



ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Pavadinimas:

Žemės sklypo (kadastro Nr. 4167/0500:345), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k., detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-41-25-1698.

Tipas:

Naujo TPD rengimas.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, Vilnius, tel. (0-5) 275 1961, el. p.: vrsta@vrsta.lt, www.vrsta.lt.

Iniciatorius (-iai):

Fizinis asmuo.

Projekto rengėjas:

MB „Teritorijų planavimo sprendimai“, tel. +370 676 37738, el. p.: info@tp-sprendimai.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

Planavimo tikslai:

Detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 ir I1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 4167/0500:345), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k. (toliau – Žemės sklypas), žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – komercinės paskirties objektų teritorijos, keisti ribas ir plotą (padalyti).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. A27-5002(3.1 E).

2. PLANUOJAMOS IR APLINKINĖS TERITORIJOS GAMTINĖS IR URBANISTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija ir gretimybės.

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

Detalieji planai rengiami savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Detaliųjų planų objektai yra:

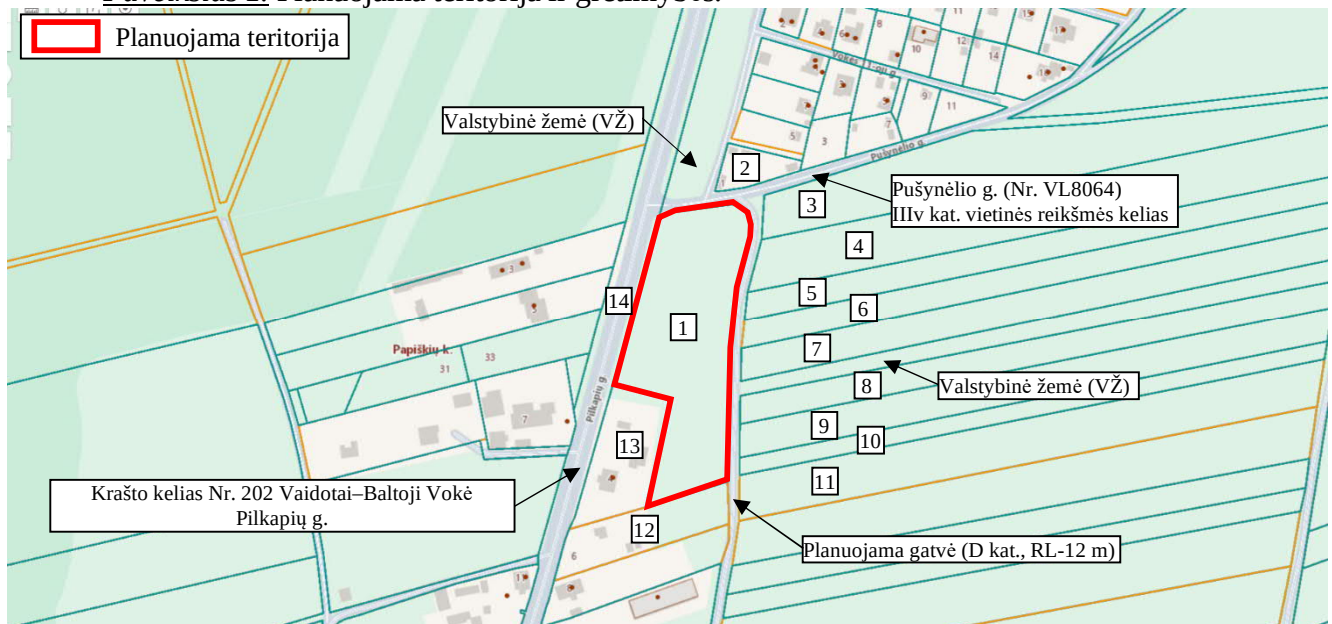
- 1) esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai;
- 2) esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai.

Kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius.

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.

Planuojama teritorija – 0,9042 ha žemės sklypas (kad. Nr. 4167/0500:345), esantis Papiškių k., Pagirių sen., Vilniaus r. sav., šiaurinėje ir rytinėje pusėse apribotas inžinerinių komunikacijų koridoriumi, o vakarinėje pusėje – inžinerinių komunikacijų koridoriumi ir antropogeniniais komponentais (žemės sklypu, kuriame vykdoma ūkinė gyvenamoji veikla). Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą.

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės.



Lentelė 1. Planuojamų žemės sklypų (pastatų) duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ paskirties grupė	Naudojimo būdas (pobūdis)/ pagrindinė naudojimo paskirtis
1.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:345	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, plotas – 0,9042 ha.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0400 ha.

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 5925 kv. m.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 229 kv. m.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

- nėra.

2.2. 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 2. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ paskirties grupė	Naudojimo būdas (pobūdis)/ pagrindinė naudojimo paskirtis
2.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k., Vokės g. 1	4167/1304:286	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai
3.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:55	Žemės ūkio	-
4.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:348	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
5.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:158	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
6.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:66	Žemės ūkio	-
7.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:184	Žemės ūkio	-
8.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:511	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
9.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:238	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
10.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:327	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
11.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k.	4167/0500:155	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
12.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k., Pilkapių g. 6	4167/0500:237	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
13.	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k., Pilkapių g. 4	4167/0500:344	Kita	Gyvenamosios teritorijos (mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
14.	Vilniaus r. sav., Vilniaus r. sav. teritorija	4167/7001:4	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

2.3. Planuojamos teritorijos analizė.

Planuojamo sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Iki detaliojo plano rengimo sklype buvo vykdoma žemės ūkio veikla. Šiuo metu sklypas nėra urbanizuotas, nėra pastatų ir statinių, įrengtų inžinerinių tinklų. Sklypas naudojamas kaip žemės ūkio paskirties žemė, vyrauja atviros pievų ir dirbamos žemės naudmenos.

Sklypo reljefas – lygus arba nežymiai banguotas, be ryškių reljefo formų, būdingas agrariniam kraštovaizdžiui. Vyrauja natūrali pievinė augalija, pavieniai krūmai ir jauni medžiai. Saugotinių želdinių, miško naudmenų, saugomų gamtos objektų ar kultūros paveldo vertybių sklype nėra.

Planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose yra registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – kelių apsaugos zonos ir elektros tinklų apsaugos zonos. Išilgai sklypo yra paklotas ryšių kabelis, kuriam spec. sąlygos nenustatytos.

Sklypas ribojasi su esamais ir projektuojamais susisiekimo koridoriais, įskaitant krašto kelią Nr. 202 Vaidotai–Baltoji Vokė bei vietinės reikšmės kelius. Susisiekimas su teritorija galimas esamais privažiavimais nuo šių kelių.

Aplinkiniuose sklypuose vyrauja žemės ūkio paskirties žemė, šiaurinėje pusėje sodų teritorijos bei pavienis mažaukštis gyvenamasis užstatymas. Teritorija pasižymi mažu urbanizacijos lygiu, dideliu atvirų erdvių kiekiu ir aiškiai išreikštu kaimiško kraštovaizdžio charakteriu.

Esama teritorijos būklė sudaro prielaidas teritorijos funkcinės paskirties keitimui ir racionaliam vystymui, nepažeidžiant aplinkinių teritorijų naudojimo interesų ir išlaikant darnią sąveiką su susiklosčiusiu urbanistiniu bei gamtiniu kontekstu.

2.4. Aplinkinių teritorijų urbanistinis kontekstas.

Planuojama teritorija yra pereinamojo pobūdžio urbanistinėje aplinkoje, kurioje susipina kaimo gyvenamosios teritorijos, sodų bendrųjų užstatymas ir atviros agrarinės teritorijos.

Į šiaurę nuo planuojamos teritorijos yra sodų teritorijos, pasižyminčios smulkaus mastelio, mažo intensyvumo užstatymu ir dideliu želdynų kiekiu. Šios teritorijos formuoja žaliąjį foną ir vizualinę bei funkcinę ribą tarp urbanizuotų ir agrarinių plotų.

Į vakarus ir pietus nuo planuojamos teritorijos vyrauja pavieniai gyvenamieji sklypai su mažaukščiais gyvenamaisiais namais, būdingais kaimo tipo užstatymui. Užstatymas netankus, gyvenamieji pastatai dažniausiai 1–2 aukštų su priklausiniais, apsupti individualių sklypų želdinių.

Į rytus atsiveria dideli atviri žemės ūkio naudmenų plotai, kuriuose urbanizacijos požymiai minimalūs.

Planuojama komercinė funkcija urbanistiniu požiūriu logiškai išdėstoma prie krašto kelio ir vietinės reikšmės kelių, nesukuriant konflikto su gyvenamosiomis ir sodų teritorijomis.

2.5. Gamtinės aplinkos ir želdinių analizė.

Planuojamoje teritorijoje nėra miško žemės naudmenų, saugotinių želdinių, saugomų gamtos objektų ar kultūros paveldo vertybių. Teritorija pasižymi lygia arba nežymiai banguota reljefo struktūra, būdinga agrarinėms vietovėms.

Sklype vyrauja natūraliai susiformavusi pievinė augalija, pavieniai krūmai ir pavieniai medžiai, neturintys saugotino statuso. Aplink planuojamą teritoriją, ypač palei kelius ir sklypų ribas, matomos medžių ir krūmų juostos, kurios formuoja kraštovaizdinių perėjimą tarp atvirų laukų ir gyvenamųjų teritorijų. Teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

Detalioju planu numatoma formuoti priklausomųjų želdynų teritorijas sklypuose, užtikrinant aplinkos ekologinę pusiausvyrą ir vizualinę apsaugą nuo gretimų teritorijų.

Paveikslas 2. Želdiniai ir kraštovaizdis.



2.6. Pėsčiųjų, dviratininkų jungtys.

Planuojama teritorija ribojasi su esamais ir projektuojamais susisiekimo koridoriais, kurie sudaro galimybes formuoti pėsčiųjų judėjimo ryšius. Palei krašto kelią Nr. 202 ir vietinės reikšmės kelius galimas pėsčiųjų judėjimas kelkraščiais.

Detalioju planu numatomi servitutai, suteikiantys teisę naudotis pėsčiųjų takais susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose. Tai sudaro prielaidas ateityje integruoti planuojamą teritoriją į platesnį vietovės pėsčiųjų ir dviratininkų tinklą.

Nors šiuo metu atskiros dviračių infrastruktūros nėra įrengta, esami mažo intensyvumo vietinės reikšmės keliai yra tinkami mišriam eismui ir rekreaciniam dviratininkų judėjimui.

2.7. Pasiiekiamumas viešuoju transportu.

Planuojama teritorija yra pasiekama per krašto kelią Nr. 202 Vaidotai–Baltoji Vokė, kuris užtikrina patogų susisiekimą su Pagirių gyvenviete, Vilniaus miestu ir kitomis Vilniaus rajono dalimis.

Viešojo transporto maršrutai aptarnauja Pagirių sen. teritoriją, o artimiausios viešojo transporto stotelės yra įrengtos prie pagrindinių susisiekimo arterijų. Tai sudaro galimybes pasiekti planuojamą teritoriją viešuoju transportu, derinant pėsčiųjų judėjimą nuo stotelių iki sklypo.

Planuojamos teritorijos funkcinė paskirtis ir padėtis prie pagrindinio kelio leidžia užtikrinti tinkamą susisiekimą tiek individualiu, tiek viešuoju transportu, neapkraunant gretimų gyvenamųjų teritorijų.

2.8. Planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

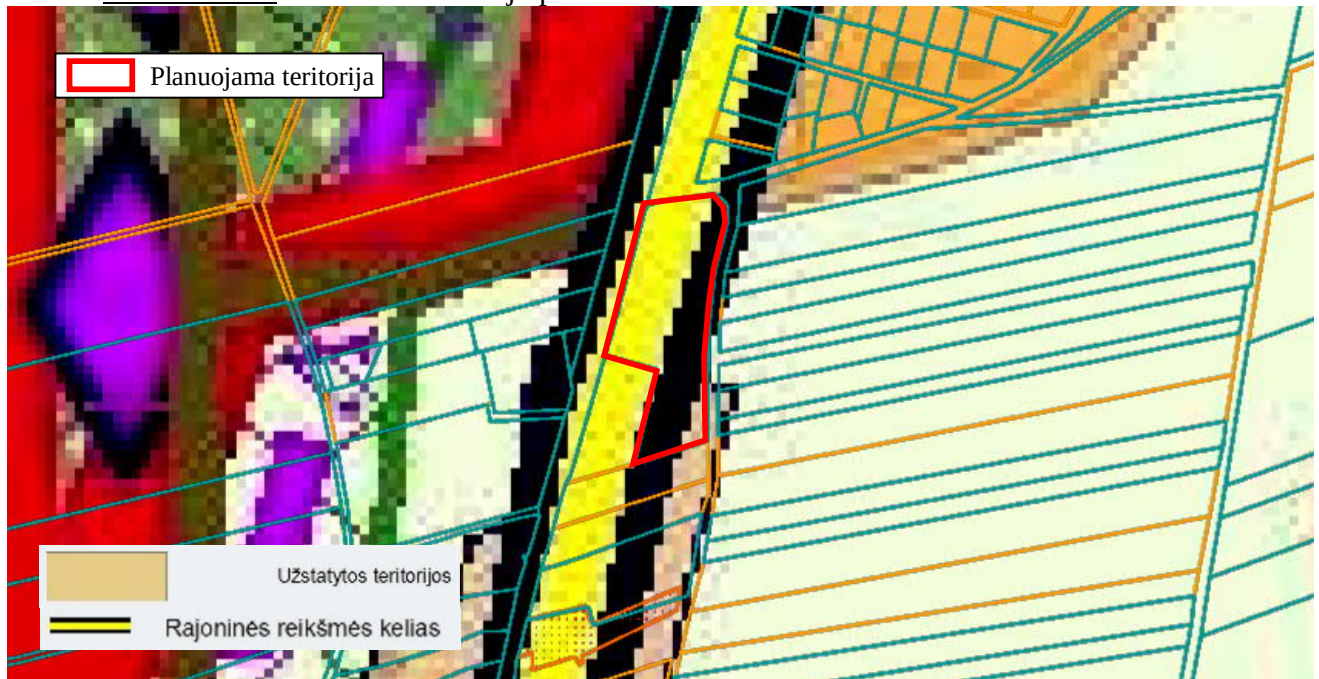
Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2009 m. rugsėjo 30 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323.

Planuojama teritorija patenka į esamas užstatytas teritorijas ir bendrajame plane pažymėto, kaip rajoninės reikšmės, kelio teritoriją.

Komercinės teritorijos planuojamos pažymėtoje esamoje užstatytoje teritorijoje.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano.

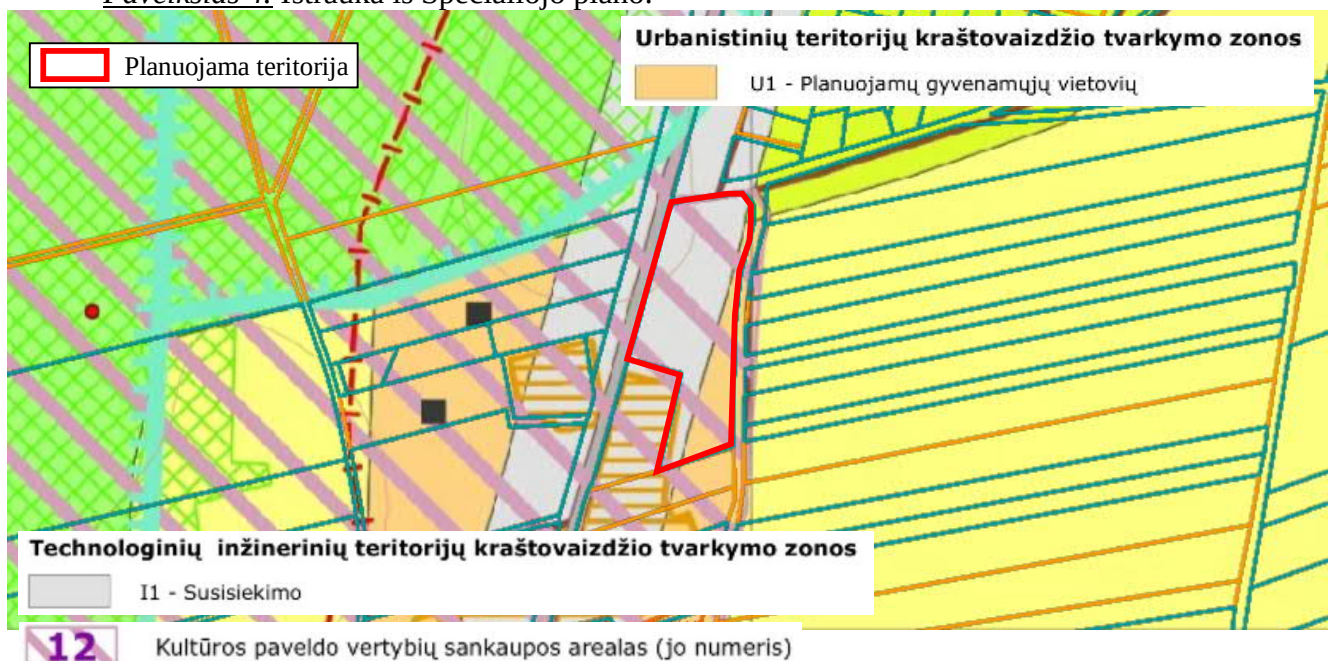


Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571.

Didžioji planuojamos teritorijos dalis patenka į technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, susisiekimo grupę I1, kur galimos autobusų ir geležinkelio stočių ir aerodromų, vidaus vandenų priplaukų, automobilių saugyklų (garažų, automobilių stovėjimo aikštelių), kelių, gatvių ir geležinkelio infrastruktūros statinių teritorijos.

Likusi vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, gyvenamųjų vietovių grupę U1, kur galimos gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Paveikslas 4. Ištrauka iš Specialiojo plano.



Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo vertybių sankaupos arealą, t. y. į vieną iš šešiolikos bendrajame plane nustatytų ir specialiajame plane patikslintų kultūros vertybių sankaupos 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.

2.9. Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas TPD.

Kiti TP dokumentai, specialieji planai ir schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

3. VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra menkai urbanizuota ir šalia krašto reikšmės kelio. Planuojama teritorija ribojasi su krašto keliu Nr. 202 Vaidotai–Baltoji Vokė, kuris yra pagrindinis autotransporto triukšmo šaltinis planuojamoje ir gretimose teritorijose. Šiuo keliu vyksta nuolatinis transporto eismas, įskaitant lengvąjį ir krovininį transportą, todėl kelio aplinkoje fiksuojamas padidėjęs aplinkos triukšmo lygis, būdingas krašto reikšmės keliams.

Vertinant esamą situaciją, nustatyta, kad triukšmo sklaida didžiausia arčiausiai kelio važiuojamosios dalies, o didėjant atstumui nuo kelio triukšmo lygis palaipsniui mažėja. Planuojamoje teritorijoje nėra gyvenamosios paskirties pastatų, o detalioju planu numatoma komercinės paskirties objektų ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, kurioms taikomi mažiau griežti triukšmo ribiniai dydžiai nei gyvenamosioms teritorijoms.

Detalioju planu nenumatoma veikla, kuri reikšmingai padidintų transporto srautus krašto kelyje Nr. 202, todėl prognozuojama, kad planuojami sprendiniai nepadidins esamo triukšmo lygio už leistinų normų ribų. Projektuojant statinius, triukšmo poveikis bus papildomai vertinamas techninio projektavimo stadijoje, numatant pastatų orientaciją, atitvarų konstrukcijas bei, esant poreikiui, želdinių juostas ar kitus triukšmo mažinimo sprendinius. Detaliojo plano sprendiniai sudaro sąlygas užtikrinti teisės aktuose nustatytų triukšmo ribinių dydžių laikymąsi, todėl papildomų triukšmo mažinimo priemonių detalajame plane nenumatoma.

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

Lentelė 3. 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, stacionarinių 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 sukeliama 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 geležinkelių, pramonės ir oro uosto planuojamojoje teritorijoje nefiksuoja. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamai veiklai, kadangi triukšmas neviršija ribinių verčių.

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 (NO_2) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m^3) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore; smulkiųjų kietųjų dalelių (KD_{2,5}) koncentracija aplinkos ore.

Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje vandens tiekimo, nuotekų ir šilumos tinklų nėra. Nėra atliekų surinkimo aikštelių.

Kvapai.

Planuojamojoje teritorijoje ir aplink nėra ir nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi nėra bei neplanuojama. Planuojamojoje teritorijoje neplanuojama veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Kiti pavojai.

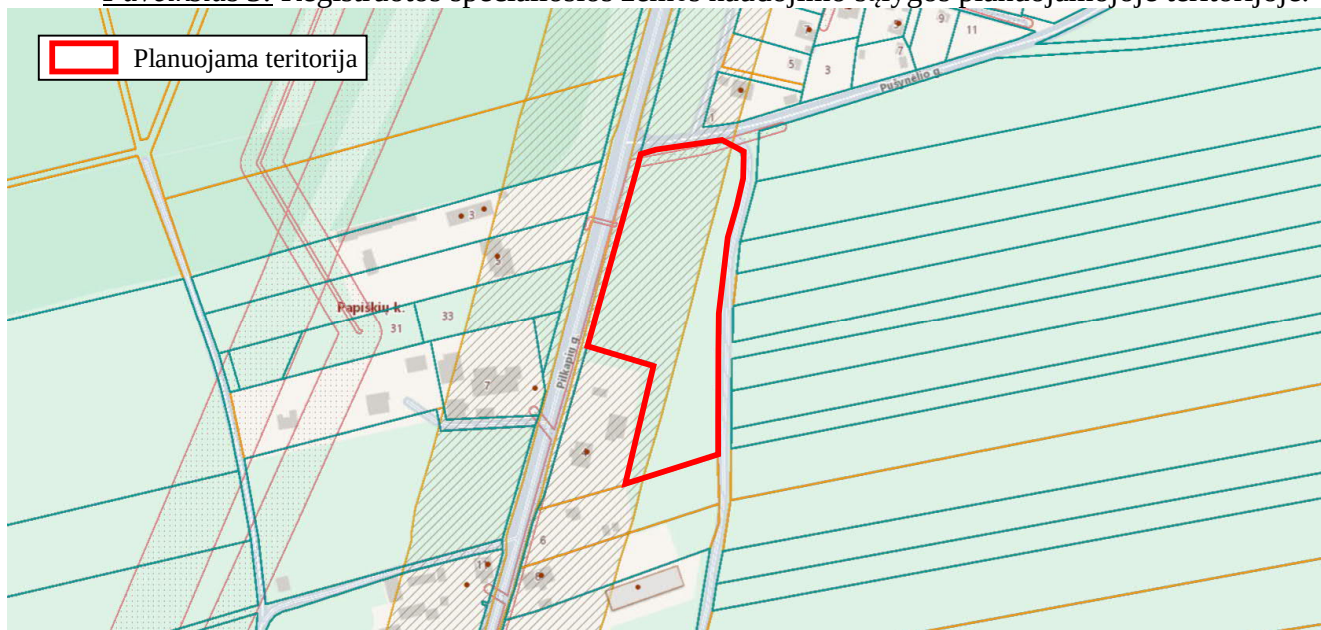
Planuojamojoje teritorijoje ir gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių ar elektromagnetinių įrenginių ir pan.

4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Pagrindiniame brėžinyje nurodomos esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 5925 kv. m.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 229 kv. m.

Paveikslas 5. Registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamojoje teritorijoje.



5. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

5.1. Funkcinės ir urbanistinės struktūros vystymo kryptys.

Planuojamos teritorijos vystymas orientuojamas į racionalų ir darnų teritorijos panaudojimą, formuojant funkcinį požiūrį aiškią struktūrą, kuri būtų integruota į esamą susisiekimo sistemą ir aplinkinį urbanistinį kontekstą. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano nuostatas ir sudaro prielaidas teritorijos urbanistinei plėtrai, išlaikant darnų santykį su esamu užstatymu ir kraštovaizdžiu.

Teritorijoje formuojamos trys funkcinės zonos. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, prie krašto kelio Nr. 202, numatomas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) sklypas. Šios funkcijos išdėstymas prie pagrindinės transporto arterijos užtikrina patogų privažiavimą ir efektyvų transporto srautų organizavimą, nedidinant apkrovų vietinės reikšmės keliams.

Centrinėje teritorijos dalyje formuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos (K) sklypas, kuriame numatoma komercinės, administracinės, visuomeninės ir specialiųjų paslaugų paskirties pastatų statyba. Užstatymas planuojamas laisvo planavimo principu, sudarant galimybes racionaliai išnaudoti sklypo plotą ir pritaikyti statinių išdėstymą prie konkrečių investicinių poreikių, išlaikant nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus.

Rytinėje teritorijos dalyje formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) sklypas, skirtas privažiavimui, inžinerinių tinklų įrengimui ir eksploatavimui. Šis sprendinys užtikrina savarankišką komercinės teritorijos aptarnavimą bei galimybę plėtoti inžinerinę infrastruktūrą neapsunkinant gretimų sklypų naudojimo.

Urbanistinė struktūra formuojama atsižvelgiant į esamą kaimo gyvenvietės užstatymo pobūdį. Gretimose teritorijose vyrauja individualūs gyvenamieji namai, sodų teritorijos ir žemės ūkio naudmenos, todėl naujas užstatymas koncentruojamas prie krašto kelio, o teritorijos gilumoje išlaikomos želdynų zonos ir inžinerinei infrastruktūrai reikalingos teritorijos. Toks sprendinys leidžia sumažinti planuojamos veiklos vizualinį ir funkcinį poveikį gyvenamajai aplinkai.

Teritorijos vystymo sprendiniai taip pat numato vietinės inžinerinės infrastruktūros įrengimą – projektuojamą vandens gręžinį, buitinių nuotekų valymo įrenginį, lietaus nuotekų infiltravimo sprendinius bei elektros ir elektroninių ryšių tinklus. Tai sudaro sąlygas teritorijai funkcionuoti savarankiškai ir užtikrina tvarų jos eksploatavimą.

Numatyti sprendiniai sudaro prielaidas nuosekliai teritorijos plėtrai, efektyviam žemės naudojimui ir kokybiškos urbanistinės aplinkos formavimui, kartu išlaikant darnų santykį su aplinkinėmis gyvenamosiomis ir agrarinėmis teritorijomis.

5.2. Detaliojo plano koncepcija.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.

5.3. Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV).

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.

5.4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas.

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.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

6. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

6.1. Žemės sklypų formavimo principai.

Detaliojo plano rengimo tikslai: detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 ir I1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kadastro Nr. 4167/0500:345), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k. (toliau – Žemės sklypas), žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – komercinės paskirties objektų teritorijos, keisti ribas ir plotą (padalyti).

Detalioju planu pertvarkomas žemės sklypas (kadastro Nr. 4167/0500:345), jį padalijant į tris atskirus žemės sklypus, kuriems nustatomos skirtingos funkcinės paskirtys ir teritorijos naudojimo reglamentai. Suformuotų sklypų ribos nustatytos taip, kad kiekvienas sklypas galėtų būti naudojamas pagal jam nustatytą paskirtį, turėtų savarankišką privažiavimą bei galimybę prijungti reikalingą inžinerinę infrastruktūrą.

Sklypas Nr. 1 formuojamas susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijai (I1). Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialioju planu sklypas pilnai patenka į technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, susisieikimo grupę I1, kur galimos autobusų ir geležinkelio stočių ir aerodromų, vidaus vandenų prieplaukų, **automobilių saugyklių** (garažų, **automobilių stovėjimo aikštelių**), kelių, gatvių ir geležinkelio infrastruktūros statinių teritorijos. Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199, susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės sklypai skirti: „**transporto paskirties grupės pastatams**, nuotekų valyklų statiniams, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniams (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniams (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdirbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) ir įrenginiams, vandenvietėms.“ Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teisės aktams ir Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiajam planui, kuris yra Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sudėtinė dalis.

Sklypas Nr. 2 formuojamas komercinės paskirties objektų teritorijai. Jo ribos nustatytos taip, kad būtų galima racionaliai išdėstyti statinius, automobilių stovėjimo vietas, želdynus ir kitus teritorijos elementus, laikantis nustatytų užstatymo reglamentų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų. Sklypo konfigūracija sudaro galimybes efektyviai organizuoti teritorijos naudojimą ir užtikrinti reikiamus atstumus iki gretimų sklypų bei inžinerinių tinklų.

Sklypas Nr. 3 formuojamas susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijai (I2). Šis sklypas skirtas privažiavimui prie komercinės teritorijos, inžinerinių tinklų įrengimui ir eksploatavimui bei užtikrina galimybę aptarnauti tiek planuojamus, tiek ateityje galimus inžinerinius statinius.

Formuojant sklypus buvo įvertintos esamos žemės sklypų ribos, krašto kelio ir vietinės reikšmės kelio apsaugos zonos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikis bei planuojamos inžinerinės infrastruktūros sprendiniai. Numatyti servitutai užtikrina teisę naudotis privažiavimu ir įrengti bei eksploatuoti inžinerinius tinklus, todėl suformuoti sklypai gali funkcionuoti savarankiškai ir nepriklausomai vienas nuo kito.

Suformuotų žemės sklypų dydžiai, konfigūracija ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai sudaro prielaidas racionaliam žemės naudojimui, efektyviam teritorijos vystymui ir darniai integracijai į esamą urbanistinę bei susisieikimo struktūrą. Sklypų formavimo sprendiniai atitinka planavimo tikslus ir

užtikrina galimybę įgyvendinti detaliojo plano sprendinius nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų teisėtų interesų.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, o statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką, neplanuojama.

6.2. Planuojami žemės sklypai.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,5925 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- leistinas užstatymo tūrio tankis – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Siūlomi (esami) servitutai:

S1 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 20 m²;

servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 20 m².

Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,2756 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistina pastatų altitudė – 152,00 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-3;

- leistinas užstatymo tankis – 60%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 1,8;
- priklausomųjų želdynų norma – 10%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Siūlomi (esami) servitutai:

-.

Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0361 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- leistina pastatų altitudė – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

-.

Siūlomi (esami) servitutai:

S2 – kelio servitutas (siūlomas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 361 m²;

servitutas (siūlomas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 361 m².

6.3. 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 4. 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	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis
----------	------------------------------	---	--	--

			potencialo*- teritorijose (proc.)	(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 šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms 3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams 3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	50 40 45 35 15	50 50 50 45 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	-

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Planuojamojoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

PP/TDP rengimo metu įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

6.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje centralizuotų vandens tiekimo, nuotekų ir šilumos tinklų nėra.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG47513995, 2026-01-14.

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems esamiems elektros skirstomiesiems tinklams naudojimui, užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant

nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems elektros tinklams yra nustatytos ir registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios atvaizduojamos brėžinyje ir aprašomos aiškinamajame rašte.

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).

Rengiant detaliojo plano sprendinius, išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo esamų elektros tinklų.

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).

Elektros tinklų iškėlimo neplanuojama.

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.

Naujų objektų pajungimas numatomas per planuojamus inžinerinius koridorius – planuojama gatvė ir Pušynelio gatvė (sklypas Nr. 3), žr. Pagrindinis brėžinys. Sprendiniai tikslinami gavus prisijungimo sąlygas kitose projektavimo stadijose.

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 REG47509984, 2026-01-14.

8.1 rengiant detaliojo plano koregavimą, 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“.

Atskira elektroninių ryšių dalis nėra rengiama. Tai nėra detaliojo plano sudėtinė dalis.

8.2 planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklo nėra. Inžinerinių tinklų koridoriuje numatyti vietą elektroninių ryšių tinklo trasoms statomiems statiniams planuojamoje teritorijoje;

Išilgai per sklypą eina ryšių kabelis. Nauji ryšiai projektuojami kitose projektavimo stadijose pagal poreikį.

8.3 naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, išsiimti atskiras prisijungimo sąlygas;

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

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

Topografinė nuotrauka suderinta su visomis institucijomis, o detalusis planas derinamas bendra tvarka teritorijų planavimo komisijoje.

Uždaroji akcinė bendrovė „Nemenčinės komunalininkas“ teritorijų planavimo sąlygų neišdavė.

Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į II etapo viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo plėtros teritoriją. Atsižvelgiant į tai, detalizajame plane numatoma, kad perspektyvoje teritorija bus aprūpinama centralizuotomis vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemomis. Šie sprendiniai turi būti detalizuojami gavus infrastruktūros valdytojo technines prisijungimo sąlygas vėlesniuose projektavimo etapuose.

Išanalizavus teritoriją, nustatyta, kad nėra centralizuoto vandentiekio ir nuotekų tinklų. Rengiant detalų planą planuojami vietiniai vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginiai.

Vandentiekis.

Sklypas Nr. 2.

Prielaidos:

darbuotojai: 20 žm., lankytojai: 50 žm./d.

Skaičiavimas:

Darbuotojai:

$20 \times 50 = 1000 \text{ l/d} = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}.$

Lankytojai:

$50 \times 20 = 1000 \text{ l/d} = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}.$

Bendras vandens poreikis abiem sklypams – 2,0 m³/d.

Preliminarus vandens poreikis planuojamoje teritorijoje apskaičiuotas remiantis normatyvinėmis vandens suvartojimo reikšmėmis pagal planuojamas funkcijas. Tikslūs vandens poreikiai bus nustatyti techninio projektavimo metu, gavus prisijungimo sąlygas.

Projektuojamame žemės sklype Nr. 2, numatoma uždara vandenvietė – giluminis vandens tiekimo gręžinys (VG) (žr. *Pagrindinis brėžinys*). Vadovaujantis galiojančia Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymo Nr. D1-912 „Dėl Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ redakcija (su visais aktualiais pakeitimais), aplink individualiai geriamuoju vandeniu apsirūpinančių asmenų požeminio vandens gręžinius yra nustatoma tik vandenvietės apsaugos zonos (VAZ) 1-oji juosta. Šio teisės akto nuostatos aiškiai reglamentuoja, kad VAZ 1-osios juostos spindulys aplink individualų požeminio vandens gavybos gręžinį yra ne mažesnis kaip 3 metrai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (SŽNSĮ) 106 straipsniu, šio straipsnio nuostatos, ribojimai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos konkrečiai teritorijai pradedamos taikyti tik tuomet, kai gręžinys su jo apsaugos zona bus faktiškai įregistruotas Žemės gelmių registre.

Buitinės nuotekos.

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (Žin., 2006, Nr. 59-2103, Žin., 2009, Nr. 83-3473), projektuojamos atskiros buitinių nuotekų tvarkymo sistemos žemės sklype Nr. 2 (žr. *Pagrindinis brėžinys*). Prioriteto tvarka planuojami nuotekų valymo įrenginiai (vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Priimtuvas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai. 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 (žr. *Lentelė 3*) 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 techninio projekto metu, vadovaujantis Taisyklių reikalavimais.

Jei techninio 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. Esant galimybei prisijungti prie miesto centralizuotų tinklų.

Lentelė 5. Mažiausi leistini sanitariniai atstumai (m) tarp statinių atsižvelgiant į jų paskirtį.

Statinio pavadinimas ir jo santrumpa	NŪP	AS	Š	T	M	NKR	VNV	ASKR	PSKR	ŠŠ
Namas – N	n	n	n	10	15	10	8	7	1	5
Namų ūkio pastatas – NŪP	–	n	n	n	1,5	n	n	n	n	5
Automobilių saugykla – AS	n	–	n	n	1,5	n	n	n	n	10
Šiltnamis – Š	n	n	–	n	1,5	3	3	5	3	10
Tvartas –T	n	n	n	–	n	n	n	5	3	15
Mėšlidė, kompostavimo aikštelė – M	1,5	1,5	1,5	n	–	n	n	5	3	20
Nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas – NKR	n	n	3	n	n	–	n	n	n	15
Vietinė nuotekų valykla –VNV	n	n	3	n	n	n	–	5	3	15
Antžeminis skysto kuro rezervuaras – ASKR	n	n	5	5	5	n	5	–	n	15
Požeminis skysto kuro rezervuaras – PSKR	n	n	3	3	3	n	3	n	–	15
Šachtinis šulinys – ŠŠ	5	10	10	15	20	15	15	15	15	–

Lietaus nuotekos.

Planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekų nėra. Preliminarūs lietaus nuotekų kiekiai apskaičiuoti taikant racionaliąją metodiką, įvertinant maksimalų leistiną užstatymo tankį ir normatyvinį lietaus intensyvumą. Tikslūs sprendiniai bus nustatyti techninio darbo projekto rengimo metu. Teritorijoje planuojami lietaus nuotekų infiltraciniai šuliniai.

Vadovaujantis „Annex III. Dirvožemis.“ erdvinio duomenų rinkinio duomenimis, planuojamoje teritorijoje vyrauja labai laidus vandeniui gruntai - pasotintieji paprastieji smėlžemiai (SDp-b), todėl teritorijoje yra palankios sąlygos paviršinių nuotekų infiltravimui į gruntą. Rengiant PP/TDP atlikti geologinius tyrimus ir sprendinius tikslinti. Jei gruntas bus nepalankus infiltracijai, įrengti lietaus kaupimo šulinius. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Sklype Nr. 2 planuojamas maksimalus užstatymas - 1653 m². Priimama, kad kietosiomis dangomis sklypuose užstatymo plotas apie 500 m². Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas, vadovaujantis STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.“ 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

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

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 34,6 \quad \text{l/s}$$

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

41,52 m³ / 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} - 0,27 ha;
 Kietos dangos F_d - 0,05 ha;
 Vėjos plotas F_v - 0,06 ha;
 Stogo plotas F_{st} - 0,16 ha.

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

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

kai:

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

Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

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

kai:

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

$$Q_{bendras} = 34,6 \text{ l/s} = \mathbf{41,52 \text{ m}^3/20 \text{ min}}$$

Infiltracinių talpų parinkimas.

Skaičiuojamasis lietaus nuotekų debitas:

$$Q_{bendras} = \mathbf{34,6 \text{ l/s}}$$

Per 20 min.:

$$V = 34,6 \times 20 \times 60 / 1000 = \mathbf{41,52 \text{ m}^3}$$

Taigi, esant nepalankiausiam skaičiuojamam kritulių scenarijui, reikia numatyti ne mažesnę kaip 41,52 m³ laikiną lietaus vandens kaupimo talpą, kartu užtikrinant infiltraciją į gruntą.

Kadangi infiltracinės talpos paprastai yra tuščiavidurės modulinės konstrukcijos, jų geometrinis tūris nėra lygus naudingajam vandens kaupimo tūriui. Todėl racionalu numatyti:

4 vnt. infiltracinių talpų po ~11,0 m³

Bendras geometrinis tūris:

Esant 95 % tuštumų koeficientui, faktinis vandens kaupimo tūris:

41,8 m³ > 41,52 m³, todėl toks sprendinys užtikrina apskaičiuotą kaupimo tūrį.

Pakanka numatyti:

- **4 vnt. požeminių infiltracinių talpų / modulių sistemų;**
- bendras geometrinis tūris – **ne mažesnis kaip 44 m³**;
- faktinis vandens kaupimo tūris – **ne mažesnis kaip 41,52 m³**;
- orientacinis vienos talpos geometrinis tūris – **apie 11 m³**.

Konkretūs talpų matmenys ir modulių išdėstymas sprendžiamas PP/TDP studijoje.

Paskaičiavimai atlikti esant galimam maksimaliam sklypo užstatymui, o planuojamoje teritorijoje vyrauja labai laidūs smėlingi gruntai (SDp-b), realus reikalingas kaupimo tūris gali būti kur kas mažesnis dėl tuo pačiu metu vykstančios infiltracijos. Galutiniai sprendiniai turėtų būti patikslinti 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.

Infiltracinių talpų vieta turi būti tikslinama kitose projektavimo stadijose, prisirišant prie projektuojamų pastatų.

Sklype Nr. 1 lietaus nuotekos sprendžiamos pagal poreikį, analogiška metodika.

Šildymas.

Šildymo būdas parenkamas individualiai techninio projekto rengimo studijoje pagal žemės sklypų savininkų pageidavimus. Prioritetas teikiamas atsinaujinantiems energijos šaltiniams.

Pastaba.

Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant PP/TDP, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

6.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Rytinėje pusėje teritorija patenkanti į planuojamos D kategorijos gatvės raudonąsias linijas, kurių plotis – 12 m, atidalinama atskiru žemės sklypu Nr. 3, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Šiaurinėje pusėje teritorijoje, patenkančioje į Pušynėlio gatvės, IIIv kat. vietinės reikšmės kelio juostos (10 m) ribas, planuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1 – kodas 215 ir kodas 222.

Į planuojamą sklypą Nr. 1 įvažiavimas numatomas iš Pušynėlio gatvės, į sklypą Nr. 2 – iš planuojamos gatvės rytinėje pusėje.

Planuojamas antžeminis automobilių parkavimo būdas. Automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas, vadovaujant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

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

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Akcinė bendrovė "Via Lietuva" Teritorijos planavimo sąlygomis REG47835758, 2026-01-20:

1) įvertinti, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsnio 2 dalimi, valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 202 Vaidotai–Baltoji Vokė (toliau – krašto kelias) apsaugos zona yra po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija); Taip pat atkreipiame dėmesį ir informuojame, kad yra parengtas ir Lietuvos Respublikos Susisiekimo ministro 2025-06-09 įsakymu Nr. 3-215 patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas, o specialioji žemės naudojimo sąlyga „Kelių apsaugos zonos“ yra įregistruota Nekilnojamojo turto registre bei pažymėta VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje;

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

2) pateiktuose derinti detaliojo plano sprendiniuose krašto kelio apsaugos zonoje planuojamos vykdyti veiklos turi atitikti Pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353, kriterijus;

Planuojamos veiklos atitinka Pritarimo projektui ar numatamai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353, kriterijus.

3) įvertinti, kad visi objektai (dviračių, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai, privažiuojamieji keliai ir t.t.) bei jų komunikacijos turi būti planuojami tik už krašto kelio juostos ribų (esant poreikiui šalia krašto kelio numatant inžinerinių komunikacijų koridorius);

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

4) prie planuojamų objektų užtikrinti pakankamą transporto priemonių stovėjimo vietų kiekį (atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, XIII skyriaus reikalavimus), kad transporto priemonės nebūtų statomos krašto kelyje;

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

5) įvertinti krašto keliu važiuojančių transporto priemonių eismo keliamo triukšmo poveikį planuojamai teritorijai ir, esant poreikiui, numatyti transporto priemonių eismo poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.);

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

6) vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti planuojamas savuose žemės sklypuose (ne į krašto kelio vandens nuvedimo įrenginius);

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

7) galimybę privažiuoti prie planuojamos teritorijos spręsti tik iš vietinės reikšmės kelių (gatvių);

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

8) naujų nuovažų nuo krašto kelio neplanuoti;

Įvertinta detaliojo plano sprendiniuose.

9) esant poreikiui numatyti galimybę patekti į gretimus (besiribojančius) žemės sklypus;

Poreikio nėra.

10) detaliojo plano sprendinius derinti akcine bendrove „Via Lietuva“.

Sprendiniai derinami Teritorijų planavimo komisijos metu.

6.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo 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.

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, gyventojų skaičius gyvenamojoje vietovėje <5000, planuojamas pastatų tūris <5000 kūb. m. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose parenkamas pagal lentelę - 10 l/s.

Lentelė 6. 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)				
		$V \leq 5$	$V \leq 25$	$V \leq 50$	$V \leq 150$	$V > 150$
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

Vandens tiekimas gaisrams gesinti planuojamas iš projektuojamų priešgaisrinių rezervuarų sklype Nr. 2.

Gaisro gesinimo trukmė, skaičiuojant gaisrui gesinti reikalingą vandens kiekį:

2 val. – I atsparumo ugniai laipsnio pastatams;

3 val. – II ir III atsparumo ugniai laipsnio pastatams.

Rezervuaro talpa:

$Q=10$ l/s

$t=2$ val.=7200 s

$V=10 \times 7200=72000$ l

$V=72$ m³

Siūloma įrengti du rezervuarus po 40 m³. Bendra naudingoji talpa – 80 m³.

Artimiausia yra Vilniaus PGV penktoji komanda, adresu Kirtimų g. 37, Vilniaus, nutolusi ~16 km nuo planuojamos teritorijos.

Rengiant projektus 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 sukliamą apkrovą.

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

6.7. Visuomenės sveikata.

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovaujamas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Pagrindiniame brėžinyje nurodytos planuojamojoje teritorijoje registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Taip pat aprašytos siūlomos spec. sąlygos Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje bei aiškinamajame rašte.

Detaliajame plane užtikrinama, kad planuojami pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Rengiant detalųjį planą visuomenės sveikatos rizikos veiksnių nepastebėta. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, turi būti sudarytos sąlygos saugiai asmenų gyvenamajai aplinkai užtikrinti:

- 1) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas;
- 2) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis;
- 3) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas;
- 4) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija;
- 5) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas;
- 6) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas;
- 7) gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras;
- 8) kitos priemonės.

Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG47815516, 2026-01-21.

Jeigu nagrinėjamuose sklypuose planuojama ar esama ūkinė veikla bus susijusi su fizikine ar chemine tarša (pvz. triukšmu, oro tarša cheminėmis medžiagomis, dulkėmis), artimiausioje gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje turi būti įvertintas taršos dydis ir, jei reikia, priemonės taršai sumažinti iki teisės aktais nustatytų leidžiamų dydžių.

Planuojamojoje teritorijoje planuojami komercinis, administracinis pastatas. Ūkinės veiklos, susijusios su fizikine ar chemine tarša, neplanuojama.

Jei buvo parengti Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ar Poveikio aplinkai vertinimo procedūrų dokumentai, turi būti vadovaujamasi minėtuose dokumentuose nurodyta informacija apie priemones ūkinės veiklos taršai sumažinti.

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.

Numatant planuojamuose sklypuose vykdyti ūkinę komercinę veiklą, 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, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais.

Planuojama veikla nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamos ūkinės veiklos ir transporto srautų poveikio triukšmui ir oro kokybei vertinimas.

Planuojamojoje teritorijoje numatoma komercinės paskirties objektų teritorija bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija. Sklype Nr. 1 numatoma automobilių stovėjimo

aiškstelė, o sklype Nr. 2 – galimybė statyti komercinės, administracinės, visuomeninės ir specialiųjų paslaugų paskirties pastatus.

Planuojamos teritorijos pagrindiniai papildomi triukšmo ir oro taršos šaltiniai yra lengvųjų automobilių judėjimas į sklypą ir iš jo, transporto priemonių manevravimas bei automobilių stovėjimas. Atsižvelgiant į numatomą teritorijos naudojimo pobūdį, nenumatoma gamybinė, pramoninė ar kita veikla, galinti generuoti reikšmingus stacionarius triukšmo ar oro taršos šaltinius.

Transporto srautų poveikis.

Planuojamas transporto judėjimas bus susijęs pirmiausia su darbuotojų, lankytojų ir aptarnaujančio transporto atvykimu į komercinį objektą bei automobilių stovėjimu sklype Nr. 1. Sklype Nr. 1 numatoma automobilių stovėjimo aikštelė, todėl darbuotojų ir lankytojų transporto priemonių judėjimas bus organizuojamas planuojamos teritorijos viduje, o ne gretimais gyvenamaisiais keliais.

Sklypo Nr. 2 plotas sudaro 2756 m², jame nustatytas maksimalus 60 proc. užstatymo tankis ir 1,8 užstatymo intensyvumas, todėl teritorijoje numatoma santykinai nedidelės apimties komercinė veikla.

Naujas transporto srautas, susijęs su planuojama veikla, bus lokalus ir daugiausia sudarytas iš lengvųjų automobilių. Atsižvelgiant į tai, kad transporto priemonių judėjimas teritorijoje vyksta nedideliu greičiu ir daugiausia apsiriboja įvažiavimu, išvažiavimu bei manevravimu automobilių stovėjimo vietose, jo indėlis į bendrą akustinę aplinką artimiausiose gyvenamosiose teritorijose vertintinas kaip ribotas.

Transporto keliamo triukšmo vertinimas.

Atskirtini du triukšmo šaltiniai:

esamas krašto keliu Nr. 202 važiuojančio transporto srautas, kuris sudaro pagrindinį išorinį transporto triukšmo foną;

planuojamos veiklos generuojamas transporto srautas, kurį sudarys darbuotojų, lankytojų ir aptarnaujančio transporto priemonės.

Planuojamos veiklos generuojamas transporto srautas nepakeis krašto kelio Nr. 202 transporto eismo organizavimo ir nėra numatomas kaip naujas savarankiškas intensyvaus transporto triukšmo šaltinis. Didžiausia papildomo triukšmo koncentracija numatoma ties įvažiavimu į planuojamą teritoriją ir automobilių stovėjimo aikštelėje, o didėjant atstumui nuo šių šaltinių triukšmo lygis mažėja.

Pagal šiuo metu galiojančią HN 33:2026, transporto eismo keliamam triukšmui gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos atžvilgiu taikomi 65 dBA dienos, 60 dBA vakaro ir 55 dBA nakties ribiniai dydžiai pagal atitinkamus vertinimo rodiklius.

Todėl planuojant teritoriją siekiama, kad planuojamos veiklos papildomas transporto triukšmas nesukeltų HN 33:2026 nustatytų ribinių dydžių viršijimo artimiausiose gyvenamosiose ir visuomeninėse teritorijose bei pastatuose.

Galutiniai akustiniai parametrai, įskaitant konkretų transporto priemonių skaičių, jų pasiskirstymą paros metu ir triukšmo sklaidą, bus tikslinami rengiant konkretaus statinio projektinius sprendinius, kai bus žinoma konkreti pastato paskirtis, darbuotojų skaičius, lankytojų srautai, automobilių stovėjimo vietų skaičius ir darbo laikas.

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

Lentelė 7. 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 sukeliama 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

Oro taršos vertinimas.

Planuojamos veiklos pagrindinis galimas oro taršos šaltinis – transporto priemonių vidaus degimo variklių išmetamosios dujos.

Atsižvelgiant į tai, kad teritorijoje numatomas daugiausia lengvųjų automobilių eismas, transporto priemonių judėjimas yra epizodinis, o ne nuolatinis, ir neplanuojama gamybinė ar kita intensyviai taršą generuojanti ūkinė veikla, reikšmingo papildomo oro taršos poveikio gretimoms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms nenumatoma.

Didžiausia teršalų emisija iš transporto priemonių tikėtina jų užvedimo, įsibėgėjimo ir manevravimo metu. Dėl nedidelio greičio automobilių stovėjimo aikštelėje ir ribotos teritorijos naudojimo intensyvumo šis poveikis bus lokalus.

Neigiamo poveikio valdymo sprendiniai.

Siekiant sumažinti galimą planuojamos veiklos poveikį artimiausiai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai, numatomi šie principiniai sprendiniai:

- transporto srautai organizuojami per numatytą susisiekimo infrastruktūrą;
- automobilių stovėjimas organizuojamas planuojamoje teritorijoje, neperkraunant gretimų gyvenamųjų teritorijų;
- nenumatoma gamybinė ar kita intensyvius triukšmo ir oro taršos šaltinius generuojanti veikla;
- statinių ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas tikslinamas techninio projekto metu, įvertinant atstumus iki jautrių gyvenamųjų ir visuomeninių teritorijų;

- esant poreikiui, numatomos akustinės priemonės – pastato tūrio ir patalpų orientavimas, triukšmą slopinančios atitvaros, želdinių juostos ir kitos techninės priemonės;

- komercinės veiklos darbo ir transporto organizavimo sprendiniai turi būti parinkti taip, kad nebūtų sudaromos prielaidos viršyti HN 33:2026 nustatytų ribinių dydžių.

Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos funkcinių naudojimą, numatomą užstatymo mastą ir transporto organizavimo principus, reikšmingo papildomo triukšmo ir oro taršos poveikio artimiausiai gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai nenumatoma. Pagrindiniu išoriniu triukšmo šaltiniu ir toliau išlieka esamas transporto eismas krašto keliu.

Detaliojo plano sprendiniai nesudaro prielaidų teritorijoje vykdyti intensyvią, gamybinę ar kitą reikšmingus triukšmo ir oro taršos kiekius generuojančią veiklą. Konkrečios planuojamos ūkinės veiklos poveikis ir jos generuojami transporto srautai bus galutinai įvertinti statinio projektavimo metu, kai bus žinoma konkreti veikla ir jos apimtys. Nustačius galimą ribinių dydžių viršijimą, projekto sprendiniuose turės būti numatytos atitinkamos triukšmo ir (ar) oro taršos mažinimo priemonės.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)