

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4103/0300:227), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., BAJORŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2000-02-09 SPRENDIMU NR. 288, KOREGUOTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2016-10-13 ĮSAKYMU NR. KADI-390, KEITIMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Detaliojo plano keitimas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendruoju planu.
- Žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:227), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2000-02-09 sprendimu Nr. 288, koreguoto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-10-13 įsakymu Nr. KADI-390, keitimo detalioju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:227), esančio Vilniaus r. sav., Avižinių sen., Bajorų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-10-13 įsakymu Nr. KADI-390, keitimo inicijavimo“ Nr. KADI-2802, 2021-10-18;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-10-18 įsakymo Nr. KADI-2802 papildymo bei patvirtinimo 1 priedo patikslinimo“ Nr. KADI-1236, 2022-06-02;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-68, 2021-11-04;
- Susitarimu prie 2021-11-10 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. AD-68 Nr. AD-66, 2022-06-13.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano keitimo rengimui:

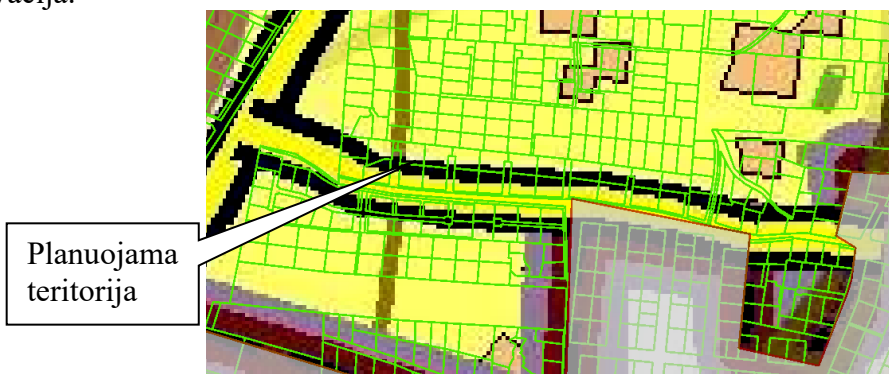
1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG231459, 2022-07-01;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. TPS-47/2022, 2022-06-29;
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229855, 2022-06-20;
4. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230664, 2022-06-27;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229824, 2022-06-20;
6. VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG230039, 2022-06-21;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229925, 2022-06-21;
8. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG231369, 2022-06-30.

Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslai yra:

pakeisti Detalioju planu suformuotų kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų (kad. Nr. 4103/0300:1661, kad. Nr. 4103/0300:1828 ir kad. Nr. 4103/300:1919 ir kad. Nr. 4103/0300:236), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Šaulio g. 103, 105, 99A ir 101, naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos, sujungti žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant vienbučių ir dvibučių pastatų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos naudojimo tipo reglamentus).

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į zoną U – vyraujančios kitos paskirties žemės,

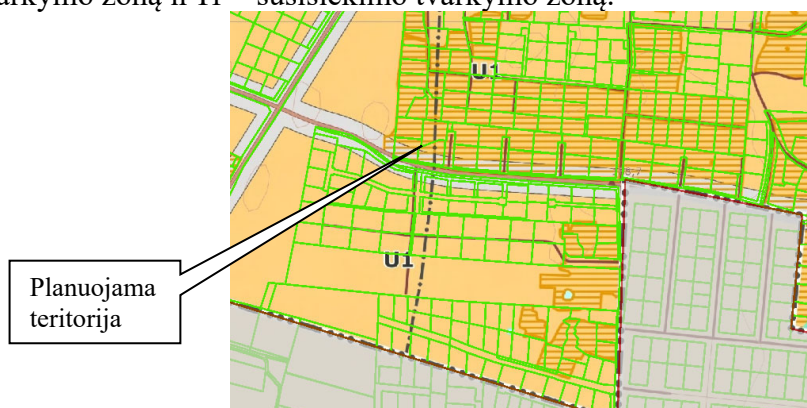
įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

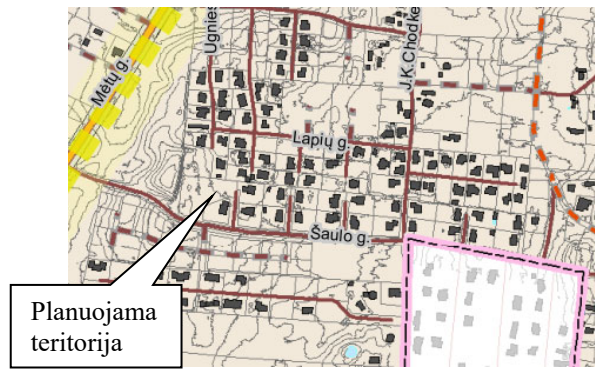
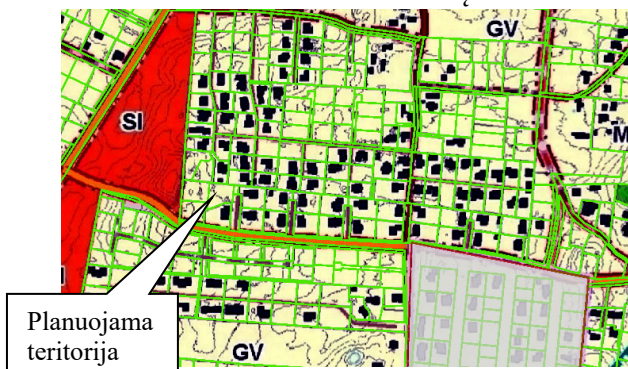
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Bajorų kaimas patenka į G1 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G1 – Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tęsinę užstatytą zoną, su gretimų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

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu (reg. Nr. T00075779, 2015-05-06), planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių tvarkymo zoną ir II – susisiekimo tvarkymo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendiniais (reg. Nr. T00084195, 2019-12-27), planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo GV – vienuobių ir dviuobių pastatų gyvenamoji teritoriją ir TK – inžinerinės infrastruktūros koridorių.



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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, aiškinamojo rašto 8 puslapyje parašyta:

„U“ zonos savivaldybės dalies vietovės lygmens bendrasis planas detalizuoja Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius. Šiuo planu patikslinamos Kraštovaizdžio specialiajame plane nustatytos kraštovaizdžio tvarkymo zonos U 1-6 ir reglamentai. „U“ zonos bendrojo plano sprendiniai nepanaikina galiojančių Specialiųjų planų ir Detaliųjų planų sprendinių. **Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus ar formavimo pertvarkymo projektus, ar kitais teisės aktais nustatytu būdu keičiant teritorijos naudojimo paskirtį ar būdą, reikia vadovautis šio „U“ zonos Bendrojo plano sprendiniais.** Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir taikomų apribojimų.“

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, aiškinamojo rašto 24 puslapyje parašyta:

„Teritorijų plėtra numatoma atsižvelgiant į galiojančių specialiųjų, detaliųjų planų, koncepcinių schemų bei kitus dokumentų sprendinius. Gyvenamųjų teritorijų plėtra numatoma įvertinant anksčiau parengtų gyvenamųjų kvartalų suplanavimo planus“.

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) bendroju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477, planuojamai teritorijai taikomi mažo užstatymo intensyvumo GV teritorijos naudojimo tipo reglamentai: leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus „≤10 m“, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis „≤30%“, leistinas užstatymo intensyvumas „≤0,4“, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – „Konkretaus 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 – „laisvo planavimo“, pastatų aukštų skaičius – „iki 4“, galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys – „Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų (išskyrus laidojimo namus su kremavimo įranga, krematoriumus) maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų, sandėliavimo paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ir planuojamai aplinkai“.

Rengiamas detaliojo plano keitimas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Planuojama teritorija suformuota detaliaisiais planais patvirtintais:

2000-02-09 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 288;

2016-10-13 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-390.

Planuojamos teritorijos plotas – apie 4,1500 ha.

Detaliojo plano keitimo sprendiniai:

Apjungus keturis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypus (kad. Nr. 4103/0300:1661, Nr. 4103/0300:1828, Nr. 4103/0300:1919, Nr. 4103/0300:236) į vieną ir pakeitus naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos naujai planuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklype, Bajorų k., Avižienių sen., numatoma statyti komercinės paskirties pastatus (prekybos, paslaugų, administracinės, viešbučių paskirties pastatai). Kitų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų pagrindiniai sprendiniai (sklypų ribos, intensyvumas, tankumas) nekeičiami.

Detaliojo plano keitimas atliekamas vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo plano sprendiniais.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes esama ūkinė veikla naujai formuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1 apjungus keturis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypus (kad. Nr. 4103/0300:1661, Nr. 4103/0300:1828, Nr. 4103/0300:1919, Nr. 4103/0300:236) į vieną:

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K1;

nustatomas sklypo užstatymo tankis – 30%,

nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,60 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 5972 m²,

Priklausomųjų želdynų plotas – 10 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 2 (kad. Nr. 4103/0300:2024):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 116 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 3 (kad. Nr. 4103/0300:237, Šaulio g. 99):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,40 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 4 (kad. Nr. 4103/0300:235, Šaulio g. 97):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,00 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 5 (kad. Nr. 4103/0300:233, Šaulio g. 93):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 6 (kad. Nr. 4103/0300:234, Šaulio g. 95):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,20 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 7 (kad. Nr. 4103/0300:232, Šaulio g. 91):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,00 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 8 (kad. Nr. 4103/0300:231, Šaulio g. 89):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,20 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 9 (kad. Nr. 4103/0300:230, Šaulio g. 85):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,60 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 10 (kad. Nr. 4103/0300:228, Šaulio g. 87):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,50 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 11 (kad. Nr. 4103/0300:229, Šaulio g. 83):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,30 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 12 (kad. Nr. 4103/0300:248, Šaulio g. 81):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,15 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 13 (kad. Nr. 4103/0300:247, Šaulio g. 77):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,50 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 14 (kad. Nr. 4103/0300:246, Šaulio g. 79):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,20 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 15 (kad. Nr. 4103/0300:245, Šaulio g. 75):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,55 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 16 (kad. Nr. 4103/0300:244, Šaulio g. 73):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,70 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 17 (kad. Nr. 4103/0300:242, Šaulio g. 69):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,70 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 18 (kad. Nr. 4103/0300:243, Šaulio g. 71):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,80 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 19 (kad. Nr. 4103/0300:241, Šaulio g. 67):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,40 m),

nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,

nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 20 (kad. Nr. 4103/0300:240, Šaulio g. 65):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,40 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 21 (kad. Nr. 4103/0300:238, Šaulio g. 61):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 198,40 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 22 (kad. Nr. 4103/0300:239, Šaulio g. 63):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

nekeičiamas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 197,20 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1500 m²,
nustatomas priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 23 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius TK;
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 1721 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 24 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 899 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 25 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 695 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 26 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 653 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 27 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 704 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 28 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimu ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 482 m².

Esamas žemės sklypas Nr. 29 (dalinamas žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:2042):

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimu ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

formuojamas žemės sklypo plotas - 269 m².

Žemės sklypai suformuoti pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano tvarkymo zonas ir tinkami naudoti pagal jų pagrindines žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypų naudojimo būdus.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" busimi statiniai komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 1 priskirtini prie:

„7.3. prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai);

7.4. paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buitines) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, ...;

7.2. administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniams tikslams (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai);

7.1. viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai).

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir galimai busimi statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose priskirtini prie:

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

Užstatymo tankis:

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tipas:

Planuojamai komercinės paskirties objektų teritorijai numatomas laisvo planavimo užstatymas.

Vadovaujantis teritorijų planavimo normomis - „laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių“.

Esamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams numatomas „sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano keitimo sprendiniais komercinės paskirties objektų teritorijos formuojamame žemės sklype statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į statybos

techninio reglamento STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypų savininko sutikimas raštu;

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų sklypų savininko sutikimą raštu;

1.3. statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;].

Detaliojo plano keitimo sprendiniais esamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Planuojama statybos zona ir statybos riba:

Formuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 1 – vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų. Šiaurės rytinėje pusėje statybos zona ir statybos riba projektuojama atitraukiant nuo esamų vandentiekio, elektros ir dujų tinklų apsaugos zonų. Pietinėje pusėje 5,00 m atstumu nuo Šaulio gatvės raudonosios linijos, kuri sutampa su formuojamo sklypo riba.

Esamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – visose pusėse 3,00 m atstumu nuo esamų sklypų ribų, o sklypų, kurie ribojasi su Šaulio gatve, pietinėje pusėje 5,00 m atstumu nuo Šaulio gatvės raudonosios linijos, kuri sutampa su formuojamo sklypo riba.

Želdiniai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Planuojama teritorija



Planuojama teritorija

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

Planuojamame komercinės paskirties sklype yra keletas medžių, kurie nėra priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskirimo saugotiniams“ Nr. 206. Šiaurinėje pusėje yra medžių, kurie patenka į esamų tinklų apsaugos zonas. Visi kiti planuojamame komercinės paskirties sklype esantys medžiai vertinami techninio projekto metu. Turi būti gautas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos leidimas kirsti / persodinti sklype esamus medžius.

Esami vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra užstatyti, urbanizuoti. Sklypuose esantys medžiai nėra vertinami.

Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti ar medžiai priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskirimo saugotiniams“ Nr. 206 ir būtina įvertinti statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ reikalavimus.

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas. PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) 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 teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui nustatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų norma.

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

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

Privažiuavimai

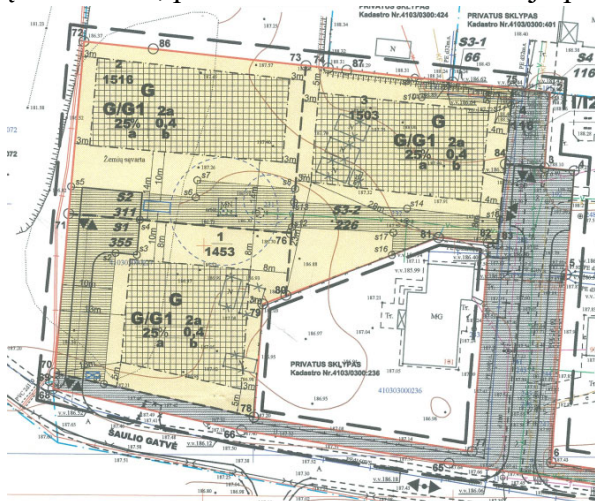
Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su asfalto dangos Šaulio gatve. Visa planuojama teritorija, išskyrus planuojamą komercinės paskirties objektų teritoriją, yra urbanizuota, užstatyta gyvenamaisiais namais, kurie turi išvystytą susisiekimo sistemą.

Patvirtintu detaliuoju planu suformuotas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas dalinamasi į septynis sklypus, siekiant atskirti Šaulio gatvei skirtą teritoriją nuo vidinių akligatvių, kad ateityje būtų galimybė perduoti į Šaulio gatvės raudonąsias linijas patenkančią teritoriją Vilniaus rajono savivaldybei.

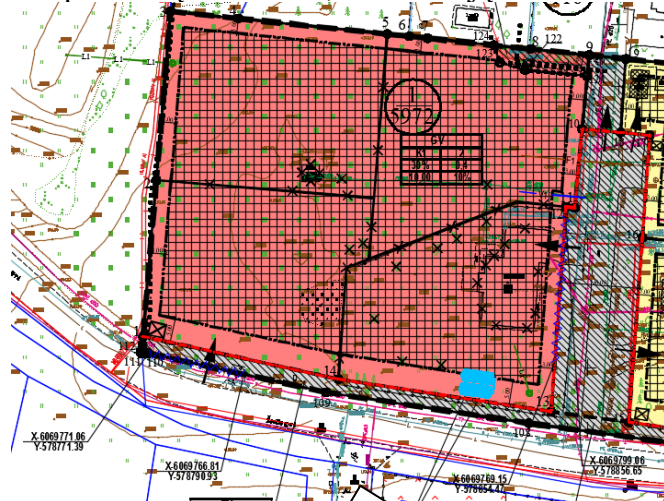
Vadovaujantis 2020-06-05 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-170, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašu, Šaulio gatvė (VL7977) yra D kategorijos, kur raudonųjų linijų plotis – 20 m.

Šiuo projektu esama susisiekimo sistema, jos parametrai nėra keičiami. Esami akligatviai yra įvairių pločių: 12,00 m, 16,00 m, 11,00 m, 10,00 m, 7,29 m. Keletas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra pasistatę tvoras akligatvių teritorijoje.

Į projektuojamą komercinės paskirties objektų teritorijos sklypą Nr. 1, numatomi du įvažiavimai, paliekami anksčiau detaliuoju planu suplanuoti įvažiavimai, tikslinant jų vietas.



Ištrauka iš detaliuojo plano, patvirtinto 2016-10-13 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-390



Ištrauka iš rengiamo detaliuojo plano keitimo

Rengiamo detaliuojo plano brėžinyje, sklype Nr. 1 nurodomos koordinuotos žemės sklypo ribos, kuriose galimos įvažiavimo vietos.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypams Nr. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 projektuojami kelių ir inžinerinių tinklų servitutai Nr. 23S, 24S, 25S, 26S, 27S, 28S, 29S.

Sklypas Nr. 23 negali būti užtvertas. Galima tvoros vieta sutapatinama su gatvių raudonosiomis linijomis. Pastatų statyba galima už 5,00 m nuo Šaulio gatvės raudonųjų linijų. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

Kadangi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra užstatyti, parodomas esamos įvažiavimų į sklypus vietos.

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

Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu.

Kadangi yra planuojamiems susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypams nustatomi servitutai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

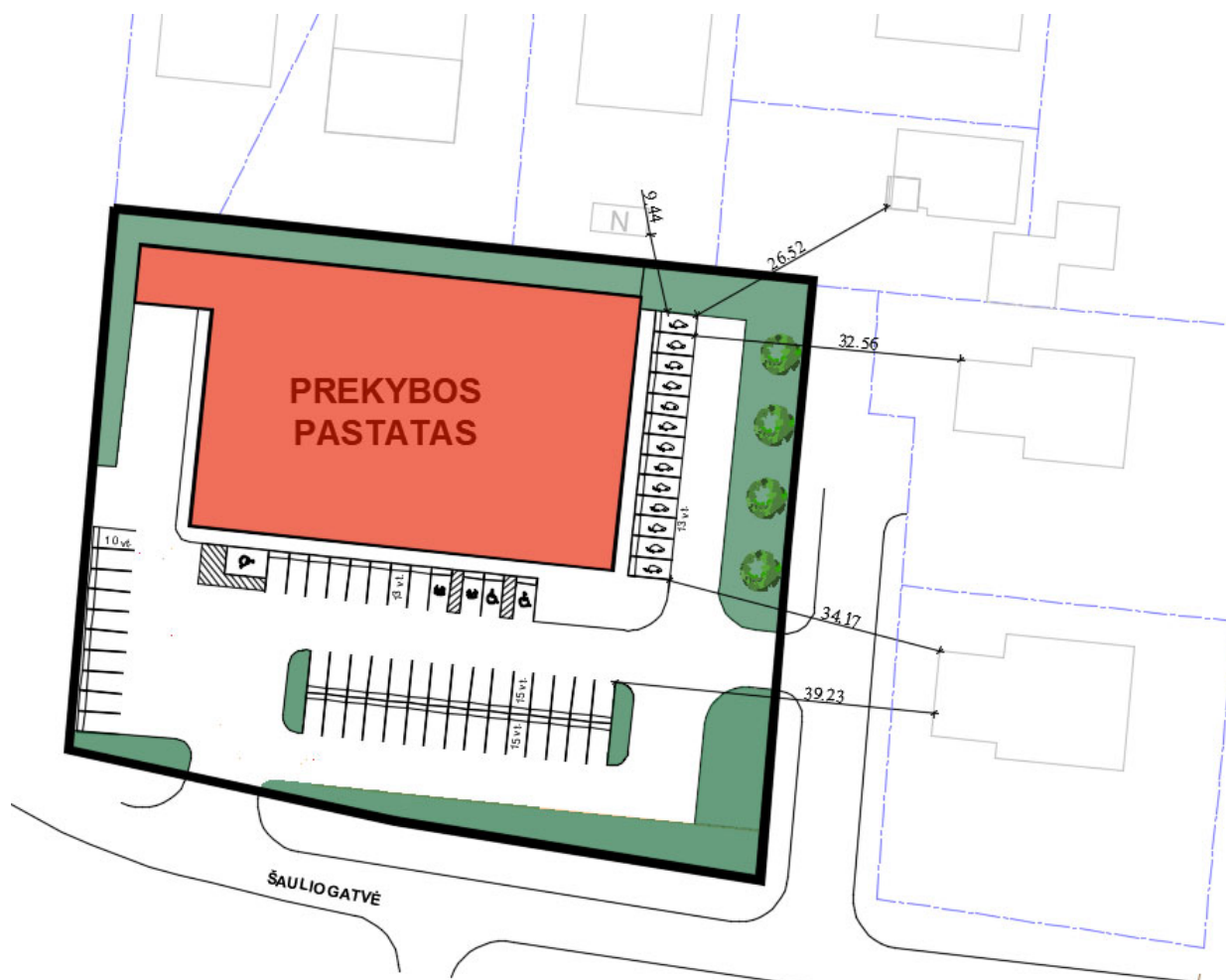
Detaliuojo plano sprendiniai garantuoja ir nepažeidžia saugaus pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimo. Trečiųjų asmenų teisėti interesai, susiję su detaliuojo plano keitimu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypų ribose. Automobilių parkavimo vietos Šaulio gatvėje neplanuojamos. 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.

Planuojamame komercinės paskirties sklype Nr. 1 numatoma statyti prekybos centrą.

Preliminariai planuojama, kad prekybos centrui reikės apie 66 automobilių vietų aikštelės. Dalis iš jų bus numatoma elektromobiliams. Automobilių parkavimo vietos išdėstomos visoje teritorijoje.



Preliminari automobilių parkavimo vietų išdėstymo schema

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ „123. 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.	Mokslo 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 stacionarais, 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 ženklinimu, 123 punkto nuostatos netaikomos;

Pagal preliminarų automobilių stovėjimo vietų skaičių planuojamoje teritorijoje, techninio projekto metu būtina užtikrinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės

reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimus. Artimiausias pastatas gretimame sklype nuo automobilių parkavimo vietų nutolęs 9,44 m atstumu, o kiti daugiau kaip 26 m atstumu.

Iš pateikto preliminaraus plano su automobilių stovėjimo aikštelėmis matyti, kad preliminarūs automobilių stovėjimo sprendiniai neprieštaruoja statybos techniniam reglamentui STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

2022-11-28 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos rašte Nr. A33(1)-12562 dėl nepritarimo sprendinių konkretizavimo stadijos sprendiniams, informuota, kad vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477, Šaulio gatvė yra planuojama kaip C kategorijos gatvė, atsižvelgiant į tai, būtina atlikti saugaus eismo auditą dėl planuojamo tiesioginio įvažiavimo iš minėtos gatvės.

Tiesioginis įvažiavimas iš Šaulio gatvės yra suplanuotas ir patvirtintas 2016-10-13 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-390, tvirtinant detaliojo plano sprendinius.

2022-12 mėn. atliktas Prekybos paskirties pastato Šaulio gatvėje, Bajorų kaime, Avižienių sen., Vilniaus raj. statybos projekto kelių saugumo auditas (UAB „Strateginiai transporto sprendimai“), kuriame pateikti pasiūlymai:

1. Infrastruktūra pėstiesiems. Atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus dėl pėsčiųjų infrastruktūros įrengimo esant teritorijos užstatymui bei įvertinus tai, kad šalia C kategorijos gatvė, turi būti įrengta infrastruktūra nemotozizuotiems eismo dalyviams, statytojui siūloma inicijuoti infrastruktūros plėtros projekto rengimą, kuriame būtų parengti pėsčiųjų susisiekimo infrastruktūros plėtros sprendiniai teritorijoje tarp projektuojamo sklypo (Nr. 1) ir Šaulio gatvės. Projekte turėtų būti sprendžiami pėsčiųjų tako įrengimo šalia Šaulio gatvės, jungties tarp tako ir automobilių stovėjimo aikštelės, perėjimo vietos per Šaulio gatvę parinkimo ir pėsčiųjų perėjos ar nežymėtos perėjos įrengimo klausimai.

2. Nuovažos iš Šaulio gatvės plotis. Siūloma planuoti ne platesnę nei 7 m nuovažą iš Šaulio gatvės į automobilių stovėjimo aikštelę.

3. Nuovažos į aikštelę prisijungimo ženklinimas. Atsižvelgiant į kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių reikalavimus dėl nuovažų prijungimo prie pagrindinio kelio/ gatvės horizontalaus ženklinimo, siūloma nuovažą iš Šaulio gatvės į automobilių stovėjimo aikštelę šalia prekybinės paskirties pastato ženklinti kaip sankryžą: pagrindinės važiuojamosios kraštą paženklininti brūkšnine linija 1.7 ir iš trikampių sudarytą liniją 1.12.

4. Matomumas Šaulio gatvės sankryžoje su aklakeliu. Siūloma aklakelyje (šalutiniame kelyje) prieš sankryžą su Šaulio gatve įrengti kelio ženklą Nr. 204 „STOP“, o pagrindinio kelo važiuojamosios kraštą paženklininti brūkšnine linija 1.7 ir plačią „STOP“ liniją 1.11. Liniją 1.11 paženklininti tokioje vietoje, kad vairuotojui būtų užtikrintas kuo geresnis pagrindinės gatvės matomumas.

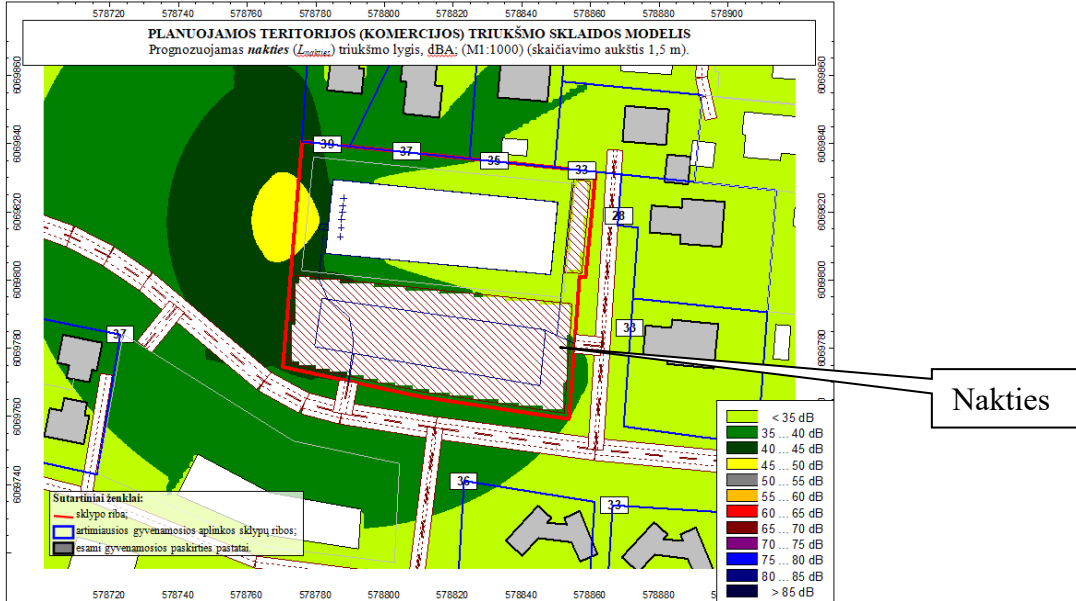
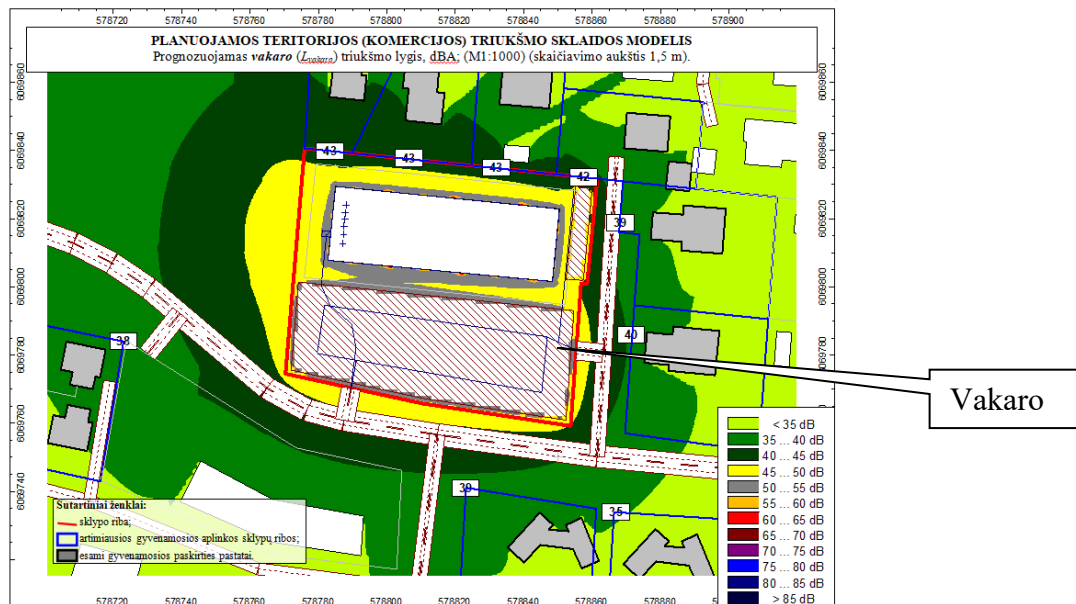
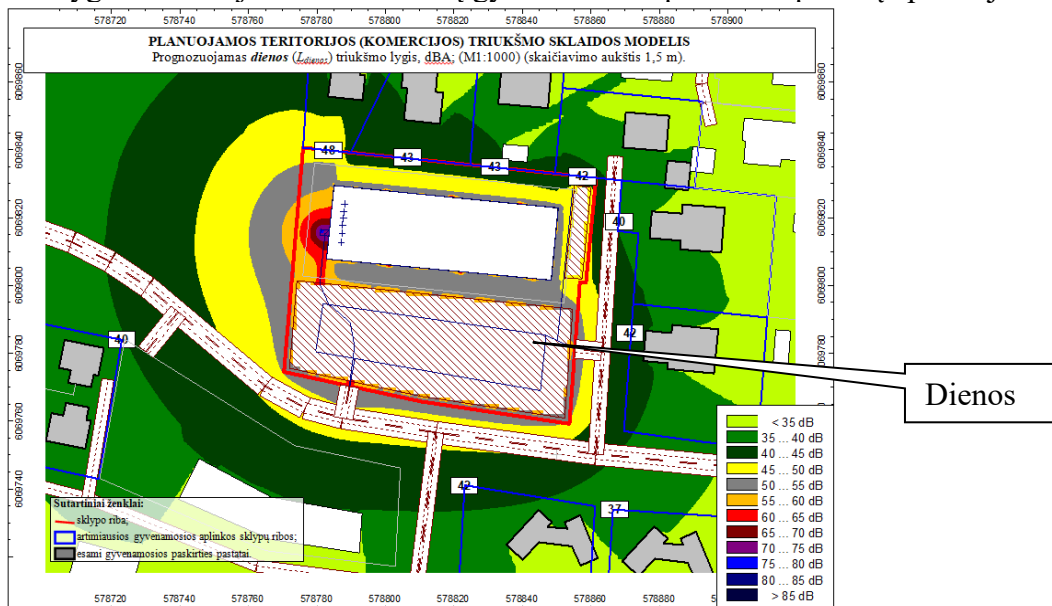
Techninio projekto metu būtina atsižvelgti į atlikto audito rezultatus bei įvertinti pasiūlymus.

Transporto srautų poveikis

2022-10 mėn. MB „Ekoamicus“ parengė triukšmo vertinimo ataskaitą. Aplinkos triukšmas modeliuojamas CadnaA 2018 MR1 programine įranga. Programoje triukšmo sklaida skaičiuojama remiantis ES galiojančiomis metodikomis, t.y. komercijos triukšmo skaičiavimas atliekamas pagal ISO 9613, autotransporto – NMPB-Routes-96, geležinkelių – SRM II reikalavimus. Gauti modeliavimo rezultatai lyginami su norminiais triukšmo lygiais, nustatytais higienos normoje HN33:2011. Aplinkos triukšmo modeliavimas atliekamas sklypuose adresais Šaulio g. 103, 105, 99A ir 101, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r.) ir šių sklypų gretimybėse.

Planuojamos teritorijos šaltinių sukeltas triukšmas skaičiuojamas ir modeliuojamas dienos, vakaro ir nakties laikotarpiais, nes skaičiuojant blogiausią scenarijų priimama jog bus visą parą veikiančių triukšmo šaltinių ar atvykstančių/išvykstančių transporto priemonių. Triukšmo

sklaida skaičiuojama 1,5 m aukštyje, triukšmo sklaidos skaičiavimo žingsnis – $dx = 1\text{ m}$; $dy = 1\text{ m}$.
 Triukšmo lygis skaičiuojamas artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje.



Atlikus triukšmo sklaidos modeliavimą nustatyta, jog pagal ribines vertes, pateikiamas HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, planuojamos teritorijos triukšmo šaltinių sukiamas triukšmo lygis dienos, vakaro ir nakties laikotarpiais artimiausios gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių neviršys.

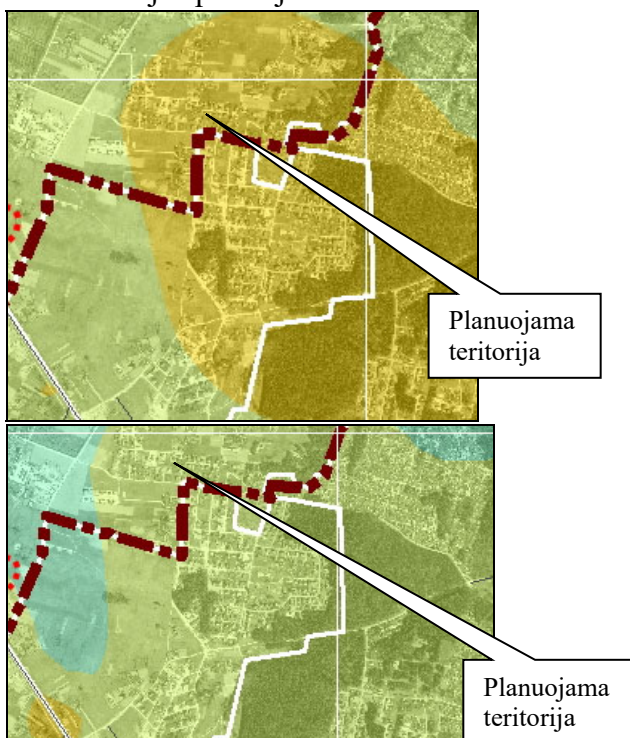
Atlikus planuojamos teritorijos triukšmo šaltinių ir foninio triukšmo vertinimą nustatyta, jog pagal ribines vertes, pateikiamas HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, planuojamos teritorijos ir foninio triukšmo šaltinių sukiamas triukšmo lygis dienos, vakaro ir nakties laikotarpiais artimiausios gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių neviršys.

Taigi galima daryti išvadą, kad planuojamas komercinės paskirties pastatas neturės neigiamos įtakos aplinkinei teritorijai. Pastačius pastatą ir automobilių stovėjimo vietų aikšteles, bus užtikrinti norminiai parametrai triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, triukšmas artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje neviršys ribinių ribų.

Techninio projekto metu, siūloma numatyti planuojamos teritorijos užsodinimą perimetru medžiais ar kitais želdiniais, gyvatvore, sugeriančiais triukšmą. Mokslo tyrimų rezultatai byloja, kad želdynai ne tik formuoja estetišką aplinką, bet ir gerina oro sudėtį, teigiamai veikia mikroklimatą, mažina oro užterštumą, slopina triukšmą 3-10 dBA, apsaugo teritorijas nuo erozijos.

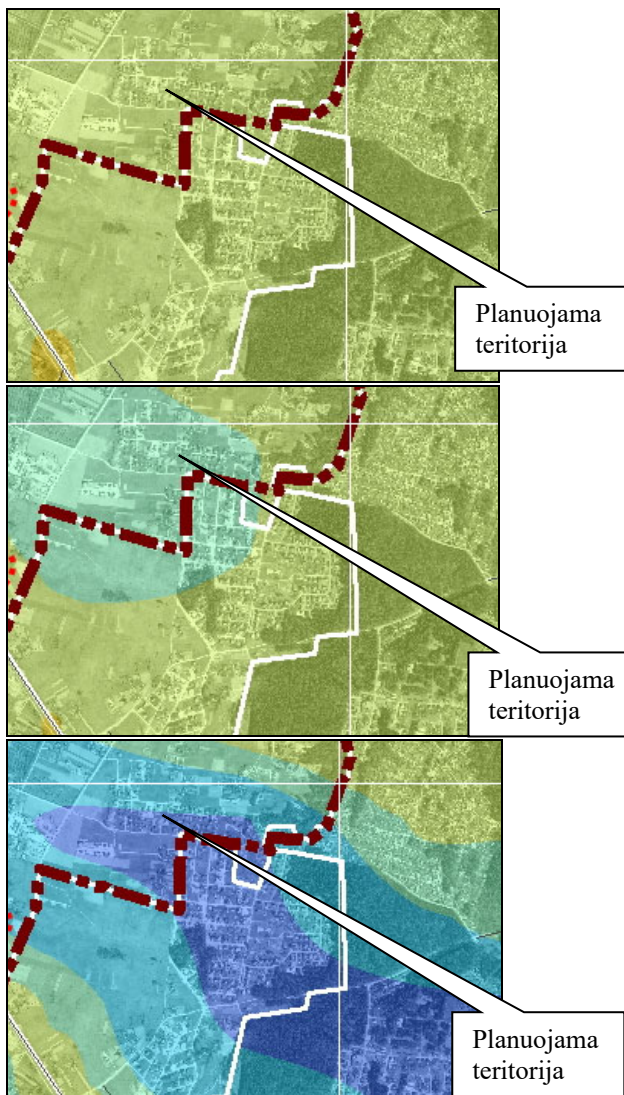
Oro tarša

Oro taršos analizė atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros 2021-08-18 pateikta informacija už 2020 m. Aplinkos oro užterštumo normos reglamentuotos 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". Žemiau pateikiamos esamos teršalų sklaidos planuojamoje teritorijoje ir jos artimiausioje aplinkoje ištraukos.



Vidutinė metinė užterštumo anglies monoksidu (CO) vertė ~ 0.28 - 0.3 mg/m³ (RV - 10 mg/m³).

Vidutinė metinė užterštumo 0azoto dioksidu (NO₂) vertė ~ 16 - 2 µg/m³ (RV - 40 µg/m³).



Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD10) vertė ~ 21.1 – 23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (RV - 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Vidutinė metinė užterštumo kietosiomis dalelėmis (KD2,5) vertė ~ 12.1 - 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (RV - 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Vidutinė metinė užterštumo sieros dioksidu (SO₂) vertė ~ 10.1 - 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (RV - 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Išvados: esami oro užterštumo koncentracijos rodikliai analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje yra mažesni už leistinas ribines vertes.

Įgyvendinant projektą taikomų taršą mažinančių priemonių papildomas poreikis bus vertinamas techninio projekto rengimo metu.

Plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionaliū teritorijos planavimu, tai sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant žymaus neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Projektuojami servitutai

Sklype Nr. 1 formuojamas servitutas Nr. 1s – „inžinerinių tinklų servitutas (1s-79 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-79 m².

Sklype Nr. 2 formuojamas servitutas Nr. 2s – „inžinerinių tinklų servitutas (2s-116 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s-116 m².

Sklype Nr. 18 formuojami servitutai Nr. 18s – „inžinerinių tinklų servitutas (18s-15 kv.m.)“ ir Nr. 18s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (18s1-46 kv.m.)“ suprantami kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 18s-15 m²; 18s1-46 m².

Sklype Nr. 19 formuojamas servitutas Nr. 19s – „inžinerinių tinklų servitutas (19s-15 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 19s-15 m².

Sklype Nr. 23 formuojamas servitutas Nr. 23s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (23s-1721 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 23s-1721 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 23s-1721 m².

Sklype Nr. 24 formuojamas servitutas Nr. 24s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (24s-899 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 24s-899 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 24s-899 m².

Sklype Nr. 25 formuojamas servitutas Nr. 25s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (25s-695 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 25s-695 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 25s-695 m².

Sklype Nr. 26 formuojamas servitutas Nr. 26s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (26s-653 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 26s-653 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 26s-653 m².

Sklype Nr. 27 formuojamas servitutas Nr. 27s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (27s-704 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 27s-704 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 27s-704 m².

Sklype Nr. 28 formuojamas servitutas Nr. 28s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (28s-482 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 28s-482 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 28s-482 m².

Sklype Nr. 29 formuojamas servitutas Nr. 29s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (29s-269 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 29s-269 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 29s-269 m².

Sklype Nr. 23 formuojamas servitutas Nr. 23s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (23s-1721 kv.m.)“ visiems likusiose planuojamoje teritorijoje, esantiems ir planuojamiems sklypams (Nr. 1 – Nr. 29) yra viešpataujantis.

Sklype Nr. 24 formuojamas servitutas Nr. 24s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (24s-899 kv.m.)“ yra viešpataujantis sklypams Nr. 1, 2, 3, 4.

Sklype Nr. 25 formuojamas servitutas Nr. 25s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (25s-695 kv.m.)“ yra viešpataujantis sklypams Nr. 5, 6, 7, 8.

Sklype Nr. 26 formuojamas servitutas Nr. 26s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (26s-653 kv.m.)“ yra viešpataujantis sklypams Nr. 9, 10, 11, 12.

Sklype Nr. 27 formuojamas servitutas Nr. 27s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (27s-704 kv.m.)“ yra viešpataujantis sklypams Nr. 13, 14, 15, 16.

Sklype Nr. 28 formuojamas servitutas Nr. 28s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (28s-482 kv.m.)“ yra viešpataujantis sklypams Nr. 17, 18, 19, 20.

Sklype Nr. 29 formuojamas servitutas Nr. 29s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (29s-269 kv.m.)“ yra viešpataujantis sklypams Nr. 21, 22.

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

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

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

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

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

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

Inžinerinė infrastruktūra

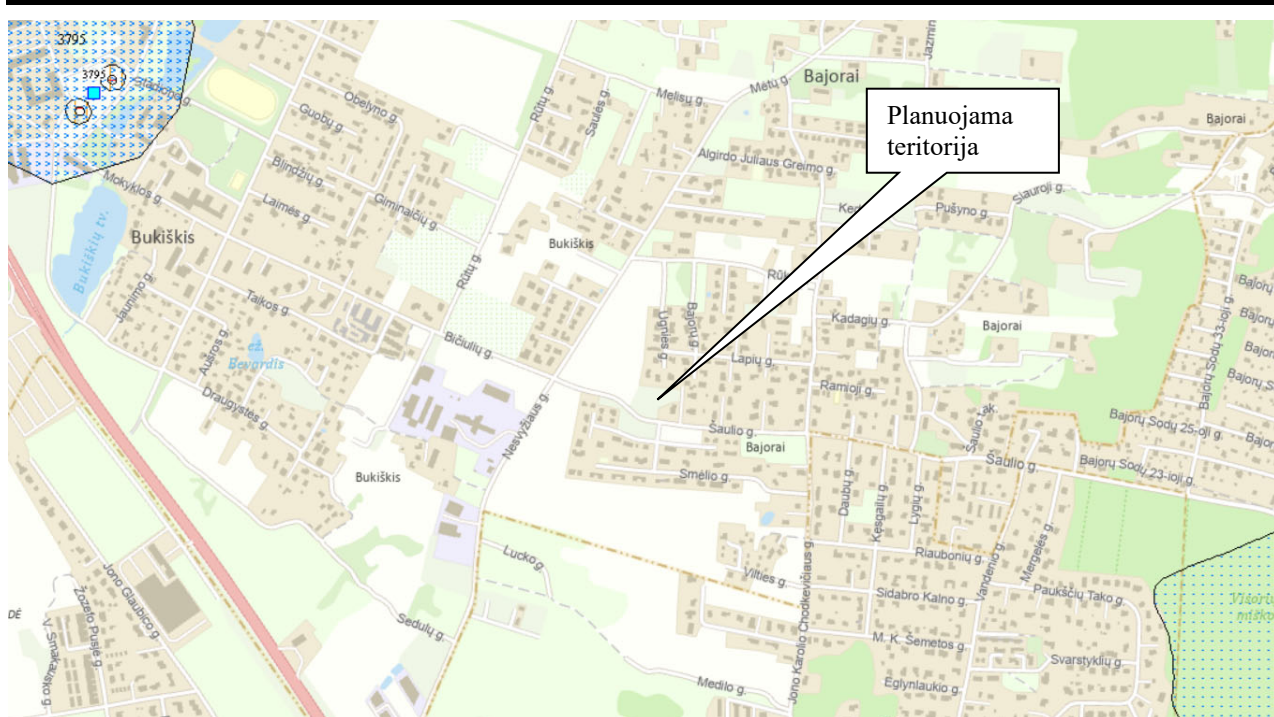
Vandentiekis ir buitinės nuotekos:

Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Visi sklypai, įskaitant ir naujai planuojamą komercinės paskirties objektų teritorijos sklypą Nr. 1, turi vandentiekio įvadus ir buitinių nuotekų išvadus. Sklype Nr. 1 yra esamas gyvenamasis namas, kuris numatomas griauti. Todėl bus projektuojami nauji vandentiekio įvadas ir buitinių nuotekų išvadas iš Šaulio gatvės. Preliminarus vandens ir nuotekų poreikis – 3 m³/d. Vandens ir nuotekų kiekiai bus tikslinami techninio projekto metu, žinant tikslius poreikius.

Planuojamame sklype Nr. 1 yra įrengtas gėlo vandens gręžinys, kuris buvo skirtas planuojamoje teritorijoje esančiam kvartalui (IGNSB bendrijai „Šaulio ženklas“). Gręžinio pasas Nr. 28570.

Kadangi planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, visi gyvenamieji namai prijungti prie jų. Todėl esamas vandens gręžinys siūlomas demontuoti.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas.



Ištrauka iš www.lgt.lt

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami centralizuotu vandentiekiu bei centralizuotu buitinių nuotėkų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos komercinės ir gyvenamosios paskirties sklypuose. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Komercinės paskirties sklypui Nr. 1 šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Esami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra užstatyti ir eksploatuojami, atvestos dujos. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotekų surinkimą spręsti kiekvieno sklypo ribose. Numatomas lietaus nuotekų surinkimas nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų. Nuo galimai teršiamų teritorijų paviršinės nuotekos turi būti išvalomos naftos gaudyklėje su smėliagaude.

Priimama, kad esami urbanizuoti vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų sklypai, tvarko paviršines nuotekas sklypų viduje.

Šiuo projektu skaičiuojamas sklypui Nr. 1 paviršinio vandens kiekis, siūlomi sprendiniai jo tvarkymui.

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, 1/s$$

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 77,1 \quad \text{l/s}$$

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas **157 (l/s·ha)**;
 C_d - kietų dangų priimtas koeficientas **0,95**;
 C_v - vejos priimtas koeficientas **0,22**.

Skaičiuojamos teritorijos duomenys:

$Sklypo plotas F_{sk}$ - 0,60 ha;
 $Kietos dangos F_d$ - 0,30 ha;
 $Vejos plotas F_v$ - 0,12 ha;
 $Stogo plotas F_{st}$ - 0,18 ha.

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

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

kai:

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

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

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

kai:

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

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s·ha),}$$

kai:

A, B, c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinėlių sąlygų ir nuotakyno ištvėnimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvus. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8));

T – lietaus trukmė, min; **20 min**.

2022 m. UAB „Geomira“ atliko II geotechninės kategorijos inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus planuojamos teritorijos sklype Nr. 1. Buvo išgręžta 14 gręžinių iki 10 m gylio. Nei viename gręžinyje vanduo nebuvo aptiktas. Planuojama teritorija padengta piltiniu gruntu, kurio storis svyruoja nuo 1,0 m iki 5,7 m. Žvyringo smėlio sluoksnis pasiekiamas įvairiame gylyje, kuris svyruoja nuo 1,0 m iki 5,7 m.

Detaliojo plano keitimu siūlomi du sprendimai: paviršinių nuotekų infiltracija į gruntą ir paviršinių nuotekų nuvedimas į vakarinėje pusėje besiribojančiame sklype kad. Nr. 4103/0300:1072, esančią kūdrą. 2022-11-23 gautas žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bukišio k., (kad. Nr. 4103/0300:1072) naudotojų, pagal panaudos sutartį - Vilniaus automechanikos ir verslo mokyklos sutikimas Nr. V9-162, projektuoti paviršinių nuotekų nuvedimą nuo detaliojo plano keitimu formuojamo sklypo Nr. 1 į projektuojamą kūdrą žemės sklype, adresu Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bukišio k., (kad. Nr. 4103/0300:1072) pagal pridedamą prie sutikimo schemą (priede Nr. 1). Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą. Jei atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus bus nustatyta, kad grunto savybės

yra netinkamos infiltracijai bus projektuojami kaupimo rezervuarai ir iki statybą leidžiančio dokumento, siūloma gauti rašytinį sutikimą paviršinių nuotekų nuvedimui į vakarinėje pusėje besiribojančiame sklype kad. Nr. 4103/0300:1072, esančią kūdrą. Surinkto paviršinių nuotekų dalis vandens gali būti panaudojama želdinių laistymui (sausuoju metų laiku).

Rengiant techninį projektą, susidarantis lietaus nuotekų kiekis turi būti paskaičiuotas pagal reikalavimus ir paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai konkrečiai sprendžiami įvertinus teritorijos vertikalinį planiravimą, įvertinus vartotojus, tinklų gylius, stogų ir kietų dangų plotus.

Rengiant techninius projektus, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 reikalavimais.

Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Kadangi visi sklypai aprūpinti vandens tiekimu ir buitinių nuotekų surinkimu, visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų. Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su Šaulio gatve. Teritorijos gaisrų gesinimui yra numatomi priešgaisriniai rezervuarai planuojamo sklypo Nr. 1 pietinėje pusėje, šalia Šaulio gatvės. Priešgaisriniai rezervuarai gali būti papildomi lietaus vandeniu, o esant trūkumui iš vandentiekio tinklo.

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 keitimo brėžinyje mažiausias atstumai tarp projektuojamų statybos zonų ir ribų tarp sklypų 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

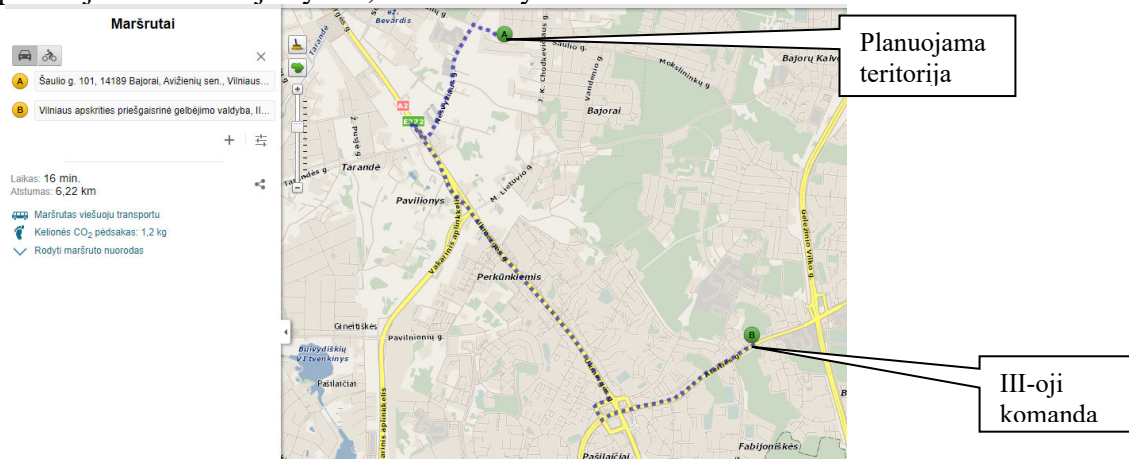
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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“.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3-oji komanda (Ateities g. 17, Vilnius) nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 6,22 km. Atvykimo laikas – 16 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Visi planuojamoje teritorijoje esantys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, bei planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas Nr. 1 turi elektros įvadus bei elektros tiekimo sutartis. Planuojamame sklype esantis gyvenamasis namas numatomas griauti, o esamas elektros įvadas paliekamas. Dėl esančių elektros tinklų, visiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Ryšių tinklai

Visi planuojamoje teritorijoje esantys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, bei planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas Nr. 1 turi ryšių / telefono tinklų įvadus, todėl visiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai išsaugomi.

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 sklype Nr. 13 - altitudė 198,50 m, nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG230039 nustatytų reikalavimų. Visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

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

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

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis).

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

Insoliacija

Planuojamas komercinės paskirties pastatas bus projektuojamas ir statomas 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.

Esami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai projektuojami užstatomi pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" (18,19 p. Namų 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);

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

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

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

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo 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 nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas suteiks planuojamai teritorijai daugiafunkciškumą. Būsimas prekybos ir paslaugų paskirties pastatas prisidės prie planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje gyvenančių gyventojų poreikių aprūpinimo. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojamas naujas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas ir jame būsima veikla neigiamo poveikio 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 požiriuose vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiuose požiriuose nežymus.

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

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

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

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

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

Projekto vadovė: Gražina Meidutė