
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4167/0200:674), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., PAGIRIŲ SEN., MELEKONIŲ K., KALNO G. 18, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2024 m. kovo mėn. 06 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4167/0200:674), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Melekonių k., Kalno g. 18, detaliojo plano rengimo“ Nr. KADI-371, 2024 m. kovo mėn. 26 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi (TPD Nr. K-VT-41-24-160) Nr. A56(1)-525 detaliojo planavimo rengimo tikslai: detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U2 reglamentus) numatant pakeisti kitos – pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypo (kad. Nr. 4167/0200:674), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Melekonių k., Kalno g. 18, ribas ir plotą (padalyti).

Planavimo uždaviniai:

1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
2. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinkle išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
3. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.
4. Pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose nurodyti statinių paskirtis, planuojamą vykdyti ūkinę veiklą. Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nuostatomis, spręsti dėl detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūrų atlikimo.
5. Nustatyti architektūrinius (nustatyti automobilių stovėjimo vietų išdėstymą komercinės paskirties objektų teritorijoje), inžinerinės infrastruktūros vystymo teritorijos naudojimo reglamentus;
6. Numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir / ar kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325935, 2024-04-24;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-30/2024, 2024-04-16;
3. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326335, 2024-04-24;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326073, 2024-04-23;
5. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326389, 2024-04-24;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG324992, 2024-04-16;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326406, 2024-04-25;
8. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326538, 2024-04-25.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma nauja 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, galimybės

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Melekonių kaimas patenka į G4 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G4 – Konservuojamasis. Kaimo gyvenvietė neplečiama. Užstatymas turi nedideles galimybes vystytis ją renovuojant, vidinių resursų sąskaita, nuo 0 iki 4 proc. kaimo teritorijos. Užstatymas mažaukštis.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“

Vadovaujantis Bendrojo plano brėžiniu „Urbanistinis karkasas su socialine infrastruktūra“, planuojamas sklypas yra netoli pagrindinio savivaldybės seniūnijos centro ir 3 lygmens urbanistinės integracijos ašies - valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 202 Vaidotai – Baltoji Vokė. Planuojamas sklypas patenka į teritoriją, kuri pažymėta kaip esama užstatyta gamybinė teritorija.

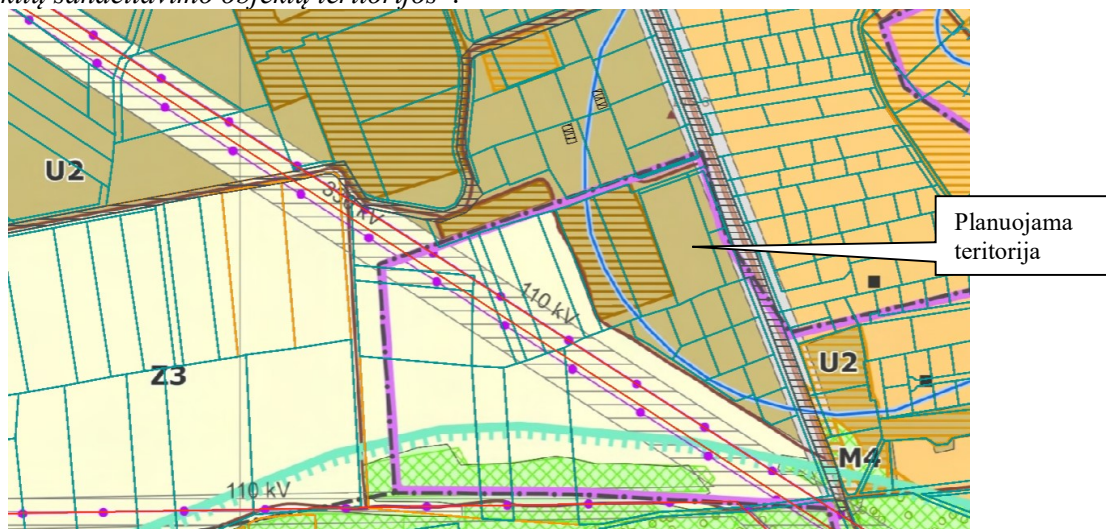


Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Urbanistinis karkasas su socialine infrastruktūra“

2014-12-17 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendime Nr. T3-571, kuriuo patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, parašyta, kad Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai detalizuoja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius ir yra šio plano sudėtinė dalis.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona (U) suskirstyta į šešias grupes (U1, U2, U3, U4, U5, U6). Prioritetas suteikiamas gyvenamųjų, visuomeninių, komercinių, bendro naudojimo, rekreacinių; pramonės, gamybos, sandėlių, atliekų saugojimo ir naudingųjų iškasenų teritorijų plėtrai bei aglomeruotos plėtros suvaldymui. **Numatoma žymi kitos paskirties žemės plėtra,** keičiant žemės ūkio paskirties žemę į kitą paskirtį.

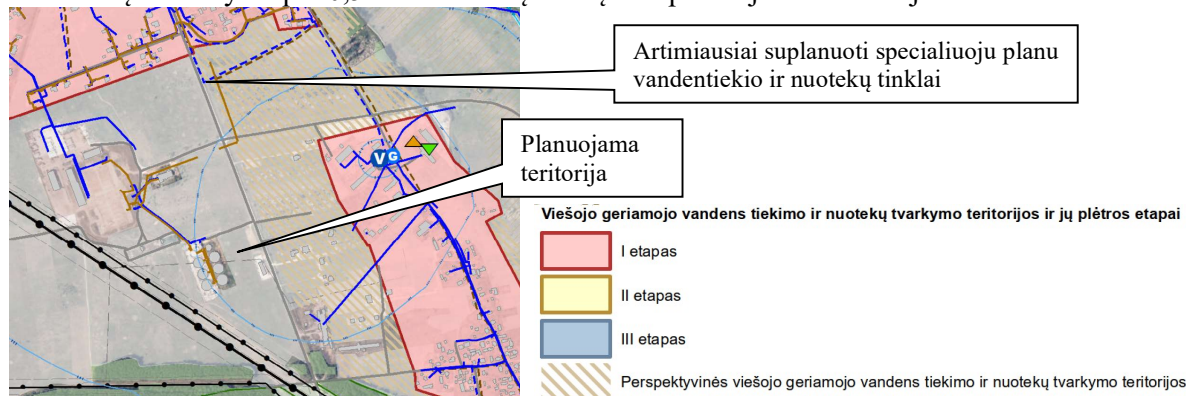
Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną: U2 – planuojamų gamybos ir sandėlių, kurioje numatytas reglamentas – „Pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų teritorijos“.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Esamas kitos plaskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo sklypas pertvarkomas vidinių resursų sąskaita.

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano atnaujinimo (korektūra), planuojama teritorija nepatenka nei į vieno viešojo vandens tiekimo teritorijos ir vandentvarkos infrastruktūros jose plėtros prioriteto zoną, kurioje būti suplanuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Artimiausi planuojami vandentiekio ir nuotekų tinklai yra apie 0,5 km atstumu į šiaurę nuo planuojamos teritorijos.

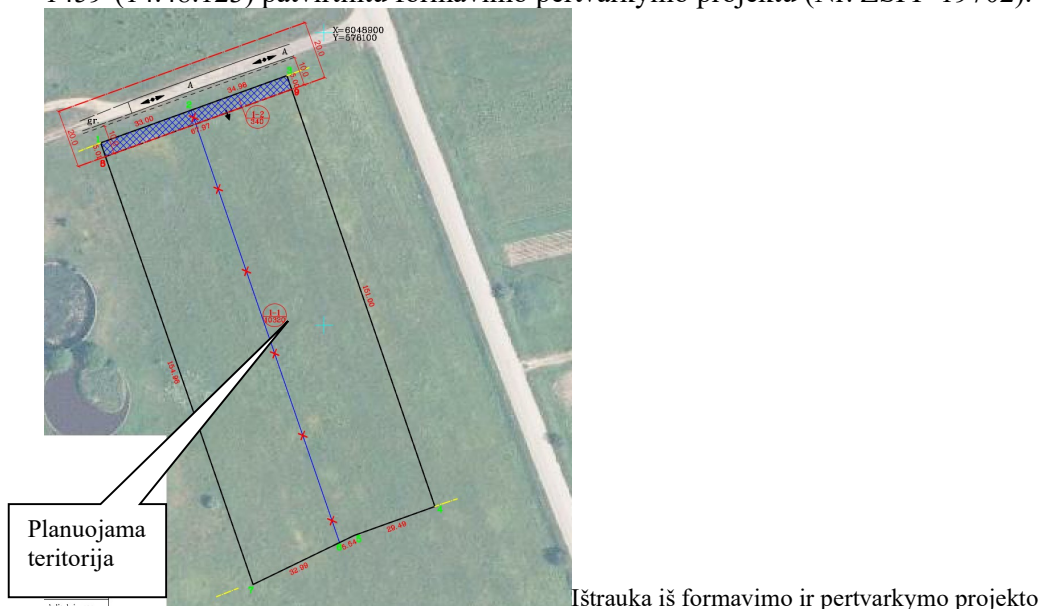


Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano brėžinio „Sprendinių konkretizavimas. Pagirių sen.“

Rengiamas detalusis planas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Melekonių k., Kalno g. 18, kad. Nr. 4167/0200:674. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 1,0320 ha. Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Žemės sklypui 2024-09-13 d. yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-240913-00741 statyti gamybos paskirties pastatą su administracinėmis paskirties patalpomis (unikalus Nr. 4400-6452-4030), kuriame bus vykdoma vandens perpilstymas iš įrengiamo artezinio gręžinio į tarą, sandėliuojama ir išvežama.

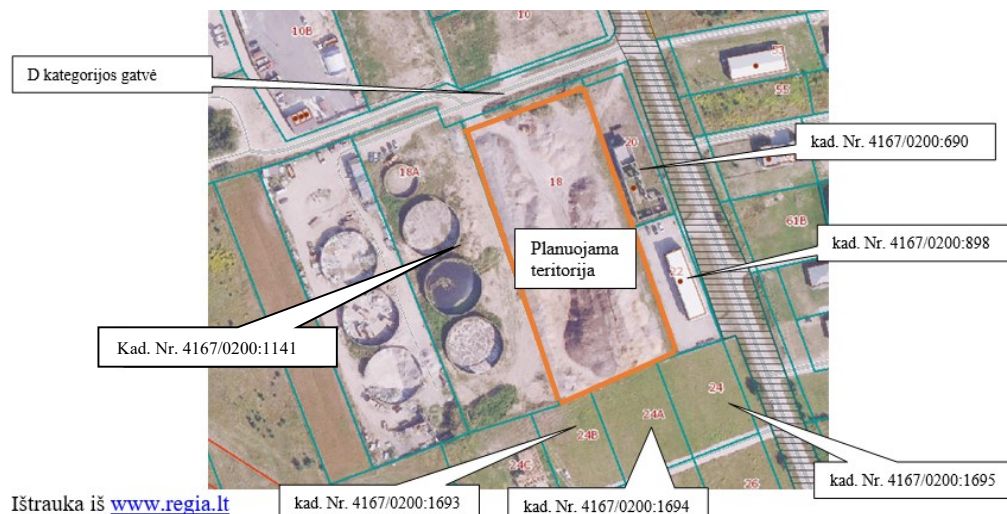
Planuojamas sklypas suformuotas 2016-08-18 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl žemės sklypų (kadastro Nr. 4167/0200:1134, Nr. 4167/0200:1138) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPĮ-1459-(14.48.123) patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu (Nr. ZSFP-19702).



Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, detaliųjų planų objektai yra esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, ju kvartalai. **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.

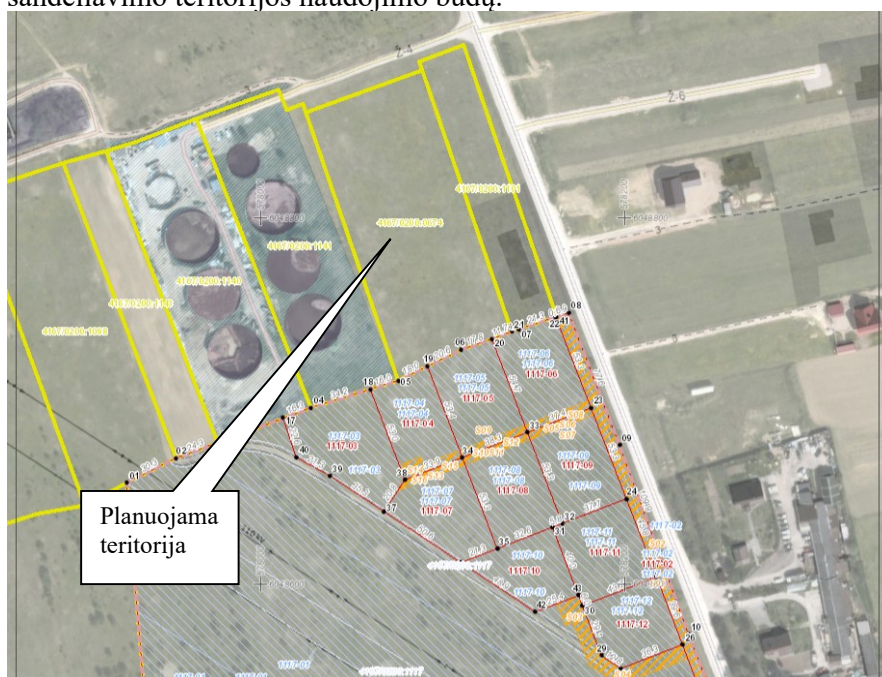
1,0320 ha ploto planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes yra apribota:

- šiaurinėje pusėje D kategorijos gatve, kuri laikoma inžineriniu komunikacijų koridoriumi;
- rytinėje pusėje kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklypu (kad. Nr. 4167/0200:690), kuriame registruotas autoservisas ir kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypu (kad. Nr. 4167/0200:898), kuriame registruotas sandėlis, kurie laikomi antropogeniniais komponentais – užstatyta teritorija;
- vakarinėje pusėje kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos sklypu (kad. Nr. 4167/0200:1141), kuriame yra keturi inžineriniai statiniai rezervuarai (ir išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-08-241004-00058 statyti du autoservisus), kurie laikomi antropogeniniais komponentais – užstatyta teritorija;
- pietinėje pusėje formavimo pertvarkymo projektu (ZSFP-61698) suformuoti trys kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai (kad. Nr. 4167/0200:1693, Nr. kad. Nr. 4167/0200:1694, Nr. kad. Nr. 4167/0200:1695), kurie nėra užstatyti.



Ištrauka iš www.regia.lt

Pietinėje pusėje planuojamos teritorijos atžvilgiu, 2021-04-06 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4167/0200:1117) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPĮ-58-(14.48.123 E.) patvirtintas formavimo pertvarkymo projektas (ZSFP-61698), kuriuo suformuotas 10 sklypų kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, kvartalas. Atkreiptinas dėmesys, kad suplanuotas kvartalas patenka į Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu nustatytą kraštovaizdžio tvarkymo zoną „U2“ – planuojamų gamybos ir sandėlių, kurioje numatytas reglamentas – „*Pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų teritorijos*“. Daroma prielaida, kad rengiant formavimo pertvarkymo projektą, buvo vadovautasi Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano aiškinamojo rašto „Bendri reglamentai visoms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms“ 13 punktu „**SP planuojamose U2 kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėse galima planuoti ir U1 teritorijas, jeigu tai leis esamų ir planuojamų gamybos bei sandėlių zonų poveikis aplinkai.**“ Pradedant rengti šį formavimo pertvarkymo projektą, šiaurinėje pusėje besiribojantys sklypai Kalno g. 18A, 18, 20, 22 jau buvo kitos paskirties, komercinių objektų teritorijos ir pramonės ir sandėliavimo teritorijos naudojimo būdų.



Vakarinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su gamybinėmis ir komercinėmis teritorijomis. Viena iš jų – vakarinė nuo 2009 m. yra registruota potencialių geologinės aplinkos taršos židinių registre PTŽ 6987 – neveikiantys vidutinio pavojingumo srutų rezervuarai (betoniniai, 4 m. gylio, 8 vnt. įrengti 1982 m.). Artimiausi požeminio vandens gavybos gręžiniai Nr. 68527 ir 81568 yra gretimuose rytiniame ir pietvakariniame sklypuose. Atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės nederinimo motyvus (prašant pateikti cheminį grunto tyrimą), rengiamam detaliai planui, planuojamoje teritorijoje UAB „Grotą“ 2025 m. atliko preliminarinio ekologinio tyrimo ataskaitą, kuriais buvo siekiama: ištirti geologinę sandarą, išmatuoti gruntinio vandens statinį lygį ir nustatyti gruntinio vandens filtracijos kryptį, nustatyti koncentraciją cheminių medžiagų, įvertinti dirvožemio, grunto ir gruntinio vandens užterštumo lygį.

UAB „Grotą“ atliko tyrimą ir pateikė išvadas. „Tyrimo metu išgręžti 3 gręžiniai 14–15 m gylio, paimti 6 grunto mėginiai iš įvairaus gylio bei 3 mėginiai gruntinio vandens, sutikto 10,95–11,39 m gylyje ir besifiltruojančio į šiaurę, link Vokės upės. Laboratoriniais tyrimais grunte nustatytų medžiagų kiekiai nesiekia ribinių verčių (toliau – RV), nurodytų Reikalavimuose ir galiojančių II grupės jautriose taršai teritorijose, išskyrus bendrą naftos produktų (toliau – NP) kiekį 3k gręžinio viršutiniame piltiniame grunte (418 mg/kg), 2,79 kartus viršijantį RV pagal LAND 9-2009. Gruntiniame vandenyje aptikti taršos NP pėdsakai (0,16–0,26 mg/l), tačiau RV pagal Reikalavimus iki 4,5 kartų viršija tik nitritų kiekis (1,53–4,5 mg/l) 3k ir 2k gręžinių vandenyje. Lengvieji C₆₋₁₀ frakcijos angliavandeniliai grunte ir gruntiniame vandenyje neaptikti. Atsižvelgiant į preliminarų tyrimo rezultatus, detalus teritorijos ekogeologinis tyrimas šiuo metu yra netikslingas, aptikti grunto ir gruntinio vandens taršos pėdsakai yra sietini su gretimame PTŽ 6987 sklype vykdyta ūkine veikla ir nekelia didesnio pavojaus aplinkos komponentams bei žmogui.“

Detaliojo plano sprendiniai:

Planuojamas žemės sklypas dalinamas į du sklypus bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (P);

sklypo užstatymo tankis – 40%,

užstatymo tūrio tankis – 4,

užstatymo intensyvumas – 0,8;

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 154,70 m),

žemės sklypo plotas - 5043 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 10 proc.,

užstatymo tipas – kitas (m - mažaaukštis),

statinių paskirtys – sandėliavimo paskirties pastatai; gamybos, pramonės paskirties pastatai.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

teritorijos naudojimo tipas –;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (P);

sklypo užstatymo tankis – 40%,

užstatymo tūrio tankis – 4,

užstatymo intensyvumas – 0,8;

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 154,80 m),

žemės sklypo plotas - 5277 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 15 proc.

statinių paskirtys – sandėliavimo paskirties pastatai; gamybos, pramonės paskirties pastatai;

užstatymo tipas – kitas (m - mažaaukštis).

Užstatymo tipas – kitas (m - mažaaukštis), atsižvelgiant į 2025-03-25 VRSA raštą „Dėl prašymo Nr. G-8849 (TPD Nr. K-VT-41-24-160)“ Nr. S-5836(4.43 Mr), kuriame parašyta, kad „Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T3-393 „Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (toliau – Bendras planas), sprendinių sudėtinė dalis, sprendinius, Melekonių kaimui yra nustatytas G-4 gyvenvietės tipas. Pagal Bendrojo plano aiškinamojo rašto 5.7.1.1 lentelę, G-4 indeksui yra nustatyti galimi užstatymo tipai: mažaaukštis bei sodybinis.“ Atsižvelgiant į tai nustatomas statinių aukštingumas 2 aukštai, 10 m, kuris yra artimas aplinkiniam užstatymui.

Užstatymo intensyvumas ir užstatymo tankis - vadovaujantis Teritorijų planavimo normose, 3 lentelėje pateiktomis rekomenduojamomis didžiausiomis leistinomis žemės sklypų užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodiklių reikšmėmis, planuojamiems sklypams nustatomos užstatymo tankio reikšmės dvigubai mažesnės už rekomenduojamas didžiausias, ir užstatymo intensyvumo reikšmės nustatomos daugiau kaip 3 kartus mažesnės už rekomenduojamas didžiausias.

Užstatymo tūrio tankis – vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, leidžiamasis tūrio tankis nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, užstatymo tūrio rodiklis – pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės infrastruktūros teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu. Teritorijų planavimo normos nereglementuoja užstatymo tūrio tankio rodiklio reikšmių. Kadangi Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiajame plane, užstatymo tūrio tankio rodiklis taip pat nereglementuotas, šiuo projektu sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 apskaičiuojamas statinių tūris pagal nustatomą maksimalų pastatų aukštį metrais ir maksimalų užstatymo tankį.

Planuojama veikla

Planuojamame sklype Nr. 1, 2024-09-13 d. yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-240913-00741 statyti neypatingosios kategorijos gamybos pastatą (unikalus Nr. 4400-6452-4030) - vandens perpylimas iš įrengiamo artezinio gręžinio į tarą, taros sandėliavimas ir transportavimas klientams. Rengiamu detaliuoju planu numatoma galimybė statyti:

- Gamybos, pramonės pastatus - Gamykla, dirbtuvės, produkcijos perdirbimo, pramonės įmonė, kalvė, gamybinė laboratorija, skerdykla, pastatas, kuriame įrengta technologija vandens organizmams uždaru būdu veisti, auginti ir perdirbti, ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas pramoninei gamybai).
- Sandėliavimo pastatus - Saugykla, bendro naudojimo sandėlis, specialus sandėlis, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti bei saugoti, ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas pagal savo tiesioginę paskirtį naudojamas sandėliuoti).

Siekiant išlaikyti numatomos veiklos tęstinumą, atsižvelgiant į gretimųbes vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse, planuojamame sklype Nr. 2 numatoma galimybė statyti sandėliavimo paskirties pastatą ir įrengti lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelę. Sandėliavimo pastatai - Saugykla, bendro naudojimo sandėlis, specialus sandėlis, kiti pastatai, naudojami produkcijai laikyti bei saugoti, ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas pagal savo tiesioginę paskirtį naudojamas sandėliuoti).

Statybos zona, statybos riba, statybos linija:

Formuojamame sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama 5 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 25 m ir 32 m atstumais nuo rytinės sklypo ribos, 5 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos ir 3 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos.

Formuojamame sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama 5 m atstumu nuo šiaurinės, rytinės ir vakarinės sklypo ribų, bei 10 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos (kuri ribojasi su suplanuotais, tačiau dar neužstatytais gyvenamaisiais sklypais). Neužstatoma vandens gręžinio apsaugos zona sklypo Nr. 2 pietrytinėje dalyje. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamas sklypas Nr. 2

pietinėje pusėje ribojasi su suplanuotais, tačiau dar neužstatytais gyvenamaisiais sklypais, sklype Nr. 2 suplanuoti priklausomieji želdynai, kurie skirs pramoninę nuo gyvenamosios teritorijos.

Statybos linija nenustatoma.

Želdiniai

Planuojamame sklype esantys želdiniai yra tik veja. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio“

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas. Sklypui Nr. 1 nustatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų norma, kas sudaro 504,30 kv.m. ploto. Atsižvelgiant į tai, kad planuojamo sklypo Nr. 2 pietinėje pusėje yra formavimo pertvarkymo projektu suformuoti kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypai, sklypui Nr. 2 nustatoma 15 proc. priklausomųjų želdynų norma, kas sudaro 791,55 kv.m. Siūloma sklypo Nr. 2 pietinėje pusėje koncentruoti priklausomuosius želdynus, siekiant atskirti pramoninę teritoriją nuo gyvenamosios.

Techninio projekto metu siūloma planuoti želdinius, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

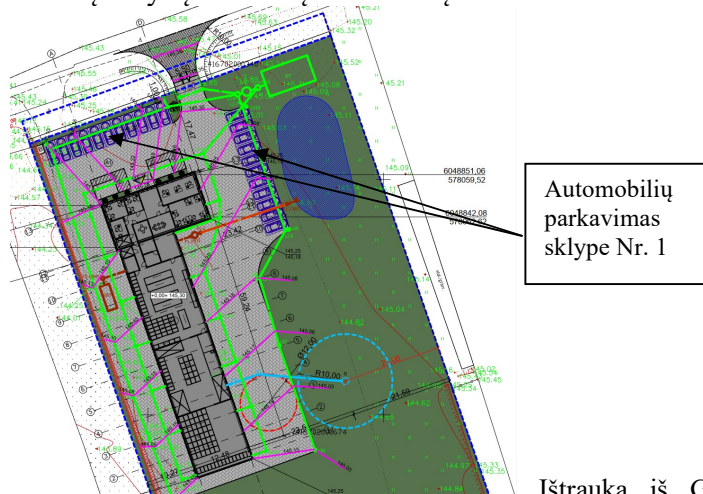
Susisiekimas

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su asfalto dangos D kategorijos gatve, kurios raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija svyruoja nuo 21,54 m iki 21,61 m, kas atitinka Vilniaus rajono savivaldybės Kelių planavimo sąlygų Nr. TPS-30/2024 9 p. reikalavimus. Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m. Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Daroma išvada, kad šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis yra pakankamas esamam ir galimai perspektyviniam gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui. Patvirtintu formavimo ir pertvarkymo projektu (Nr. ZSFP-19702) siūlomi gatvės parametrai nekeičiami: važiuojamosios dalies plotis – 6,00 m; abiejose pusėse šaligatvis po 1,50 m. Tvorą planuojama sulyg gatvės raudonąja linija. Gatvės paviršinių lietaus nuotekų tvarkymo sprendiniai numatomi rengiant gatvės techninį projektą. Įvažiavimai planuojami iš šiaurinėje pusėje esančios gatvės.

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.

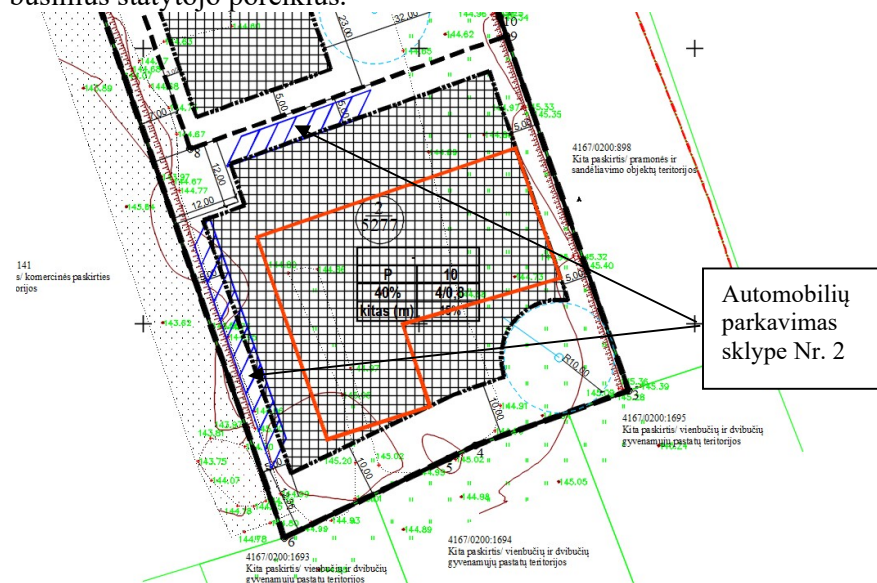
Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose. Numatomas galimas antžeminis ir požeminis parkavimas. Požeminio užstatymo riba sutampa su antžeminio užstatymo riba. Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Sklype Nr. 1 automobilių vietos išdėstomos šiaurinėje ir šiaurės rytinėje sklypo dalyje pagal išduotą statybą leidžiantį dokumentą.



Ištrauka iš Gamybos paskirties pastato Kalno g. 18, Melekonių k., Pagirių sen., Vilniaus r. statybos projekto

Sklype Nr. 2 automobilių vietos siūlomos išdėstyti sklypo šiaurinėje ir šiaurės vakarinėje sklypo dalyje. Techninio projekto metu, turi būti tikslinama, atsižvelgiant į projektinius sprendinius, būsimus statytojo poreikius.



Sklypo Nr. 2 automobilių parkavimo preliminarinė schema

Techninio projekto metu, būtina vadovautis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punktu „Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

123.1. elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, 123 punkto nuostatos netaikomos.

Preliminarioje schemoje, sklype Nr. 2, nuo pietinėje pusėje besiribojančių kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų ribų, automobilių parkavimo vietos (12 vnt.) nutolusios 12,36 m atstumu, kad atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytiems reikalavimams.

Servitutai

Registruotų servitutų nėra. Nauji servitutai neprojektuojami.

Transporto triukšmas ir oro tarša

UAB „Ekostruktūra“ atliko triukšmo ir oro taršos vertinimą (pridedama), kuriame pateiktos **išvados**:

- Teritorijoje adresu Kalno g. 18, Melekonų k., Pagirių sen., Vilniaus r. sav. gautas statybos leidimas vykdyti vandens perpilstymo veiklą iš įrengiamo artezinio gręžinio į tarą, sandėliuoti ir išvežti klientams. Detaliuoju planu, planuojama sklypą padalinti į du atskirus turtinius vienetus ir naujame sklype pastatyti sandėliavimo paskirties pastatą su jai būdinga infrastruktūra, darbo laikas 8-19 val.
- Atlikti triukšmo lygio skaičiavimai, parodė, kad tiek dėl transporto veiklos, tiek dėl planuojamos ūkinės veiklos, po detaliojo plano sprendinių neviršytų HN 33:2011 normų.
- Rengiant projektinius pasiūlymus ar techninį darbo projektą, rekomenduojama:
 - ŠVOK įrenginius (jei jie bus planuojami) rekomenduojama numatyti šiaurinėje pastato dalyje arba ant stogo, kad jų poveikis gretimoms teritorijoms būtų kuo mažesnis.
 - Sandėlio vartus siūloma projektuoti tik šiaurinėje pastato dalyje.
 - Jei yra galimybė, pastato užstatymą formuoti pietinėje sklypo dalyje, o vidinį kiemą – priešingoje pusėje. Tokiu būdu pastatas veiktų kaip barjeras tarp PŪV teritorijoje vykdomos veiklos (transporto manevravimo ir pan.) ir gretimų sklypų.
 - Atlikti naujus triukšmo lygio skaičiavimus.
- Iš taršos šaltinių į aplinką išmetami teršalų kiekiai buvo nustatyti skaičiavimo būdu pagal galiojančias metodikas, o jų pasiskirstymas aplinkos ore įvertintas programinio modeliavimo būdu.
- Atlikus dėl PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta.

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 altitudė 154,80 m, nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG326389 nustatytų reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

1. Vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.

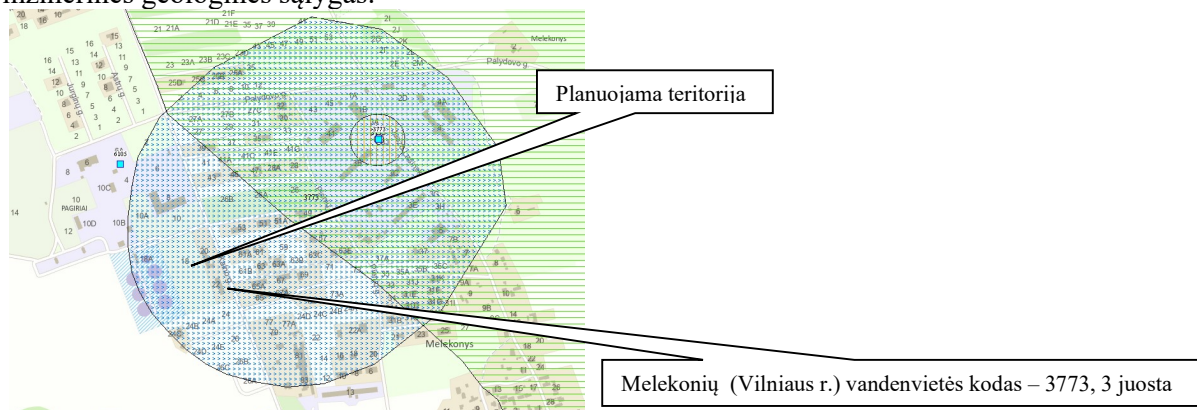
2. Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas.

3. Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas.

4. Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio ir jo būsimų pakeitimų teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl nurodoma, kad planuojamame sklype yra nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus Antrame skirsnyje 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona. Rengiamo detaliojo plano sprendimais numatomas leistinas statinių aukštumumas iki 15 m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos

Vadovaujantis 2024-10-28 d. Lietuvos geologijos tarnybos žemėlapiu (www.lgt.lt) „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“, planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas. Techninio projekto metu, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis. Siūloma šioje teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.



Ištrauka iš žemėlapio „Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis“

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamai teritorijai taikomos 106 straipsnio nuostatos:

„Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonoje

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonoje negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius.

2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonoje draudžiama:

1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;

2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyvias ir chemines medžiagas.

3. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 1-ojoje juostoje draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu.

4. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės.

5. I grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti;

2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

6. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas;

2) statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį;

3) tręšti nuotekomis, nuotekų dumblu, mėšlu, skystu mėšlu ir srutomis;

4) įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius;

5) įrengti mėšlo ir srutų kaupimo ir tvarkymo statinius ar įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo kaupimo (kompostavimo) aikšteles, žaliųjų atliekų kompostavimo aikšteles;

6) įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikšteles;

7) įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.

7. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:

1) vykdyti šio straipsnio 5 ir 6 dalyse nurodytas veiklas ir įrengti atliekų tvarkymo įrenginius;

2) įrengti nuotekų valymo įrenginius su išleistuvais į paviršinius vandenis;

3) įrengti karjerus.

8. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas.

9. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 6 dalyje nurodytas veiklas.

10. Požeminio vandens vandenvietės taršos apribojimo juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 4 dalyje ir 7 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytas veiklas. “

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis ir buitinės nuotekos:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 skirsnio, 24 straipsnio, 13 punktu, statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti, ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius, jeigu tokia galimybė yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose arba jeigu teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais terminais neįgyvendinti šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, numatantys komunalinių tinklų, priskirtų prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai, tiesimą.

Vadovaujantis 2022-03-31 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus raštu „Dėl komunikacijų įrengimo“ Nr. A33(8)-700, planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio. Sklypui Nr. 1 yra gautas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-240913-00741, kuriuo išlaikomi suplanuoti inžineriniai įrenginiai: vandens gręžinys, lietaus nuotekų akumuliacinė infiltracinė talpa, priešgaisrinė atviro tipo kūdra.

Rengiamu detaliuoju planu, sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatomi du atskiri vandens gręžiniai. Sklype Nr. 1 vandens gręžinys skirtas vandens perpilstymui iš įrengiamo artezinio gręžinio į tarą. Vandens gręžinių apsaugos zonos spindulys po 10m, apsaugos zonos plotas po 314 kv.m.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra. Todėl laikinam naudojimui numatomi buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija į gruntą, planuojamų sklypų Nr. 1 ir nr. 2 šiaurinėse pusėse. **Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais.** Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tiksliai jo įrengimo vietą.

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.

Preliminarus vandens ir nuotekų poreikis nustatomas techninio projekto metu, žinant tikslus poreikius. Kadangi projektuojami sklypai numatomi aprūpinti vietiniu vandentiekio ir vietinių buitinių nuotekų surinkimu, turi būti užtikrintas saugus vandens tiekimas ir buitinių nuotekų tvarkymo būdas. Vietiniai tinklų sprendimo būdai yra laikini, iki atsiras centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai šalia planuojamos teritorijos.

Atsiradus centralizuotiems vandentiekio ir nuotekų tinklams, būtina prisijungti prie jų. Detaliojo plano brėžinyje „Susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys“ parodyti perspektyviniai vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos planuojamų sklypų ribose. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Būtina vadovautis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Šildymas

Sklypo Nr. 1 šildymas ir vėdinimas suplanuotas statybos projektu, šildymo – vėsinimo sistemos su oras – oras šilumos siurbliais.

Sklypo Nr. 2 šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra.

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

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

Rengiamu detaliuoju planu, numatomas paviršinių nuotekų tvarkymas, atsižvelgiant į specialiajame plane nurodytus paviršinių nuotekų tvarkymo prioritetinius techninius sprendinius:

- 1) Sumažinantys paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą: įrengima kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, įrengiamos kaupyklos/ talpos liūčių lietaus kaupti, filtracinės priemonės, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos, teritorijose diegiamos drenažo ir pan.
- 2) Sumažinantys bendrai/ centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį: numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms ir pan.

- 3) Sumažinantys susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą: atskirai surinkti ir tvarkyti paviršines nuotekas nuo galimai teršiamų zonų ir švarių paviršių, numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, dengtą sandėliavimo zoną ir pan.
- 4) Sumažinantys paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros diegimo kaštus – naudojant sistemingai suplanuotus (vengiant kitų teritorijų užpylimo galimybių) lokalius techninius sprendinius (pralaidų, latakų, drenavimo sistemų įrengimas, paviršinių nuotekų surinkimo griovių įrengimas, esamų melioracijos tinkle atstatymas, esamų paviršinių nuotekų statinių panaudojimas juos rekonstravus ir kt.).

Kol nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, planuojami sklypai paviršines (lietaus) nuotekas tvarko įrengiant švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius - akumuliacines infiltracines talpas.

Sklypui Nr. 1 yra gautas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-240913-00741, kuriuo suplanuota 78,15 m³ talpos lietaus nuotekų akumuliacinė infiltracinė talpa, nekeičiama. Lietaus nuotekų kiekių skaičiavimai nėra tikslingi. Techniniu projektu taip pat yra suplanuota naftos produktų gaudyklė.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamų sklypų dydžiai yra panašūs, sklypo Nr. 2 šiaurinėje pusėje numatoma panašaus dydžio (apie 80 m³ talpos) lietaus nuotekų akumuliacinė infiltracinė talpa, kurios parametrai, tūris ir tiksli vieta turi būti parenkama techninio projekto metu.

Vadovaujantis Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo taisyklėmis, filtracijos koeficientas – grunto laidumo vandeniui rodiklis, turintis greičio dimensiją (cm/s; m/d). Nustatomas laboratoriniais ir (ar) lauko bandymais, apskaičiuojamas empirinėmis formulėmis. Apytikslės vertės, m/parą: molio <0,001, priemolio 0,005–0,05, priesmėlio 0,1–0,5, smulkiagrūdžio smėlio 1–5, vidutinio smėlio 10–20, žvyro >50–100.

Planuojamoje teritorijoje UAB „Geožvalga“ 2022 m atliko inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, kuriais buvo išgręžti 3 gręžiniai (6,0 m gylio). Visame tyrimų plote vyrauja senosios aliuvinės nuogulos (aIIIbI). Senosios aliuvinės nuogulos (aIIIbI) yra išreikštos smulkiu smėliu (FSa), vidutinio rupumo smėliu (Sa), tolygiai išrūšiuotu vidutinio rupumo smėliu (SaU), žvyringu smėliu (grSa) ir smėlingu žvyru (saGr). Rupūs (smėliniai) gruntai yra labai švarūs, be jokių priemaišų. Pagal statinio zondavimo (CPT) duomenis smėliai ir žvyrai yra vidutinio tankumo ir tankūs. Požeminis vanduo nesutiktas.

Kadangi gruntuose nėra molio, priemolio, priesmėlio, vadovaujantis Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo taisyklėmis, daroma prielaida, kad gruntas geba infiltruoti surinktas paviršines nuotekas (filtracijos koeficientas > 1m/d).

Atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės nederinimo motyvus (prašant pateikti cheminį grunto tyrimą) rengiamam detaliai planui, planuojamoje teritorijoje UAB „Grotą“ 2025 m atliko preliminarinio ekologinio tyrimo ataskaitą, kuriais buvo siekiama: ištirti geologinę sandarą, išmatuoti gruntinio vandens statinį lygį ir nustatyti gruntinio vandens filtracijos kryptį, nustatyti koncentraciją cheminių medžiagų, įvertinti dirvožemio, grunto ir gruntinio vandens užterštumo lygį. Buvo išgręžti 3 tiriamieji gręžiniai (14m - 15m gylio). Statinis gruntinio vandens lygis buvo 10,95 – 11,39 m gylyje nuo žemės paviršiaus. Gruntinis vanduo filtruojasi šiaurės kryptimi, Vokės upės link. Vyrauja žvyringas smėlis (gręžiniuose Nr. 2 ir Nr. 3 iki 6 m gylio ir gręžinyje Nr. 1 iki 10 m gylio).

Vadovaujantis Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo taisyklėmis, daroma prielaida, kad gruntas geba infiltruoti surinktas paviršines nuotekas (filtracijos koeficientas > 10m/d).

Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Detaliojo plano brėžinyje „Susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys“ parodyti perspektyviniai lietaus nuotekų tinklai.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos gatvės. Planuojamo sklypo Nr. 2 viduje

suplanuota 12 m x 12 m priešgaisriniam transportui apsisukimo aikštelė. Teritorijos gaisrų gesinimui yra numatytas sklype Nr. 1 vandens telkinys (kūdra), kuriame talpinama 100 proc. gesinimui reikalingo vandens kiekio. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, gaisrų gesinimui reikalingas vandens debitas – 20 l/s, vertinamas gesinimo laikas – 3 val.

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:

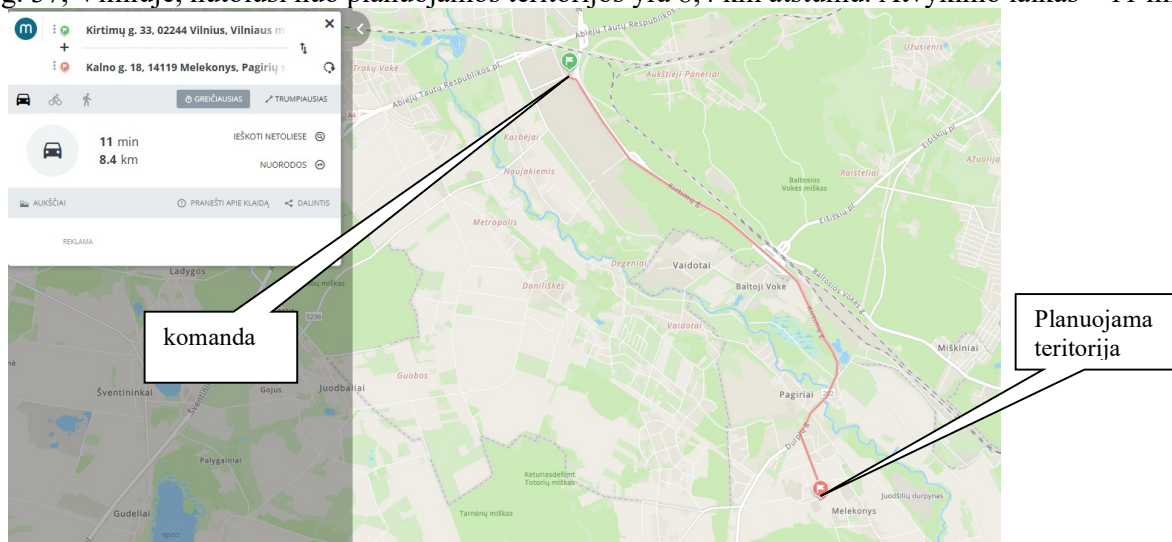
PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano brėžinyje mažiausias atstumas nuo projektuojamų statybos zonų ir ribų sklype Nr. 2 iki gretimuose sklypuose galimų statybos ribų 8 m, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį. Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį.

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

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

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba – Specialioji priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Kirtimų g. 37, Vilniuje, nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 8,4 km atstumu. Atvykimo laikas – 11 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2024-04-16 Nr. REG324992. Techninio projekto metu, planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X 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.

Insoliacija

Planuojami pastatai bus projektuojami ir statomi pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. 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.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. 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. Detaliajame plane nagrinėjamame žemės sklype 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

Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojami sklypai ir juose būsima veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturės.

Pastatų statybos vietose saugomų želdinių nėra. Naujai sodinami želdiniai bus planuojami ir derinami atskirai techninio projekto metu.

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

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

Statybos aikštelėje, prieš pradedant 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.

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

Projekto vadovas: Gražina Meidutė