
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4184/0400:349), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., ŠVEDŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2015-06-26 SPRENDIMU NR. T3-294, KOREGAVIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis:

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

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:349), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Švedų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-06-26 sprendimu Nr. T3-294, koregavimo inicijavimo“ Nr. KADI-191, 2019-03-15;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-03-15 įsakymo Nr. KADI-191 bei patvirtinto 2 priedo papildymo“ Nr. KADI-1453, 2022-06-29;

Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti;

Planuojamos teritorijos riba;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-29-(3.35), 2019-03-28;

Susitarimu prie 2019-03-20 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. AD-29-(3.35), Reg. Nr. AD-38, 2022-04-27;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG251698, 2022-11-25;

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG225194, 2022-05-23;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG225494, 2022-05-24;

Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG225998, 2022-05-27;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG224922, 2022-05-20.

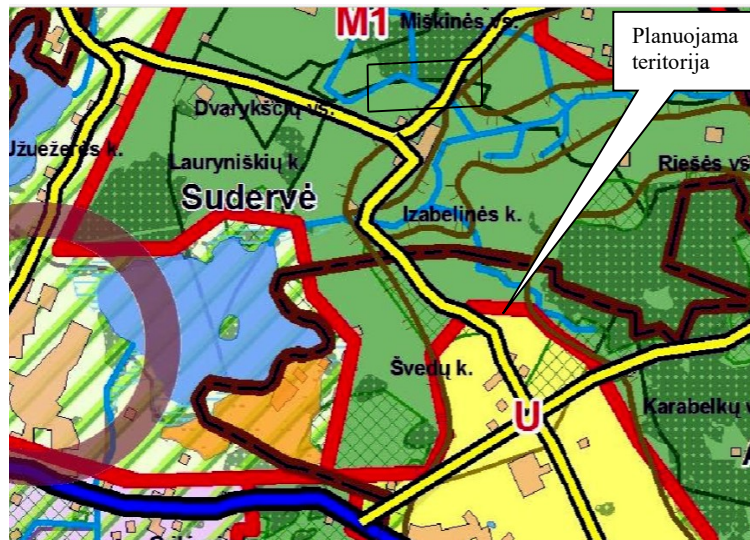
Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslai yra:

keisti Detaliojo planu suplanuotų sklypų ribas ir plotus, nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus: žemės sklypų naudojimo būdus, leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypų užstatymo tankumą ir intensyvumą, užstatymo tipą, statinių statybos zoną ar liniją, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2018-10-26 sprendimo Nr. T3-353 1.5. p., bendrojo naudojimo teritorijos plotas turi būti ne mažesnis kaip ≥ 15 proc. nuo planuojamos kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamai teritorijai galioja Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:349), esančio Vilniaus r., Avižienių sen., Švedų k., detalusis planas, patvirtintas 2015-06-26 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-294.

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:



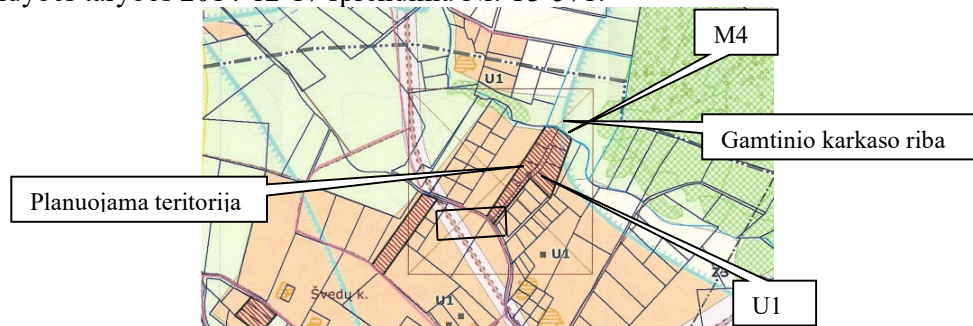
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“

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.

M1 – miškų ūkio paskirties žemės, su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu; m(M)rzcgR – Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvios rekreacijos objektais.

Švedų kaimas patenka į gyvenvietės vystymo tipą – G1r, atskirai išskirtas aglomeruotas kaimo gyvenvietės potipis kaimų teritorijų užstatytų sezoniniais vasarnamiais, kurios eilėje aglomeruotos su savo kaimų ir gretimų kaimų gyvenvietėmis į aglomeruotas rekreacines zonas. Vasarnamių kaimų gyvenvietės renovuojamos paliekant mažaaukštį vasarnamių užstatymą, galima dalinė vasarnamių konversija į mažaaukščius gyvenamus namus, bei galima aptarnavimo objektų statyba, numatoma zonos kaimų gyvenviečių inžinerinės infrastruktūros statyba.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Planuojamos teritorijos didžioji dalis patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio tvarkymo zoną ir labai nedidelė dalis šiaurinėje pusėje į M4 – ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Nedidelė šiaurės rytinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, U1 – gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra; M4 – vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai – visi kiti miškai, nepriskirti I-III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną.

- 2) Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477.



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

Planuojamos teritorijos didžioji dalis patenka į GV – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamąją teritoriją ir labai nedidelė dalis patenka į BZ – bendro naudojimo, želdynų teritoriją. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą, planuojamos teritorijos, patenkanti į M4 – ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, nepatenka į Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano ribas.

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 specialiuųjų, 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) bendruoju planu, 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 – „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 – „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.

Planuojamos teritorijos plotas – 1,9453 ha.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Naujai planuojamuose žemės sklypuose, Švedų k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., 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“.

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 įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Sprendiniai

Visi sklypai, patenkantys į planuojamą teritoriją, apjungiami ir padalinami į šešiolika sklypų. Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, plotas ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

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 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamo žemės sklypo plotas – 136 m².

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 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
Formuojamo žemės sklypo plotas – 2811 m².

Formuojamam žemės sklypai 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 proc.

Formuojamam žemės sklypai 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 – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1004 m². Priklausomųjų želdynų norma – 25 proc.

Formuojamam žemės sklypai 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 – 29%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1000 m². Priklausomųjų želdynų norma – 25 proc.

Formuojamam žemės sklypai 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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 7:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 8:

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 – 1150 m². Priklausomųjų želdynų norma – 26 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 9:

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 – 27,5%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1198 m². Priklausomųjų želdynų norma – 29 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 10:

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo, želdynų teritorija (BZ);
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
žemės sklypo naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos E;
Formuojamo žemės sklypo plotas – 2154 m².

Formuojamam žemės sklypai Nr. 11:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 12:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 13:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 14:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 15:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 16:

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 proc.

Formuojamam žemės sklypai Nr. 17:

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 proc.

Formuojamas atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 10, atsižvelgiant į tai, kad:

- 1) planuojama teritorija yra suformuota 2015-06-26 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-294 patvirtintu Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:349), esančio Vilniaus r., Avižienių sen., Švedų k., detalioju planu;
- 2) patvirtintas detalusis planas yra įgyvendintas atlikus visiems sklypams kadastrines bylas ir jas įregistravus Nekilnojamojo turto registre;
- 3) detaliojo plano koregavimo tikslas - „keisti detalioju planu suplanuotų kitos – atskirųjų želdynų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų ribas ir plotus, nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus“;
- 4) Vilniaus rajono savivaldybės kraštovaizdžio specialiojo plano aiškinamojo rašto „Bendri reglamentai visoms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms“ 10 punktu „Detalizuojant specialiajame plane numatytas urbanizuotas teritorijas, patenkančias į gamtinio karkaso

zoną, nuo paviršinio vandens telkinių pusės, nuo kultūros paveldo objektų pusės arba siekiant suformuoti žaliąsias jungtis tarp atskirų miško plotų ar želdinių grupių būtina suplanuoti iki 15 proc. ploto (bet ne mažiau nei užima paviršinio vandens apsaugos juosta) atskirųjų želdynų teritoriją, skaičiuojant nuo pastatams skirtų teritorijų bendro ploto“;

- 5) Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis, patenkanti į M4 kraštovaizdžio tvarkymo zoną, ribojasi su vandens telkiniu – „grioviu“ ir šioje dalyje nėra miško žemės.
- 6) Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, atskirųjų želdynų teritorijos – Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Vadovaujantis bendroju planu, sklypuose, didesniuose kaip 1,0000 ha, kurios planuojamos kitos paskirties žemės - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, reikia numatyti ≥ 15 proc. ploto bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo)/ atskirųjų želdynų teritoriją, nustatant jai rekreacinių objektų lankymo servitutą (skaičiuojant nuo bendrajame plane nurodytų užstatomų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų, išskyrus neužstatomas teritorijas, bendro ploto). Bendras naujai planuojamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų plotas – 14352 kv.m., iš kurio 485 kv.m. patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamas 15 proc. atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 10, kuriam nustatomas rekreacinių objektų lankymo servitutas 10s.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendroju planu, planuojamai teritorijai taikomi GV teritorijos naudojimo tipo reglamentai.

Žemės sklypai suformuoti racionalių formų, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos ribas. Sklypai tinkami naudoti pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdus.

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.

Maksimalus sklypų užstatymo tankis nustatomas pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedą interpoliuojant.

Detaliojo plano brėžinyje sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą www.tpdriis.lt bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-624, pavirtintais gamtinio karkaso nuostatais, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Planuojamo sklypo Nr. 8 dalis (70 kv.m. ploto) ir planuojamo sklypo Nr. 9 dalis (415 kv.m. ploto) patenka į gamtinį karkasą. Sklypams Nr. 8 ir Nr. 9 nustatomi užstatymo tankiai (28 proc. ir 27,5 proc.), neprieštarauja gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams.

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 maksimalus galimas pastatų aukštų skaičius - iki 2 aukštų.

Statybos zona, statybos riba, statybos linija:

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

Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima.

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, 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;

Visose pusėse statybos zona ir statybos projektuojama 3 m atstumu nuo planuojamų sklypų ribų, ir nuo projektuojamų servitutų.

Statybos linija nenustatoma.

Želdiniai ir gamtinis karkasas

Planuojamos teritorijos šiaurės rytinė dalis (1167 kv.m.) patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Sklypuose nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie būtų 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.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas 25 proc. ir gamtinio karkaso teritorijoje 35 proc. nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis želdynų plotų normomis bei LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais, formuojamiems žemės sklypams numatomi priklausomųjų želdynų plotai po: sklypuose Nr. 3,5,6,7,11,12,13,14,15,16,17 – 250,00 kv.m., sklype Nr. 4 – 251 kv.m., sklype Nr. 8 – 287,50 kv.m., sklype Nr. 9 – 299,5 kv.m.

Privažiuavimai

Pietvakarinėje pusėje su žemės sklypu besiribojanti Pikutiškių gatvė yra D kategorijos (VL9810). Pikutiškių gatvės raudonųjų linijų plotis – 16 m. Įvertinus kitoje Pikutiškių gatvės pusėje 2019-02-28 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4184/0400:0330) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPI-294-(14.48.123.) patvirtinto ir įgyvendinto projekto sprendinius, formuojamas 136 kv.m. ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 1, kuriam nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 1S. Pikutiškių gatvės parametrai yra siūlomi: važiuojamoji dalis 5,50-6,00 m, 1,50 m pločio šaligatviai, dviračių takai ir veja, kurie turi būti tikslinami techninio projekto metu.

Patekimui į planuojamus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus formuojamas 12 m pločio, 2811 kv.m. ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 2 - akligatvis, kuriam nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 2S. Sklypo Nr. 2 pabaigoje numatoma 12,5 x 12,5 m apsisukimo aikštelė. Siūlomi akligatvio parametrai: važiuojamoji dalis 5,50 m, 1,50 m pločio šaligatviai, dviračių takai ir veja, kurie turi būti tikslinami techninio projekto metu.

Patekimui į sklypus Nr. 9, 10, 11 už akligatvio formuojami 6,00 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutai 8S ir 9S.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skyriumi, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Akligatviais gali pasibaigti tik D kategorijos gatvės. Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.2. punktu, kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Tvora gali būti planuojama sulyg gatvės raudonąja linija, planuojamų sklypų ribomis, neužtvėriant naujai projektuojamų kelio ir inžinerinių tinklų servitutų Nr. 1s, 2s, 8s, 9s.

Pastatų projektavimas ir statyba galima nustatytose statinių statybos zonų ribose. Statinių statybos riba ir zona planuojama 3,0 m atstumu nuo kelių servitutų ribos, projektuojamų žemės sklypų ribų ir gatvės raudonųjų linijų ribų.

Gatvės paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas gatvės techninio projekto rengimo metu. Raudonųjų linijų zonoje neplanuojami atviri vandens telkiniai.

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

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

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

Transporto srautas bus nežymus, padidės tik rytinėmis bei vakarinėmis piko valandomis. Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal projektuojamą gatvę, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų ir inžinerinių tinklų apsaugos zonų.

Žemės sklypų servitutai

Naujai planuojamuose sklypuose planuojami / siūlomi servitutai:

Sklypas Nr. 1

Servitutai Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-136 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypas Nr. 2

Servitutai Nr. 2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-2811 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 2 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m².

Sklypas Nr. 3

Servitutai Nr. 3s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-136 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 3 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 4s-22 m², 5s-59 m², 6s-104 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 4s-22 m², 5s-59 m², 6s-104 m², 8s-84 m², 9s-154 m², 11s-14 m².

Sklypas Nr. 4

Servitutai Nr. 4s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-22 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 4 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 3s-136 m², 5s-59 m², 6s-104 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 3s-136 m², 5s-59 m², 6s-104 m², 8s-84 m², 9s-154 m², 11s-14 m².

Sklypas Nr. 5

Servitutai Nr. 5s – „kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (5s-59 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 5 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 3s-136 m², 4s-22 m², 6s-104 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 3s-136 m², 4s-22 m², 6s-104 m², 8s-84 m², 9s-154 m², 11s-14 m².

Sklypas Nr. 6

Servitutai Nr. 6s – „kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (6s-104 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 6 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 3s-136 m², 4s-22 m², 5s-59 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 3s-136 m², 4s-22 m², 5s-59 m², 8s-84 m², 9s-154 m², 11s-14 m².

Sklypas Nr. 7

Servitutai nenustatomi.

Sklypui Nr. 7 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 8s-84 m², 9s-154 m², 10s-2154 m².

Sklypas Nr. 8

Servitutai Nr. 8s – „kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (8s-84 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 8 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 9s-154 m², 11s-14 m².

Sklypas Nr. 9

Servitutai Nr. 9s – „kelio ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (9s-154 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

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

Sklypui Nr. 9 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 8s-84 m², 11s-14 m².

Sklypas Nr. 10

Servitutai Nr. 10s – „rekreacinių objektų naudojimo ir inžinerinių tinklų servitutas (10s-2154 kv.m.)“ suprantamas kaip:

211 – Siūlomas servitutas - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas).

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

Sklypui Nr. 10 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

Sklypas Nr. 11

Servitutai Nr. 11s – „inžinerinių įrenginių ir tinklų servitutas (11s-14 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

Sklypui Nr. 11 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

Sklypai Nr. 12, 13, 14, 15, 16

Servitutai nenustatomi.

Sklypams Nr. 12, 13, 14, 15, 16 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 17s-25 m², 8s-84 m², 9s-154 m², 10s-2154 m².

Sklypas Nr. 17

Servitutai Nr. 17s – „inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (17s-25 kv.m.)“ ir 17s2 – „inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (17s-172 kv.m.)“ suprantami kaip:

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

Sklypui Nr. 17 projektuojami viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

218 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-136 m², 2s-2811 m², 8s-84 m², 9s-154 m².

Servitutai nustatomi sandoriu.

Planuojamuose sklypuose kad. Nr. 4184/0400:763 ir Nr. 4184/0400:761 orinei 10 kV elektros linijai įregistruoti servitutai – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (92 kv.m. ir 201 kv.m.) pertvarkomi atsižvelgiant į naujai planuojamų sklypų ribas Nr. 2 ir Nr. 17, tokiu būdu suformuojant servitutus:

Sklype Nr. 2 – 2s1 – 121 kv.m. inžinerinių tinklų servitutas, kuris suprantamas, kaip „222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).“

Sklype Nr. 17 - 17s2 – 172 kv.m. inžinerinių tinklų servitutas, kuris suprantamas, kaip „222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).“

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis – Buitinės nuotėkos

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, todėl projektuojami vietiniai laikinam jų naudojimui. Atsiradus centralizuotiems tinklams, būtina prisijungti prie jų.

Sklypuose Nr. 11 ir 17 projektuojami vandens gręžiniai, kurie aprūpins geriamu vandeniu visus planuojamus sklypus. Projektuojamo vieno vandens gręžinio (AZ - 5 m., AZ plotas po 79 kv.m.). Sklypams, kuriuose yra esami ar projektuojami vandens gręžiniai, jų apsaugos zonos, taikomi apribojimai - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Atsižvelgiant į didelį reljefo nuolydį, šiuo detaliojo plano koregavimu, buitinių nuotekų tvarkymas numatomas, įrengiant tris grupinius buitinių nuotekų valymo įrenginius, kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklype Nr. 2. Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona (R-8m). Surinktas ir išvalytas vanduo, numatomas infiltruoti į gruntą, o perteklius bus nuvedamas į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus, kuriais surinktas paviršinis vanduo išleidžiamas į šiaurinėje pusėje esantį griovį. Grupinių valymo įrenginių tikslios vietos parenkamos techninio projekto metu. Jei grupiniai nuotekų valymo įrenginiai patenka į važiuojamąją dalį, juos būtina sustiprinti (pvz. gelžbetonine plokšte, montuoti g/b šulinyje ir kt.), kad virš jų galėtų važiuoti transporto priemonės. Kol nėra įrengtų grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sudaroma galimybė laikinai, naudoti individualiais buitinių nuotekų valymo įrenginiais kiekviename sklype.

Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais. Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą. Jei atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus bus nustatyta, kad grunto savybės

yra netinkamos vietinių valymo įrenginių naudojimui bus projektuojami kaupimo rezervuarai. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Techninio projekto metu būtina vadovautis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo, 5 punktu:

„5. Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip.“

Sklypo savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

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

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

Kadangi projektuojami sklypai *aprūpinami vietiniu vandentiekiu (projektuojami vandens gręžiniai) bei grupinių buitinių nuotekų (valymo įrenginiai) surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų tvarkymo būdas.*

Atliekos

Sklypuose numatomos atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartį su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

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

Lietaus nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Techninio projekto metu siūloma spręsti paviršinio vandens nuvedimą nuo planuojamų sklypų individualiai, kiekviename sklype sumontuojant infiltracijos šulinius, o paviršinio vandens perteklių nuvedant į griovį, planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje. Infiltracijos šulinių vietos turi būti tikslinamos techninių projektų metu. Nuo projektuojamo akligatvio, surinktas paviršinis vanduo nuvedamas į griovį šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje. Lietaus vanduo gali būti naudojamas teritorijos laistymui.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų. Gaisrų gesinimui sklype Nr. 17 numatomas požeminis rezervuaras. Požeminis rezervuaras galėtų būti papildomas lietaus vandeniu nuo gretimų sklypų, o trūkumas papildomas iš gręžinio projektuojamo sklype 17. Techninio projekto metu turi būti suprojektuota vandens paėmimo vieta, privažiavimo kelias, apsisukimo aikštelė pagal

galiojančius reikalavimus. Projektuojamo vidinio akligatvio plotis tarp gatvės raudonųjų linijų 12 m, kas užtikrina 12x12 apsisukimo aikštelės įrengimo galimybę.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

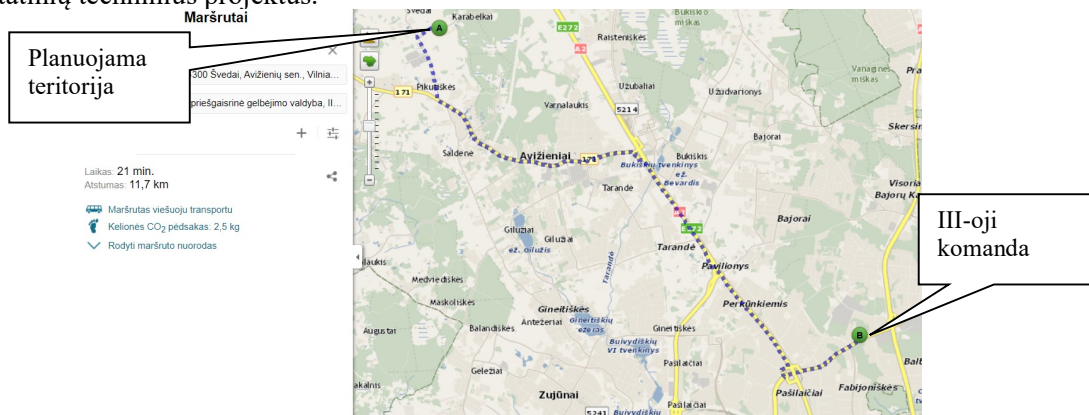
PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano brėžinyje, atstumas tarp planuojamų statybos ribų – 6 m, kas 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.



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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3 –oji komanda, Ateities g. 17, Vilniuje.

Atstumas – 11,7 km, atvykimo laikas – 21 min.

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis 2022-05-23 AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis Nr. REG225194.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Sklypas Nr. 1 – 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-136kv.m.).

Sklypas Nr. 2 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 2s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-2811 kv.m.). 2s1- inžinerinių tinklų servitutas (2s1-121 kv.m.). Grupiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai (AZ R – 8 kv.m.).

Sklypas Nr. 3 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 3s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-136 kv.m.). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 2 apsaugos zona.

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). 4s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-22 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). 5s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-59 kv.m.).

Sklypas Nr. 6 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 6s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-104 kv.m.). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 2 apsaugos zona.

Sklypas Nr. 7 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 2 apsaugos zona.

Sklypas Nr. 8 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 8s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (8s-84 kv.m.). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 2 apsaugos zona. Dalis sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Sklypas Nr. 9 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 9s-kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (9s-154 kv.m.). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 8 AZ plotas – 16 kv.m. Dalis sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Sklypas Nr. 10 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). 10s- rekreacinių objektų naudojimo ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (10s=2154 kv.m.). Dalis sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Sklypas Nr. 11 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Projekt. vandens gręžinys (AZ-5m, AZ plotas - 79kv.m.). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). 11s - inžinerinių tinklų servitutas (11s-14 kv.m.).

Sklypas Nr. 12 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 2 apsaugos zona.

Sklypas Nr. 13 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Sklypas Nr. 14 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Sklypas Nr. 15 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Sklypas Nr. 16 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Sklypas Nr. 17 – 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). Projekt.vandens gręžinys (AZ-5m, AZ plotas - 79kv.m.). Grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių sklype Nr. 2

apsaugos zona. 17s-25 kv.m. - inžinerinių įrenginių ir tinklų servitutas. 17s1- inžinerinių tinklų servitutas (17s1-35 kv.m.). 17s2- inžinerinių tinklų servitutas (17s2-172 kv.m.).

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

Specialioji žemės naudojimo sąlyga - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, II skirsnis) naikinama, nes melioracijos statiniai nurašyti, vadovaujantis 2014-01-22 LRV nutarimu Nr. 65 „Dėl nekilnojamųjų daiktų nurašymo“.

Insoliacija

Projektuojant statinius, reikia 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 (insoliuojamas 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 statybai.

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

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

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

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

Statybos aikštelėje, prieš 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