

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo (1,2700 ha, kad. Nr. 4103/0300:1074), esančio Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r., detalusis planas parengtas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 832-13, reg. Nr. AD-972-(3.31), 2013-12-12, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir kitais privalomaisiais ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais, bei žemiau išvardytomis sąlygomis:

- 1) VRSA Architektūros ir teritorijos planavimo skyrius, 2016-02-04, Sp-011-16;
- 2) LR AM Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas, 2014-01-23, Nr. (38-4)-VR-1.7-402;
- 3) Vilniaus visuomenės sveikatos centras, 2014-01-21, Nr. 12(12.22)-BSV-623;
- 4) VRSA Statybos skyrius, 2014-01-22, Nr. DPS-137/14;
- 5) VRSA Vietinio ūkio skyrius, 2014-01-29, Nr. A33(7)-171(27.5);
- 6) AB LESTO, 2014-02-14, Nr. 41170-14-0747.

1.1 ESAMA SITUACIJA

Planuojama teritorija – žemės sklypas - kadastro Nr. 4103/0300:1074, plotas – 1,2700 ha.

Žemės sklypai nuosavybės teise priklauso Nijolė Lukoševičienė.

Sklypo adresas: Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r.

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Vilniaus rajono dalyje, Bajorų k., Avižienių seniūnijoje. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai nustatyta žemės tikslinė paskirtis – U vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.

Planuojamos teritorijos esamos būklės apibūdinimas

Planuojama teritorija apima vieną sklypą 1,2700 ha ploto. Esamas užstatymas: sklype nėra esamo užstatymo.

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją numatomas įvažiavimas iš šiaurinės ir rytinės pusės nuo projektuojamo naujo kelio.

Specialios naudojimo sąlygos

Kelių apsaugos zonos; Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje.

Gyvenimo būdo sąlygos

Planuojama, kad naujai suformuotuose G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų pastatų statybos) sklypuose gyvens apie 18 - 36 gyventojų.

Artimiausia mokykla nuo nagrinėjamos teritorijos yra Riešės gimnazija, VšĮ Riešės šeimos centras, UAB Riešės šeimos klinika, nutolę nuo nagrinėjamos teritorijos mažiau nei 2km;

1.2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano tikslas – keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, padalyti sklypą, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą. Išsaugoti vertingus želdinius, augančius ne miško žemėje. Prioritetą teikti teritorijos aprūpinimo centralizuota (arba lygiaverčia centralizuotai) vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų sistemą.

Žemės sklypo (1,2700 ha, kad. Nr. 4103/0300:1074), esančio Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r., ribos nurodytos žemės sklypo plane (žr.dok. prieduose - „Žemės sklypo planas M 1:500“).

Žemės sklypo - Nr. 1 (280 m²), Nr. 2 (1237 m²) - naudojimo ir tvarkymo režimas

Sklypams nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

- žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Sklypas skirtas projektuojamai privažiavimo gatvei įrengti bei naujų inžinerinių tinklų klojimui.

Žemės sklypo Nr. 3 (1549 m²) naudojimo ir tvarkymo režimas

Sklypui nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- teritorijos naudojimo tipas – Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija(BZ);
- žemės sklypo naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar sav. bendro naudojimo) teritorijos (B).
- teritorijos apželdinimas - pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priedą, želdiniams skirta ne mažiau nei 15% nuo viso sklypo ploto.

Žemės sklypo Nr. 4 (1001 m²), Nr. 5 (1000 m²), Nr. 6 (1026 m²), Nr. 7 (1018 m²), Nr. 8 (1002 m²), Nr. 9 (1005 m²), Nr. 10 (1032 m²), Nr. 11 (1009 m²), Nr. 12 (1541 m²) naudojimo ir tvarkymo režimas

Sklypui nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- teritorijos naudojimo tipas - vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorija (G1);
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 25%, 29%;
- leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- statinių statybos zona – naujo užstatymo statybos zona lygiagrečiai sklypo riboms, 3 m nuo kaimyninių sklypų ribų (pagal STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai” 1 priedo 4 p.), 5m nuo gatvės raudonųjų linijų, bei pravažiavimo servitutų. Didėjant statinio aukščiui, privaloma didinti atstumą nuo sklypo ribos pagal galiojančius normatyvinius reikalavimus;
- komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų prijungimas - inžineriniai sprendiniai pateikiami pagrindiniame teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinyje bei detalizuojami 1.2.4 skyriuje;
- susisiekimo sistemos organizavimas – įvažiavimas į sklypus numatomi iš vietinės reikšmės kelio teritorijos šiaurinėje dalyje, bei nuo numatomų servitutinių pravažiavimų;
- teritorijos apželdinimas - ne mažiau nei 25% nuo viso sklypo ploto.

1.2.1. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai nustatyta žemės tikslinė paskirtis – U vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dipersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija. Planuojamų sklypų naudojimo būdai nustatomi vadovaujantis Vilniaus rajono bendrojo plano sprendiniais detaliojo plano rengimo metu.

Sklypas dalinamas į 2 inžinerinius, 1 bendro naudojimo ir 9 gyvenamuosius sklypus. Formuojami nedidelės trijų-keturių namų grupės su atskiru įvažiavimu iš pagrindinės gatvės, ko pasekoje formuosis saugi ir bendruomeniška kaiminystė. Numatomo sklypo urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniu vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka.

Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų prijungimas. Inžineriniai sprendiniai pateikti atskira grafine ir tekstine dalimi. Projektuojamas prisijungimas prie perspektyvinių vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą. Kol nėra nutiesti centralizuoti tinklai, laikinam naudojimui numatoma įrengti du artezinius vandens gręžinius grupei sklypų sklype Nr. 3 ir biologinius buitinių nuotekų valymo įrenginius su infiltracija į gruntą kiekviename sklype. Maksimalus geriamo vandens poreikis vienam gręžiniui 7,2 m³/parą, 3,6 m³/ val. (9 sklypai). Nuotekų kiekis tolygus sunaudojamam vandens kiekiui.

Iki planuojamo gyvenamosios paskirties sklypo tiesiama 0,4 kV elektros kabelinė linija pasijungiant tranzitu į esamą liniją (pagal išduotas AB Lesto planavimo sąlygas Nr. 41170-14-0747, 2014-02-14).

Pastatus šildyti numatoma malkomis arba kitais alternatyviais šildymo būdais.

1.2.2. SUSISIEKIMO SISTEMA

Į planuojamą teritoriją numatomas įvažiavimas iš šiaurinės ir rytinės pusės nuo projektuojamos D1 kategorijos gatvės. Privalomas automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose, remiantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“. Gaisrinės technikos privažiavimai tikslinami techninio projekto stadijoje vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Nagrinėjamoje teritorijoje numatomas ~18 automobilių eismas. Siekiant sumažinti automobilių skleidžiamą triukšmą ir taršą kelyje apribojamas greitis, šalikelės apsodinamos medžiais. Neigiamas poveikis aplinkinėms teritorijoms nenumatomas, nes automobilių srautas į projektuojamą teritoriją padidėja nežymiai.

1.2.3. ŽELDINIAI IR JŲ TVARKYMAS

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojamame naujame sklype pagal individualius savininko poreikius.

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal esamus kelius, nepažeidžiant kelio važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Sklype numatomas apželdinti plotas pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priedą, kur mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypų želdiniams skirta 25% nuo viso sklypo ploto.

Nagrinėjamos teritorijos ribose augs 16 eglių, 76 liepos ir keletas krūmų. Eglių E1-E16 ir krūmų KRM1-KRM3 skersmuo 1,3 m aukštyje nesiekia 20 cm, pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašą“ 3.11 punktą medžiai nėra priskiriami saugotiniams. Liepų L1-L3, L5-L36, L40-L76 skersmuo 1,3 m aukštyje viršija 20 cm, todėl pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašą“ 3.11 punktą šie medžiai priskiriami saugotiniams medžiams. Esamus medžius stengiamasi išsaugoti, tačiau tuos, kurie trukdo naujiems inžineriniams tinklams, keliui tiesti ir eksploatuoti, naujam užstatymui formuoti- kertami arba persodinami į bendro naudojimo teritoriją. Kirtimui gauti leidimą.

1.2.4. INŽINERINIAI TINKLAI

Inžineriniai sprendiniai pateikti pagrindiniame teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo, infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinyje. Nagrinėjamos teritorijos buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų projektas parengtas remiantis LR galiojančiais norminiais dokumentais:

1. RSN 26-90 "Vandens suvartojimo normos", 1991.
2. RSN 136-92 "Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai. Priešgaisriniai reikalavimai", 1993.
3. STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.”
4. Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentas (Žin., 2006, Nr. 99-3852; 2008, Nr. 36-1317; 2009, Nr.103-4337).
5. Nuotekų tvarkymo reglamentas (Žin., 2007, Nr. 110-4522).

Projektuojamas prisijungimas prie perspektyvinių vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą. Kol nėra nutiesti centralizuoti tinklai, laikinam naudojimui numatoma įrengti du artezinius vandens gręžinius grupei sklypų sklype Nr. 3 ir biologinius buitinių nuotekų valymo įrenginius su infiltracija į gruntą kiekviename sklype. Maksimalus geriamo vandens poreikis vienam gręžiniui 4,0 m³/parą 2,0 m³/ val. (5 sklypai) ir 3,2 m³/parą 1,6 m³/ val. (4 sklypai) . Nuotekų kiekis tolygus sunaudojamam vandens kiekiui.

Iki planuojamo gyvenamosios paskirties sklypo tiesiama 0,4 kV elektros kabelinė linija pasijungiant tranzitu į esamą liniją (pagal išduotas AB Lesto planavimo sąlygas Nr. 41170-14-0747, 2014-02-14).

Pastatus šildyti numatoma malkomis arba kitais alternatyviais šildymo būdais.

G1 paskirties sklypuose prie įvažiavimų į sklypą yra nurodytos vietos buitinių atliekų konteneriams, taip pat nurodyta vieta buitinių atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei įrengti sklype Nr2. Dėl šiukšlių išvežimo turi būti pasirašyta sutartis su atliekų tvarkymo įmone.

Projektas derinamas visuomenės sveikatos centre.

1.2.5 PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Projekto gaisrinės saugos dalis atlikta vadovaujantis:

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, Nr. D1-995/1-312, 2013-12-31;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai. 2010 12 07, Nr. 1-338;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės;
- Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklės;
- Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės.

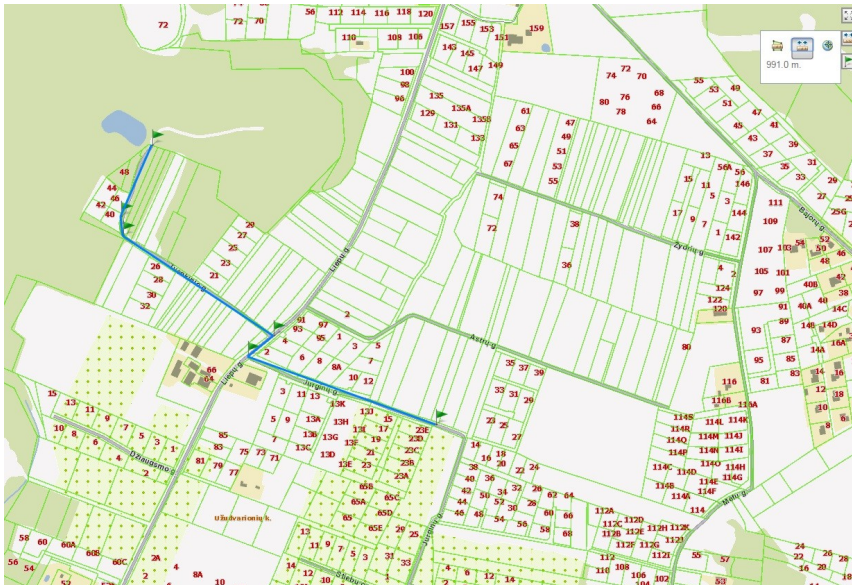
Minimalūs atstumai iki gretimų statinių. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Detalioju planu nustatomas pastato I atsparumo laipsnis, 6m tarp pastatų. Techninio projekto stadijoje, jei kinta pastato atsparumo laipsnis, atstumas tikslinamas.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;
- lauko gaisrinių laiptų ir lifto, turinčio ugniagesių pervežimo režimą, įrengimas ir specialių automobilių keltuvų, skirtų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos personalui ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo įrangai pakelti į reikiamą aukštą ar ant pastato stogo, įsigijimas;
- gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentikiu, arba specialaus vandentiekio, o prireikus – sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;
- ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;
- asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);
- priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės. Prie projektuojamų gyvenamųjų namų įrengiami kietos dangos privažiavimai gelbėjimo automobiliams. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 1,5 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

1.2.2 pav. Privažiavimo prie artimiausio vandens telkinio schema, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r.



Teritorija yra Vilniaus rajono ribose, gesinimo šaltinį galime numatyti iš ne toliau kaip 1000 m nuo pastatų esančių gesinimo šaltinių. Artimiausias vandens telkinys – 3467 m³ tūrio ežeras, nutolęs apie 946 m atstumu (1.2.2 pav. Privažiavimo prie artimiausio vandens telkinio schema, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r.). Gaisrinio apsisukimo aikštelė 12x12m turi būti išspręsta techninio projekto metu.

1.2.6 HIGIENOS REIKALAVIMAI

1. Planuojamos teritorijos būsimi pastatai

nepatenka į apsaugos zonas, nustatytas LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu patvirtintomis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis (Žin., 1992, Nr. 22-652).

2. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų tvarkymas aprašytas 1.2.4 punkte „Inžineriniai tinklai“.

3. Projektuojamų namų nepertraukiamos insoliacijos trukmė sklypuose privalo atitikti normatyvinius STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 p. reikalavimus. Tikslūs pastatų tūriai, forma, aukštingumas ir išdėstymas sklype nustatomi techninio projekto stadijoje vadovaujantis galiojančiomis insoliacijos normomis.

4. Aplinkinėse teritorijose judriųjų radijo ryšių sistemų bazių nėra. Teritorija nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos zonas.

2. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

2.1. „STAU QUO“ - ESAMA SITUACIJA IR JOS VERTINIMAS

Nagrinėjamą teritoriją sudaro vienas (1,2700 ha, kad. Nr. 4103/0300:1074 ploto) žemės ūkio paskirties sklypas, kurio kadastrinis Nr. yra 4103/0300:1074. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Specialiosios naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos; Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje.

Teritorija yra Bajorų kaime, Avižienių seniūnijoje, Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Sklypas šiuo metu yra tuščias, nevykdoma žemės ūkio veikla. Teritorijoje nėra gamtos ir kultūros paveldo objektų. Sklypo reljefo perkritimas 2m rytų-vakarų kryptimi. Nagrinėjama teritorija šiaurės ir rytų pusėse ribojasi su valstybinėmis žemėmis, vakarinėje ir pietinėje pusėse su privačiais sklypais.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai nustatyta žemės tikslinė paskirtis – U vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dipersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.

Sklypas yra intensyvios Vilniaus rajono Avižienių seniūnijos plėtros zonoje, gretimybėse kuriasi daug naujų gyvenamųjų kvartalų. Nevykdant numatytos teritorijos plėtros, esamo sklypo

žemė dirvonuos, sustos ne tik kompleksinė Vilniaus rajono teritorijos plėtra, bet ir inžinerinės infrastruktūros plėtra. Atsiras neišnaudotos pagal paskirtį teritorijos spragų.

2.2. POVEIKIS TERITORIJOS VYSTYMO DARNAI

2.2.1. Rezultatai, kurių tikimasi įgyvendinus sprendinius

Pagal parengtą teritorijos Bajorų kaime detalųjį planą projektuojami vienbučio (dvibučio) namo statybos (G1) sklypai. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus sėkmingai formuojama vieninga racionali ir darni urbanistinė struktūra. Šiuo metu nenaudojama teritorija bus išnaudota racionaliai ir optimaliai funkciniu aspektu. Detaliojo plano sprendiniuose numatytas teritorijos užstatymo tipas, aukštingumas, intensyvumas, žalieji plotai, architektūriniai sprendiniai darniai prisidės prie urbanistiniu ir architektūriniu požiūriu mažaaukščių individualių gyvenamųjų namų kvartalo formavimo. Tokiu būdu bus teritoriškai optimizuota gyventojų sklaida, sumažės nepagrįsta naujų vienkiemų kūrimosi galimybė, bus išspręstas inžinerinių komunikacijų klausimas.

2.2.2. Įtaka planuojamos teritorijos plėtrai

Parengtame teritorijos Bajorų kaime detalajame plane nustatytas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas. Projektuojamame individualių mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartale numatytas sodybinis užstatymo tipas. Visos statybos nagrinėjamoje teritorijoje turi būti vykdomos pagal parengtą ir patvirtintą detalųjį planą ir turi atitikti visiems šiame planavimo dokumente nurodytiems reikalavimams ir teritorijos tvarkymo režimui. Projektuojant gyvenamosios paskirties namą rekomenduojama siekti vieningo sprendimo architektūroje, aukštingume, formose, pastatus statyti pagrindiniame brėžinyje nurodytoje galimo užstatymo zonoje, gerbti gretimų sklypų gyventojų teises į vizualiai neteršiamą aplinką. Maksimalus pastatų aukštų skaičius – 2 aukštai. Užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypui – 0,4.

2.2.3. Prognozuojamas sprendinių (teigiamas ar neigiamas, ilgalaikis ar trumpalaikis) poveikio efektas

Prognozuojamas teigiamas ir ilgalaikis detaliojo plano sprendinių poveikis. Jis grindžiamas įvertinant detalajame plane numatytus teritorijos architektūrinius sprendinius, prisijungimo prie inžinerinių komunikacijų galimybes, bendro naudojimo teritorijų, gatvių, šaligatvių, atliekų konteinerių aikštelių, žaliųjų plotų, įrengimą.

Neigiamo poveikio prevencija – detaliojo plano rengimo etapų sprendinių viešumas, informacijos skelbimas, galimybė suinteresuotiems asmenims teikti savivaldybei – detaliojo plano organizatoriams pasiūlymus, pageidavimus, o pastaruosius – detaliojo plano rengėjui įvertinti.

2.3. POVEIKIS EKONOMINEI APLINKAI

2.3.1. Sprendinių įgyvendinimo poveikis savivaldybės ir vietovės ekonominei plėtrai.

Parengtas teritorijos Bajorų kaime detalusis planas, atitinkantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius ir gyvenamųjų teritorijų nuoseklus planavimas sumažins investicijų poreikį įsisavinant naujos plėtros teritorijas ir eksploatuojant gatves, kelius, inžinerinius tinklus. Taip pat atsiranda galimybė racionaliai planuoti mokyklų, vaikų darželių, medicinos įstaigų tinklą, visuomeninio transporto maršrutus. Tai teigiamas poveikis savivaldybės biudžetui ir apskritai savivaldybės finansinei veiklai.

2.3.2. Sprendinių įgyvendinimo poveikis pramonės, žemės ūkio ir kitų ūkio sektorių struktūros pokyčiams, jiems skirtų teritorijų (naudmenų) fondui.

Detaliajame plane numatytas individualių mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba turės teigiamą poveikį statybos ir inžinerinių sričių pramonės sektoriams. Vertinant detaliojo plano sprendinių poveikį žemės ūkio ir jam skirtos teritorijos požiūriu, bus sudarytos prielaidos palaipti pereiti nuo smulkių žemės ūkių prie vidutinių ir stambių žemės ūkių.

2.3.3. Sprendinių įgyvendinimo poveikis teritorijos gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliam naudojimui.

Rengiant detalų planą numatyti gyvenamųjų namų prijungimai prie elektros energijos tiekimo tinklų, numatomi vietiniai vandentiekio gręžinys ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija į gruntą. Šie sprendiniai užtikrins efektyvų geriamojo vandens teikimą ir susidarančių nuotekų tvarkymą. Tai leis išvengti dirvožemio ir paviršinių vandenų teršimo buitinėmis nuotekomis.

2.3.4. Sprendinių įgyvendinimo poveikis bendrosioms investicijoms ir verslo sąlygoms.

Detaliajame plane numatyta individualių mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba turės teigiamą poveikį nekilnojamojo turto investicijoms ir verslo sąlygoms. Numatytos prisijungimo prie inžinerinių tinklų galimybės leis energetinių išteklių įmonėms optimaliai planuoti numatomas investicijas ir jų grąžą.

2.3.5. Sprendinių įgyvendinimo poveikis valstybės ar savivaldybės biudžetams.

Detaliojo plano sprendiniuose numatyta individualių mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba sąlygos naujų darbo vietų kūrimą. Statybai skirtos privačių investuotojų lėšos, mokesčių pavidalu papildys valstybės ir savivaldybės biudžetus.

2.4. POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

2.4.1. Sprendinių įgyvendinimo poveikis atskirų regionų ar rajonų bendrajai socialinei būklei

Teritorijos Bajorų kaime detaliojo plano sprendiniai dalinai turės teigiamos įtakos Vilniaus rajono socialiniai būklei. Šioje Vilniaus rajono dalyje taip pat formuojant gyvenamųjų namų sklypus, atsiras prielaidos kurti švietimo, kultūros ir sveikatos apsaugos tinklą, gyventojų aptarnavimo įmones. Tokiu būdu bus pasiektas teigiamas efektas siekiant sukurti palankią bendrąją socialinę aplinką.

2.4.2. Sprendinių įgyvendinimo poveikis gyventojų užimtumui

Detaliojo plano sprendiniuose numatyta individualių mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba sąlygos naujų darbo vietų kūrimą ir/ar gyventojų užimtumo didinimą. Tolimesniame etape, atsiras poreikis esančių pastatų aplinkotvarkos darbams. Vertinant bendros Bajorų kaimo raidos atžvilgiu, naujų gyvenamųjų kvartalų kūrimas sąveikoje su inžinierinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos plėtra, sudarys sąlygas ir prielaidas šioje vietovėje plėstis gyventojų aptarnavimo paslaugas teikiančioms įmonėms ir tuo pačiu didinti gyventojų užimtumą.

2.4.3. Sprendinių įgyvendinimo poveikis vietos savivaldos ir (ar) vietos bendruomenės raidai.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas, ilgalaikiu požiūriu, teigiamai paveiks Bajorų kaimo bendruomenės raidą, nes įsigyjantys naują nuosavą individualų namą finansiškai pajėgesni naujaturiai neabejotinai įneš didesnę aktyvumą socialinių klausimų sprendime, sustiprins bendruomenės centro veiklą. Dėl to suformuotas bendruomenės interesų atstovavimas sudarys prielaidas savivaldos institucijai lanksčiau koordinuoti socialinės raidos procesus Bajorų kaime.

2.4.4. Sprendinių įgyvendinimo poveikis švietimui, kultūrai ir sveikatos apsaugai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Todėl vertinant detaliojo plano sprendinius bendrame rajono raidos kontekste atsiranda poveikis naujos ar esamos vietos socialinės infrastruktūros vystymui ir plėtrai.

2.4.5. Sprendinių įgyvendinimo poveikis gyvenimo kokybei ir žmonių sveikatai.

Siekiant užtikrinti aukštą gyvenimo kokybę, detaliojo plano sprendiniuose numatyta į planuojamą sklypą nutiesti elektros inžinerinius tinklus, vandentiekį, nuotekynę. Planuojama pastatus statyti pagrindiniame brėžinyje nurodytoje galimo užstatymo zonoje, gerbiant gretimų sklypų gyventojų teises į vizualiai neteršiamą aplinką.

Sklypas projektuojamas Bajorų kaimo pakraštyje, kur gretimybėse nėra intensyvaus judėjimo gatvių, pramonės įmonių ir kitų taršos objektų. Šie sprendiniai iki minimumo eliminuos fizikinės, cheminės ir kitos taršos neigiamą įtaką gyventojų sveikatai.

2.5. POVEIKIS GAMTINEI APLINKAI IR KRAŠTOVAIZDŽIUI

2.5.1. Sprendinių įgyvendinimo poveikis planuojamos teritorijos oro kokybei

Detaliajame plane gyvenamųjų namų šildymui numatyta naudoti kietą kurą arba kitas alternatyvias šildymo sistemas. Patalpų šildymui bus naudojamas kietas kuras arba kiti alternatyvūs energijos šaltiniai. Maisto gaminimui bei karšto vandens paruošimui bus naudojami elektriniai buitiniai prietaisai. Želdynai bus formuojami naujuose sklypuose pagal individualius savininko poreikius, ko pasekoje bus sumažintas triukšmas ir transporto taršos patekimas į gyvenamąją aplinką. Vertinant detaliojo plano sprendinius rajono bendrojo plano kontekste - nuosekliai vystant gyvenamųjų teritorijų plėtrą kartu bus sukurta vietos infrastruktūra, tai sąlygos mažesnę gyventojų mobilumą ir tuo pačiu mažesnę miesto aplinkos oro taršą iš mobilių taršos šaltinių.

2.5.2. Sprendinių įgyvendinimo poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybei

Plane numatyta gyvenamųjų namų sklype įrengti vietos vandentiekio ir nuotekų tinklus su galimybe prisijungti prie centralizuotų, kai jie bus nutiesti. Šie sprendiniai leis užtikrinti paviršinių ir požeminių vandenų apsaugą nuo taršos. Kita veikla, galinti turėti įtakos vandenų kokybei, planuojamoje teritorijoje nebus vykdoma.

2.5.3. Sprendinių įgyvendinimo poveikis dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms

Nagrinėjama teritorija šiuo metu yra žemės ūkio paskirties, tačiau joje nevykdoma žemės ūkio veikla. Nagrinėjamoje teritorijoje žemės ūkio veikla neturės tęstinumo. Teritorijoje esantis derlingas dirvožemio sluoksnis, statybų metu bus panaudotas įrengiant bendruosius ir individualius želdynų plotus.

2.5.4. Sprendinių įgyvendinimo poveikis ekosistemoms ir biologinei įvairovei

Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamojo namo statybai. Sklypai nepatenka į saugomų teritorijų apsaugos zonas. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugomų medžių, krūmų želdinių, gamtos paveldo objektų. Detaliojo plano sprendiniai neturės reikšmingos įtakos vietos ekosistemai ir biologinei įvairovei.

2.5.5. Sprendinių įgyvendinimo poveikis saugomoms gamtos vertybėms

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės joms poveikio.

2.5.6. Sprendinių įgyvendinimo poveikis gamtinei rekreacinei aplinkai

Detaliajame plane nagrinėjama teritorija nepriklauso rekreacinėms teritorijoms, todėl plano sprendiniai neturės joms įtakos.

2.5.7. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai

Detaliajame plane planuojamoje mažaaukščių individualių gyvenamųjų namų sklypo vietoje nėra saugomų teritorijų. Sklypo savininkas pagal individualius poreikius galės įsirengti želdinius.

2.5.8. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio estetinei kokybei

Rengiant teritorijos, esančios Bajorų kaime, detalųjį planą buvo ieškomas sprendimas įvertinant teritorijos savitumus, remiantis šiai teritorijai galiojančiais kokybiniais reikalavimais. Plano sprendiniuose numatomų naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo ribos keičiamos tik sklypų tarpusavio ribojimosi vietose, todėl numatoma urbanizacija vyks sklypo ribose. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka.

2.5.9. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kultūros paveldo objektams

Plano sprendiniai neturės poveikio kultūros paveldo objektams. Teritorijoje, kurioje planuojama veikla, nėra nekilnojamojo turto vertybių.

2.6 PROJEKTO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS HIGIENINIU ASPEKTU

Teritorijos detaliojo plano sprendinių vertinimas sveikatos apsaugos aspektais teigiamas. Planuojami sprendiniai neturi neigiamos įtakos supančiai aplinkai ir žmonių sveikatai.

Planuojama teritorija tvarkoma vadovaujantis specialiuųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų skyrių reikalavimais (Žin. 1992, Nr.22-625 ir Žin. 1996, Nr. 2-43).

Reglamentais nustatyta, kad rengiant statinių techninius projektus yra privaloma išlaikyti reglamentuojamus atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki gyvenamųjų patalpų langų.

Reglamentais nustatyta, kad rengiant statinių techninius projektus privaloma užtikrinti planuojamų statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra planuojamas teritorijos prijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, kai jie bus nutiesti.

Teritorijoje buitinės atliekos bus surenkamos atliekų konteinerių aikštelėse, kurias planuojama įrengti planuojamuose žemės sklypuose, išlaikant SAZ ribas iki gyvenamųjų pastatų (“Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės”). Atliekų išvežimui bus sudarytos

sutartys su miesto komunalinėmis tarnybomis. Atliekų konteinerių vieta, rūšiavimas ir talpų gabaritai bei įrengimas bus tikslinami techninių projektų studijoje.

Užtikrinant gyvenamųjų patalpų vidaus aplinkos reikalingą akustinį komfortą nakties metu, rekomenduojama gyvenamuose statiniuose įrengti langus (4+16+4 mm) su akustine varža $R_{wa}=30-32\text{dBA}$.

Siekiant užtikrinti patalpų natūralią ventiliaciją, langai turi būti su akustinėmis orlaidėmis EHA arba analogiško tipo akustinėmis orlaidėmis.

3. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE

| | |
|----|---|
| 1. | Teritorijų planavimo dokumento organizatorius Nijolė Lukoševičienė |
| 2. | Teritorijų planavimo dokumento rengėjas PV Lauras Paulauskas, Kareivių g. 19-35, Vilnius LT-09133, tel. 8-683 48736, el. paštas - lauras.paulauskas@gmail.com |
| 3. | Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas Žemės sklypo (1,2700 ha, kad. Nr. 4103/0300:1074), esančių Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r. detalusis planas. |
| 4. | Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, 2009-09-30, Nr. T3-323; Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas; Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas; Vilniaus rajono savivaldybės inžinerinės infrastruktūros tinklų ir susisiekimo sistemos plėtros specialusis planas. |
| 5. | Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, 2009-09-30, Nr. T3-323; Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas; Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas; Vilniaus rajono savivaldybės inžinerinės infrastruktūros tinklų ir susisiekimo sistemos plėtros specialusis planas. |
| 6. | Status quo situacija Nagrinėjamą teritoriją sudaro vienas (1,2700 ha, kad. Nr. 4103/0300:1074 ploto) žemės ūkio paskirties sklypas, kurio kadastrinis Nr. yra 4103/0300:1074. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Specialiosios naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos; Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje. Teritorija yra Bajorų kaime, Avižienių seniūnijoje, Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Sklypas šiuo metu yra tuščias, nevykdoma žemės ūkio veikla. Teritorijoje nėra gamtos ir kultūros paveldo objektų. Sklypo reljefo perkritimas 2m rytų-vakarų kryptimi. Nagrinėjama teritorija šiaurės ir rytų pusėse ribojasi su valstybinėmis žemėmis, vakarinėje ir pietinėje pusėse su privačiais sklypais. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai nustatyta žemės tikslinė paskirtis – U vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dipersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija. |

| | | | |
|-----|--|---|---|
| 7. | <p>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, padalyti sklypą, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą. Išsaugoti vertingus želdinius, augančius ne miško žemėje. Prioritetą teikti teritorijos aprūpinimo centralizuota (arba lygiaverčia centralizuotai) vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų sistema.</p> | | |
| 8. | <p>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) Numatomas teigiamas ilgalaikis teritorijos esančios Bajorų kaime detaliojo plano sprendinių poveikis teritorijos darniai erdvinei plėtrai, gyvenimo kokybei, žmonių sveikatai, vietos kraštovaizdžiui ir aplinkos apsaugai.</p> | | |
| | <p>Vertinimo aspektai</p> | <p>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</p> | <p>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</p> |
| 9. | <p>Sprendinio poveikis:</p> | | |
| | <p>teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai</p> | <p>Teigiamas ilgalaikis. Jis grindžiamas įvertinant detaliojame plane numatytus teritorijos architektūrinius sprendinius, prisijungimo prie inžinerinių komunikacijų galimybes (centralizuotų elektros tinklų), bendro naudojimo teritorijų, gatvių, šaligatvių, atliekų konteinerių aikštelių, žaliųjų plotų, įrengimą</p> | <p>Nenumatomas.</p> |
| | <p>ekonominei aplinkai</p> | <p>Teigiamas ilgalaikis. Nuoseklus planavimas, leis racionaliai įgyvendinti inžinerinės ir socialinės infrastruktūros plėtrą. Statybos darbų poreikis didins gyventojų užimtumą, teigiamai veiks vietos ir valstybinį biudžetus.</p> | <p>Nenumatomas.</p> |
| | <p>socialinei aplinkai</p> | <p>Teigiamas ilgalaikis. Vertinant detaliojo plano sprendinius bendrame rajono raidos kontekste atsiranda poveikis naujos ar esamos vietos socialinės infrastruktūros vystymui ir plėtrai.</p> | <p>Nenumatomas.</p> |
| | <p>gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui</p> | <p>Teigiamas ilgalaikis. Nenaudojamos teritorijos įsisavinimas, taikant darnaus planavimo principus, įvertinat vietos kraštovaizdžio savitumus ir aplinkos apsaugos aspektus.</p> | <p>Nenumatomas.</p> |
| 10. | <p>Siūlomos alternatyvos poveikis:</p> | <p>Alternatyvos buvo išnagrinėtos detaliojo plano rengimo stadijoje, todėl sprendinių konkretizavimo stadijoje nenagrinėjamos</p> | |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai | - | - |
| | ekonominei aplinkai | - | - |
| | socialinei aplinkai | - | - |
| | gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui | - | - |

Projekto vadovas

arch. L. Paulauskas

Parengė architektė:

Kristina Paužienė

