
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4103/0200:688), ESANČIO VILNIAUS R., AVIŽIENIŲ SEN., AVIŽIENIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2003 M. LIEPOS 1 D. ĮSAKYMU NR. A27-471, KEITIMO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2018 M. LAPKRIČIO 6 D. ĮSAKYMU NR. KADI-562, KOREGAVIMO ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477;
- Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:688), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., detaliojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-01 įsakymu Nr. A27-471 (TPD registracijos Nr. T00079221);
- Žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:688), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-01 įsakymu Nr. A27-471 keitimu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-11-06 įsakymu Nr. KADI-562 (TPD registracijos Nr. T00082648);
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:688), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-01 d. įsakymu Nr. A27-471, keitimo patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-11-06 d. įsakymu Nr. KADI-562, koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje“ Nr. KADI-674, 2024-04-26;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi TPD Nr. K-VT-41-24-319, reg. Nr. A56(1)-641, 2024-05-03.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG330667, 2024-05-21;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-32/2024, 2024-05-20;
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG329677, 2024-05-15;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG329961, 2024-05-16;
5. VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG330122, 2024-05-17;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG329486, 2024-05-15;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG330025, 2024-05-17;
8. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG333834, 2024-06-07;
9. UAB „Nemenčinės komunalininkas“ Projektavimo (techninės sąlygos) Nr. 24/TS-145, 2024-09-03.
10. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29124132, 2025-01-22.

Detaliojo plano koregavimo tikslas - pakeisti detaliuoju planu suformuotą kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, (kad. Nr. 4103/0200:2958, kad. Nr. 4103/0200:3269, kad. Nr. 4103/0200:2960, kad. Nr. 4103/0200:8815, kad. Nr. 4103/0200:3270, kad. Nr. 4103/0200:5806, kad. Nr. 4103/0200:2962), esančių Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., Parko g. 16, 18, 20A, 20B, 20, 20D, 20C, žemės naudojimo būdus į komercinės paskirties objektų teritorijas, keiti ribas ir plotą (sujungti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant paslaugų vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos (PA) naudojimo tipo reglamentus).

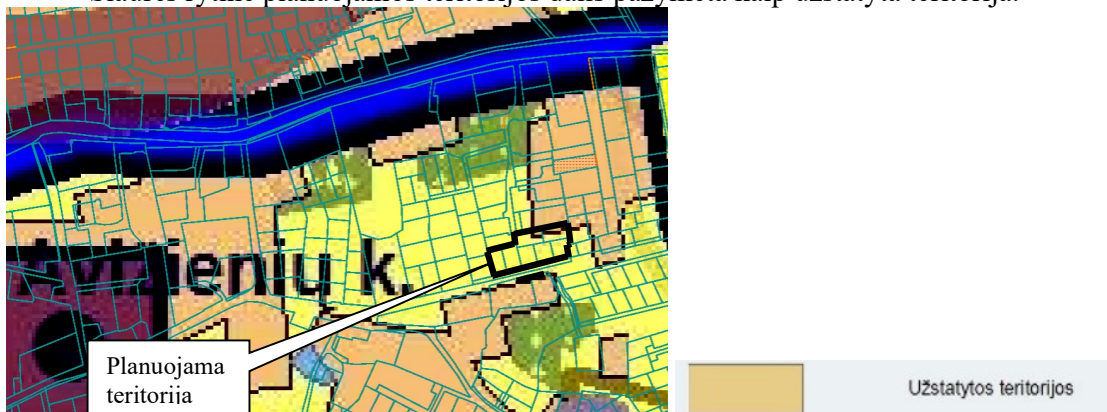
Planavimo uždaviniai:

- 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 tinkle išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą, inžinerinės infrastruktūros vystymo teritorijos naudojimo reglamentus.
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Teritorijos vystymo tendencijos

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į zoną 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. Tos teritorijos susietos su Vilniaus miestu darbo, aptarnavimo ir infrastruktūros ryšiais, su dominuojančia žemės ūkio paskirties teritorijų konversija (pertvarka) kitai paskirčiai ir įvairiems jos naudojimo būdams, maksimaliai išsaugant miškus ir želdinius (pervedant juos į 2 miškų grupę).

Šiaurės rytinė planuojamos teritorijos dalis pažymėta kaip užstatyta teritorija.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Bajorų kaimas patenka į G1 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G1 – Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tęsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu (reg. Nr. T00075779, 2015-05-06), planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių tvarkymo zoną, kurios šiaurės vakarinė dalis pažymėta kaip užstatyta teritorija.



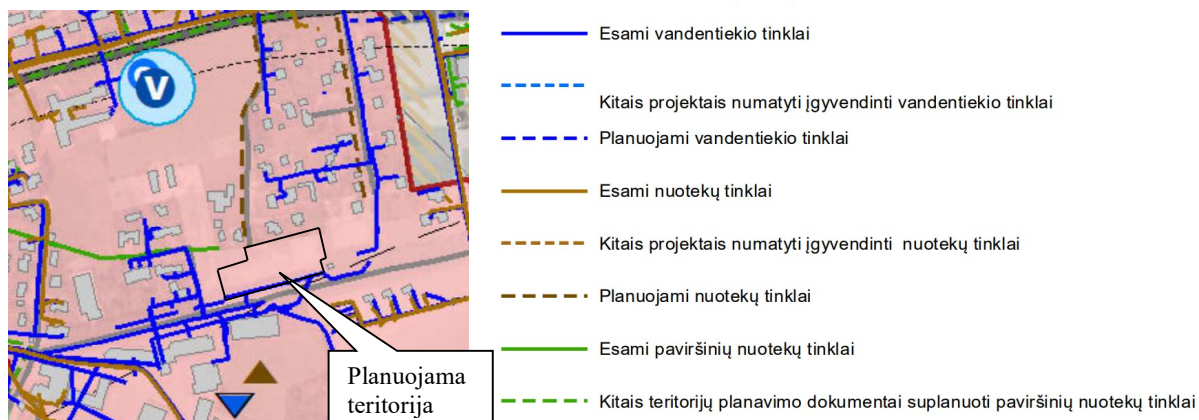
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano aiškinamajame rašte, 6.1 lentelėje „Kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentai“ parašyta:

KTZ indeksai	Pavadinimas	Reglamentai
U	Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona	Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija. <u>Vyraujanti kitos paskirties žemė, įtakojama Vilniaus miesto aglomeracinio proceso.</u> Planuojamas kitos paskirties žemės dominavimas iki 80 proc. visos zonos ar atskiro kaimo teritorijos keičiant žemės ūkio paskirties žemę. Galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai. Minimalus planuojamas žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,10 ha, o gamtiniame karkase – 0,15 ha.
U1	Gyvenamųjų vietovių grupė	Gyvenamosios, visuomeninės, <u>komercinės</u> , bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Vadovaujantis 2024-03-29 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-74, patvirtinto Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T3-193 „Dėl Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ koregavimo sprendimais, planuojama teritorija patenka į I prioriteto viešojo vandens tiekimo teritorijas. Planuojamą teritoriją pietinėje pusėje kerta vandentiekio tinklai.

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra



Ištrauka iš specialiojo plano brėžinio (TPD Nr. T00090709)

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

plano sprendiniais (reg. Nr. T00084195, 2019-12-27), planuojama teritorija patenka į paslaugų vidutinio užstatymo intensyvumo PA teritoriją. Šis bendrasis planas yra parengtas 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.



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

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.“

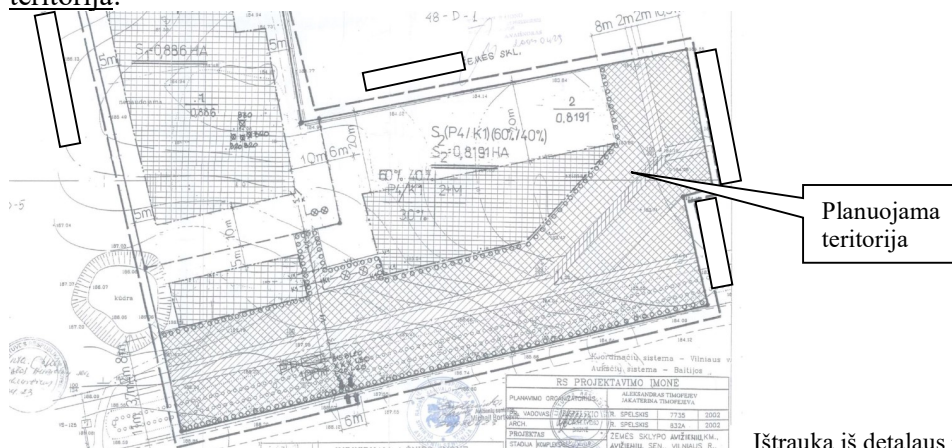
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477, planuojamai teritorijai taikomi paslaugų vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos naudojimo tipo reglamentai: paskirtis – kita, galimi žemės naudojimo būdai – Komercinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (žr. 21 pastabą); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (žr. 20 pastabą); leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus „≤18 m“; pastatų aukštų skaičius iki 4 aukštų, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis „≤80%“, leistinas užstatymo intensyvumas „≤0,8“, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – „Konkretaus žemės naudojimo būdo žemės sklype mažiausias želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal jo žemės sklypo naudojimo būdą, vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-

694“, užstatymo tipas – „laisvo planavimo“, galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys – „Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų (išskyrus laidojimo namus su kremavimo įranga, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų, sandėliavimo paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai“.

Rengiamas detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

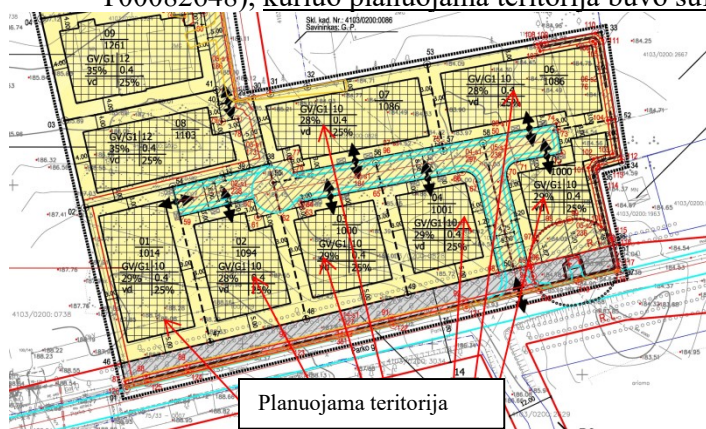
Planuojamai teritorijai galioja patvirtinti detalieji planai:

- Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:688), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., detalusis planas patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-01 įsakymu Nr. A27-471 (TPD registracijos Nr. T00079221), kuriuo planuojama teritorija buvo suformuota kaip pramoninė komercinė teritorija:



Ištrauka iš detaliojo plano brėžinio

- Žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:688), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2003-07-01 įsakymu Nr. A27-471 keitimas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-11-06 įsakymu Nr. KADI-562 (TPD registracijos Nr. T00082648), kuriuo planuojama teritorija buvo suformuota kaip gyvenamoji teritorija:



Ištrauka iš detaliojo plano keitimo brėžinio

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

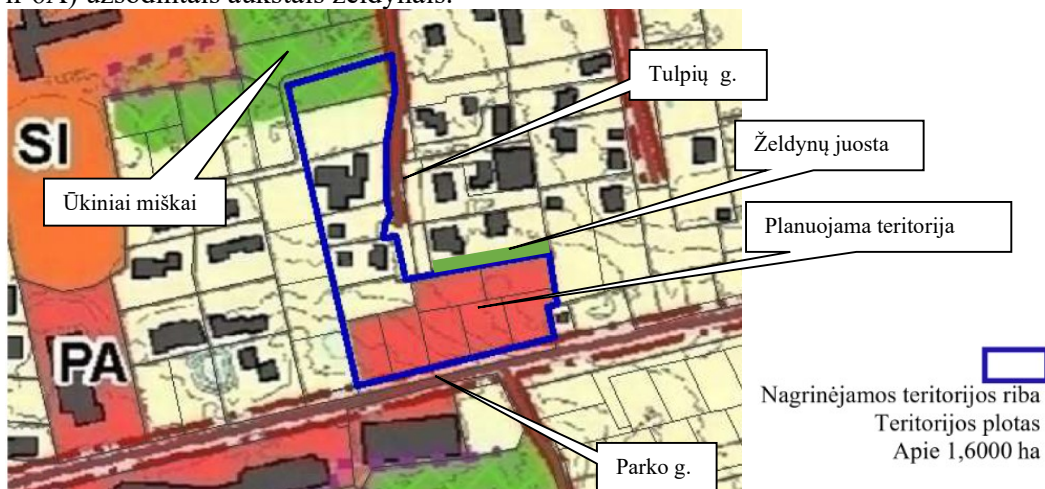
Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes planuojama ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Koncepcija: nerengiama.

Planuojamą 0,7222 ha ploto neužstatytą teritoriją Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Avižienių k., Parko g. sudaro septyni žemės sklypai, Parko g. 16, 18, 20, 20A, 20B, 20C, 20D, priklausantys vienam savininkui – juridiniam asmeniui.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, detaliųjų planų objektai yra esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai. **Kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Nagrinėjama apie 1,6000 ha ploto teritorija atitinka patvirtinto detaliojo plano ribomis suplanuotą teritoriją, kuri apribota pietinėje pusėje Parko gatve, šiaurinėje pusėje miško žeme, kuri suplanuota kaip ūkiniai miškai teritorija, rytinėje pusėje Tulpių gatve. Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su antropogeniniais komponentais – užstatyta teritorija. Šiaurės rytinėje pusėje planuojama teritorija tarsi atribota nuo esamos gyvenamosios teritorijos (sklypų Tulpių g. 6 ir 6A) užsodintais aukštais želdynais.



Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Planuojami sklypai apjungiami į vieną sklypą ir nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), kuris nustatytas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendruoju planu;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė (KT), kuri šiuo projektu nėra keičiama;

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K), kuris atitinka Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendinius;

sklypo užstatymo tankis – 70%, kuris yra 10 procentų mažesnis, nei leidžiama Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrajame plane;

užstatymo intensyvumas – 0.8, kuris atitinka Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendinius;

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10,5 m, maksimali altitudė 197,00 m), kuris yra 2 aukštais ir 7,5 m žemesnis nei leidžiama Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendiniuose, bei dera prie šiaurinėje pusėje esamos / planuojamos gyvenamosios teritorijos;

Formuojamas žemės sklypo plotas - 7222 m², kuris gaunamas apjungus visus planuojamus sklypus;

užstatymo tipas – laisvo planavimo, kuris nustatytas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendruoju planu;

Priklausomųjų želdynų plotas – 20 proc., kuris 10 procentų didesnis nei numatyta Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694.

Statinių paskirtys – negyvenamieji komerciniai (prekybos, paslaugu, viešbučių) pastatai; negyvenamieji administraciniai pastatai, kurie atitinka Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendinius.

Planuojama veikla

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendiniais, planuojama komercinė veikla, kurioje galima statyti statinius, atitinkančius STR 1.01.03:2017 "Statinių ir patalpų klasifikavimas" reikalavimus:

- **negyvenamieji komerciniai pastatai - pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą:**

prekybos – Parduotuvė, vaistinė, knygynas, prekybos paviljonas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (*pastatas skirtas didmeninei ir mažmeninei prekybai*).

paslaugų – Pirtis, grožio salonas, skalbykla, taisykla, remonto dirbtuvės (išskyrus autoservisus), priėmimo ir išdavimo punktas, automobilių plovykla ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (*pastatas skirtas paslaugoms (išskyrus specialiąsias) teikti*).

viešbučių - Viešbutis, motelis, jaunimo nakvynės namai (angl. hostel) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (*pastatas skirtas trumpalaikio apgyvendinimo paslaugoms teikti*).

- **negyvenamieji administraciniai pastatai - negyvenamieji pastatai, skirti viešojo administravimo veiklai, komercinei veiklai ir komercinei veiklai administruoti:**

Administracinių - Bankas, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaiga, ambasada, teismas, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai, verslo centras, biuras ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (*pastatas skirtas valstybės, Europos Sąjungos ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų funkcijoms vykdyti, taip pat veiklai administruoti, skaitmeninei produkcijai kurti, skaitmeninėms paslaugoms, konkrečiai žemės sklype vykdomai veiklai administruoti ir pan.*).

Šiuo planavimo etapu konkrečiai būsima veikla nėra galutinai pasirinkta – ji priklausys nuo tuo metu vyraujančių rinkos sąlygų, ekonominės situacijos ir investuotojų poreikių. Todėl planuojama palikti lankstesnes naudojimo galimybes, kurios užtikrintų efektyvų teritorijos panaudojimą, atsižvelgiant į vietos potencialą ir galimą veiklos transformaciją ateityje. **Atsižvelgiant į tai, kad vakarinėje, šiaurinėje ir šiaurės rytinėje, bei dalyje pietrytinės pusės pusėse esama / planuojama gyvenamoji teritorija, techninio / statybos projekto metu būtina užtikrinti, kad techninio/ statybos projekto metu planuojama ir vykdoma veikla nesukeltų neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.**

Užstatymo tankis:

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tipas:

Vadovaujantis teritorijų planavimo normomis - „laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių“.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano sprendiniais komercinės paskirties objektų teritorijos formuojamame žemės sklype 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 gretimų 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 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimų sklypo savininko sutikimą raštu;

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;].

Planuojama statybos zona ir statybos riba:

Formuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 1 – šiaurinėje ir rytinėje pusėse planuojama 4,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribų. Vakarinėje pusėje planuojama 5,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribų. Pietinėje pusėje statybos zona ir statybos riba projektuojama atsiitraukiant nuo planuojamo sklypo ribos 7,50 m atstumu. Pietrytinėje pusėje atsiitraukiant nuo elektros transformatorinės apsaugos zonos, bei išlaikant 5,00 m atstumą nuo esamų medžių. Dėl naujai projektuojamo/ perklojamo lietaus nuotekų tinklo statybos zona dalinama į dvi dalis (vakarinę ir rytinę), kurias skiria formuojamas servitutas 3s. Statyba rytinėje statybos zonoje galima tik perklojus lietaus nuotekų tinklus į servituto 3s ribas.

Planuojama statybos riba ir statybos zona sutampa su požemine statybos riba ir statybos zona.

Statybos linija nenustatoma.

Gretimybės ir kontekstas

Planuojama teritorija yra šalia urbanizuotos teritorijos, kuri yra užstatyta šiaurinėje pusėje gyvenamaisiais namais, o pietinėje pusėje ir pietrytinėje pusėje 2 ir 3 aukštų komerciniais ir sandėliavimo statiniais. Planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas suteiks planuojamai ir aplinkinei teritorijai daugiafunkciškumo, pratęs esamą komercinę veiklą. Sprendiniai atitinka kontekstą, turi ryšį su gretima komercine teritorija.



Ištrauka iš google.com/maps Parko g. 2C



Ištrauka iš google.com/maps Parko g. 1A



Ištrauka iš google.com/maps Parko g. 1A



Ištrauka iš google.com/maps Parko g. 1



Ištrauka iš google.com/maps Parko g. 3



Parko g. 3

Planuojama teritorija

Ištrauka iš google.com/maps

Želdiniai

Sklypų pietinėje pusėje, šalia Parko gatvės yra medžių, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 (aktuali redakcija Nr. 2020-03-18 d.), patvirtintus kriterijus, pagal kuriuos medžiai priskiriami saugotiniams. Planuojamoje teritorijoje, sutaksuoti medžiai nepatenka į galimą statybos ribą. Išlaikomas minimalus 5,00 m atstumas nuo medžio iki galimos statybos ribos.

2024-07-23 planuojamos teritorijos medžių taksaciją atliko dendrologas A.S.:

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m				Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
					Š	R	P	V		
1	Liepa mažalapė Tilia cordata	43	48	5,16	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
2	Liepa mažalapė Tilia cordata	28	32	3,36	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
3	Liepa mažalapė Tilia cordata	27	30	3,24	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
4	Liepa mažalapė Tilia cordata	60	65	7,2	3	3	3	3	Gera (1)	Nupjauti vieną kamieną
5	Liepa mažalapė	47	51	5,64	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają

	Tilia cordata									
6	Liepa mažalapė Tilia cordata	57	63	6,84	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
7	Liepa mažalapė Tilia cordata	30	34	3,6	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
8	Liepa mažalapė Tilia cordata	31	36	3,72	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
9	Liepa mažalapė Tilia cordata	47	56	5,64	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
10	Liepa mažalapė Tilia cordata	32	36	3,84	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
11	Liepa mažalapė Tilia cordata	55	59	6,6	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
12	Liepa mažalapė Tilia cordata	24	28	2,88	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
13	Liepa mažalapė Tilia cordata	32	36	3,84	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
14	Liepa mažalapė Tilia cordata	35	40	4,2	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
15	Liepa mažalapė Tilia cordata	38	43	4,56	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
16	Liepa mažalapė Tilia cordata	30	34	3,6	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
17	Liepa mažalapė Tilia cordata	39	46	4,68	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
18	Liepa mažalapė Tilia cordata	33	36	3,96	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
19	Liepa mažalapė Tilia cordata	34	37	4,08	2	2	2	2	Gera (1)	Nupjauti sausą šaką
20	Liepa mažalapė Tilia cordata	27	31	3,24	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
21	Liepa mažalapė Tilia cordata	35	38	4,2	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
22	Liepa mažalapė Tilia cordata	30	34	3,6	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
23	Liepa mažalapė Tilia cordata	31	35	3,72	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
24	Liepa mažalapė Tilia cordata	26	29	3,12	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
25	Liepa mažalapė Tilia cordata	33	37	3,96	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
26	Liepa mažalapė Tilia cordata	42	47	5,04	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
27	Liepa mažalapė Tilia cordata	32	36	3,84	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
28	Liepa mažalapė Tilia cordata	42	48	5,04	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
29	Liepa mažalapė Tilia cordata	48	53	5,76	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
30	Blindė Salix caprea	53	60	6,36	3	3	2	2	Bloga (3), puvinys	Šalinti
31	Blindė Salix caprea	30	36	3,6	2	2	2	2	Bloga (3), puvinys	Šalinti
32	Liepa mažalapė Tilia cordata	43	49	5,16	3	3	3	3	Gera (1)	Formuoti lają
33	Beržas karpotasis Betula verrucosa	31	36	3,72	2	2	2	2	Vidutinė (2)	Formuoti lają

Atlikus medžių taksaciją, pateikti dendrologo siūlymai:

1. Vilniaus rajono savivaldybė liepų alėją paskelbusi saugotinais želdiniais.
2. Mažalapių liepų amžius apie 60 metų.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano „Gamtinio karkaso geoekologinio potencialo teritorijų schema T4 Avižieniai-Riešė-Zujūnai“

Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžių kirtimas gali būti sprendžiamas techninio/ statybos projekto rengimo metu (jei bus reikalingas poreikis).

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas. Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui Nr. 1 nustatoma 20 proc. priklausomųjų želdynų norma, kas sudaro 1444,40 kv.m. ploto, atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija iš trijų pusių ribojasi su gyvenamąja teritorija.

Susisiekimas

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su asfalto dangos, D kategorijos Parko gatve (VL7982). Parko gatvės raudonųjų linijų plotis – 20 m pločio.

Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m. Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Galima daryti išvadą, kad D kategorijos Parko gatvės raudonųjų linijų 20 m plotis yra pakankamas esamam ir galimai perspektyviniam gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui.

Siūlomi Parko gatvės parametrai, kurie turi būti tikslinami gatvės techninio projekto metu:

Atstumas tarp raudonųjų linijų – 20,0 m;

važiuojamosios dalies plotis – 5,50 – 6,00 m;

vienoje pusėje šaligatvis 1,50 m, kitoje techninis šaligatvis – 0,50 m.

Tvora planuojama sulyg gatvės raudonąją liniją.

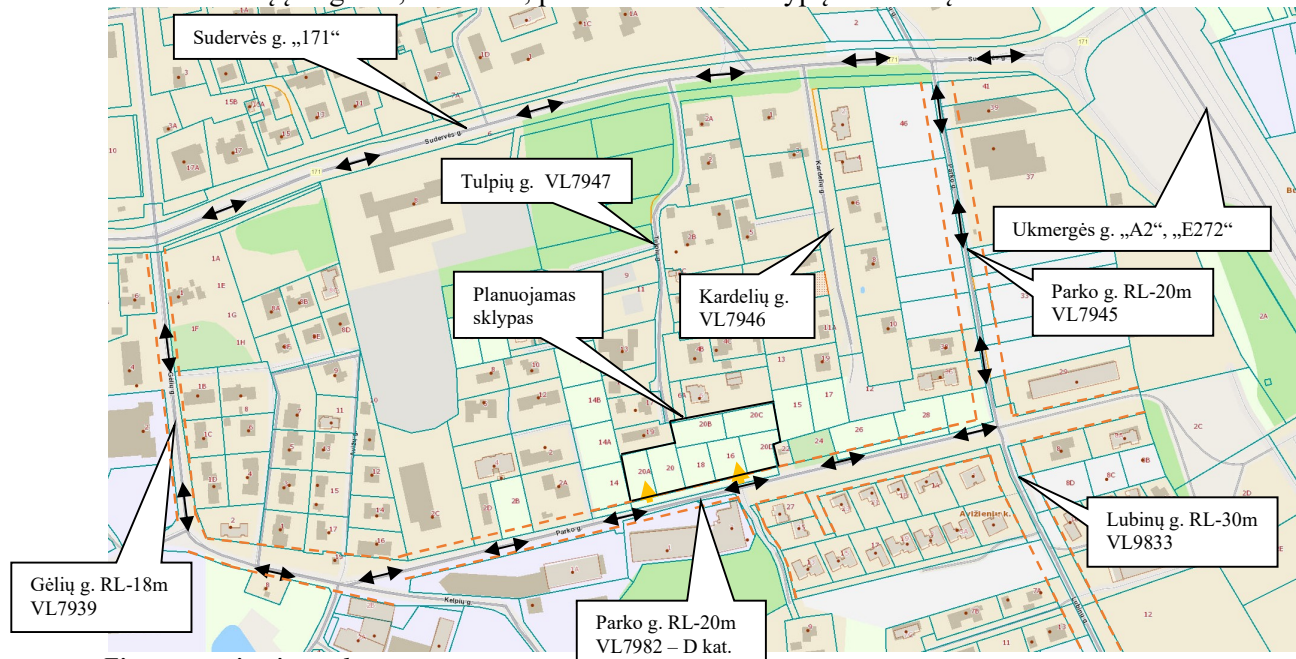
Pastatų statybos zona numatoma 7,5 m atstumu nuo Parko gatvės raudonųjų linijų dėl planuojamą teritoriją kertančių vandentiekio tinklų.

Paviršinių lietaus nuotekų tvarkymo sprendiniai numatomi rengiant gatvės techninį projektą.

Į projektuojamą komercinės paskirties objektų teritorijos sklypą Nr. 1, numatomi du įvažiavimai iš Parko gatvės, per 0,0927 ha ploto privatų sklypą (kad. Nr. 4103/0200:5805), siekiant paskirstyti atvažiuojančio ir išvažiuojančio transporto srautus. Įvažiavimų / išvažiavimų vietos parinktos atsižvelgiant į esamų mažalapinių liepų alėją šalia parko gatvės.

0,0927 ha ploto kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas kad. Nr. 4103/0200:5805, priklauso planuojamos teritorijos planavimo iniciatoriui. Sklypui suplanuotas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (kodai 215 ir 222). Kadangi planuojamos teritorijos ir žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:5805 savininkas tas pats, sutikimas važiuoti per sklypą kad. Nr. 4103/0200:5805 nerengiamas.

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



Eismo organizavimo schema

Detaliojo plano sprendiniai garantuoja ir nepažeidžia saugaus pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimo. Trečiųjų asmenų teisėti interesai, susiję su detaliojo plano koregavimu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypo Nr. 1 ribose. Numatomas galimas antžeminis ir požeminis parkavimas. Požeminio užstatymo riba sutampa su planuojama antžemine statybos riba. Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Planuojamame komercinės paskirties sklype Nr. 1 numatoma galimybė statyti prekybos, paslaugų, administracinės, viešbučių paskirties pastatus. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, objektui preliminarai numatoma apie 70 automobilių vietų aikštelės poreikis. Taip pat bus numatoma papildomai vietos ir elektromobiliams. Automobilių parkavimas galimas antžeminis ir požeminis. Automobilių vietos išdėstomos pietinėje teritorijos dalyje prie Parko gatvės.

Pagal preliminarą užstatymo schemą, numatoma apie 30 automobilių vietų ant žemės, o visos kitos po žeme.



Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ „123. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32 ¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų														
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	
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x	
3.	Ligoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x	

123.1. elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, 123 punkto nuostatos netaikomos;

Pagal preliminarų automobilių stovėjimo vietų skaičių planuojamoje teritorijoje, techninio projekto metu būtina užtikrinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimus. Artimiausias esamas gyvenamasis pastatas gretimame, besiribojančiame sklype (Tulpių g. 19), šiaurinėje pusėje nuo planuojamų automobilių parkavimo vietų nutolęs >46 m atstumu. Vakarinėje pusėje iki besiribojančio sklypo (Parko g. 14) nuo planuojamų automobilių parkavimo vietų išlaikomas 10 m atstumas.

Iš pateikto preliminarus plano su automobilių stovėjimo aikštelėmis matyti, kad preliminarūs automobilių stovėjimo sprendiniai neprieštarauja statybos techniniam reglamentui STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Transporto srautų (triukšmo vertinimas) poveikis

2024-07 mėn. MB „Ekoamicus“ parengė triukšmo vertinimo ataskaitą. Aplinkos triukšmas modeliuojamas CadnaA 2018 MR1 programine įranga. Programoje triukšmo sklaida skaičiuojama remiantis ES galiojančiomis metodikomis, t.y. komercijos triukšmo skaičiavimas atliekamas pagal ISO 9613, autotransporto – NMPB-Routes-96, geležinkelių – SRM II reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse triukšmo modeliavimas atliekamas nuo mobilių triukšmo šaltinių, judėjančių tiek planuojamoje teritorijoje, tiek viešojo naudojimo gatvėmis. Atlikus triukšmo

sklaidos modeliavimą nustatyta, jog pagal ribines vertes, pateikiamas HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, planuojamos teritorijos šaltinių sukeliamas triukšmo lygis dienos ir vakaro laikotarpiais nei artimiausios planuojamai teritorijai gyvenamosios paskirties aplinkoje, nei ties planuojamos teritorijos ribomis ribinių verčių neviršys. Prognozuojama, kad tiek esamoje tiek ir planuojamoje situacijose autotransporto srautų sukeliamas triukšmas artimiausios planuojamai teritorijai gyvenamosios paskirties sklypų aplinkoje ribinių verčių, nustatytų HN 33:2011 2 lentelės 1 punkte, dienos ir vakaro laikotarpiais neviršija.

Teršalų pažeminiame sluoksnyje sklaidos modeliavimo išvados

2024-07 mėn. MB „Ekoamicus“ parengė teršalų pažeminiame sluoksnyje sklaidos modeliavimo ataskaitą. Teršalų pažeminio koncentracijų modeliavimui naudota programinė įranga ADMS 6 (Cambridge Environmental Research Consultants Ltd, Didžioji Britanija). Skaičiavimuose naudoti mobilių taršos šaltinių (lengvojo ir sunkiasvorio transporto) parametrai. Tarša iš stacionarių kurą deginančių įrenginių ar kitų stacionarių taršos šaltinių planuojamoje teritorijoje, nenumatoma. Esant planuojamos ūkinės veiklos teritorijoje (Parko g. 16, 18, 20A, 20B, 20, 20D, 20C, Avižienių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav.) išmetimų vertėms ir fiziniams aplinkos oro taršos šaltinių parametrams, nepalankiausiomis meteorologinėmis sąlygomis teršalų pažemio koncentracijos planuojamos ūkinės veiklos metu nesiekia ribinių verčių, o taršos šaltinių parametrai užtikrina pakankamą teršalų sklaidą apylinkėse. ***Planuojama ūkinė veikla žymesnio poveikio aplinkos oro užterštumui ir kokybei neturės.*** Kaip rodo teršalų pažeminiame sluoksnyje sklaidos modeliavimo rezultatai, į aplinką išmetamų teršalų koncentracijos aplinkos ore vykdant planuojamą ūkinę veiklą (nevertinant foninės taršos), taip pat (įvertinus foninę taršą) neviršys ribinių verčių. **Planuojamos ūkinės veiklos objekto įtaka aplinkos foniniam užterštumui žymi nebus.**

Projektuojami servitutai

Vadovaujantis Civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyriaus reikalavimais, planuojamoje teritorijoje yra išlaikomi esami servitutai, juos apjungiant, nes planuojami sklypai apjungiami į vieną sklypą. Tokiu būdu suformuojami servitutai:

1s – „inžinerinių tinklų servitutas (1s-83 kv.m.)“ ir 2s – „inžinerinių tinklų servitutas (2s-304 kv.m.)“, kurie suprantami kaip:

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

Dėl naujai projektuojamo/ perklojamo lietaus nuotekų tinklo, projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas 3s-718 kv.m., kuris suprantamas kaip:

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

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

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

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

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

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

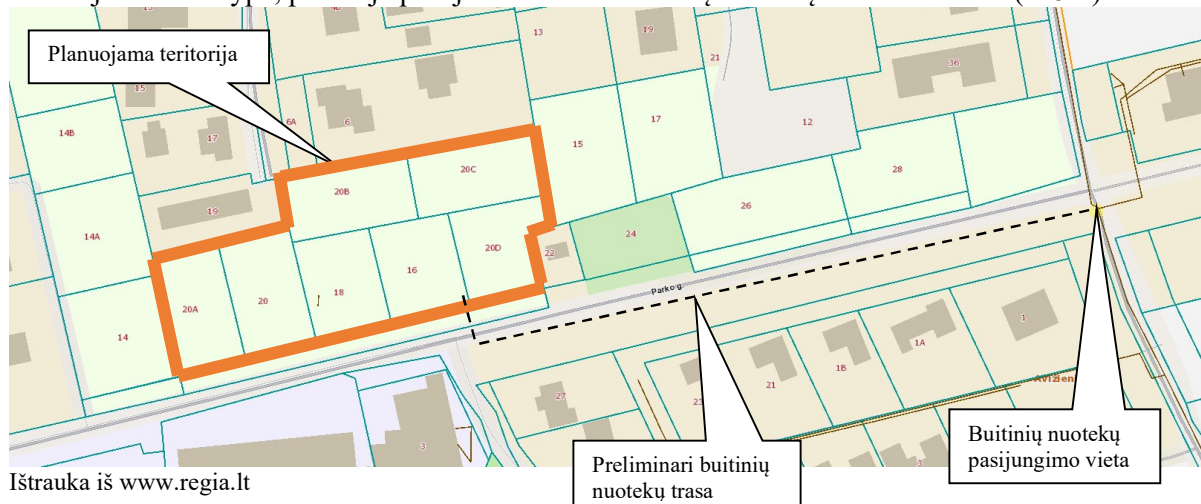
2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis ir buitinės nuotekos:

Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio tinklai. Vadovaujantis 2024-09-03 UAB „Nemenčinės komunalininkas“ projektavimo (techninėmis) sąlygomis Nr. 24/TS-145, numatomas vandentiekio įvadas iš planuojamoje teritorijoje esamų vandentiekio tinklų.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-05-17 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG330025, perspektyvinis buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d315 mm slėginius nuotekų tinklus Lubinų g., šul. Nr. 222, (atstumas ~ 0,3 km), (prel. koord. x=6070012, y=577055). Planuojamame sklype, pietinėje pusėje numatoma buitinių nuotekų siurblynės vieta (R-5m).



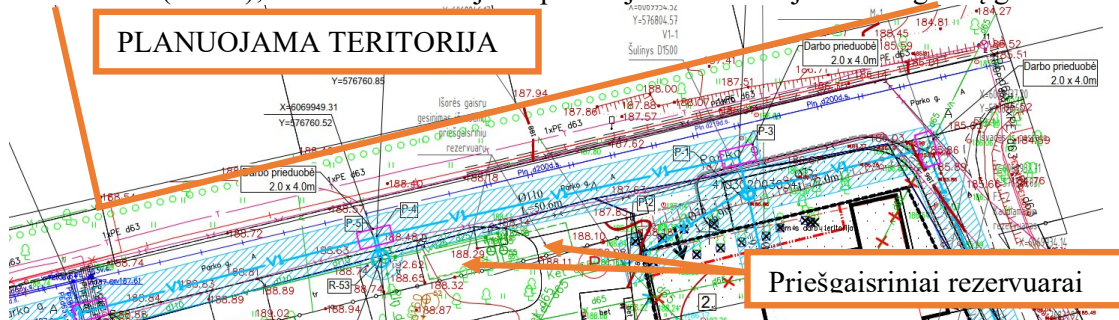
Preliminarus vandens ir nuotekų poreikis – 1,5 m³/d; 0,45 m³/hmax. Vandens ir nuotekų kiekiai bus tikslinami techninio projekto metu, žinant tikslius poreikius.

Kadangi projektuojamas sklypas aprūpinamas centralizuotu vandentiekiumi ir centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugus buitinių nuotekų tvarkymo būdas.

Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas. Techninio projekto metu tikslinami vandentiekio ir buitinių nuotekų tvarkymo būdai.

Gaisriniai rezervuarai

Šalia planuojamos teritorijos, kitoje Parko gatvės pusėje yra įrengti gaisriniai rezervuarai (2 vnt.), kurie bus naudojami planuojamos teritorijos išorės gaisrų gesinimui.



Ištrauka Sandėliavimo paskirties pastato Parko g. 3, Avižienių k., Avižienių sen., Vilniaus r. statybos projekto brėžinio „Sklypo planas su proj. vandentiekio ir nuotekynės tinklais“

Atliekos

Preliminari atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelė numatoma komercinės paskirties sklype. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Komercinės paskirties sklypui Nr. 1 šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais

atsinaujinančiais šaltiniais. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Paviršinės nuotekos

Avižienių kaime yra centralizuoti (bešeimininkiai) lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų tinklai kerta planuojamą teritoriją skersai. Šiuo projektu numatomas esamų lietaus nuotekų tinklų (nuotekų šalinimo kolektoriaus) iškėlimas. Esami lietaus nuotekų šalinimo vamzdžiai, d600 mm skersmens iš asbestcemenčio, pakloti ~ 3,45 – 2,85 m gylyje, naikinami (demonuojami). Susidariusios statybinės atliekos ir dumblas turi būti utilizuoti. Planuojamas naujas lietaus nuotekų šalinimo tinklas (nuotekų šalinimo kolektorius), ne mažesnio kaip d600 mm skersmens iš plastikinių savitakinių nuotekų vamzdžių, ~ 2,85 – 5,60 m gylyje. Nuotakų kolektorių sujungimuose ir krypties pasikeitimo vietose turi būti numatytos prieigos (šuliniai ir apžiūros šulinėliai). Naujai planuojamiems lietaus nuotekų šalinimo tinklams (nuotekų šalinimo kolektoriui) nustatoma apsaugos zona – žemės plotas po 5,0 m į šonus nuo vamzdžio ašies. (Projektą atliko UAB „Artva“).

Planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekų tinklai turi būti perklojami tiksliai pagal suprojektuotą trasą. Jeigu po perklojimo būtų nustatyta, kad trasa nesutampa su detaliojo plano sprendiniais, privaloma koreguoti detalų planą – tikslinti servituto (3s) ribas ir plotą, taip pat atitinkamai pakoreguoti statybos zonas bei statybos ribas.

Techninio ar statybos projekto rengimo metu lietaus nuotekų trasa Parko gatvėje gali būti tikslinama, atsižvelgiant į esamų želdinių vietą, siekiant juos maksimaliai išsaugoti.

Šiuo projektu preliminarai skaičiuojamas sklypui Nr. 1 paviršinio vandens kiekis, vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą. Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo sklypo:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 91,9 \quad \text{l/s}$$

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas **157 (l/s·ha)**;

C_d - kietų dangų priimtas koeficientas **0,95**;

C_v - vejų priimtas koeficientas **0,22**.

Skaičiuojamos teritorijos duomenys:

Sklypo plotas F_{sk} - 0,72 ha;

Kietos dangos F_d - 0,06 ha;

Vejų plotas F_v - 0,13 ha;

Stogo plotas F_{st} - 0,50 ha.

2.7. Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyme:

$$Q_{\max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s,}$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s·ha),}$$

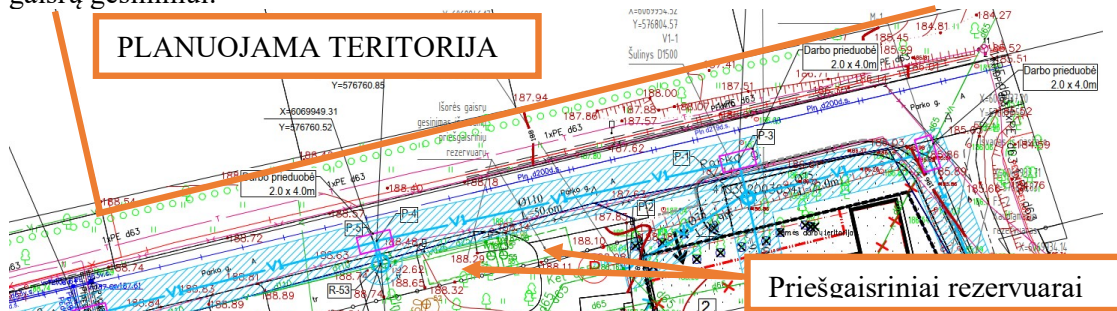
kai: **A, B, c** – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvėnimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8));

T – lietaus trukmė, min; **20 min.**

Surinktas lietaus vanduo nuvedamas į perklojamus lietaus nuotekų tinklus. Rengiant techninius / statybos projektus, lietaus nuotekos projektuojamos, vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 reikalavimais ir kitais statybą ir projektavimą reglamentuojančiais dokumentais ir normatyvais.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamame sklype Nr. 1 statybos zonos, asfaltuota Parko gatvė. Šalia planuojamos teritorijos, kitoje Parko gatvės pusėje yra įrengti gaisriniai rezervuarai, kurie bus naudojami planuojamos teritorijos gaisrų gesinimui.



Ištrauka Sandėliavimo paskirties pastato Parko g. 3, Avižienių k., Avižienių sen., Vilniaus r. statybos projekto brėžinio „Sklypo planas su proj. vandentiekio ir nuotekynės tinklais“

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

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Detaliojo plano brėžinyje mažiausias atstumas nuo projektuojamos statybos zonos ir ribos iki gretimame sklype Tulpių g. 19 esamo dvibučio gyvenamojo namo – 13,00 m. Tai atitinka II ugniai atsparumo laipsnį. 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. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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“.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba - Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Avižienių ugniagesių komanda (Sudervės g. 8F-2, Avižienių k.) nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 1,07 km atstumu. Atvykimo laikas – 3 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2024-05-17 Nr. REG329677. Naujai formuojamas sklypas numatomas pajungti nuo esamos transformatorinės Až-916, 0,4 kV skirstyklos, prie MT numatant KS/KAS apskaitos spintą. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai

Planuojamoje teritorijoje ir šalia esantys ryšių tinklai išsaugojami. Planuojamam sklypui Nr. 1 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Norint naujus statinius prijungti prie ryšio tinklų ar esamus ryšių tinklus iškelti/ perkelti, techninio projekto metu būtina gauti atskiras prisijungimo/ perkėlimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamam žemės sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

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

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. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė 197,00 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG330122 nustatytų reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Kariuomenės vado reikalavimai

1) rengiant detalų planą, vadovautasi Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis, Vilniaus miesto bendrojo planu;

2) vykdomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatai (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatos). Plano sprendiniai neblogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir

naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre;

3) Atsižvelgiama į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatus;

4) vykdomi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatai;

5) planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių ir jo būsimų pakeitimų

(<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba gali būti draudžiama. Maksimalus leistinas pastatų aukštingumas – 10,50m.

Insoliacija

Planuojamas komercinės paskirties pastatas bus projektuojamas ir statomas 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 apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Detalioju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 10,5 m. Atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, statybos zona ir statybos riba projektuojama 4 m atstumu nuo šiaurinės ir rytinės sklypo ribos.

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį).

Radiotechniniai objektai

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamame žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas suteiks planuojamai ir aplinkinei teritorijai daugiafunkciškumo. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimasis su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojamas naujas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas ir jame būsima veikla neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturės.

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

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

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

Statybos aikštelėje, prieš pradedant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

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

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

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

Projekto vadovė: Gražina Meidutė