

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4174/0100:374), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., RIEŠĖS K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. SAUSIO 7 D. ĮSAKYMU NR. KADI-8 „DĖL ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4174/0100:374), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., RIEŠĖS K., DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“, KOREGAVIMO ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2024-05-27 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad Nr. 4174/0100:374), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. sausio 7 d. įsakymu Nr. KADI-8 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0100:374), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., detaliojo plano patvirtinimo“ koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje“ Nr. KADI-859, **planavimo tikslai:**

pakeisti Detaliuoju planu suformuoto kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4174/0100:1072), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Beržų g. 57, žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijas, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

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 tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo kontenerių aikštelių išdėstymą.

2024-06-14 d. pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. K-VT-41-24-406, reg. Nr. AD-29-(3.35).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. AB „VIA Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22532300, 2024-08-26;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22802298, 2024-09-03.
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22472010, 2024-08-23.
4. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22863541, 2024-09-04.
5. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-52/2024, 2024-09-03.
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22713430, 2024-08-30.
7. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją Nr. REG22518529, 2024-08-26;
8. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG34849571, 2024-05-06.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui (SPAV), nes planuojama ūkinė veikla komercinės paskirties objektų teritorijos sklype ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus bei į Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, 10 punkte nurodytus atvejus.

Koncepcija: nerengiama.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas sklypas:

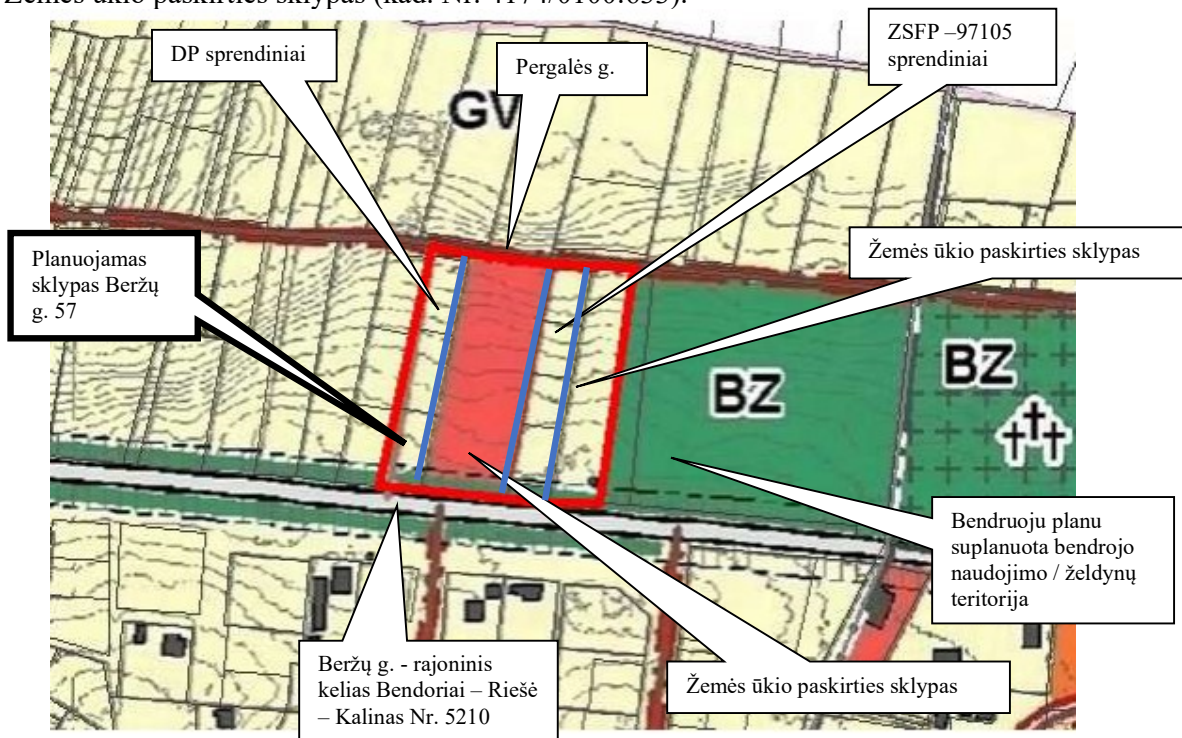
Adresas, kadastro Nr.	Paskirtis/naudojimo būdas	Plotas, ha	Servitutai, ha	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
Vilniaus r. sav., Riešės k., Avižienių sen., Beržų g. 57, Kad. Nr. 4174/0100:1072	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	0,1500	0,0662 ha servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); 0,0662 ha kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Žemės sklype nėra registruotų statinių.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „**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.“

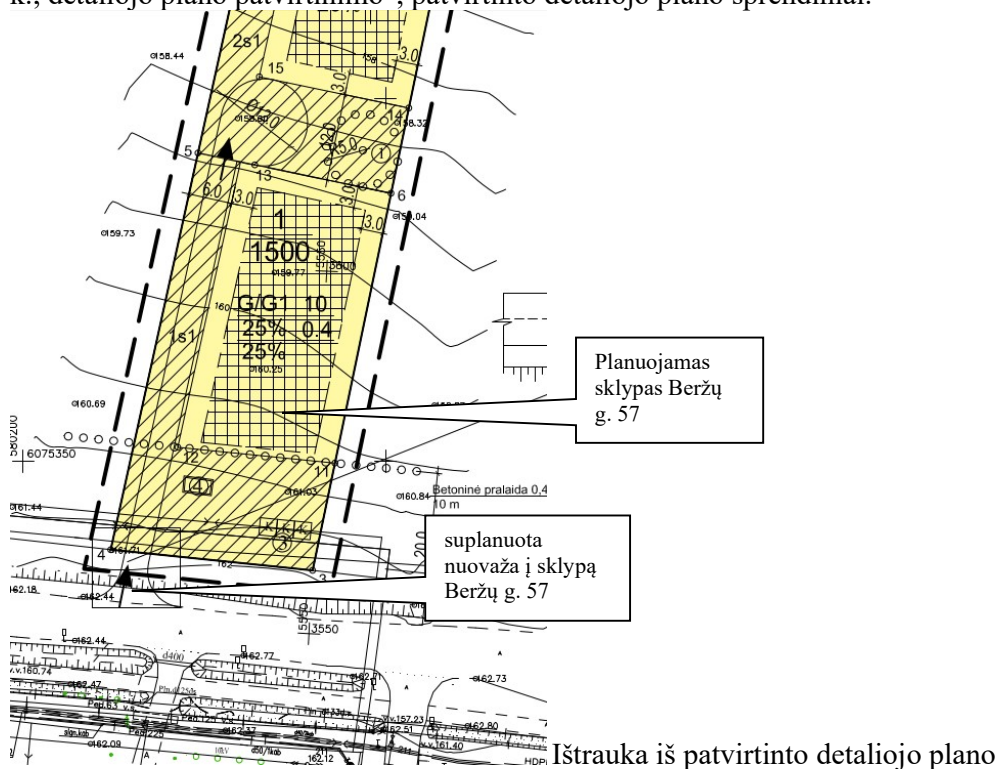
Nagrinėjama apie 2,1400 ha ploto teritorija apribota šiaurinėje pusėje Pergalės gatvė, rytinėje pusėje bendroju planu suformuota bendro naudojimo teritorija, pietinėje pusėje Beržų gatvė. Nagrinėjamą teritoriją sudaro 12 žemės sklypų:

- 2015-01-07 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-8, patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti trys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai Beržų g. 57, 55 ir Pergalės g. 44 ir vienas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas;
- Žemės ūkio paskirties sklypas (kad. Nr. 4174/0100:832);
- 2022-12-07 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-2793, patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu (ZSFP-97105) suformuoti keturi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai Pergalės g. 50, 52, 54, 56 ir vienas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas ir vienas bendro naudojimo teritorijos naudojimo būdo sklypas;
- Žemės ūkio paskirties sklypas (kad. Nr. 4174/0100:633).



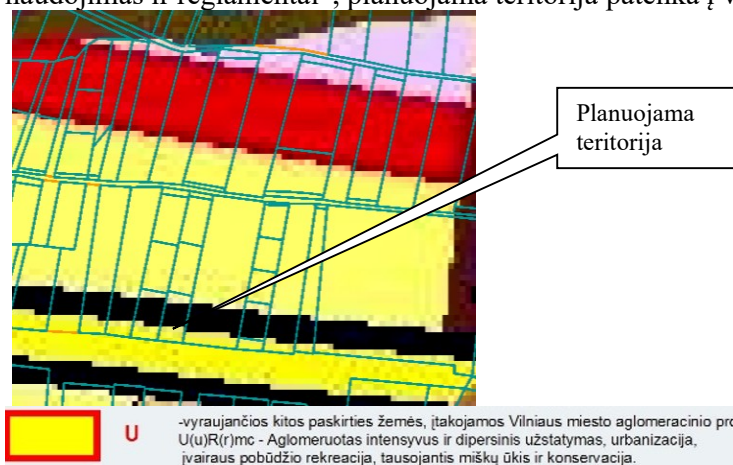
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės dalie „U“ zonos bendrojo plano brėžinio

Planuojamai teritorijai galioja 2015 m. sausio 7 d. įsakymu Nr. KADI-8 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0100:374), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., detaliojo plano patvirtinimo“, patvirtinto detaliojo plano sprendiniai.



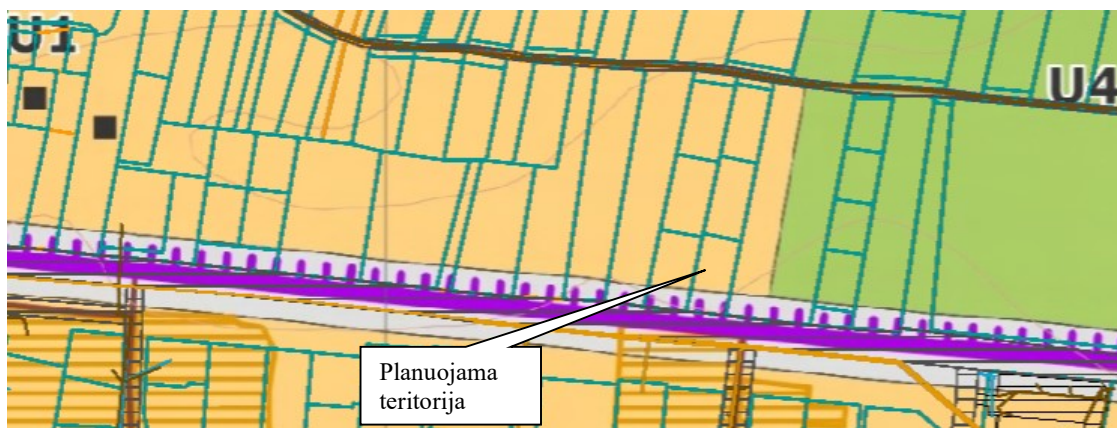
Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į vyraujančios kitos paskirties žemės.



Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Riešės kaimas patenka į G2 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G2 – Vystomasis. Kaimo gyvenvietė turi dideles galimybes plėstis, vystytis iki 10 ar 30 proc. kaimo teritorijos sutinkamai su zonos tipu, kurioje ji yra. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių ir I1 – susisiekimo kraštovaizdžio tvarkymo zonas.



Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių I1 - Susisiekimo

Vilniaus rajono savivaldybės Kraštovaizdžio tvarkymo zonų ir jų grupių reglamentai:

KTZ indeksai	Pavadinimas	Reglamentai
U	Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona	Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija. Vyraujanti kitos paskirties žemė, įtakojama Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. 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, komercinės , bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.
I	Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona	Visų rūšių transporto ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų bei krašto apsaugos teritorijos.
I1	Susisiekimo grupė	Autobusų ir geležinkelio stočių ir aerodromų, vidaus vandenų prieplaukų, automobilių saugyklų (garažų, automobilių stovėjimo aikštelių), kelių, gatvių ir geležinkelio infrastruktūros statinių teritorijos.

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 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į perspektyvines viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas.

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra

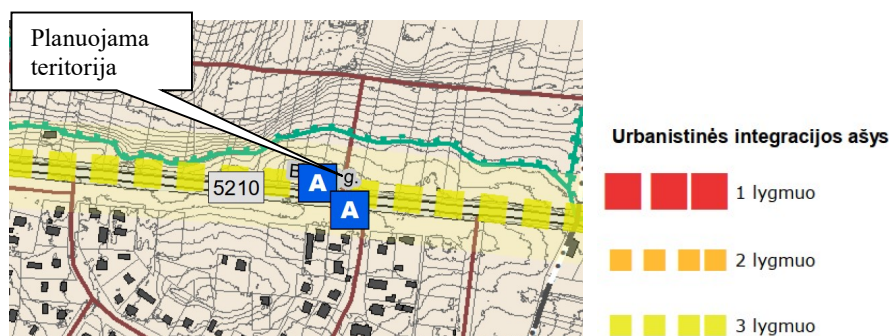


Ištrauka iš specialiojo plano brėžinio (TPD Nr. T00090709)

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, planuojama teritorija patenka į GV – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamąją teritoriją ir BZ – bendro naudojimo, želdynų teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano brėžinio „Teritorijų vystymo funkcinio zonavimo brėžinys. T4 Avižieniai – Riešė - Zujūnai“



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano brėžinio „Urbanistinės struktūros brėžinys. T4 Avižieniai – Riešė - Zujūnai“

Remiantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „Urbanistinių integracijos ašių koridoriuose, pažymėtuose Urbanistinės struktūros brėžinyje, Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamosiose teritorijose (GV) planuojamoms paslaugų teritorijoms (PA) taikyti (PA) teritorijos naudojimo tipo reglamentus“, **planuojamai teritorijai taikomi reglamentai:** paslaugų mažo užstatymo intensyvumo teritorija, kita paskirtis, galimi 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, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus $\leq 15\text{m}$, iki 3 aukštų, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis ≤ 50 , leistinas užstatymo intensyvumas $\leq 0,6$.

Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijai taikomi reglamentai: kita paskirtis, galimi naudojimo būdai: bendrojo naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, rekreacinės teritorijos.

Detaliojo plano kregavimo sprendiniai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo plotas - 1500 m^2 ,

Sklypui nustatomi du naudojimo būdai, atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje taikomas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano skirtingas kraštovaizdžio tvarkymo zonas: U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių ir I1 – susisiekimo:

sklypo daliai Nr. 1A:

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;

sklypo užstatymo tankis – 50%,

užstatymo intensyvumas – 0,6,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 170,25 m),

žemės sklypo dalies Nr. 2A plotas – 1100 m²,

Priklausomųjų želdynų plotas – 15 proc.

sklypo daliai Nr. 1B:

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

žemės sklypo dalies Nr. 1B plotas – 400 m².

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:

- *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.).*
- *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).*

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypo dalyje 1B numatoma statyti susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus, vadovaujantis Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353, reikalavimais.

Šiuo planavimo etapu konkreti būsima veikla nėra galutinai nustatyta – ji priklausys nuo planuojamos statybos 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 rytinėje pusėse esama / planuojama gyvenamoji teritorija, techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad techninio/ statybos projekto metu planuojama ir vykdoma veikla nesukeltų neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.**

Užstatymo tipas:

Planuojamai komercinės paskirties objektų teritorijai numatomas laisvo planavimo užstatymas.

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 koregavimo 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. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;

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 sklypo Nr. 1, dalyje Nr. 1A – šiaurinėje pusėje 5 m atstumu nuo sklypo ribos, vakarinėje pusėje 9 m atstumu nuo sklypo ribos ir 3 m atstumu nuo vakarinėje pusėje suplanuoto servituto 2S, rytinėje pusėje 3 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribų, pietinėje pusėje statybos zona ir statybos riba projektuojama sutapatinant su rajoninio kelio Nr. 5210 apsaugos zonos riba.

Statybos linija nenustatoma.

Želdiniai

Sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių. Sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš VRS BP U zonos ... brėžinio „Gamtinio karkaso geoeekologinio potencialo teritorijų schema T4 Avižieniai - Riešė – Zujūnai“

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIŠ NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypo Nr. 1 daliai 1A nustatoma 15 proc. priklausomųjų želdynų norma, kas sudaro 165 kv.m. ploto. Detaliojo plano koregavimu nurodoma šiaurinėje pusėje apželdinama priklausomaisiais želdynais dalis, siekiant atriboti nuo besiribojančių gyvenamosios paskirties sklypų.

Techninio/ statybos projekto metu siūloma planuoti želdinius, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Susisiekimas

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 5210 Bendoriai–Riešė–Kalinas, kurio apsaugos zona yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų. Teritorijai (400 kv.m.) patenkančiai į II – susisiekimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną, nustatomas atskiras naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Šiai teritorijai nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 1S.

Kelio apsaugos zonoje neplanuojama vizualioji reklama. Kelio apsaugos zonoje veikla reglamentuojama Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos projektuojamas žemės sklypo ribose, šiaurinėje pusėje (ne į valstybinės reikšmės kelių vandens nuleidimo įrenginius).

Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra suformuotas 2015 m. sausio 7 d. įsakymu Nr. KADI-8 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0100:374), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., detaliojo plano patvirtinimo“, patvirtintu detalioju planu, iš valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5210 Bendoriai–Riešė–Kalinas. Naujos sankryžos (nuovažos) nėra planuojamos. Iš šio kelio yra įrengta asfaltuota nuovaža su pralaida d400 į planuojamą sklypą. Šalia esamos nuovažos, ties esamu sklypu yra įrengta iškili pėsčiųjų perėja.



Ištrauka iš www.maps.lt

Esama nuovaža valstybinės reikšmės rajoniniame kelyje Nr. 5210 Bendoriai–Riešė–Kalinas nėra pritaikyta padidėsiantiems transporto srautams (įvertinant planuojamą žemės sklypo (sklypo dalyje Nr. 1A) naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos). Todėl iki nagrinėjamoje teritorijoje suplanuotos veiklos vykdymo pradžios, esama nuovaža rajoniniame kelyje turės būti pertvarkyta (gavus prisijungimo sąlygas iš AB „Via Lietuva“, pasirašius prisijungimo prie valstybinės reikšmės kelių sutartį ir įgyvendinus sutartyje numatytas nuostatas).

Planuojamo sklypo vakarinėje pusėje, anksčiau suplanuotas 6 m pločio kelio servitutas yra išsaugomas. Šiuo servitutu numatomas patekimas į kitą, aukščiau esantį žemės sklypą.

Automobilių parkavimas. Komercinės paskirties sklypo plotas 1100 kv.m. Planuojamas užstatymo intensyvumas – 0,6. Maksimalus pastato bendras plotas – 660 kv.m. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, preliminarus automobilių skaičius 10-15 vietų, kuris tikslinamas techninio/ statybos projekto metu. Automobilių parkavimas numatomas tik sklypo ribose, nepatenkant į kelio Nr. 5210 apsaugos zonos ribas. Automobilių stovėjimas valstybinės reikšmės rajoniniame kelyje negalimas. Techninio projekto metu, būtina vadovautis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punktu, kad 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 lentelėje.

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

Vadovaujantis www.geoportal.lt duomenimis šalia planuojamos teritorijos, kelyje Nr. 5210 nėra atliktų transporto srautų triukšmo modeliavimų. Tačiau matyti, kad nuo artimiausio kelio Nr. A14 Vilnius – Utena triukšmo lygis yra nuo 35-44 dBA.



Ištrauka iš www.geoportal.lt

Kadangi planuojamos komercinės veiklos mastai nėra dideli, galima daryti prielaidą, kad planuojama komercinė veikla nesukels neigiamo triukšmo, kvapų, oro taršos poveikio artimiausioms esamoms ir planuojamoms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms ir patalpoms. Kompensacinių priemonių poreikį, efektyvias triukšmą mažinančias priemones būtina numatyti techninio projekto metu. Oro tarša nenumatoma. Planuojamas komercinės paskirties pastatas neturės neigiamos įtakos aplinkinei teritorijai. Pastačius pastatą ir automobilių stovėjimo vietų aikšteles, bus užtikrinti norminiai parametrai triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, triukšmas artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje neviršys ribinių ribų. Šie sprendiniai tikslinami techninio projekto metu žinant konkrečius techninius sprendinius.

Kadangi planuojamam susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdai Nr. 1B nustatomas servitutas, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

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.

Projektuojami servitutai

Sklype Nr. 1 formuojami du servitutai sklypo dalyje Nr. 1B - 1S – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1S-400 kv.m.)“ ir sklypo dalyje Nr. 1A - 2S – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2S-246 kv.m.)“, kurie suprantami kaip:

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

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

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.

Vandentiekis ir buitinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu, šiaurinėje pusėje, gretimame sklype, esančiame Beržų g. 55 (kad. Nr. 4147/0100:1155) yra suplanuotas vandens gręžinys, kuris jau yra įrengtas pagal 2024-02-22 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotą leidimą Nr. LSNS-08-240222-00122. Gautas žemės sklypo, Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., Beržų g. 55 (kad. Nr. 4147/0100:1155) bendrasavininkų sutikimas dėl prisijungimo prie vandens gręžinio. Todėl vandens tiekimas planuojamam sklypui numatomas iš gretimame sklype esančio vandens gręžinio. Sklype yra numatomi buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija į gruntą. ***Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais.*** Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą. Jei atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus bus nustatyta, kad grunto savybės yra netinkamos vietinių valymo įrenginių naudojimui bus projektuojami kaupimo rezervuarai. Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

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

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys) bei buitinių nuotekų (buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugus geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Atsiradus centralizuotiems tinklams, **būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų.**

Atliekos

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

Šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio projekto metu siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Lietaus nuotekų tvarkymas sprendžiamas, vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių

nuotekų tvarkymo reglamentas“ Nr. 1D-193 reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas). Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotekų surinkimą spręsti sklypo ribose. Numatomas lietaus nuotekų surinkimas nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų. Nuo galimai teršiamų teritorijų paviršinės nuotekos turi būti išvalomos naftos gaudyklėje su smėliagaude. Šiuo projektu skaičiuojamas sklypui Nr. 1 paviršinio vandens kiekis, siūlomi sprendiniai jo tvarkymui. Nuo stogo ir kietų dangų surinktos lietaus nuotekos nuvedamos į sklype projektuojamas lietaus nuotekų talpas. Lietaus nuotekynės surinkimui reikalingos 2 talpos po 6,7 m³. Bendras tūris sudaro 13,4 m³. Parenkamos g/b talpos d2000mm po 6 m gylio. Talpų dugne, būtina įrengti filtracinį sluoksnį. Iš talpų lietaus nuotekos filtruosios į gruntą, o nespėjus susifiltruoti bus išlaistomos ant žaliųjų plotų arba išvežamos. Liūtis metu, kuri truks 20 min, susidarys 12,28 m³ lietaus vandens. Jei susidaręs liūtis vanduo netilps į talpas, jis turi būti siurblio pagalba išlaistomas į želdynus arba išvežamas. Techninio projekto metu, būtina atlikti detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus.

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas 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:

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

$$Q_{bendras} = 157 \cdot (0,95 \cdot F_d + 0,22 \cdot F_v) + F_{st} \cdot 157 = 12,8 \quad \text{l/s}$$

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} -	0,11	ha;
Kietos dangos F_d -	0,04	ha;
Vejų plotas F_v -	0,02	ha;
Stogo plotas F_{st} -	0,04	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 ištvinimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min.**

Rengiant techninius projektus, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 reikalavimais. Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamame sklype Nr. 1 statybos zonos iš valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5210 Bendoriai–Riešė–Kalinas. 2015-01-7 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-8 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0100:374), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Riešės k., detaliojo plano patvirtinimo“, patvirtintu detalioju suplanuotas rezervuaras išoriniam gaisro gesinimui, perkeliamas į servituto 2S ribas, kurios nepatenka į rajoninio kelio apsaugos zoną.

Priešgaisrinis rezervuaras gali būti pripildomas lietaus vandeniu, o esant trūkumui iš vandentiekio tinklo. Gaisrui gesinti vandens poreikis - 10 l/s. Priešgaisrinio rezervuaro tiksli vieta, vandens paėmimo vieta, nustatoma techninio projekto metu.

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:

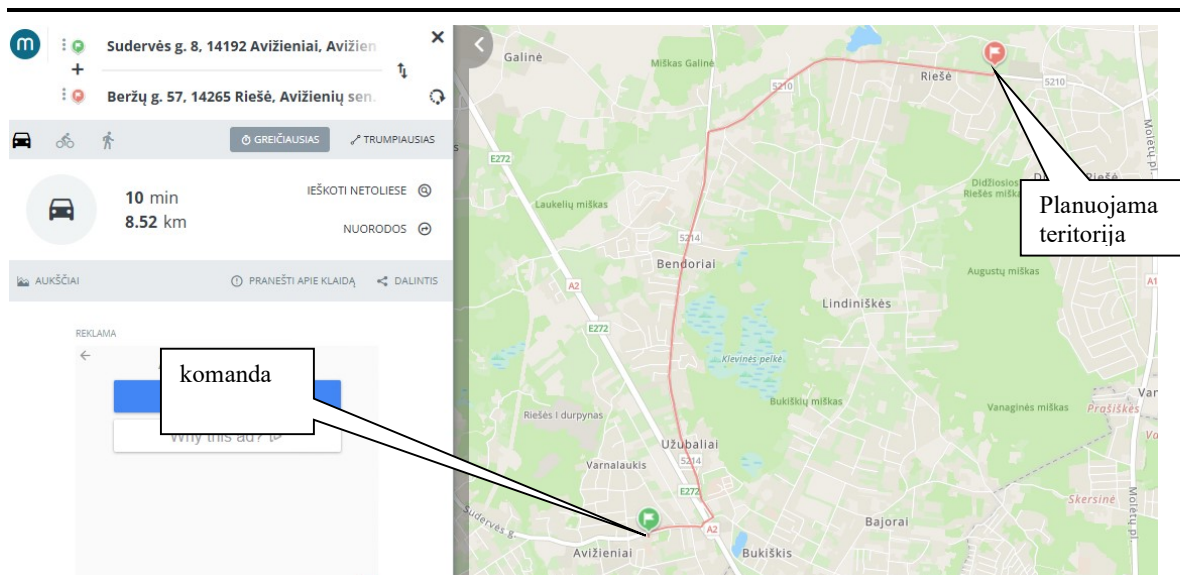
PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano koregavimo brėžinyje mažiausias atstumas nuo projektuojamos statybos zonos ir ribos iki gretimame, besiribojančiame sklype (Beržų g. 55), šiaurinėje pusėje esamo artimiausio pastato – 20,00 m, tai atitinka III ugniai atsparumo laipsnį. Kituose besiribojančiuose sklypuose esamų pastatų šiuo metu nėra. 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 8,52 km atstumu. Atvykimo laikas – 10 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotomis prisijungimo sąlygomis Nr. REG22472010, 2024-08-23. Planuojamą sklypus numatoma pajungti nuo esamos 0,4 kV kabelinės linijos, tranzitu įsipjaunant į ją. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Ryšių tinklai

Planuojamą teritoriją kerta ryšių tinklai, iš kurių keli yra neveikiantys. Dėl sklypų kertančių ryšių tinklų, sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai išsaugomi.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamam žemės sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis).

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis).

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

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 apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Detaliuoju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano koregavimo sprendimais užstatymo zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 10 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 3,75 m. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insoliuojamas 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. Būsimas prekybos ir paslaugų paskirties pastatas prisidės prie planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje gyvenančių gyventojų poreikių aprūpinimo. Spartesnės 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 požūriuose vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, 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 požūriui nežymus.

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

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti 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 aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė