
ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 4110/0700:4880 IR KAD. NR. 4110/0700:4881), ESANČIŲ VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., GELEŽIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015-01-23 ĮSAKYMU NR. KADI-41, KOREGAVIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2023-01-12 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypų (kad Nr. 4110/0700:4880 ir kad. Nr. 4110/0700:4881), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Geležių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-01-23 įsakymu Nr. KADI-41, keitimo inicijavimo“ Nr. KADI-63 ir 2023-09-26 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl klaidos ištaisymo Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-12 įsakyme Nr. KADI-63“ Nr. KADI-1404, **planavimo tikslai:**

keisti žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0700:4880 ir kad. Nr. 4110/0700:4881), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Geležių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-01-23 įsakymu Nr. KADI-41 sprendinius.

planavimo uždaviniai:

- pakeisti detaliuoju planu suformuoto žemės sklypo Nr. 2 (kad. Nr. 4110/0700:627), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Geležių k., Buivydiškių g. 140 g., žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant vienbučių ir dvibučių pastatų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (GV) naudojimo tipo reglamentus).
- nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
- planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

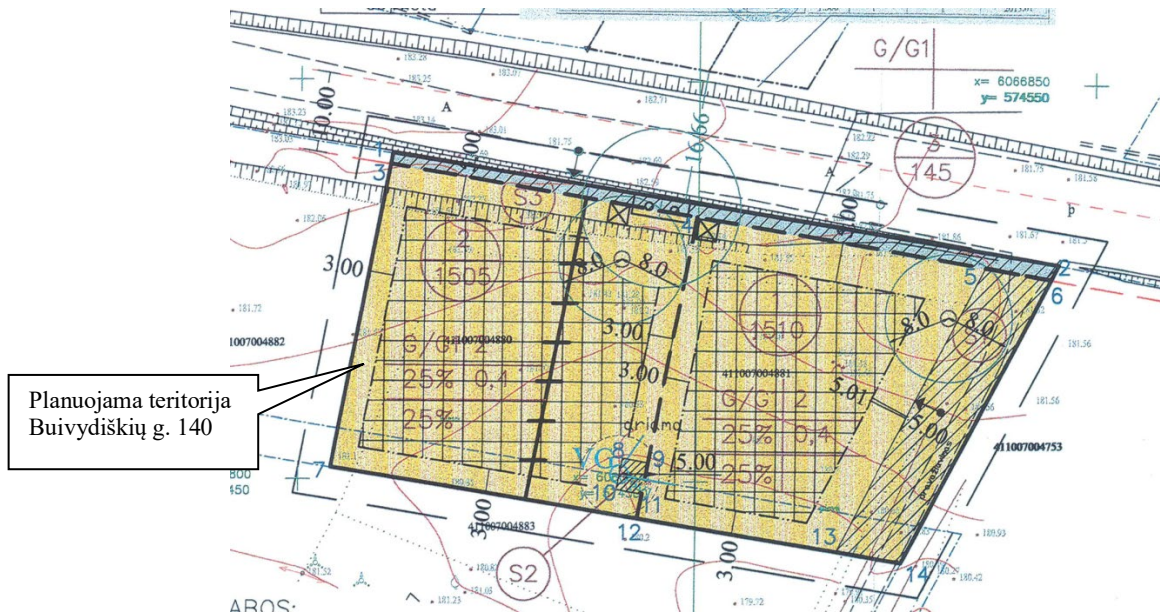
Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG267490, 2023-03-09;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą Nr. REG267463, 2023-03-09;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG267982, 2023-03-14.
4. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG266883, 2023-03-07.
5. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG268384, 2023-03-16.
6. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-23/2023, 2023-03-10.
7. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG268339, 2023-03-15.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama 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.

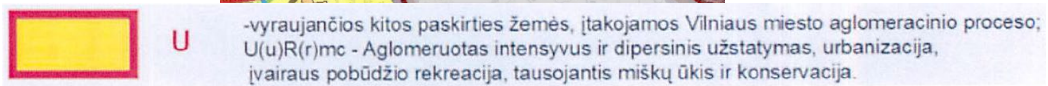
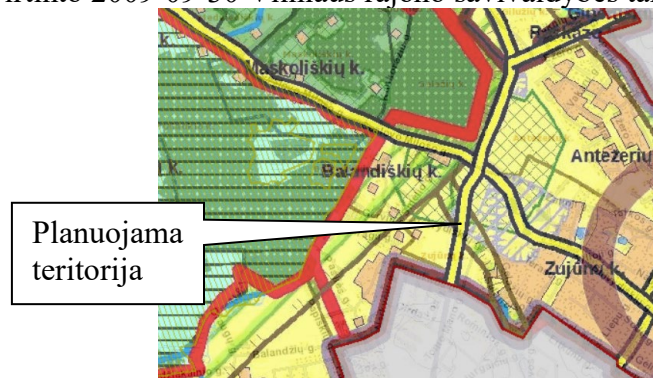
Planuojamai teritorijai galioja 2015-01-23 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0700:4880 ir kad. Nr. 4110/0700:4881), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Geležių k., detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. KADI-41, patvirtintas detalusis planas.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

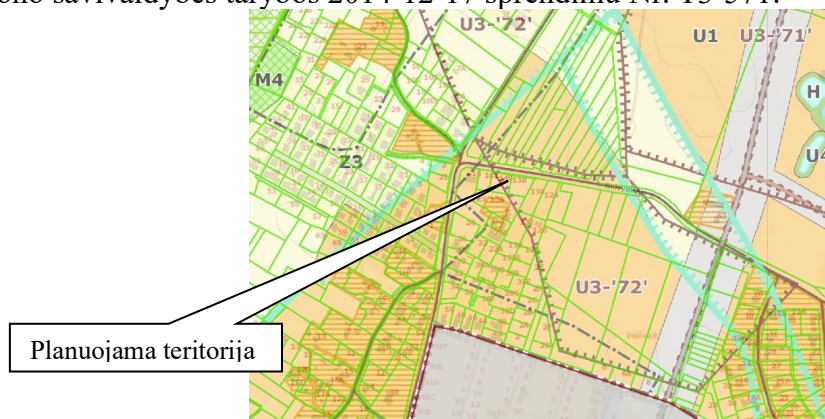
Atitikimas aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams:

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, patvirtinto 2009-09-30 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323.:



Gyvenvietės vystymo tipas – G3 – Stabilizuojamasis. Kaimo gyvenvietė turi nedideles galimybes plėstis ir vystytis iki 5-9% kaimo teritorijos. Vystymas paremtas gyvenvietės sklypų konsolidacija, gyvenvietės renovacija, sutinkamai su zonos tipu, kurioje ji yra. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai. Užstatymas mažaaukštis, išskyrus visuomeninių statinių aukštumines dalis.

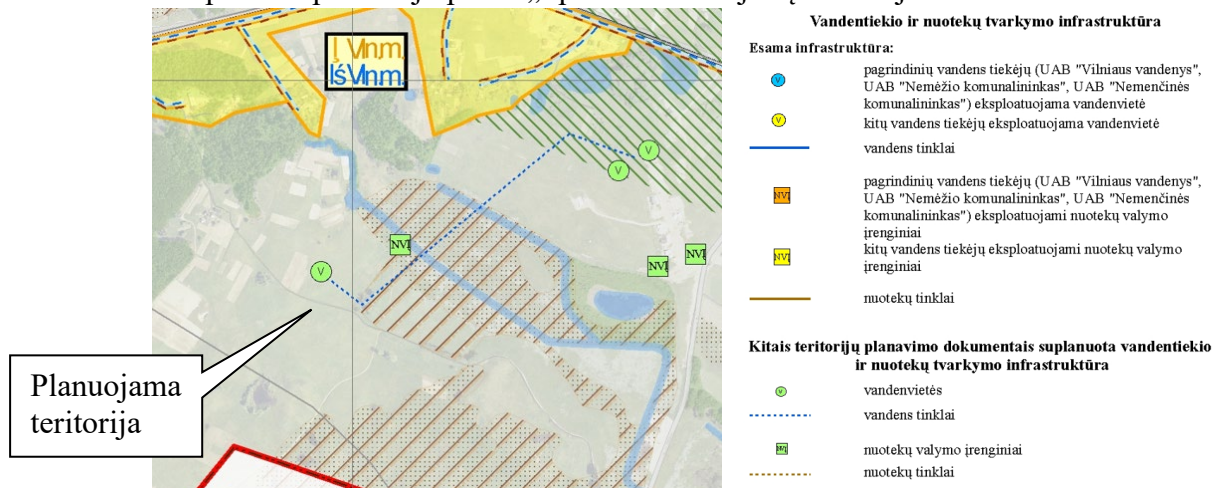
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:



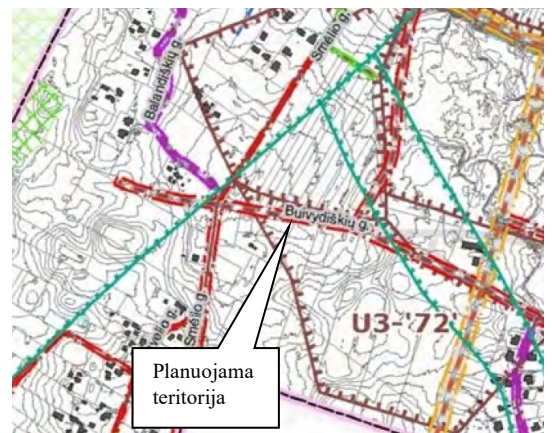
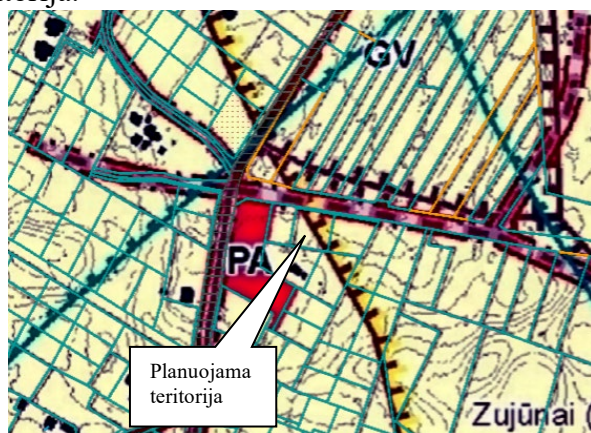
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizio specialiojo plano

U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano „Sprendiniai. Zujūnų seniūnija“.



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



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

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

konceptinių schemų bei kitus dokumentų sprendinius“.

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

Rengiamas detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Bendras planuojamos teritorijos, kurią sudaro trys žemės sklypai, plotas – 0,3160 ha. Detaliojo plano koregavimas rengiamas dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:627), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Geležių k., Buivydiškių g. 140.

Sprendiniai

Planuojamas sklypas Nr. 1, esantis adresu Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Geležių k., Buivydiškių g. 140 (kad. Nr. 4110/0700:627):

Teritorijos naudojimo tipas	vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)
teritorijos paskirtis	kitos paskirties žemė KT
žemės sklypo naudojimo būdas	komercinės paskirties objektų teritorijos K
sklypo užstatymo tankis	30%
užstatymo intensyvumas	0,4
statinių aukštingumas	2 aukštai (10 m)

žemės sklypo plotas	1505 m ²
užstatymo tipas	laisvo planavimo užstatymas
statinių paskirtys	administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, kurie nekelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai
priklausomieji želdynai	10 proc.

I planuojama teritorija, patenkantis sklypas Nr. 2, esantis adresu Vilniaus r. sav., Zujūnu sen., Geležių k., Buivydiškių g. 138 (kad. Nr. 4110/0700:617):

Teritorijos naudojimo tipas	vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)	vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)
teritorijos paskirtis	kitos paskirties žemė KT	kitos paskirties žemė KT
žemės sklypo naudojimo būdas	Prioritetinis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1	komercinės paskirties objektų teritorijos K
sklypo užstatymo tankis	25%	30%
užstatymo intensyvumas	0,4	0,4
statinių aukštingumas	2 aukštai (10 m)	2 aukštai (10 m)
žemės sklypo plotas	1510 m ²	1510 m ²
užstatymo tipas	sodybinis užstatymas	laisvo planavimo užstatymas
statinių paskirtys	Vienas vieno ar dviejų butų gyvenamasis pastatas su priklausiniais	administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, kurie nekelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai
priklausomieji želdynai	25 proc.	10 proc.

Vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, 2 priedo, 5 punktu, kai detaliojame plane nustatomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detaliojame plane nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

I planuojama teritorija, patenkantis sklypas Nr. 3, esantis adresu Vilniaus r. sav., Zujūnu sen., Geležių k. (kad. Nr. 4110/0700:638):

Teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
teritorijos paskirtis	kitos paskirties žemė KT
žemės sklypo naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2
žemės sklypo plotas	145 m ²

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamame žemės sklype, Buivydiškių g. 140, Geležių k., Zujūnu sen., numatoma statyti prekybos paskirties pastatą su administracinėmis, paslaugų ir sandėliavimo patalpomis, kurio veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

I planuojamą teritoriją, patenkančiame žemės sklype, Buivydiškių g. 138, Geležių k., Zujūnu sen., numatoma statyti pasirinktinai pagal nustatomą žemės sklypo naudojimo būdą: jei naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, tai numatoma galimybė

sklype statyti vieną vieno buto ar vieną dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais, o jei - žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, tai sklype numatoma galimybė statyti prekybos paskirties pastatą, ar administracinės paskirties pastatą, ar paslaugų paskirties pastatą, kurių veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai;

6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms;

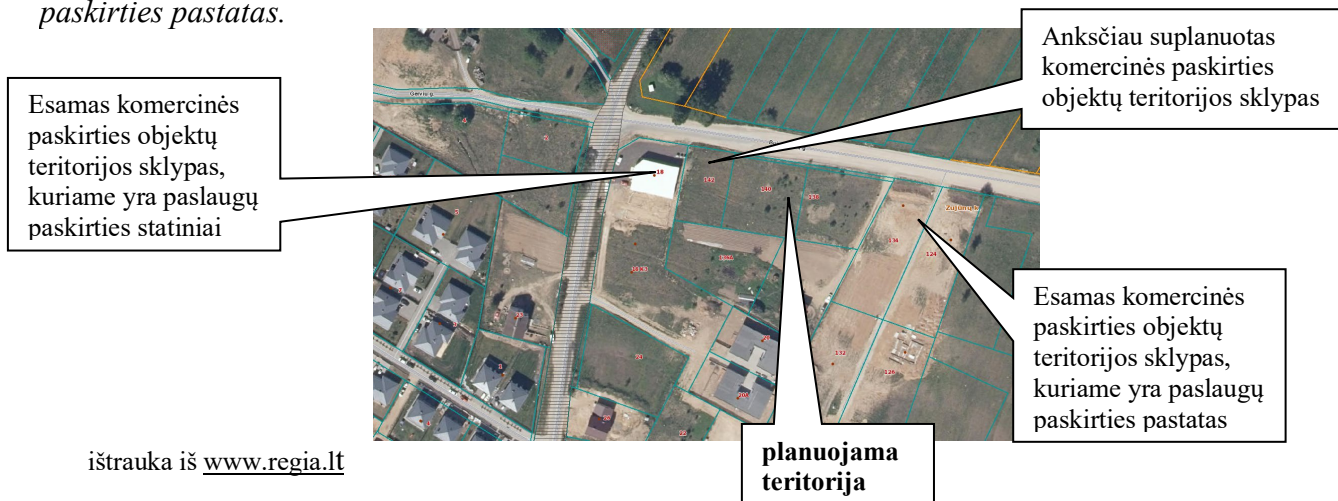
7.17. pagalbinių ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinių ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui;

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

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

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

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklypuose sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą. *Planuojama teritorija turi ryšį su gretima teritorija vakarinėje pusėje. Vakarinėje pusėje, besiribojančiame sklype Buivydiškių g. 142 suplanuotas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas, greta esančiame sklype, Smėlio g. 18 yra paslaugų paskirties pastatai. Rytinėje pusėje, besiribojančiame sklype Buivydiškių g. 134 yra esamas paslaugų paskirties pastatas.*



Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais komercinės paskirties objektų teritorijos formuojamame žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies.

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus –ne mažesnis kaip 1m.

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

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama:

3,00 m atstumu nuo pietinės, vakarinės ir rytinės sklypo ribų; 5,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos; Pietrytinėje pusėje neužstatant anksčiau suprojektuoto vandens gręžinio ir jo apsaugos zonos.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais sklype Nr. 2 statinių statybos 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 pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai: Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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.

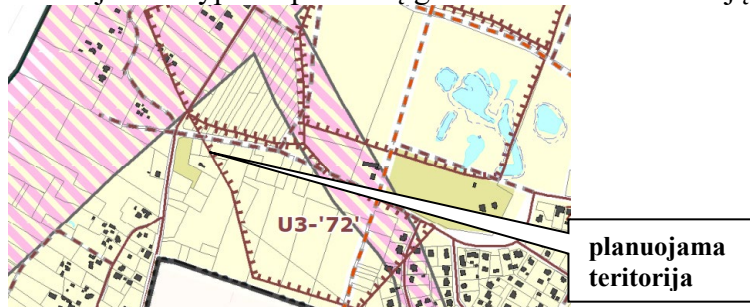
Žemės sklype Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama:

3,00 m atstumu nuo pietinės, vakarinės sklypo ribų; 5,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos; 5,00 m atstumu nuo rytinėje sklypo pusėje, esamo servituto Nr. 2s ribos; pietvakarinėje pusėje neužstatant anksčiau suprojektuoto sklype Nr. 1 vandens gręžinio, apsaugos zonos.

Statybos linija nenustatoma.

Želdiniai ir gamtinis karkasas

Planuojami sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš brėžinio „Gamtinio karkaso geoekologinio potencialo teritorijų schema T4 Aviežieniai – Riešė - Zujūnai“

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.

Želdynų plotas numatomas pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2007, Nr.137-5624). Sklype Nr. 1 – 10 proc. Sklype Nr. 2, atsižvelgiant į žemės sklypo naudojimo būdą: 25 proc., jei naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir 10 proc., jei naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

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

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eilės pagal planuojamų sklypų pietinę ribą, siekiant atskirti esamą gyvenamą teritoriją nuo planuojamos komercinės teritorijos.

Privažiavimai

Anksčiau patvirtintu detaliuoju planu, privažiavimai šiuo projektu nėra keičiami: prie sklypo Nr. 1 iš šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos Buivydiškių gatvės, prie sklypo Nr. 2 iš rytinėje pusėje esamo kelio ir inžinerinių tinklų servituto.

D kategorijos Buivydiškių gatvės (VL8617) parametrai nekeičiami. Atstumas tarp Buivydiškių gatvės raudonųjų linijų – 20 m. Planuojamos teritorijos dalis, patenkanti į Buivydiškių gatvės raudonąsias linijas, anksčiau patvirtintu detaliuoju planu suformuota atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypu Nr. 3, 145 kv.m. ploto. Šiam sklypui yra nustatytas ir įregistruotas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 3s-145 kv.m. Siūlomas važiuojamosios dangos plotis – 6m, šaligatviai po 1,5 m pločio.

Tvora gali būti planuojama sulyg Buivydiškių gatvės raudonąja linija, neužtveriant servituto 3s.

Rytinėje pusėje suplanuota 8 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servituto ribos ir plotis nekeičiamas.

Statinių statybos ribos ir zonos projektuojamos didesniu atstumu nei 3,00 m nuo kelių servitutų ribos ir gatvių raudonųjų linijų. Pastatų statybos zona sklype Nr. 1 numatoma 1,45 m – 1,66 m atstumu nuo inžinerinių tinklų servituto Nr. 1s1 ribos. Pastatų statybos zona sklype Nr. 2 numatoma 1,71 m – 1,92 m atstumu nuo inžinerinių tinklų servituto Nr. 2s1 ribos ir 5 m atstumu nuo servituto 2s ribos.

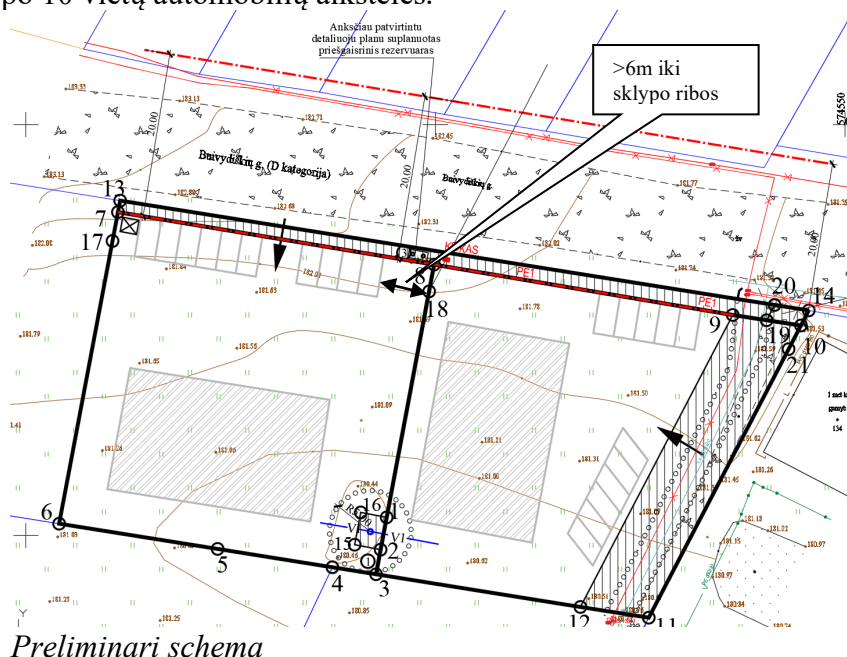
Kadangi esami servitutiniai privažiavimai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

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

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

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

Pagal preliminarią schemą, jei abu sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 bus komercinės paskirties, siūloma po 10 vietų automobilių aikštelės.



Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 32 lentelė, atstumai nuo atviros mašinų aikštelės iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų yra išlaikomi.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Transporto srautų poveikis (transporto ir oro taršos)

Šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje triukšmo lygis yra formuojamas pravažiuojančių transporto srautų. Vertinant esamus transporto srautus, nedidelio ploto planuojamą sklypą, galimus maksimalius užstatymo rodiklius, planuojamą komercinę veiklą bei su ja susijusio transporto srautų galimą poveikį (transporto ir oro taršos) esami teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, galima manyti, kad neigiamo poveikio nebus.

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

Planuojamas pastatas nei lauke nei ant pastato stogo neturės triukšmo šaltinių. Visi įrenginiai bus projektuojami pastato viduje ir neviršys triukšmo ribinių dydžių.

Pastato visi vidaus ir lauko atitvarų konstrukciniai sprendimai bus priimti tokie, kurie tenkina garso klasės akustinio komforto lygio C reikalavimus. Pastačius pastatą, bus užtikrinti norminiai parametrai triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

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

Žemės sklypo servitutai

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. 1s – „inžinerinių įrenginių ir tinklų servitutas (1s-13 kv.m.)“ ir servitutas Nr. 1s1 – „inžinerinių įrenginių ir tinklų servitutas (1s1-135 kv.m.)“ suprantami kaip:

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

Sklypas Nr. 2

Servitutas Nr. 2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-320 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).

Servitutas Nr. 2s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (2s1-142 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

Sklypas Nr. 3

Servitutas Nr. 3s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-145 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).

Servitutas Nr. 3s1 – „kelio servitutas (3s1-9 kv.m.)“ suprantamas kaip:

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

Servitutai nustatomi sandoriu.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis – Buitinės nuotėkos

Artimiausi centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai yra Šaltinėlio ir Buivydiškių g. sankirtoje, už 950 m nuo planuojamo sklypo ribos. Atsižvelgiant į nedidelius sklypų plotus, nustatomus GV teritorijos naudojimo tipo reglamentus: leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus „ ≤ 10 m“, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis „ $\leq 30\%$ “, leistinas užstatymo intensyvumas „ $\leq 0,4$ “, būsimi pastatai bus nedideli ir vandens poreikiai bus pakankamai maži. Todėl detaliojo plano koregavimu paliekami patvirtintu detalioju planu suplanuoti laikini vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai: sklypo Nr. 1 pietrytinėje pusėje suprojektuotas vandens gręžinys (AZ – 5m, AZ plotas – 79 kv.m.), o sklypų šiaurinėse pusėse suprojektuoti buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija. Sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Sklype Nr. 1 suplanuotas vandens gręžinys yra skirtas abiem sklypams (Nr. 1 ir Nr. 2).

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.

Vandens kiekiai nustatomi techninio projekto metu, pagal poreikį.

Visi projektuojami tinklai numatomi iš vamzdžių, fasoninių dalių ir armatūros, turinčių atitiktus sertifikatus ir higienos pažymėjimus.

Kadangi projektuojami sklypai *aprūpinami vietiniu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų tvarkymo būdas.*

Atliekos

Sklypų šiaurinėje pusėje numatoma atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelė. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartį su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

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

Lietaus nuotėkos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Rengiant techninius projektus, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ Nr. 1D-193 reikalavimais. Konkretus teritorijos aprūpinimo paviršinių nuotekų surinkimu būdas nustatomas techninio projekto metu.

Detaliojo plano keitimo metu siūloma spręsti paviršinio vandens nuvedimą nuo planuojamos teritorijos į infiltracinius šulinius, kurių vietos bus nustatomos techninių projektų metu, atsižvelgus į sklypo reljefą bei projektuojamus vertikalinius dangų planus.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų užstatymo zonų iš šiaurinėje pusėje esančios Buivydiškių gatvės. Gaisrų gesinimas numatomas iš šiaurinėje pusėje sklype Nr. 3 anksčiau suprojektuoto priešgaisrinio rezervuaro. Rezervuaras gali būti papildomas lietaus vandeniu, o trūkumas iš vandens gręžinio.

Techninio projekto metu, projektuojant tikslią pastato vietą, būtina užtikrinti minimalų 10 m atstumą nuo pastatų iki gaisrų gesinimui vandens paėmimo vietos.

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

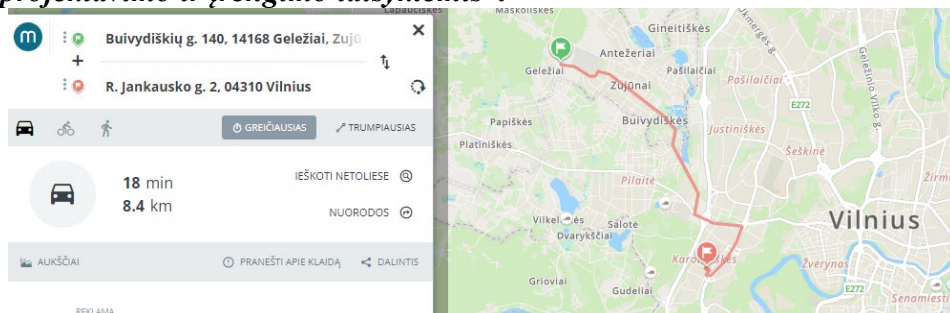
Šiaurinėje pusėje sklypai ribojasi su Buivydiškių gatve. Vakarinėje pusėje su komercinės paskirties sklypu, kuriame šiuo metu nėra statinių. Tarp planuojamų statybos ribų yra 6 m atstumas, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Pietinėje pusėje yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, suformuoti 2015-01-23 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-41, patvirtintu detaliuoju planu. Tarp planuojamose sklypuose nustatomų statybos ribų ir pietinėje pusėje, suplanuotų statybos ribų yra 6m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Pietinėje pusėje planuojami sklypai ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypu Buivydiškių g. 136, Geležių k., kuriame stovi vieno buto gyvenamasis namas, nutolęs nuo planuojamo sklypo apie 29 m atstumu. Kitų statinių pietinėje pusėje nėra. Rytinėje pusėje, sklype, Buivydiškių g. 134 yra metalinis gamybinis pastatas, kuris nutolęs nuo rytinės sklypo ribos 3 m, o nuo sklype Nr. 2 planuojamos statybos ribos – 16 m, tai atitinka III ugniai atsparumo laipsnį.

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

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Arba numatyti gaisrinio skyriaus apjungimą, gaunant žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto savininkų sutikimus.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.



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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1–oji komanda, Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje. Atstumas – 8,4 km, atvykimo laikas – 18 min.

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis Nr. REG266883. Objektas prijungiamas nuo veikiančių elektros kabelių. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 191,50 m, nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

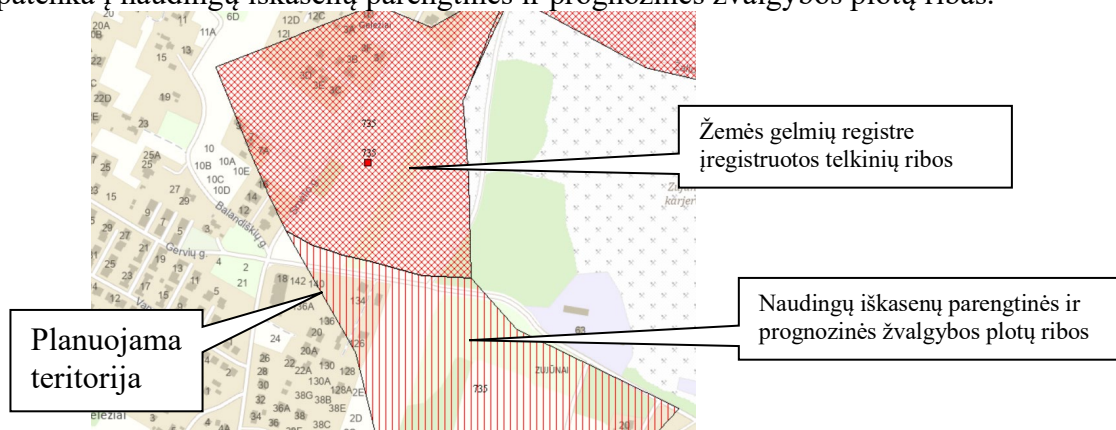
Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinys (R-5m, AZ plotas- 55 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. 1s- inžinerinių įrenginių ir tinklų servitutas (1s-13 kv.m.). 1s1- inžinerinių tinklų servitutas (1s1-135 kv.m.).

Į planuojamą teritoriją patenkančiam žemės sklypui Nr. 2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens gręžinio sklype Nr. 1 AZ plotas- 23 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai. 2s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-320 kv.m.). 2s1- inžinerinių tinklų servitutas (2s1-142kv.m.).

Į planuojamą teritoriją patenkančiam žemės sklypui Nr. 3 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). 3s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-145 kv.m.). 3s1- kelio servitutas (3s1-9 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.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis planuojamos teritorijos dalis patenka į naudingų iškasenų parengtinės ir prognozinės žvalgybos plotų ribas.



Ištrauka iš www.ltg.lt

Atsižvelgiant į tai, greta planuojamos teritorijos esantį užstatymą, bei kad planuojamoje teritorijoje yra galiojantis detalusis planas, kuris numato galimybę statyti statinius, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas, neturės įtakos statinių statybai naudingų iškasenų parengtinės ir prognozinės žvalgybos plotų ribose.

Iki Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano patvirtinimo suformuotuose kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose, gavus Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pritarimą, statyba yra galima nepabaigus naudingų išteklių telkinio dalies eksploatacijos, nerekvizuojant teritorijos ir nerengiant teritorijos detaliojo plano.

Insoliacija

Planuojamas pastatas bus projektuojamas ir statomas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.

Projektuojant komercinės paskirties pastatą būtina projektuoti ir statyti pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos.

Projektuojant naują gyvenamą statinį, 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 objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamo prekybos paskirties pastato su administracinėmis, paslaugų ir sandėliavimo patalpomis vykdoma veikla nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

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

Todėl šis vertinimas nebus atliekamas.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Esamas aplinkinės teritorijos užstatymas pratęsiamas planuojamame sklype, atsižvelgiant į komercinių paslaugų trūkumą rajone bei gerą susisiekimą. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

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

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

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualiniuose ryšiuose 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 gamtosauginiuose požiūriu nežymus.

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

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingą 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 derlingą 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