

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0700:4900), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2019 M. LIEPOS 23 D. ĮSAKYMU NR. KADI-515 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0700:4900), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2012 M. SAUSIO 16 D. ĮSAKYMU NR. KADI-31, KOREGAVIMO PATVIRTINIMO“ KOREGAVIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2024 m. gegužės mėn. 29 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4900), esančio Vilniaus r., Zujūnų sen., Antežerių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. KADI-515 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4900), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. sausio 16 d. įsakymu Nr. KADI-31, koregavimo patvirtinimo““ Nr. KADI-865 ir 2024 m. birželio mėn. 06 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi (TPD Nr. K-VT-41-24-413) Nr. A56(1)-791 detaliojo planavimo **koregavimo tikslai:** pakeisti Detalioju planu suformuoto kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4110/0700:1081), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Ajerų g. 20, ribas ir plotą (padalyti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
2. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
3. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai turi būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20835796, 2024-07-05;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20511327, 2024-06-25;
3. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-43/2024, 2024-07-04;
4. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20565446, 2024-06-26;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20559021, 2024-06-26;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20538939, 2024-06-26;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20719995, 2024-07-03;
8. Lietuvos geologijos tarnyba atsisakė išduoti teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG20590642, 2024-06-27;
9. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29122159, 2025-01-22.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

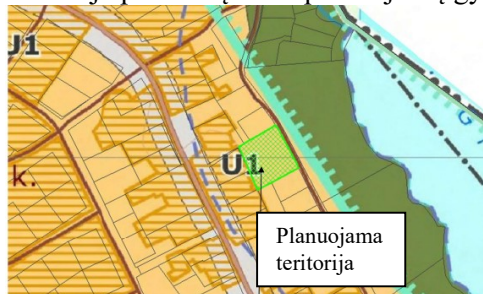
Koncepcija: nerengiama.

Teritorijos vystymo tendencijos

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka U – vyraujančios kitos paskirties žemės, kuris dalis planuojamos teritorijos parodyta kaip užstatyta teritorija.



Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių.



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

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendroju planu, planuojama teritorija patenka į GV – Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija.

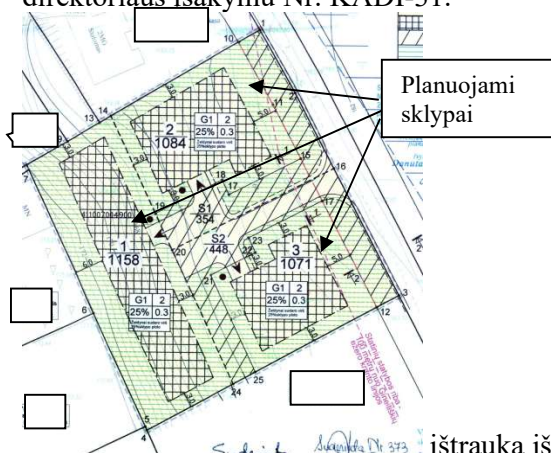


Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendroju planu, galimi reglamentai: leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus $\leq 10\text{m}$, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis ≤ 30 , leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 0,4$.

Rengiamas detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir yra suderintas su vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentais.

Planuojamai teritorijai galioja:

- ✓ Žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4900), esančio Antežerių k., Zujūnų sen., Vilniaus r., detalusis planas, patvirtintas 2012-01-16 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-31.



ištrauka iš detalaus plano brėžinio

- ✓ Žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4900), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-01-16 įsakymu Nr. KADI-31, koregavimas, patvirtintas 2019-07-23 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-515. (TPD Nr. K-VT-41-19-198).



ištrauka iš detalaus plano koregavimo brėžinio

Planuojama teritorija sudaro vienas 0,3313 ha ploto žemės sklypas (kad. Nr. 4110/0700:1081), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – viebučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypo adresas – Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Ajerų g. 20. Sklypas priklauso juridiniam asmeniui. Registruotos daiktinės teisės – hipoteka ir servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 300 kv.m. ploto. 2024-04-15 gautas hipotekos sutikimas Nr. 2-305/24 dėl sklypo dalinimo.

Žemės sklype registruotų statinių nėra. 2020-07-07 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-200707-00722, statyti vieno buto gyvenamąjį namą. Tačiau statybos nėra pradėtos.

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ✓ Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis);
- ✓ Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis);
- ✓ Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, VII skirsnis);

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, **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. Apie 1,6 ha ploto nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes yra apribota: Ajerų gatve rytinėje pusėje, Gineitiškių gatve šiaurinėje pusėje, Ežero gatve vakarinėje pusėje, antropogeniniais komponentais pietinėje pusėje.



Beveik visi sklypai nagrinėjamoje teritorijoje yra užstatyti vieno ar dviejų butų gyvenamaisiais namais. Vyrauja sodybinis, 2 aukštų užstatymas.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
užstatymo tankis – 29%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 175,25 m),
žemės sklypo plotas - 1000 m²,
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
užstatymo tankis – 29%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,
statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 175,25 m),
žemės sklypo plotas - 1000 m²,
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
užstatymo tankis – 28%,
užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 178,50 m),
žemės sklypo plotas - 1116 m²,
priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.
užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
žemės sklypo plotas - 197 m².

Statinių paskirtys

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir planuojami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose priskirti prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai: Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

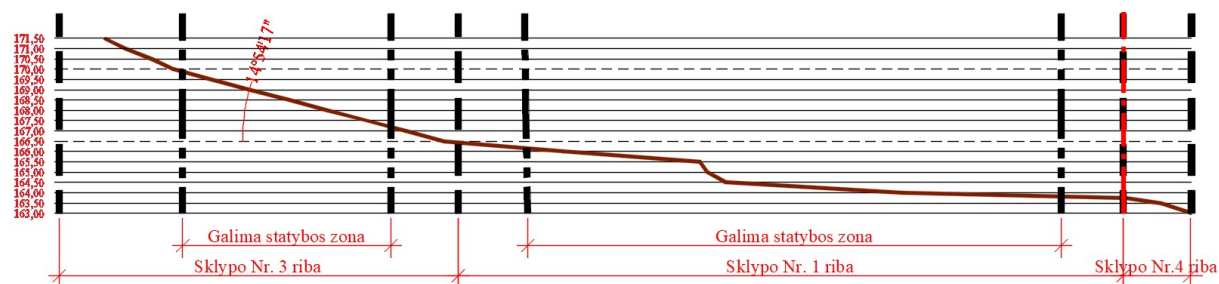
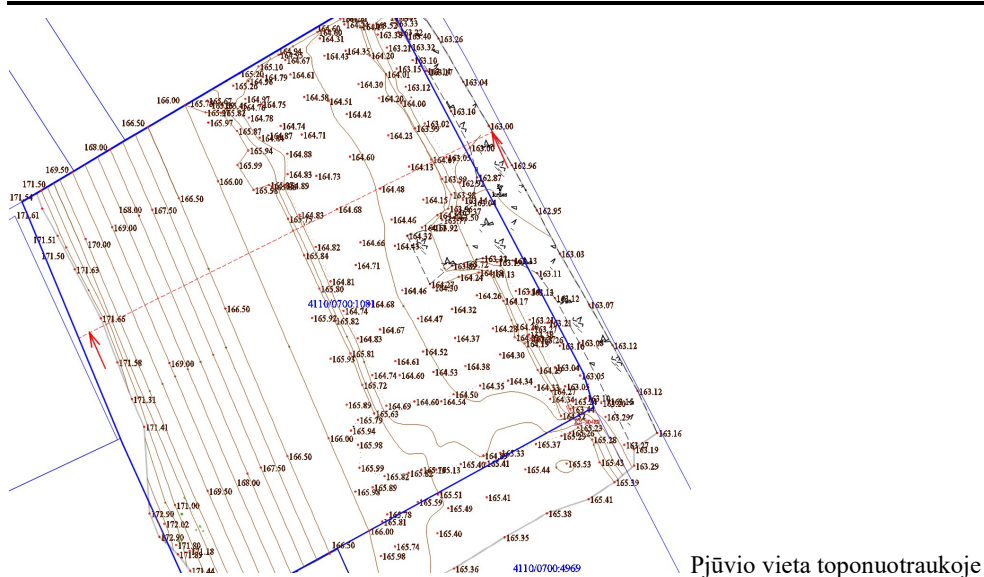
Planuojama statybos zona ir statybos riba:

Formuojamame sklype Nr. 1 – šiaurinėje, vakarinėje ir rytinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o pietinėje pusėje atsitraukiant 1,00 m atstumu nuo planuojamo vidinio servitutinio akligatvio.

Formuojamame sklype Nr. 2 – pietinėje, vakarinėje ir rytinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o šiaurinėje pusėje atsitraukiant 1,00 m atstumu nuo planuojamo vidinio servitutinio akligatvio. Vakarinėje pusėje statybos riba ir zona sutampa su planuojamo inžinerinių tinklų servituto Nr. 2s1 riba. Pietvakarinėje pusėje neužstatoma projektuojamo vandens gręžinio apsaugos zona.

Formuojamame sklype Nr. 3 – pietinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o vakarinėje pusėje, 6,00 m atstumu nuo sklypo ribos. Pietvakarinėje pusėje neužstatoma medžio 5,00 m apsaugos zona.

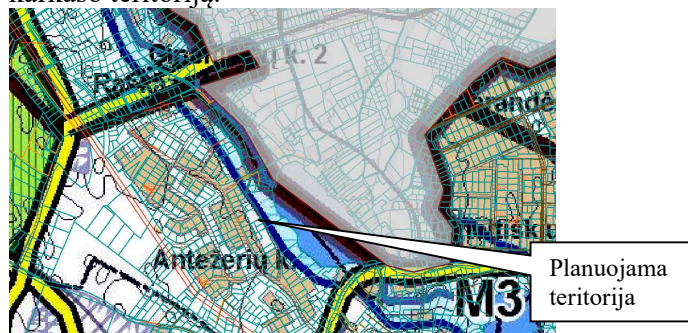
Visa planuojama teritorija yra paviršinio vandens telkinio apsaugos zonoje. Suplanuotos statybos zonos nepažeidžia Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo įstatymo 99 straipsnio 7 punkto, kuris teigia, kad paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus natūraliuose šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių. Planuojamai teritorijai 2020-07-07 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-200707-00722, statyti vieno buto gyvenamąjį namą. Jo pagrindu buvo nuimtas (sustumtas) dirvožemio skluoksnis, ko sekoje buvo dirbtinai pakeistas reljefas. Atstačius reljefą, buvo naujai padaryta topografinė nuotrauka, atliktas teritorijos pjūvis, kuriame matyti, kad statybos zonos yra planuojamos mažesniame kaip 15 laipsnių reljefe.



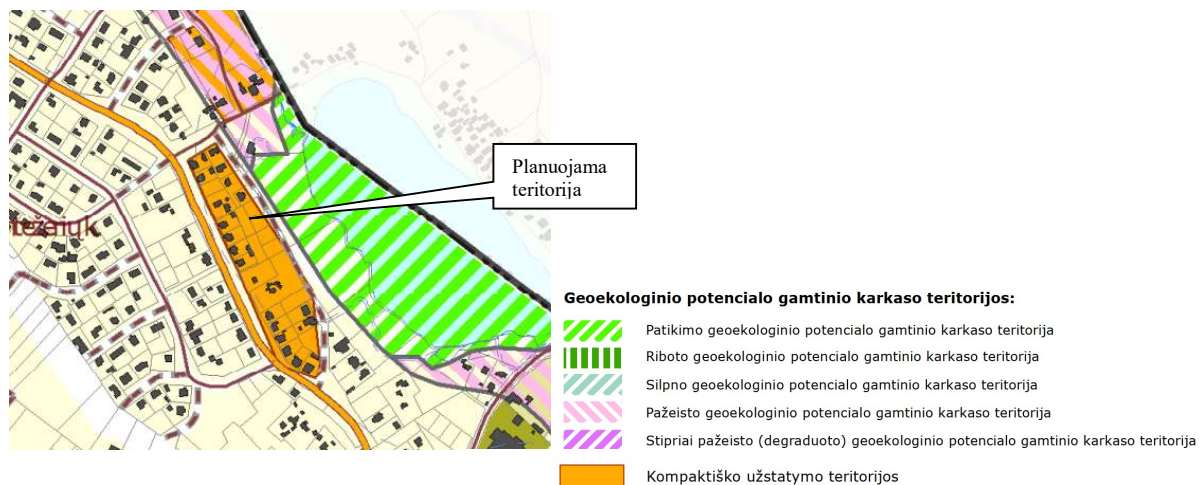
Želdiniai

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių. Sklype esantys želdiniai – veja, savaiminiai krūmai ir vienas medis sklypo pietvakarinėje dalyje, kuris yra išsaugojamas ir išlaikomas mažiausias leistinas atstumas nuo medžio iki galimų statinių, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ reikalavimais.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į kompaktiško užstatymo teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano brėžinio „Gamtinio karkaso geoeologinio potencialo teritorijų schema T4 Avižieniai -Riešė- Zujūnai“

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENT AIS N UO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo plo to, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo plo to-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
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

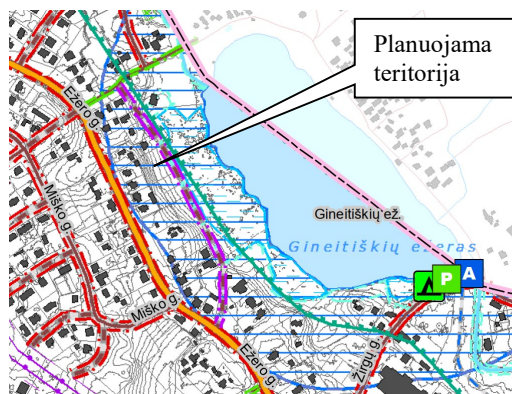
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams nustatoma po 25 proc. priklausomųjų želdynų norma.

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eiles pagal esamą Ajerų gatvę, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Privažiavimai

Planuojamo sklypo rytinėje pusėje yra D kategorijos Ajerų gatvė (Nr. VL7467), kuri jungia D kategorijos Gineitiškių (VL7404) ir Ežero (VL7400) gatves. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170, Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 10 str. 8 d. 3 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus 33 d., Ajerų gatvės raudonųjų linijų plotis - 12m. Teritorija patenkanti į gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskiru kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypu Nr. 4, bei šiam sklypui sandoriu turi būti nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s).

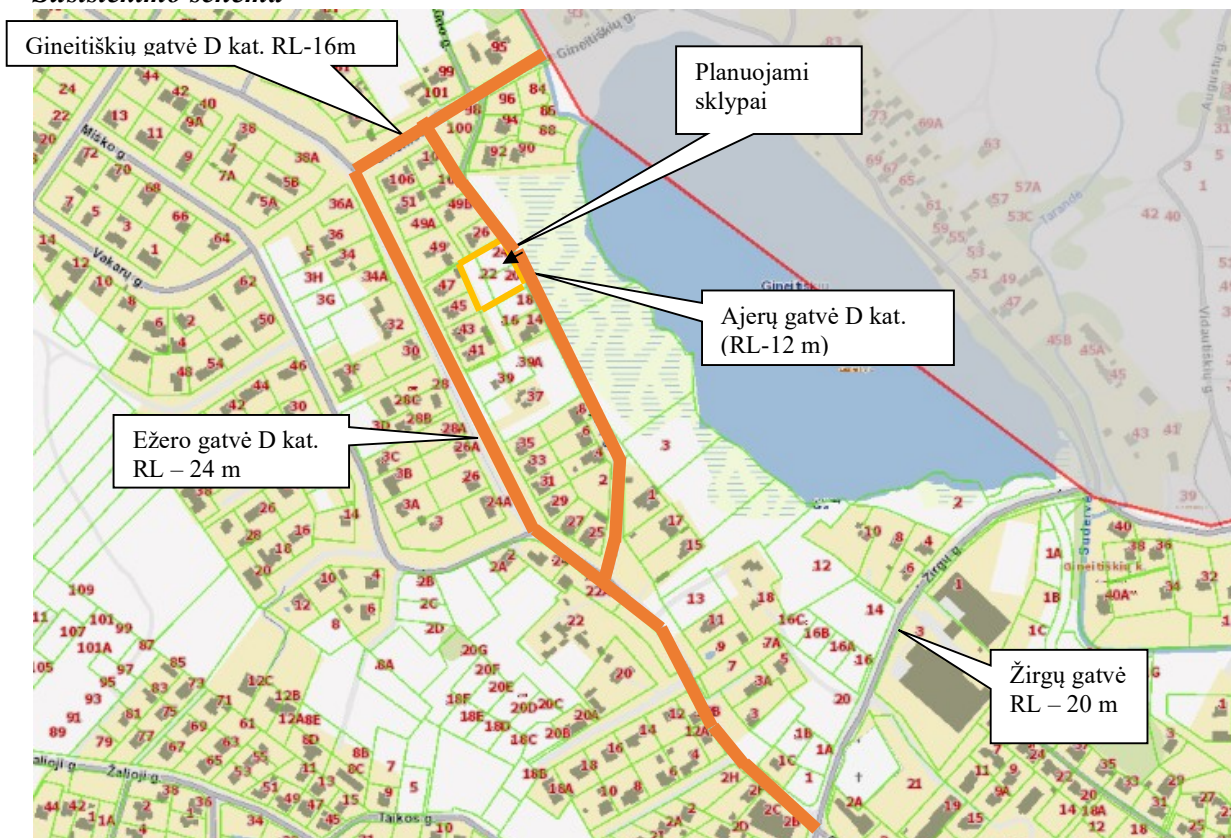
Vadovaujantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo plano „Susisiekimo komunikacijų brėžinio T4 Avižieniai -Riešė - Zujūnai“, Ajerų gatvei nustatyta D2 gatvės kategorija.



Gatvių raudonosios linijos

- 20m - 40m "C" kategorijos gatvė
- 15m - 20m "D1" kategorijos gatvė
- 12m - 15m "D2" kategorijos gatvė
- 5m - 12m "D3" kategorijos gatvė

Susisiekimo schema



Siūlomi Ajerų gatvės parametrai: važiuojamosios dalies plotis – 5,50 m, šaligatvis – 1,50 m pločio, kurie turi būti tikslinami techninio projekto metu.

Projektuojant žemės sklypus, numatyti įvažiavimai / išvažiavimai į/iš kiekvieno sklypo iš projektuojamo vidinio servitutinio akligatvio, kuris bus skirtas tik trims planuojamiems sklypams.

Akligatvio plotis parenkamas 6,00 m pločio.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skyriumi, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Akligatviais gali pasibaigti tik D kategorijos gatvės. Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.2. punktu, kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Formuojamo servitutinio 6 m pločio akligatvio pabaigoje, prie sklypo Nr. 3 formuojama apsisukimo aikštelė 12 m x 12m.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu. Kadangi yra nustatomi kelio servitutai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

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

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypų ribose. Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Paviršinių lietaus nuotekų sprendiniai turi būti sprendžiami kompleksškai, rengiant Ajerų gatvės techninį projektą.

Esami servitutai

Esamas – anksčiau suplanuotas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas pertvarkomas, atsižvelgiant į formuojamo sklypo Nr. 4 ribas, bei esamo elektros tinklo padėtį. Tokiu būdu suformuojant naujus servitutus Nr. 4s, 1s1, 2s2, 1s, 2s.

Projektuojami servitutai

Sklype Nr. 1 formuojamas servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-133 kv.m.)“ ir servitutas 1s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (1s1-86 kv.m.)“, kurie suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1s-133 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-133 m², 1s1-86 m².

Sklype Nr. 2 formuojamas servitutas Nr. 2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-141 kv.m.)“ ir servitutas 2s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (2s1-69 kv.m.)“ ir servitutas ir 2s2 – „inžinerinių tinklų servitutas (2s2-76 kv.m.)“, kurie suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2s-141 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s-141 m²; 2s1-69 m², 2s2-76 m².

Sklype Nr. 3 servitutai neplanuojamai.

Sklype Nr. 4 formuojamas servitutas Nr. 4s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-197 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 4s-197 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s-197 m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

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

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

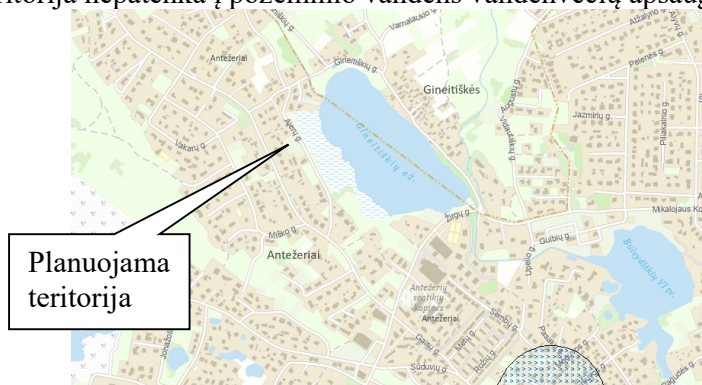
4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

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

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

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis 2024-09-02 d. Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenvečių apsaugos zonas.



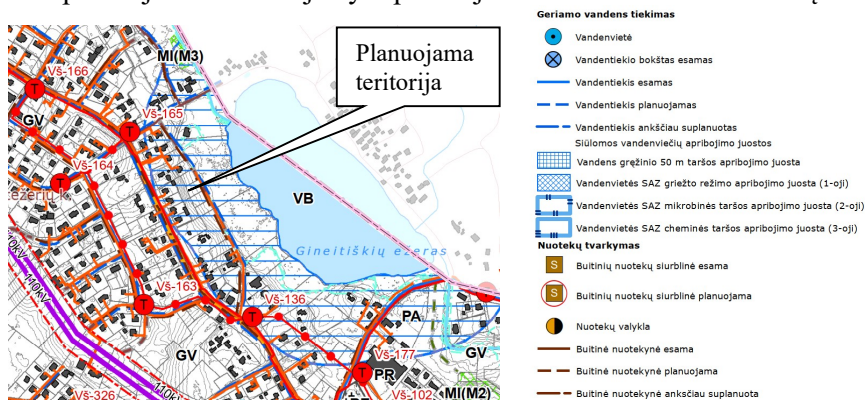
Ištrauka iš www.ltg.lt

Planuojamoje teritorijoje 2019 m rugsėjo mėnesį UAB „Geomira“ atliko inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus. Išgręžti keturi 5,0 – 6,0 m gylio gręžiniai. Požeminis gruntinis vanduo aptiktas 3,4 – 5,5 m gylyje.

Vandentiekis ir buitinės nuotekos:

Planuojamoje teritorijoje, ir šalia jos nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Remiantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo planu, šalia planuojamos teritorijos yra planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo plano „Inžinerinės infrastruktūros brėžinio T4 Avižieniai -Riešė - Zujūnai“

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ žemėlapiu „Vandentiekio ir nuotekų tinklai“ artimiausi vandentiekio tinklai yra už >750 m, Žirgų gatvėje.

Laikinam naudojimui, iki atsirastų centralizuoti tinklai, projektuojami vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija kiekviename sklype atskirai ir vienas vandens gręžinys (AZ - 3 m. AZ plotas – 28 kv.m.) sklype Nr. 2. Vandens gręžinys numatytas visiems sklypams. Dėl

projektuojamo vandens gręžinio sklype Nr. 2 ir jo apsaugos zonos sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3, sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 taikomas apribojimas - XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) apsaugos zonos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vandens įstatymo 18 straipsnio 4 punktu, draudžiama išleisti nuotekas, išskyrus paviršines, tiesiogiai į ežerus ir į juos įtekančias upes, jei atstumas iki ežero yra mažesnis kaip 500 metrų. Planuojama teritorija fiziškai nesiriboja su ežeru ar kitu paviršiniu vandens telkiniu, todėl nuotekų išleidimas į ežerą nebus vykdomas. Projektuojamuose hermetiškuose nuotekų valymo įrenginiuose buitinės nuotekos bus išvalomos iki teisės aktuose nustatytų leistinų normų, o išvalytas vanduo infiltruojamas į gruntą. Privaloma užtikrinti nuolatinę valymo įrenginių priežiūrą ir tinkamą jų eksploatavimą, kad būtų išvengta galimo aplinkos teršimo.

Techninio projekto metu būtina vadovautis 2001-05-09 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. 252 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais.

Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tiksliai jo įrengimo vietą. Jei atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus bus nustatyta, kad grunto savybės yra netinkamos vietinių valymo įrenginių naudojimui bus projektuojami kaupimo rezervuarai.

Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Techninio projekto metu būtina vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo, 5 punktu:

„5. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip.“

Sklypo savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 42.5.3. punktą minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Bendras vandens suvartojimas skaičiuojant 3 dvibučius gyvenamuosius namus: 1,08 m³/hmax, 3,0 m³/d, kiekiai tikslinami techninio projekto metu, žinant pastatą, gyventojų skaičių. Vandentiekis projektuotas vadovaujantis:

- Pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.04:2004 “Vandens ėmimas, vandenruoša. Pagrindinės nuostatos.” patvirtintą LR aplinkos ministro 2004-03-31 įsakymu Nr.D1-156 (Žin., 2004, Nr.104-3848).
- Vandenų apsaugos nuo taršos azoto junginiais iš žemės ūkio šaltinių reikalavimai, patvirtinti LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2001-12-19 įsakymu Nr.452/607 (Žin., 2002, Nr.1-14).

Kadangi projektuojamas sklypas aprūpinamas vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys) bei vietiniu buitinių nuotekų (buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Atsiradus galimybei būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų.

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos gyvenamosios paskirties sklypuose. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdavimo įmone, kuri suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotekų surinkimą spręsti kiekvieno sklypo ribose, individualiai. Surenkamas lietaus vanduo nukreipiamas į būsimus infiltracijos šulinius, dirvožemį. Techninio projekto metu, paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ reikalavimais. Negalima pažeisti trečiųjų asmenų interesų. Surinkto paviršinių nuotekų dalis vandens gali būti panaudojama želdinių laistymui (sausuoju metų laiku). Rengiant techninį projektą, susidarantis lietaus nuotekų kiekis turi būti tikslinamas pagal reikalavimus ir paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai konkrečiai sprendžiami įvertinus teritorijos vertikalinį planiravimą, įvertinus vartotojus, tinklų gylis, stogų ir kietų dangų plotus. Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

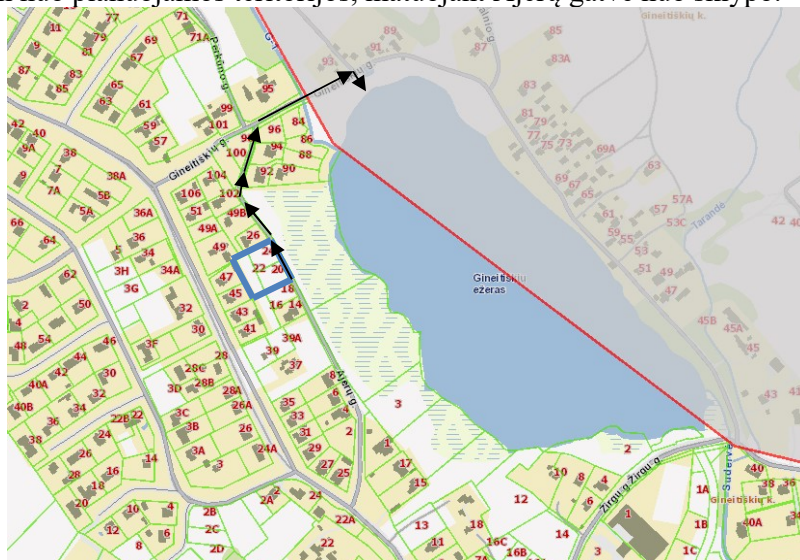
Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų sklypų Ajerų gatve ir projektuojamu servitutiniu akligatviu. Akligatvio pabaigoje numatoma 12m x12m apsisukimo aikštelė.

Kadangi gyventojų skaičius Gineitiškių kaime yra mažesnis nei 5000 gyventojų, reikalingas vandens kiekis gaisrui gesinti iš lauko – 10 l/s ir vienu metu gyvenamojoje vietovėje kilusių gaisrų skaičius – 1.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti leidžiama, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Gaisrų gesinimas numatomas iš artimiausio vandens telkinio – Gineitiškių ežero, esančio už 410 m nuo planuojamos teritorijos, matuojant Ajerų gatve nuo sklypo.



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

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

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

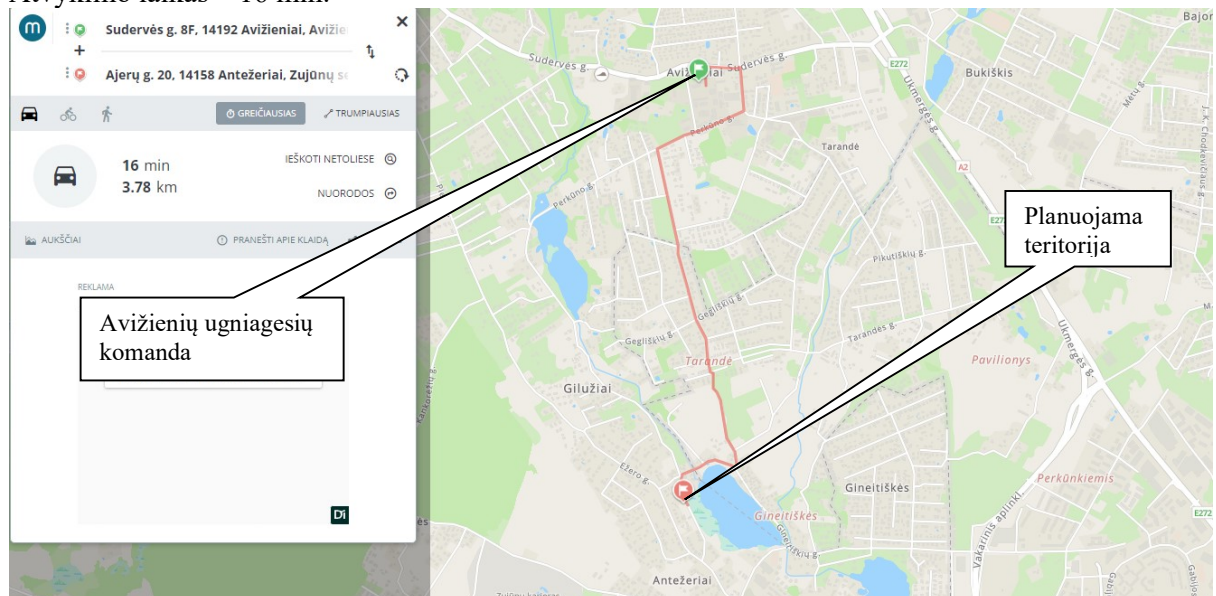
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

Jeigu bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Arba numatyti gaisrinio skyriaus apjungimą, gaunant žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto savininkų sutikimus.

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

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

Artimiausia Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Avižienių ugniagesių komanda (Sudervės g. 8F-2, Avižienių k., Vilniaus r.) nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 3,78 km. Atvykimo laikas – 16 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Elektros projektas parengtas remiantis 2024-06-26 AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG20538939. Prie kliento sklypo valdos (laisvai klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomi komercinės apskaitos skydai (KS/KAS). KS/KAS prijungtas nuo kabelinės nuo esamų 0,4 kV elektros tinklų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Dėl esančių ir projektuojamų elektros tinklų, visiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio sklype Nr. 3 - altitudė 178,50 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG20511327 nustatytų reikalavimų. Visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

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

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

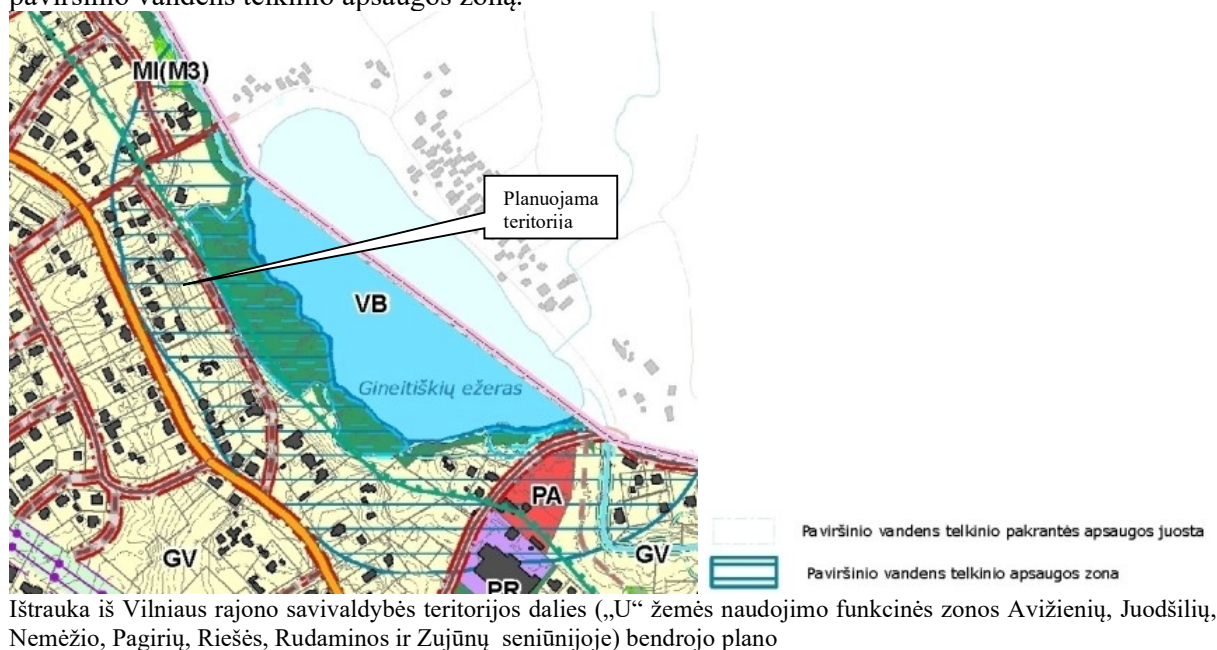
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, VII skirsnis).

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

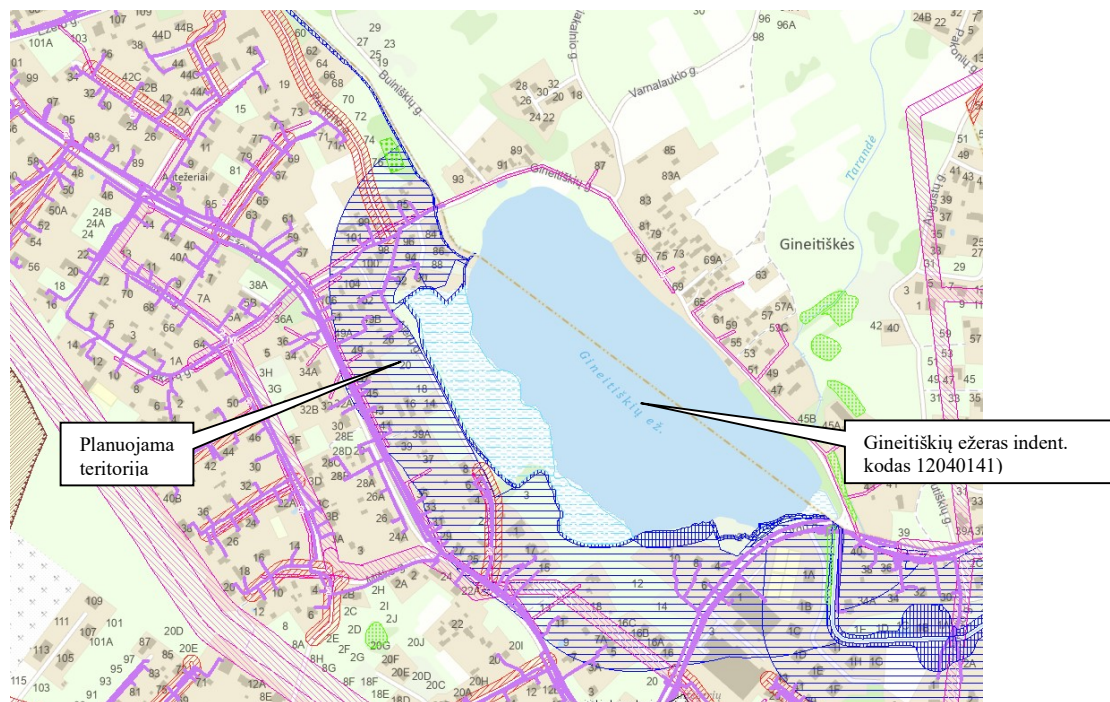
Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Paviršiniai vandens telkiniai

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos koreguojamos ir netikslinamos, paliekamos tokios pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose (Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrajame plane). Šiuo atveju visa planuojama teritorija patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną.



Vadovaujantis žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacine sistema, planuojama teritorija patenka į paviršinio vandens telkinio (Gineitiškių ežero) apsaugos zonos ribas. Paviršinio vandens telkinio (Gineitiškių ežero) apsaugos juosta nepatenka į planuojamą teritoriją.



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

Insoliacija

Planuojamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai turi būti projektuojami ir užstatomi pagal STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

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

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

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

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

Radiotechniniai objektai

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliojame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus. Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga”.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimasis su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji plėtra atitinka esamą kontekstą. Pastatų statybos vietose saugomų želdinių nėra. Naujai sodinami želdiniai bus planuojami ir derinami atskirai techninio projekto metu.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikštes, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

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

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

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

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai siejami su racionalių teritorijos planavimu, sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė