
KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0800:543), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., GINEITIŠKIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. LIEPOS 13 D. ĮSAKYMU NR. KADI-424 „DĖL KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0800:543), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., GINEITIŠKIŲ K., DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“, KOREGAVIMAS ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo pagrindas:

- 2024-05-27 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl kitos paskirties žemės sklypo (kad Nr. 4110/0800:543), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Gineitiškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 13 d. įsakymu Nr. KADI-424 „Dėl kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0800:543), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Gineitiškių k., detaliojo plano patvirtinimo“ koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje“ Nr. KADI-858;
- 2024-09-24 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 27d. įsakymo Nr. KADI-858 „Dėl kitos paskirties žemės sklypo (kad Nr. 4110/0800:543), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Gineitiškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 13 d. įsakymu Nr. KADI-424 „Dėl kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0800:543), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Gineitiškių k., detaliojo plano patvirtinimo“ koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje“ ir įsakymu patvirtintų priedų tikslinimo“ Nr. KADI-1776.

2024-06-03 d. pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. K-VT-41-24-405, reg. Nr. A56(1)-772.

2024-10-02 d. pasirašytas Susitarimas Nr. 1 prie 2024-06-03 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. A56(1)-772, reg. Nr. A56(1)-1157.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai: pakeisti Detaliuoju planu suformuotų kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 (kad. Nr. 4110/0800:1174, kad. Nr. 4110/0800:1140), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Gaisų g. 12, 14, ribas ir plotą (sujungti ir padalyti), keisti dalies būdą į komercinės paskirties objektų teritorijas nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

- nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
- planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo kontenerių aikštelių išdėstymą.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24692011, 2024-10-14;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24468057, 2024-10-08.
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24412298, 2024-10-07.
4. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24889582, 2024-10-18.

Atitikimas aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams:

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į:

U - vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.

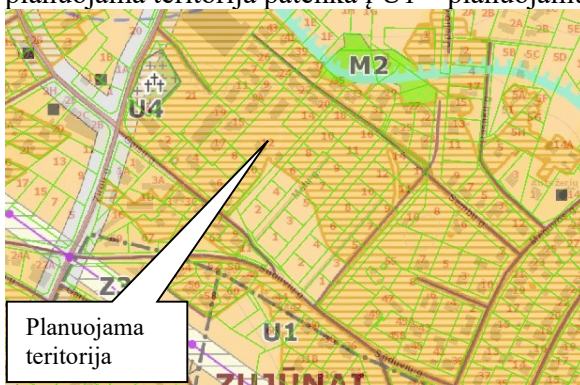


U

-vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc - Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Gineitiškių 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. G1 tipo gyvenvietės užstatymas, patenkantis į gamtinį karkasą vystomas atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

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



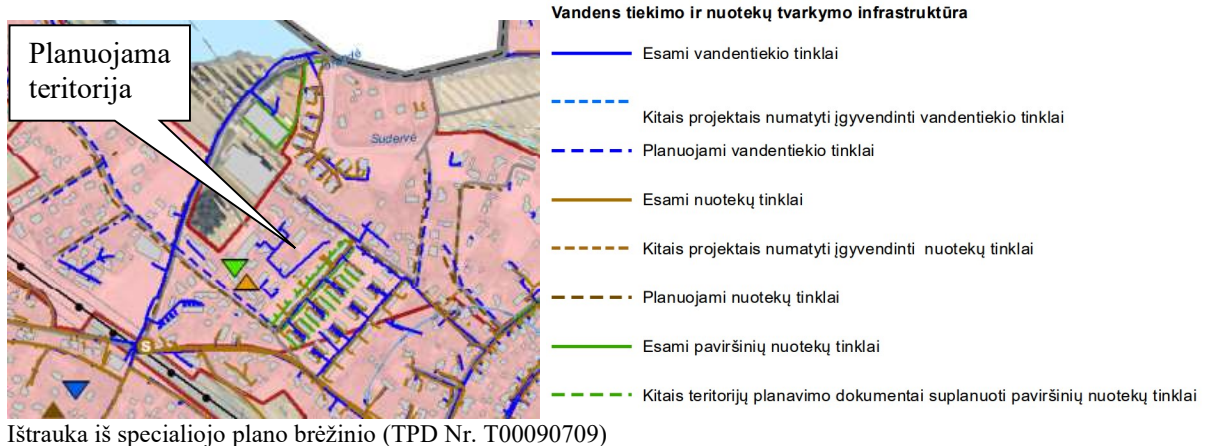
Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių

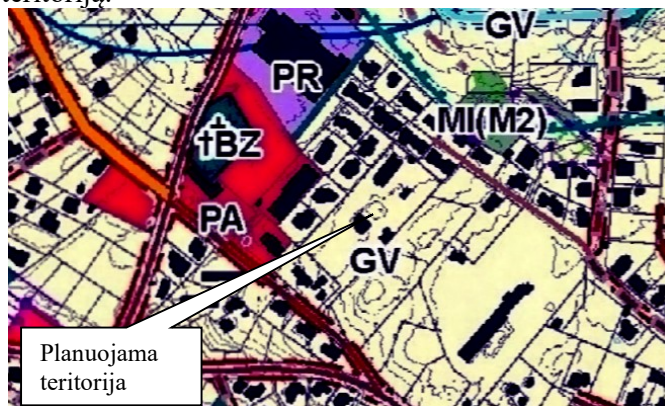
Vilniaus rajono savivaldybės Kraštovaizdžio tvarkymo zonų ir jų grupių reglamentai:

KTZ indeksai	Pavadinimas	Reglamentai
U	Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona	Agglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija. Vyraujanti kitos paskirties žemė, įtakojama Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. Planuojamas kitos paskirties žemės dominavimas iki 80 proc. visos zonos ar atskiro kaimo teritorijos keičiant žemės ūkio paskirties žemę. Galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai. Minimalus planuojamas žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,10 ha, o gamtiniame karkase – 0,15 ha.
U1	Gyvenamųjų vietovių grupė	Gyvenamosios, visuomeninės, komercinės , bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Vadovaujantis 2024-03-29 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-74, patvirtinto Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T3-193 „Dėl Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ koregavimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į I prioriteto viešojo vandens tiekimo teritorijas. Planuojama teritorija patenka į gyvenamąją vietovę, kuri numatoma prijungti prie Vilniaus miesto vandentiekio tinklų.



Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, planuojama teritorija patenka į GV – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamąją teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano

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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, aiškinamojo rašto 27 puslapyje parašyta:

„Bendrojo plano sprendiniai parengti masteliu 1:2000 ir **nustato teritorijos naudojimo tipus**. Teritorijų planavimo įstatymas apibūdina teritorijos naudojimo tipą kaip planuojamos teritorijos kategoriją, apimančią pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai. Kadangi Bendrasis planas rengiamas masteliu M 1:2000, jame nustatomi visi detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentai. Teritorijos naudojimo reglamentas – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose nustatyta teritorijos naudojimo ir apsaugos nuostatų, veiklos teritorijoje plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma. Žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais.“

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477, planuojamai teritorijai taikomi GV teritorijos naudojimo tipo reglamentai: paskirtis – kita; galimi teritorijos naudojimo būdai – „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; **komercinės paskirties objektų teritorijos**; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacijos teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos“; galimas leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus - „≤10 m“, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis „≤30%“, leistinas užstatymo intensyvumas „≤0,4“, mažiausias (didžiausias) formuojamo žemės sklypo dydis – „0,1 ha (0,8 ha)“, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – „Konkreto žemės naudojimo būdo žemės sklype mažiausias želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal jo žemės sklypo naudojimo būdą, vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694“, užstatymo tipas – „sodybinis“, pastatų aukštų skaičius – „iki 2“, galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys – „Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai“, pastabos – „Pagalbinio ūkio paskirties pastatai turi atitikti nesudėtingų (I ar II grupės) statinių kategoriją pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ taikomus parametrus“.

Rengiamas detaliojo plano koregavimas atitinka aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir kitus įstatymus.

Planuojamą 0,7765 ha ploto teritoriją sudaro du sklypai:

Adresas (kadastro Nr.)	Paskirtis/naudojimo būdas	Plotas, ha	Servitutai, ha	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Gaisų g. 12, Kad. Nr. 4110/0800:1174	Kita/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	0,6425	0,0077 ha servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); 0,0076 ha kiti servitutai (tarnaujantis)	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Gaisų g. 14, Kad. Nr. 4110/0800:1140	Kita/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	0,1340	-	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Žemės sklype Gaisų g. 14 (kad. Nr. 4110/0800:1140) nėra statinių.

Žemės sklype Gaisų g. 12 (kad. Nr. 4110/0800:1174) registruoti statiniai: 1994 m. statybos 229,36 kv. m ploto vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4197-2025-5013), 1972 m. statybos 471,21 kv. m ploto trąšų sandėlis (unikalus Nr. 4197-2025-5035) ir 1994 m. statybos 99,00 kv. m užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4197-2025-5024).

Planuojamoje teritorijoje anksčiau buvo registruota VšĮ „Tarptautinis stručių augintojų centras“. Įstaiga buvo išregistruota 2022-02-09 Registro tvarkytojo iniciatyva, veikla nutraukta. Buvusios veiklos pobūdis buvo paukštininkystė – stručių auginimas ir prekyba, be pramoninės ar trąšų sandėliavimo veiklos.

Nors vienas iš registruotų statinių turėjo trąšų sandėlio paskirtį, pagal turimą informaciją jokia veikla jame šiuo metu nevykdoma. Teritorijoje nėra požymių, rodančių buvus taršią ar pramoninę veiklą – aplink sklypą yra susiformavusi gyvenamųjų namų aplinka. Viešai prieinamuose registruose (Lietuvos geologijos tarnybos, Aplinkos apsaugos agentūros duomenyse) nenustatyta užterštų ar galimai užterštų teritorijų šiame sklype.

Planavimo iniciatorius, įsigijęs sklypus, atliko teritorijos sutvarkymo darbus – pašalino nereikalingas konstrukcijas, išvežė susikaupusį gruntą. Esama aplinkos būklė vertinama kaip gera, taršos šaltinių nenustatyta. **Atsižvelgiant į esamus faktus ir teritorijos pobūdį, papildomų aplinkos tyrimų poreikio nenustatyta.**

Funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

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.“

Nagrinėjama apie 2,3300 ha ploto teritorija apribota:

- pietvakarinėje pusėje D kategorijos Gaisų gatvės,
- rytinėje pusėje privačiu, kitos paskirties, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdo sklypu (kad. Nr. 4110/0800:2104),
- šiaurinėje pusėje antropogeniniais komponentais – dvibučiais gyvenamaisiais namais užstatytais sklypais Sembų g. 20 (kad. Nr. 4110/0800:4231), Sembų g. 22 (kad. Nr. 4110/0800:4210), Sembų g. 24 (kad. Nr. 4110/0800:1223), Sembų g. 26 (kad. Nr. 4110/0800:4203);
- vakarinėje pusėje nesuformuota valstybine žeme ie antropogeniniais komponentais – žemės sklypu (kad. Nr. 4110/0800:631), Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Žirgų g. 21, kuriame yra prekybos paskirties pastatas su sandėliavimo patalpomis. Greta esančiame kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo sklype (kad. Nr. 4110/0800:1569), Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Žirgų g. 3, yra administracinis pastatas, dokumentų saugykla, sandėlis.
- Nagrinėjamą teritoriją sudaro 14 žemės sklypų, iš kurių 2 sklypai yra planuojami. 12 sklypų, patenkančių į nagrinėjamą teritoriją yra užstatyti. Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypai, kuriuose vyrauja 1-2 aukštų masyvaus užstatymo dvibučiai gyvenamieji namai. Viena kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklype kad. Nr. 4110/0800:4152, Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Žirgų g. 19, yra registruotas 1441,06 kv.m. ploto gamybinis pastatas (pramonės ir sandėliavimo paskirties).



Sprendiniai

Planuojami sklypai apjungiami ir dalinami į septynis sklypus, kuriems nustatomi reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas 1-2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Užstatymo tipas – sodybinis.

Statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas 1-2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Užstatymo tipas – sodybinis.

Statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas 1-2 aukštai (10 m).
Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².
Priklausomųjų želdynų norma – 25%.
Užstatymo tipas – sodybinis.
Statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;
Numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas 1-2 aukštai (10 m).
Formuojamo žemės sklypo plotas – 1617 m².
Priklausomųjų želdynų norma – 10%.
Užstatymo tipas – sodybinis (mažaaukštis).
Statinių paskirtys – prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai. *Pagal Teritorijų planavimo normas, GV teritorijoje galima statyti gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirtus prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatus, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.*
Sklype esamas registruotas 471,21 kv.m. ploto trašų sandėlis (unikalus Nr. 4197-2025-5035), bus pertvarkomas į paslaugų, prekybos paskirties pastatą.

Planuojama veikla sklype Nr. 4

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendiniais, planuojama komercinė veikla, kurioje galima statyti „gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai“. Šiuo planavimo etapu konkreiti būsima veikla nėra galutinai nustatyta – ji priklausys nuo vyraujančių rinkos sąlygų, ekonominės situacijos ir investuotojų poreikių. Todėl planuojama palikti lankstesnes naudojimo galimybes, kurios užtikrintų efektyvų teritorijos panaudojimą, atsižvelgiant į vietos potencialą ir galimą veiklą ateityje. **Atsižvelgiant į tai, kad visose pusėse esama / planuojama gyvenamoji teritorija, būtina užtikrinti, kad techninio/ statybos projekto metu planuojama ir vykdoma veikla nesukeltų neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.**

Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas 1-2 aukštai (10 m).
Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².
Priklausomųjų želdynų norma – 25%.
Užstatymo tipas – sodybinis.
Statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
Numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas 1-2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Užstatymo tipas – sodybinis.

Statinių paskirtys – vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 7:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1148 m².

Planuojamoje teritorijoje registruoti 229,36 kv.m. ploto vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4197-2025-5013) ir 99,00 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4197-2025-5024) numatomi griauti.

Statybos zona, statybos riba:

Sklype Nr. 1 statybos riba ir statybos zona projektuojama 4,00 m atstumu nuo pietvakarinės ribos, 3,00 m atstumu nuo kitų projektuojamo sklypo ribų ir nuo projektuojamo kelio ir inžinerinių tinklų servituto 1S.

Sklype Nr. 2 statybos riba ir statybos zona projektuojama 4,00 m atstumu nuo pietvakarinės ribos, 3,00 m atstumu nuo projektuojamo sklypo pietrytinės ir šiaurės rytinės ribos ir 4,00 m atstumu nuo šiaurės vakarinės ribos dėl projektuojamo inžinerinių tinklų servituto 2S.

Sklype Nr. 3 statybos riba ir statybos zona projektuojama 3,00 m atstumu nuo projektuojamo sklypo pietvakarinės ribos, 4,00 m atstumu nuo šiaurės vakarinės ribos dėl projektuojamo inžinerinių tinklų servituto 3S, 5,00m atstumu nuo šiaurės rytinės ribos ir 10,09m bei 10,67m atstumais nuo pietrytinės pusės dėl esamos apželdintos kalvelės.

Sklype Nr. 4 statybos riba ir statybos zona projektuojama 3,00 m atstumu nuo projektuojamo sklypo pietvakarinės ribos, 7,00m atstumu nuo šiaurės vakarinės ribos, 10,00 m atstumu nuo šiaurės rytinės ribos, 8,00m, 12,04m ir 14,89 m atstumais nuo pietrytinės ribos.

Sklype Nr. 5 statybos riba ir statybos zona projektuojama 6,00 m atstumu nuo šiaurės vakarinės ir šiaurės rytinės ribos, 5,00m atstumu nuo pietvakarinės ribos, 4,00m atstumu nuo pietrytinės ribos ir 6,00m atstumu nuo šiaurės rytinės ribos.

Sklype Nr. 6 statybos riba ir statybos zona projektuojama 3,00 m atstumu nuo projektuojamo sklypo pietvakarinės, pietrytinės ribos ir 20,07m, 22,98m, 23,19m ir 11,52m atstumais nuo šiaurės vakarinės pusės dėl esamos apželdintos kalvelės, 5,00m atstumu nuo šiaurės rytinės ribos.

Statybos linija nenustatoma.

Želdiniai ir gamtinis karkasas

Sklype yra nemažai medžių ir vaismedžių. Planuojamo sklypo Gaisų g. 12 centrinėje dalyje yra koncentruotų medžių (pušų ir eglių) parkelis – kalva (viršutinė altitudė 175,90 m). Šioje zonoje vyrauja brandžios pušys, kurių skersmenys 1,3 m aukštyje svyruoja nuo 22cm iki 43 cm. Kalvoje esantys medžiai numatomi išsaugoti. Statinių statybos zonos ir statybos ribos projektuojamos 5 m atstumu nuo esamų saugotinių medžių. Numatomas keleto vaismedžių ir nesaugotinių medžių kirtimas. Techninio projekto metu, vykdant statybas, būtina naujai įvertinti esamus medžius, ar jie yra saugotini ar ne. Siūloma sklypą Nr. 4 šiaurės vakarinėje ir šiaurės rytinėje pusėse apželdinti, siekiant atriboti nuo besiribojančių gyvenamosios paskirties sklypų (numatoma apie 5m pločio priklausomųjų želdynų norma).

Želdynų plotas numatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2007, Nr.137-5624). Sklypuose Nr. 1,

2, 3, 5, 6 – po 25 proc., komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sklype Nr. 4 – 20 proc., t.y. 10 proc. daugiau nei numatyta patvirtintose želdynų plotų normose.

2025-02-25 draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ pirmininkas, dendrologas A.S. atliko planuojamuose sklypuose Gaisų g. Nr. 12, 14 sklypų želdinių (66 vnt.) vertinimą (pridedamas atskiru failu) ir pateikė siūlymus:

1. Saugotinos paprastosios ir kalninės pušys, augančios kalvoje Nr. 40-64
2. Saugotini medžiai: Nr. 11, 12, 14, 19, 24
3. Tvoros perimetre pasodintos 35 vakarinės tujos, prie sodybos – 5 rutulinės formos tujos.

Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš VRS BP U zonos ... brėžinio „Gamtinio karkaso geoeokologinio potencialo teritorijų schema T4 Avižieniai - Riešė – Zujūnai“

Visi projektuojami želdiniai sklypų ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Želdynai formuojami sklype pagal individualius savininko poreikius.

Privažiavimai

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Gaisų gatve (VL7345). Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu Nr. 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., Gaisų gatvės raudonųjų linijų plotis ties planuojama teritorija yra 12m. Raudonoji linija sutampa su planuojamo sklypo pietine riba.

Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, 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. Minimalus D kategorijos gatvės raudonųjų linijų plotis – 12m. D kategorijos gatvėje minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

Anksčiau patvirtintu detaliuoju planu, įvažiavimas ir išvažiavimas nėra keičiamas, paliekant iš D kategorijos Gaisų gatvės. Privažiavimams iki planuojamų sklypų Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, planuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas Nr. 7, kurio plotis nuo 6 m ties Gaisų gatve išplėtėja iki 8 m planuojamo kvartalo viduje.

Sklypas Nr. 7 pasibaigia akligatviu 12m x 12m. Šiam sklypui nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 7S-1148 kv.m. Į planuojamus sklypus Nr. 1, 4, 5, 6 įvažiavimai numatyti tiesiai iš sklypo Nr. 7. Į sklypus Nr. 2 ir Nr. 3 įvažiavimai numatyti, iš kelio sklypo Nr. 7 pasukus į sklype Nr. 1 formuojamą kelio ir inžinerinių tinklų servitutą 1s (1s-221) – akligatvį, kuris užsibaigia 12m x 12m apsisukimo aikštele.

Tvora gali būti planuojama sulyg planuojamų sklypų Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 ribomis, užtikrinant patekimą į planuojamus sklypus ir neužtvieriant servitutų 5S ir 6S. Sklypas Nr. 7 neužtvieriamas.

Statinių statybos ribos ir zonos projektuojamos $\geq 3,00$ m atstumu nuo sklypo Nr. 7 ribos ir nuo kelio ir inžinerinių tinklų servitutų.

Kadangi esami servitutiniai privažiavimai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

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

Raudonųjų linijų zonoje negalima planuoti atvirų vandens telkinių. Paviršinio vandens nuvedimas turi būti planuojamas gatvės techninio projekto metu.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik 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“ 32 lentelė, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų:

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

Planuojamame sklype Nr. 4 automobilių parkavimo vietos siūlomos pietrytinėje pusėje prie esamo pastato ribų, užtikrinant saugius atstumus nuo esamų ir būsimų gyvenamųjų namų. Tikslios vietos parenkamos techninio projekto metu.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

Transporto srautų poveikis (transporto ir oro taršos)

Planuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 4, numatytos galimos statinių paskirtys – prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai. Atkreipiamas dėmesys, kad pagal Teritorijų planavimo normas, **GV teritorijoje galima statyti gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirtus prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatus, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.** Šiuo projektu nustatomi leistini užstatymo rodikliai yra artimi aplinkinės gyvenamosios teritorijos rodikliams (aukštingumas 2 aukštai, iki 8m, užstatymo intensyvumas 0,4, užstatymo tankis 30 proc.), kas parodo galimus nedidelius transporto srautus į planuojamą teritoriją. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, jei statomas paslaugų paskirties pastatas, turi būti numatoma 1 vieta darbo vietai, ar preliminariai 1 automobilio vieta 30 kv.m. ploto. Iš bendro galimo pastato ploto preliminariai atėmus nenaudingą plotą ir kitas technines patalpas, galimai sklypui reikėtų 10-15 automobilių parkavimo vietų aikštelės. Atsižvelgiant į labai

mažą autotransporto srautą triukšmo sklaidos skaičiavimai yra netikslingi - 10 automobilių per valandą autotransporto eismas sukelia 48 dBA triukšmą 10 m nuo kelio vidurio ašies (Custic 3.2. duomenų bazė).

Kadangi planuojama komercinė veikla planuojamoje teritorijoje (sklype Nr. 4) iš esmės negali kelti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, galima daryti prielaidą, kad planuojama komercinė veikla nesukels neigiamo triukšmo, kvapų, oro taršos poveikio artimiausioms esamoms ir planuojamoms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms ir patalpoms.

Kompensacinių priemonių poreikį, efektyvias triukšmą mažinančias priemones būtina numatyti techninio projekto metu. Oro tarša nenumatoma.

Žemės sklypų servitutai

Pertvarkant esamus sklypus, pertvarkomi registruoti servitutai ir projektuojami nauji servitutai:

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-221 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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

Sklypas Nr. 2

Servitutas Nr. 2s – „inžinerinių tinklų servitutas (2s-91 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

Sklypas Nr. 3

Servitutas Nr. 3s – „inžinerinių tinklų servitutas (3s-150 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

Sklypas Nr. 4

Servitutas Nr. 4s – „inžinerinių tinklų servitutas (4s-74 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

Sklypas Nr. 5

Sklype servitutai neplanuojami.

Sklypas Nr. 6

Sklype servitutai neplanuojami.

Sklypas Nr. 7

Servitutas Nr. 7s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (7s-1148 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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

Servitutai nustatomi sandoriu.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis – Buitinės nuotėkos

Vadovaujantis 2024-10-14 UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24692011, vandens tiekimas numatomas nuo esamų d200 mm vandentiekio tinklų Sūduvių g. arba nuo esamų d100 vandentiekio tinklų Sembų g. Numatomas vandens sunaudojimas yra $Q_p = 6 \times 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ viso $3,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Prisijungimo vieta gali būti tinkslinama techniniame projekte pagal technines sąlygas. Techninio projekto metu, būtina įvertinti poreikį dėl slėgio pakėlimo stotelės įrengimo. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Vadovaujantis 2024-10-14 UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24692011, nuotekų nuleidimas numatytas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Sūduvių g. ir Mėguvos g. sankryžoje. Numatomas buitinių nuotekų kiekis yra $Q_p=6 \times 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ viso $3,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Prisijungimo vieta gali būti tinkslinama techniniame projekte pagal technines sąlygas. Techninio projekto metu, būtina įvertinti poreikį dėl nuotekų siurblinės. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams numatomos apsaugos zonos po 2 m, pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Bendro naudojimo tinklai numatomi planuojamuose kelio ir inžinerinių tinklų servitutų zonoje, todėl atskirai nėra formuojami servitutai tik vandentiekio ir nuotekų tinklams.

Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Vandens kiekiai nustatomi techninio projekto metu, pagal poreikį.

Visi projektuojami tinklai numatomi iš vamzdinių, fasoninių dalių ir armatūros, turinčių atitikties sertifikatus ir higienos pažymėjimus.

Kadangi projektuojami sklypai *aprupinami centralizuotu vandentiekiu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų tvarkymo būdas.*

Atliekos

Kiekviename sklype numatoma atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartį su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius pakeis tuščiais.

Šildymas

Šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, geoterminis, dujomis ar kt.

Lietaus nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. **Lietaus nuotekų tvarkymas sprendžiamas, vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ Nr. 1D-193 reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švorių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas).** Atsižvelgiant į UAB „Geologus“ atliktos I-os geotechninės kategorijos projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitos, 4 tekstinį priedą „Gruntų fizinių – mechaninių savybių rodiklių suvestinę lentelę“, kuriame nurodytas filtracijos koeficientas, matome, kad 4 m gylyje po dirvožemio sluoksniu yra išsidėstęs žvyringas smėlis ir vidutinio rupumo smėlis. Žvyringo smėlio filtracijos koeficientas svyruoja nuo 10 m/d iki 15 m/d, o vidutinio rupumo smėlio filtracijos koeficientas svyruoja nuo 2 m/d iki 10 m/d. Planuojamo sklypo Gaisų g. 12 centrinėje dalyje yra koncentruotų medžių (pušų ir eglių) parkelis – kalva, kurioje vyrauja brandžios pušys. Teritorijoje, kurioje vyrauja spygliuočių (pušų, eglių) augalija, būdingi smėlingi ir žvyringi gruntai, pasižymintys geromis infiltracinėmis savybėmis. Tokie gruntai pasižymi geru vandens pralaidumu, todėl infiltracijos šuliniai pasirinkti kaip racionalus ir aplinkai darnus lietaus nuotekų tvarkymo sprendinys. Detaliojo plano koregavimo brėžinyje parodyti lietaus infiltracijos šuliniai, jų parametrai, kiekiai sklypuose turi būti tikslinami techninio / statybos projekto metu, atsižvelgiant į projektinius sprendinius, kietų dangų plotus.

Detaliojo plano koregavimo metu numatomas paviršinio vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos į infiltracinius šulinius, kiekviename sklype atskirai. Infiltracinių šulinių parametrai tikslinami techninio/ statybos projektų metu, atsižvelgus į projektinius sprendinius, sklypų reljefą bei projektuojamus vertikalinius dangų planus. Atsižvelgiant į tai, kad buitinės nuotekos sklypuose bus tvarkomos prisijungiant prie centralizuotų nuotekų tinklų, paviršinio vandens surinkimas ir infiltracija sklypuose – racionalus sprendimas.

Lietaus nuotekų skaičiavimai yra pateikti MB „LVD projektas“ parengtoje lauko vandentiekio ir nuotekų šalinimo projekte Nr. 014-25-DP-LVN.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų užstatymo zonų planuojamu kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypu Nr. 7. Akligatvių pabaigose planuojamos apsisukimo aikštelės 12 m x 12m.

Gaisrų gesinimas numatomas iš esamų vandens hidrantų, kurie yra šalia planuojamos teritorijos Sūduvių gatvėje.



Ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ žemėlapis

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 studijoje, 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

Tarp planuojamų sklypų mažiausias atstumas tarp planuojamų statybos ribų 6 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Nuo besiribojančiuose sklypuose galimo užstatymo ir projektuojamuose sklypuose galimo užstatymo atstumai svyruoja nuo 7 m iki 13 m, kas atitinka I, II ar III ugniai atsparumo laipsnį.

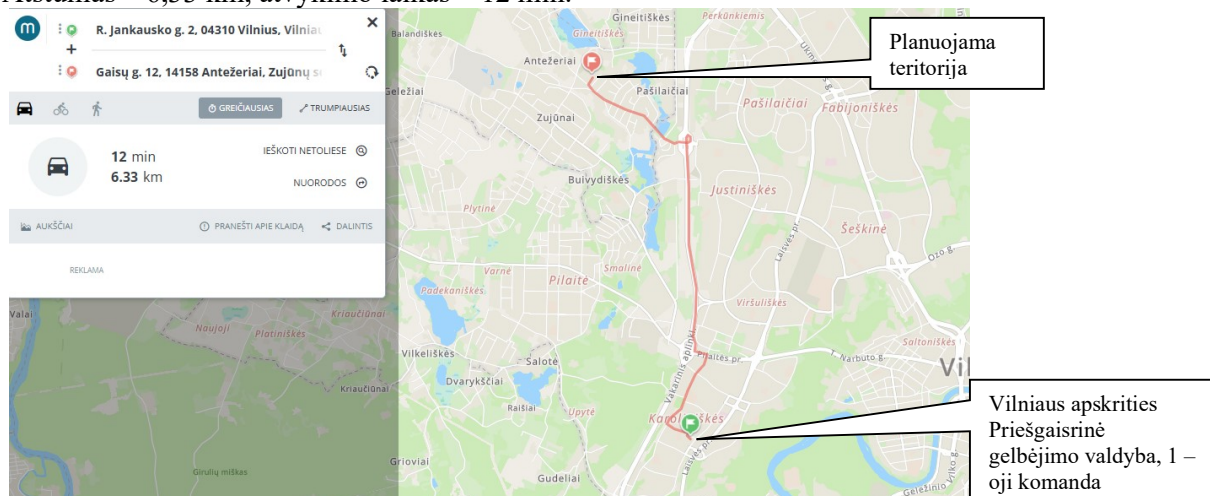
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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. 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“.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 6,33 km, atvykimo laikas – 12 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis Nr. REG24412298. Objektas prijungiamas nuo veikiančių elektros kabelių. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

Dujų tinklai

Planuojamoje teritorijoje esamas dujų rezervuaras demontuojamas, kartu demontuojant ir įvadinius dujų tinklus.

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. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 183,50 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 – 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). 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-221 kv.m.).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 2 – 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). 2s- inžinerinių tinklų servitutas (2s-91 kv.m.).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 3 – 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). 3s- inžinerinių tinklų servitutas (3s-150 kv.m.).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 4 – 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). 4s- inžinerinių tinklų servitutas (4s-74 kv.m.).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 5 – 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).

Planuojamam žemės sklypui Nr. 6 – 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).

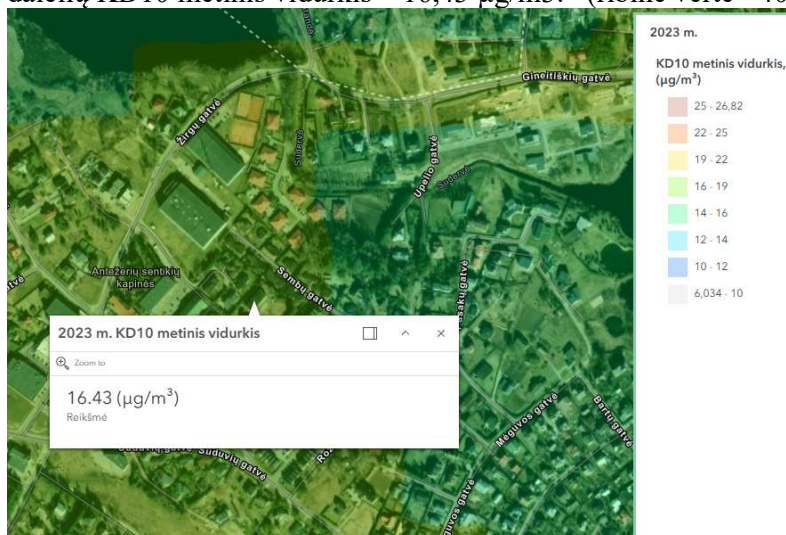
Planuojamam žemės sklypui Nr. 7 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 7s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (7s-1148 kv.m.).

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

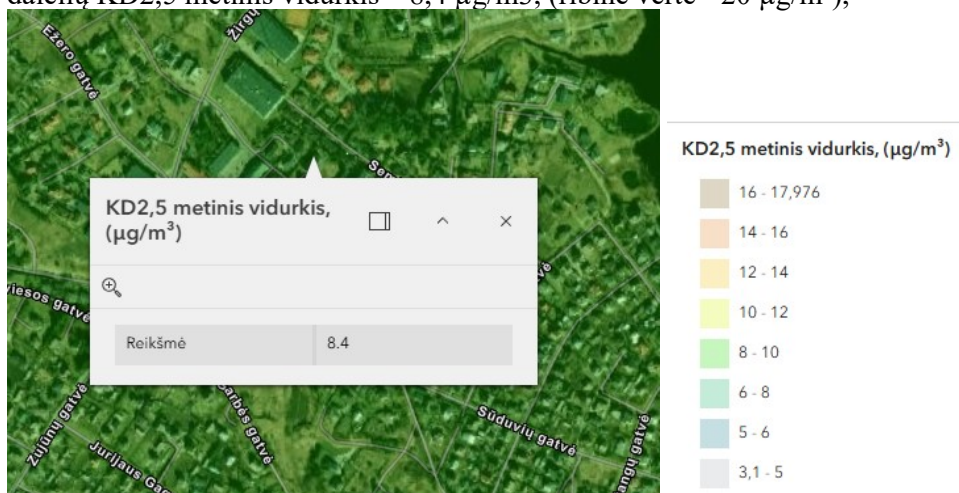
Oro tarša

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta analizė remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje www.gamta.lt pateiktais oro taršos žemėlapiais, vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis "Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis".

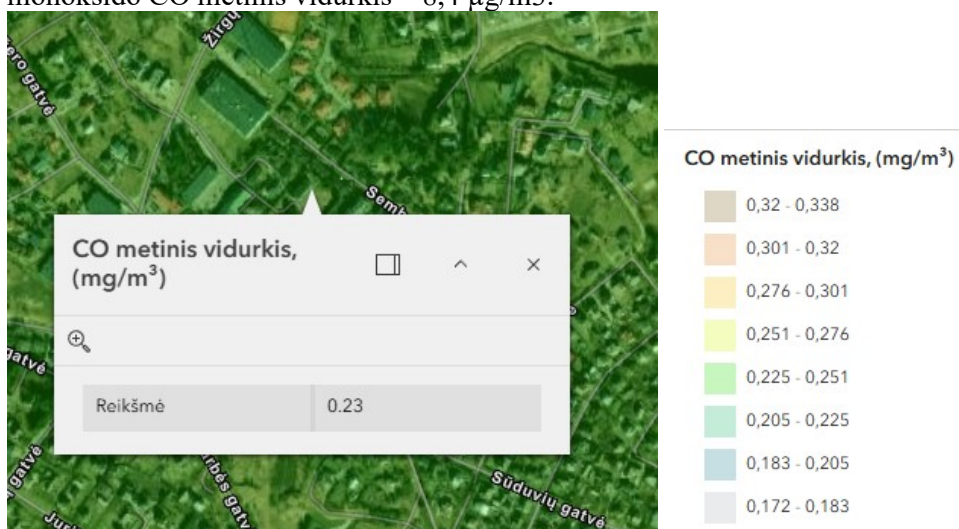
Vadovaujantis Teršalų sklaidos žemėlapiu, 2023 m duomenys, planuojamoje teritorijoje kietųjų dalelių KD10 metinis vidurkis – 16,43 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. (ribinė vertė - 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).



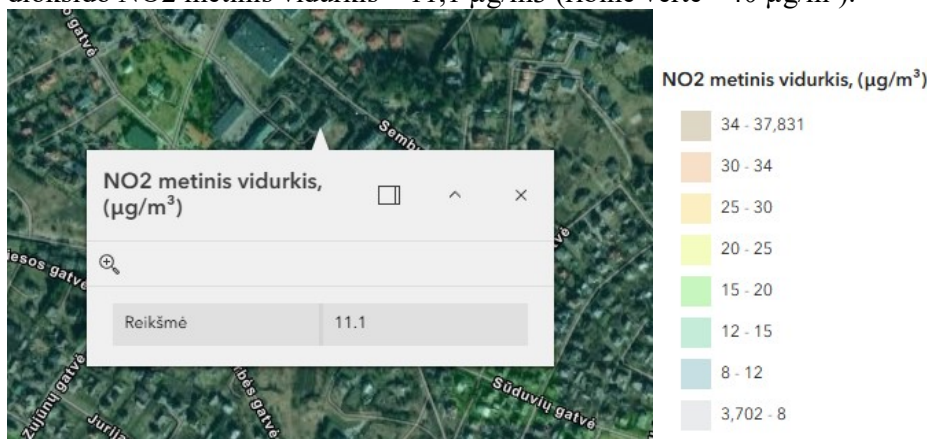
Vadovaujantis Teršalų sklaidos žemėlapiu, 2023 m duomenys, planuojamoje teritorijoje kietųjų dalelių KD_{2,5} metinis vidurkis – 8,4 µg/m³, (ribinė vertė - 20 µg/m³),



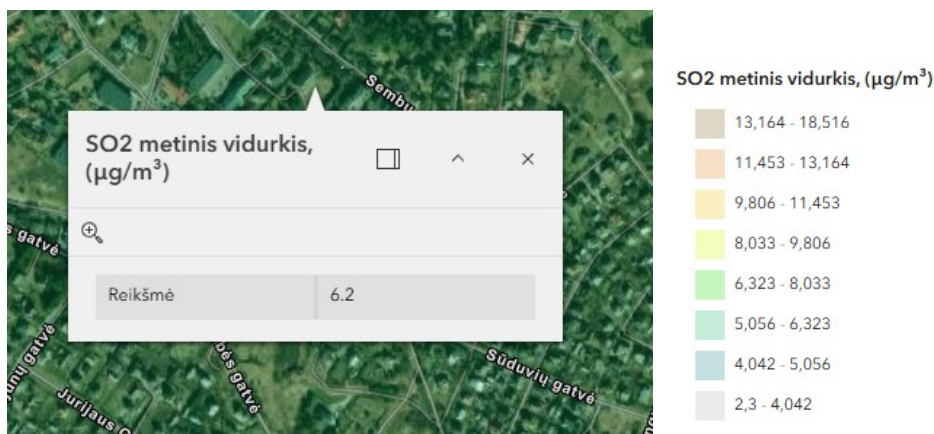
Vadovaujantis Teršalų sklaidos žemėlapiu, 2023 m duomenys, planuojamoje teritorijoje anglies monoksido CO metinis vidurkis – 8,4 µg/m³.



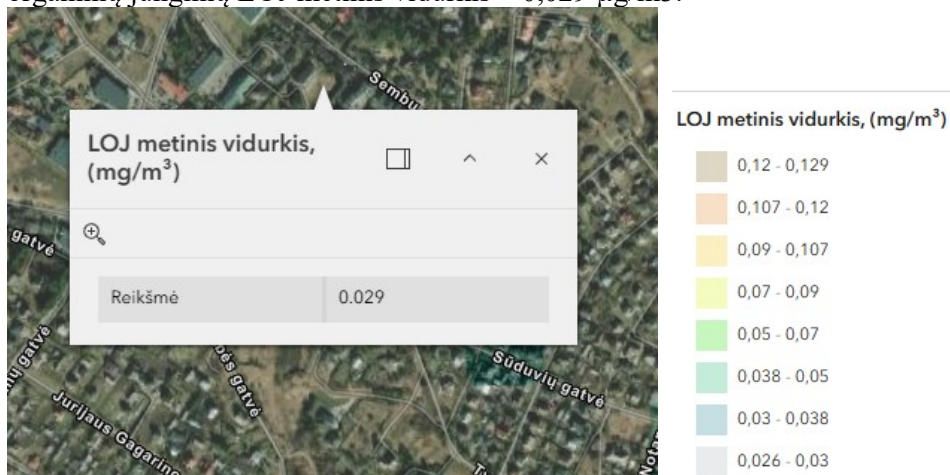
Vadovaujantis Teršalų sklaidos žemėlapiu, 2023 m duomenys, planuojamoje teritorijoje azoto dioksido NO₂ metinis vidurkis – 11,1 µg/m³ (ribinė vertė - 40 µg/m³).



Vadovaujantis Teršalų sklaidos žemėlapiu, 2023 m duomenys, planuojamoje teritorijoje sieros dioksido SO₂ metinis vidurkis – 6,2 µg/m³.



Vadovaujantis Teršalų sklaidos žemėlapiu, 2023 m duomenys, planuojamoje teritorijoje lakiųjų organinių junginių LOJ metinis vidurkis – 0,029 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama veikla negali kelti neigiamo poveikio aplinkinei gyvenamajai aplinkai, daroma išvada kad ir oro taršai pakitimų nebus, arba jie bus mažesni nei ribinės vertės.

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

1. Rengiant detalų planą vadovautis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendrojo planu;

2) 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;

3) 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;

4) 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;

5) 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 (https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, 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.

Insoliacija

Pertvarkomas pastatas sklype Nr. 4 bus projektuojamas ir statomas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.

Projektuojant komercinės paskirties pastatą būtina projektuoti ir statyti 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.

Projektuojant naujus gyvenamus statinius sklypuose Nr. 1, 2, 3, 5, 6, būtina vadovautis 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 įstiklinto 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.

Planuojamo sklype Nr. 4 paslaugų / prekybos paskirties pastato vykdoma veikla nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

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

Todėl šis vertinimas nebus atliekamas.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Esamas aplinkinės teritorijos užstatymas pratęsiamas planuojamuose sklypuose. Sklypas Nr. 4 planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo, atsižvelgiant į komercinių paslaugų trūkumą rajone. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama komercinė teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

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 požiriuose 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. Vykdam visi projektą inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu 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.

Vykdam visi projektą 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.

Poveikio visuomenės sveikatos vertinimas. Teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų analizė

Analizuojant planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymą bei planuojamos teritorijos vystymo tendencijas, matome, kad planuojama teritorija ir gretimybės yra urbanizuota ir bendruosiuose planuose numatyta kaip urbanizuojama teritorija.

Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai – natūralūs gamtos bei dirbtiniai veiksniai, taip pat gyvenimo ir elgesio įpročiai, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo Nr. IX-886, 25 straipsniu, „Fiziniai ir juridiniai asmenys, rengdami planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo, teritorijų planavimo dokumentus ir statinių projektus, įstatymų nustatyta tvarka atlieka poveikio visuomenės sveikatai vertinimą“. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymu „Dėl Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nenumatytų poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atlikimo atvejų nustatymo ir tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ Nr. V-474, parašyta, kad planuojamos veiklos sveikatos vertinimas atliekamas, kai Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nenumatytais atvejais yra planuojamos ūkinės veiklos rūšys, kurioms turi būti nustatomos arba tikslinamos sanitarinės apsaugos zonų ribos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo būdu, tačiau joms nustatyti ar tikslinti neatliekamas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nustatyta tvarka. Kadangi aplink jau yra gyvenamosios teritorijos, galima teigti, kad esama ir planuojama gyvenamoji aplinka atitinka jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, garso, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių leistinus dydžius, bus pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis, nebus sveikatai kenksmingų atliekų; gyvenamoji teritorija vakaruose ir pietuose apsupta miškų paskirties sklypo, kas užtikrina, kad augalija nesukelia toksinio poveikio sveikatai; bus sudarytos tinkamos higienos sąlygos ir režimas gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose; užtikrintas natūralus patalpų ir teritorijų apšvietimas; užtikrintas gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras; planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Todėl planuojamos veiklos sveikatos vertinimas nėra atliekamas.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė