

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014 m. gegužės 2 d. potvarkiais Nr. TT-2 ir Nr. TT-5 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino“, patvirtintų detaliųjų planų koregavimas anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino (sklypo kad. Nr. 4103/0200:2183, Avižienių sen., Saldenės k.), patvirtintas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014-05-02 potvarkiu Nr. TT-2 (TPD. reg. Nr. T00071459).

Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino (sklypo kad. Nr. 4103/0200:2184, Avižienių sen., Saldenės k.), patvirtintas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014-05-02 potvarkiu Nr. TT-5 (TPD. reg. Nr. T00071461).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. spalio 17 d. įsakymas Nr. KADI-2032.

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 30 d. įsakymas Nr. A27-1858(3.1 E).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis (lygmuo):

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas (vietovės).

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Privatus asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Vilniaus geodezijos linija“, Perkūnkiemio g. 4A, Vilnius, tel. +370 609 30886.

Teritorijų planavimo vadovas:

Aldona Adomaitienė, kv. atestato Nr. A 751.

Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai:

Žemės sklypai (kadastro Nr. 4103/0200:2416, 4103/0200:2638, 4103/0200:3039, 4103/0200:2421), esantys Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 1, 3, 5, 7.

Planavimo tikslai:

Koreguoti Detaliojo plano, patvirtinto Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014 m. gegužės 2 d. potvarkiu Nr. TT-2 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino“ (TPD registracijos Nr. T00071459) (toliau – Detalusis planas Nr. 1) ir Detaliojo plano, patvirtinto Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014 m. gegužės 2 d. potvarkiu Nr. TT-5 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino“ (TPD registracijos Nr.

T00071461) (toliau – Detalusis planas Nr. 2) sprendinius, numatant pakeisti Detaliuoju planu Nr. 1 suformuoto kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 3 (kadastro Nr. 4103/0200:3039), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 5, ribas ir plotą, sujungiant su Detaliuoju planu Nr. 2 suformuoto sklypo Nr. 1 dalimi, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant vienbučių ir dvibučių pastatų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (GV) ir naudojimo tipo reglamentus). Esant poreikiui nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus.

Planavimo uždaviniai:

Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka:

Detaliojo plano projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Nagrinėjama teritorija (žr. *Paveikslas 1*):

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 teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą, nes pietvakarinė, šiaurės vakarinė ir šiaurės rytinė pusės ribojasi su inžinerinių komunikacijų koridoriais – Gervių, Kernavės gatvėmis.

Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 8 dalyje nurodoma, kad keičiant ar koreguojant detalųjį planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detaliuoju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį. Mažesnėje kaip kvartalas teritorijoje detaliojo plano sprendiniai keičiami atsižvelgus į nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

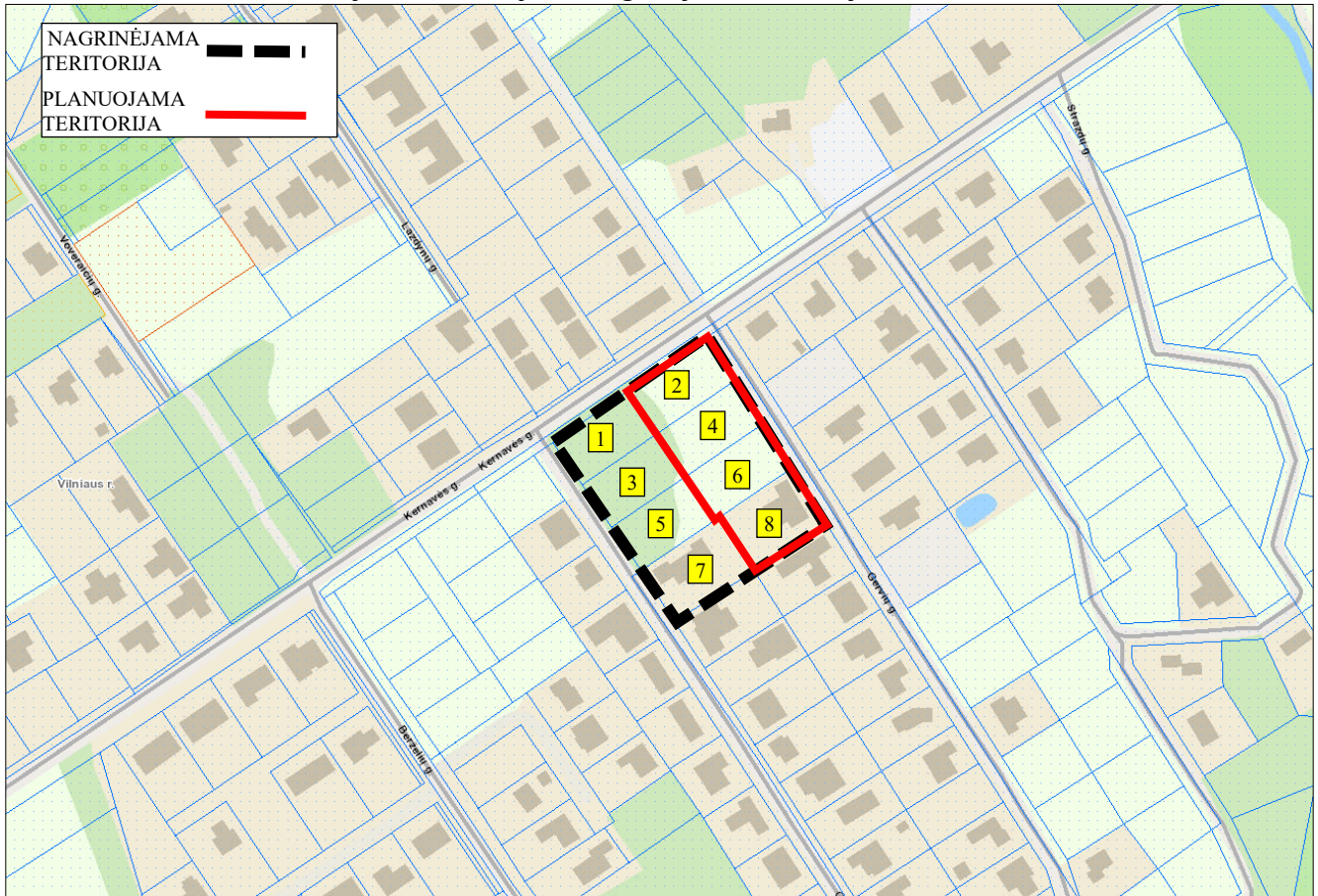
Į nagrinėjamą teritoriją (apie 1,1050 ha) patenka žemės sklypai kadastro Nr. 4103/0200:2623, 4103/0200:2416, 4103/0200:5682, 4103/0200:2638, 4103/0200:3029, 4103/0200:3039, 4103/0200:8431, 4103/0200:2421.

Lentelė 1. Nagrinėjamos teritorijos žemės sklypų duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (-ai) (pobūdis)
1.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 67	4103/0200:2623	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
2.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 1	4103/0200:2416	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
3.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 65	4103/0200:5682	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
4.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 3	4103/0200:2638	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
5.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 63	4103/0200:3029	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 5	4103/0200:3039	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos

7.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 61	4103/0200:8431	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos
8.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 7	4103/0200:2421	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos

Paveikslas 1. Planuojamos teritorijos ir nagrinėjamos teritorijos schema.



Planuojama teritorija ir gretimybės (žr. Paveikslas 2):

Žemės sklypai (kadastro Nr. 4103/0200:2416, 4103/0200:2638, 4103/0200:3039, 4103/0200:2421), esantys Gervių g. 1, 3, 5, 7, Saldenės k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav. Planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžimo, todėl yra nustatoma nagrinėjama teritorija, pietvakariuose, šiaurės vakaruose ir šiaurės rytuose ribojama Gervių ir Kernavės gatvėmis. (žr. Paveikslas 1).

Planuojami žemės sklypai:

Žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2416.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 1.

Žemės sklypo plotas: 0,1364 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0025 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. – 100266069, plotas – 0,0003 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Nėra.

Žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2638.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 3.

Žemės sklypo plotas: 0,1338 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Nėra.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Nėra.

Žemės sklypas, kad. Nr. 4103/0200:3039.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 5.

Žemės sklypo plotas: 0,1348 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Nėra.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. – 100236951, plotas – 0,0001 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Nėra.

Žemės sklypas, kad. Nr. 4103/0200:2421.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 7.

Žemės sklypo plotas: 0,1543 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,0003 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalūs Nr. – 100646894, plotas – 0,0001 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Nėra.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Vienbutis gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-5008-5402).

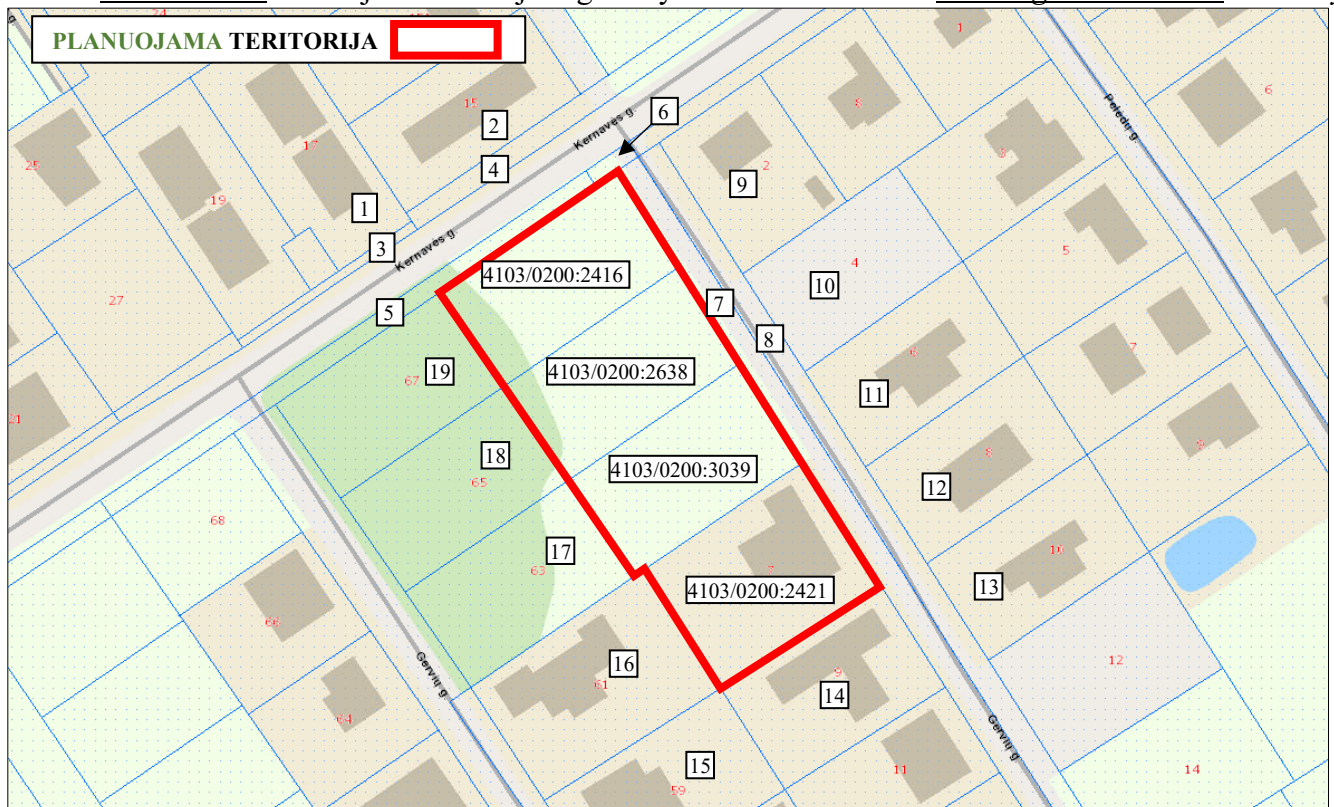
Planuojamoje teritorijoje miško naudmenų nėra. Vadovaujantis LR Kultūros vertybių registro duomenimis pertvarkomi žemės sklypai nepatenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas.

Gretimybės.

Planuojama teritorija šiaurės vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypais kad. Nr. 4103/0200:2624, 4103/0200:8432 ir Kernavės gatve. Šiaurės rytinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su VI „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotu žemės sklypu kad. Nr. 4103/0200:8434 (Gervių g.). Pietrytinėje ir pietvakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais kad. Nr. 4103/0200:2641, 4103/0200:8431, 4103/0200:3029, 4103/0200:5682, 4103/0200:2623. Prie gretimybių priskiriami ir žemės sklypai, esantys kitapus Kernavės ir Gervių gatvių.

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės.

www.registrucentras.lt duomenys.



Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (-ai) (pobūdis)
1.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., Kernavės g. 17	4103/0200:2790	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., Kernavės g. 15	4103/0200:5772	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k.	4103/0200:3150	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
4.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k.	4103/0200:8702	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k.	4103/0200:2624	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
6.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k.	4103/0200:8432	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
7.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k.	4103/0200:8434	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
8.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k.	4103/0200:8400	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
9.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 2	4103/0200:5674	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
10.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 4	4103/0200:8401	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
11.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 6	4103/0200:8402	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
12.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 8	4103/0200:8403	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
13.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 10	4103/0200:8406	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
14.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 9	4103/0200:2641	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
15.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 59	4103/0200:8430	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
16.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 61	4103/0200:8431	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
17.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 63	4103/0200:3029	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
18.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 65	4103/0200:5682	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos
19.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 67	4103/0200:2623	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571 (žr. Paveikslas 3).

Planuojama teritorija patenka į urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, gyvenamųjų vietovių grupę U1, kur galimos gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Minimalus planuojamas žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,10 ha, o gamtiniame karkase – 0,15 ha.

U1 (gyvenamųjų vietovių grupė) zonos reglamentai – gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.



Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2018 m. spalio 26 d. sprendimo Nr. T3-353, 1 punktu: „Kai KSP teritorija grafinėje dalyje neparodyta kaip urbanizuota ar urbanizuojama teritorija, savivaldybės administracijos direktorius gali organizuoti detaliųjų planų keitimą ir koregavimą, siekiant padalyti žemės sklypą pagal KSP-e numatytą sklypų dydį, nekeičiant kitų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų (žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdai, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, galimi žemės sklypų dydžiai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais). Šie privalomi nekeičiami teritorijos naudojimo reglamentai, nustatyti galiojančiame detaliojame plane, įrašomi į Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą dėl detaliojo plano keitimo ar koregavimo inicijavimo“.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. T3-447.

Planuojama teritorija patenka į vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamųjų teritorijų vystymo funkcinę zoną GV (žr. Paveikslas 4).

Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė). Užstatyta teritorija, skirta vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Paveikslas 4.



Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano atnaujinimas (korektūra), patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T3-74 (T00090709) (žr. Paveikslas 5).

Planuojamos teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijų plėtros II etapo zoną.

Paveikslas 5. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano atnaujinimo (korektūros).



Detalusis planas Nr. 1. Pavadinimas – Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino (sklypo kad. Nr. 4103/0200:2183, Avižienių sen., Saldenės k.), patvirtintas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014-05-02 potvarkiu Nr. TT-2 (TPD. reg. Nr. T00071459) (žr. Paveikslas 6).

Paveikslas 6. Ištrauka iš anksčiau rengto detaliojo plano.

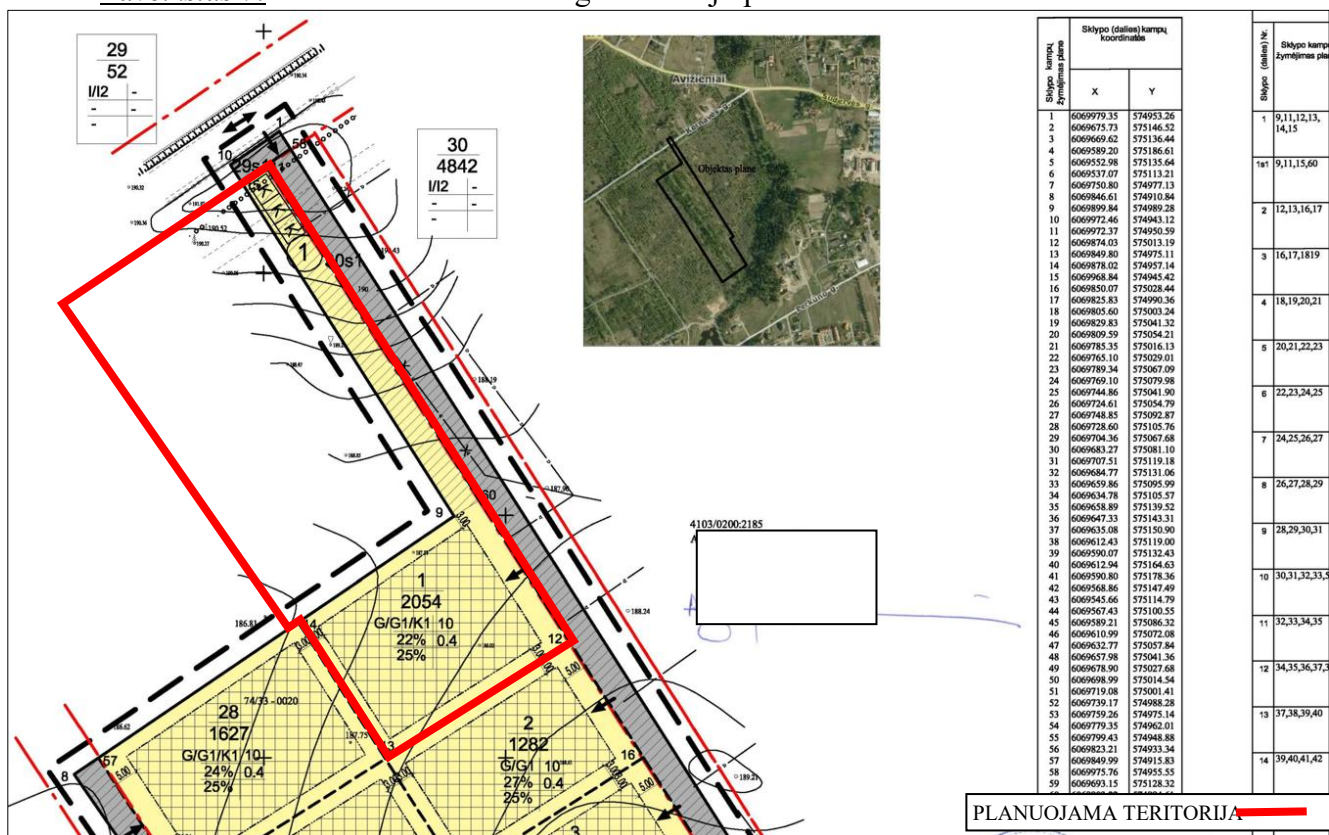


Detalusis planas Nr. 2. Pavadinimas – Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino (sklypo kad. Nr. 4103/0200:2184, Avižienių sen., Saldenės k.), patvirtintas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavadootojo 2014-05-02 potvarkiu Nr. TT-5 (TPD. reg. Nr. T00071461)(žr. Paveikslas 7).

Žemės sklypų kad. Nr. 4103/0200:2416, 4103/0200:2638 ir 4103/0200:2421 perdalijimo (amalgamacijos) projektu Detaliajame plane Nr. 2 suformuoto žemės sklypo Nr. 1 dalys (0,0169 ha ir 0,0168) buvo prijungtos prie Detaliuoju planu Nr. 1 suformuotų žemės sklypų Nr. 1 ir 2.

Žemės sklypų kad. Nr. 4103/0200:3039 ir 4103/0200:2421 perdalijimo (amalgamacijos) projektu Detaliajame plane Nr. 2 suformuoto žemės sklypo Nr. 1 dalis (0,0174 ha) buvo prijungta prie Detaliuoju planu Nr. 1 suformuoto žemės sklypo Nr. 3.

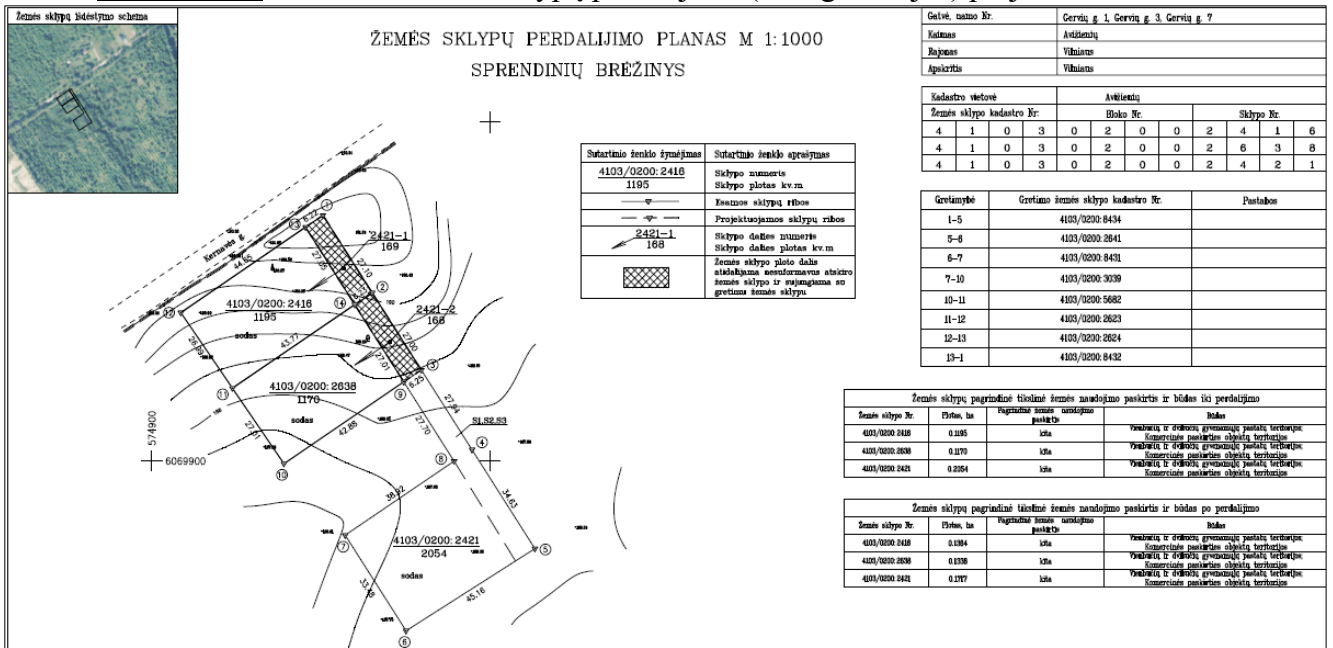
Paveikslas 7. Ištrauka iš anksčiau rengto detaliojo plano.



Žemės sklypų (kadastro Nr. 4103/0200:2416, 4103/0200:2638 ir 4103/0200:2421), esančių Gerviu gatvėje 1, 3, 7, Saldenės kaime, Avižienių seniūnijoje, Vilniaus rajone, pertvarkymo amalgamacijos būdu projektas, patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.), (žr. Paveikslas 8).

Žemės sklypų kad. Nr. 4103/0200:2416, 4103/0200:2638 ir 4103/0200:2421 perdalijimo (amalgamacijos) projektu žemės sklypo dalis pažymėta indeksu Nr. 2421-1 (0,0169 ha) iš žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:2421 buvo prijungta prie žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:2416, o žemės sklypo dalis pažymėta indeksu Nr. 2421-2 (0,0168 ha) iš žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:2421 buvo prijungta prie žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:2638. Po perdalijimo žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2416 tapo 0,1364 ha ploto, žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2638 tapo 0,1338 ha ploto, o gretimas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2421 liko 0,1717 ha ploto.

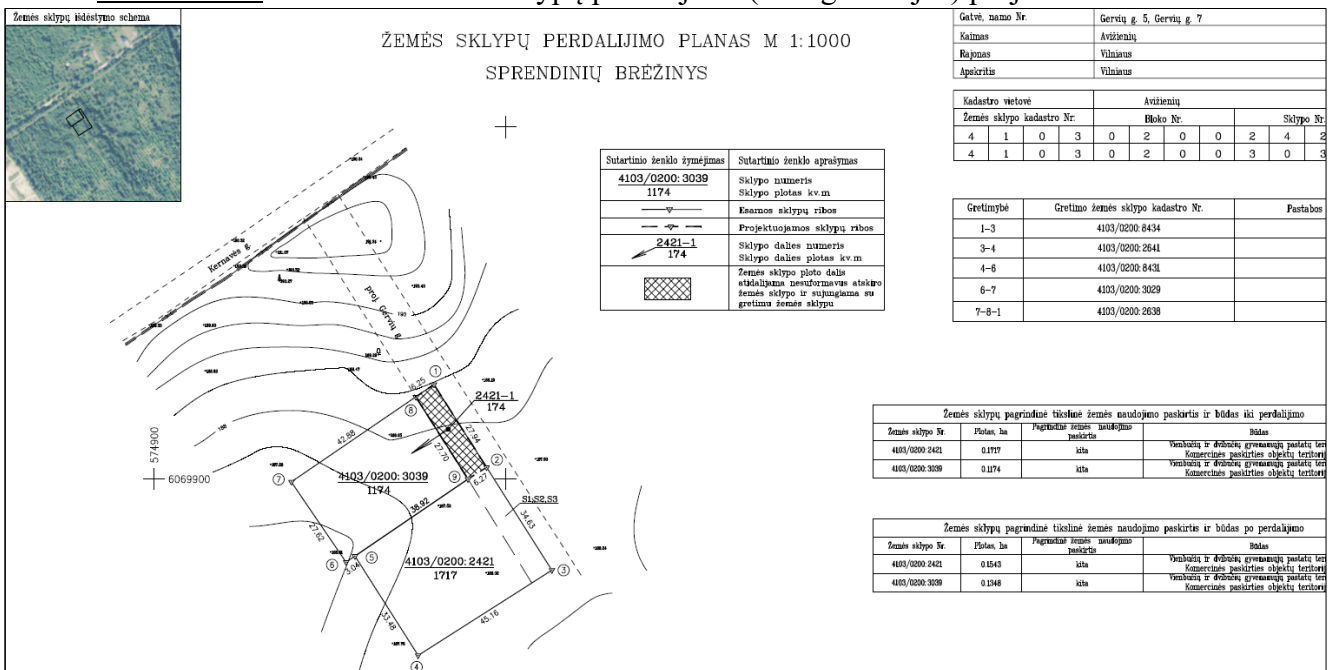
Paveikslas 8. Ištrauka iš žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projekto.



Žemės sklypų (kadastro Nr. 4103/0200:3039 ir Nr. 4103/0200:2421), esančių Gervių gatvėje 15 ir 7, Saldenės kaime, Avižienių seniūnijoje, Vilniaus rajone, pertvarkymo amalgamacijos būdu projektas, patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2016 m. sausio 15 d. sprendimu Nr. 48SK-120-(14.48.111.), (žr. Paveikslas 9).

Žemės sklypų kad. Nr. 4103/0200:3039 ir 4103/0200:2421 perdalijimo (amalgamacijos) projektu žemės sklypo dalis pažymėta indeksu Nr. 2421-1 (0,0174 ha) iš žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:2421 buvo prijungta prie žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:3039. Po perdalijimo žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:3039 tapo 0,1348 ha ploto, o gretimas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2421 liko 0,1543 ha ploto.

Paveikslas 9. Ištrauka iš žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projekto.



Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2014-12-23, Nr. 1467) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Koreguojami Detaliojo plano, patvirtinto Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014 m. gegužės 2 d. potvarkiu Nr. TT-2 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino“ (TPD registracijos Nr. T00071459) (toliau – Detalusis planas Nr. 1) ir Detaliojo plano, patvirtinto Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko pavaduotojo 2014 m. gegužės 2 d. potvarkiu Nr. TT-5 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo, kai savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius savivaldybės tarybos pavedimu detaliojo plano per nustatytą terminą nepatvirtino“ (TPD registracijos Nr. T00071461) (toliau – Detalusis planas Nr. 2) sprendiniai, numatant:

- pakeisti Detaliuoju planu Nr. 1 suformuoto žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4103/0200:2416), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 1, ribas ir plotą, sujungiant su Detaliuoju planu Nr. 2 suformuoto sklypo Nr. 1 dalimi (pagal patvirtintą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.) amalgamacijos projektą);

- pakeisti Detaliuoju planu Nr. 1 suformuoto žemės sklypo Nr. 2 (kad. Nr. 4103/0200:2638), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 3, ribas ir plotą, sujungiant su Detaliuoju planu Nr. 2 suformuoto sklypo Nr. 1 dalimi (pagal patvirtintą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.) amalgamacijos projektą);

- pakeisti Detaliuoju planu Nr. 1 suformuoto žemės sklypo Nr. 3 (kad. Nr. 4103/0200:3039), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 5, ribas ir plotą, sujungiant su Detaliuoju planu Nr. 2 suformuoto sklypo Nr. 1 dalimi (pagal patvirtintą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2016 m. sausio 15 d. sprendimu Nr. 48SK-120-(14.48.111.) amalgamacijos projektą);

- pakeisti Detaliuoju planu Nr. 2 suformuoto žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4103/0200:2421), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 7, ribas ir plotą, pertvarkant Detaliuoju planu Nr. 1 suformuotų sklypų Nr. 1, 2, 3 dalis (pagal patvirtintą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2016 m. sausio 15 d. sprendimu Nr. 48SK-120-(14.48.111.) amalgamacijos projektą ir pagal patvirtintą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.) amalgamacijos projektą).

Anksčiau Detaliuoju planu Nr. 1 suprojektuoto žemės sklypo Nr. 1 ribos ir plotas 2015-ais metais buvo pakoreguotas žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projektu, kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.). Pagal perdalijimo (amalgamacijos) projekte nustatytas ribas rengiamas Detalaus plano Nr. 1 ir Detalaus plano Nr. 2 koregavimas. Detaliuoju planu Nr. 1 suformuotos žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4103/0200:2416) koreguojamos ir paliekamos pagal perdalijimo projekte suprojektuotas ir nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įregistruotas ribas.

Anksčiau Detaliuoju planu Nr. 1 suprojektuoto žemės sklypo Nr. 2 ribos ir plotas 2015-ais metais buvo pakoreguotas žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projektu, kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.). Pagal perdalijimo (amalgamacijos) projekte nustatytas ribas rengiamas Detalaus plano Nr. 1 ir Detalaus plano Nr. 2 koregavimas. Detaliuoju planu Nr. 1 suformuotos žemės sklypo Nr. 2 (kad. Nr. 4103/0200:2638) koreguojamos ir paliekamos pagal perdalijimo projekte suprojektuotas ir nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įregistruotas ribas.

Anksčiau Detaliuoju planu Nr. 1 suprojektuoto žemės sklypo Nr. 3 ribos ir plotas 2015-ais metais buvo pakoreguotas žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projektu, kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2016 m. sausio 15 d. sprendimu Nr. 48SK-120-(14.48.111.).

Pagal perdalijimo (amalgamacijos) projekte nustatytas ribas rengiamas Detalaus plano Nr. 1 ir Detalaus plano Nr. 2 koregavimas. Detaliuoju planu Nr. 1 suformuotos žemės sklypo Nr. 3 (kad. Nr. 4103/0200:3039) koreguojamos ir paliekamos pagal perdalijimo projekte suprojektuotas ir nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įregistruotas ribas.

Anksčiau Detaliuoju planu Nr. 2 suprojektuoto žemės sklypo Nr. 1 ribos ir plotas 2015-ais metais buvo pakoreguotas žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projektu, kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 48SK-4478-(14.48.111.) ir dar kartą to paties sklypo ribos ir plotas pakoreguotas žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projektu, kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2016 m. sausio 15 d. sprendimu Nr. 48SK-120-(14.48.111.). Pagal perdalijimo (amalgamacijos) projekte nustatytas ribas rengiamas Detalaus plano Nr. 1 ir Detalaus plano Nr. 2 koregavimas. Detaliuoju planu Nr. 2 suformuotam žemės sklypui Nr. 1 (kad. Nr. 4103/0200:2421) koreguojamos ir paliekamos pagal perdalijimo projekte suprojektuotas ir nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įregistruotas ribas.

Planuojamoje teritorijoje esantiems žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant vienbučių ir dvibučių pastatų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (GV) ir naudojimo tipo reglamentus). Taip pat reglamentai nustatomi vadovaujantis specifiniais teritorijos požymiais, urbanistiniu kontekstu, susisiekimo infrastruktūra ir Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendruoju planu, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

Rengiant Detalaus plano koregavimą žemės sklypams Nr. 1 (kad. Nr. 4103/0200:2416), 2 (kad. Nr. 4103/0200:2638), 3 (kad. Nr. 4103/0200:3039), 4 (kad. Nr. 4103/0200:2421) naudojimo būdas lieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, o naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos yra naikinamas. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypų Nr. 1, 2, 3, 4 statybos ribos ir zonos yra formuojamos atitraukiant jas 3 m atstumu nuo sklypų ribų. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje esantiems žemės sklypams Nr. 1, 2, 3, 4 nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

Įvažiavimas į sklypą Nr. 1 numatytas iš šiaurės vakarinėje pusėje esančios Kernavės gatvės, o įvažiavimai į sklypus Nr. 2, 3, 4 numatyti iš šiaurės rytinėje pusėje esančios Gervių gatvės.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2416.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 1.

Žemės sklypo plotas: 0,1364 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 26%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;

- priklausomųjų želdynų norma – 25%.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Esami ir projektuojami servitutai.

- Nėra.

Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2638.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 3.

Žemės sklypo plotas: 0,1338 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 26%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%.

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

- Nėra.

Esami ir projektuojami servitutai.

- Nėra.

Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:3039.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 5.

Žemės sklypo plotas: 0,1348 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 26%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%.

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Esami ir projektuojami servitutai.

- Nėra.

Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:2421.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 7.

Žemės sklypo plotas: 0,1543 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 24%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%.

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Esami ir projektuojami servitutai.

- Nėra.

Planuojamuose sklypuose nenumatoma ūkinė komercinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

Veikla, kurios metu pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje būtų viršijamos, nenumatoma.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo ¹ teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama Kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	1/2 1/2

Pastabos:

1. Žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

2. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra. Taip pat nėra saugotinių želdinių, gamtos ir kultūros paveldo objektų.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra išvystytų centralizuotų vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų, todėl yra planuojami vietiniai vandentiekio ir buitinių, paviršinių nuotekų tvarkymo būdai. Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimo (korektūros), patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T3-74, sprendinius (žr. Paveikslas 5), planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijų plėtros II etapo zoną.

Anksčiau parengtų detaliųjų planų sprendiniais suprojektuoti sklypai pagal UAB „Nemenčinės komunalininkas“ išduotas prisijungimo sąlygas buvo numatyti prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Taip pat buvo numatyta galimybė laikinai, kol nebus pakloti centralizuoti tinklai suprojektuotose gatvėse, sklypai gali būti aprūpinami vandeniu iš gręžinių, o nuotekos valomos vietiniuose valymo įrenginiuose ir tvarkomos pagal grunto geologines sąlygas (filtruojama arba išvežama).

Kadangi gretimuose sklypuose statybos darbai buvo atlikti anksčiau, ir juose buvo įrengti individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai, grupinių nuotekų valymo tinklų įrengimas nebėra tikslingas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr.32-788; 2017 Nr. I-1240) 24 straipsnio 13 punkto nuostata - Statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti, ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius, jeigu tokia galimybė yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose arba jeigu teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, kuriuose numatomas komunalinių tinklų tiesimas, neįgyvendinti. Todėl, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, vadovaujantis naujos statybos projekto sprendiniais, numatomi individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Vandentiekis

Nagrinėjamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių centralizuotų vandentiekio tinklų nėra.

Žemės sklype (kad. Nr. 4103/0200:2421), esančiame Gervių g. 7, Saldenės k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., jau yra įrengtas vandens gręžinys (reg. Nr. 70550) ir iš jo yra tiekiamas vanduo sklype esančiam gyvenamajam namui. Žemės sklype (kad. Nr. 4103/0200:8431), esančiame Gervių g. 61, Saldenės k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., jau yra įrengtas vandens gręžinys (reg. Nr. 73546) ir iš jo yra tiekiamas vanduo sklype esančiam gyvenamajam namui. Žemės sklype (kad. Nr. 4103/0200:5682), esančiame Gervių g. 65, Saldenės k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., jau yra įrengtas vandens gręžinys (reg. Nr. 73546) ir iš jo yra tiekiamas vanduo sklype esančiam gyvenamajam namui.

Vadovaujantis Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato, Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Saldenės k., Gervių g. 5, statybos projektu Nr. TDP-K-24-01-23/1632-VN, suprojektuotuose sklypuose Nr. 2 (kadastro Nr. 4103/0200:2638) ir 3 (kadastro Nr. 4103/0200:3039) vandens poreikiui patenkinti bus naudojamas gretimame sklype (kadastro Nr. 4103/0200:3029), esančiame Gervių g. 63, Saldenės k., projektuojamas vandens gręžinys (prisijungimui sklypo savininko sutikimas pridedamas). Visi aukščiau minėti sklypai priklauso vienam savininkui.

Pagal RSN 26-90 vandens suvartojimo normas paskaičiuojamas suvartojamo vandens poreikis. Pagal RSN 26-90 vandens suvartojimo norma vienam gyventojui apie 160 litrų per parą. Paros vandens suvartojimas skaičiuojamas 4 žmonėms.

Suvartojamo vandens poreikis pastatui:

$$Q_{d.gyv.vid} = q_{vid} \cdot U / 1000 \cdot k_{išt} = 160 \cdot 4 / 1000 \cdot 1,12 = 0,7168 \text{ m}^3/\text{d}$$

Čia:

q_{vid} – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma, l/d (priimama 160 l/d);

U – gyventojų skaičius;

$k_{išt}$ – vandens netekties koeficientas, $k=1,12$.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra 8 sklypai ir dviejuose sklypuose jau yra pastatyti du vienbučiai gyvenamieji namai. Pagal išduotus statybos leidimus trijuose atskiruose sklypuose šiuo metu yra statomi trys vienbučiai gyvenamieji namai ir viename sklype statomas dvibutis gyvenamasis namas. Šiuo metu pagal rengiamus techninius projektus dviejuose žemės sklypuose yra numatyti du vienbučiai gyvenamieji namai, o dar viename sklype šiai dienai nėra nuspręsta koks pastatas bus projektuojamas. Nagrinėjamoje teritorijoje numatomas vidutinis žmonių skaičius – 40.

Suvartojamo vandens poreikis:

$$Q_{d.gyv.vid} = q_{vid} \cdot U / 1000 \cdot k_{išt} = 160 \cdot 40 / 1000 \cdot 1,12 = 7,168 \text{ m}^3/\text{d}$$

Čia:

q_{vid} – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma, l/d (priimama 160 l/d);

U – gyventojų skaičius;

$k_{išt}$ – vandens netekties koeficientas, $k=1,12$.

Maksimali paros vandens reikšmė:

$$Q_{d.gyv.max} = Q_{d.gyv.vid} \cdot K_{d.max} = 7,168 \cdot 1,33 = 9,5 \text{ m}^3/\text{d};$$

Čia:

$K_{d.max}$ – vandens vartojimo netolygumo paros koeficientas (priimama 1,33).

Maksimali valandinė vandens reikšmė:

$$Q_{h.max} = Q_{d.gyv.max} / 24 \cdot k_{h.max} = 9,5 / 24 \cdot 6 = 2,4 \text{ m}^3/\text{h};$$

Čia:

$k_{h.max}$ – valandinis vandens maksimalaus suvartojimo netolygumo koeficientas:

$$k_{h.max} = a_{max} \cdot b_{max}$$

a_{max} – koeficientas, įvertinantis pastatų sanitarinio patogumo laipsnį, imamas iš RSN 26-90, 11 lentelės;

b_{max} – koeficientas, įvertinantis gyventojų skaičių, imamas iš RSN 26-90, 11 lentelės.

Vandens poreikis 8 žemės sklypams:

Didžiausias valandinis debitas, m^3/h	2,4
Didžiausias paros debitas, m^3/d	9,5
Vidutinis metinis kiekis, m^3/metus	3467,5

Vandens tiekimui nagrinėjamoje teritorijoje esančiuose trijuose sklypuose jau yra įrengti trys vandens gręžiniai reg. Nr. 104574, 73546, 70550. Žemės sklypuose, esančiuose Gervių g. 63 ir 67 pagal statybos leidimus Nr. LSNS-08-240726-00580, LSNS-08-250704-00495 yra suprojektuoti vandens gręžiniai. Suprojektuotame sklype Nr. 1 (kadastro Nr. 4103/0200:2416) numatomas atskiras vandens gręžinys. Rengiamo detalaus plano Inžinerinių komunikacijų brėžinyje projektuojamų vandens gręžinių vietos pažymėtos pagal techniniuose projektuose nurodytas vandens gręžinių vietas. Esami vandens gręžiniai pažymėti matavimo duomenis ir Lietuvos geologijos tarnybos pateikiamus duomenis.

Nagrinėjamoje teritorijoje įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus sklypai turės būti prijungti prie centralizuoto vandentiekio, o esami geriamo vandens gręžiniai užkonservuoti. Konkrečios vandentiekio tinklo paklojimo ir pajungimo vietos, jam reikalingos apsaugos zonos nustatomos sklypo, sklypų grupės techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Buitinių nuotekų tvarkymas

Nagrinėjamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra.

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (Žin., 2006, Nr. 59-2103, Žin., 2009, Nr. 83- 3473), projektuojamos atskiros buitinių nuotekų tvarkymo sistemos kiekviename žemės sklype. Vadovaujantis reglamentu, grupiniai nuotekų valymo įrenginiai neprojektuojami, nes nagrinėjamojoje teritorijoje yra mažiau, kaip 10 objektų – namų valdų. Prioriteto tvarka planuojami nuotekų valymo įrenginiai (vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Priimtumas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedu, vietinė nuotekų valykla planuojama atsitraukiant daugiau nei 8 m nuo artimiausio kaimyninio gyvenamojo žemės sklypo statybos ribos, taip nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Nuotekų valymo įrenginių vieta ir sprendiniai gali būti tikslinami statinių projektavimo metu, vadovaujantis Taisyklių reikalavimais.

Jei statinio projekto stadijoje, atlikus geologinius tyrimus, išaiškės, kad nuotekų išleidimui yra netinkamas gruntas, ar negalima įgyvendinti Taisyklių reikalavimų, tuomet siūloma įrengti nuotekų kaupimo rezervuarus, iš kurių nuotekos bus išvežamos į nuotekų valymo įrenginius, pagal namų savininkų sudarytą atskirą sutartį su nuotekų išvežimo paslaugas teikiančia įmone.

Paviršinių nuotekų tvarkymas

Nagrinėjamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. 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 (vandeniui laidžių dangų ar švorių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Kadangi šalia planuojamų sklypų nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, paviršinės nuotekos nuo planuojamų sklypų kietų dangų tvarkomos sklypų ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą, įvertinus geologines sąlygas.

Nagrinėjamoje teritorijoje esančiuose žemės sklypuose esamas ir planuojamas vidutinis užstatymas iki 200 m² pastatais ir apie 400 m² kietosiomis dangomis. Planuojama surinkti paviršines lietaus nuotekas į infiltravimo sistemas kiekviename žemės sklype atskirai.

Nagrinėjamoje teritorijoje daugelyje žemės sklypų yra parengti techniniai projektai naujų namų statybai ir yra atlikti geologiniai tyrimai. Vadovaujantis tyrimų rezultatais, nagrinėjamoje teritorijoje

vyrauja vandeniui laidus smėlingas gruntas, todėl teritorijoje yra palankios sąlygos paviršinių nuotekų infiltravimui į gruntą.

Paviršinių (lietaus) nuotekų kiekių skaičiavimas:

Skaičiuotinas lietaus nuotekų kiekis nuo pastato stogo – 4,3 l/s, nuo kietos dangos – 2,0 l/s.

Skaičiuotinis paviršinių nuotekų debitas nuo stogo ir kietos dangos teritorijos apskaičiuojamas pagal STR 2.07.01:2017 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai", 9 ir 10 priedus ir UAB „Grinda“ skaičiavimo rekomendacijos.

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

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 11,9 \text{ l/s}$$

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas **157 (l/s·ha)**;

C_d - kietų dangų priimtas koeficientas **0,95**;

C_v - vejos priimtas koeficientas **0,22**.

Skaičiuojamos teritorijos duomenys:

Sklypo plotas F_{sk} - 0,14 ha;

Kietos dangos F_d - 0,04 ha;

Vejos plotas F_v - 0,08 ha;

Stogo plotas F_{st} - 0,02 ha.

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

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

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

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

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

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

Kai:

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

T – lietaus trukmė, min; 20 min.

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

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

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

$$Q_{bendras} = 11,9 \text{ l/s} = 14,28 \text{ m}^3/20 \text{ min}$$

Atsižvelgus į pateiktus skaičiavimus, lietaus vandens infiltracijos sistema/šulinys parenkami techninio projekto rengimo metu. Nagrinėjamos teritorijos sklypuose, kuriems yra išduoti statybos leidimai, paviršinių nuotekų sprendiniai paskaičiuoti ir parinkti lietaus vandens infiltracijos būdai.

Rengiamo detalaus plano Inžinerinių komunikacijų brėžinyje projektuojamų lietaus kaupimo infiltracinių šulinių vietos pažymėtos pagal techniniuose projektuose nurodytas vietas ir laisvai parinktas vietas. Sprendiniai gali būti tikslinami PP/TDP metu, vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

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

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

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

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

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

Elektra

Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir rytinėje dalyje yra nutiesti ESO priklausantys elektros tinklai ir įrengtos elektros spintos. Žemės sklypui Nr. 1 projektuojamas abonentinis elektros kabelis nuo elektros spintos Nr. KS-28500. Žemės sklypams Nr. 2 ir 3 elektros pajungimas planuojamas nuo Gervijų gatvėje esančios elektros spintos Nr. KS-19512. Atsižvelgus į topografinio plano ir TIIS teikiamus duomenis, nustatyta, kad žemės sklypas Nr. 4 jau yra aprūpintas elektra.

Nagrinėjamoje teritorijoje esančiam žemės sklypui (kadastro Nr. 4103/0200:2623) projektuojamas abonentinis elektros kabelis nuo elektros spintos Nr. KS-21302. Žemės sklypams (kadastro Nr. 4103/0200:5682 ir 4103/0200:3029) elektros pajungimas planuojamas nuo nagrinėjamos

teritorijos vakarinėje dalyje esančios elektros spintos Nr. KS-18437. Žemės sklypas (kadastro Nr. 4103/0200:8431) jau yra aprūpintas elektra nuo elektros spintos Nr. KS-18437.

Per susikirtimus su keliais ir kitais inžinieriniais tinklais kabelius projektuoti vamzdyne. Vamzdžiai dedami perėjimuose per kelius, mašinų stovėjimo aikštelėmis ir pėsčiųjų takeliais, bei šaligatviais. Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EIT reikalavimų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas ir sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami).

Šildymas

Šildymo būdas parenkamas individualiai statinių projektų rengimo stadijoje pagal žemės sklypų savininkų pageidavimus. Prioritetas teikiamas atsinaujinantiems energijos šaltiniams.

Kiti inžinieriniai tinklai projektuojami pagal poreikį. Visų inžinierinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas, rengiant statinių projektus, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Detalioju planu yra numatomi inžinierinių tinklų koridoriai bei preliminaros inžinierinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos TP rengimo metu. Sklypų prijungimui prie inžinierinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių. Įrengus inžinierinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

Atsiradus centralizuotiems tinklams, būtina prisijungti prie jų.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į sklypą Nr. 1 numatytas iš šiaurės vakarinėje pusėje esančios Kernavės gatvės, o įvažiavimai į planuojamoje teritorijoje esančius sklypus Nr. 2, 3, 4 yra suplanuoti anksčiau parengtu detalioju planu – iš šiaurės rytų pusėje esančios D kategorijos Gervių gatvės.

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

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

Lentelė 4.

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32¹ lentelėje.

Vertinant nedidelį naujai formuojamų gyvenamųjų sklypų kiekį, skirtų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, motorizuoto transporto srautų pokyčiai bus minimalūs, neturintys įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-09-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41775986.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus esamą situaciją, atstumus iki kaimyninių pastatų, o konkretūs sprendiniai, dėl priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, priešgaisrinių sienų įrengimo ir pan., turi būti įgyvendinami vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai". Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

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

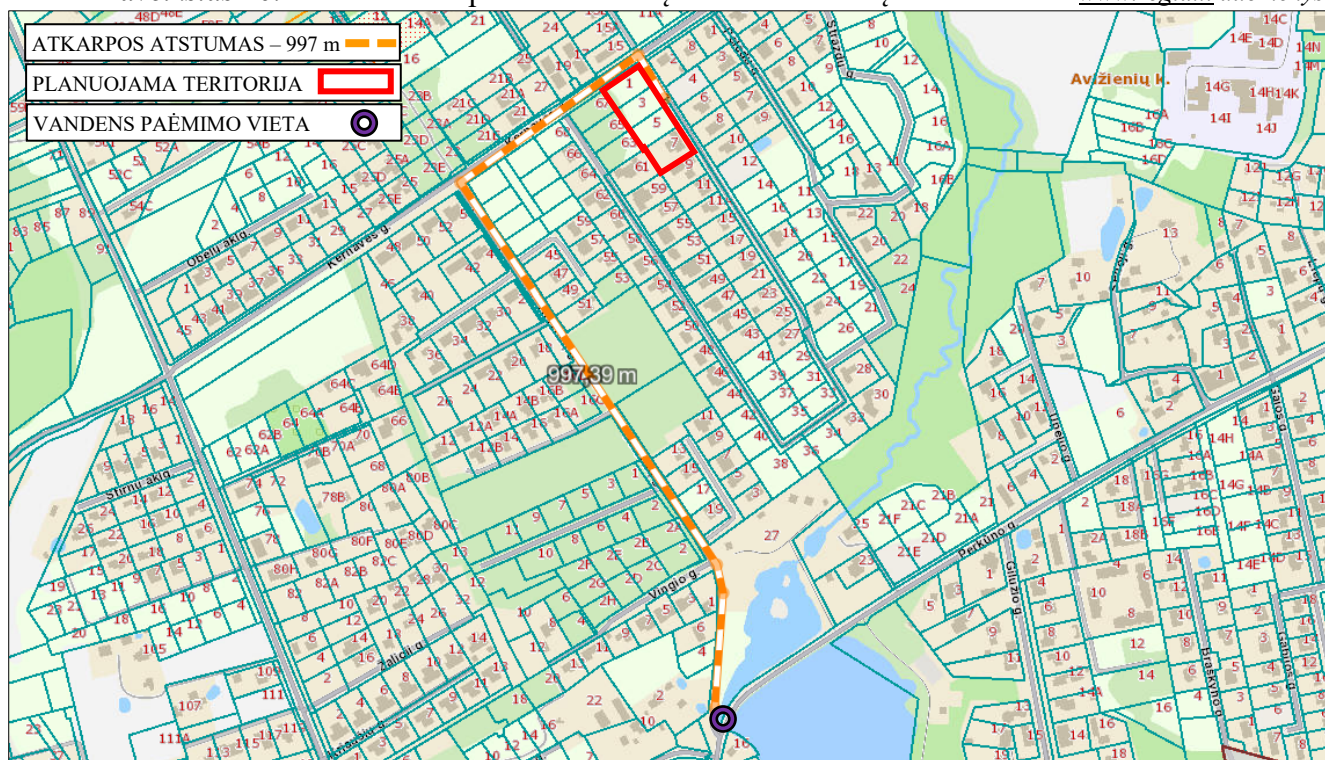
Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis gaisrui gesinti – 10 l/s.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse esamų įrengtų priešgaisrinių hidrantų nėra. Vandens paėmimas gaisrams gesinti numatomas iš Gilužio ežero nuo Berželių gatvės. Perkūno ir Berželių gatvės susikirtime yra pakankamai vietos apsisukti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams, todėl atskiros apsisukimo aikštelės prie ežero neplanuojama. Atstumas nuo vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško ne didesnis kaip 1000 m (žr. *Paveikslas 10*).

Artimiausia yra Vilniaus PGV 3-ioji komanda, esanti adresu Ateities g. 17, Vilnius, nutolusi ~9 km nuo planuojamos teritorijos.

Paveikslas 10. Privažiavimo prie artimiausių vandens telkinių schema

www.regia.lt/duomenys



Galimi ir alternatyvūs priešgaisriniai sprendiniai – priešgaisrinių rezervuarų, priešgaisrinės kūdras įrengimas ar kiti sprendiniai, kurie tikslinami ir detalizuojami TP sprendiniuose.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.

- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;

- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);

- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliamą apkrovą.

- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.7. Aplinkos apsauga.

Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Rengiant detalų planą, vadovautasi Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro duomenimis.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl projektuojamiems sklypams nėra taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, reikalavimai.

Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys numatomos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto 2007 m. gruodžio 21 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, reikalavimais.

Atliekų tvarkymas.

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

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

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

1.8. Visuomenės sveikata.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-12-31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG 28098621.

Rengiant techninius projektus, būtina gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) reikalavimais, turi būti įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami TP rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

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

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

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

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

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

Rengiant pastatų (statinių) techninius projektus siūloma juos projektuoti iš garsą izoliuojančių medžiagų, siekiant minimalaus garso prasiskverbimo į pastatų vidų bei priverstiniu patalpų vėdinimu, įrengti ekranus arba kitas triukšmą mažinančias priemones, kad kuo labiau sumažinti triukšmą. Svarbiausios triukšmo prevencijos priemonės – transporto srautų perskirstymas, tinkama gatvių danga, greičio ribojimas miegamuosiuose rajonuose, garsą sugeriančios užtvartos bei ekranai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis

aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

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

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

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

Projekto vadovas

Aldona Adomaitienė
(kv. at. Nr. A 751)