motyvuotas atsisakymas išduoti teritorijos planavimo sąlygas Nr. REG40832736, 2025-09-01;

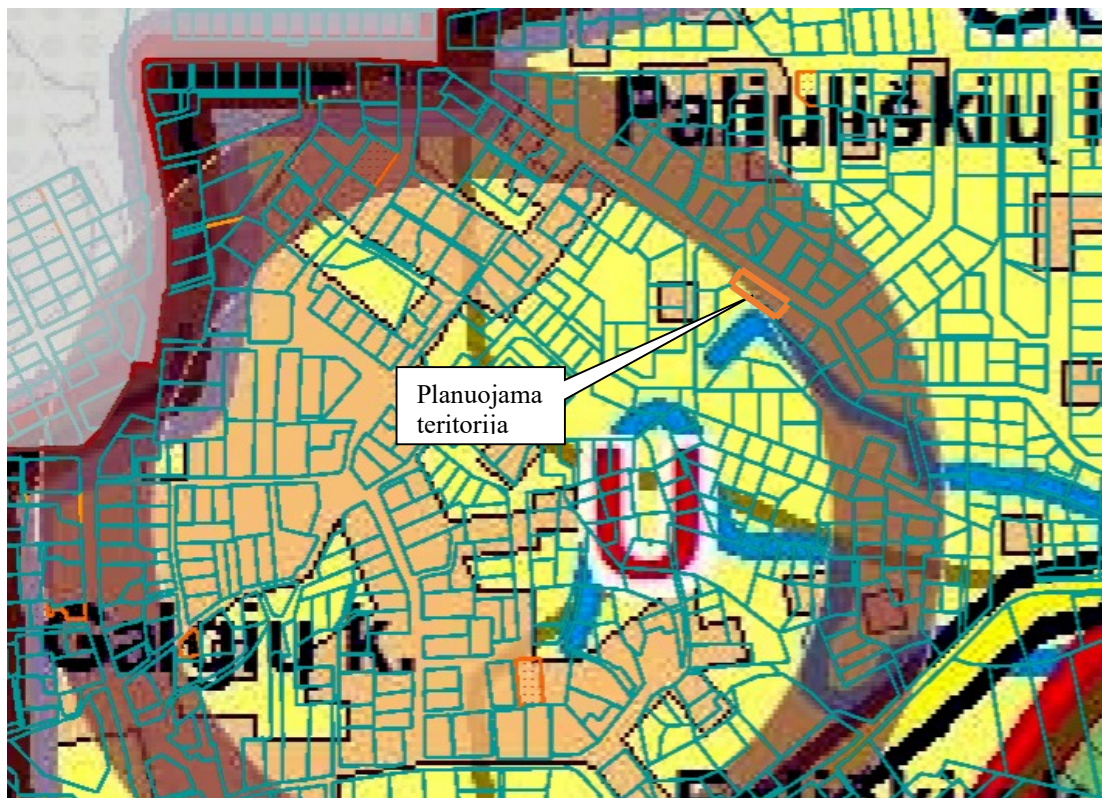
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes planuojama gyvenamoji veikla naujai formuojamuose gyvenamosios paskirties sklypuose (padalinus sklypą į du sklypus), jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Koncepcija: nerengiama.

Detaliojo plano koregavimo tikslas - pakeisti Detaliojo planu suformuoto kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 6 (kad. Nr. 4152/100:418), esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Kerpių g. 28, ribas ir plotą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Teritorijos vystymo tendencijos

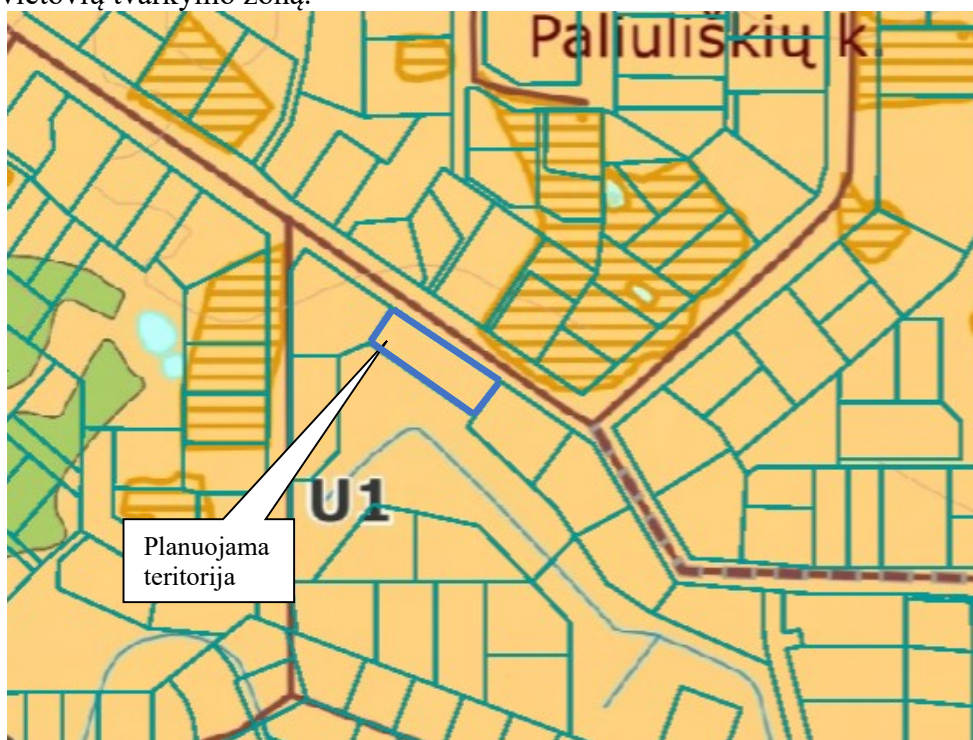
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į zoną U – vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

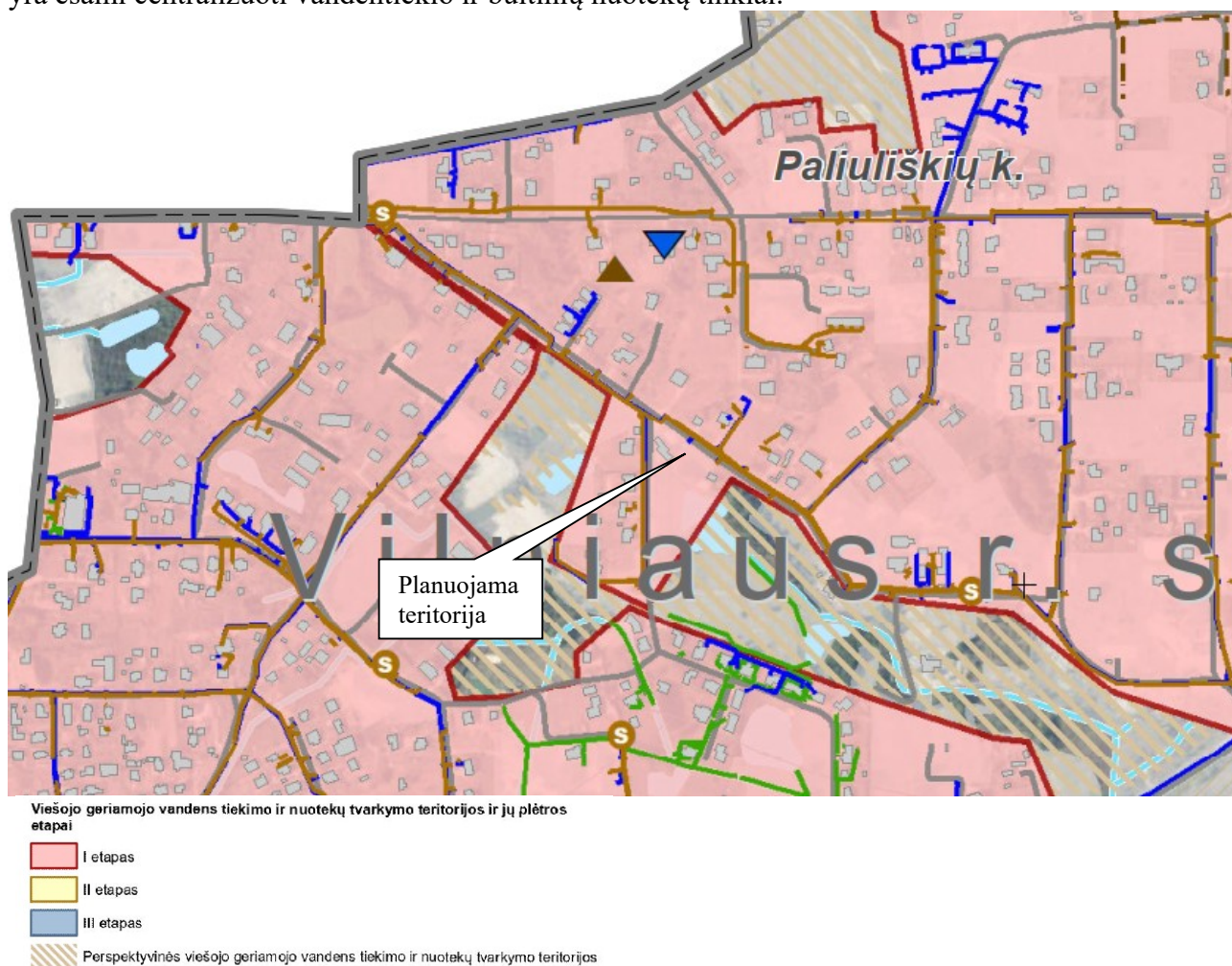
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Galgių kaimas patenka į G1 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G1 – Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tęsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu (reg. Nr. T00075779, 2015-05-06), planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių tvarkymo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

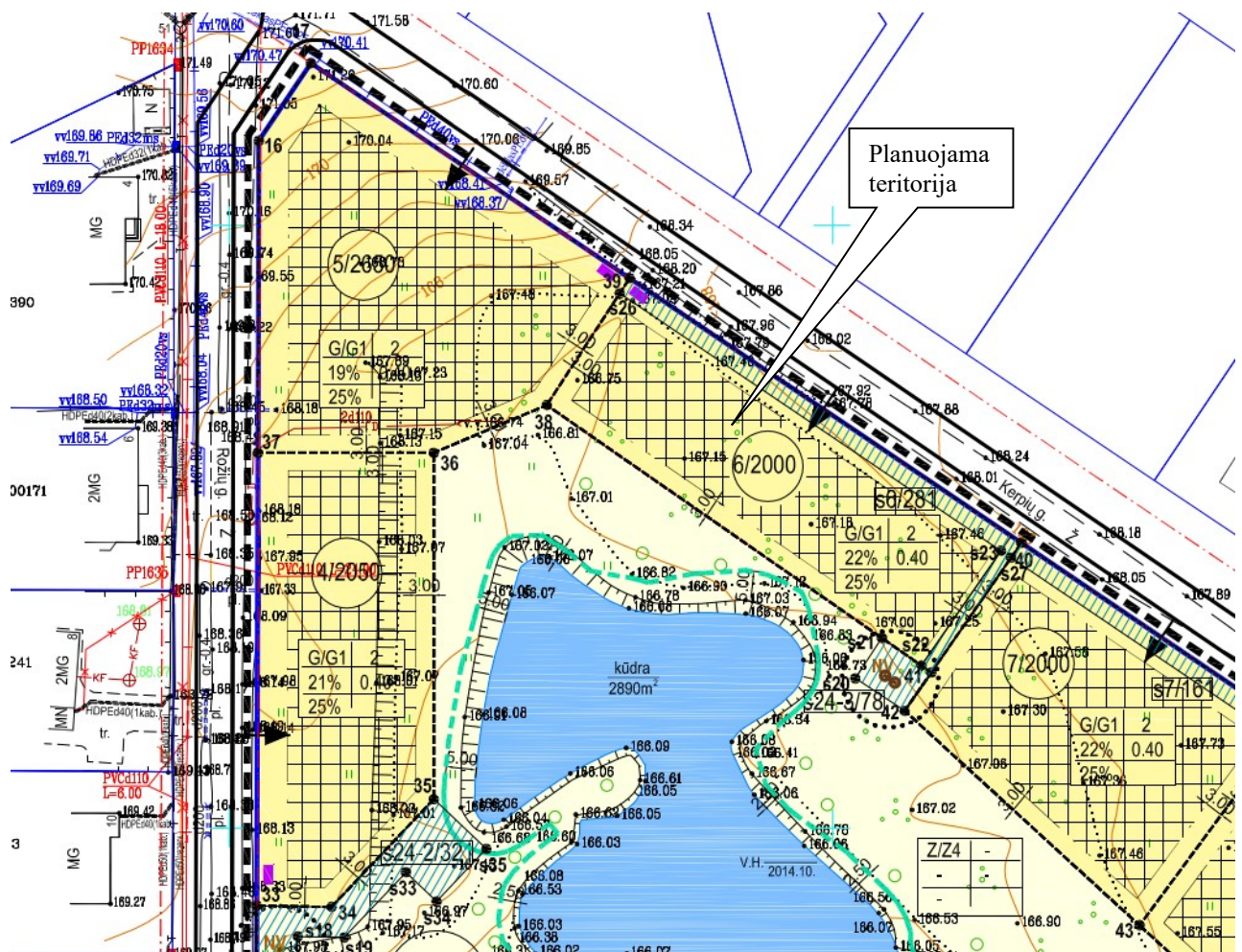
Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiuoju planu (reg. Nr. T00090709, 2024-03-29), planuojama teritorija patenka į I etapo viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos ir jų plėtros etapą, kur greta jau yra esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimas „Sprendinių konkretizavimas“

Rengiamas detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Planuojama teritorija suformuota detalioju planu patvirtintu 2015-06-26 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-297 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:879), esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Paliuliškių k., detaliojo plano patvirtinimo“. Patvirtintu detalioju planu, planuojamam sklypui nustatyti reglamentai: maksimalus aukštų skaičius – 2 (<10m); užstatymo tankis – 22 proc., užstatymo intensyvumas 0,4, statinių paskirtys – vienas gyvenamas namas ir priklausiniai, užstatymo tipas - sodybinis. Sklypui nustatytas 281 kv.m. ploto servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), jais naudotis ir juos aptarnauti.

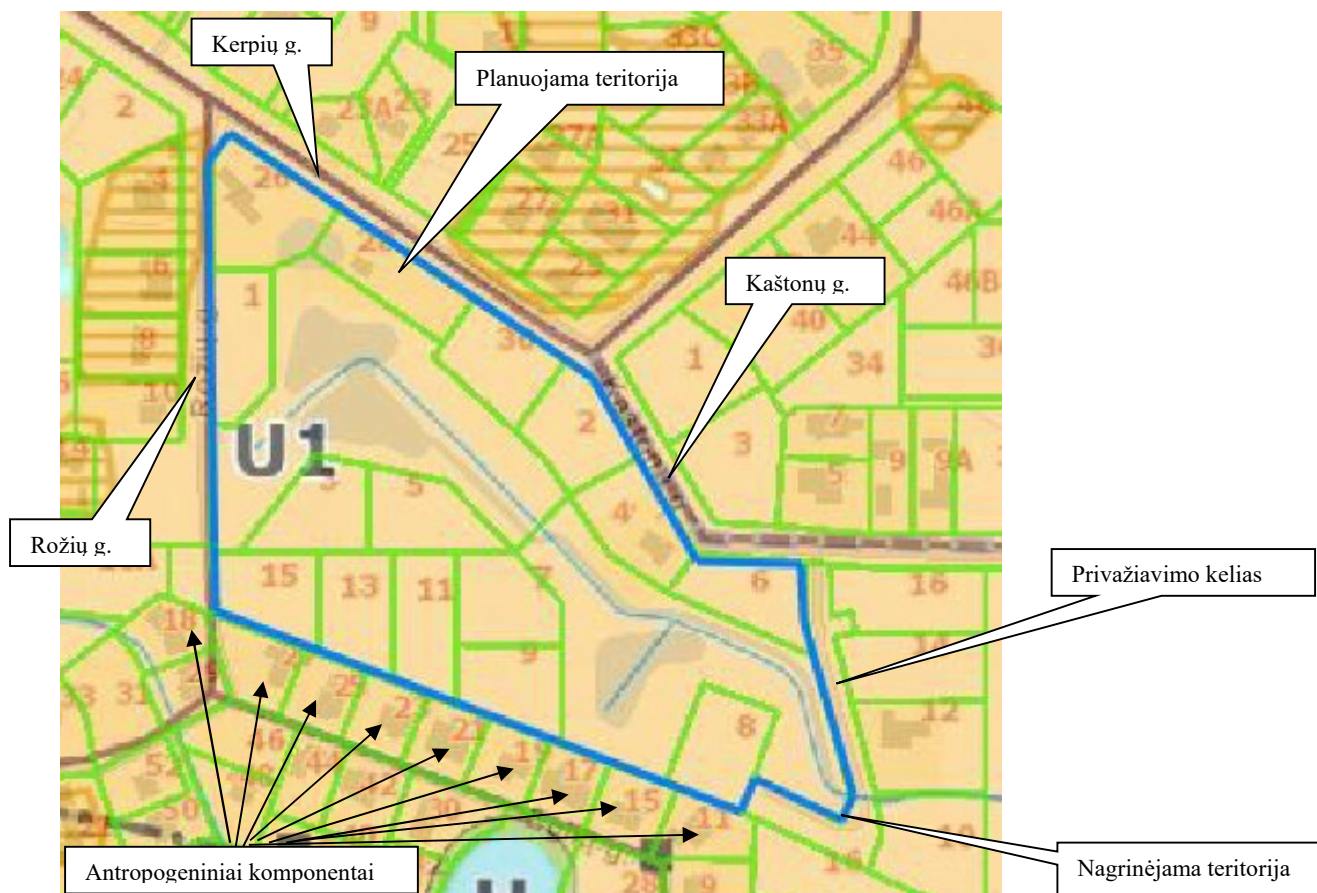


Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas. **Planuojamą 0,2000 ha teritoriją sudaro vienas žemės sklypas**, esantis Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Kerpių g. 28 (kadastro Nr. 4152/0100:418). Paskirtis – kita, naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypo plotas – 0,2000 ha, iš jo 0,1812 ha yra užstatyta teritorija, 0,0188 ha ploto – vandens telkinių plotas. Sklype registruotas statinys – 63,00 kv.m. užstatyto ploto, II grupės nesudėtingasis, ūkinis pastatas su stogine (unikalus Nr. 4400-6574-6014). Sklype yra registruotas 281 kv.m. ploto tarnaujantis servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Planuojamam sklypui yra registruotas 239 k.m. ploto viešpataujantis servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) – 2 kv.m.

Nagrinėjama teritorija

Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Nagrinėjama apie 5 ha teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes šiaurinėje pusėje yra Kerpių ir Kaštonų gatvės, vakarinėje pusėje yra Rožių gatvė, rytinėje pusėje yra privažiavimo kelias, pietinėje pusėje yra antropogeniniai komponentai – užstatyta teritorija.



Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Planuojamas žemės sklypas dalinamas į du žemės sklypus bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Užstatymo tipas – sodybinis.

Statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Užstatymo tipas – sodybinis.

Statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Užstatymo tipas:

Sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 numatomas „**sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu

numatomas pastatų aukštų skaičius - iki 2 aukštų

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama 5,00 m atstumu nuo vakarinėje pusėje esančio vandens telkinio – kūdros, 3,00 m atstumu nuo pietvakarinės ir pietrytinės sklypo ribų, 14,64 m atstumu nuo šiaurės vakarinės sklypo ribos, 3,00 m atstumu nuo šiaurinėje pusėje servituto 1S ribos, tokiu būdu išlaikant 6,03 m ir 6,10 m atstumus nuo šiaurinės sklypo ribos.

Planuojamame žemės sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama 3,00 m atstumu nuo šiaurės vakarinės, pietvakarinės sklypo ribų, 3,00 m atstumu nuo šiaurinėje pusėje servituto 2S ribos, tokiu būdu išlaikant 6,02 m ir 5,93 m atstumus nuo šiaurinės sklypo ribos ir pietrytinėje pusėje atsižvelgiant į esamą pagalbinį pastatą, ties juo 3,00 m atstumu nuo pietrytinės sklypo ribos, o šiauriau 3,00 m atstumu nuo servituto 2S ribos (4,91 m atstumu nuo sklypo ribos šiaurės rytinėje pusėje).

Kadangi prie Kerpių gatvės esantys pastatai neformuoja aiškios užstatymo linijos, planuojamuose sklypuose **statybos linija nenustatoma.**

Želdiniai

Planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamame sklype yra nemažai medžių. 2026-01-10 draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ pirmininkas, arboristas A.S. atliko 69 želdinių vertinimą planuojamame sklype ir pateikė išvadas:

1. Dygiosios eglės tinkamos persodinimui. Jų amžius 10 metų, aukštis 2 – 2,5 m. Prieš persodinant tikslingas šaknyno paruošimas.
2. Saugotinių medžių vertinamame sklype nerasta.
3. Palei tvoros perimetrą pasodintos 84 tujos.

Techninio/ statybos projekto metu siūloma papildomai įvertinti esamus medžius, siekiant įvertinti ar medžiai nėra priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 (kadangi neaišku kada bus rengiamas techninis/ statybos projektas). Turi būti gautas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos leidimas, siekiant kirsti / persodinti sklype esamus medžius. Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ reikalavimus.

Priklausomųjų želdynų plotas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatomas po 25 proc. nuo formuojamų gyvenamųjų sklypų, pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas. Techninio/ statybos projekto metu siūloma planuoti želdinius, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Susisiekimas

Planuojama teritorija turi išvystytą susisiekimo sistemą. Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su esama žvyro dangos D kategorijos Kerpių gatve. Kerpių gatvės raudonosios linijos nustatytos patvirtintu detaliuoju planu – sutampa su planuojamo sklypo riba ir nėra keičiamos.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp raudonųjų linijų 12 m. Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiujamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Daroma išvada, kad šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos, >20 m pločio gatvės raudonųjų linijų plotis yra pakankamas esamam ir galimai perspektyviniam gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės kelių žemėlapiu, Kerpių gatvei suteiktas Nr. VL8441, atstumas tarp Kerpių gatvės raudonųjų linijų – 20 m. Kerpių gatvė yra registruota kaip inžinerinis statinys, unikalus Nr. 4400-5462-6849.



Ištrauka iš Vilniaus rajono kelių žemėlapiu

Į planuojamą teritoriją patenkama tiesiai iš Kerpių gatvės. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 yra parodytas fiziškai įrengto įvažiavimo vietoje, kur įrengta pralaida d400, o į sklypą Nr. 1 rodomas naujas įvažiavimas.

Kadangi Kerpių gatvė nepatenka į planuojamos teritorijos ribas, yra siūlomi Kerpių gatvės skersiniai parametrai, kurie turi būti tikslinami techninių/ statybos projektų metu: atstumas tarp raudonųjų linijų – 20,0 m; važiujamosios dalies plotis 5,50 – 6,00 m; šaligatvis – 1,50 m; dviračių

takas – 2,00 m. Kerpių gatvės paviršinio vandens sprendiniai parenkami rengiant Kerpių gatvės techninius / statybos projektus.

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose tvora planuojama sulyg Kerpių gatvės raudonąją liniją, kuri sutampa su planuojamų sklypų ribomis. Galima statinių statybos zona numatoma apie 6,0 m atstumu nuo Kerpių gatvės raudonųjų linijų. Paviršinio vandens surinkimas nuo planuojamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų, sprendžiamas individualiai kiekviename planuojamame žemės sklype, nenukreipiant į Kerpių gatvę.

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

Esamam eismo intensyvumui planuojami sprendiniai reikšmingos įtakos neturės, nes naujai pertvarkomo detaliojo plano sprendiniuose suformuojamas vienas papildomas gyvenamos paskirties sklypas. Sklypuose galės būti pastatyti po vieną vienbutį arba po vieną dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais. Planuojamas 2-4 automobilių skaičius planuojamoje teritorijoje. Transporto srutas bus nežymus, padidės tik rytinėmis bei vakarinėmis piko valandomis.

Įvertinus planuojamos teritorijos mastą, kad greta planuojamos teritorijos nėra intensyvaus eismo gatvių ir kelių, transporto triukšmo ir oro taršos skaičiavimai neatliekami.

Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio/ statybos projekto metu, sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Techninio / statybos projekto metu turi būti užtikrinamas saugus pėsčiųjų ir transporto priemonių organizavimas.

Projektuojami servitutai

Esamas registruotas inžinerinių tinklų servitutas, atsižvelgiant į dalinamų sklypų ribas pertvarkomas padalinant į du servitutus Nr. 1S-122 kv.m. ir 2S-160 kv.m.

Inžinerinių tinklų servitutai suprantami kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujanciojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujanciojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

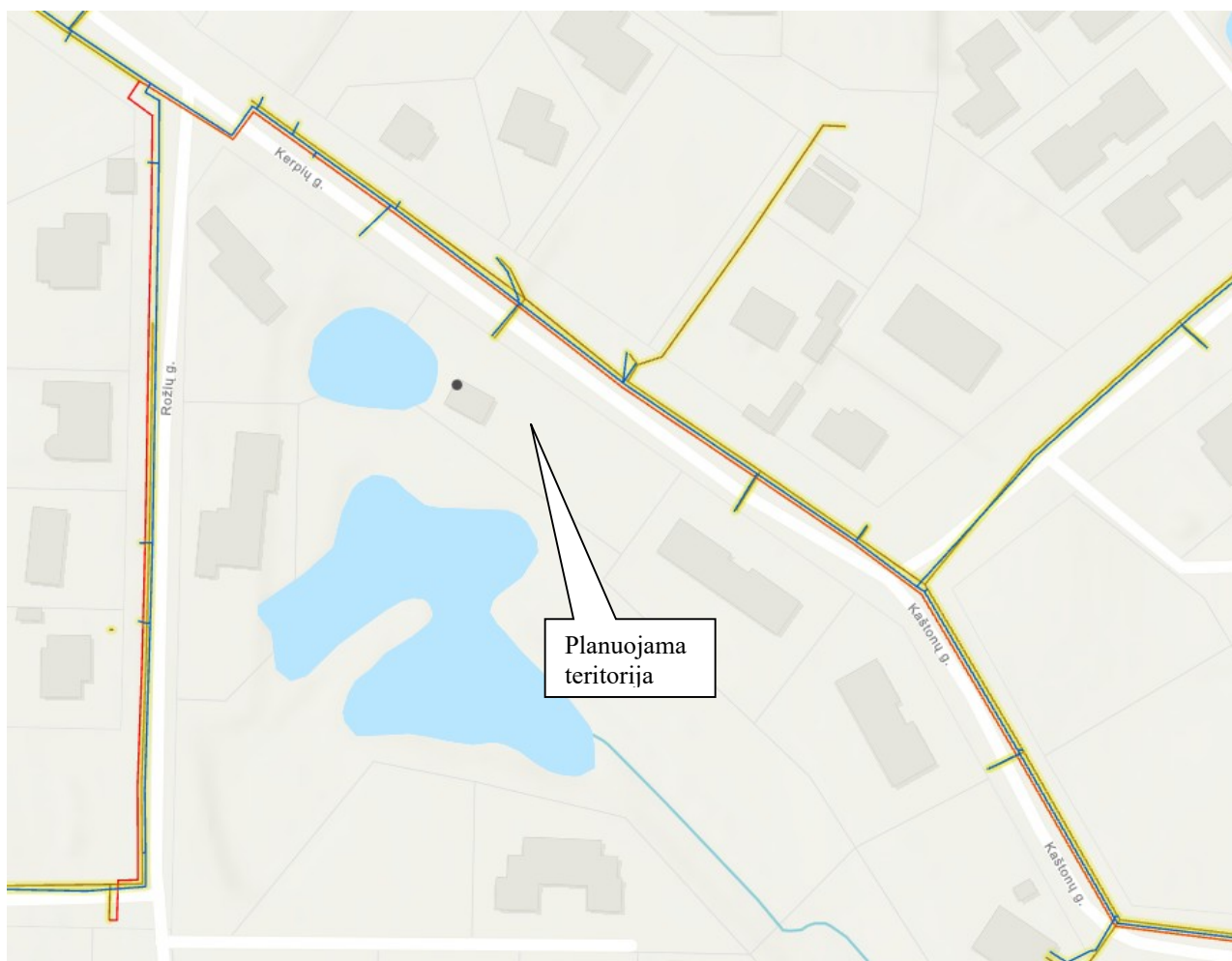
1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis ir buitinės nuotekos:

Greta planuojamos teritorijos ir joje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ žemėlapis „Vandentiekio ir nuotekų tinklai“

Sklype yra esamas vienas vandentiekio įvadas ir vienas buitinių nuotekų išvadas. 2026-01-06 UAB „Nemėžio komunalininkas“ pateiktas prašymas – paraiška prisijungimo prie vandentiekio ir nuotekų tinklų sąlygoms gauti. Planuojami sklypai numatomi aprūpinti centralizuotais vandentiekio ir nuotekų tinklais, esančiais Kerpių gatvėje ties planuojama teritorija.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 42.5.3. punktą minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui. Bendras vandens suvartojimas skaičiuojamas 0,3 m³/hmax, 1,0 m³/d, kiekiai tikslinami techninio/ statybos projekto metu, žinant būsimus pastatus, gyventojų skaičių.

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami centralizuotu vandens tiekimu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 viduje. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Sklypams Nr. 1, Nr. 2 šildymas parenkamas techninių/ statybos projektų metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Paviršinės nuotekos

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų

tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Paviršinės nuotekos planuojamoje teritorijoje numatomos tvarkyti sklypo ribose, prioritetą teikiant jų infiltravimui į gruntą.

Mėnesinis / metinis lietaus nuotekų kiekio skaičiavimas

Pagal Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos (VERT) metodiką, faktinis surinktų paviršinių nuotekų kiekis (W_f) apskaičiuojamas pagal valdomo paviršiaus plotą, paviršiaus tipą ir kritulių kiekį:

$$W_f = (H_f \times p_s \times F) \times 10 \text{ m}^3/\text{metus}$$

H_f – vidutinis daugiametis kritulių kiekis tam tikroje teritorijoje, apskaičiuojamas iš eilės einantiems trisdešimties metų laikotarpiams, perskaičiuojant kas dešimt metų, mm (pagal Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenis) lygus 700 mm;

(<https://www.meteo.lt/klimatas/lietuvos-klimatas/skn/>)

p_s – paviršinio nuotėkio koeficientas:

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

$p_s = 0,85$ – 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, vejos, gėlynai ir pan.), kuriuose įrengta vandens surinkimo infrastruktūra;

$p_s = 0,8$ – koeficientas taikomas, kai paslaugų gavėjas nepateikia informacijos apie valdomos teritorijos dangų tipą.

Sklypas Nr. 1 skaičiavimai atliekami vertinant esamą kūdrą (0,0200 ha), maksimalų kietų dangų plotą ir minimalų žalių dangų plotą

Vidutinis metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas $F = 0,0290$ ha):

W_f (stogas) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0290) \times 10 = 172,55 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $14,38 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas $F = 0,0260$ ha):

W_f (kietos) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0260) \times 10 = 151,06 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $12,59 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas $F = 0,0250$ ha):

W_f (žalios) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0250) \times 10 = 35,00 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $2,92 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $172,55 + 151,06 + 35,00 = 358,61 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $29,88 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Sklype Nr. 2 skaičiavimai atliekami vertinant maksimalų kietų dangų plotą ir minimalų žalių dangų plotą

Vidutinis metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas $F = 0,0290$ ha):

W_f (stogas) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0290) \times 10 = 172,55 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $14,38 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas $F = 0,0460$ ha):

W_f (kietos) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0460) \times 10 = 267,26 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $22,27 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas $F = 0,0250$ ha):

W_f (žalios) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0250) \times 10 = 35,00 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $2,92 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $172,55 + 267,26 + 35,00 = 474,81 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $39,57 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Vidutinis bendras planuojamos teritorijos kritulių kiekis $833,42 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $69,45 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Apskaičiuoti paviršinių nuotekų kiekiai patvirtina, kad dėl nedidelio planuojamos teritorijos ploto ir užstatymo intensyvumo paviršinių nuotekų kiekiai nėra reikšmingi ir gali būti tvarkomi sklypo ribose.

Paviršinės nuotekos prioritetiškai tvarkomos sklypo ribose, esant poreikiui numatant galimybę prijungti prie perspektyvinių tinklų. Nuo stogo ir kietų dangų surinktos lietaus nuotekos numatomos infiltruoti sklypuose įrengiamuose infiltraciniuose įrenginiuose (šuliniuose, talpose ar kituose sprendiniuose). Konkrečios paviršinių nuotekų tvarkymo priemonės, jų parametrai ir kiekiai bus

parenkami techninio projekto rengimo metu, įvertinus faktines inžinerines-geologines sąlygas, kietų dangų plotus bei atlikus reikiamus skaičiavimus.

Teritorijos reljefas sudaro prielaidas natūraliam paviršinių nuotekų nuvedimui ir (ar) infiltravimui vietoje. Esant nepalankioms sąlygoms, numatoma galimybė paviršines nuotekas tvarkyti alternatyviais būdais. Atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, numatomas prisijungimas prie jų.

Sprendiniai atitinka teritorijų planavimo dokumentams keliamą pagrįstumo ir kompleksiško lygį.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 statybos zonų Kerpių gatve. Kol nėra įrengtų gaisrinių hidrantų, gaisrų gesinimas numatomas iš esamų vandens telkinių – kūdrų, kurių viena yra planuojamo sklypo Nr. 1 vakarinėje dalyje. Gaisrų gesinimo sprendiniai tikslinami techninio/ statybos projekto metu. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m³. Vandens poreikis - 10 l/s.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

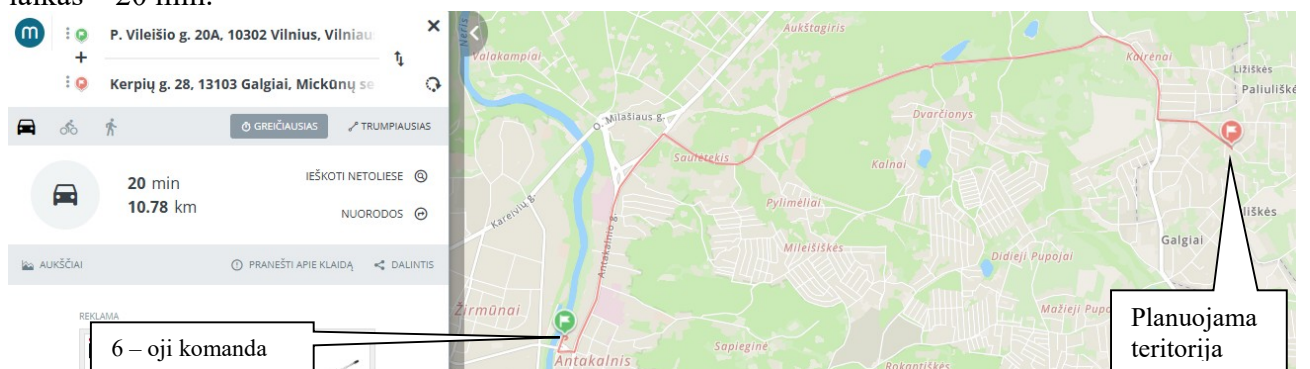
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano brėžinyje mažiausias atstumas nuo projektuojamos statybos zonos ir ribos iki gretimame, besiribojančiame sklype, šiaurės vakarinėje pusėje esamo artimiausio pastato –6 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį.

Techninio/ statybos projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfigūraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, vandens paėmimo vieta, turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba - Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 6 –oji komanda, Vileišio g. 20A, Vilniuje, nutolusi nuo planuojamos teritorijos 10,78 km. Atvykimo laikas – 20 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotomis prisijungimo sąlygomis Nr. REG40643428, 2025-08-27. Naujai formuojamus sklypus numatoma pajungti nuo esamos 0,4 kV kabelinės linijos, tranzitu įsipjaunant į ją. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Techninio/ statybos projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 177,60 m, nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose nustatytų reikalavimų. Visiems sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Insoliacija

Projektuojant statinį, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamame sklype pastatai numatomi iki 10 m aukščio. Detaliojo plano metu nustatomi atstumai tarp galimų statybos ribų – 6 m (kai pastato aukštis – 8,5 m).

Techninio/ statybos projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu. Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Radiotechniniai objektai

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga”.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip tinkama planuojamai gyvenamai statybai. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojami nauji gyvenamosios paskirties sklypai ir juose būsima veikla neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturės. Pastatų statybos vietose saugomų želdinių nėra. Naujai sodinami želdiniai bus planuojami ir derinami atskirai techninio projekto metu. Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdam visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas. Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Vykdam visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė