

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1.1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

#### 1.1.1. Bendrieji duomenys.

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:**

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano koregavimas suplanuotos teritorijos dalyje, esančioje Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Gamyklos g. 1C (žemės sklypo, kurio kad. Nr. 4177/0200:283, ribose).

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:**

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 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477 (TPD registracijos Nr. T00084195), toliau – U zonos bendrasis planas.

**Teritorijų planavimo dokumento Nr.:**

K-VT-41-25-29.

**Tipas:**

TPD koregavimas.

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:**

Vietovės.

**Porūšis:**

Savivaldybės dalies bendrasis planas.

**Organizatorius:**

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

**Iniciatorius (-iai):**

Juridinis asmuo.

**Projekto rengėjas:**

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. 0 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

**Teritorijų planavimo vadovas:**

Dainius Kitovas, kv. atestato Nr. A 941. Rengėjas – Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Planuojamojoje teritorijoje pakeisti nustatytą socialinės infrastruktūros naudojimo tipą (SI) ir jo reglamentus į paslaugų teritorijos naudojimo tipą (PA), nustatyti privalomą ir papildomus detaliųjų

planų teritorijos naudojimo reglamentus (pagal nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus).

**Planavimo pagrindas:**

Iniciatoriaus prašymas ir Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. sausio 30 d. įsakymas Nr. A27-237(3.1 E).

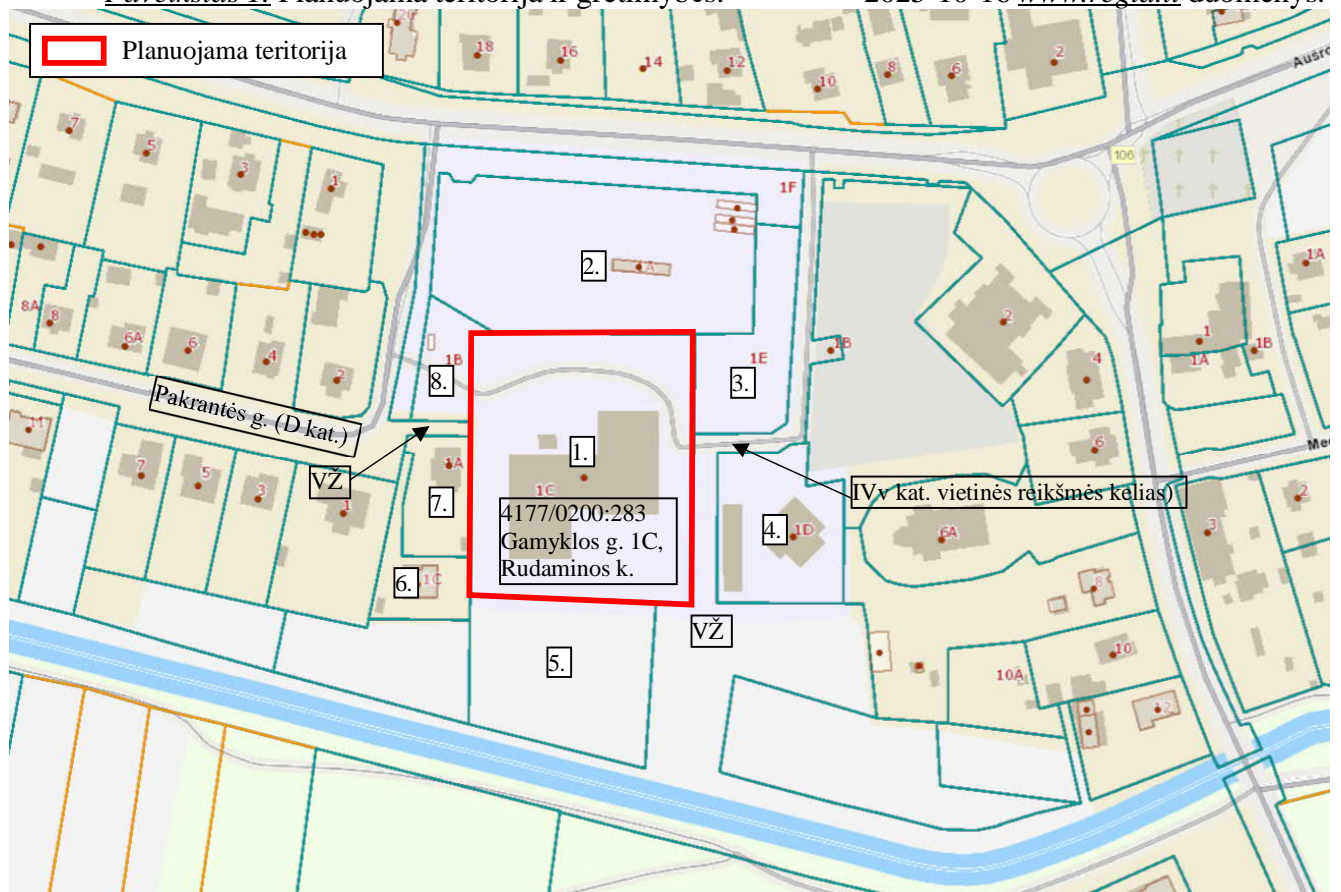
**1.1.2. Planuojama teritorija ir gretimybės.**

**Planuojama teritorija** – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas. Planuojama teritorija – 0,9790 ha žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 4177/0200:283, esantis Gamyklos g. 1C, Rudaminos k., Rudaminos sen., Vilniaus r. sav.

Visi U zonos bendrojo plano koregavimo sprendiniai keičiami tik planuojamojoje teritorijoje.

*Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.*

2025-10-16 [www.regia.lt](http://www.regia.lt) duomenys.



Planuojama teritorija apribota esamais registruotais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 4177/0200:135, 4177/0200:393, 4177/0200:1059, 4177/0200:1010, 4177/0200:977, 4177/0200:978, 4177/0200:392, ir valstybine žeme (VŽ).

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų bei saugotinių želdinių nėra. Taip pat nėra kultūros paveldo ir saugomų gamtos objektų bei jų apsaugos zonų.

### 1.1.3. Planuojami žemės sklypai.

#### 1. Žemės sklypas, kad. Nr. 4177/0200:283.

Adresas: Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Gamyklos g. 1C

Žemės sklypo plotas: 0,9790 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 0,0780 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas – 0,1030 ha.

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,2706 ha.

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,2706 ha.

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,0180 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0960 ha.

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

- įrašų nėra.

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 94 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- Pastatas – Sandėlis, un. Nr. 4199-2017-7012. Paskirties grupė: Pramonės ir sandėliavimo.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0426 ha. Esamo servituto ribas ir plotą planuojama koreguoti.

### 1.1.4. Kaimyniniai žemės sklypai.

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. *Paveikslas 1*).

*Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.*

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
2.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Gamyklos g. 1A	4177/0200:135	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
3.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Gamyklos g. 1E	4177/0200:393	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
4.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Gamyklos g. 1D	4177/0200:105 9	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
5.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k.	4177/0200:101 0	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
6.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Pakrantės g. 1C	4177/0200:977	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

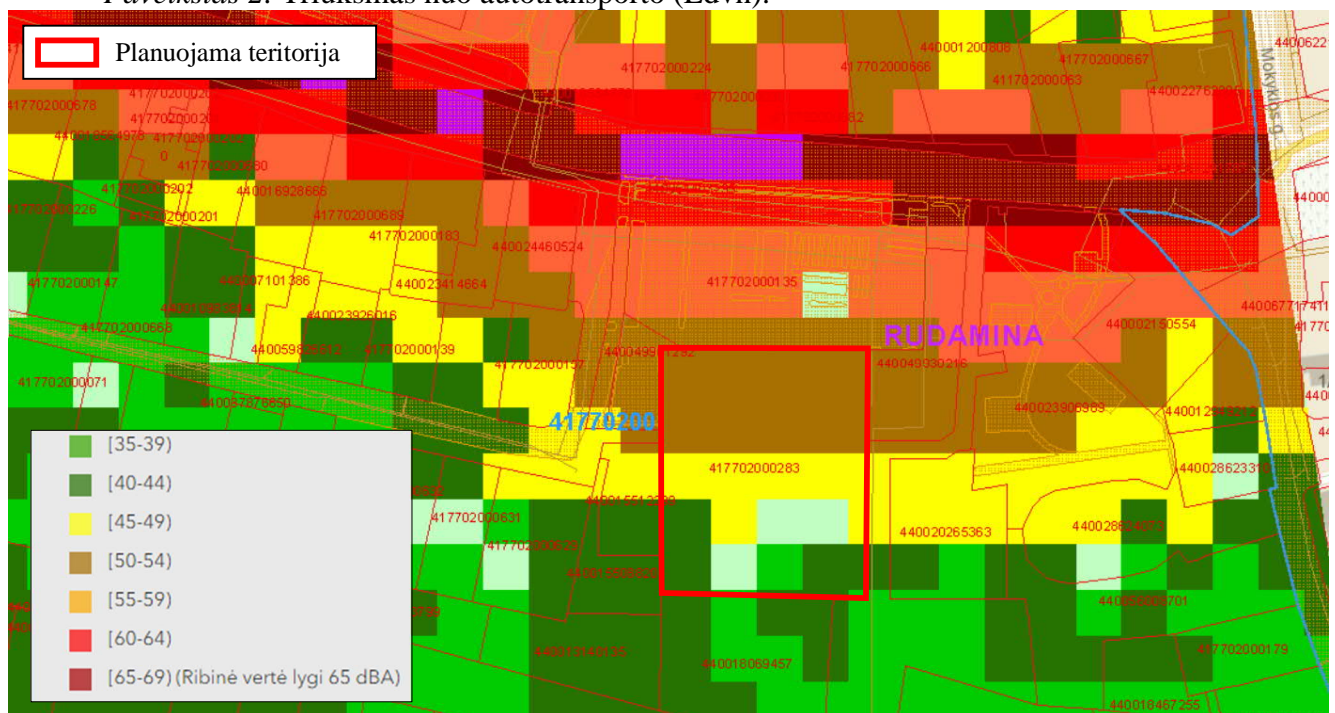
7.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Pakrantės g. 1A	4177/0200:978	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Rudaminos k., Pakrantės g. 1B	4177/0200:392	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos

### 1.1.5. Visuomenės sveikatos saugos vertinimas.

#### Triukšmas.

Planuojamojoje teritorijoje didžiausias triukšmo šaltinis yra autotransporto judėjimas aplinkinėmis gatvėmis (keliais). Didžiausias triukšmo šaltinis – šiaurinėje pusėje esantis krašto reikšmės kelias Nr. 106 Naujoji Vilnia–Rudamina–Paneriai–Gariūnai (Gamyklos gatvė). Didžiausias triukšmas nuo autotransporto fiksuojamas dienos metu. Taip pat šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Rudaminos turgumi, kur turgaus darbo valandomis triukšmo lygis padidėja nuo turgaus veiklos. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki komercinei veiklai, nes triukšmas neviršija ribinės vertės (žr. *Paveikslas 2*).

*Paveikslas 2. Triukšmas nuo autotransporto (Ldvn).*



Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis visuomeninės paskirties pastatuose neturi viršyti numatytų verčių:

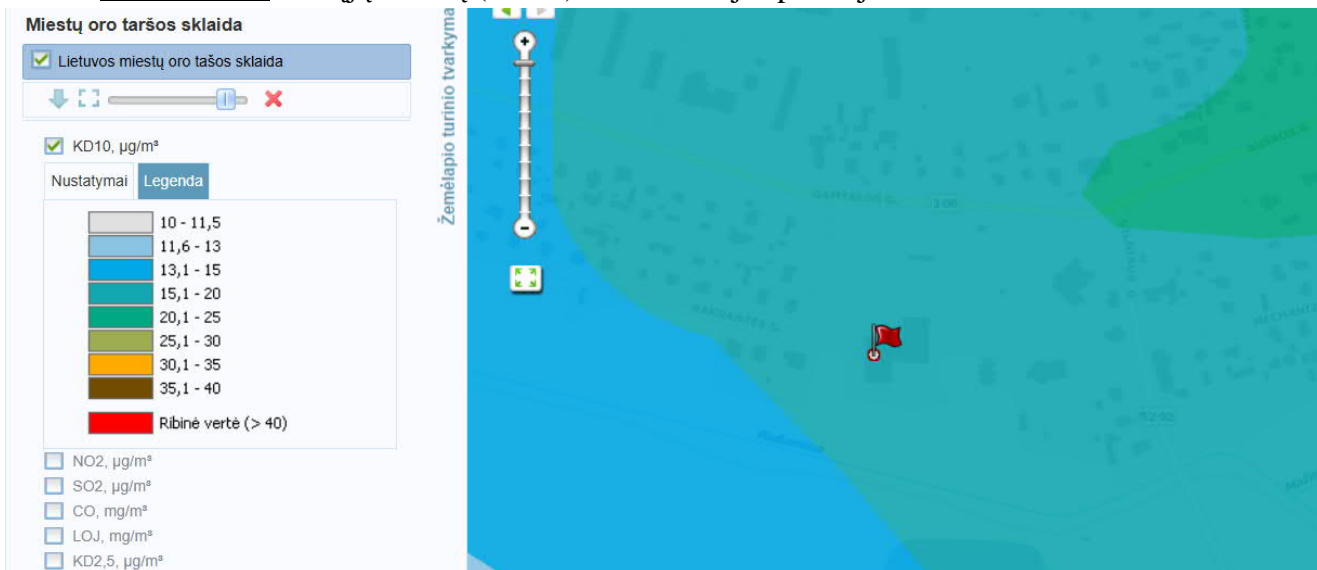
*Lentelė 2. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:*

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 triukšmą	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

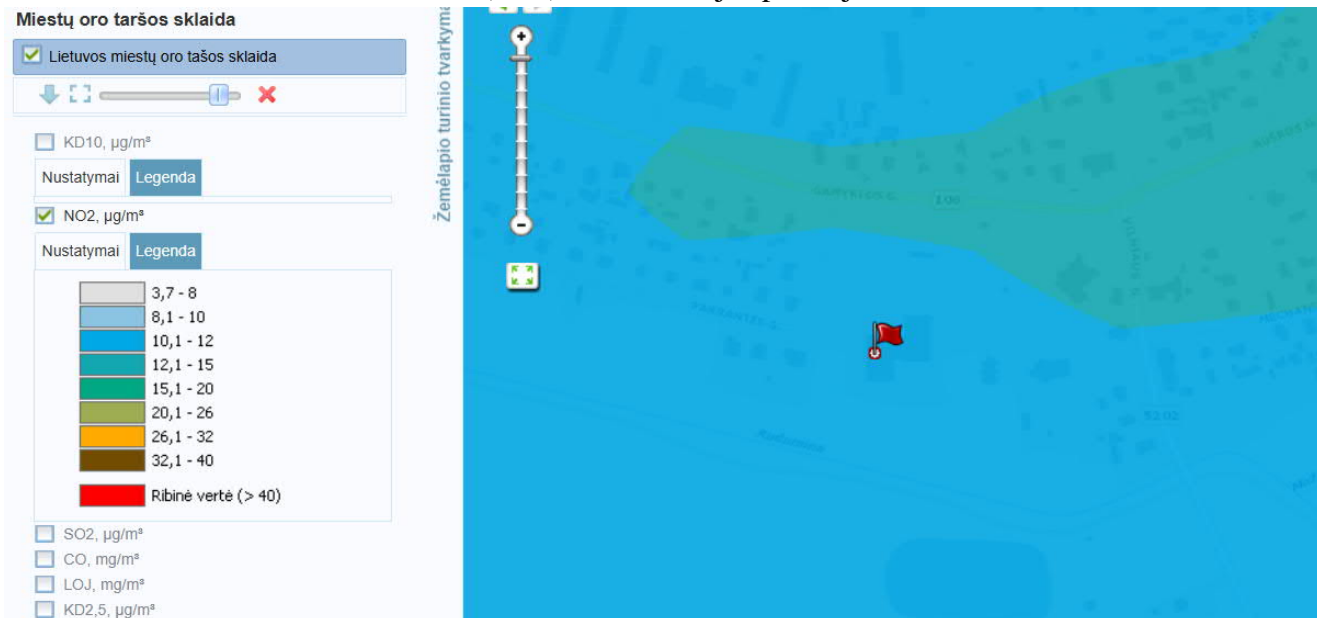
Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuoja, dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninių objektų bei oro uosto kilimo ir tūpimo tako.

**Oro kokybė.** Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>), oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore; azoto dioksido ( $\text{NO}_2$ ) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido ( $\text{SO}_2$ ) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido ( $\text{CO}$ ) koncentracija ( $\text{mg}/\text{m}^3$ ) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore; smulkiųjų kietųjų dalelių (KD<sub>2,5</sub>) koncentracija aplinkos ore (žr. *Paveikslas 3, Paveikslas 4, Paveikslas 5, Paveikslas 6, Paveikslas 7, Paveikslas 8*).

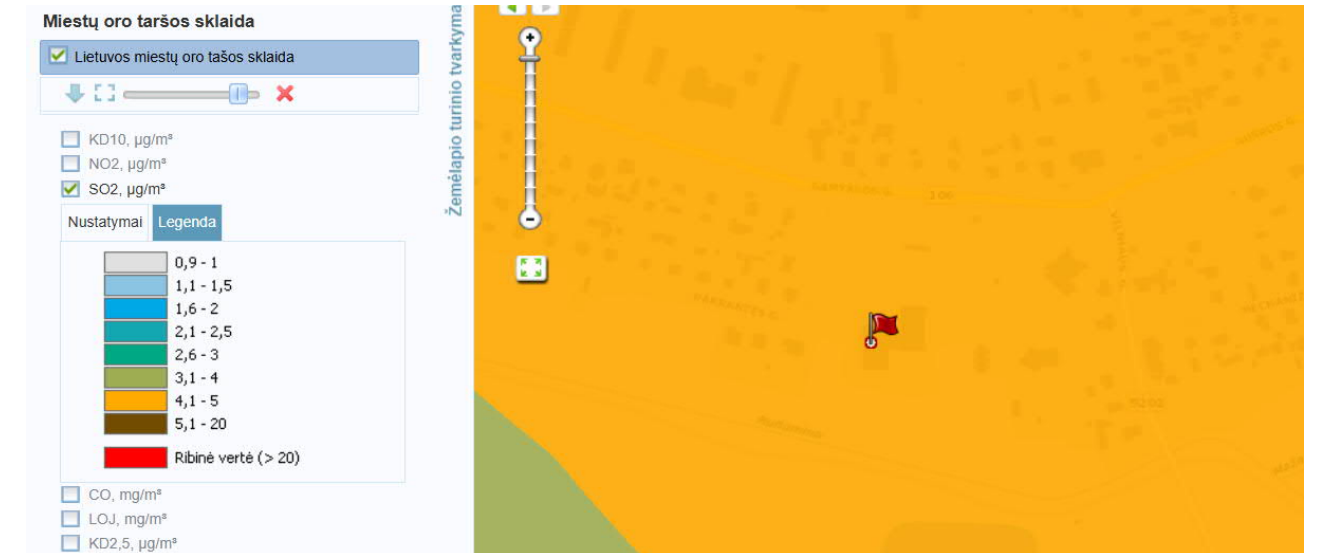
**Paveikslas 3.** Kietųjų dalelių (KD10) koncentracija aplinkoje.



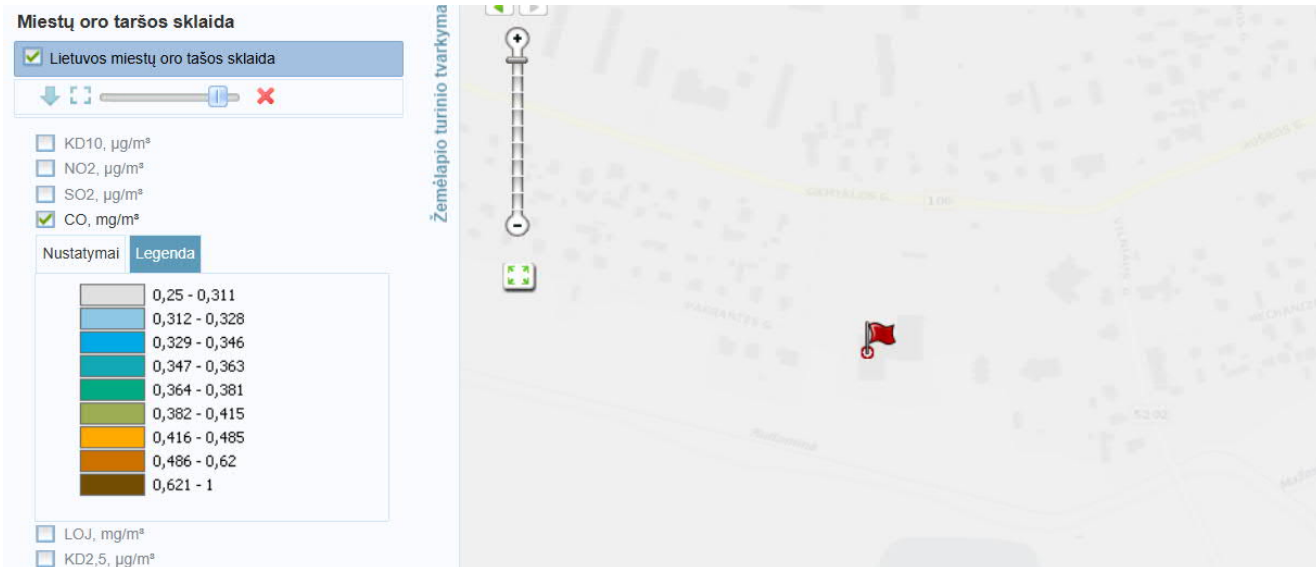
**Paveikslas 4.** Azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija aplinkoje.



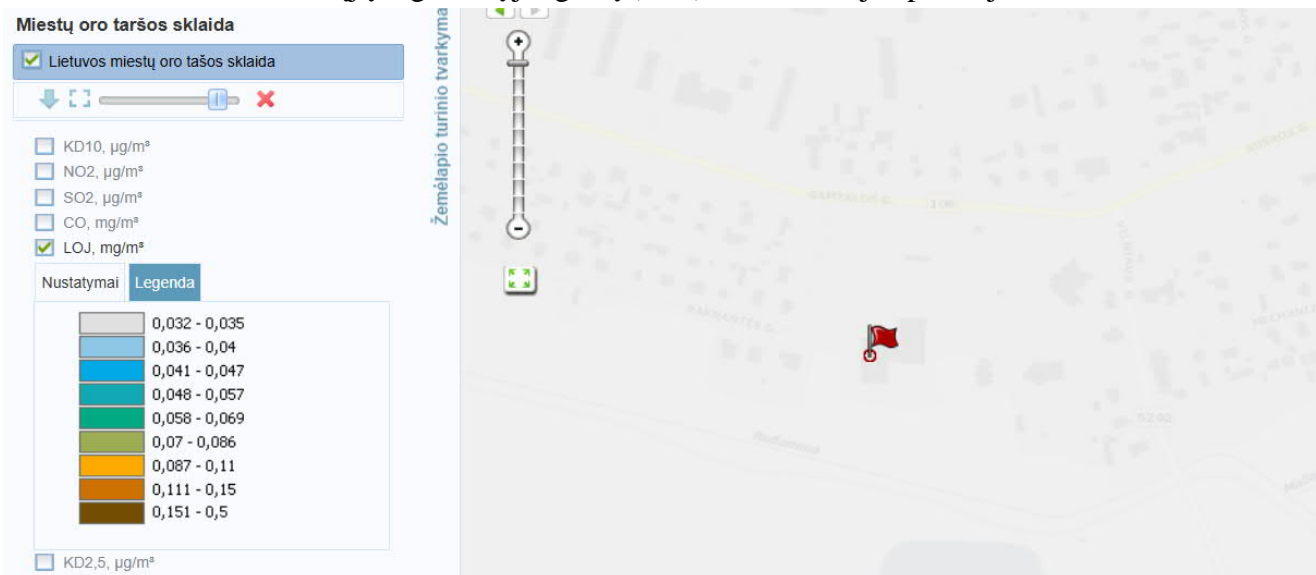
**Paveikslas 5.** Sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) koncentracija aplinkoje.



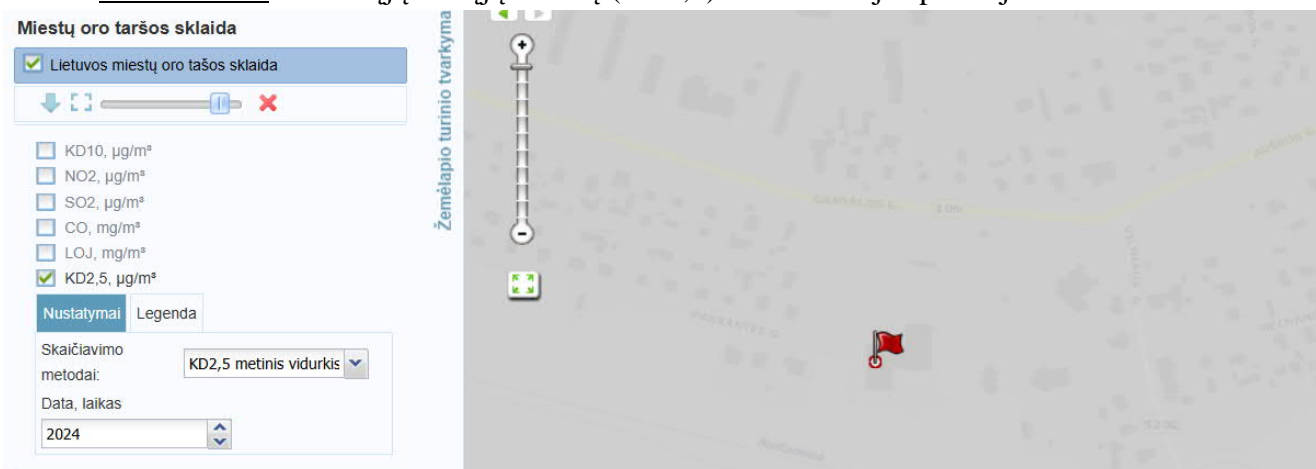
**Paveikslas 6.** Anglies monoksido (CO) koncentracija aplinkoje.



**Paveikslas 7.** Lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkoje.



**Paveikslas 8.** Smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2,5) koncentracija aplinkoje.





Į planuojamą teritoriją yra atvesti visi reikalingi inžineriniai tinklai, įskaitant ir centralizuotus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus.

Buitinių atliekų šiuo metu nėra, nes nevykdoma ūkinė veikla.

Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių ar elektromagnetinių įrenginių ir pan.

#### **1.1.6. Želdiniai.**

Planuojamojoje teritorijoje auga 4 medžiai ir vakarinėje pusėje palei sklypo ribą eilė jaunų beržų. Atlikta medžių taksacija pateikiama Esamos būklės ir Pagrindiniame brėžiniuose. Vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašas“, planuojamojoje teritorijoje saugotinų medžių nėra.

### 1.1.7. Planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2009 m. rugsėjo 30 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323 (žr. Paveikslas 9).

Planuojama teritorija patenka į vyraujančias kitos paskirties žemes, įtakojamas Vilniaus miesto aglomeracinio proceso funkcinę zoną (U), į esamas užstatytas teritorijas. Teritorijoje numatyta aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.

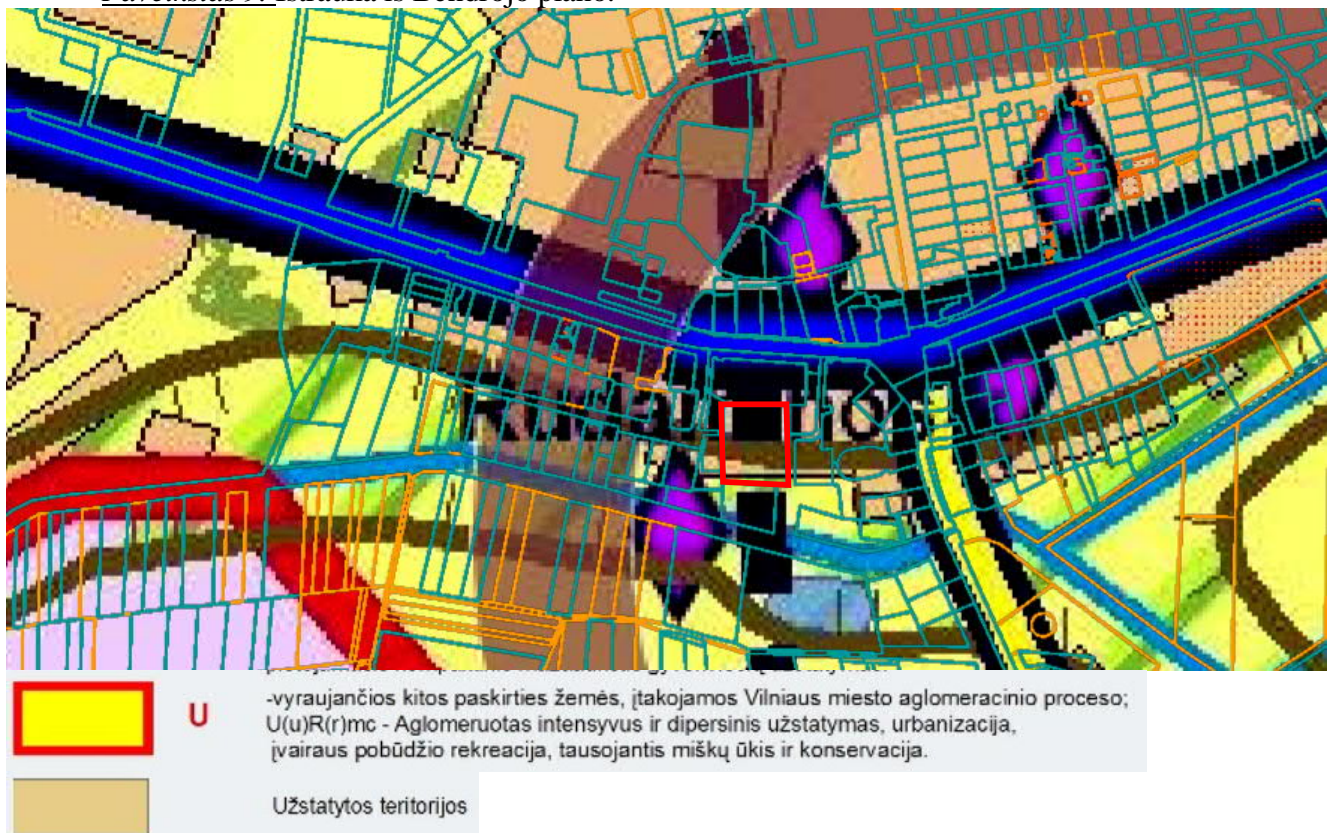
Kitos paskirties užstatytinų teritorijų naudojimo būdai:

- Gyvenamosioms teritorijoms
- Visuomeninės paskirties teritorijoms
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms
- Komercinės paskirties objektų teritorijoms
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijoms
- Bendro naudojimo teritorijoms
- Rekreacinėms teritorijoms
- Teritorijoms krašto apsaugai
- Atliekų saugojimo, rūšiavimo teritorijoms

Planuojant U zonas, pramonės ir sandėliavimo objektų bei stambių komercinių objektų sklypus rekomenduojama talpinti prie automagistralių ir rajoninių kelių jų gero pasiekiamumo zonoje, siekiant racionalios visos zonos planinės struktūros. Jas siūloma planuoti, kartu su Vilniaus miesto periferiniais rajonais ar derintis su jais, formuojant bendrą inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas.

*Paveikslas 9. Ištrauka iš Bendrojo plano.*



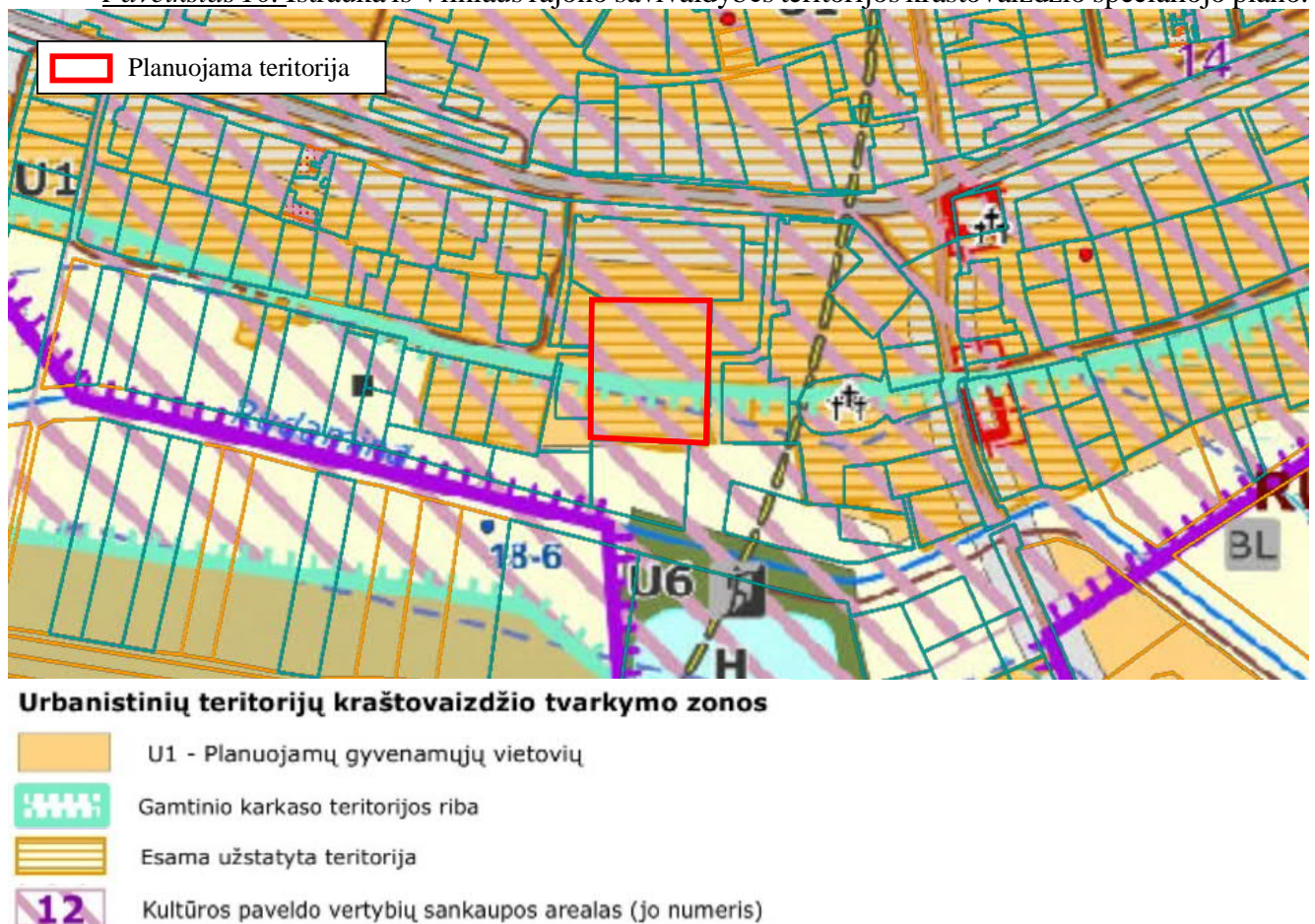
Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571 (žr. Paveikslas 10).

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.

Planuojama teritorija patenka į Rudaminos kultūros paveldo vertybių saukupos arealą, t. y. į vieną iš šešiolikos bendrajame plane nustatytų ir specialiajame plane patikslintų kultūros vertybių saukupos arealų objektams, kurie didžiąją dalimi lemia Vilniaus rajono istorinio kultūrinio kraštovaizdžio vertę. Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas laikomas integralia Vilniaus rajono teritorijos plėtros dalimi. Siekiama vertingiausių objektų išsaugojimo, skatinant jų naudojimą visuomenės reikmėms. Į planuojamą teritoriją konkretūs kultūros paveldo objektai, ar jų apsaugos zonos nepatenka.

Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas.

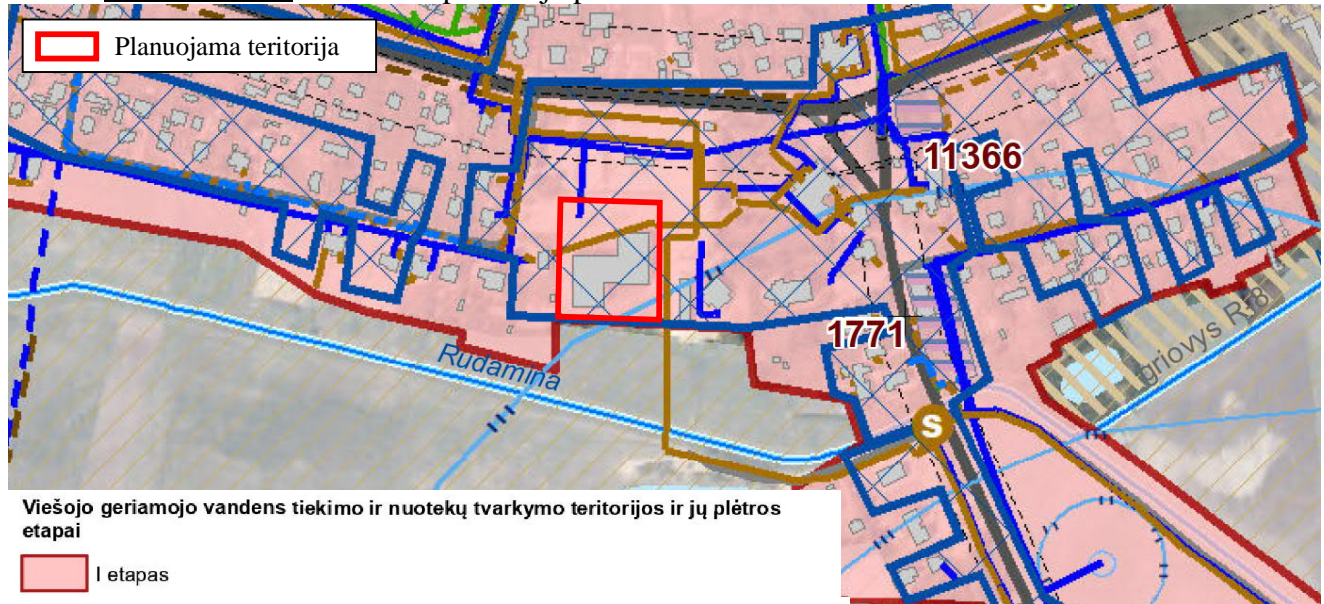
*Paveikslas 10. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano.*



Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T3-193.

Į planuojamą teritoriją yra atvesti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Planuojama teritorija priskirta viešojo geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo teritorijos plėtros I etapui.

*Paveikslas 11. Ištrauka iš specialiojo plano.*



Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos ir jų plėtros etapai

I etapas

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra

- Esami vandentiekio tinklai
- - - - - Kitais projektais numatyti įgyvendinti vandentiekio tinklai
- · - · - Planuojami vandentiekio tinklai
- Esami nuotekų tinklai
- - - - - Kitais projektais numatyti įgyvendinti nuotekų tinklai
- · - · - Planuojami nuotekų tinklai
- Esami paviršinių nuotekų tinklai
- - - - - Kitais teritorijų planavimo dokumentais suplanuoti paviršinių nuotekų tinklai

### 1.1.8. Papildoma informacija.

Planuojamojoje teritorijoje numatoma vykdyti komercinę veiklą. Planuojami paslaugų, prekybos paskirties pastatai.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

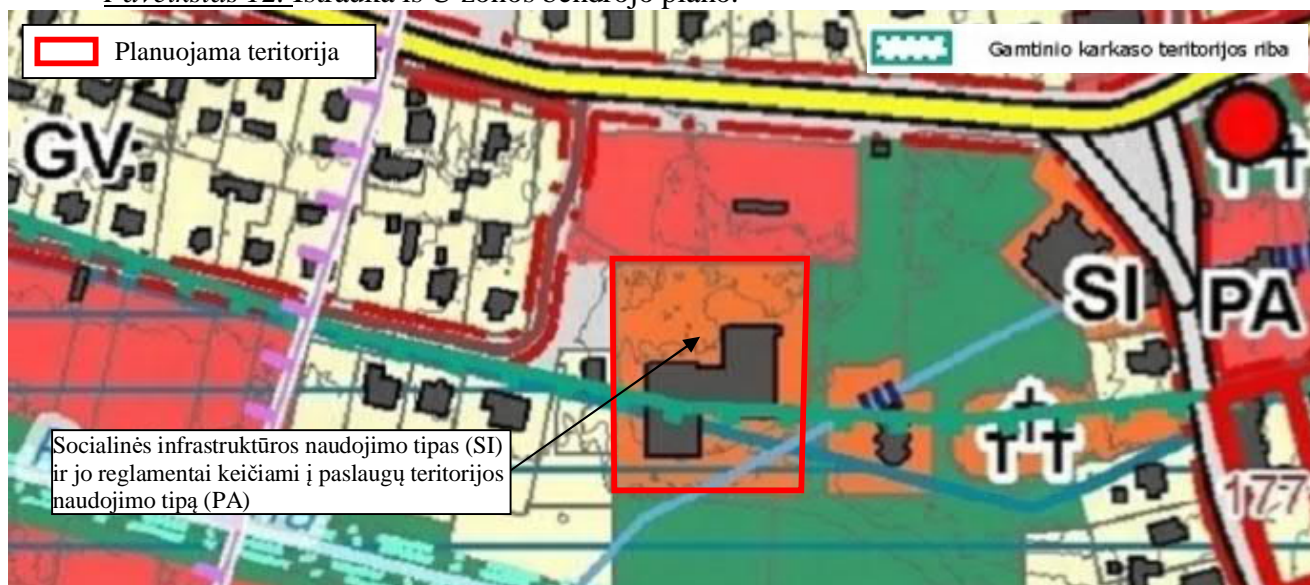
## 1.2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

### 1.2.1. Bendrojo plano teritorijos naudojimo tipai ir reglamentai.

Planuojamojoje teritorijoje keičiamas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrajame plane, numatytas socialinės infrastruktūros naudojimo tipas (SI) ir jo reglamentai į paslaugų teritorijos naudojimo tipą (PA).

Planuojamojoje teritorijoje nustatomas paslaugų teritorijos, vidutinio intensyvumo negyvenamųjų teritorijų užstatymo tipas (PA). Visi teritorijoje galiojantys reglamentai nurodyti U zonos bendrajame plane.

*Paveikslas 12. Ištrauka iš U zonos bendrojo plano.*



BENDROJO PLANO TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI IR REGLAMENTAI													
Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai												Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai	
Spalva	Indeksas	Teritorijos naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, %	Leistinas užstatymo intensyvumas, ar užstatymo tūrio tankis *	Mažiausias (didžiausias) formuojamas žemės sklypo dydis, ha	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dydis, %	Užstatymo tipas	Pastatų aukštų skaičius	Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys	Pastabos
Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos (užstatomos)													
	PA	Paslaugų vidutinio intensyvumo teritorija	Kita	Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (1 pastaba); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (2 pastaba)	≤18	≤80**	≤0,8	---	***	laisvo planavimo (lp)	iki 4	Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų (išskyrus laidojimo namus su kremavimo įranga, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poliosio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų, sandėliavimo paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ir planuojamai aplinkai	---

### 1.2.2. Nustatomi privalomieji ir papildomi detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentai.

Planuojamas 0,9790 ha žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 4177/0200:283, esantis Gamyklos g. 1C, Rudaminos k., Rudaminos sen., Vilniaus r. sav. – sklypas Nr. 1. Nekeičiant žemės sklypo kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, keičiamas žemės naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijos (V) į komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Numatoma 5 m pločio buferinė, apsauginė želdynų teritorija tarp planuojamos komercinės teritorijos ir gyvenamųjų žemės sklypų, kad. Nr. 4177/200:978, 4177/200:977, esančių vakarinėje pusėje.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Sprendiniai rengiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166). Statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

#### Sklypas Nr. 1.

##### Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,9790 ha.

##### Reikalingo statiniams eksploatuoti ploto (sklypo ploto) pagrindimas.

Sklypas siūlomas parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu.

Sklypas formuojamas apie esamą pastatą, užstatytas plotas ( $A_{stat}$ ) – 2434 m<sup>2</sup>. Valstybinės žemės sklypo būtiną dydį, reikalingo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti minimalus plotas ( $S_{min}$ ), nustatomas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) 8 punkto, reikalavimais:

$$S_{min} = A_{stat} + S_{priež.} = 2434 + 2961 = 5395 \text{ m}^2.$$

čia:

$S_{min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{stat}$  – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršius (jei  $A_{stat}$  nėra kadastro duomu, prašyti  $A_{stat}$  skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež.}$  – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas  $\geq 2000 \text{ m}^2$ ,

$$S_{priež.} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 10,00 = 6 \sqrt{2434} \cdot 10,00 = 2961 \text{ m}^2.$$

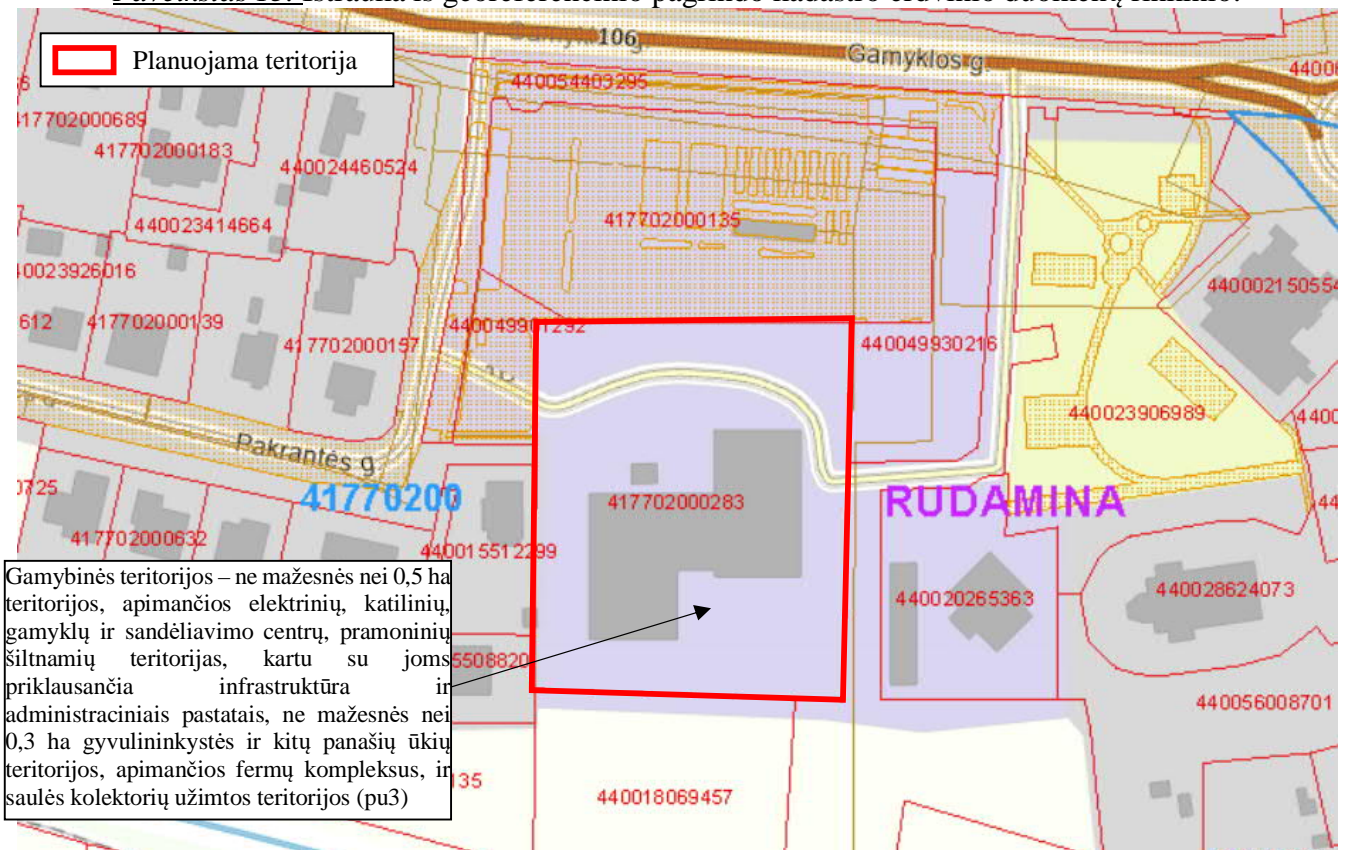
Vadovaujantis Metodikos 13 punktu: Valstybinės žemės sklypo plotą, apskaičiuotą pagal Metodikos 8 punkte nurodytą formulę, padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, toks žemės sklypo ploto padidėjimas neprieštarauja Metodikos 12 punkte nurodytų teisės aktų reikalavimams ir neviršija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimaliųjų leistinų dydžių.

Sklypo dydžio pagrindimas pagal Metodikos 12 punktą:

Nustatytas minimalus sklypo plotas ( $S_{min}$ )		5395 m <sup>2</sup>
<b>Formuojamo sklypo ploto pagrindimas</b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Esamo (-ų) ir planuojamo (-ų) pastato (-ų) užimamas plotas (užstatymo tankis)	62	6069
Priklausomųjų želdynų plotas	10	979
Priėjimai ir privažiavimai prie pastato	3	294
Automobilių saugykla	25	2448
Viso:	100	<b>9790</b>

Reikalingas žemės sklypo plotas yra realiai naudojamas plotas, neprieštaraujantis Metodikos 12 punktui, ir pagrindžiamas georeferenciniais pagrindais ir ortofotografiniu žemėlapiu. Georeferencinio pagrindo ir ortofotografinio žemėlapio sluoksniai valdomi Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“, adresas <https://www.planuojustatau.lt/>), TPD Nr. K-VT-41-25-29, rengimo etapo, TPD sprendinių peržiūroje.

*Paveikslas 13.* Ištrauka iš georeferencinio pagrindo kadastro erdvinio duomenų rinkinio:



Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- leistinas pastatų aukštis – 18 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-4;
- leistinas užstatymo tankis – 62%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,8;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

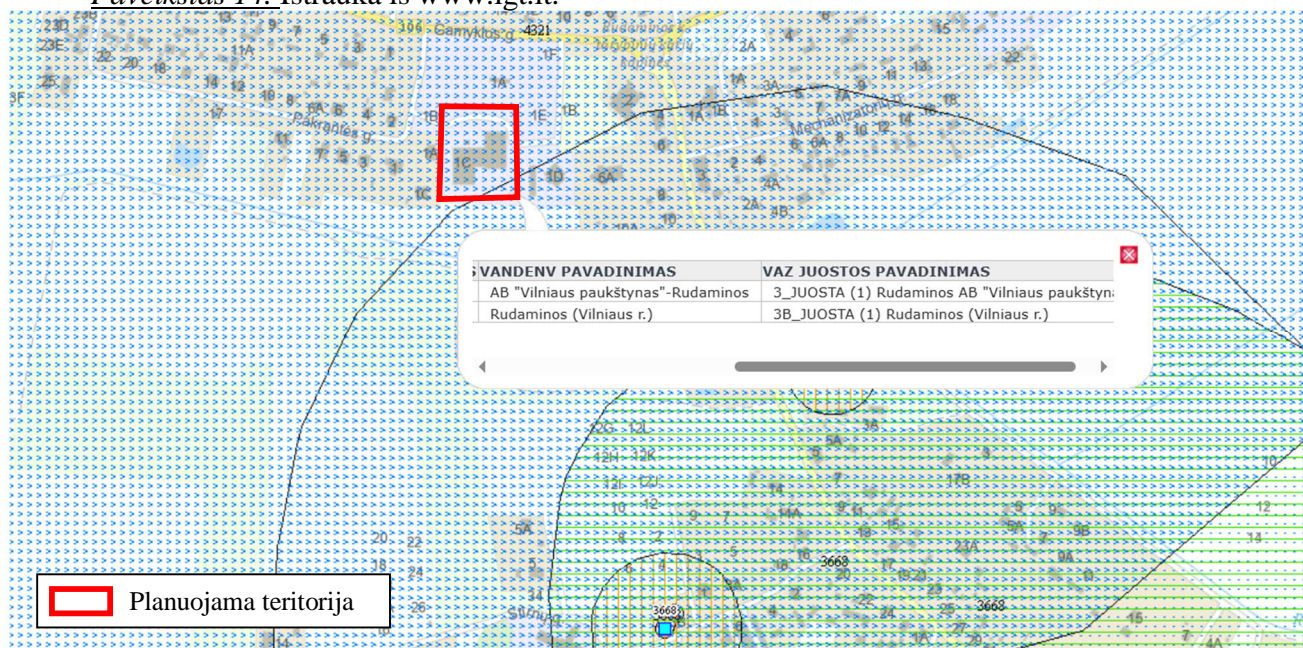
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 94 kv. m.

Žemės sklype siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Planuojamas žemės sklypas patenka į Rudaminos ir AB „Vilniaus paukštynas“ požeminių vandenviečių apsaugos 3 juostas. Žemės sklypui siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

*Paveikslas 14. Ištrauka iš www.lgt.lt.*



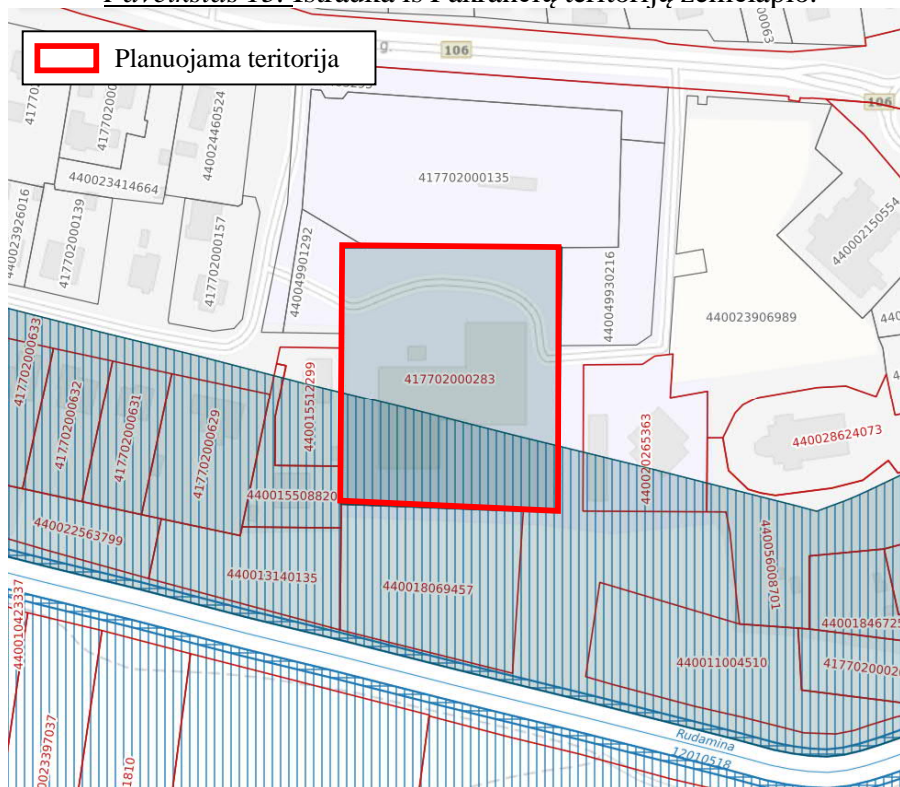
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Dalis planuojamos teritorijos patenka į Rudaminos upės (ind. k. 12010518) apsaugos zoną.

*Paveikslas 15. Ištrauka iš Pakrančių teritorijų žemėlapis.*



<b>Žemės sklypas</b> 417702000283	
<b>Rudamina</b> Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona	
Specialioji sąlyga	Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona
Specialiosios sąlygos plotas (ha)	39.4508
Paviršinio vandens telkinio pavadinimas	Rudamina
Paviršinio vandens telkinio UETK kodas	12010518
SŽNS teritorijos ID	2EA01491-EF3F-4E34-BC45-BED2A2D31E49
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (draudimai ir apribojimai)	

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).  
Vadovaujantis Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviniais duomenimis, į planuojamą teritoriją yra atvesti šilumos perdavimo centralizuoti tinklai.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).  
Vadovaujantis Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviniais duomenimis, į planuojamą teritoriją yra atvesti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų centralizuoti tinklai.
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).  
Vadovaujantis Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviniais duomenimis, į planuojamą teritoriją yra atvesti elektroninių ryšių tinklai.
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).  
Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje esančiam IVv vietinės reikšmės keliui, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, siūloma nustatyti 3 m pločio kelio apsaugos zona.

Esamas koreguojamas servitutas:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 500 m<sup>2</sup>.

### 1.2.3. Funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis.

Planuojama teritorija funkciškai ir kompoziciškai integruojama į esamą urbanistinę struktūrą. Funkciniai ryšiai užtikrinami per susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorius – pagrindinis automobilių ir pėsčiųjų patekimas į teritoriją organizuojamas nuo Gamyklos gatvės per Pakrantės gatvę vakarinėje pusėje ir vietinės reikšmės kelią rytinėje. Teritorijos susisiekimo sprendiniai derinami su gretimų sklypų esamais ir planuojamais įvažiavimais, užtikrinant saugų ir nenutrūkstamą transporto bei pėsčiųjų judėjimą.

Kompoziciniai ryšiai formuojami atsižvelgiant į aplinkinių teritorijų užstatymo pobūdį, mastelį ir funkcijas. Planuojamas laisvo planavimo užstatymas sudaro galimybes pastatus orientuoti taip, kad jie darniai įsilietų į aplinkinę komercinės ir paslaugų paskirties aplinką, neformuojant griežtų perimetrinių gatvės erdvių. Pietinėje teritorijos dalyje esantis gamtinio karkaso koridorius išlaikomas ir integruojamas kaip želdynų bei atviros erdvės elementas, sudarant vizualinius ryšius su gretimomis žaliosiomis teritorijomis.

Teritorijos urbanistinė struktūra, aukštingumas ir užstatymo intensyvumas parinkti taip, kad nekiltų vizualinių konfliktų su gretimais sklypais, būtų išlaikytas perėjimo pobūdis tarp skirtingų funkcinių zonų, o naujas užstatymas papildytų esamą užstatymo struktūrą, stiprindamas teritorijos funkcinių vientisumą ir urbanistinį tęstinumą.

### 1.2.4. Erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai.

Pastatų tūriai turi būti formuojami atsižvelgiant į krašto reikšmės kelią Nr. 106 (Gamyklos g.), Pakrantės g. ir vietinės reikšmės kelią, kuriant aiškų urbanistinį akcentą bei vizualiai apibrėžiant sklypo ribas nuo pagrindinių gatvių. Intensyvesnis užstatymas rekomenduojamas centrinėje sklypo dalyje, o palei gatves paliekamos funkcinės (transporto, želdynų, inžinerinės) juostos, užtikrinančios apsaugą nuo triukšmo ir vizualinį perėjimą tarp viešosios erdvės ir privačios teritorijos. Įvažiavimai planuojami iš Pakrantės g. vakarinėje pusėje ir vietinės reikšmės kelio rytinėje, pabrėžiant jį architektūrinėmis ir kraštovaizdinėmis priemonėmis (akcentuotas fasadas, želdiniai, kietosios dangos struktūra), kad būtų sukurtas atpažįstamas teritorijos „vartų“ motyvas. Vidinis sklypo eismo tinklas organizuojamas žiediniu principu, užtikrinant patogų privažiavimą prie pastato bei atskiriant lengvųjų automobilių ir aptarnaujančio transporto srautus. Užstatymas, aikštelės ir kiti statiniai turi būti projektuojami nepažeidžiant kelių apsaugos zonų (pagal specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus antrąjį skirsnį). Šiose zonose prioritetas teikiamas inžineriniams sprendiniams ir želdiniams. Parkavimas sprendžiamas sklypo ribose, koncentruojant vietas šiaurinėje dalyje ir vidinėje teritorijoje, kad būtų išvengta chaotiško automobilių išdėstymo palei gatves ir išlaikytas tvarkingas urbanistinis perimetras. Tarp pastato ir automobilių stovėjimo zonų formuojama funkcinė–rekreacinė vidinė erdvė (pėsčiųjų takai, želdiniai), kuri tampa pagrindine darbuotojų ir lankytojų judėjimo ašimi. Viso sklypo perimetru numatomos želdinių juostos, kurios mažina triukšmo ir vizualinį poveikį, formuoja aiškia sklypo ribą, prisideda prie teritorijos reprezentatyvumo. Atliekų, inžinerinių įrenginių ir aptarnavimo zonos projektuojamos sklypo pakraščiuose, ekranuojamos želdiniais ar architektūrinėmis priemonėmis, kad nebūtų dominuojančios pagrindinėse urbanistinėse perspektyvose.

### 1.2.5. Želdynų poreikis.

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

*Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.*

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

Pietinė planuojamo žemės sklypo dalis (3335 m<sup>2</sup>) patenka į gamtinio karkaso teritorijas - rajoninės svarbos migracijos koridorius. Planuojamas žemės sklypas nepatenka į stipriai pažeisto (degraduoto) gamtinio karkaso geoekologinio potencialo teritorijas. Priklausomųjų želdynų plotas

nustatomas vadovaujantis 2 lentele, ir vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 punktu, nėra didinamas, nes nekeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.

Planuojamojoje teritorijoje saugotinių želdinių, medžių ir miško naudmenų nėra. Kitose projektavimo stadijose numatyti sklypų apželdinimą.

### 1.2.6. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje Pagrindiniame brėžinyje rodomos registruotos ir siūlomos inžinerinių tinklų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

#### Vandentiekis, lietaus ir buitinės nuotekos.

Vadovaujantis Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviniais duomenimis, į planuojamą teritoriją yra atvesti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų centralizuoti tinklai. Vadovaujantis UAB „Nemenčinės komunalininkas“ teritorijų planavimo sąlygomis REG43612533, 2025-10-27, vandens tiekimas numatomas nuo esamų Gamyklos g. vandentiekio tinklų, nuotekų nuleidimas numatomas į esamus Gamyklos g. nuotakynės tinklus.

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

Galimas sklypo užstatymas: stogo dangos – 2500 m<sup>2</sup>, kietos dangos – 4400 m<sup>2</sup>, vejos plotas – 2900 m<sup>2</sup>.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

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

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 114,9 \quad \text{l/s}$$

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

138 m <sup>3</sup> / 20 min
-----------------------------

$I$  - 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:

Sklypų plotas  $F_{sk}$  - 0.98 ha;

Kietos dangos  $F_d$  - 0.44 ha;

Vejos plotas  $F_v$  - 0.29 ha;

Stogo plotas  $F_{st}$  - 0.25 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.;

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

**T** – lietaus trukmė, min; **20 min**.

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

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

kai:

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

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

$F$  - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

$$Q_{bendras} = 114,9 \text{ l/s} = \mathbf{138 \text{ m}^3/20 \text{ min}}$$

Lietaus nuotekos planuojamojoje teritorijoje surenkamos, išvalomos ir pajungiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus, kuriais nuotekos išleidžiamos į Rudaminos upę. Esamą lietaus nuotekų trasą taip pat planuojama koreguoti (žr. Pagrindinis brėžinys). Galima lietaus nuotekas tvarkyti savame žemės sklype infiltracinių šulinių pagalba. Planuojamų infiltracinių šulinių išmatavimai: d2000m, H=3.5m. Techninio darbo projekto rengimo stadijoje atlikti geologinius tyrimus. Jei gruntas bus nepalankus infiltracijai, galima įrengti lietaus kaupimo šulinius.

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.

### **Lietaus nuotekos.**

Lietaus nuotekos planuojamojoje teritorijoje surenkamos, išvalomos ir pajungiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus, kuriais nuotekos išleidžiamos į Rudaminos upę. Galima lietaus nuotekas tvarkyti savame žemės sklype infiltracinių šulinių pagalba. Sprendiniai gali būti keičiami.

### **Šildymas.**

Vadovaujantis Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviniais duomenimis, į planuojamą teritoriją yra atvesti centralizuoti šilumos perdavimo tinklai. Pasijungimas numatomas prie jų.

Bendrojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

**AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG41651625, 2025-09-17.**

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Į planuojamą teritoriją elektros tinklai nepapuola, bet šalia rytinėje pusėje yra apskaitos spinta KS-6510, nuo kurios planuojamas elektros atvedimas iki objekto. Esamam skirstomųjų dujotiekiui yra registruotos spec. sąlygos: „Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)“.

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Esant poreikiui, esamas dujotiekis iškeliamas. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose. Žemės sklypų savininkui atsisakius inicijuoti dujotiekio iškėlimą, skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga lieka galioti ir užstatymas apsaugos zonoje negalimas.

3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų 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).

Esant poreikiui, esamas dujotiekis iškeliamas. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose. Žemės sklypų savininkui atsisakius inicijuoti dujotiekio iškėlimą, skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga lieka galioti ir užstatymas apsaugos zonoje negalimas.

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Iki planuojamos teritorijos yra esami inžineriniai koridoriai – IVv kategorijos vietinės reikšmės kelias rytinėje pusėje ir Pakrantės gatvė – vakarinėje. Nauji koridoriai neplanuojami.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

**AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos REG41705450, 2025-09-18.**

8.1 rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Rengiant detalų planą įvertinta, kad į planuojamą teritoriją patenką ryšių kabelis. Jam siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Esant poreikiui, kabelis iškeliamas. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose.

8.2 nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti.

Siūlomos specialios žemės naudojimo sąlygos atvaizduojamos Pagrindiniame brėžinyje.

8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas:

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

8.4 išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Esami tinklai išsaugomi. Esant poreikiui, kabelis iškeliamas. Sprendiniai tikslinami kitose projektavimo stadijose.

8.5 koreguojamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

Detalusis planas bus suderintas Teritorijų planavimo komisijos derinimo metu.

**27. UAB „Nemenčinės komunalininkas“ teritorijų planavimo sąlygos REG43612533, 2025-10-**

GERIAMO VANDENS TIEKIMUI IŠ GYVENVIETĖS VANDENTIEKIO

Ne daugiau -/ tūkst.m<sup>3</sup>/m -/1,0 m<sup>3</sup>/parą -/0,15m<sup>3</sup>/h

Užsakovas privalo:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų Gamyklos g. vandentiekio tinklų. Vandens slėgis objekto pajungimo vietoje MPa(m v.st.)

Vandens tiekimas numatomas esamais tinklais nuo Gamyklos gatvės.

NUTEKAMŪJŲ VANDENŲ NULEIDIMUI Į GYVENVIETĖS KANALIZACIJĄ

Ne daugiau -/ tūkst. m<sup>3</sup>/m -/1,0 m<sup>3</sup>/parą -/0,15 m<sup>3</sup>/h

su bendru užterštumu pagal: BDS5 250 mg/l, Suspenduotos medžiagos 250 mg/l

Užsakovas privalo:

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus Gamyklos g. nuotakynės tinklus.

Nuotekų nuleidimas numatomas esamais tinklais į Gamyklos gatvėje esančius tinklus.

Kiti reikalavimai :

Paruoštą projektinę dokumentaciją derinti su UAB „Nemėžio komunalininkas“

Sprendiniai bus suderinti Teritorijų planavimo komisijos derinimo metu.

Techninio projekto ruošimui gauti technines prisijungimo sąlygas.

Atsižvelgti kitose projektavimo stadijose.

**Pastaba.**

Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant techninius darbo projektus, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtą interesų.

### 1.2.7. Susisiekimo infrastruktūra.

Susisiekimo infrastruktūra esama. Privažiuoti prie planuojamos teritorijos galima iš rytinės pusės IVv kategorijos vietinės reikšmės kaliu ir iš vakarinės pusės D kategorijos Pakrantės gatve.

Eismo organizavimo schemeje yra pateiktas galimas pastato, stovėjimo aikštelės ir eismo organizavimo variantas. Rengiant bendrojo plano koregavimą nėra atliekami detalūs automobilių srautų intensyvumo, triukšmo ir oro taršos skaičiavimai, kadangi šiame planavimo lygmenyje dar nėra nustatyti konkretūs pastato parametrai. Minėti rodikliai tiesiogiai priklauso nuo konkretaus pastato mastelio ir paskirties, todėl gali būti objektyviai įvertinti tik rengiant projektinius pasiūlymus ar techninius darbo projektus. Bendrojo plano sprendiniuose transporto poveikis vertinamas konceptualiai – numatant susisiekimo infrastruktūros struktūrą, įvažiavimus, gatvių kategorijas ir apsaugos zonas, sudarant prielaidas saugiam ir racionaliam eismo organizavimui bei galimam neigiamo poveikio mažinimui vėlesniuose projektavimo etapuose.

Planuojamame sklype numatoma mažmeninės prekybos paskirties parduotuvė su apie 100 automobilių stovėjimo vietų. Pažymėtina, kad parkavimo vietų skaičius atspindi maksimalų galimą poreikį, tačiau ne realų nuolatinį užimtumą. Parduotuvės veiklai būdingas trumpalaikis lankytojų automobilių stovėjimas, o transporto srautai pasiskirsto tolygiai per dieną, išskyrus trumpus piko laikotarpius.

Atsižvelgiant į analogiškų prekybos objektų veiklos praktiką, vienu metu faktiškai užimama tik dalis parkavimo vietų, todėl realus automobilių srautas yra vidutinio intensyvumo ir nekelia reikšmingos apkrovos gretimai gyvenamajai teritorijai. Įvažiavimai į sklypą suplanuoti taip, kad transporto judėjimas būtų sklandus, be papildomų sustojimų ar spūsčių susidarymo.

Triukšmas planuojamoje teritorijoje daugiausia susijęs su lengvųjų automobilių judėjimu ir trumpalaikiu parkavimu. Lengvųjų automobilių generuojamas triukšmo lygis esant mažiems greičiams (iki 20 km/h), būdingiems automobilių stovėjimo aikštelėms, yra nedidelis ir reikšmingai neviršija foninio triukšmo, susidarančio nuo esamų gatvių transporto. Įvertinus šias aplinkybes, daroma išvada, kad bendras triukšmo lygis neviršys galiojančiuose teisės aktuose nustatytų ribinių dydžių nei dienos, nei vakaro ar nakties metu.

Automobilių sukeliama oro tarša (CO, NO<sub>2</sub>, KD) planuojamoje teritorijoje bus lokali ir trumpalaikė, susijusi tik su automobilių atvykimu ir išvykimu. Kadangi automobilių srautai nėra nuolatiniai, transporto priemonės aikštelėje neužsibūna ilgą laiką veikiančiais varikliais, dominuoja lengvieji automobiliai, iš kurių vis daugiau yra elektromobiliai, teritorija nėra uždara ar tankiai apstatyta, teršalų koncentracija išsisklaido natūraliai ir nesikaupia. Be to, dalyje sklypo numatomi želdynai, kurie papildomai prisideda prie oro kokybės gerinimo. Atsižvelgiant į tai, planuojama veikla nesukels reikšmingo neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei ir neviršys galiojančių ribinių teršalų koncentracijų.

Planuojama ūkinė veikla atitinka aplinkosauginius ir visuomenės sveikatos reikalavimus bei nesukels neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Visi susisiekimo sprendiniai turi būti tikslinami kitose projektavimo stadijose.

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

### 1.2.8. Gaisrinė sauga.

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

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Rudaminos kaime gyventojų skaičius neviršija 5000. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose parenkamas pagal 3 lentelę, ne daugiau kaip 10 l/s.

*Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.*

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Vilniaus rajono savivaldybės gyvenamosiose teritorijose visi plečiami ir naujai planuojami vandentiekiai pagal galimybes turi būti pritaikyti gaisrų gesinimui: sukurta žiedinė vandentiekio tinklų struktūra, parinkti reikiami vamzdinių skersmenys, įrengti priešgaisriniai hidrantai.

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš planuojamo vandens hidranto šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje (žr. Pagrindinis brėžinys). Hidrantas dengia vis planuojamą plotą. Iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško atstumas yra ne didesnis kaip 200 m.

Artimiausia yra Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Rudaminos ugniagesių komanda, adresu Ežero g. 11E, Nemėžis, nutolusi ~9 km nuo planuojamos teritorijos.

**Bendrieji reikalavimai.**

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

### **1.2.9. Visuomenės sveikata.**

Bendrojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis REG42078144, 2025-09-25:

1. Įvertinti duomenis apie planuojamos vietovės ir greta planuojamos vietovės esančius veiksnius darančius poveikį sveikatai (triukšmą, aplinkos oro kokybę, socialinę infrastruktūrą, sveikos gyvensenos puoselėjimo sąlygas), sanitarinės apsaugos zonas.

Duomenys įvertinti ir pateikti Esamos būklės analizės aiškinamajame rašte.

2. Planuoti teritoriją taip, kad Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytos teritorijos ir pastatai nepatektų į šiame įstatyme nustatytas sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojama teritorija į sanitarines apsaugos zonas nepatenka.

3. Nustatyti sanitarinės apsaugos zoną planuojamoje teritorijoje numatomai vykdyti veiklai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu.

Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

4. Parenkant geriamojo vandens šaltinius atsižvelgti 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. Parinkti tokias geriamojo vandens tiekimo sistemas, kurios užtikrintų nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekeltų pavojaus žmonių sveikatai, atsižvelgiant į geriamojo vandens tiekimo sistemų alternatyvų rizikos veiksnius.

Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš esamų centralizuotų tinklų, taip užtikrinant nuolatinę geriamojo vandens saugą.

5. Įvertinti teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitiktčiai 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.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. 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“.

6. Užtikrinti, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametru vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametru normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametru normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Planuojamojoje teritorijoje nenumatoma elektromagnetinio lauko, kurio parametrai viršytų Lietuvos higienos normų reikalavimus.

7. Užtikrinti, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametru vertės planuojamojoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Bendrojo plano sprendiniais nenumatoma elektros linijų, kurių elektromagnetinio lauko vertės viršytų Lietuvos higienos normas.

8. Numatyti tokias susisieikimo su planuojama teritorija sistemas, kurios reikšmingai nepadidintų transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose. Planuoti triukšmo mažinimo priemones, užtikrinančias, kad triukšmas neviršytų 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 planuojamoje teritorijoje.

Planuojamojoje ir aplinkinėse teritorijose numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai ir aptarnaujantis transportas. Padidėjęs automobilių kiekis įtakos gyvenamajai zonai neturės. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių:

Lentelė 4. 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

9. Užtikrinti, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų 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.

Dirvožemio taršos nenumatoma.



10. Įvertinti priemonės, kurios leistų užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos atsparumą klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui (pvz., apsaugos nuo potvynių ir poplūdžių, želdynų plėtra ir pan.).

Atsižvelgiant į itin nedidelę planuojamą teritoriją ir planavimo tikslus, priemonės nenumatomos.

11. Įvertinti priemonės, kurios leistų puoselėti sveiką gyvenseną ir aktyvų laisvalaikį veiklos galimybes, reikalingą socialinę infrastruktūrą.

Atsižvelgiant į planavimo tikslus, priemonės nenumatomos.

Projekto vadovas

Dainius Kitovas

Rengėjas

Tadas Markilevičius