

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4103/0300:120 ir kad. Nr. 4103/0300:8065), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. T3-387, koregavimas anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4103/0300:120 ir kad. Nr. 4103/0300:8065), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., detalusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-09-26 sprendimu Nr. T3-387 (TPD reg. Nr. T00076641).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Fizinis asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. tadas@uabprojektavimas.lt, tel. +370 676 37738.

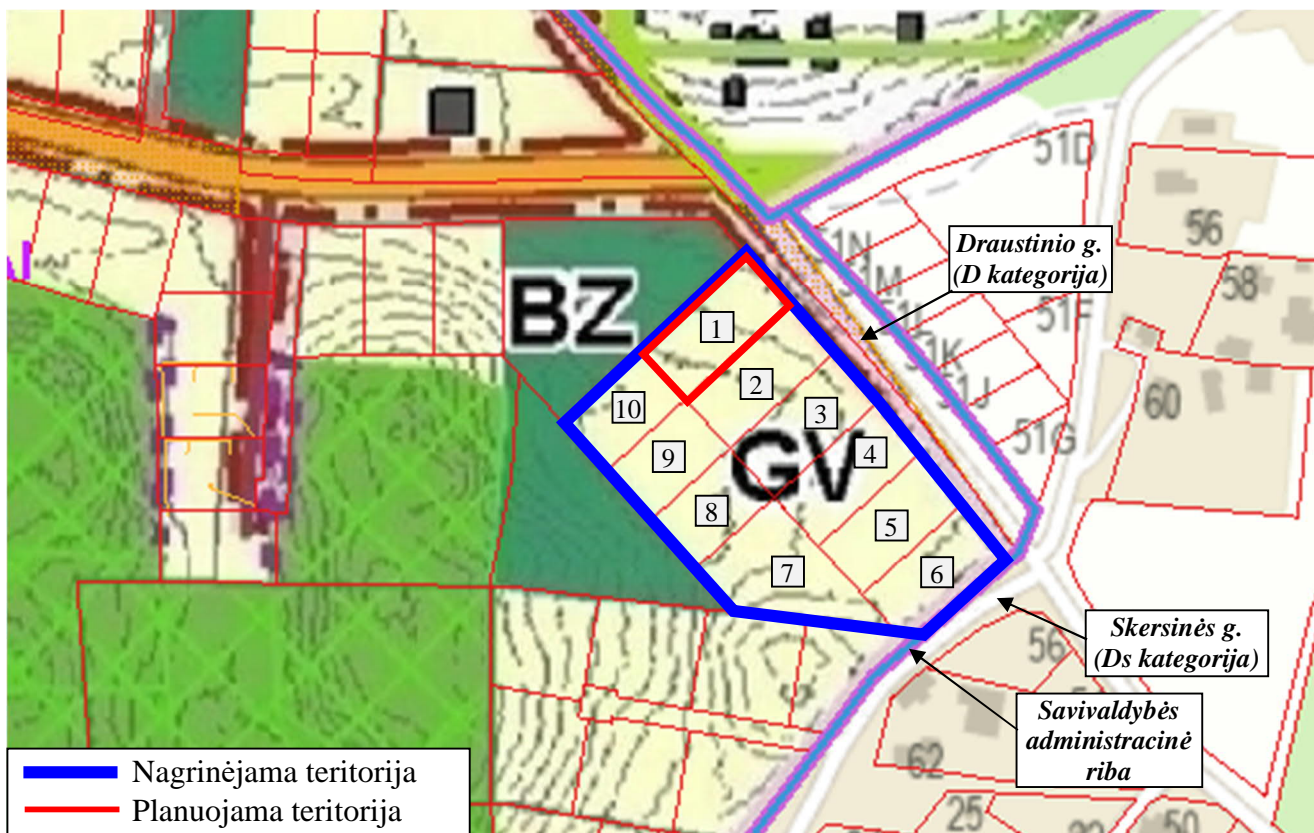
Planavimo tikslai:

Koreguoti žemės sklypų (kad. Nr. 4103/0300:120 ir kad. Nr. 4103/0300:8065), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. T3-387 (TPD registracijos Nr. T00076641) sprendinius, numatant pakeisti Detalioju planu suformuoto kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 28 (kad. Nr. 4103/0300:988), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 20 nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant vienbučių ir dvibučių pastatų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (GV) ir naudojimo tipo reglamentus).

Nagrinėjama teritorija.

Nagrinėjama teritorija, užimanti apie 1,28 ha plotą, atitinka LR Teritorijų planavimo įstatymo 2 str., 10 p. pateiktą kvartalo apibrėžimą, nes ją šiaurės rytų pusėje riboja Draustinio gatvė, pietryčių pusėje – Skersinės gatvė ir savivaldybės administracinė riba, o kitose pusėse – Bendrojo plano funkcinės zonos riba. Į nagrinėjamos teritorijos ribas patenka 10 esamų NTR registruotų žemės sklypų (žr. *Paveikslas 1, Lentelė 1*):

Paveikslas 1. Nagrinėjamos ir planuojamos teritorijos ribos.



Lentelė 1. Į nagrinėjamą teritoriją patenkančių žemės sklypų duomenys. www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 20	4103/0300:988	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 14	4103/0300:1019	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 12	4103/0300:932	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 6	4103/0300:987	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 4	4103/0300:976	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 2	4103/0300:944	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 8	4103/0300:994	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 10	4103/0300:930	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 16	4103/0300:1032	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 18	4103/0300:995	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija - 0,1357 ha ploto žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:988, esantis Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 20 (žr. *Paveikslas 2*).

Planuojamas žemės sklypas:

Žemės sklypas, kad. Nr. 4103/0300:988.

Adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 20.

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, plotas – 0,1357 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 230 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 110 m²;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 200 m²;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 1357 m².

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

- Nėra.

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 199 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 114 m²;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 1 m²;

Žemės sklype registruoti servitutai:

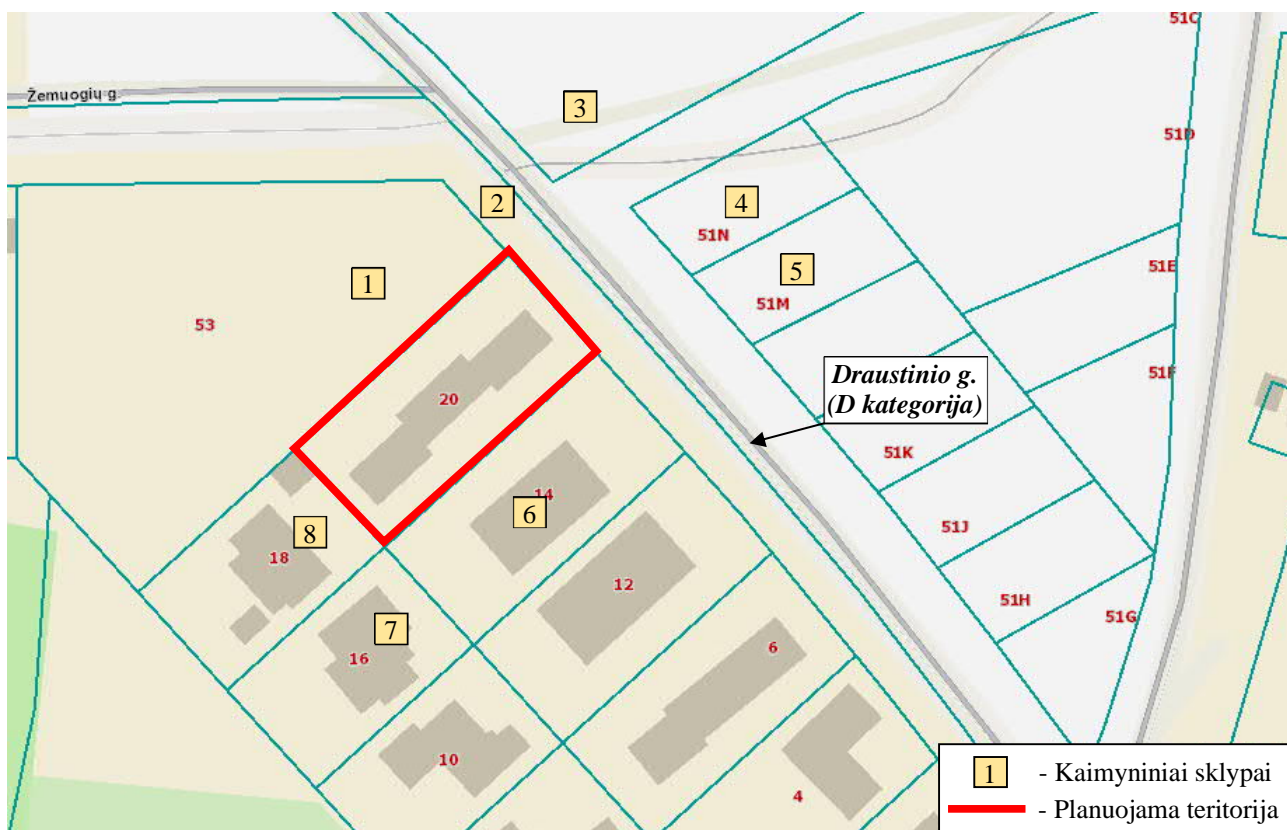
- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0103 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) – 0,0222 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0222 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0222 ha.

Žemės sklype registruoti statiniai:

- Dvibutis gyvenamasis namas, pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (dviejų butų pastatai), unikalus Nr. 4400-4675-3815.

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir gretimybės.

www.registrucentras.lt duomenys.



Gretimybės.

Šiaurės rytų pusėje planuojama teritorija ribojasi su susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu kad. Nr. 4103/0300:783 - D kategorijos Draustinio gatve (tarpas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20 m, o kitose pusėse – su NTR registruotais žemės sklypais kad. Nr. 4103/0300:1019, 4103/0300:1032, 4103/0300:995 ir 4103/0300:1059. Kitoje besiribojančios D kategorijos Draustinio gatvės pusėje esantys žemės sklypai kad. Nr. 4117/0600:538, 0101/0004:1549, 0101/0004:1551 yra priskiriami prie kaimyninių žemės sklypų (žr. *Paveikslas 2, Lentelė 2*).

Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

www.registrucentras.lt duomenys.

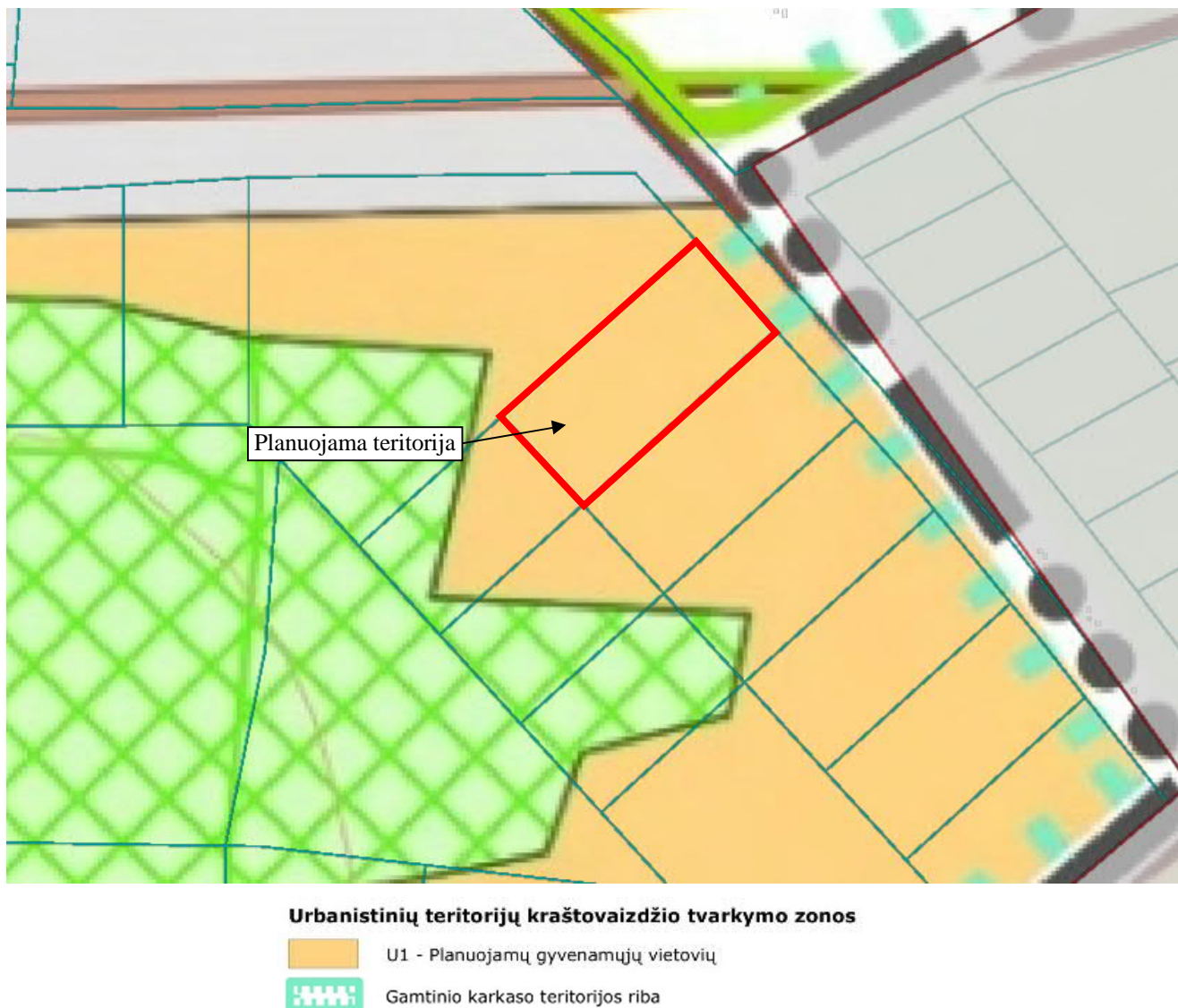
Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Žemuogių g. 53	4103/0300:1059	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
2.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k.	4103/0300:783	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
3.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 1	4117/0600:538	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4.	Vilnius, Skersinės g. 51N	0101/0004:1549	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	Vilnius, Skersinės g. 51M	0101/0004:1551	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 14	4103/0300:1019	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 16	4103/0300:1032	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 18	4103/0300:995	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571 (T00075779) (žr. Paveikslas 3).

Planuojama teritorija patenka į urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, gyvenamųjų vietovių grupę U1, kur galimos gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Paveikslas 3. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano.



Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono tarybos 2019 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. R3-477 (T00084195) (žr. Paveikslas 4).

Planuojama teritorija patenka į vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamąją teritoriją (GV).

Paveikslas 4. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano.



Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimas (korektūra), patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T3-74 (žr. Paveikslas 5).

Planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijų plėtros I-III etapų zonas, tačiau patenka į perspektyvinę viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

Paveikslas 5. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimo (korektūros).



Paveikslas 6. Ištrauka iš Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4103/0300:120 ir kad. Nr. 4103/0300:8065), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-09-26 sprendimu Nr. T3-387 (TPD reg. Nr. T00076641):



1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Planuojamoje teritorijoje esančio gyvenamosios (dvių butų pastatai) paskirties pastato (unikalus Nr. 4400-4675-3815) statybai buvo parengtas statybos techninis projektas ir gautas statybą leidžiantis dokumentas (Nr. LSNS-08-170721-00756, 2017-07-21). Detalusis planas koreguojamas rengiant naujos laidos projektą, kuriame numatomi didesni pastato aukštingumo rodikliai, nei nustatyti anksčiau parengto detaliojo plano sprendiniuose, taip pat tikslinami buitinių nuotekų tinklų sprendiniai.

Įvertinus nustatytus planavimo tikslus bei institucijų parengtas teritorijų planavimo sąlygas, detaliojo plano sprendiniais koreguojami anksčiau detalioju planu suformuotam kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypui Nr. 28 (kad. Nr. 4103/0300:988), esančiam Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Draustinio g. 20 nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais. Planuojamo žemės sklypo ribos, plotas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis bei naudojimo būdas yra nekeičiami.

Detalioju planu sklypo statybos riba ir statybos zona yra formuojamos atitraukiant jas ne mažiau kaip 3 m nuo sklypo ribos, įvertinant techninio projekto sprendinius ir esamo pastato padėtį sklype. Detaliojame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių

realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1357 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užtatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 26%;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Projektuojamam žemės sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** – Servitutas (esamas) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 206, plotas – 222 m²;
Servitutas (esamas) - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 207, plotas – 222 m²;
Kelio servitutas (esamas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas), kodas 214, plotas – 222 m²;
- **S2** – Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 206, plotas – 32 m²;
Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 207, plotas – 32 m²;
- **S3** – Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) (esamas), kodas 92, plotas – 103 m².

Žemės sklype registruoti statiniai:

- Dvibutis gyvenamasis namas, pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (dviejų butų pastatai), unikalus Nr. 4400-4675-3815.

TP suprojektuotas sklype esančio pastato bendrasis plotas – 388,08 m², užstatymo plotas - 310,46 m², todėl užstatymo tankumo (22,87%) ir užstatymo intensyvumo (0,29) rodikliai atitinka detaliuoju planu nustatomus užstatymo rodiklius.

Planuojamame sklype nenumatoma ūkinė komercinė veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, 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.

Veikla, kurios metu pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje būtų viršijamos, nenumatoma.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

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

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

1.3. Želdynų poreikis.

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

Lentelė 3. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo* teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Pastaba: Ženklas () reiškia nuorodą į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.*

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra. Taip pat nėra ir saugotinių želdinių.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse šiuo metu nėra išvystytų centralizuotų inžinerinių tinklų. Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimo (korektūros), patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T3-74, sprendinius (žr. *Paveikslas 5*), planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijų plėtros I-III etapų zonas, tačiau patenka į perspektyvinę viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

Anksčiau parengto detaliojo plano sprendiniais projektuojamo sklypo ribose buvo suprojektuoti grupiniai nuotekų valymo įrenginiai, prie kurių buvo numatyta prijungti besiribojančius žemės sklypus. Kadangi gretimuose sklypuose statybos darbai buvo atlikti anksčiau, ir juose buvo įrengti individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai, grupinių nuotekų valymo tinklų įrengimas nebėra tikslingas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr.32-788; 2017 Nr. I-1240) 24 straipsnio 13 punkto nuostata - 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 dokumentų sprendiniai, kuriuose numatomas komunalinių tinklų tiesimas, neįgyvendinti. Todėl, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, vadovaujantis naujos laidos techninio projekto sprendiniais, numatomi individualūs buitinių nuotekų valymo įrenginiai kiekvienam butui.

Vandentiekio tinklai yra prijungti prie gretimame sklype kad. Nr. 4103/0300:1019 (Draustinio g. 14) esančio vandens gręžinio Nr. 60340 (prisijungimui buvo gauti sklypo savininkų sutikimai raštu).

Atsiradus centralizuotiems tinklams, būtina prisijungti prie jų.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugerimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7¹. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus, prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 papunkčius atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo 7.1 ir 7.2 papunkčiuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Šildymas – elektra, dujomis, geoterminis ar kt. atsinaujinančių šaltinių.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra suplanuotas anksčiau parengtu detaliuoju planu - iš šiaurės rytų pusėje esančios D kategorijos Draustinio gatvės per suprojektuotą servitutinį vidaus kelią (akligatvį). Šie sprendiniai nekeičiami.

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Lentelė 4.

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32¹ lentelėje.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-05-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG329096.

Sklype yra suprojektuotas ir pastatytas II atsparumo ugniai laipsnio pastatas - dvibutis gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (dvių butų pastatai), unikalus Nr. 4400-4675-3815. Planuojamos teritorijos gretimybėse esantys sklypai taip pat yra užstatyti gyvenamaisiais pastatais, yra įrengta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra. Esamas aklakelis, kuris yra skirtas privažiuoti prie planuojamo žemės sklypo ir gretimų sklypų buvo įrengtas atsižvelgiant į koreguojamo detaliojo plano sprendinius. Su aklakeliu besiribojantys sklypai yra aptverti tvoromis, todėl jo parametrai yra nekeičiami.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 1000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 10 l/s.

Lentelė 5. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Vienbučiai–dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamosios paskirties, įvairių socialinių grupių pastatai, kai pastato aukštis F (m)						
F = 0,01	10	10	15	20	25	30
6 ≤ F < 36	10	15	15	20	30	30
36 ≤ F < 48	–	15	20	25	30	35
48 ≤ F < 75	–	15	20	25	30	35
F ≥ 75			20	25	30	35

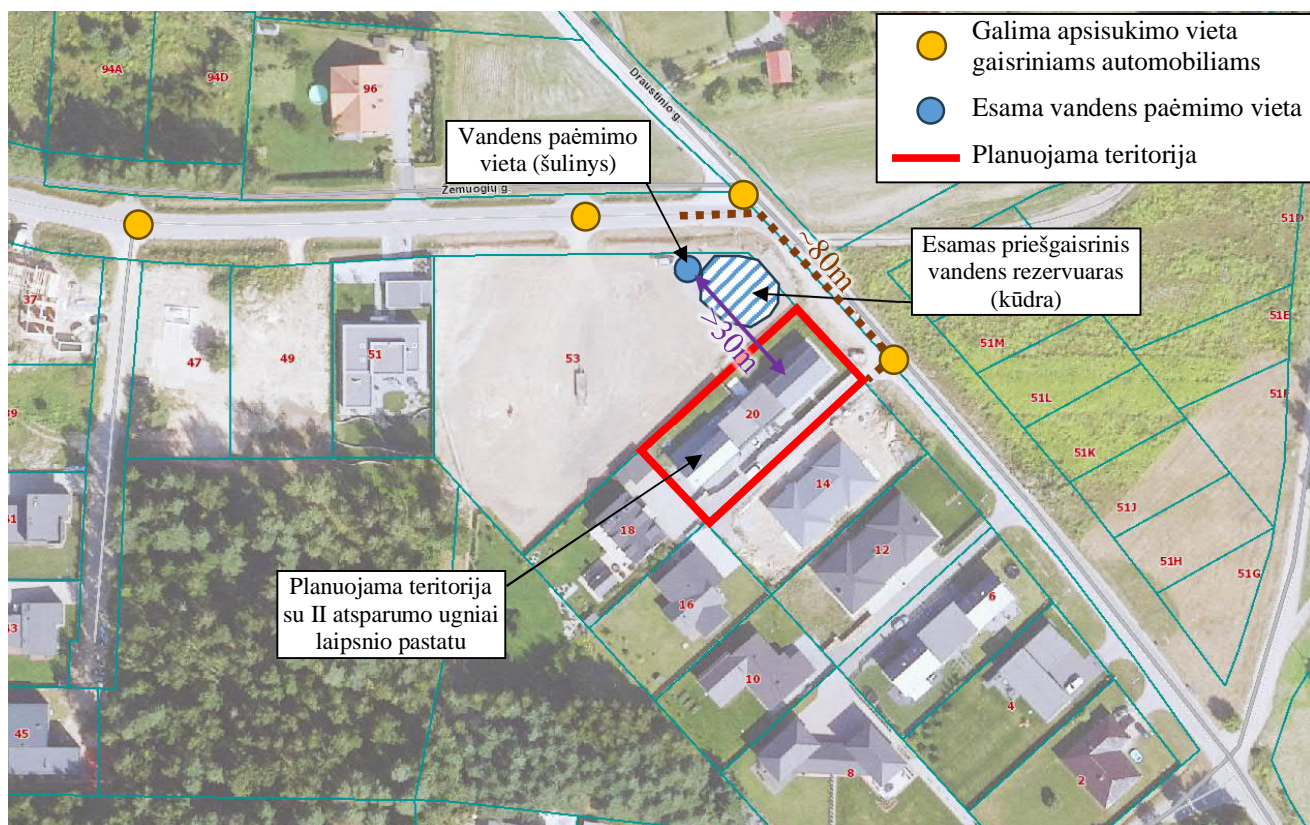
Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse esamų įrengtų priešgaisrinių hidrantų nėra. Vandens tiekimui gaisrams gesinti numatomas iš gretimame žemės sklype kad. Nr. 4103/0300:1059 esančio priešgaisrinio vandens rezervuaro (kūdro) (žr. Paveikslas 7). Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki esamo II atsparumo ugniai laipsnio pastato, esančio planuojamoje teritorijoje - >30 m.

Artimiausia yra Vilniaus PGV 3-oji komanda, esanti adresu Ateities g. 17, Vilnius, nutolusi ~5 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiuojamą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 7. Privažiavimo prie priešgaisrinio vandens rezervuaro (kūdra) schema.



1.7. Aplinkos apsauga

Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Rengiant detalų planą, vadovautasi Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro duomenimis.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl projektuojamiems sklypams nėra taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, reikalavimai.

Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys numatomos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto 2007 m. gruodžio 21 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, reikalavimais.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų

tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

1.8. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas yra rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-05-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG329018.

Rengiant techninius projektus, būtina gauti technines sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) reikalavimais, turi būti įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Visi įrenginiai numatomi pastatų viduje. Triukšmo šaltinių išorėje neprojektuojama. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami TP rengimo stadijose.

Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Lentelė 6. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienes, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Lentelė 7. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

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