
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4174/0100:379), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., RIEŠĖS K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2013-08-05 ĮSAKYMU NR. KADI-476, KOREGAVIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis:

Vilniaus rajono savivaldybės bendruoju planu, patvirtintu 2009-09-30 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0100:379), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-08-05 įsakymu Nr. KADI-476, koregavimo inicijavimo“ Nr. KADI-693, 2022-02-30;

Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentams koreguoti;

Planuojamos teritorijos riba;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-28, 2022-04-12;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222281, 2022-05-04;

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG220803, 2022-04-22;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221715, 2022-04-29;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG221188, 2022-04-26;

UAB „Nemenčinės komunalininkas“ Projektavimo (techninėmis) sąlygomis Nr. 22/TS-204.

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

pakeisti detaliuoju planu suformuoto kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 5 (kad. Nr. 4174/0100:741, kad. Nr. 4174/0100:742, kad. Nr. 4174/0100:619, kad. Nr. 4174/0100:760, kad. Nr. 4174/0100:1016), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Suopių g. 33, 31, 29, 27, 25, ribas ir plotą (sujungti ir perdalinti), vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

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

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

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

Atitikimas aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams:

- 1) Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2009-09-30 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323:



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

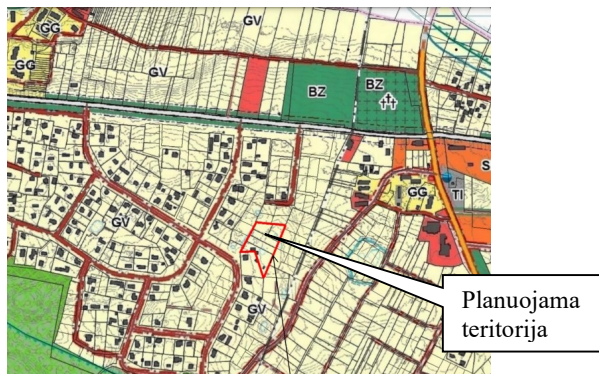
U - vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U (u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.

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



Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Riešės kaimas patenka į G2 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. Riešės k. vystymo tipas – G2 – Vystomasis. Kaimo gyvenvietė turi dideles galimybes plėstis, vystytis iki 10 ar 30 proc. teritorijos sutinkamai su zonos tipus (Z ar ZK) kurioje ji yra. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

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



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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, kiekvienas žemesnio teritorijų planavimo lygmuo privalo vadovautis aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, juos detalizuojant. To paties lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti tarpusavyje suderinti.

Rengiamas detaliojo plano koregavimas neprieštarauja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrajam planui.

Planuojamą teritoriją sudaro penki žemės sklypai:

Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	Plotas	Užstatymas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Suopių g. 25	Kita/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Kad. Nr. 4174/0100:1016	0,2953 ha	Sklype stovi keleetas neregistruotų statinių	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis)
Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Suopių g. 27	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Kad. Nr. 4174/0100:740	0,1547 ha	-	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis)
Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Suopių g. 29	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Kad. Nr. 4174/0100:619	0,1500 ha	-	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis)
Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Suopių g. 31	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Kad. Nr. 4174/0100:742	0,1500 ha	Vienbutis gyv. namas (unik. Nr. 4400-4733-6438); ūkio pastatas (unik. Nr. 4400-4733-6449)	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis)
Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Suopių g. 33	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Kad. Nr. 4174/0100:741	0,1500 ha		Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis)

Informacija apie numatomus statyti statinius:**Naujai planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai 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“; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Registruoti statiniai:

- Sklype, esančiame Suopių g. 33, registruotas vienbutis gyvenamas namas, kurio bendras plotas 116,89 kv.m., užstatytas plotas 162 kv.m. Šis pastatas patenka į planuojamą 1000 kv.m. ploto sklypą Nr. 1. Esamo pastato rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 16,2 proc., užstatymo intensyvumas – 0,116, aukštų skaičius – 1, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams.
- Sklype, esančiame Suopių g. 31, registruotas vienbutis gyvenamas namas, kurio bendras plotas 114,51 kv.m., užstatytas plotas 146 kv.m., ir ūkio pastatas, kurio bendras plotas 78,16 kv.m., užstatytas plotas 106,00 kv.m. Gyvenamasis namas patenka į planuojamą 1000 kv.m. ploto sklypą Nr. 2. Esamo pastato rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 14,60 proc., užstatymo intensyvumas – 0,115, aukštų skaičius – 1, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams. Ūkio pastatas patenka į planuojamą 1000 kv.m. ploto sklypą Nr. 3. Esamo pastato rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 10,60 proc., užstatymo intensyvumas – 0,078, aukštų skaičius – 1, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams.

Esamų pastatų rodikliai neprieštarauja formuojamų sklypų nustatomiems teritorijų naudojimo reglamentams (užstatymo tankiui, intensyvumui, aukštingumui ir kt.).

Nagrinėjama teritorija sudaro planuojama teritorija ir penki sklypai: vienas pietinėje pusėje gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Suopių g. 23 ir keturi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai šiaurinėje pusėje – Beržų g. 66, 68, 70, 72, keliuose stovi dvibučiai gyvenamieji namai.

Planuojamai teritorijai galioja Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0100:379), esančio Vilniaus r., Avižienių sen., Riešės k., detalusis planas, patvirtintas 2013-08-05 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-476.

Sprendiniai

Planuojami penki žemės sklypai apjungiami ir dalinami į aštuonis sklypus. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendiniais, žemės sklypai formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.

Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, plotas:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1:

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

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

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

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2:

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

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

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

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3:

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

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

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

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4:

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

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

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 20%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 2964 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5:

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

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

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 28%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m).

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1100 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6:

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

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

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

Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m².

Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 7:

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

Formuojamo žemės sklypo plotas - 669 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 8:

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

Formuojamo žemės sklypo plotas - 267 m².

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

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“.

Detalioju planu numatomas pastatų aukštų skaičius - iki 2 aukštų.

Statybos zona, statybos riba, linija

„Statybos zona – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienučių.

Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą.

Statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.“

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 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 sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų:

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.

Sklypuose Nr. 1, 2, 3, 5, 6 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiant 3,00 m nuo sklypų ribų, servitutų ir 5,00 m nuo sklype Nr. 4 esamos kūdros. Sklype Nr. 6 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiant 7,50 m atstumu nuo vakarinės pusės.

Sklype Nr. 4 projektuojama statybos zona ir statybos riba pietinėje pusėje, atitraukiant 3,00 m atstumu nuo sklypo rytinės ir vakarinės ribos ir 5,00 m nuo sklype esamos kūdros bei saugotinių želdinių.

Projektuojamose sklypuose statybos zonose visi esami medžiai ir vaismedžiai nėra priskiriami saugotiniams, todėl brėžinyje rodomi kaip naikinami. Techninių projektų metu, žinant konkrečią pastato vietą ir atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ keliamus reikalavimus gali būti išsaugojami.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštumą.

Želdiniai ir jų tvarkymas

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamoje teritorijoje yra daug medžių (ąžuolai, beržai, klevai, pušys, tujos). Šiame projekte pateikiamas 23 medžių nužymėjimas. Vaismedžiai nevertinti. Medžių nužymėjimo schema pridedama atskiru failu.

Penki medžiai (beržai) planuojamoje teritorijoje yra saugotini, nes atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus:

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4. Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje:	
4.2. ne mieste	ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai , pušys – 30 cm ir didesnio skersmens

Planuojant sklypuose statybos ribas ir statybos zonas, atsižvelgta į 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, išlaikyti minimalius atstumus nuo medžio kamieno ir krūmo. Visi medžiai patenkantys į planuojamas statybos zonų ribas, rodomi kaip naikiami. Medžių kirtimui ar persodinimui reikia gauti Vilniaus rajono savivaldybės administracijos leidimą. Techninio projekto metu būtina naujai vertinti sklypuose esančius medžius bei atsižvelgti į 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nurodytus kriterijus bei 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.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENT AIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šiu darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžių kirtimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Privažiavimai

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2022-05-04 išduotų teritorijų planavimo sąlygų 8 punkto, 4 papunkčiu, projektuojant žemės sklypus, numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu/ gatve, numatant po vieną įvažiavimą į kiekvieną projektuojamą sklypą. Sklypų viduje, iki statybos zonų įvažiavimai nustatomi techninių projektų metu.

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas privažiavimas prie naujai planuojamų šešių sklypų tikslinamas, suformuojant 8 m pločio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą Nr. 7, kurio pabaigoje numatoma apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m. Sklypui Nr. 7 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas. Už apsisukimo aikštelės projektuojamas 6 m pločio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 8, kurio pabaigoje numatoma servitutinė apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m. Sklypui Nr. 8 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (8s-267 kv.m.).

Pastatų statybos zona numatoma 3 m atstumu nuo kelio ir inžinerinių tinklų servitutų. Paviršinio vandens surinkimas sprendžiamas individualiai kiekviename planuojamame žemės sklype.

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

Esamam eismo intensyvumui planuojami sprendiniai reikšmingos įtakos neturės, nes vietoje penkių sklypų bus šeši sklypai. Įgyvendinus sprendinius, automobilių skaičius padidės labai nežymiai 1-2 automobiliais. Transporto srautas bus nežymus, padidės tik rytinėmis bei vakarinėmis piko valandomis. Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal anksčiau suformuotą akligatvį, nepažeidžiant važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

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

Įvažiavimų vietose negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

Techninio projekto metu turi būti užtikrinamas saugus pėsčiųjų ir transporto priemonių organizavimas.

Planuojami žemės sklypų servitutai

Esami registruoti servitutai išlaikomi, juos pertvarkant pagal naujas sklypų ribas.

Planuojami nauji servitutai:

Sklype Nr. 1 servitutas Nr. 1s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-25 m²), suprantamas kaip: 215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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

Sklype Nr. 2 servitutas Nr. 2s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-71 m²), suprantamas kaip:

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

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

Sklype Nr. 3 servitutai neplanuojami.

Sklype Nr. 4 servitutas Nr. 4s – inžinerinių tinklų servitutas (4s-3 m²), suprantamas kaip:

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

Sklype Nr. 5 servitutas Nr. 5s – inžinerinių tinklų servitutas (5s-62 m²), suprantamas kaip:

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

Sklype Nr. 6 servitutais Nr. 6s – inžinerinių tinklų servitutas (6s-25 m²), Nr. 6s1 – inžinerinių tinklų servitutas (6s1-20 m²) suprantami kaip:

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

Sklype Nr. 7 servitutas Nr. 7s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (7s-669 m²), suprantamas kaip:

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

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

Sklype Nr. 8 servitutas Nr. 8s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (8s-267 m²), suprantamas kaip:

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

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

Sklypams Nr. 1,2,3,4,5,6 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 7s-669 m², 8s-267 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 7s-669 m², 8s-267 m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

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

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

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

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

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

Planuojama teritorija, esanti Vilniaus r., Riešės sen., Užugriovio k. nepatenka nei į Vilniaus, nei į kurio nors kito aerodromo apsaugos zonas.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis – Buitinės nuotėkos

Šalia nagrinėjamos teritorijos yra privatūs vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Užstatyti sklypai turi vandens gręžinį sklype Nr. 1, kuris šiuo projektu paliekamas tik sklypui Nr. 1. Sklype

Nr. 6 projektuojamas naujas vandens gręžinys (AZ - 5 m, AZ plotas – 78 kv.m.), kuris aptarnaus sklypus Nr. 2, 3, 4, 5, 6. Dėl vandens gręžinio apsaugos zonos, sklypams Nr. 1 ir Nr. 6 taikomas apribojimas - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Vandens suvartojimo ir buitinių nuotekų surinkimo kiekiai skaičiuojami techninių projektų metu, žinant tikslius poreikius, pagal planuojamus statyti gyvenamus namus.

Užstatyti sklypai turi pasirašę nuotekų tvarkymo sutartis su UAB „Nemenčinės komunalininku“. Detaliojo plano koregavimu numatoma, kad visi naujai planuojami sklypai, buitines nuotekas nuves į UAB „Nemenčinės komunalininkas“ eksploatuojamus tinklus.

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

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

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys ir vandens šulinys) bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Paklojus centralizuotus vandentiekio tinklus, **būtina prisijungti prie jų.**

Buitinės atliekos

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius sutartis su atliekų perdirbimo įmone, numatomi atskiri konteineriai. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiūkšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

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

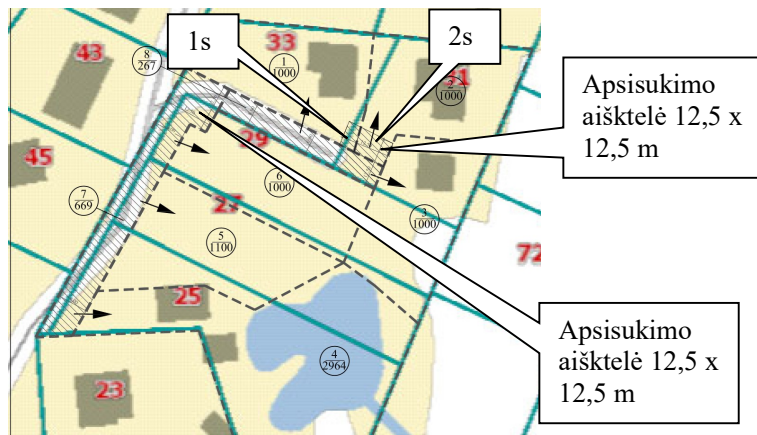
Lietaus nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų, į kuriuos būtų galima nuvesti surinktas lietaus nuotekas šiame rajone nėra. Sklypuose susidaranti paviršinės nuotekos bus tvarkomos individualiai. Surenkamas lietaus vanduo nukreipiamas į būsimus infiltracijos šulinius, dirvožemį. Techninio projekto metu, paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ reikalavimais. Negalima pažeisti trečiųjų asmenų interesų.

Priešgaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas atliekamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Nr. D1-995/1-312). Šalia planuojamos teritorijos nėra priešgaisrinių hidrantų. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų sklypų.

Patvirtintu detaliojo planu suplanuotas privažiavimas prie naujai planuojamų šešių sklypų tikslinamas, suformuojant 8 m pločio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą Nr. 7, kurio pabaigoje numatoma apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m. Sklypui Nr. 7 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas. Už apsisukimo aikštelės projektuojamas 6 m pločio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 8, kurio pabaigoje numatoma servitutinė apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m. Sklypui Nr. 8 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (8s-267 kv.m.). Dėl servitutinės apsisukimo aikštelės 12,5 m x 12,5 m projektuojamos sklypo Nr. 8 pabaigoje, sklypui Nr. 1 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 1s ir sklypui Nr. 2 nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 2s.



Ištrauka iš susisiekimo schemos

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:

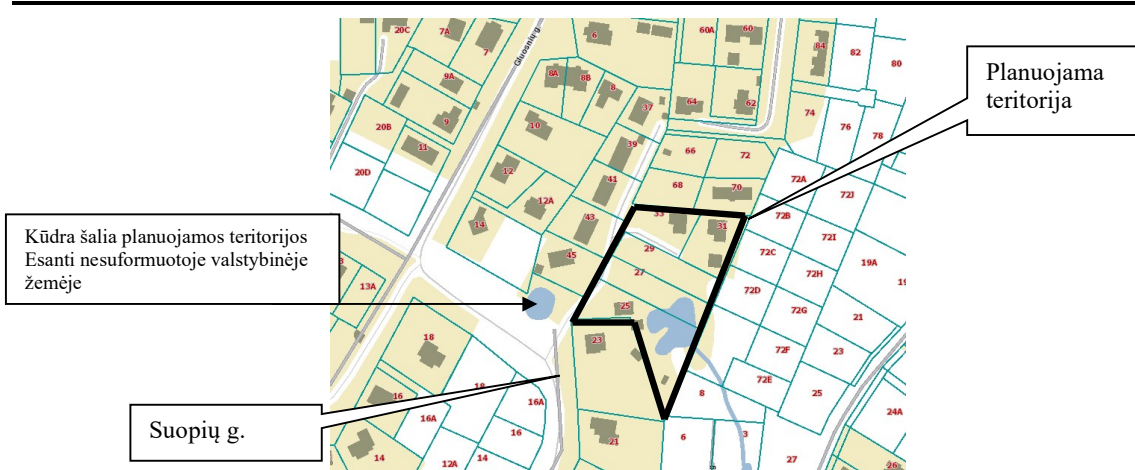
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Atstumai tarp projektuojamų statybos ribų 6,00 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Šiuo metu, besiribojančiuose žemės sklypuose, šiaurinėje pusėje, esantis pastatas nutolęs nuo planuojamų statybos zonų ir ribų daugiau 8 m, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

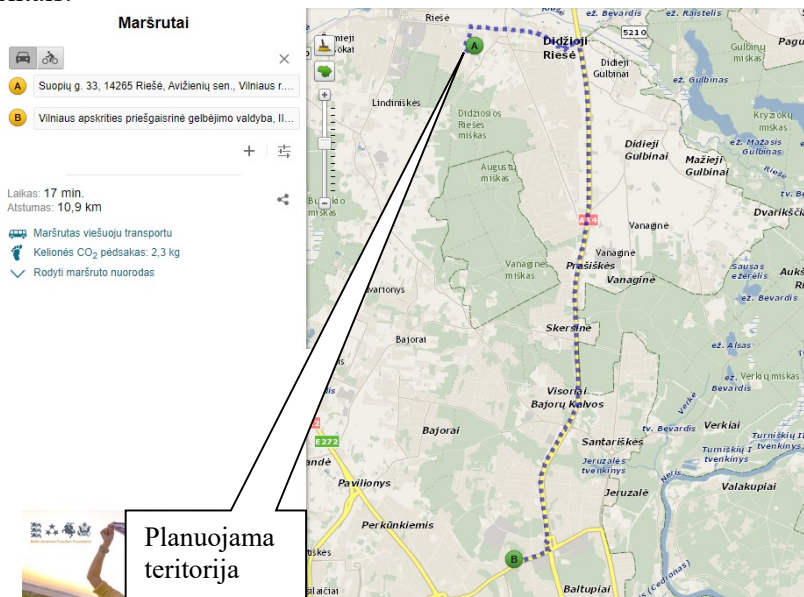
Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kiliančių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m³, 10 l/s. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ar dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Gaisrų gesinimas numatomas iš kūdros, esančios valstybinėje nesuformuotoje žemėje, šalia planuojamos teritorijos, vakarinėje pusėje. Techninio projekto metu būtina gauti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą priešgaisrinių automobilių apsisukimo aikštelės projektavimui ir statybai. Privažiavimo keliai projektuojami ir įrengiami pagal „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“ XV skyriaus nuostatas.



ištrauka iš www.regia.lt

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad būtų tinkamas privažiavimas prie kūdros, vandens paėmimui. Techninio projekto rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai (privažiavimas, vandens paėmimo vieta ir kt.) turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ ir kitais galiojančiais dokumentais.



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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3-ioji komanda, Ateities g. 17, Vilnius.
Atstumas – 10,9 km, atvykimo laikas – 17 min.

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2022-04-22 Nr. REG220803. Naujai formuojamus sklypus numatoma pajungti nuo esamo elektros apskaitos skydo KS-15494. Sklypai 1; 2 ir 3 lieka pajungti nuo esamų elektros įvadų. Sklypai 4; 5 ir 6 pajungiami nuo skydo KS-1594 abonentiniais kabeliais. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Orinė elektros linija numatoma demontuoti, nes 2021 m. yra parengtas „10 kV OL L-600 iš Riešė TP rekonstravimas (Vilniaus reg., Vilniaus raj.) (INV. NR. E1E1100021)“ techninis projektas. Parengė UAB „Neiluva“.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypas Nr. 1: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinys (R-3m, AZ plotas 28 kv.m.). Kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 1s-25 kv.m.

Sklypas Nr. 2: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 2s- 71 kv.m.

Sklypas Nr. 3: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Sklypas Nr. 4: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Inžinerinių tinklų servitutas (4s=3 kv.m.)

Sklypas Nr. 5: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 6 (AZ plotas 20 kv.m.). Inžinerinių tinklų servitutas (5s=62 kv.m.).

Sklypas Nr. 6: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Inžinerinių tinklų servitutas (6s=25 kv.m.). Vandens gręžinys (R-5m, AZ plotas 58 kv.m.). Inžinerinių tinklų servitutas (6s1=20 kv.m.).

Sklypas Nr. 7: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (7s=669 kv.m.)

Sklypas Nr. 8: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (8s=267 kv.m.)

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

Elektromagnetinis laukas

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei šalia jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypai nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane planuojamuose 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 gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis:

STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Insoliacija

Projektuojant statinius, būtina vadovautis 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);

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

Planuojamuose sklypuose pastatai numatomi iki 10 m aukščio. Detaliojo plano metu nustatomi atstumai tarp galimų statybos ribų – 6 m (kai pastato aukštis – 8,5 m).

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymas tankinamas, siekiant racionaliau išnaudoti esančius plotus. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamajai statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. 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 gamtosauginiu požiūriu nežymus.

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

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

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

Projekto vadovė: Gražina Meidutė