

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

**Detaliojo plano organizatorius:**

AUŠRYS ŽUKAUSKAS

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Žemės plėtra“, į.k. 301114586, Konstitucijos pr. 26, Vilnius, tel. 8 5 212 5400

**Projekto vadovas:** I.Baravykienė, atestato Nr.ATP284.

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Vaigeliškių k., Sudervės sen., Vilniaus raj., sklypo kad. Nr. 4184/0100:613

**Planuojamos teritorijos plotas:** 11800m<sup>2</sup>

**Planuojamo sklypo paskirtis:** žemės ūkio

**Detaliojo plano rengimo tikslai:** keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Z funkcinio prioriteto zonos reglamentus iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624 (Žin., 2010, Nr. 87-4619), 15 p.). Nurodyti Neries regioninio parko ribas, teritorijos dalį, patenkančią į saugomą teritoriją, tvarkyti vadovaujantis LR Saugomų teritorijų įstatymo nuostatomis. Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą, statybos reglamentus: pastatų aukštį – iki 2 aukštų (iki 10,0 m), žemės sklypo leistiną užstatymo tankumą, leistiną užstatymo intensyvumą, statybos ribas, susisiekimo sistemos organizavimą. Pateikti atliekų tvarkymo proceso organizavimo sprendinius, nurodyti vietas atliekų surinkimo aikštelėms įrengti. Planuojamoje teritorijoje želdynų plotą numatyti pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas (Žin., 2010, Nr.87-4619). Vadovautis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 (Žin., 1992, Nr.22-652). Laikytis žemės naudojimo bei statybų apribojimų esamų ir projektuojamų objektų sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonose reikalavimų. Dirvožemio apsaugai taikyti LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343, LII sk., reikalavimus (Žin., 1992, Nr. 22-652). Išsaugoti medžius augančius ne miško žemėje, taikant Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343, XXVII sk. reikalavimus (Žin., 1992, Nr. 22-652). Spręsti dėl taikymo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650) nuostatų reikalavimų. Vadovautis Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-10-18 įsakymu Nr. D1-473 (Žin., 2006, Nr. 114-4364). Nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų, susijusių su detaliojo plano rengimu ir planuojamo objekto statyba.

**Detaliojo plano rengimo ir viešo svarstymo su visuomene tvarka:** bendroji

**Detaliojo plano rengimo pagrindas:** planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2016 m. birželio 29 d. Nr. SSp-062-16.

## BENDROJI DALIS

Institucijų išduotos sąlygos, kuriomis vadovaujantis parengtas detalusis planas:

1. VRSA Architektūros ir teritorijos planavimo skyrius, 2013-11-08, Nr. Sp-810-13 (planavimo sąlygos pratęstos);
2. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas, 2013-12-02, Nr.(38-4)-VR-1.7-5969; Aplinkos apsaugos agentūra dėl sąlygų pratęsimo, 2016-12-05, Nr. (28.7)-A4-12159;
3. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2016-06-21, Nr. BSV.10-2824(16.12.3.10.11);
4. AB ESO, 2016-06-21, Nr. 16-23325;
5. VRSA Vietinio ūkio skyrius, 2016-06-29, Nr. A33(7)-301(27.5);
6. VRSA Statybos skyrius, 2016-06-22, Nr. DPS-60/16;
7. VĮ „Vilniaus regiono keliai“, 2016-07-04, Nr.PS-844.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

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

Specialiųjų planų: Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas.

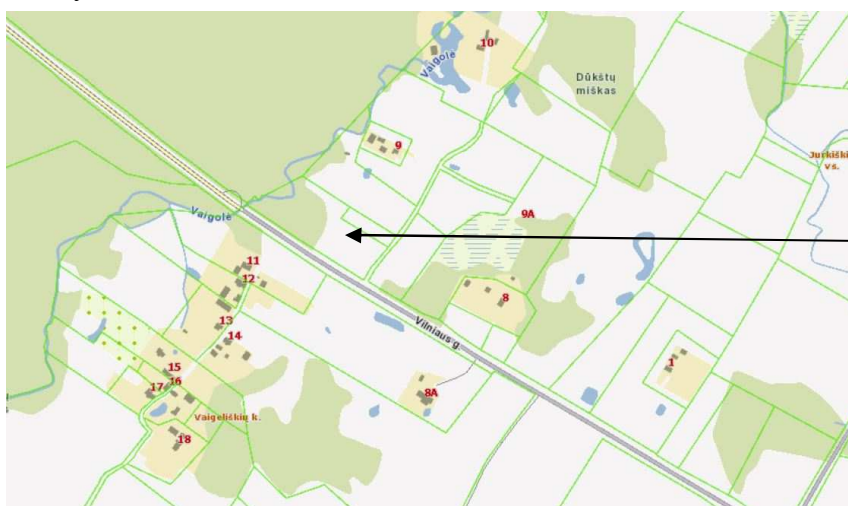
Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų, įsakymų ir teisės aktų nustatytais reikalavimais.

## Esama padėtis

Planuojamas žemės sklypas yra Vaigeliškių k., Sudervės sen., Vilniaus raj.

Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 4184/0100:613, ribojasi su sklypais bei valstybine žeme:

1. Sklypo kadastrinis Nr. 4184/0100:0363.
2. Sklypo kadastrinis Nr. 4184/0100:0261.
3. Vietiniu 6m pločio keliu.
4. Rajoninės reikšmės, 18m pločio keliu Nr.171.
5. Valstybine žeme.



1 pav. Planuojamos teritorijos esama situacija

Bendras planuojamos teritorijos (sklypo) plotas 11800 m<sup>2</sup>. Sklypas neužstatytas. Sklype yra esamų ir eksploatuojamų inžinerinių tinklų – telekomunikacijų požeminis kabelis bei elektros požeminė linija. Kitų inžinerinių tinklų sklype nėra. Sklypo vakariniu pakraščiu prateka Vaigolės upelis. Sklypo reljefas žemėja į šiaurės vakarų pusę Vaigolės upelio link. Šiaurinėje ir Vakarų pusėje, gretimame sklype yra miško žemės naudmenų. Planuojamame sklype yra savaimė išaugusių krūmų. Teritorijos pietinė riba ribojasi su rajoninės reikšmės keliu, o rytinė riba – su vietinės reikšmės keliu. Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra.

Planuojamo žemės sklypo esama paskirtis – žemės ūkio.

### **Esamos situacijos analizė remiantis Vilniaus rajono Bendroju planu bei Vilniaus rajono savivaldybės specialiaisiais planais**

Pagal galiojančią Vilniaus rajono Bendrąjį planą „Žemės naudojimo ir reglamentų“ brėžinį, planuojamas sklypas priklauso Z indeksu pažymėtai zonai – žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties, intensyvaus ūkininkavimo žemės ūkio teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo zona; Z(z)m(M)G(g)R(r)c Intensyvaus ir tausojančio naudojimo žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija. Nedidelė dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso zoną. Toje dalyje neformuojamas kitos paskirties sklypas.

Remiantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Urbanistinio karkaso su socialine infrastruktūra planu, Vaigeliškių kaimas priklauso G2 indeksu pažymėtai zonai – Vystomasis. Kaimo gyvenvietė turi dideles galimybes plėstis, vystytis iki 10 ar 30 % kaimo teritorijos sutinkamai su zonos tipu (Z ar ZK) kurioje ji yra. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai. Planuojama teritorija yra Vaigeliškių kaime, kurio plotas yra apie 132 ha. Detaliajame plane projektuojama 1415 m<sup>2</sup> (0,1415 ha) ploto komerciniams pastatams skirta teritorija, tai sudaro apie 0,10 proc. viso kaimo teritorijos. Kituose žemės sklypuose Vaigeliškių kaime detaliųjų planų ar formavimo ir pertvarkymo projektų nėra parengta.

Pagal patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą planuojama teritorija patenka į Z3 (intensyvaus ūkininkavimo) bei I1 (Susisiekimo) zonas. Z3 - Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasizymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis.

Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Ties planuojamu sklypu nenutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, todėl detaliajame plane numatyti vietiniai vandentiekio ir nuotekų tvarkymo įrenginiai. Kai bus nutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, numatyta prie jų jungtis.

### **Projektiniai sprendiniai**

Detalioju planu keičiama dalies žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš „žemės ūkio paskirties žemė“ į „kitos paskirties žemė“. Sklypui nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas (K), prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos pobūdis (K1). Pastaba: pobūdis atitinka pagal dabartinį reglamentavimą nustatomą būdą K. Likusioje dalyje – arčiau Vaigolės upelio ir palei rajoninės reikšmės kelią, paliekamas žemės ūkio paskirties sklypas bei palei vietinės reikšmės kelią, suplanuotas kitos paskirtis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams skirtas sklypas.

Parengus detalųjį planą, sklypas padalijimas ir suformuojami trys sklypai:

Sklypui **Nr.1** nustatomas šis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė.
2. Naudojimo būdas ir pobūdis – kiti žemės ūkio paskirties sklypai (Z4).

Sklypui **Nr.2** nustatomas šis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
2. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų (K).
3. Naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).
4. Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys – žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai.
5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 50%.
6. Leistinas žemės sklypo intensyvumas – 1.
7. Leistinas pastatų aukštis metrais – 10m (2aukštai).
8. Priklausomųjų želdynų kiekis sklypuose - ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.

Sklypui **Nr.3** nustatomas šis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
2. Naudojimo būdas ir pobūdis – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
3. Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys – Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms.

Detalioju planu planuojamas urbanistinis objektas (komercinės paskirties pastatas ir automobilių stovėjimo aikštelė) neviršija 0,5 ha ploto, todėl detaliojam planui nebus atliekamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas bei poveikio aplinkai vertinimas. Bendras suplanuoto urbanistinio objekto dydis (pastatas ir automobilių stovėjimo aikštelė) sudaro ne daugiau kaip 4999m<sup>2</sup>.

Nedidelė planuojamos teritorijos dalis (162 m<sup>2</sup>) patenka į Neries regioninio parko ribas. Nauji žemės sklypai formuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, kurio 8 p. teigia, kad planuojant teritoriją reikia sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui, bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kurios nurodo, kad formuojamos žemės sklypų ribos turi būti racionali ir tinkamos naudoti. Kadangi į Neries regioninį parką patenka tokia nedidelė sklypo dalis, formuoti atskirą žemės sklypą šiai teritorijai tampa neracionalu ir nenaudinga. Naujai suprojektuotam žemės sklypui, Nr. 1, taikoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga - Nacionaliniai ir regioniniai parkai, XXXIV sk. – 0,0162ha.

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), servitutai nurodyti „Pagrindiniame brėžinyje“ ir „Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje“.

Užstatymas sklypuose galimas nurodytose ribose vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ reikalavimais. Pastatus, kurių aukštis iki 8,5 m numatoma atitolinti per 3 m nuo kaimyninių sklypų ribų. Pastatams, kurių aukštis didesnis kaip 8,5 m norminis atstumas iki kaimyninio sklypo (3m) yra didinamas po 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Statinių užstatymo zonos riba ties žemės sklypu, kad. Nr. 4184/0100:261, formuojama neatitolinta nuo sklypo ribos. Šio žemės sklypo, kad. Nr. 4184/0100:261, savininkas su detaliojo plano sprendiniais susipažino ir sprendiniams neprieštaruoja (sutikimas gautas 2017-05-10).

Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus trasų vieta sklypų viduje gali kisti.

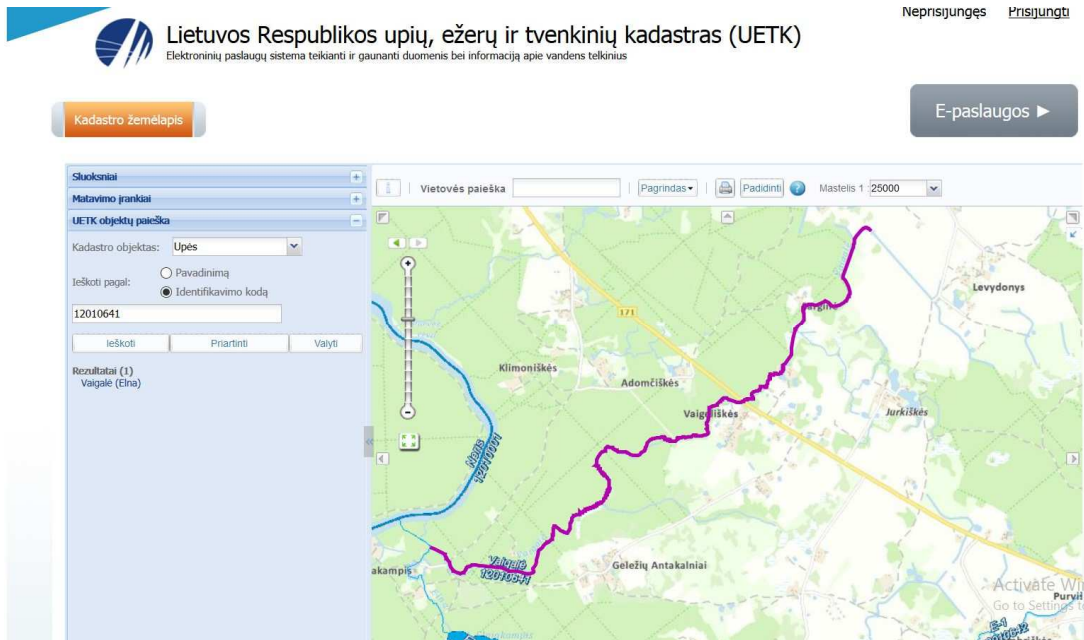
Buitinių atliekų šalinimas detaliojo plano sprendiniuose sprendžiamas numatant vietą rūšiuojamų atliekų konteinerių aikštelei įrengti pastato viduje. Vieta buitinių atliekų konteinerių aikštelėms įrengti gali būti koreguojama TP etape (vieta gali būti projektuojama ir lauke). Po detaliojo plano realizacijos



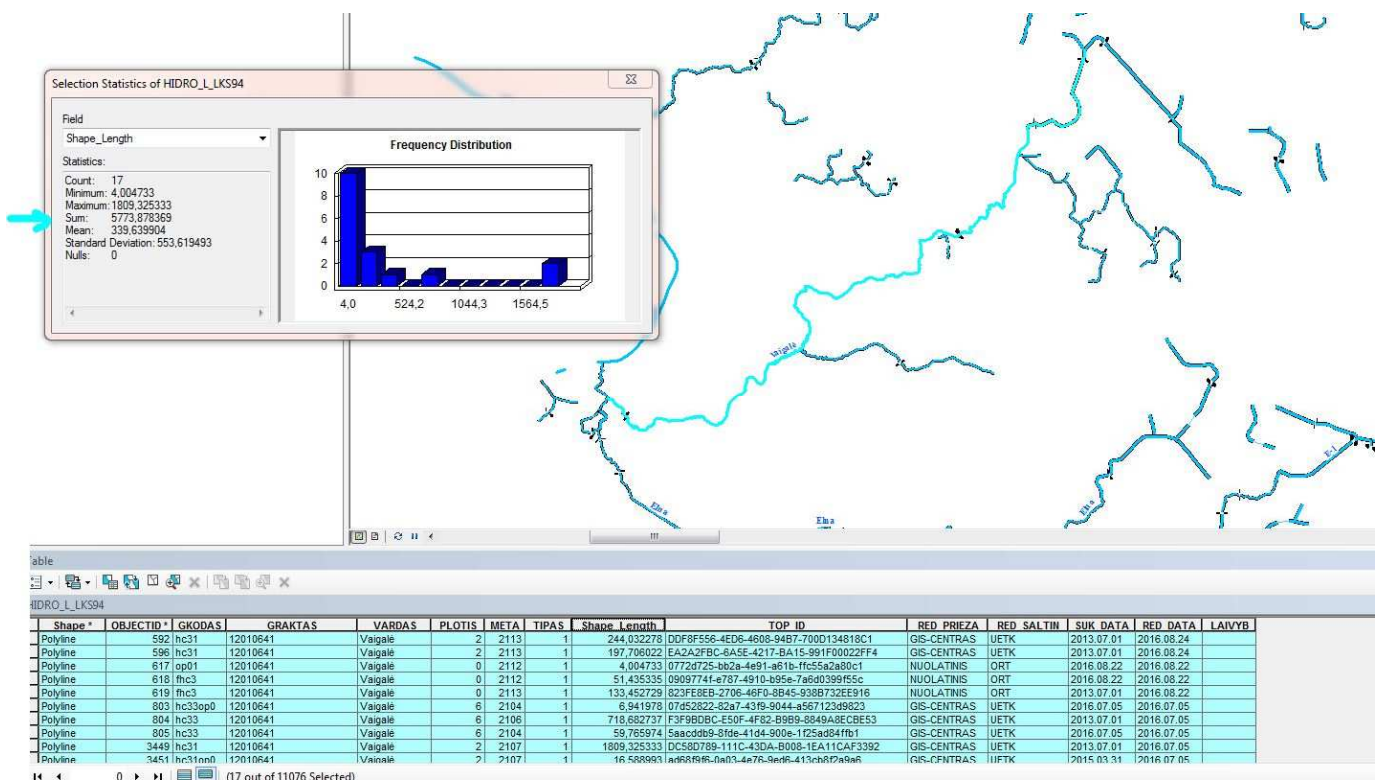


7. Dirvožemio apsauga (LII) – 0,7337ha.

Detaliojo plano sprendiniais paliekamos galioti anksčiau sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga „Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos“ tikslinama, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis, remiantis vietovėje atlikta topografinė medžiaga, Vilniaus rajono savivaldybės Žemės ūkio skyriaus specialistų pateikta informacija bei Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenimis (2 pav., 3 pav.). Pažymima, jog upelio apsaugos juosta sprendinių brėžinyje vaizduojama sąlyginai tik rytinėje upelio pusėje planuojamam statinių statybos zonoms nustatyti.



2 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenų bazės



3 pav. Vaigalės upės ilgis

Detalioju planu yra numatoma naikinti nesaugotinus želdinius (savaime išsaugusius krūmus), augančius ne miškų ūkio paskirtos žemėje. Visi saugotini želdiniai išsaugomi.

Detalioju planu nustatomi (tikslinami) papildomi žemės naudojimo apribojimai:

**Sklype Nr.1:**

1. Kelių apsaugos zonos, II sk. krašto kelio apsaugos zona – 0,4861ha;
2. Ryšių linijų apsaugos zonos, I sk. – 0,0377ha;
3. Paviršinio vandens telkinių apsaugos juostos, XXIX sk. (Vaigolės upelis);
4. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos, XXIX sk. (Vaigolės upelis);
5. Vandens telkiniai, XXVIII sk. Vaigolės upelis – 0,0131ha;
6. Dirvožemio apsauga LII sk. – 0,3055ha;
7. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje XXVII sk. – 0,3884ha;
8. Nacionaliniai ir regioniniai parkai XXXIV sk. – 0,0162ha.

**Sklype Nr.2:**

1. Kelių apsaugos zonos, II sk. krašto kelio apsaugos zona – 0,3085ha;
2. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos, XXIX sk. (Vaigolės upelis);
3. Dirvožemio apsauga LII sk. – 0,4110ha;
4. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje XXVII sk. – 0,0448ha.

**Sklype Nr.3:**

1. Kelių apsaugos zonos, II sk. krašto kelio apsaugos zona – 0,0139ha;
2. Dirvožemio apsauga LII sk. – 0,0172ha;
3. Ryšių linijų apsaugos zonos, I sk. – 0,0012ha.

Pastaba: specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatytos pagal LR vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343.

**Gamtinio karkaso nuostatų įgyvendinimas planuojamoje teritorijoje**

Pagal galiojantį Vilniaus rajono Bendrąjį planą tik nedidelė dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso zoną. Teritorija, patenkanti į gamtinio karkaso ribas, planuojama palikti žemės ūkio paskirties žeme. Likusiai teritorijai gamtinio karkaso nuostatai netaikomi. Kitos paskirties sklype Nr.2 suplanuota 25 procentai priklausomųjų želdynų.

Miško žemės naudmenų planuojamoje teritorijoje nėra.

**Privažiavimai**

Susisiekimo komunikacijos projektuojamos vadovaujantis LR kelių įstatymu, LR saugaus eismo automobilių keliais įstatymu, KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir kitais galiojančiais įstatymais, įsakymais, normatyvais, išduotomis kelių planavimo sąlygomis.

Nagrinėjama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su rajoninės reikšmės keliu Nr.171, kuris Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialiajame plane, numatomas kaip krašto kelias su 50m apsaugos zona. Detaliojo plano sprendiniuose numatyta atitolinti pastatų statybos zoną per 50 m nuo rajoninio, numatomo krašto keliu, kelio briaunos. Įvažiavimas į planuojamą sklypą suplanuotas iš palei rytinę teritorijos ribą einančio vietinės reikšmės kelio. Vietinės reikšmės kelias numatomas kaip D

kategorijos gatvė su 12m pločio raudonosiomis linijomis. Teritorija, patenkanti į planuojamos gatvės raudonąsias linijas, išskiriama atskiru susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriams skirtu sklypu.

Planuojamoje kitos paskirties teritorijoje numatyta statyti komercinės paskirties pastatą su reikalinga sklypo vidaus susisiekimo sistema (automobilių stovėjimo aikšte, pėsčiųjų takais). Planuojamoje kitos paskirties teritorijoje miesto gatvės ir keliai neprojektuojami, nenustatomos gatvių raudonosios linijos bei papildomos kelių apsaugos zonos.

Planuojama eismo dalyvių sudėtis – komercinio objekto lankytojai (lengvieji automobiliai, retais atvejais autobusai), dirbantis personalas (lengvieji automobiliai), aptarnaujantis transportas (stambiagabaričių krovinių autotransportas, šiukšlių surinkimo automobiliai, prekes (krovinius) vežantis transportas). Planuojamo komercinės paskirties pastato statybai ir eksploatacijai bus reikalingas įvairių rūšių autotransportas. Sklype suplanuota vidaus susisiekimo sistema su galimybe automobiliams apsisukti ir išvažiuoti iš teritorijos. Dešiniųjų posūkių spinduliai numatyti pritaikyti ne tik lengvųjų automobilių transportui, bet ir autobusui bei vidutinio ilgio (iki 16 m) kroviniui transportui (automobiliams vilkikams).

Sklype planuojamas statyti iki 3000 m<sup>2</sup> bendro ploto (užstatytas plotas sklype neviršija 0,5 ha) komercinės paskirties pastatas. Automobilių stovėjimo vietų skaičius bus tikslinamas vėlesniame techninio projekto rengimo etape, tiksliai pasirinkus pastato paskirtį, vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos (10 lentelė). Antžeminėje stovėjimo aikštelėje numatyta 70 stovėjimo vietų lengviesiems automobiliams. Likusias stovėjimo vietas automobiliams numatoma įrengti požeminiuose arba antžeminiuose pastato aukštuose.

Planuojamoje teritorijoje numatytas lietaus vandens surinkimas savame žemės sklype (vietinė lietaus kanalizacijos sistema). Lietaus nuotekos bus surenkamos, valomos ir išleidžiamos į Vaigolės upelį.

Planuojamo sklypo prisijungimo prie valstybinės reikšmės kelių sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo etape ir turės būti įgyvendinti sklypo savininko lėšomis.

## **Inžineriniai tinklai**

Anksčiau suprojektuoti ir pakloti inžineriniai tinklai sklype – telekomunikacijų kabelinė linija, abonentinė elektros oro linija. Daugiau inžinerinių tinklų sklype nėra. Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui, nutiesus centralizuotus tinklus – būtina prisijungti prie jų. Inžineriniai tinklai sklype planuojami pagal išduotas technines sąlygas.

**Vandentiekis.** Nagrinėjamoje teritorijoje, žemės ūkio paskirties sklype, priartinant jį per 5m prie kitos paskirties sklypo, planuojami vietiniai vandentiekio tinklai – artezinis gręžinys iki 7 m<sup>3</sup>/d. Suplanuotas artezinis gręžinys aptarnaus mažiau kaip 50 žmonių. Planuojamam arteziniam gręžiniui nustatyta 5 metrų aplink gręžinį griežto režimo juosta, apribojimų juostos nenustatomos. Sanitarinė apsaugos zona nustatyta vadovaujantis dokumentu „Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai naudoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka“ (Žin., 1999, Nr. 112-3263) VIII sk. reikalavimais.

**Buitinės nuotekos.** Nagrinėjamoje teritorijoje planuojami vietiniai buitinių nuotekų tinklai – buitinių nuotekų valymo įrenginys (1vnt.) su galimu išvalytų nuotekų išleidimu į Vaigolės upelį. Planuojamas buitinių nuotekų kiekis nagrinėjamai teritorijai esant planuojamai veiklai – komercijai – neviršija geriamo vandens poreikio ir sudaro iki 7 m<sup>3</sup>/parą.

Vėlesniame projektavimo etape, techninio projekto rengimo metu, savininkui pageidaujant galima keisti nuotekų valymo įrenginio vietą.



Buitinių nuotekų valymo įrenginys numatytas tik laikinam naudojimui. Teritorijoje paklojus centralizuotus nuotekų tinklus - būtina prie jų jungtis.

**Lietaus nuotekos.** Paviršinių nuotekų (lietaus) surinkimo centralizuotų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Savo sklypo ribose planuojama vietinė lietaus nuotekų surinkimo sistema su išvalytų nuotekų išleidimu į Vaigolės upelį. Lietaus tinklui projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas. Vėlesniame projektavimo etape, techninio projekto rengimo metu lietaus tinklų vieta gali būti tikslinama.

**Lauko elektros tinklai.** Elektros tinklai projektuojami pagal išduotas technines sąlygas. Planuojamam objektui aprūpinti elektros energija numatyta 30 kW leistina naudoti galia. Elektros tiekimas numatomas pagal atskirai parengtą suderintą elektros tiekimo projektą.

Detaliajame plane numatytas vietinis šildymas. Konkretus šildymo sistemos tipas bus parenkamas po detaliojo plano realizacijos, statinių techninio projekto rengimo metu, įvertinus ir pastato architektūrinius sprendinius.

### **Gaisrinė sauga**

Detaliajame plane numatyti projektiniai sprendimai užtikrina, kad bus išlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Gaisrinėms autocisternoms ir kitai priešgaisrinei bei gelbėjimo technikai privažiuoti numatyti reikiamo pločio privažiavimai iš visų planuojamo pastato pusių.

Vandens kiekis gyvenamosios vietovės pastatų gaisrų gesinimui iš lauko nustatomas pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 patvirtintas „Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (2016-05-01 suvestinė aktuali redakcija). Pagal gyventojų skaičių gyvenamojoje vietovėje, vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas lygus 1. Planuojamo pastato tūris maksimaliai gali būti apie 10000 m<sup>3</sup>. Maksimalus pastato aukštis – 10 m. Planuojamo objekto galima paskirtis – prekybos, paslaugų, pramogų, viešbučių, sporto. Remiantis taisyklių nuostatomis vandens kiekis vienam gaisrui gesinti turi būti ne mažesnis kaip 15 l/s. Pastatų gesinimui numatomi šie būdai:

- 1) vandens tiekimas numatomas iš Vaigolės upelio, vandens paėmimas gaisriniams automobiliams numatomas ties pralaida po rajoninės reikšmės keliu ties pietvakariniu teritorijos kampu;
- 2) esant nepakankamam vandens kiekiui upėje, techniniame etape gali būti numatomi gaisriniai rezervuarai arba suprojektuojama ir iškasama kūdra.

Bendru atveju nustatomas I - as planuojamų pastatų ugniai atsparumo laipsnis. Projektuojant žemesnio atsparumo ugniai laipsnio pastatus, atstumai tarp pastatų nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ XIII skyriumi (2010 12 07 įsak. Nr. 1-338). Tikslūs gaisrinio saugumo sprendiniai bus numatomi techninio projekto etape, įvertinus būsimo statinio projektavimo rodiklius.

Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010 12 07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011 02 22 įsakymas Nr. 1-64.

## **DETAUS PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS**

### **Sprendinių poveikis vertinamas šiais aspektais:**

#### **POVEIKIS GAMTINEI APLINKAI IR KRAŠTOVAIZDŽIUI**

1. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos oro kokybei bei nesudarys didelės taršos, kadangi papildomo transporto judėjimas bus nedidelis. Būsimas komercinės paskirties pastatas nedarys įtakos aplinkos oro

užšertumui. Autotransporto parkavimo aikštelė numatyta šalia rajoninės reikšmės kelio. Atliekų rūšiavimu ir išvežimu rūpinsis sklypo savininkas. Po detaliojo plano realizacijos atliekų išvežimui bus sudaromos sutartys su tokias paslaugas teikiančiomis įmonėmis arba savivaldybės tarnybomis.

2. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos paviršiniams vandenims, kadangi planuojama komercinė teritorija nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas, nuotekos pagal projektą paklotais tinklais bus nuvestos į nuotekų valymo įrenginį iš kurio išvalytos nuotekos bus nuvedamos į griovį. Požeminių vandenų kokybė nepakis, vandens tiekimas iš gręžinio bus nuvestas paklotais požeminiais vandens tiekimo tinklais į pastatą. Arčiausia prie planuojamos teritorijos paklojus centralizuotus tinklus, vandens tiekimo ir nuotekų individualūs tinklai bus prijungti prie centralizuotų. Gręžinys bus užtamponuotas.

3. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms. Statant pastatus derlingasis dirvožemio sluoksnis bus nuimtas ir išsaugotas, vėliau jį panaudojant želdynams veisti.

4. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos ekosistemai ir biologinei įvairovei, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną, numatytas reikiamas kiekis priklausomųjų želdynų sklype. Po detaliojo plano realizacijos želdinių kiekis teritorijoje nesumažės.

5. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos saugomoms gamtos vertybėms, kadangi sklypas nėra saugomoje teritorijoje.

6. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos gamtinei rekreacinei aplinkai, kadangi sklypas planuojamas ne rekreacinėje aplinkoje.

7. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai, nes visi sklype esantys kraštovaizdžio elementai (reljefas) numatyti išsaugoti. Detalusis planas parengtas maksimaliai prisitaikant prie esamo kraštovaizdžio.

8. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos kraštovaizdžio estetinei kokybei, kadangi planuojamas užstatymo intensyvumas ir aukštingumas neišskirs planuojamos teritorijos iš esamo užstatymo konteksto. Detaliajame plane numatytas mažaaukštis užstatymas (iki 2 aukštų) nesudarys kontrastingo vaizdo aplinkoje.

9. Sprendinių įgyvendinimas neturės įtakos kultūros paveldo objektams, kadangi jų įtakos planuojamai teritorijai nėra.

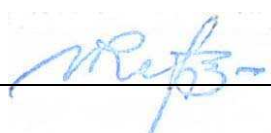
Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo  
2 priedas

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: AUŠRYS ŽUKAUSKAS		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Žemės plėtra“, į.k. 301114586, Konstitucijos pr. 26, Vilnius, tel. 8 5 212 5400 Projekto vadovė – I.Baravykienė, atestato Nr.ATP284		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Vietovės lygmens žemės sklypo (kad.nr 4184/0100:613), esančio Vaigeliškių k., Sudervės sen., Vilniaus r., detalusis planas		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendrasis planas; Vilniaus r. savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas; Vilniaus r. savivaldybės teritorijos inžinerinių tinklų ir susisiekimo sistemos infrastruktūros specialusis planas.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais-nėra		
6.	<i>Status quo</i> situacija - teritorija naudojama pagal nustatytą žemės paskirtį, jokia ūkinė veikla nevykdoma.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius - rengiant detalųjį planą keičiama žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties žemės į kitos paskirties žemę – komercinės paskirties objektų teritoriją, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1).		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) – Rengiamo detaliojo plano sprendiniai turės ilgalaikį poveikį visais poveikio vertinimo aspektais. Įgyvendinti sprendiniai padės racionaliai išnaudoti esamą teritoriją, sukurs patogią, kokybišką ir sveiką aplinką gyventojams, išlaikant tinkamą balansą tarp urbanizuotos teritorijos ir gamtinio karkaso. Bendras sprendinių poveikis – teigiamas ir ilgalaikis.		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Išlaikoma vieninga planavimo struktūra	Neigiamo poveikio nėra, bus įgyvendinti Vilniaus rajono Bendruoju planu užbrėžti tikslai šiai teritorijai
	ekonominei aplinkai	Vaigeliškių kaimo gyvenvietės papildymas komercinės paskirties objektų teritorija – harmoningas teritorijos vystymas – teigiamas, ilgalaikis poveikis	Neigiamo poveikio nėra, žemės paskirtis keičiama pagal Vilniaus rajono Bendrojo plano sprendinius
socialinei aplinkai	Poveikis teigiamas, ilgalaikis, atitinkantis gyvenvietėje esančias socialines reikmes. Bus pagerintos socialinės sąlygos vietos gyventojams (numatoma sukurti naujų darbo vietų).	Neigiamo poveikio nėra, atsiras socialinės reikmės neprieštaraujančios Vilniaus rajono Bendrojo plano sprendiniams	

	gamtojei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Poveikis teigiamas, ilgalaikis – harmoninga visuma, kadangi papildoma urbanizuota teritorija su nedidelio tankumo ir intensyvumo užstatymu, reikiamu kiekiu želdynų, inžineriniais tinklais (vandens gręžiniu ir nuotekų tvarkymo įrenginiais).	Neigiamo poveikio nėra, urbanizacija vykdoma pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą, patvirtintą koncepcinę schemą. Nedidelio tankumo ir intensyvumo planuojamas užstatymas nesudarys kontrastingo vaizdo aplinkoje ir nekenks kraštovaizdžiui. Gamtojei aplinkai neigiamas poveikis nebus daromas, nes nebus vykdoma jokia ūkinė veikla, planuojamame komercinės paskirties sklype numatytas reikalingas kiekis želdynų struktūros. Statant pastatus dirvožemio sluoksnis bus nuimtas ir išsaugotas vėliau jį panaudojant želdynams veisti.
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Alternatyvų nėra, kadangi prieštarautų harmoningam teritorijos vystymui	Neigiamo poveikio nebus, kadangi nėra alternatyvos teritorijos vystymo darnai
	ekonominei aplinkai	Alternatyvų nėra, kadangi nustatytas teigiamas ilgalaikis poveikis	Neigiamo poveikio nebus, kadangi nėra alternatyvos
	socialinei aplinkai	Alternatyvų nebus, kadangi socialinės reikšmės neišnyks	Neigiamo poveikio nebus, kadangi nėra alternatyvos
	gamtojei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Alternatyvų nebus, kadangi formuojama urbanizuota teritorija atitinka Bendrojo plano nuostatų reikalavimus	Neigiamo poveikio nebus, kadangi nėra alternatyvos

Projekto vadovė I.Baravykienė



atestato Nr. ATP284