
ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 4120/0100:1386), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., NEMENČINĖS SEN., PUČKALAUKIO K., DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS (TPD NR. K-VT-41-25-1116)

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo (kadastro Nr. 4120/0100:1386), esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen. Pučkalaukio k., detalusis planas.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4120/0100:1386), esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen. Pučkalaukio k. detaliojo plano rengimo“ Nr. A27-2996(3.1 E), 2025-08-11;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. K-VT-41-25-1116, 2025-09-04 (Reg. Nr. SUT-1924(3.13 E)).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42138097, 2025-09-26;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Susisieikimo skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-59/2025, 2025-09-22;
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41744292, 2025-09-18;
4. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41852481, 2025-09-22;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41766309, 2025-09-19;
6. AB „Via Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42015277, 2025-09-24;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42077376, 2025-09-25;
8. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41900603, 2025-09-22;
9. UAB „Nemenčinės komunalininkas“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41869438, 2025-09-22.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir 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.

Planavimo uždaviniai: detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonos U1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 4120/0100:1386), esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Pučkalaukio k., (toliau – Žemės sklypas) žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, keisti ribas ir plotą (padalyti).

Planavimo uždaviniai:

- nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais

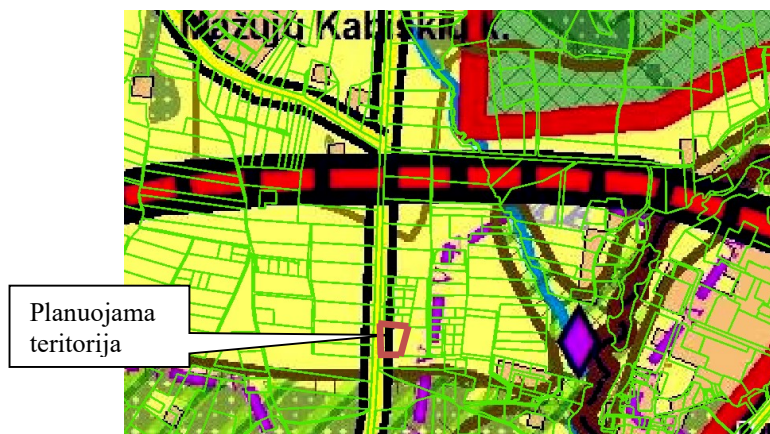
- tinklomis būdais, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitusus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai turi būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha;
 - numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir/ar kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

Teritorijos vystymo tendencijos, prognozės

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 325 punktu, Detaliųjų planų sprendiniai negali prieštarauti aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliuoju planu sprendiniams.

Atitikimas aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams:

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.

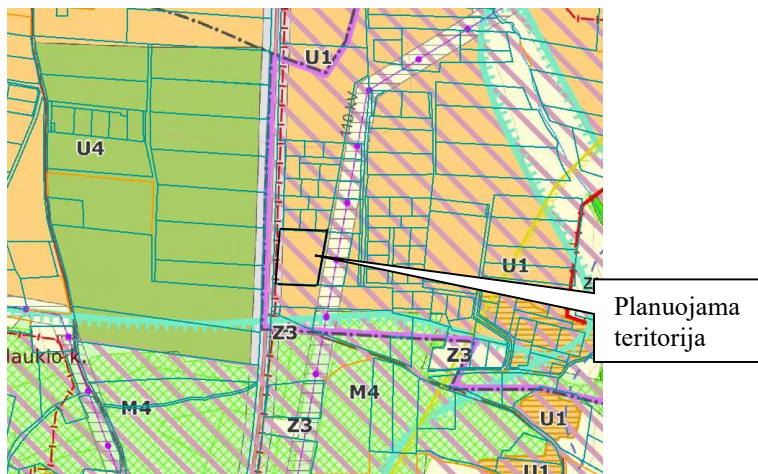


Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Pučkalaukio 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 tįsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

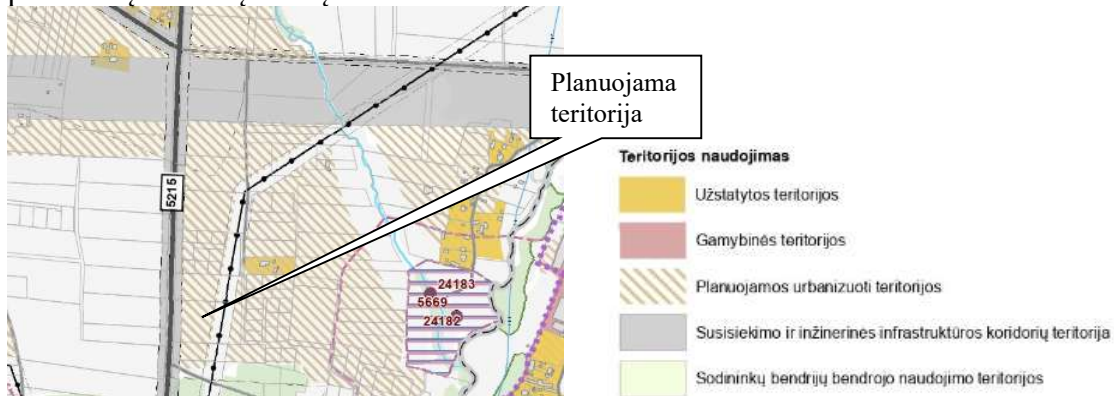
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu (reg. Nr. T00075779, 2015-05-06), planuojama teritorija patenka į dvi tvarkymo zonas:

- U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių,
- II – susisiekimo.

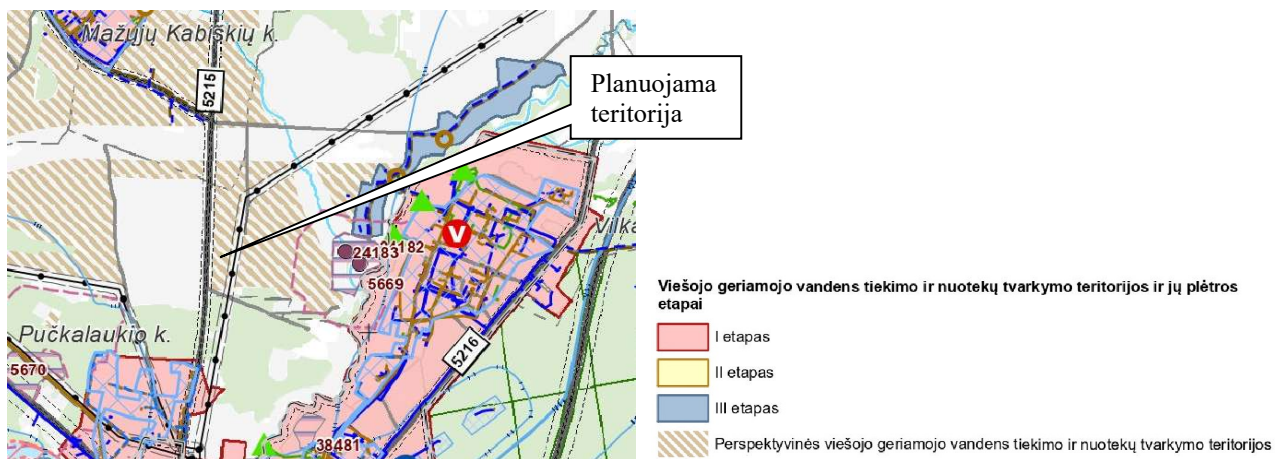


Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimu (korektūra), planuojamas sklypas patenka į planuojamas urbanizuoti teritorijas ir perspektyvinės viešo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas. Tačiau planuojamoje teritorijoje nėra parodytų nei esamų nei planuojamų vandentiekio, nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklų.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės prioritetingos plėtros teritorijų „Prioritetinių plėtros teritorijų brėžinio Nemenčinės miesto seniūnija“



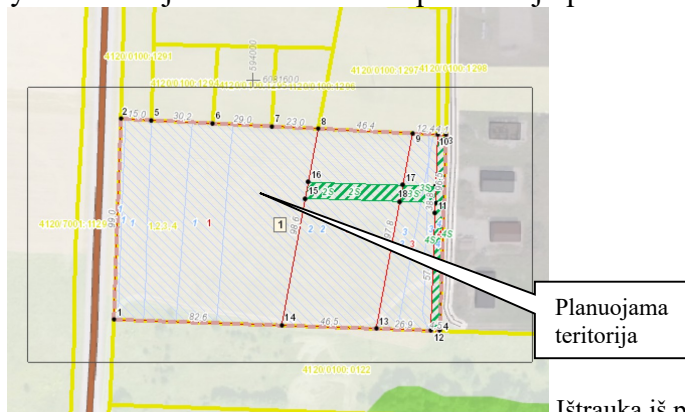
Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimo (korektūra) brėžinio „Sprendinių konkretizavimas. Vilniaus rajono savivaldybė“

Rengiamas detalusis planas neprieštaruoja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Planuojamą teritoriją (plotas – 0,8840 ha) sudaro vienas žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Pučkalaukio k., kad. Nr. 4120/0100:1386. Sklypo plotas – 0,8840 ha (ariama

žemė – 0,8515 ha, kelių plotas – 0,0325 ha). Paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Registruotos žymos: įrašų nėra. Registruoti duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Žemės sklypas suformuotas formavimo pertvarkymo projektu ZSFP-141977, kurio tikslas buvo atidalinti urbanizuojamą teritoriją nuo neurbanizuojamos teritorijos vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu.



Ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo projekto

Planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kuri mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu kad. Nr. 4120/0100:122, kuriame yra 110 kV oriniai elektros tinklai ir pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą dalis sklypo patenka į neurbanizuojamą Z3 – intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Rytinėje pusėje ribojasi su planavimo iniciatoriui priklausančiu žemės ūkio paskirties sklypu kad. Nr. 4120/0100:1389, kuriame yra 110 kV oriniai elektros tinklai ir pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą patenka į Z3 – intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Vakarinėje pusėje ribojasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 5215 Nemenčinė – Sužionys – Jonėnai- (Bažnyčios g.). Šiaurinėje pusėje su antropogeniniais komponentais - formavimo pertvarkymo projektu (ZSFP-86056) suformuotais sklypais, kuriuose yra planuojami gyvenamieji namai.

Detaliojo plano sprendiniai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1

teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

sklypo paskirtis – kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2; žemės sklypo plotas - 1472 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT;

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

sklypo užstatymo tankis – 28 proc.;

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),

užstatymo tipas – sodybinis;
žemės sklypo plotas – 1106 m²;
statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais;
priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 29 proc.;
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
užstatymo tipas – sodybinis;
žemės sklypo plotas - 1012 m²;
statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais;
priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
sklypo paskirtis – kita;
žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2; žemės sklypo plotas - 652 m².

Formuojamas žemės sklypas Nr. 5

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 29 proc.;
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
užstatymo tipas – sodybinis;
žemės sklypo plotas - 1045 m²;
statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais;
priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 6

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 29 proc.;
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
užstatymo tipas – sodybinis;
žemės sklypo plotas - 1069 m²;
statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais;
priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 7

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 25 proc.;

nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
užstatymo tipas – sodybinis;
žemės sklypo plotas - 1460 m²;
statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais;
priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 8

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 29 proc.;
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
užstatymo tipas – sodybinis;
žemės sklypo plotas - 1024 m²;
statinių paskirtys – vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis namas su priklausiniais;
priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsiami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose priskirtini prie:

1.1. Vienbučių - vienbutis namas (pastatas, kuriame įrengtos gyvenamosios (kambariai) ir pagalbinės patalpos (garažas, rūšys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).

1.2. Dvibučių - Dvibutis namas (pastatas, kurį sudaro du butai, butų pagalbinės, garažo, rūšio patalpos ir prireikus – bendro naudojimo patalpos. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (pastatas) formuojamas pastatas, kuriame atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojamos dvi patalpos (butai). Į daugiau atskirų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpų) neskaidomas).

Užstatymo tipas:

Vadovaujantis teritorijų planavimo normomis, planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams 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“. Detaliau planu nustatomas maksimalus galimas pastatų aukštų skaičius – 2.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano sprendiniais planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“:

Sklype Nr. 2, šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo ribų, vakarinėje pusėje atsitraukus už kelio apsaugos zonos ir 10 m atstumu nuo rytinėje pusėje esamos 10 kV elektros oro linijos.

Sklype Nr. 3, visose pusėse 3,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo ribų.

Sklype Nr. 5, visose pusėse 3,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo ribų.

Sklype Nr. 6, šiaurinėje, rytinėje ir pietinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo ribų ir 6,00 m atstumu nuo vakarinėje pusėje formuojamo sklypo ribos.

Sklype Nr. 7, šiaurinėje pusėje 3,00 m atstumu nuo servituto 7s ribos, vakarinėje ir pietinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo ribų, vakarinėje pusėje atsitraukus už kelio apsaugos zonos ir 10 m atstumu nuo rytinėje pusėje esamos 10 kV elektros oro linijos.

Sklype Nr. 8, šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo ribų, vakarinėje pusėje atsitraukus už kelio apsaugos zonos ir 10 m atstumu nuo rytinėje pusėje esamos 10 kV elektros oro linijos.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Želdiniai

Planuojama teritorija - kvartalas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamame kvartale yra veja, nėra medžių. Miškų kadastro duomenimis, planuojamuose sklypuose nėra miško žemės.



ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

ištrauka iš Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio

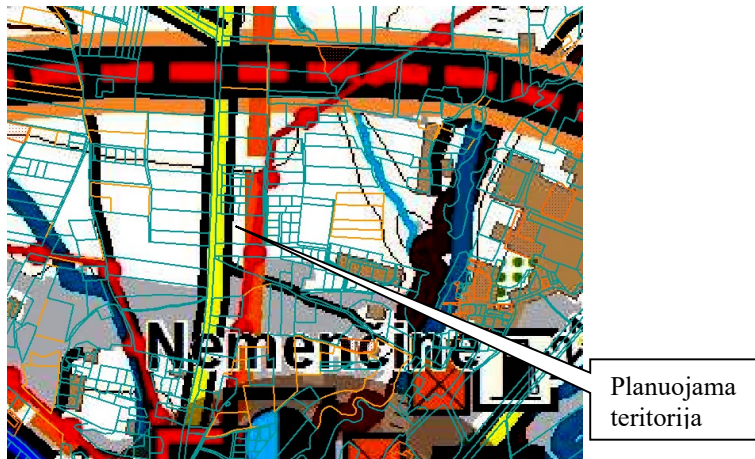
Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas, po 25 procentus nuo formuojamos sklypo ploto.

Rengiant gyvenamųjų namų statybos projektus, turės būti įvertintas rajoniniu keliu Nr. 5215 važiuojančių transporto priemonių keliamo triukšmo poveikis planuojamai aplinkai. Prireikus (nustatčius viršnorminį triukšmo lygį) gyvenamųjų namų statybos projektų sprendiniuose turės būti numatytos ir nekilnojamojo turto plėtotojo (gyvenamųjų namų statytojų) lėšomis įgyvendintos kelių transporto keliamo triukšmo mažinimo priemonės (užtikrinančios gyvenamosios aplinkos atitikti Lietuvos higienos normose HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytoms leistinoms vertėms).

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eilę šalia vakarinėje pusėje esamo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5215 Nemenčinė – Sužionys – Jonėnai apsaugos zonos, nepažeidžiant kelio apsaugos zonos reikalavimų.

Privažiavimai

Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 5215 Nemenčinė – Sužionys – Jonėnai, kurio 20 m pločio apsaugos zona patenka į planuojamo sklypo ribas.



ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio“

Teritorija patenkanti į 20 m pločio kelio Nr. 5215 apsaugos zoną, formuojama kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypu Nr. 1. Sklypui Nr. 1 nustatomas apribojimas - (III skyrius, II skirsnis) Kelių apsaugos zonos ir nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas Nr. 1s.

Naujos nuovažos nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5215 Nemenčinė – Sužionys – Jonėnai neplanuojamos. Rajoninio kelio apsaugos zonoje neplanuojami atviri vandens telkiniai ir vizualios reklamos.

Kvartalo susisiekimo sistema suprojektuota atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Susisiekimo skyriaus 2025-09-22 Kelių planavimo sąlygas detaliojo plano rengimui Nr. TPS-59/2025.

Susisiekimo sistema iš principo jau yra suplanuota 2024-12-04 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4120/0100:559), esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Pučkalaukio k., formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. KADI-2413, patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu (ZSFP-141977), kuriuo:

- 1) į planuojamą teritoriją (kad. Nr. 4120/0100:1386) patenkama iš Užusienio gatvės, per planavimo iniciatoriui priklausančius žemės sklypus kad. Nr. 4120/0100:1387, Nr. 4120/0100:1388, Nr. 4120/0100:1297;
- 2) teritorija patenkanti į Užusienio gatvės ribas buvo suformuota atskiru sklypu kad. Nr. 4120/0100:1387, kuriam suplanuotas 418 kv.m. ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas;
- 3) sklype kad. Nr. 4120/0100:1388 suformuotas 8,0 m pločio ir 135 kv.m. ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas patekimui į sklypą kad. Nr. 4120/0100:1297;
- 4) sklype kad. Nr. 4120/0100:1297 suformuotas 8,0 m pločio ir 372 kv.m. ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas patekimui į planuojamą teritoriją (kad. Nr. 4120/0100:1386).

Kadangi visi sklypai priklauso tam pačiam savininkui, nėra galimybės įregistruoti servitutų. Servitutai bus registruojami, kai nors vienas iš esamų ar planuojamų sklypų bus perleistas kitiems asmenims (pvz. pirkimo pardavimo sutartimi, dovanojimo sutartimi ar kt.).

Kadangi planuojamas sklypas padalinamas į 8 atskirus kitos paskirties sklypus, formuojamas 8,00 m pločio kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas Nr. 4, kuriam nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas Nr. 4s-652 kv.m. Šio sklypo pabaigoje projektuojama apsisukimo aikštelė 12,00 m x 12,00 m.

Į planuojamus sklypus Nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8 patenkama per projektuojamą sklypą Nr. 4. Į planuojamą sklypą Nr. 1 patenkama per projektuojamą sklypą Nr. 4 ir per sklype Nr. 7 nustatomą 4,5 m pločio kelio servitutą 7s. Patekimui į sklypą Nr. 1, servitutas 7s nustatomas kaip laikinas, iki kol atsiras galimybė privažiuoti per planuojamus jungiamuosius kelius ar kitais būdais.

Į planuojamą sklypą Nr. 4 patenkama iš Užusienio gatvės, per planavimo iniciatoriui priklausančius žemės sklypus kad. Nr. 4120/0100:1387, Nr. 4120/0100:1388, Nr. 4120/0100:1297.

Sklypo Nr. 4 parametrai nustatomi rengiant techninį projektą. Kadangi eismas labai nedidelis, siūlomi parametrai: važiujamoji dalis – 4,5 m pločio, šaligatvis – 0,75 -1,50 m pločio.

Sklype Nr. 4 paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypo viduje, numatant tris infiltracijos šulinius, kurie būtų sujungti lietaus nuotekų tinklu. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Kadangi yra planuojamiems susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypams nustatomi servitutai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniai garantuoja ir nepažeidžia saugaus pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimo. Trečiųjų asmenų teisėti interesai, susiję su detalioju planu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

Automobilių stovėjimo vietos planuojamos tik vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų ribose. Automobilių parkavimas valstybinės reikšmės rajoniniame kelyje Nr. 5215 Nemenčinė – Sužionys – Jonėnai neplanuojamas.

Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, 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 pastatų.

Projektuojami / esami servitutai

Sklype Nr. 1 yra projektuojamas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas Nr. 1s-1472 kv.m.

Sklype Nr. 4 yra projektuojamas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas Nr. 4s-652 kv.m.

Sklype Nr. 7 yra projektuojamas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas Nr. 7s-163 kv.m.

Sklype Nr. 8 yra projektuojamas inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas Nr. 8s-36 kv.m.

Kelio servitutai suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Inžinerinių tinklų ir įrenginių 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 (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

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

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

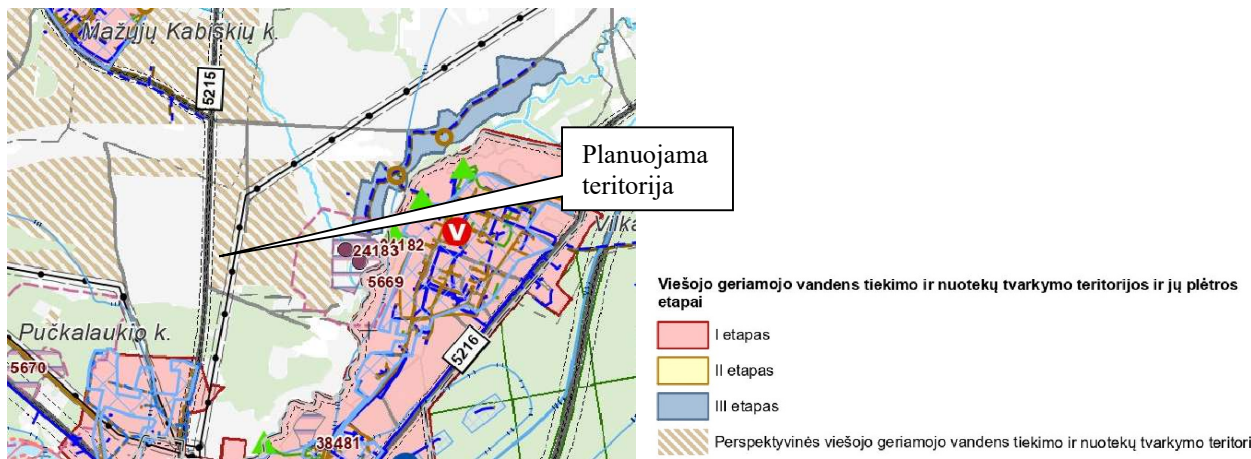
1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

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:

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialioju planu, planuojama teritorija patenka į perspektyvinės viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas.



Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimo (korektūra) brėžinio „Sprendinių konkretizavimas. Vilniaus rajono savivaldybė“

Detaliojo plano metu numatomi vietinis vandens tiekimo ir vietiniai grupiniai buitinių nuotekų surinkimo įrenginiai (Vandens gręžinys sklype Nr. 8 ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai sklype Nr. 4). Vandens ir nuotekų poreikiai nustatomi techninių projektų metu, žinant tikslus poreikius. Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 42.5.3. punktą minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais. Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tiksliai jo įrengimo vietą. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Planuojamo vandens gręžinio R-3m, AZ plotas – 28 kv.m. Vandens gręžinys yra numatytas visiems sklypams vienas, todėl gręžinio vietoje yra suprojektuotas inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas Nr. 8S-36 kv.m. Planuojami buitinių nuotekų valymo įrenginiai akligatvyje po važiuojamąją dalimi. Įrenginys turi būti sustiprintas g/b plokšte nuo transporto apkrovos. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

Projektuojamam sklypui Nr. 8, kuriame numatomas vandens gręžinys, numatomas apribojimas - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Kol nebus įrengti grupiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai, laikinam naudojimui gali būti įrengiami individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys) bei vietiniu buitinių nuotekų (valymo įrenginiai) surinkimu, būtina atlikti tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Atsiradus galimybei **būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų.** Detaliojo plano sprendiniuose numatyta galimybė prisijungti prie centralizuotų tinklų.

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos kiekviename sklype atskirai. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams numatomi galimi šildymo būdai – dujomis ar ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai. Konkretūs šildymo būdai parenkami techninių projektų metu.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano atnaujinimo (korektūra) „Sprendinių konkretizavimas“ sprendinių aiškinamuoju raštu „Paviršinių nuotekų tvarkymas“, „paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymas turi būti sprendžiamas vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, kurio nuostatos atitinka Europos Sąjungos Tarybos direktyvos Nr. 91/271/EEB „Dėl miesto nuotekų valymo“ reikalavimus ir HELCOM rekomendaciją 23/5 „Dėl teršalų išmetimų iš urbanizuotų teritorijų mažinimo, tinkamai tvarkant paviršines nuotekas. Paviršinių nuotekų tvarkymas turi būti planuojamas atsižvelgiant į Vandenių srities plėtros 2017-2023 metų programą, 2022-2030 metų aplinkos apsaugos ir klimato kaitos valdymo plėtros programą ir kitus strateginio planavimo dokumentus. Remiantis minėtais dokumentais siūloma paviršinių nuotekų tvarkymui taikyti žaliosios infrastruktūros sprendinius, įgalinančius mažinti susidarančių paviršinių nuotekų kiekį pagyvinančius urbanistinių ir agrarinių, taip pat sumažinti infrastruktūros diegimo kaštus taikant lokalius techninius sprendinius”.

Vadovaujantis „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ 7 punkto reikalavimais, techninių projektų metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą **pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžiu dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas)**, centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Rengiamu detaliojo plano koregavimu, numatomas paviršinių nuotekų tvarkymas, atsižvelgiant į specialiajame plane nurodytus paviršinių nuotekų tvarkymo prioritetinius techninius sprendinius:

- 1) Sumažinantys paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą: įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, įrengiamos kaupyklos/ talpos liūčių lietaus vandeniui kaupti, filtracinės priemonės, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos, teritorijose diegiamos drenažo ir pan.
- 2) Sumažinantys bendrai/ centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį: numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms ir pan.
- 3) Sumažinantys susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą: atskirai surinkti ir tvarkyti paviršines nuotekas nuo galimai teršiamų zonų ir švarių paviršių, numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, dengtą sandėliavimo zoną ir pan.
- 4) Sumažinantys paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros diegimo kaštus – naudojant sistemingai suplanuotus (vengiant kitų teritorijų užpylimo galimybių) lokalius techninius sprendinius (pralaidų, latakų, drenavimo sistemų įrengimas, paviršinių nuotekų surinkimo griovių įrengimas, esamų melioracijos tinkle atstatymas, esamų paviršinių nuotekų statinių panaudojimas juos rekonstravus ir kt.).

Atsižvelgiant į UAB „Fugro Baltic“ atliktos Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitą, planuojamoje teritorijoje atliktas 1 gręžinys. Gręžinyje Nr. 4 filtracijos koeficientas svyruoja gylyje iki 3,0 m - 4,78 m/d. Gruntai pajėgūs sugerti surinktą lietaus vandenį. Kol nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, planuojami sklypai paviršines (lietaus) nuotekas tvarko įrengiant švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius – infiltraciniai šuliniai ir/ ar akumuliacinės infiltracinės talpos.

Detaliojo plano brėžinyje parodytos lietaus infiltracijos šuliniai, jų parametrai, kiekiai sklypuose turi būti tikslinami techninio / statybos projekto metu, atsižvelgiant į projektinius sprendinius, kietų dangų plotus, sklypų reljefą bei projektuojamus vertikalinius dangų planus.

Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Mėnesinis/metinis lietaus nuotekų kiekio skaičiavimas

Pagal Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos (VERT) metodiką, faktinis surinktų paviršinių nuotekų kiekis (Wf) 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

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių dangų, kurių bendras plotas $F = 0,1472$ ha):

W_f (žalios) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,1472) \times 10 = 206,08 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $17,17 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $0+0+206,08=208,08 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $17,17 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Sklypas Nr. 2

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas $F = 0,0310$ ha):

W_f (stogas) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0310) \times 10 = 184,4 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $15,37 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas $F = 0,0519$ ha):

W_f (kietos) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0519) \times 10 = 301,54 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $25,13 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas $F = 0,0277$ ha):

W_f (žalios) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0277) \times 10 = 38,78 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $3,23 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $184,4+301,54+38,78=524,72 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $43,73 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Sklypas Nr. 3

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas $F = 0,0293$ ha):

W_f (stogas) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0293) \times 10 = 174,34 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $14,53 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas $F = 0,0466$ ha):

W_f (kietos) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0466) \times 10 = 270,75 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $22,56 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas $F = 0,0253$ ha):

W_f (žalios) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0253) \times 10 = 35,42 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $2,95 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $174,34+270,75+35,42=480,51 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $40,04 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Sklypas Nr. 4

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas $F = 0,0652$ ha):

W_f (kietos) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0652) \times 10 = 378,81 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $31,57 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $0+378,81+0=378,81 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $31,57 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Sklypas Nr. 5

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas $F = 0,0303$ ha):

W_f (stogas) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0303) \times 10 = 180,29 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $15,02 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas $F = 0,0481$ ha):

W_f (kietos) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0481) \times 10 = 279,46 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $23,29 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas $F = 0,0261$ ha):

W_f (žalios) = $(H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0261) \times 10 = 36,54 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $3,05 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

W_f (stogas) + W_f (kietos) + W_f (žalios) = $180,29+279,46+36,54=496,29 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba $41,36 \text{ m}^3/\text{mėnesį}$).

Sklypas Nr. 6

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas F = 0,0310 ha):
 $W_f(\text{stogas}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0310) \times 10 = 184,4 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 15,37 m³/mėnesį).
Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas F = 0,0492 ha):
 $W_f(\text{kietos}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0492) \times 10 = 285,85 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 23,82 m³/mėnesį).
Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas F = 0,0267 ha):
 $W_f(\text{žalios}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0267) \times 10 = 37,38 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 3,12 m³/mėnesį).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

$W_f(\text{stogas}) + W_f(\text{kietos}) + W_f(\text{žalios}) = 184,4 + 285,85 + 37,38 = 507,63 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 42,30 m³/mėnesį).

Sklypas Nr. 7

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas F = 0,0365 ha):
 $W_f(\text{stogas}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0365) \times 10 = 217,18 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 18,10 m³/mėnesį).
Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas F = 0,0730 ha):
 $W_f(\text{kietos}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0730) \times 10 = 424,13 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 35,34 m³/mėnesį).
Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas F = 0,0365 ha):
 $W_f(\text{žalios}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0365) \times 10 = 51,10 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 4,26 m³/mėnesį).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

$W_f(\text{stogas}) + W_f(\text{kietos}) + W_f(\text{žalios}) = 217,18 + 424,13 + 51,10 = 692,41 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 57,70 m³/mėnesį).

Sklypas Nr. 8

Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo pastatų stogų, kurių bendras plotas F = 0,0297 ha):
 $W_f(\text{stogas}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,85 \times 0,0297) \times 10 = 176,72 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 14,73 m³/mėnesį).
Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo kietų dangų, kurių bendras plotas F = 0,0471 ha):
 $W_f(\text{kietos}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,83 \times 0,0471) \times 10 = 273,65 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 22,80 m³/mėnesį).
Metinis (mėnesinis) paviršinių nuotekų kiekis nuo žalių plotų, kurių bendras plotas F = 0,0256 ha):
 $W_f(\text{žalios}) = (H_f \times p_s \times F) \times 10 = (700 \times 0,2 \times 0,0256) \times 10 = 35,84 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 2,99 m³/mėnesį).

Bendras sklype, nuo visų dangų surinktų kritulių kiekis:

$W_f(\text{stogas}) + W_f(\text{kietos}) + W_f(\text{žalios}) = 176,72 + 273,65 + 35,84 = 486,21 \text{ m}^3/\text{metus}$ (arba 40,52 m³/mėnesį).

Skl. Nr.	Sklypo plotas, kv.m.	Užstatymo tankis, proc.	Stogo plotas, kv.m.	Priklausomųjų želdynų norma, proc.	Žalios dangos, kv.m.	Kietos dangos, kv.m.	Metinis kritulių kiekis, m ³	Mėnesinis kritulių kiekis, m ³
1	1472	-	-	25	206,08	-	206,08	17,17
2	1106	28	310	25	277	519	524,72	43,73
3	1012	29	293	25	253	466	480,51	40,04
4	652	-	-	25	-	378,81	378,81	31,57
5	1045	29	303	25	261	481	496,29	41,36
6	1069	29	310	25	267	492	507,63	42,30
7	1460	25	365	25	365	730	692,41	57,70
8	1024	29	297	25	256	471	486,21	40,52
Viso:							3772,66	314,39

Bendras nagrinėjamos teritorijos kritulių kiekis 3772,66 m³/metus (arba 314,39 m³/mėnesį).

Visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Ryšių tinklai

Kadangi planuojamą sklypą Nr. 1, kerta ryšių tinklai, jam nustatomas apribojimas (III skyrius, XI skirsnis) elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos. Ryšių tinklai išsaugomi.

Elektros tinklai

Planuojamą teritoriją kerta 10 kV orinė elektros linijos, kuriai nustatoma po 10 m apsaugos zona, vadovaujantis specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Esamiems oriniams elektros tinklams servitutas nėra nustatomas, nes paliekama galimybė, esant poreikiui, planuojamoje teritorijoje numatyti veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884). Tikslinama techninių projektų metu.

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prisijungimo sąlygomis 2025-09-18 Nr. REG41744292. Prie sklypų valdos ribos (laisvai Klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomi komercinės apskaitos skydai (toliau KS/KAS). KS/KAS prijungiami nuo kabelinės nuo transformatorinės N-897. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Būtina vadovautis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166:

- „ 1. Elektros tinklų apsaugos zonose **draudžiama**:
- 1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
 - 2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;
 - 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
 - 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
 - 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
 - 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmsams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
 - 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
 - 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
 - 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.
2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiklai, draudžiama:
- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
 - 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
 - 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
 - 4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvartas ir metalines tvoras;
 - 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
 - 6) sodinti arba kirsti želdinius;
 - 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
 - 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
 - 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmsams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje;
 - 14) plaukti oro linijų apsaugos zonoje vandens transporto priemonėms, kai jų aukštis nuo vandens transporto priemonės grimzlės lygio vandens paviršiuje iki aukščiausio jos taško yra didesnis už tinklų operatoriaus vandens lygio ženkle nurodytą laisvą aukštį, išskyrus atvejus, kai vandens transporto priemonės valdytojas (laivavedys) plaukia po oro linija įvertinęs faktinį laisvą aukštį ir saugų atstumą iki oro linijos ir prisiimdamas atsakomybę už tokį sprendimą.
3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.“

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų, keliais, gatvėmis ir suplanuotais kelių servitutais, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais. Kvartalo viduje suplanuotas akligatvis - gaisrinės technikos apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m³, 10 l/s. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ar dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Teritorijos gaisrų gesinimui yra numatomas priešgaisrinis rezervuaras planuojamo sklype Nr. 4. Priešgaisrinis rezervuaras gali būti pripildomas lietaus vandeniu, o esant trūkumui iš vandentiekio tinklo. Techninio projekto metu turi būti suprojektuota vandens paėmimo vieta, privažiavimo kelias pagal galiojančius reikalavimus.

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 keitimo brėžinyje mažiausias atstumas tarp projektuojamų statybos zonų ir ribų tarp sklypų 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

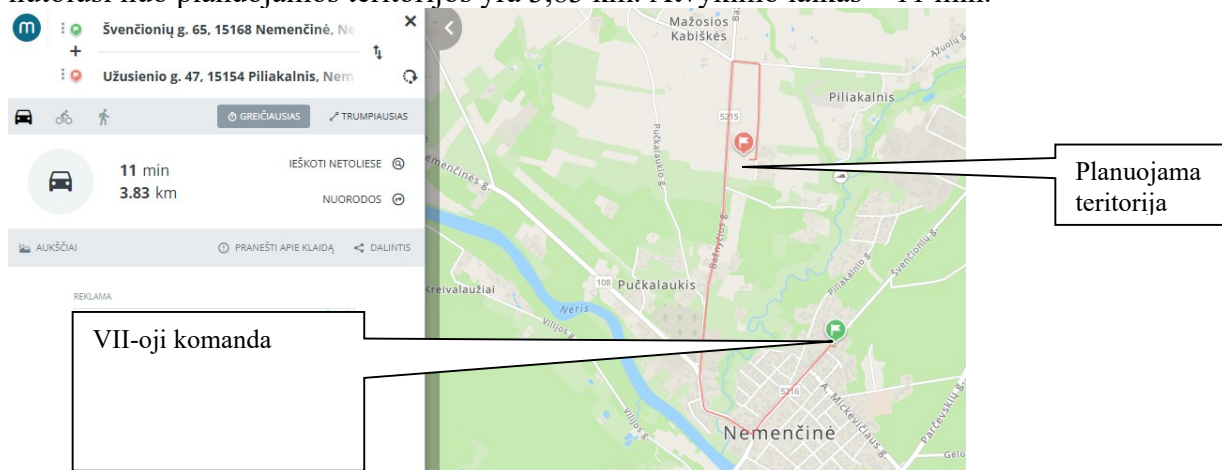
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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. Arba numatyti gaisrinio skyriaus apjungimą, gaunant žemes sklypų ir kito nekilnojamojo turto savininkų sutikimus.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

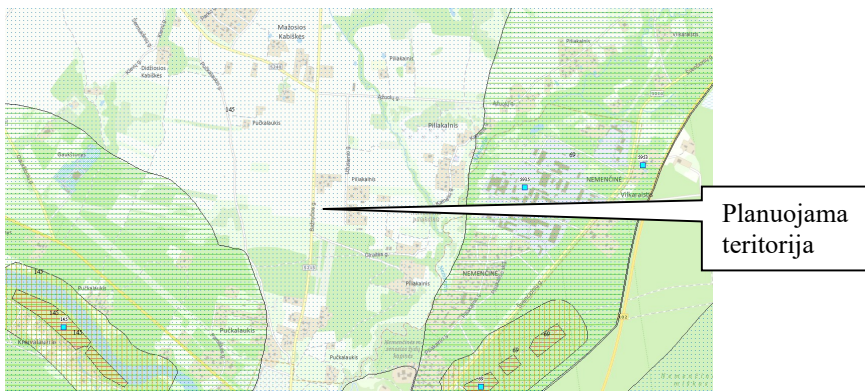
Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, VII-oji komanda (Švenčionių g. 65, Nemenčinė) nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 3,83 km. Atvykimo laikas – 11 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Vadovaujantis 2025-09-17 d. Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis, planuojama teritorija patenka į Nemenčinės (vandenvietės kodas - 69) ir Vilniaus (Karveliškų) (vandenvietės kodas - 145) požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas.



Ištrauka iš www.lgt.lt

Planuojamai teritorijai taikomi (VI skyrius, XI skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos apribojimai.

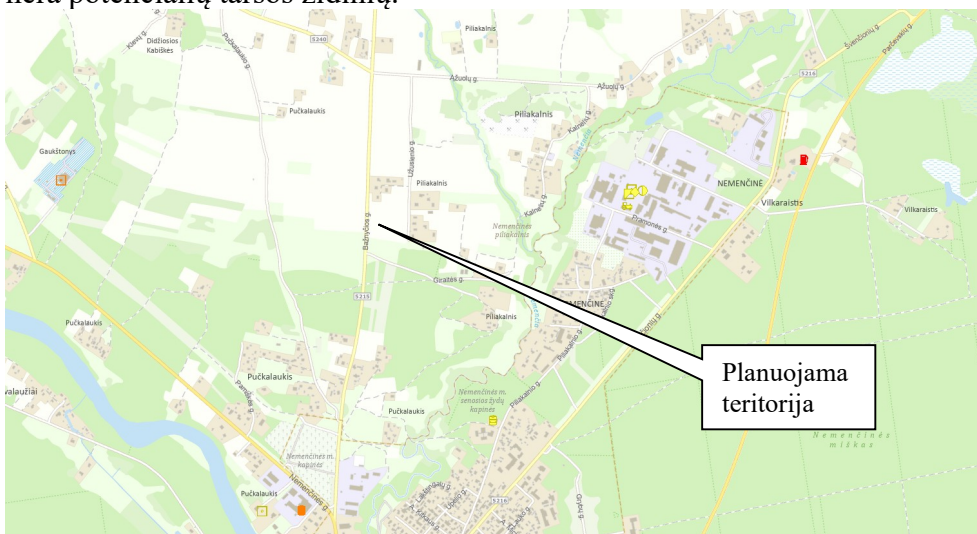
Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytas gamybinių objektų, komunalinių objektų teritorijas ir pastatų kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamai gyvenamajai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nėra nustatomos.

Kvapų tarša

Planuojamoje teritorijoje ir greta nėra veikiančių įmonių, kurių veikla skleistų kvapus. Planuojama gyvenamoji veikla neturės įtakos kvapų susidarymui, nebus viršijama kvapų koncentracija vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimams. Galimi taršos šaltiniai yra transporto priemonės, kurių poveikis bus lokalus ir trumpalaikis (susijęs tik su atvykimu ir išvykimu). Poveikis kvapais nenumatomas.

Vadovaujantis Potencialių taršos židinių ir ekologinių tyrimų žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje nėra potencialių taršos židinių.

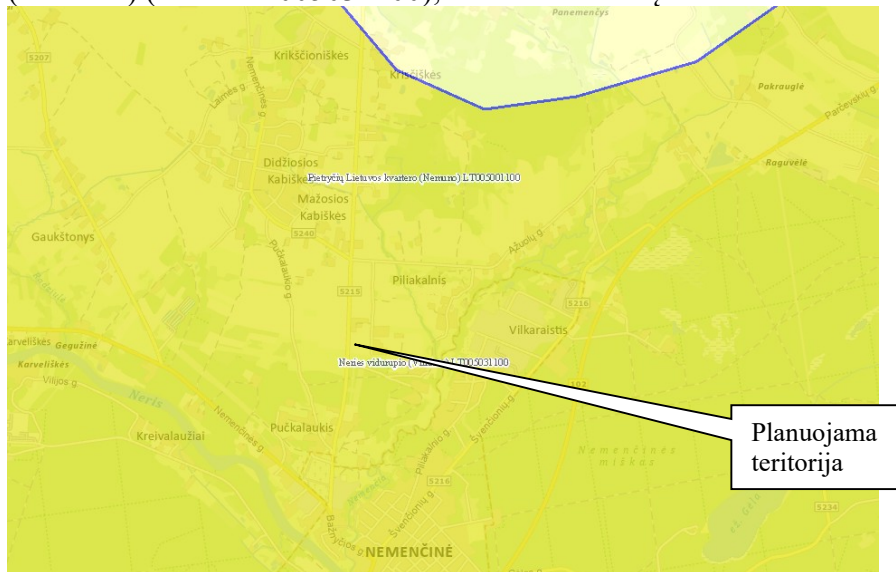


Ištrauka iš www.lgt.lt

Geriamas vanduo

Parinkti geriamojo vandens šaltiniai, atsižvelgiant į požeminio vandens baseinų rizikos vertinimą, atliktą Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. V-385/D1-91 „Dėl Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Suplanuotas geriamojo vandens gręžinys užtikrins nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekels pavojaus žmonių sveikatai, atsižvelgiant į geriamojo vandens tiekimo sistemų alternatyvų rizikos veiksnius. Būtina atlikti vandens tyrimus.

Vadovaujantis Požeminio vandens baseinų žemėlapiu, planuojama teritorija patenka į požeminio vandens baseinus: Pietryčių Lietuvos kvartero (Nemuno) (kodas LT005001100) ir Neries vidurupio (Vilniaus) (kodas LT005031100), kuriuose išteklių kiekio būklė ir išteklių kokybės būklė yra geros.



Ištrauka iš www.lgt.lt

Vadovaujantis Požeminio vandens proveržio rizikos zonų žemėlapiu, planuojama teritorija patenka į minimalios rizikos zoną.

Insoliacija

Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai projektuojami pagal 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); 1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“ Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Detalioju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 10 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 3,75 m.

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insoliuojamas laikas atitinka normatyvinį).

Radiotechniniai objektai

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Atkreipimas dėmesys, kad besiribojančiuose sklypuose yra esami ir planuojami gyvenamieji namai. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose 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“.

Susisiekimo sistema. Planuojamas šešių „gyvenamųjų“ sklypų kvartalas, kuris susisiekimo sistemą įtakos labai nežymiai, nes automobilių skaičius padidės tik 6-12 vnt. Detaliojo plano sprendiniai reikšmingai nepadidins transporto srautų gyvenvietėje esamoje transporto infrastruktūroje. Nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5215 Nemenčinė – Sužionys – Jonėnai, kurio apsaugos zona yra 20 m pločio, gyvenamoji statyba yra galima už kelio apsaugos zonos, nustatomoje statybos zonoje. Rengiant gyvenamųjų namų statybos projektus, turės būti įvertintas rajoniniu keliu Nr. 5215 važiuojančių transporto priemonių keliamo triukšmo poveikis planuojamai aplinkai. Prireikus (nustačius viršnorminį triukšmo lygį) gyvenamųjų namų statybos projektų sprendiniuose turės būti numatytos ir nekilnojamojo turto plėtotojo (gyvenamųjų namų statytojų) lėšomis įgyvendintos kelių transporto keliamo triukšmo mažinimo priemonės (užtikrinančios gyvenamosios aplinkos atitiktį Lietuvos higienos normose HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytoms leistinoms vertėms).

Atkreipiamas dėmesys, kad besiribojančiuose sklypuose yra esami ir planuojami gyvenamieji namai. Vadinasi daroma prielaida, kad triukšmas neviršija Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių lygių. Dėl mažo transporto skaičiaus, triukšmo modeliavimas nėra tikslingas.

Klimato kaita. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio projekto metu siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Dirvožemio užterštumas. Planuojamas sklypas yra žemės ūkio paskirties. Anksčiau sklype buvo vykdoma žemės ūkio veikla, tačiau paskutiniaisiais metais sklype nėra vykdoma jokia veikla, siekiant pakeisti paskirtį į gyvenamąją, atsižvelgiant į esamą/ besikuriantį kontekstą. Jokia gamybinė veikla nebuvo vykdoma, kas užtikrina, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršija Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių verčių.

Socialinė infrastruktūra. Nemenčinės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Bezdonių, Buivydžių, Sužionių, Paberžės, Riešės ir Nemenčinės miesto seniūnijomis. Seniūnijoje yra 100 gyvenamųjų vietovių. Didžiausios gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Tuščiauliai, Eitminiškės ir Raudondvaris. 2026 m. sausio 1 d. duomenimis, seniūnijoje deklaravo savo gyvenamąją vietą 4024 gyventojai. Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, Eitminiškių gimnazija, Nemenčinės vaikų darželio skyrius Rudausių daugiafunkcinis centras, Kabiškių vaikų lopšelis - darželis, Rudausių kultūros centras, trys bibliotekos, kultūros centras, Šv. Antano Paduviečio bažnyčia, dvi veikiančios (Eitminiškių katalikų ir Purnuškių stačiatikių) ir šešios neveikiančios kapinės (Meškonių, Mileikių, Barūnėlių, Kalnabridžių, Rudausių, Radžiūlių). Daroma prielaida, kad socialinė infrastruktūra sudaro

priemonės, kurios leidžia puoselėti sveiką gyvenseną ir aktyvų laisvalaikį veiklos galimybes, užtikrina reikalingą socialinę infrastruktūrą.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimasis su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos 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, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui 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 derlingą dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

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

Projekto vadovė: Gražina Meidutė