

Projektas:	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO – PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLYPO KAD. NR. 4110/0700:1170) STATYBOS PROJEKTAS	
Užsakovas:	Ervinvesta, MB, į.k. 304107419	
Adresas:	Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Žirgų g. 22	
Statybos rūšis:	Nauja statyba	
Pastato naudojimo paskirtis:	Prekybos paskirties pastatas (7.3.)	
Statinio kategorija:	Ypatingas statinys	
Projektavimo stadija:	Projektiniai pasiūlymai	
Projektuotojas:	UAB "Užupio architektai", į.k. 302337478, Kreivasis skg. 1-2, Vilnius	
Projekto dalys:	Bendroji	BD
Komplekso Nr.:	177-UA	Tomas I
Parengimo data:	2022-09	Laida 0

Įmonės pavadinimas	Pareigos	Vardas, pavardė, atestato Nr.	Parašas
UAB „Užupio architektai“	Projekto vadovas	Raimondas Palubeckis Atestato Nr. A 043,	
	Architektas	Povilas Paukštė	

TURINYS

- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis
- Bendrieji statinių rodikliai
- Aiškinamasis raštas
- Ištrauka iš teritorijų planavimo dokumentų
- Sklypo situacijos schema
- Sklypo plano schema
- Pirmo aukšto planas
- Antresolių planas
- Fasada, pjūvis
- Vizualizacija 1
- Vizualizacija 2
- Vizualizacija nuotraukoje

Architektūros ir teritorijų planavimo
(vyr. architekto) skyriaus
vedėjo pavaduotoja (architekto)
Česlava Lisovskaja

PRITARTA
Vilniaus rajono savivaldybės administracijos
Architektūros ir teritorijų planavimo (vyr. architekto)
skyrius

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2022-09-12
(prašymo data)

Prekybos paskirties pastato - parduotuvės (7.3.) Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Žirgų g. 22 (sklypo kad. Nr. 4110/0700: 1170) statybos projektas

(projekto pavadinimas, (pagal STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 6.8 p. reikalavimus)

1. Informaciją apie sumanytą projektuoti statinį: Prekybos paskirties pastato Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., Žirgų g. 22 (sklypo kad. Nr. 4110/0700: 1170) statybos projektas

(pavadinimas, statybos rūšis, statinio kategorija, statinio pagrindinė naudojimo paskirtis);

2. Žemės sklypo, statinio (techniniai ir paskirties) rodikliai: Sklypo užstatymo tankis – 32,3%, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,33, pastato aukštų skaičius – 1, aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,55 m, bendrasis pastato plotas – 1385 m².

(sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas, pastato aukštų skaičius, jo aukštis nuo žemės paviršiaus metrais, bendras plotas ir kita)

3. Projektinių pasiūlymų paskirtis Visuomenės informavimas apie numatomus prekybos paskirties pastato sprendinius

(pagal STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 4 priedo reikalavimus)

4. Projektinių pasiūlymų sudėtis Aiškinamasis raštas, bendrieji statinių rodikliai, sklypo situacijos schema, sklypo plano brėžinys, architektūriniai plano, pjūvio ir fasadų brėžiniai, sklypo detaliojo plano sklypo detaliojo plano medžiaga

(pagal STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus)

5. Statytojo pateikiami dokumentai ir duomenys Sklypo registro išrašas, sklypo kadastrinis planas

6. Projektinių pasiūlymų vaizdinė informacija Sklypo užstatymo sprendinių vizualizacijos

(pagal STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus)

7. Kiti

Statytojas (užsakovas) „Ervinvesta, MB, įm. k. 304107419, prezidentas Ervin Šutovič

(fizinis ar juridinis asmuo)

(parašas)

Projektinių pasiūlymų rengėjas UAB „Užupio architektai“, įm. k. 302337478, projekto vadovas Raimondas Palubeckis

(projektavimo organizacija, projekto vadovas)

(parašas)

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetai	Kiekis	Pastabos
I SKYRIUS - SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	4.188	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas		0,33	Pagal detalų planą – galimas iki 1,5
3. Sklypo užstatymo tankis	%	33	Pagal detalų planą – galimas iki 50%
4. Sklypo užstatymo plotas	m ²	1.360	
5. Želdynų plotas	m ² (%)	455 (10,8)	Pagal detalų planą – ne mažiau, kaip 10%
II SKYRIUS - PASTATAI			
1.1. Prekybos centras. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	-		-
1.2. Pastato bendrasis plotas.	m ²	1.385	
1.3. Pastato naudingasis plotas.	m ²	1.385	
1.4. Pastato tūris.	m ³	9250	
1.5. Aukštų skaičius.	vnt.	1	
1.6. Pastato aukštis.	m	8,55	
1.7. Energinio naudingumo klasė		A++	
1.8. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
1.9. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Privalomųjų dokumentų ir pagrindinių normatyvinių dokumentų, kurių pagrindu parengtas techninis darbo projektas, sąrašas

Lietuvos Respublikos architektūros įstatymas

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas

STR 1.04.04:2017. „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė”.

STR 1.01.02:2016. „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai”.

STR 2.02.02:2004. „Visuomeninės paskirties statiniai“.

STR 2.01.01(1):2005. „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“.

STR 2.01.01(2):1999. „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“.

STR 2.01.01(3):1999. „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

STR 2.01.01(4):2008. „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimosi sauga“.

STR 2.01.01(5):2008. „Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo“.

STR 2.01.01(6):2008. „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“.

STR 1.01.08:2002. „Statinio statybos rūšys“.

STR 1.01.03:2017. „Statinių klasifikavimas“

STR 1.05.01:2017. „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

STR 2.05.04:2003. „Poveikiai ir apkrovos“.

STR 2.05.03:2003. „Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai“.

STR 2.01.01:2016. „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“.

STR 2.03.01:2019. „Statinių prieinamumas“.

STR 2.04.01:2018. „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorės durys“.

STR 2.05.13:2004. „Statinių konstrukcijos. Grindys“.

STR 2.06.04:2014. „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“.

2. Objekto bendrieji duomenys

- 2.1. Objekto pavadinimas: Prekybos paskirties pastato Žirgų g. 22, Antežerių k., Zujūnų sen., Vilniaus raj. sav. Statybos projektas.
- 2.2. Statinio kategorija : ypatingas statinys.
- 2.3. Statybos rūšis: nauja statyba.
- 2.4. Projektavimo stadija: Projektiniai pasiūlymai.
- 2.5. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 4110/0700:1170.
- 2.6. Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita
- 2.7. Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.
- 2.8. Pastato paskirtis: Prekybos (7.3.)
- 2.9. Užsakovas: „Ervinvesta“, MB į.k. 304107419, Notangų g. 3, Buivydiškių k., LT-14166, Vilniaus rajonas.
- 2.10. Objekto charakteristika: 1 aukšto pastatas su antresolėmis. Pastate numatoma vaikiškų ir buitės prekių parduotuvė, nuomos patalpos, taip pat reikalingos buitinės bei techninės patalpos.

3. Projektavimo išėities duomenys

- 3.1. Užsakovo techninė užduotis pastato projektavimui.
- 3.2. Topografinė nuotrauka M 1:500, atlikta UAB „GM projektai“ 2020-04-09.
- 3.3. Preliminari prekybos centro suplanavimo schema.
- 3.4. Prekybos tinklo parduotuvių projektavimo standartų katalogas.

4. Esama situacija

- 4.1. Žemės sklypo plotas – 0,4188 ha.
- 4.2. Sklypas yra Antežerių kaime, Zujūnų seniūnijoje, Vilniaus rajone.
- 4.3. Žemės sklypas netaisyklingo daugiakampio konfiguracijos. Šiaurinėje dalyje sklypas ribojasi su kino studijos sklypu. Pietinėje dalyje sklypas ribojasi su privačiu komercinės paskirties sklypu, kuriame baigiama statyti maisto prekių parduotuvė. Rytinėje dalyje ribojasi su privačiais gyvenamųjų namų sklypais. Vakarinėje dalyje sklypas ribojasi su Žirgų gatvės raudonosiomis linijomis.
- 4.4. Remiantis galiojančiu šiai teritorijai parengtu detaliuoju planu „Žemės sklypo (Kad. Nr.4110/0700:4754), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono Savivaldybės tarybos 2012-04-27 sprendimu Nr. T3-167, keitimas“ sklype nustatytos 2 skirtingų užstatymo reglamentų zonos. Sklypo tvarkymo reglamentai zonoje „A“:
 - Žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
 - Žemės naudojimo būdai – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K1);
 - Leistinas pastatų aukštis iki – 15 m, pastato viršaus altitudė iki – 180.0;
 - Užstatymo tankis – 50%;
 - Užstatymo intensyvumas – 1,5;
 - Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas;
 - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 10%;
 - Pastatų aukštų skaičius – 1-3;Sklypo tvarkymo reglamentai zonoje „B“:
 - Užstatymo tankis – 0%;
 - Užstatymo intensyvumas – 0;
 - Statinių aukštingumas – 0;
- 4.5. Šiuo metu sklypas yra nenaudojamas ir nesutvarkytas, sklype auga žolė, pavieniai krūmai. Dalyje sklypo supilta augalinio grunto kaupas.
- 4.6. Remiantis patvirtintu teritorijos detaliuoju planu ties sklypo pietine kraštine gretimo sklypo ptojekte buvo suprojektuotas bendras abiems sklypams privažiavimas iš Žirgų gatvės. Be to, abiejų sklypų savininkai atskiru susitarimu sutarė, kad prie šio bendro privažiavimo projektuojamo sklypo pusėje gretimo sklypo tvarkymo projekte bus suprojektuotos automobilių stovėjimo vietos. Bendras privažiavimas kartu su minėtomis automobilių stovėjimo vietomis šiuo metu yra jau įrengiamas.

5. Sklypo plano sprendiniai

- 5.1. Sklype projektuojamas prekybos paskirties pastatas, automobilių stovėjimo aikštelė. Įvažiavimui į sklypą naudojamas esamas bendras įvažiavimas į sklypus Žirgų g. 24 ir Žirgų g. 22.
- 5.2. Sklype esamų paviršių absoliutinės altitudės svyruoja nuo 163.72 m sklypo vakariniame pakraštyje iki 165.41 m sklypo rytinėje dalyje.

- 5.3. Parduotuvės poreikiams tenkinti sklype talpinamos projektuojamos 37 automobilių stovėjimo vietos. Iš jų 21 vieta bus patalpinta naujai projektuojamoje automobilių stovėjimo aikštelėje. Pastato aprūpinimas automobilių stovėjimo vietomis viršija norminį:

Patalpų blokas	Plotas	Parkavimo norma pagal STR. 2.06.04:2014	Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis vnt.
Prekybos salė ir nuomos patalpos	825,06m²	1 aut./30m² prekybos salės ploto	28
Administracinės paskirties patalpos	99,53 m²	1 aut./25m² pagrindinio ploto	4
IŠ VISO			34
Esamas stovėjimo vietų skaičius sklype			16
Naujų stovėjimo vietų skaičius sklype:			22
BENDRAS STOVĖJIMO VIETŲ SKAIČIUS SKLYPE:			37

Sklype įrengta 12 dviračių stovėjimo vietų. Pagal STR 2.06.04:2014 prekybos centrams ir parduotuvėms, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m² turi būti skirta 1 vieta 200 m² pagrindinio ploto.

Patalpų blokas	Plotas	Parkavimo norma pagal STR 2.06.04:2014	Norminis dviračių stovėjimo vietų kiekis vnt.
Prekybos salė ir nuomos patalpos	825,06m²	1 dvir./200m ² pagrindinio ploto	4
Administracinės paskirties patalpos	99,53 m²	1 dvir./250m ² pagrindinio ploto	1
IŠ VISO ĮRENGIAMA:			6

- 5.4. Parduotuvės prekių iškrovimui ties pastato vakarine kraštine, prie anksčiau suprojektuotos ir statomos asfaltuoto privažiavimo atkarpos, projektuojama atvira rampa su keltuvu.
- 5.5. Visi sklypo ribose esantys privažiavimai dengti betoninių trinkelėlių arba asfalto danga, stovėjimo aištėlė padengta asfalto danga, pėsčiųjų šaligatviai padengti trinkelėmis bei šaligatvio plytelėmis.
- 5.6. Naujai įrengiami pėsčiųjų šaligatviai dengiami analogiškais esamoms dangomis.
- 5.7. Projekto sprendiniai užtikrina gretimų teritorijų apsaugą nuo erozijos, užpelkėjimo, gruntinių vandenų užteršimo gamybinėmis nuotekomis bei atliekomis.
- 5.8. Pastato lauko tinklų statybos metu pažeistos dangos bus kokybiškai atstatytos.
- 5.9. Projektuojamas pastatas bus prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros ir elektroninių ryšių tinklų infrastruktūros. Tiesiant inžinerinius tinklus už tvarkomos teritorijos ribų, būtina kokybiškai atstatyti darbų metu pažeistas dangas.

- 5.10. Projektuojamą pastatą numatoma šildyti „oras – vanduo“ šilumos siurblių sistema.
- 5.11. Statinių išdėstymas sklype atitinka norminius reikalavimus, siekiant nepažeisti gretimų sklypų savininkų teisėtų interesų.

6. Architektūriniai – konstrukciniai sprendiniai

- 6.1. Projektuojamas vieno aukšto pastatas su antresolėmis.
- 6.2. Pastato pamatai – g/b spraustiniai.
- 6.3. Pastato konstrukcinė schema – surenkamos g/b kolonos ir metalinės santvaros. Išorinės sienos iš daugiasluoksnių panelių. Stogas sutapdintas, iš profiliuotos skardos, apšiltintos putų polistirolo ir akmens vata bei ritininės hidroizoliacijos danga. Vidaus pertvaros iš daugiasluoksnių panelių, plytų mūro, bei lengvos, surenkamos gipskartonio.
- 6.4. Išorės apdaila: dalyje pastato fasadų paliekama atvira daugiasluoksni plokštė, spalvos RAL 7024 ir RAL 9006. Pastato fasaduose įrengiamos stiklo aliuminio vitrinės. Pietinis, vakarinis ir dalis šiaurinio fasado dengiami dekoratyviniais aliuminio lankstiniais.
- 6.5. Vidaus apdaila: atitinka patalpų paskirtį, priešgaisrinius ir higieninius reikalavimus.
- 6.6. Numatoma projektuojamo pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė - C.
- 6.7. Projektuojamos pastato dalies energinio naudingumo klasė – A++.

7. Priemonės žmonių su negalia poreikiams tenkinti.

- 7.1. Automobilių stovėjimo aikštelėje įrengtos 3 vietos skirtos žmonėms su negalia. Įrengiama viena A tipo stovėjimo vieta ir dvi B tipo stovėjimo vietos. Stovėjimo vietos įrengtos arčiausiai pagrindinio įėjimo į pastatą.
- 7.2. Patekimui į pastatą įrengti ne aukštesni kaip 2 cm peraukštėjimai ir slėksčiai.
- 7.3. Pėsčiųjų takuose, prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi, bei kitomis kliūtimis vietose įrengti įspėjamieji paviršiai. Visoje teritorijoje įrengti įspėjamieji paviršiai iš „BIPA“ trinkelė su kauburėliais ir juostelėmis.
- 7.4. Parduotuvėje numatomas žmonėms su negalia pritaikytas sanitarinis mazgas. Į sanitarinį mazgą patenkama tiesiogiai iš prekybos salės.
- 7.5. Visos stiklinės įėjimo durys bei viduje esančios stiklinės pertvaros pažymėtos kontrastingos spalvos juosta žmogaus akių lygyje (1,2-1,6 m. aukštyje).

Architektas

P. Paukštė

Projekto vadovas

R. Palubeckis, kv. at. A 043



**VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0700:4757), ESANČIO VILNIAUS R. SAV.,
ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS
RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2012-04-27 SPRENDIMU NR. T3-167, KEITIMO
PATVIRTINIMO**

2021 m.d. Nr. KADI -
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 str. 8 d. 12 p., Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 str. 4 d., 6 d., 28 str. 4 d., 39 str. 3 d., remdamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 310 p., 311 p., 313 p., 325 p., 327 p., 328 p., Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-04-27 sprendimu Nr. T3-167 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4757), esančio Antežerių k., Zujūnų sen., Vilniaus r., detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00082729) (toliau – Detalusis planas) sprendiniais, atsižvelgdamas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2021-07-23 teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG186442, išnagrinėjęs UAB „Meirista“ projekto vadovės Gražinos Meidutės (atestato Nr. TPV0047) parengtą Detaliojo plano keitimo projektą (TPD Nr. K-VT-41-19-481) ir apsvarstęs teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS) pateiktą 2021-07-23 prašymą Nr. REG186450 bei dokumentus:

1. T v i r t i n u 1,6732 ha ploto planuojamos teritorijos Detaliojo plano keitimą, keičiantį ir nustatantį naujus kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0700:5011, kad. Nr. 4110/0700:5012, kad. Nr. 4110/0700:5013, kad. Nr. 4110/0700:5014, kad. Nr. 4110/0700:5015, kad. Nr. 4110/0700:5016, kad. Nr. 4110/0700:5017, kad. Nr. 4110/0700:5018, esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Zujūnų k., Žaliojoje g. 1, 3, 5, 13, 11, 9, 7, 15, bei kitos paskirties – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (kad. Nr. 4110/0700:5019), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Zujūnų k., naudojimo reglamentus pagal pridedamą brėžinį (1 priedas) ir aiškinamąjį raštą (2 priedas).

2. Į p a r e i g o j u planavimo iniciatorių įsigaliojus šiam įsakymui:

2.1. atlikti sklypų kadastrinius matavimus;

2.2. prisijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų;

2.3. vadovautis tarnybų, suderinusių Detaliojo plano keitimo projektą, sąlygomis ir išvadomis;

2.4. su Vilniaus rajono savivaldybės pateiktais dokumentais kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų patikslinimo.

3. P a v e d u:

3.1. Viešųjų ir tarptautinių ryšių skyriui šį įsakymą paskelbti Savivaldybės tinklalapyje;

3.2. Architektūros ir teritorijos planavimo skyriui pateikti patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą registruoti Teritorijų planavimo dokumentų registre teisės aktų nustatyta tvarka ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo duomenų patvirtinimo dienos, šį įsakymą paskelbti TPDRIS bei įsakymo nuorašą pasirašytinai įteikti planavimo iniciatoriui arba jam išsiųsti registruotu paštu.

4. I n f o r m u o j u, kad:

4.1. už infrastruktūros įrengimą savo lėšomis ir tolesnę eksploataciją pagal detaliojo plano keitimą bei už šio įsakymo 2 p. nurodytų įsipareigojimų vykdymą atsakingas sklypo (-ų) savininkas. Pasikeitus žemės sklypo (-ų) savininkui, sąlygas perima naujas savininkas;

4.2. šis įsakymas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre;

4.3. vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 26 str. 1 d. ir 29 str. 1 d., šis įsakymas gali būti skundžiamas pasirinktinai Lietuvos administracinių ginčų komisijai (Vilniaus g. 27, LT-01402 Vilnius) ar Vilniaus apygardos administraciniam teismui (Žygimantų g. 2, LT-01102 Vilnius) per vieną mėnesį nuo jo gavimo dienos.

Administracijos direktoriaus pavaduotojas,
pavadojuojantis administracijos direktorių

Albert Narvoiš

Parengė
Architektūros ir teritorijos planavimo
skyriaus vyr. specialistė
Irina Revko, tel. 272 3771

ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0700:4757), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2012-04-27 SPRENDIMU NR. T3-167, KEITIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:
Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu;
Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu
Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4757), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-04-27 sprendimu Nr. T3-167, keitimo inicijavimo“ Nr. KADI-659, 2019-09-11;
Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentams keisti;
Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-79-(3.35), 2019-09-18;
Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG171514, 2021-03-10;
AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG171509, 2021-03-10;
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG125516, 2019-12-06;
VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG168982, 2021-02-17;
Aplinkos apsaugos agentūra atsisakė išduoti teritorijų planavimo sąlygas;
AB „Litgrid“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG168572, 2021-02-11;
Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG125067, 2019-12-02;
AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG167588, 2021-02-04;
UAB „Nemenčinės komunalininkas“ Projektavimo (techninėmis) sąlygomis Nr. 21/TS-29, 2021-02-12.

Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslai yra:

keisti žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4757), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežerių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-04-27 sprendimu Nr. T3-167 sprendinius, numatant keisti Detalioju planu suplanuotų sklypų Nr. 1 (kad. Nr. 4110/0700:5011), Nr. 2 (kad. Nr. 4110/0700:5012), Nr. 3 (kad. Nr. 4110/0700:5013), Nr. 4 (kad. Nr. 4110/0700:5014), Nr. 5 (kad. Nr. 4110/0700:5015), Nr. 6 (kad. Nr. 4110/0700:5016), Nr. 7 (kad. Nr. 4110/0700:5017), Nr. 8 (kad. Nr. 4110/0700:5018) naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, keisti ribas ir plotus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, patikslinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, sprendiniais.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje, Bendrajame plane pažymėtoje kaip intensyvaus ūkininkavimo zona (Z3), keisti paskirtį į žemės ūkio paskirtį, nustatyti naudojimo reglamentus.

Nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planuojamą vykdyti ūkinę veiklą, kuri nekels neigiamo poveikio aplinkai. Jeigu numatomos ūkinės veiklos rūšis yra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedo sąrašus, būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūras.

Detaliojo plano keitimas, nustatant naujus komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo reglamentus, galimas tik toje planuojamos teritorijos dalyje, kuri pagal Bendrojo plano sprendinius patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

Žemės naudojimo būdų turinys turi atitikti Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920.

Žemės sklypai turi būti racionalių ribų ir tinkami naudoti pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdą (-us).

Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, parengti eismo organizavimo schemą ir numatyti jai funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

Užtikrinti patekimą (įvažiavimą, išvažiavimą) į planuojamą teritoriją bei planuojamus žemės sklypus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. D1-1059.

Laikytis žemės naudojimo bei statybų apribojimų esamų ir projektuojamų objektų sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonose reikalavimų.

Planuojamai devynių sklypų teritorijai galioja 2012-04-27 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0700:4757), esančio Antezerių k., Zujūnų sen., Vilniaus r., detalaus plano patvirtinimo“ Nr. T3-167, patvirtinto detaliojo plano sprendiniai.

Planuojamos teritorijos plotas – 1,6732 ha.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Naujai planuojamuose žemės sklypuose, Zujūnų k., Zujūnų sen., numatoma statyti komercinės paskirties pastatus (parduotuves su paslaugų ir administracinėmis patalpomis).

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

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

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

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

Planuojama teritorija turi ryšį su gretima teritorija šiaurinėje ir pietinėje pusėse. Pietinėje pusėje už Žaliosios gatvės yra komercinės paskirties sklypas, kuriame yra maisto prekių parduotuvė, o šiaurinėje pusėje, besiribojančiame komercinės paskirties sklype yra prekybos paskirties pastatas su gamybine patalpa. Detaliojo plano keitimo sprendiniai užtikrina Žirgų gatvėje esamo ir besiformuojančio urbanistinio konteksto tęstinumą – užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, tobulinami esami funkciniai ryšiai, koncentruojama paslaugų teritorija. Planuojama veikla nedarys neigiamo poveikio aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei. Bus sukurtos naujos darbo vietos.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo nebus atliekama, nes planuojama ūkinė veikla (prekybos, paslaugų ir administracinės paskirties) ir jos mastai, būdas ir pobūdis nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą, 1 ir 2 priedus.

Detaliojo plano stadijoje sklypuose planuojamų pastatų su inžinieriniais ir kitais statiniais (pvz. automobilių stovėjimo aikštelė) užstatomas plotas numatomas mažesnis kaip 1.00 ha, todėl poveikio aplinkai atrankos vertinimas neatliekamas.

Strateginio pasekmių vertinimo procedūros neatliekamos, nes ūkinė veikla nepatenka į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr. 84-3105) 1 ir 2 priedo sąrašus.

Techninio projekto stadijoje, numaćius konkrećią ūkinę veiklą reikalinga įvertinti poveikį aplinkinėms teritorijoms bei, vadovaujantis įstatymais ir teisės aktais, atlikti poveikio aplinkai vertinimą. Konkretūs būsimų pastatų architektūriniai sprendimai, paskirtys, tikslūs gabaritai bus nustatomi techninių projektų metu. Įstatymų nustatyta tvarka bus rengiami vieši pastatų architektūrinii ir techninių sprendinių aptarimai.

Planuojamų prekybos paskirties pastatų vykdoma veikla nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Sprendiniai

Detaliojo plano keitimas atliekamas vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniais.

Nauji komercinės paskirties objektų teritorijos sklypai planuojami tik tose planuojamos teritorijos dalyse, kurios pagal bendrojo plano sprendinius patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių ir I1 – susisiekimo kraštovaizdžio tvarkymo zonas. I1 susisiekimo kraštovaizdžio tvarkymo zonoje numatomas tik antžeminių inžinerinių statinių (automobilių stovėjimo aikštelių – vietų) statyba, reikalinga komerciniams pastatams.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, planuojamos teritorijos dalis, patenkanti į intensyvaus ūkininkavimo zoną (Z3), numatoma kaip žemės ūkio paskirties sklypas.

Patvirtintu detaliuoju planu visi žemės sklypai apjungiami ir perdalinami į šešis žemės sklypus (vienas – žemės ūkio, trys komercinės paskirties ir du susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendiniais.

Nustatomi formuojamiems žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius TK;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

Formuojamo žemės sklypo plotas - 135 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija K1;

Numatomas sklypo reglamentinėje zonoje „A“ užstatymo tankis – 50%, intensyvumas – 1.5, statinių aukštingumas – 3 aukštai (iki 15 m (maksimali altitudė – 180,00 m)).

Numatomas sklypo reglamentinėje zonoje „B“ užstatymo tankis – 0%, intensyvumas – 0, statinių aukštingumas – 0 aukštai.

Formuojamo žemės sklypo plotas - 4188 m². („A“ - 3206 m², „B“ - 982 m².)

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija K1;

Numatomas sklypo reglamentinėje zonoje „A“ užstatymo tankis – 50%, intensyvumas – 1.5, statinių aukštingumas – 3 aukštai (iki 15 m (maksimali altitudė – 179,50 m)).

Numatomas sklypo reglamentinėje zonoje „B“ užstatymo tankis – 0%, intensyvumas – 0, statinių

aukštįngumas – 0 aukštai.

Formuojamo žemės sklypo plotas - 6745 m². („A“ - 5657 m², „B“ - 1088 m².)

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4:

Teritorijos naudojimo tipas – neužstatoma žemės ūkio teritorija ZN;

teritorijos paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė Z;

žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Z4;

Formuojamo žemės sklypo plotas - 4040 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija K1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 30%, intensyvumas – 1.0, statinių aukštįngumas – 3 aukštai (iki 15 m (maksimali altitudė – 181,00 m)).

Formuojamo žemės sklypo plotas - 1356 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6:

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius TK;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

Formuojamo žemės sklypo plotas - 268 m².

Formuojamuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 numatoma po dvi reglamentines zonas „A“ ir „B“, atsižvelgiant Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius: U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių ir I1 – susisiekimo kraštovaizdžio tvarkymo zonas.

Reglamentinėje zonoje „A“ galima komercinės paskirties pastatų ir antžeminių inžinerinių statinių (automobilių stovėjimo aikštelių – vietų) statyba.

Reglamentinėje zonoje „B“ galima tik antžeminių inžinerinių statinių (automobilių stovėjimo aikštelių – vietų) statyba, reikalinga komerciniams pastatams.

Žemės sklypai suformuoti pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano tvarkymo zonas ir tinkami naudoti pagal jų pagrindines žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypų naudojimo būdus.

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

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“.

Užstatymo zona, statybos riba:

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo 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 gretimo 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 užstatymo zona ir statybos riba:

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypuose planuojama po dvi reglamentines zonas:

„A“ – skirta pastatų ar stogų turinčių inžinerinių statinių ir antžeminių inžinerinių statinių (automobilių stovėjimo aikštelių – vietų) statybai;

„B“ - skirta antžeminio automobilių parkavimo vietų / aikštelių įrengimui.

Sklype Nr. 2 - šiaurinėje ir pietinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o šiaurės vakarinėje pusėje planuojama 4,00 m atstumu nuo sklypo ribų, rytinėje pusėje atitrukta 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Rytinėje pusėje reglamentinė zona „A“ sutapatinama su pagal kraštovaizdžio specialųjį planą U1 teritorijos riba, o reglamentinė zona „B“ yra nuo pagal kraštovaizdžio specialųjį planą U1 teritorijos ribos iki 1 m atstumu nuo sklypo ribos.

Sklype Nr. 3 - šiaurinėje pusėje planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribos, o šiaurės vakarinėje pusėje planuojama 4,00 m atstumu nuo sklypo ribų, rytinėje pusėje atitrukta 1 m atstumu nuo sklypo ribos, pietinėje pusėje atsitraukus 20 m atstumu nuo sklype Nr. 4 esamos 110 kV orinės elektros linijos. Rytinėje pusėje reglamentinė zona „A“ sutapatinama su pagal kraštovaizdžio specialųjį planą U1 teritorijos riba, o reglamentinė zona „B“ yra nuo pagal kraštovaizdžio specialųjį planą U1 teritorijos ribos iki 1 m atstumu nuo sklypo ribos.

Sklype Nr. 5 - šiaurinėje pusėje planuojama atsitraukus 20 m atstumu nuo sklype Nr. 4 esamos 110 kV orinės elektros linijos, o šiaurės vakarinėje ir pietinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, vakarinėje pusėje – 5 m atstumu nuo sklype esamos transformatorinės Nr. VŠ-157.

Želdiniai

Sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskirimo saugotiniams“ Nr. 206. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

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

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo pločio, %
Komercinės paskirties objektų teritorijos	10
Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	10

Formuojamiems žemės sklypams numatomi priklausomųjų želdynų plotai po: sklype Nr. 1 – 13,5 kv.m., sklype Nr. 2 – 418,8 kv.m., sklype Nr. 3 – 674,5 kv.m., sklype Nr. 5 – 135,6 kv.m., sklype Nr. 6 – 26,8 kv.m.

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal esamas Žirgų ir Žalioji gatves, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų ir šalia gyvenamųjų sklypų, tokiu būdu atskiriant gyvenamosios ir komercinės paskirties teritorijas.

Privažiavimai

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su asfalto dangos Žirgų gatve, o pietinėje pusėje su asfalto dangos Žalioja gatve. Žirgų gatvė – D kategorijos, (VL7410) atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų planuojamas 20m pločio, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos

2020-06-05 sprendimu T3-170. Teritorija patenkanti į Žirgų gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskiru susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypu Nr. 1, kuriam nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s). Žirgų gatvėje yra naujai nutiestas 1,5 m pločio pėsčiųjų šaligatvis.

Žalioji gatvė – D kategorijos, (VL7310) atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų planuojamas 15 m pločio. Atstumas nuo planuojamos teritorijos sklypų iki pietinėje pusėje esamų greta sklypų ribų yra apie 15 m, todėl Žaliosios gatvės plėtrai nereikia formuoti atskirų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypų.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniais, šalia Žirgų gatvės, planuojamoje teritorijoje numatyta susisiekimo „II“ tvarkymo zona. Pagal ją formuojamas atskiras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas Nr. 6, kuriam nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s).

Žirgų ir Žalioji gatvės yra įrengtos ir užstatytos gyvenamaisiais ir komerciniais pastatais.

Žirgų gatve vyksta ir visuomeninio (autobusų) transporto eismas.

Siūlomi Žirgų gatvės techniniai parametrai:

Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20,00 m.

Važiuojamosios dalies plotis - 7,00 m, 2 eismo juostos po 3,5 m pločio;

Šaligatviai / dviračių takai - 1,50 m ir 2,00 pločio.

Siūlomi Žaliosios gatvės techniniai parametrai:

Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 15,00 m.

Važiuojamosios dalies plotis - 5,50 m arba 6,00 m, 2 eismo juostos po 2,75 m arba 3,00 m pločio;

Šaligatviai / dviračių takai - 1,50 m ir 2,00 pločio.

Gatvių erdvių plotis parenkamas atsižvelgiant į esamus ir perspektyvoje atsirasiančius pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius.

Detalioju planu formuojami sklypai Nr. 1 ir Nr. 6 neužtvėriami. Galima tvoros vieta sutapatinama su gatvių raudonosiomis linijomis. Pastatų statyba galima už gatvių raudonųjų linijų. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

Planuojami įvažiavimai į sklypus Nr. 2 ir Nr. 3 yra iš Žirgų gatvės. Į sklypą Nr. 3 taip pat numatyta galimybė patekti per sklype Nr. 4 siūlomą 8,00 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutą 4s. Į sklypus Nr. 4 ir Nr. 5 įvažiavimai planuojami iš Žaliosios gatvės.

Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu.

Kadangi yra planuojami servitutiniai keliai, 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 keitimu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

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

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto
6.	Paslaugų paskirties statiniai	
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto

Preliminariai planuojamas automobilių vietų skaičius sklypuose: sklype Nr. 2 ~ 30-35 vnt., sklype Nr. 3 ~ 55-60 vnt., sklype Nr. 5 ~ 5-10 vnt. Dalis iš jų bus numatoma elektromobiliams. Sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 automobilių stovėjimo vietų aikštelės planuojamos greta Žirgų gatvės, tokiu būdu sklypuose planuojami pastatai veiktų kaip triukšmo slopintuvai greta esamiems gyvenamiesiems namams. Automobilių parkavimas gali būti antžeminis ir požeminis. Sprendiniai tikslinami techninių projektų metu, nepažeidžiant Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

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:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

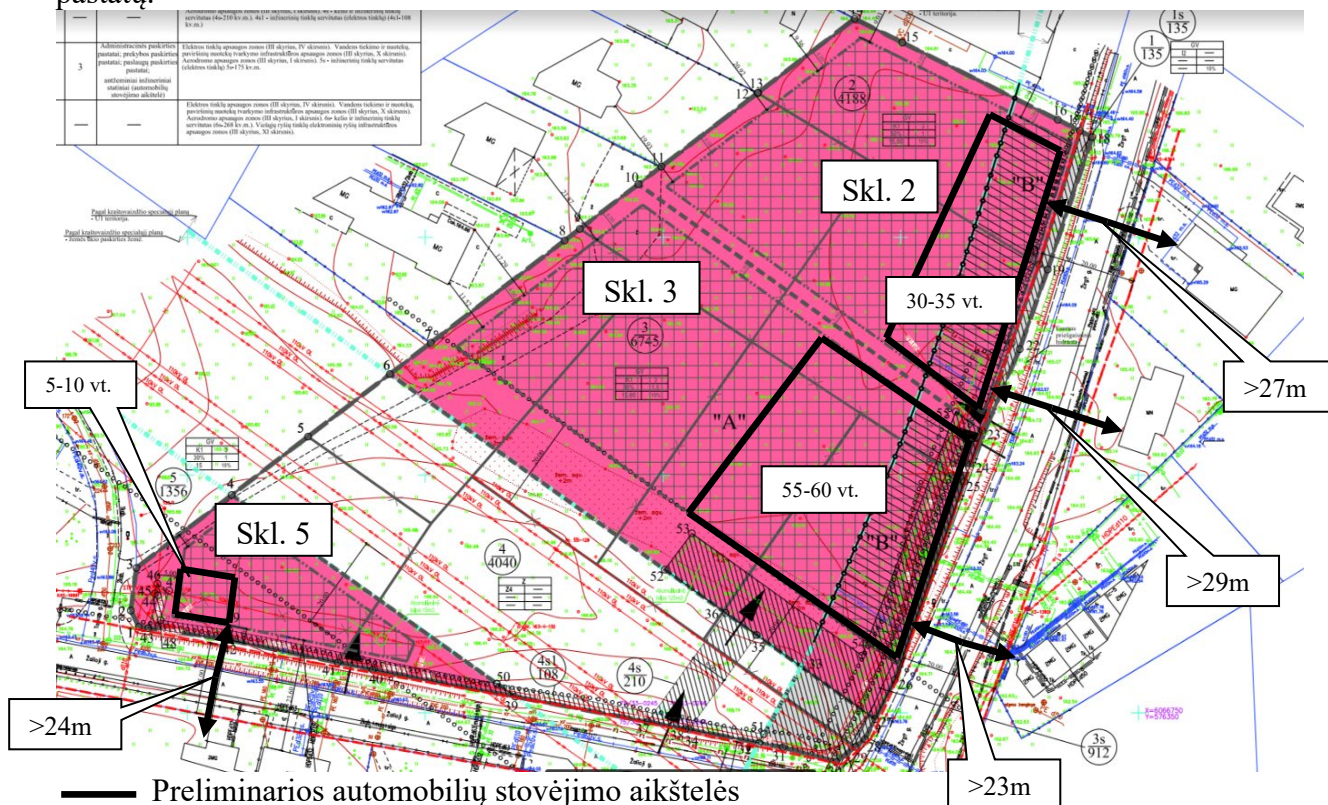
Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	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

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

* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;

** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų

Pagal preliminarius automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypuose, jei bus planuojamos atvirojo tipo automobilių aikštelės, sklype Nr. 2 turi būti išlaikomas 10 m, sklype Nr. 3 turi būti išlaikomas 20 m, sklype Nr. 5 turi būti išlaikomas 5 m atstumas iki gyvenamosios paskirties pastatų.



Iš pateiktos schemos matyti, kad yra išlaikomi atstumai nuo preliminarių automobilių stovėjimo aikštelių iki gyvenamųjų pastatų. Mažiausias atstumas nuo projektuojamos statybos zonos iki gyvenamojo namo yra > 23 m. Preliminarūs automobilių stovėjimo sprendiniai neprieštarauja statybos techniniam reglamentui STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Vaikų ir medicinos įstaigų greta nėra.

Automobilių stovėjimo vietos negali būti numatomos 110 kV elektros linijų apsaugos zonoje.

Transporto srautų poveikis (transporto ir oro taršos)

Šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje triukšmo lygis yra formuojamas pravažiuojančių Žirgų ir Žaliosios gatvių transporto srautų. Triukšmo ir oro taršos sklaidos modeliavimas turi būti rengiamas techninio projekto metu, žinant konkrečią veiklą, jos dydį, tikslus būsimų pastatų matmenis, jų vietą sklype, pagal tai apskaičiuojant tikslų automobilių parkavimo vietų aikštelės dydį. Triukšmo ir oro taršos sklaida negali viršyti Lietuvos Respublikos teisės aktais nustatytų ribinių verčių.

Pastačius pastatus 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 ir oro tarša artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje neviršys ribinių ribų.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Pastato visi vidaus ir lauko atitvarų konstrukciniai sprendimai bus priimti tokie, kurie tenkina garso klasės akustinio komforto lygio C reikalavimus.

Techninio projekto metu, siūloma numatyti sklypų užsodinimą perimetru medžiais ar kitais želdiniais, gyvatvore, sugeriančiais triukšmą. Mokslo tyrimų rezultatai byloja, kad želdynai ne tik formuoja estetišką aplinką, bet ir gerina oro sudėtį, teigiamai veikia mikroklimatą, mažina oro užterštumą, slopina triukšmą 3-10 dBA, apsaugo teritorijas nuo erozijos.

Vadovaujantis HN 33:2011 metodika, žinant konkrečią ūkinę veiklą techninio projekto stadijoje būtina nustatyti esamų ir planuojamų transporto srautų keliamo triukšmo lygį ir nustačius, kad didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai neviršijami, kompensacinių priemonių galima nenumatyti. Kitu atveju siūlomos įrengti triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonės: įvairios medinės, mūrinės, betoninės, žaliosios ir kitos triukšmo užtvaros, garso sklaidą ribojantis pylimai. Rengiant techninį projektą, taip pat siūloma apsvaistyti pastatų orientaciją triukšmo šaltinio atžvilgiu, parinkti priemones, mažinančias triukšmą pastatuose.

Kompensacinių priemonių poreikį, efektyvias triukšmą ir oro taršą mažinančias priemones būtina numatyti techninio projekto metu.

Žemės sklypų servitutai

Patvirtintu detaliuoju planu suformuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai siūlomi naikinti, formuojant naujus:

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-135 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1s-135 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-135 m².

Sklypas Nr. 2

Sklype Nr. 2 servitutai neplanuojami.

Sklypui Nr. 2 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-135 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-135 m², 3s-912 m², 4s1-108 m², 5s-175 m², 6s-268 m².

Sklypas Nr. 3

Servitutas Nr. 3s – „inžinerinių tinklų servitutas (3s-912 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 3s-912 m².

Sklypui Nr. 3 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-135 m², 4s-210 m², 6s-268 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-135 m², 4s-210 m², 4s1-108 m², 5s-175 m², 6s-268 m².

Sklypas Nr. 4

Servitutas Nr. 4s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-210 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 4s-210 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s-210 m².

Servitutas Nr. 4s1 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s1-108 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s1-108 m².

Sklypui Nr. 4 viešpataujantys servitutai:

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 3s-912 m², 5s-175 m², 6s-268 m².

Sklypas Nr. 5

Servitutas Nr. 5s – „inžinerinių tinklų servitutas (5s-175 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 5s-175 m².

Sklypui Nr. 5 viešpataujantys servitutai:

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 3s-912 m², 4s-108 m², 6s-268 m².

Sklypas Nr. 6

Servitutas Nr. 6s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-268 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 6s-268 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 6s-268 m².

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: šalia vystomos teritorijos yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Tinklai planuojami vadovaujantis UAB „Nemenčinės komunalininkas“ išduotomis detaliojo planavimo sąlygomis Nr. 21/TS-29.

Geriamo vandens tiekimas numatomas nuo esamų d160 mm vandentiekio tinklų Žirgo ir Žaliojoje g.

Teritorijos gaisrų gesinimui naudojami gaisriniai hidrantai ant numatomų vandentiekio tinklų. Pagal „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Planuojamoje teritorijoje numatyta buitines nuotekas nuvesti į esamus d200 mm nuotekų tinklus Žaliojoje g.

Naujai klojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, įrenginiai turi būti klojami iš vamzdžių, armatūros ir fasoninių dalių, turinčių atitikties sertifikatus ir higieninius pažymėjimus. Detaliajame plane suplanuotiems tinklams nustatomos normatyvinės apsaugos zonos.

Tinklų sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Darbus atlikti pagal techniniu projektu patvirtintus sprendinius.

Vandens ir buitinių nuotekų kiekiai nustatomi techninių projektų metu, pagal poreikį.

Techninių projektų metu, būtina gauti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimus, tinklų tiesimui valstybinėje žemėje.

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami centralizuotu vandentiekiu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų tvarkymo būdas.

Esamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams nustatomos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos:

Sklypo Nr. 2 pietrytinėje pusėje;

Sklypo Nr. 3 šiaurės rytinėje pusėje;

Sklypo Nr. 5 pietvakarinėje pusėje.

Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Kormercinės paskirties sklypams Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Rengiant techninius projektus, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 reikalavimais.

Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršines nuotekas spręsti formuojamų sklypų ribose.

Preliminariai nuo sklypų „2“ ir „3“ susidarys $\sim 104l/s=125 \text{ m}^3/20 \text{ min}$ (nuo 0,70 ha ploto), preliminariai numatoma 125 m³ infiltracinė talpa.

Preliminariai nuo sklypo „5“ susidarys $\sim 12l/s=14,4 \text{ m}^3/20 \text{ min}$ (nuo 0,074 ha ploto), preliminariai numatoma 15 m³ infiltracinė talpa.

Gruntų infiltracines savybes būtina nustatyti techninio projekto metu, esant prastoms infiltracinėms sąlygoms numatyti išgarinimo kūdras ar kitus sprendinius.

Naujai klojami paviršinių nuotekų tinklai, įrenginiai turi būti klojami iš vamzdžių, armatūros ir fasoninių dalių, turinčių atitiktis sertifikatus ir higieninius pažymėjimus. Detaliajame plane suplanuotiems tinklams nustatomos normatyvinės apsaugos zonos.

Paviršinių nuotekų kiekiai, tinklų ir įrenginių sprendiniai bus tikslinami techninio projekto rengimo metu. Darbus atlikti pagal techninių projektų patvirtintus sprendinius.

Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Sklypuose Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 rengiant pastatų ir statinių techninius projektus, projektuojamas žemės paviršius 10 m atkarpoje nuo šiaurės vakarinėje pusėje esamų sklypų kad. Nr. 4110/0700:4766, 4110/0700:4765, 4110/0700:4760, 4110/0700:4768, 4110/0700:4762 ribų neturi viršyti 50 cm nuo esamo reljefo, t.y. altitudžių 163,56 (taškai plane 12, 13), 163,82 (taškas plane 8), 165,07 (tarp taškų plane 5, 6) ir formuojant ne didesnę kaip 2% nuolydį.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų. Planuojama teritorija pietinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su gatvėmis, kuriose yra centralizuoti d160, d200 vandentiekio tinklai. Teritorijos gaisrų gesinimui naudojami esami gaisriniai hidrantai ant esamų centralizuotų vandentiekio tinklų šalia planuojamos teritorijos.

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 vakarinėje pusėje planuojamų statybos zonų iki gretimuose sklypuose esamų pastatų yra 9,36 m, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį;

nuo šiaurinėje pusėje planuojamų statybos zonų iki gretimame sklype esamo pastato yra 9,03 m, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį;

nuo pietinėje pusėje planuojamų statybos zonų iki gretimuose sklypuose esamų pastatų yra 23,60 m, kas atitinka III ugniai atsparumo laipsnį;

nuo rytinėje pusėje planuojamų statybos zonų iki gretimuose sklypuose esamų pastatų yra 23,74 m, kas atitinka III ugniai atsparumo laipsnį.

Planuojamuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 tarp statybos zonų yra 6,00 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu, **Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą; **Statybos zona** – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių.

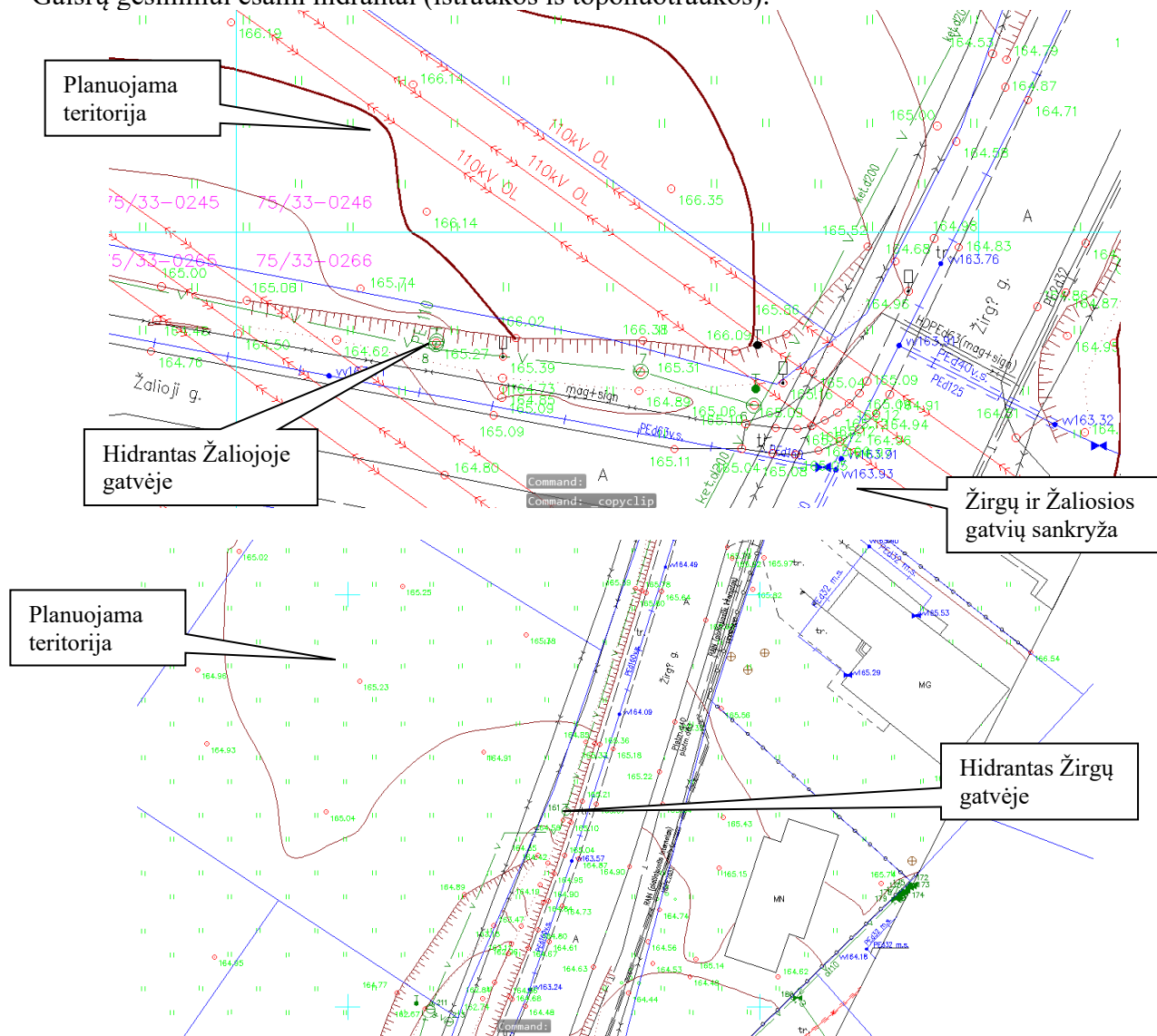
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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

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

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

Gaisrų gesinimui esami hidrantai (ištraukos iš toponuotraukos):



Gaisrų gesinimui esami hidrantai (ištrauka iš www.regia.lt):



Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2021-03-10 Nr. REG171509.

Prie kliento sklypo valdos ribos (laisvai Klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomi komercinės apskaitos skydai (toliau KS/KAS). KS/KAS prijungiami nuo transformatorinės Vš-157, numatomos nauja kabelinės linijos. Prie projektuojamus KAS įrengti žeminiama, kurio varža $R_{\Sigma} \leq 10 \Omega$. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Kabelis projektuojamas: užsakovo sklype kad. Nr. 4110/0700:4757, numatomose servitutinėse zonose, susisiekimui ir inž. tinklų koridoriams, zonose.

Sklype Nr. 5 numatomas 10 kV orinės elektros linijos žeminiama. Sklypuose Nr. 4 ir Nr. 5 planuojamas inžinerinių tinklų servitutas elektros tinklams. Servituto zona sutampa su elektros tinklų apsaugos zona.

Planuojamą teritoriją kerta 110 kV orinė elektros linija. 110 kV įtampos elektros oro linijoms elektros tinklų apsaugos zona po 20 m į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų.

Iš Žaliosios gatvės per sklypą Nr. 4 yra numatytas patekimas į sklypą Nr. 3. Techninio projekto metu būtina įvertinti ar bus galimybė įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmams, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166:

„1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonos, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonos;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonos;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonos;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonos;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.“

Ryšių tinklai

Planuojamą teritoriją kerta ir šalia jos yra ryšių tinklai, kuriems yra nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai yra išsaugomi.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166:

1. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos ryšių reguliavimo tarnybos nustatyta tvarka negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius;

2) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), sandėliuoti pašarus, trąšas, chemines ir kitas medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams vykdyti;

3) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus, kasybos, sprogdinimo darbus;

4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;

5) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;

6) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus;

7) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus);

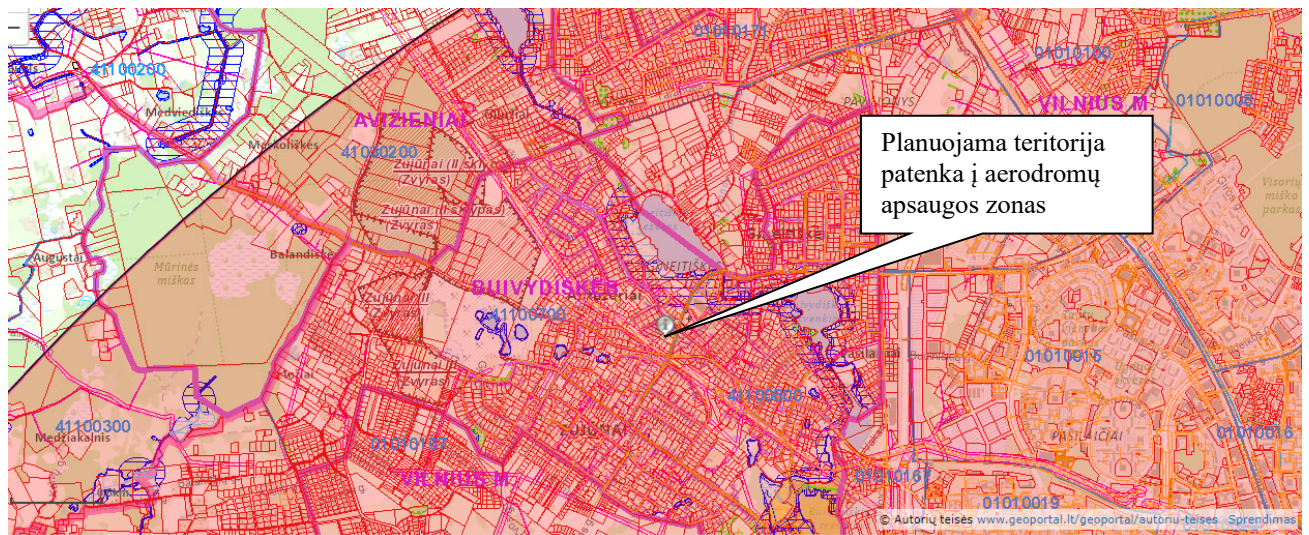
8) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles.

2. Elektroninių ryšių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 1 dalyje nurodyti darbai trikdytų viešojo ryšių tinklo ir (ar) viešųjų elektroninių ryšių paslaugų veikimą, pažeistų viešojo ryšių tinklo ir (ar) viešųjų elektroninių ryšių paslaugų saugumą, viešojo ryšių tinklo vientisumą.

Techninio projekto sprendinius, būtina derinti su AB „Telia Lietuva“.

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 sklype Nr. 2 - altitudė 180,00 m, Nr. 3 - altitudė 179,50 m, Nr. 5 - altitudė 181,00 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros reikalavimų. Sklypams taikomi apribojimai - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).



Ištrauka iš www.geoportal.lt

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypui Nr. 1 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-135 kv.m.). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Sklypui Nr. 2 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Sklypui Nr. 3 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). 3s - inžinerinių tinklų servitutas (3s - 912 kv.m.)

Sklypui Nr. 4 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). 4s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-210 kv.m.). 4s1 - inžinerinių tinklų servitutas (elektros tinklų) (4s1-108 kv.m.)

Sklypui Nr. 5 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). 5s - inžinerinių tinklų servitutas (elektros tinklų) 5s-175 kv.m.

Sklypui Nr. 6 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). 6s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-268 kv.m.). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI 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.

Insoliacija

Planuojami pastatai bus projektuojami ir statomi pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Pietinėje ir rytinėje pusėse planuojama teritorija ribojasi su Žirgų ir Žaliosios gatvėmis. Šiaurinėje ir vakarinėje pusėse planuojama teritorija ribojasi su privačiais sklypais, kuriuose esami pastatai nutolę nuo planuojamų statybos zonų daugiau kaip 9,00 m.

Detalioju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 15 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 15 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 6,25 m.

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 (insoliuojamas laikas atitinka normatyvinį).

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymas tankinamas, siekiant racionaliau išnaudoti esančius plotus. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

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

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

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

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

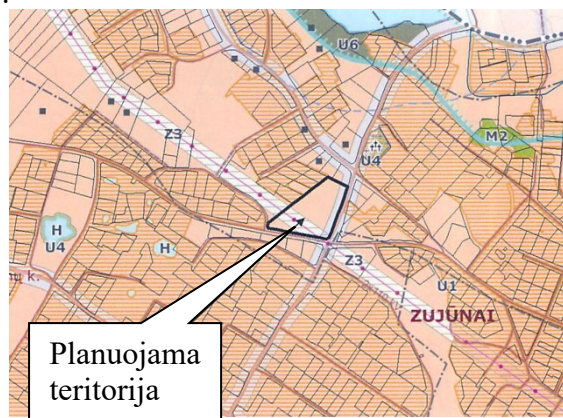
Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“.



Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių, Z3 – intensyvaus ūkininkavimo ir I1 - susisiekimo.



Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Antežerių 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 tįsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė

Teritorijos Nr.	Sklypo (jos dalies) Nr.	Sklypo (jos dalies) plotas kv.m.	Privaļojamaji teritorijos naudojimo reglamentas										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentas				
			Teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas, tūnų tankis	Užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai, kv.m.	prisklausomųjų želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentas			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	1	135	Inžinerinės infrastruktūros koridoriai TK	kita (KT)	I2 Susiskikimo ir inžinerinių tinklų koridoriai								10%			Elektrons tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). 1s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-125 kv.m.). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius).	
	2	4188	Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)	Komerinės paskirties objektų teritorija KI		A-15,00 B-	A-180,0 B-	A-50 B-	A-1,5 B-	Laisvo planavimo užstatymas (lp)				10%	A-3 B-	A- Administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; B- anžininiai inžineriniai statiniai (automobilių stovėjimo aikštelė)	
	3	6745	Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)	Komerinės paskirties objektų teritorija KI		A-15,00 B-	A-179,5 B-	A-50 B-	A-1,5 B-	Laisvo planavimo užstatymas (lp)					10%	A-3 B-	A- Administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; B- anžininiai inžineriniai statiniai (automobilių stovėjimo aikštelė)
	4	4040	Neužstatoma žemės ūkio teritorija (ZN)	žemės ūkio paskirties žemė (Z)	Z4 Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai											Elektrons tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). 4s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-210 kv.m.). 4s1 - inžinerinių tinklų servitutas (elektrons tinklų) (4s1-108 kv.m.).	
	5	1356	Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV)	kita (KT)	Komerinės paskirties objektų teritorija KI		15,00	181,00	30	1,0	Laisvo planavimo užstatymas (lp)			3		Administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; anžininiai inžineriniai statiniai (automobilių stovėjimo aikštelė)	
	6	268	Inžinerinės infrastruktūros koridoriai TK	kita (KT)	I2 Susiskikimo ir inžinerinių tinklų koridoriai											Elektrons tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). 6s - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-268 kv.m.). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius).	

Bendras plotas - 16732

Eksplikacija

Nr. Pastato, įrenginio pavadinimas

Esami pastatai gretimuose sklypuose

Projektuojama aliuminacinė talpa

Sutarinių ženklų lentelė

—	Planuojamų sklypų ribos
—	Gretimų sklypų ribos
—	Urbanistinė teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo zonos ribos
—	Skirtingų reglamentų ribos
—	Statybos riba
—	Nauijam projektuojamų sklypų ribos
—	Naikiamos planuojamų sklypų ribos
—	Teritorija, kurioje galima statyti-statybos zona "A"
—	Teritorija, kurioje galima statyti-statybos zona "B"
—	Gatvės raudonoji linija
—	Apsaugos zona
—	Servitutas
—	Ivaživimas - išvaživimas, esimo kryptis
—	Projektuojami nuotekų tinklai
—	Projektuojami vandentiekio tinklai
—	Projektuojami paviršinių nuotekų tinklai
—	Esami elektros tinklai
—	Esami dujų tinklai
—	Atliekų rūšavimo ir surinkimo aikštelė
—	Esami vandentiekio tinklai
—	Esami nuotekų tinklai
—	Esami ryšių tinklai
—	Esami hidrantai
—	Projektuojami abonentiniai elektros tinklai
—	Projektuojami elektros tinklai

Teritorijos paskirtis ir naudojimo būdas

KI - kita / KI - Komerinės paskirties objektų teritorijos

KT - kita / I2 - Susiskikimo ir inžinerinių tinklų koridoriai teritorijos

Z - žemės ūkis / Z4 - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

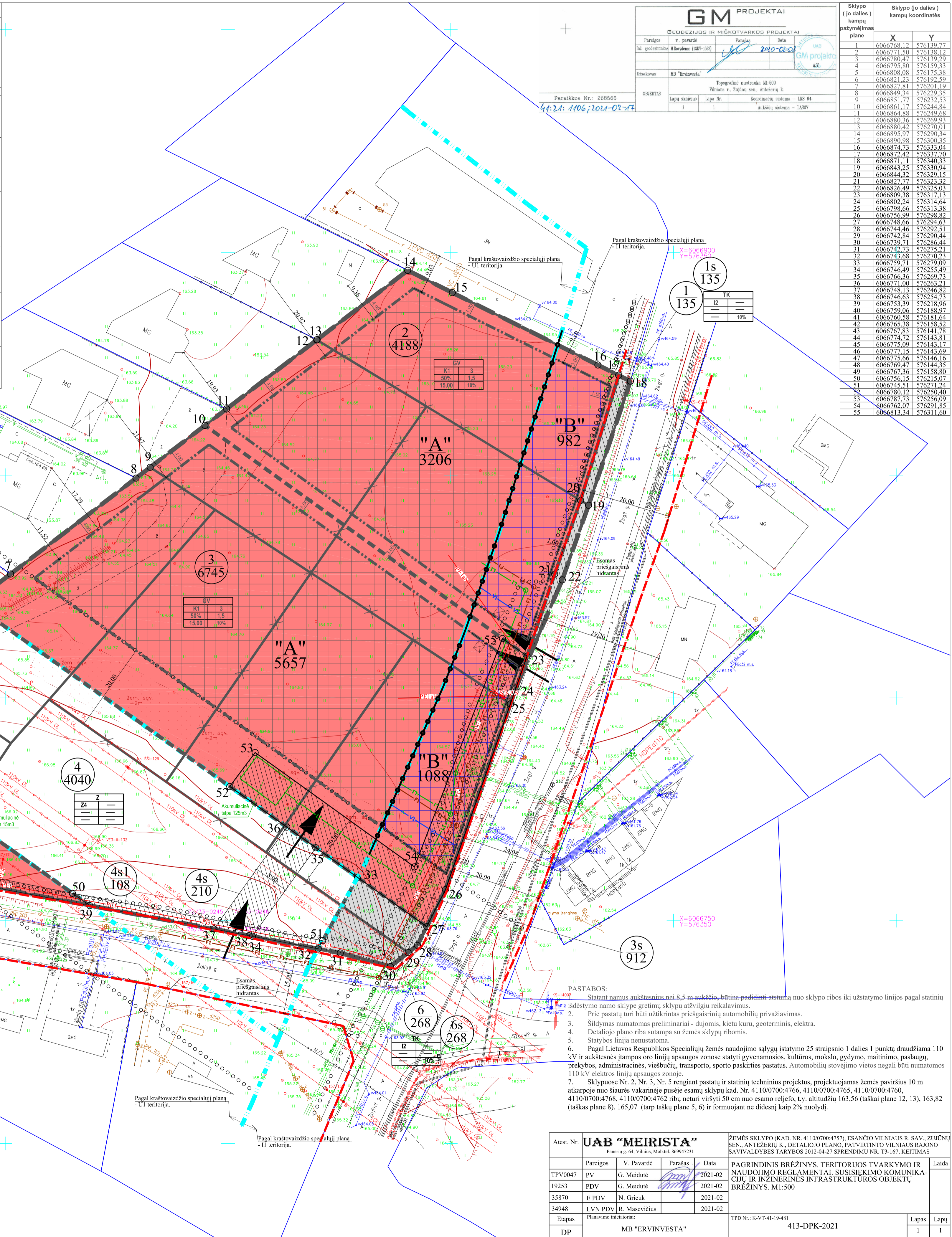
Reglamentų sutartinis žymėjimas

0	Teritorijos naudojimo tipas
1	Teritorijos naudojimo būdas
2	Leistinas pastatų aukštis, tūnų skaičius
3	Užstatymo tankis procentais
4	Užstatymo intensyvumas
5	Leistinas pastatų aukštis metrais
6	Prisklausomųjų želdinių norma procentais

Sklypo numerio ir ploto žymėjimas

m - sklypo numeris

n - sklypo plotas (kv. m.)



GM PROJEKTAI

GEODEZIJOS IR INŽINERINIS PROJEKTAI

Paviršius: V. paviršius; Planas: Seta

Planas: MB "Ervinvesta" Data: 2020-08-10

Topografinis nurodymas: M1:500

Užrašo Nr.: 4110/0700-4766; Skaitmeninis planas: 1:500

Užrašo Nr.: 4110/0700-4766; Skaitmeninis planas: 1:500

Aukštųjų taškų: 1:500

Paraiškų Nr.: 2005066

4110/0700-4766

Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės

	X	Y
1	6066768,12	576239,77
2	6066771,50	576238,12
3	6066780,47	576239,29
4	6066795,80	576259,33
5	6066808,08	576275,38
6	6066831,32	576293,59
7	6066827,81	576201,19
8	6066849,34	576229,35
9	6066851,77	576232,53
10	6066861,17	576244,84
11	6066864,28	576249,68
12	6066874,28	576333,04
13	6066880,42	576270,01
14	6066895,97	576290,34
15	6066900,98	576300,35
16	6066907,42	576333,04
17	6066872,42	576337,70
18	6066871,11	576340,33
19	6066843,32	576330,94
20	6066844,32	576329,15
21	6066827,77	576323,32
22	6066826,49	576325,03
23	6066809,38	576317,13
24	6066802,24	576311,64
25	6066798,66	576313,38
26	6066756,99	576298,82
27	6066748,66	576294,63
28	6066744,46	576292,51
29	6066742,84	576290,44
30	6066739,71	576286,44
31	6066742,73	576282,21
32	6066743,68	576270,23
33	6066759,71	576279,09
34	6066749,49	576255,49
35	6066766,36	576269,73
36	6066771,00	576263,21
37	6066743,13	576246,83
38	6066746,63	576254,73
39	6066753,39	576218,96
40	6066759,66	576183,97
41	6066760,58	576181,64
42	6066765,38	576158,52
43	6066767,83	576141,78
44	6066775,66	576146,16
45	6066755,09	576133,17
46	6066777,15	576143,69
47	6066775,66	576146,16
48	6066769,47	576144,35
49	6066767,36	576128,80
50	6066756,15	576215,07
51	6066745,51	576271,24
52	6066780,12	576250,40
53	6066787,73	576255,09
54	6066762,07	576291,85
55	6066813,34	576311,60

- PASTABOS:**
- Stiant namus aukštesnis nei 8,5 m aukščio, būtina padidinti asfaltu nuo sklypo ribos iki užstatymo linijos pagal statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus.
 - Prie pastatų turi būti užtikrintas priešgaisrinis automobilių privažiavimas.
 - Sūdymas namotamas preliminariu - dujomis, kietu kuru, geoterminis, elektra.
 - Detaliojo plano riba sutampa su žemės sklypų ribomis.
 - Statybos linija nenustatoma.
 - Pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 25 straipsnio 1 dalies 1 punktą draudžiama 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonos statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešųjų, transporto, sporto paskirties pastatus. Automobilių stovėjimo vietos negali būti numatoma 110 kV elektros linijų apsaugos zonoje.
 - Sklypuose Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 rengiant pastatų ir statinių techninius projektus, projektuojamas žemės paviršius 10 m atkarpone nuo šiaurės vakarinėje pusėje esamų sklypų kad. Nr. 4110/0700-4766, 4110/0700-4765, 4110/0700-4760, 4110/0700-4768, 4110/0700-4762 ribų neturi viršyti 50 cm nuo esamo reljefo, t.y. atitūdzių 163,56 (taškai plane 12, 13), 163,82 (taškas plane 8), 165,07 (tarp taškų plane 5, 6) ir formuojant ne didesnę kaip 2% nuolydį.

Atest. Nr. UAB "MEIRISTA"

Paviršius: V. Pavardė; Parašas: G. Meidutė; Data: 2021-02

TPV0047	PV	G. Meidutė	2021-02
19253	PDV	G. Meidutė	2021-02
35870	E PDV	N. Griucuk	2021-02
34948	LVN PDV	R. Masevičius	2021-02

Etapas: Planavimo instancija:

DP MB "ERVINVESTA" YPD Nr.: K-VI-41-19481

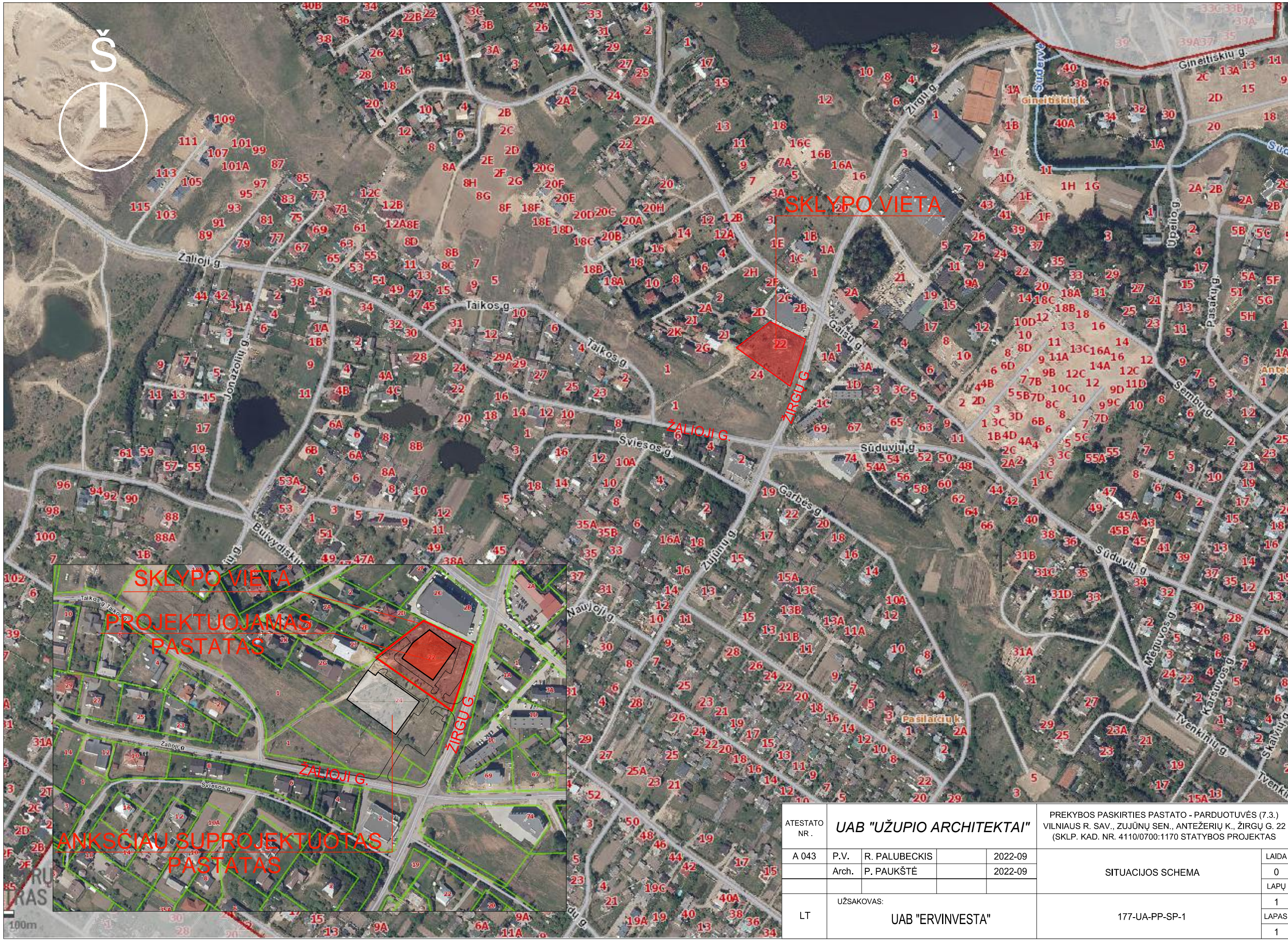
ZEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4110/0700-4757), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ŽŪDINŲ SEN. ANTEŽERIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2012-04-27 SPRENDIMU NR. T3-07, KERTIMAS

PAGRINDINIS BRĖŽINYS. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTALI SUSISIKIMO KOMUNIKACIJŲ IR INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS OBJEKTŲ

Laida:

Lapas Lapų

413-DPK-2021 1 1



SKLYPO VIETA

SKLYPO VIETA

PROJEKTUOJAMAS PASTATAS

ANKSČIAU SUPROJEKTUOTAS PASTATAS

ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	LAIDA
	A 043	P.V.	R. PALUBECKIS		
	Arch.	P. PAUKŠTĖ		2022-09	SITUACIJOS SCHEMA
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"			177-UA-PP-SP-1	LAPŲ
					1
					LAPAS
					1



objekto vieta

SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI:

- SKLYPO RIBOS
- DETALIOJO PLANO UŽSTATYMO ZONOS RIBOS
- DETALIOJO PLANO SKIRTINGŲ UŽSTATYMO ZONŲ RIBA
- GRETIMO SKLYPO RIBOS
- GRETIMO SKLYPO UŽSTATYMO ZONOS RIBOS
- SERVIDUTAI
- ① PROJEKTUOJAMAS PERKYBOS PASKIRTIES PASTATAS 1385 m²
- ② PROJEKTUOJAMA AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ - 21 vt.
- ③ ANKSČIAU ĮRENGTOS STOVĖJIMO VIETOS
- ④ DVIRAČIŲ STOVĖJIMO VIETOS - 6 vnt.
- AUTOMOBILIO STOVĖJIMO VIETA - 37 vnt.
- P ŽN AUTOMOBILIO STOVĖJIMO VIETA - 3 vt.
- E ELEKTROMOBILIO STOVĖJIMO VIETA SU KROVIMO ĮRANGA - 7 vt.

TECHNINIAI RODIKLIAI:

SKLYPO PLOTAS - 4188 m ²
SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS - 33%
SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS - 0,33
PASTATO BENDRASIS PLOTAS - 1385 m ²
SKLYPO UŽSTATYMO PLOTAS - 1384 m ²
AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SKAIČIUS SKLYPE - 37
ŽELDYNŲ KIEKIS SKLYPE - 10,8% (453 m ²)

DANGOS

 ANKSČIAU ĮRENGTA ASFALTO DANGA
 ASFALTO DANGA
 BETONINIŲ TRINKELIŲ DANGA
 VEJA

GM PROJEKTAI

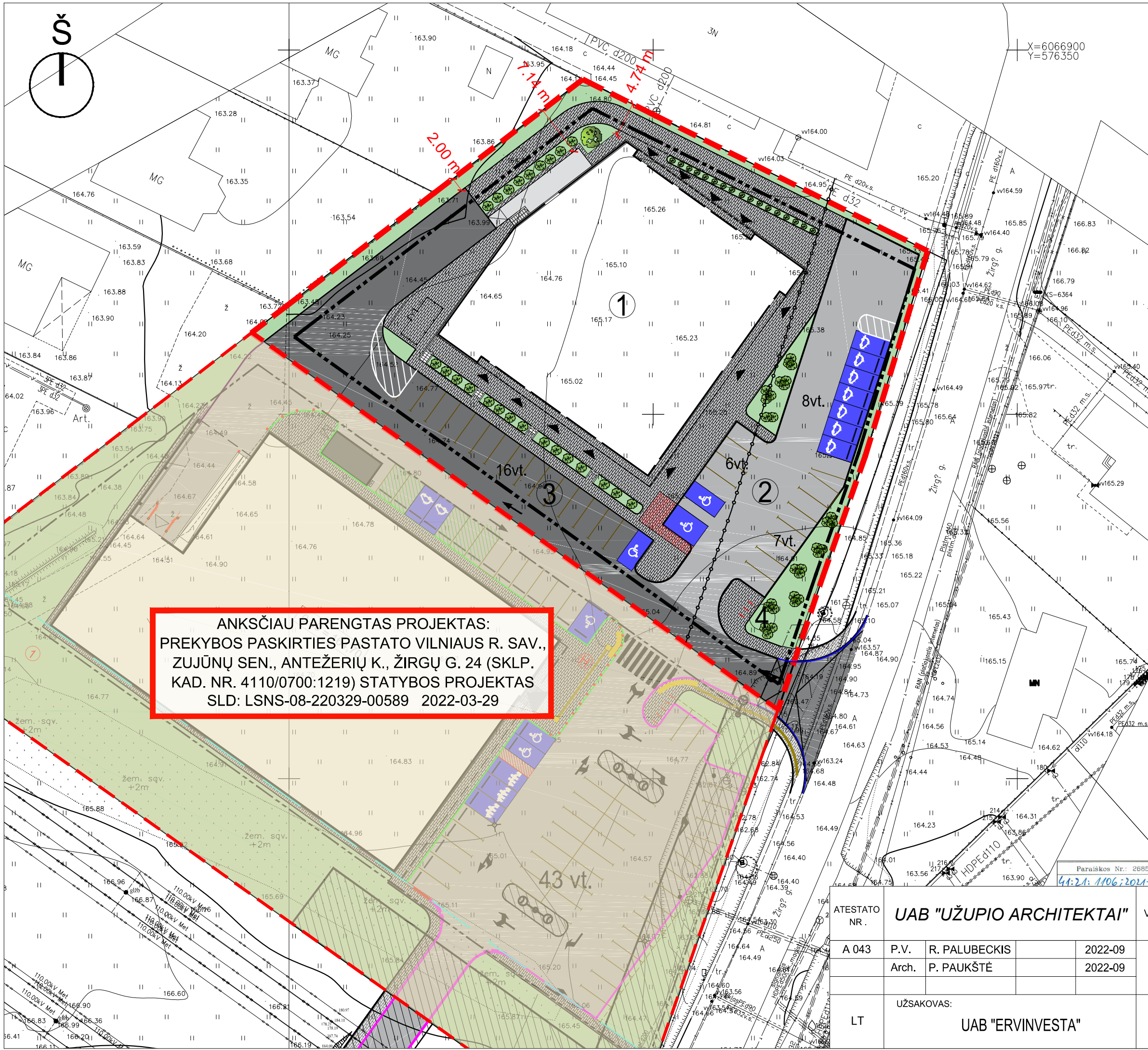
GEODEZIJOS IR MIŠKOTVARKOS PROJEKTAI

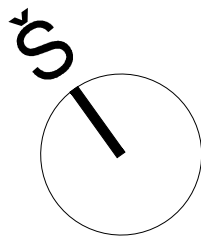
Parcijos v. pavardė	Paraišas	Data
Ini. geodezininkas M. Doryūnas (NGY-1563)		2020-02-08
Užsakovas MB "Ervinvesta"	Topografinė nuotrauka M1:500 Vilniaus r., Zujūnų sen., Antezerių k.	
OBJEKTO LAPŲ SKAIČIUS	Lapo Nr.	Koordinatų sistema - LKS 94
1	1	Auksčių sistema - LAS07

Paraiškos Nr.: 268566
41:21:1106:2021-02-17

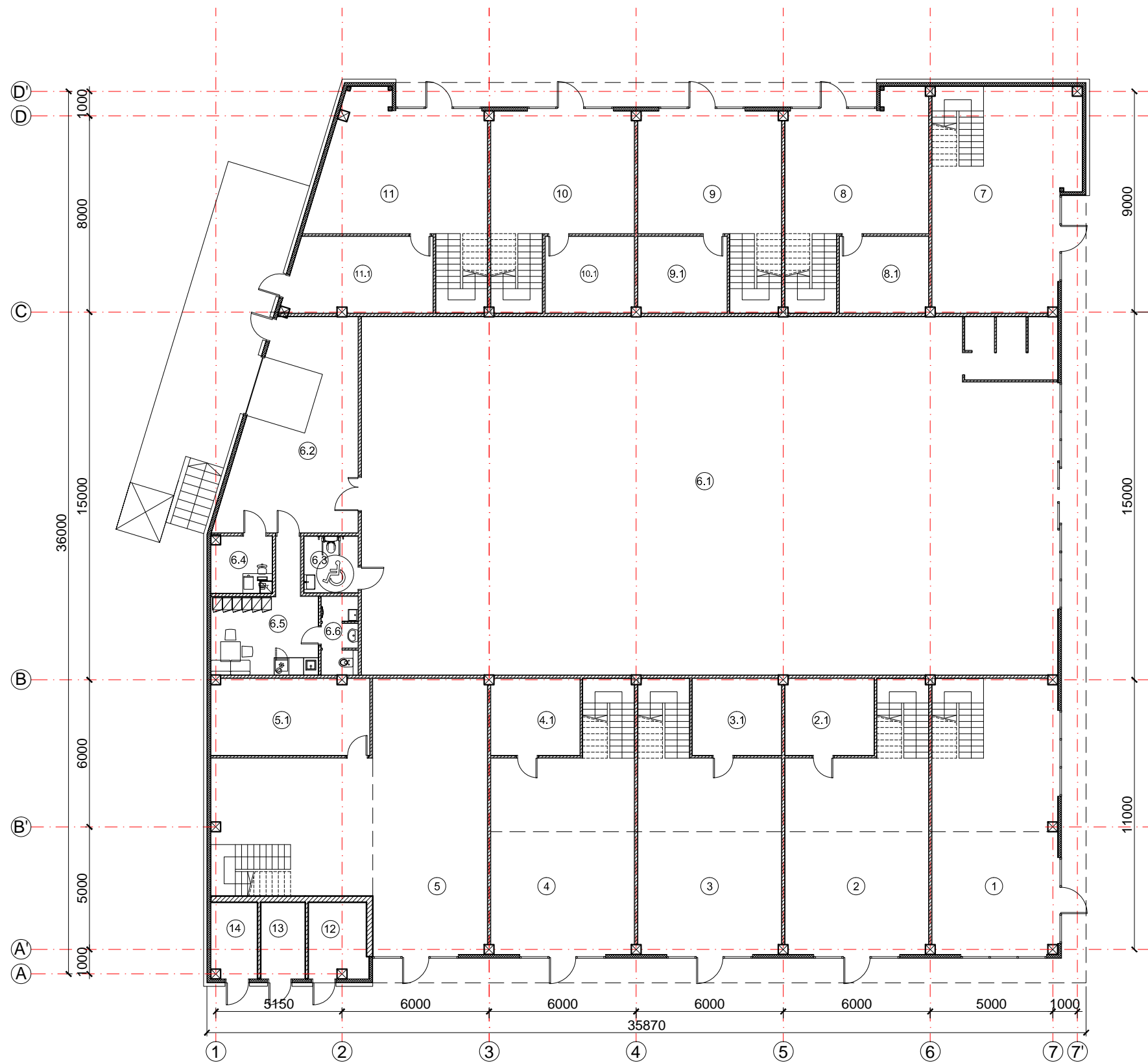
ANKSČIAU PARENGTAS PROJEKTAS:
PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO VILNIAUS R. SAV.,
ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 24 (SKLP.
KAD. NR. 4110/0700:1219) STATYBOS PROJEKTAS
SLD: LSNS-08-220329-00589 2022-03-29

ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS	2022-09	LAIMA 0 LAPŲ
	Arch.	P. PAUKŠTĖ	2022-09	
LT	UŽSAKOVAS:	UAB "ERVINVESTA"		177-UA-PP-SP-2
				M 1:500 1 LAPAS 1





1 AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. nr.	Patalpos pavadinimas	m ²
1	Nuomos patalpa	50,36
2	Nuomos patalpa	46,70
2.1	Pagalbinė patalpa	11,33
3	Nuomos patalpa	46,70
3.1	Pagalbinė patalpa	11,33
4	Nuomos patalpa	46,70
4.1	Pagalbinė patalpa	11,33
5	Administracinės paskirties patalpa	82,65
5.1	Pagalbinė patalpa	20,08
6	Prekybos paskirties patalpa	
6.1	Prekybos salė	464,64
6.2	Holas	50,77
6.3	WC žmonėms su negalia	5,06
6.4	Kabinetas	5,67
6.5	Poilsio patalpa	16,43
6.6	Sanitarinis mazgas	4,66
7	Nuomos patalpa	44,89
8	Nuomos patalpa	31,10
8.1	Pagalbinė patalpa	11,33
9	Nuomos patalpa	29,19
9.1	Pagalbinė patalpa	11,33
10	Nuomos patalpa	29,20
10.1	Pagalbinė patalpa	11,33
11	Nuomos patalpa	35,58
11.1	Pagalbinė patalpa	18,03
12	Techninė patalpa	7,35
13	Techninė patalpa	5,70
14	Techninė patalpa	5,80
Viso pirmame aukšte:		1115,24
Bendrasis pastato plotas:		1383,44

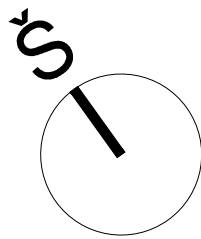


0.00 = 165.10

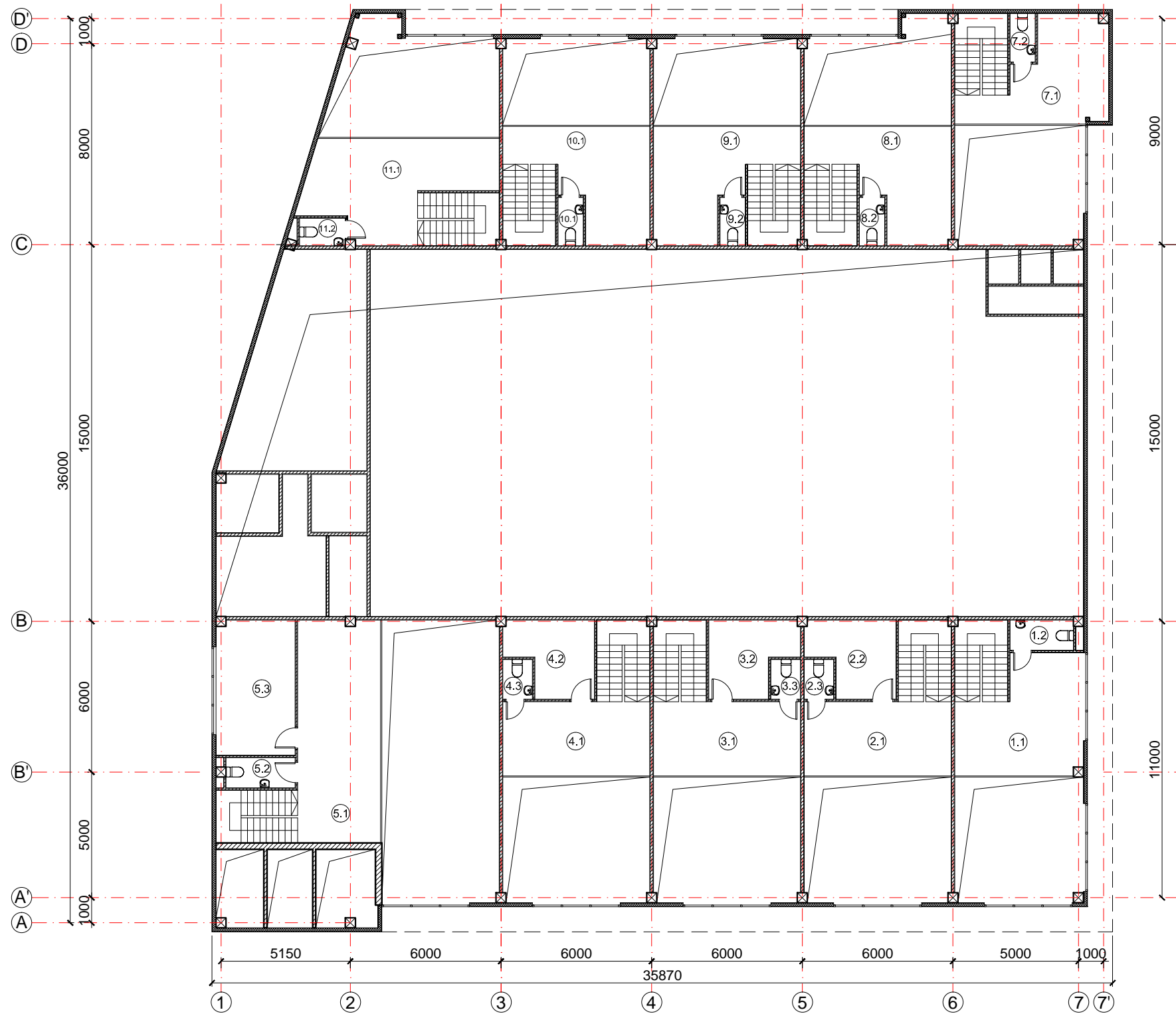
SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI:

- DAUGIASLUOKSNIAI TERMOIZOLIACINIAI PANELIAI
- G/K PETVAROS
- MŪRO PERTVAROS

ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS	2022-09	PIRMO AUKŠTO PLANAS	LAIDA
	Arch.	P. PAUKŠTĖ	2022-09		0
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"			177-UA-PP-SA-1	LAPAS
					1



ANTRESOLĖS PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Pat. nr.	Patalpos pavadinimas	m ²
1.1	Antresolė	20,92
1.2	WC	3,03
2.1	Antresolė	17,55
2.2	Pagalbinė patalpa	9,33
2.3	WC	1,85
3.1	Antresolė	17,55
3.2	Pagalbinė patalpa	9,33
3.3	WC	1,85
4.1	Antresolė	17,55
4.2	Pagalbinė patalpa	9,33
4.3	WC	1,85
5.1	Antresolė	29,63
5.2	WC	3,30
5.3	Kabinetas	16,88
7.1	Antresolė	18,93
7.2	WC	1,92
8.1	Antresolė	18,66
8.2	WC	1,92
9.1	Antresolė	18,66
9.2	WC	1,92
10.1	Antresolė	18,66
10.2	WC	1,92
11.1	Antresolė	23,66
11.2	WC	2,00
Viso pirmame aukšte:		268,20
Bendrasis pastato plotas:		1383,44

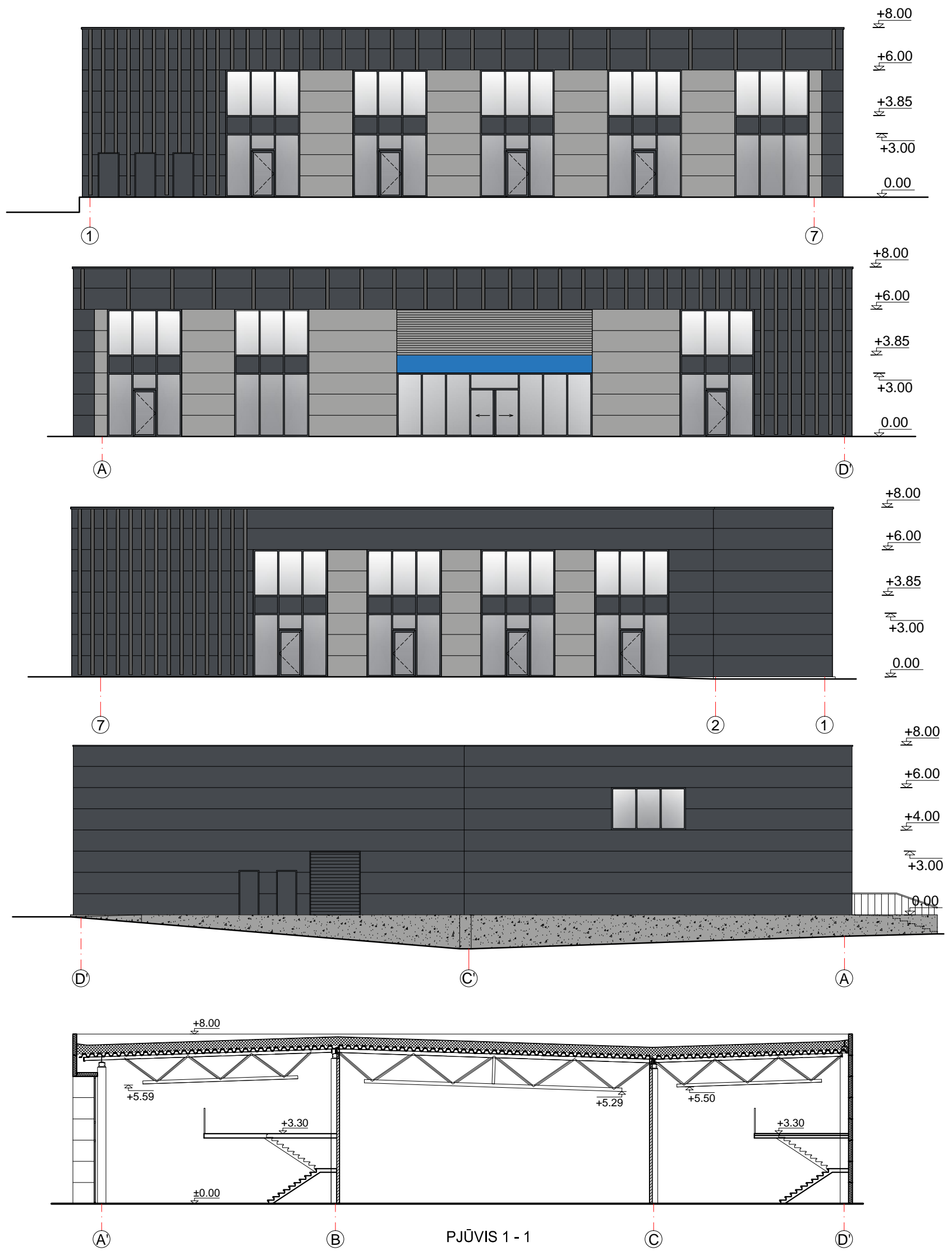


0.00 = 165.10

SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI:

- DAUGIASLUOKSNIAI TERMOIZOLIACINIAI PANELIAI
- G/K PETVAROS
- MŪRO PERTVAROS

ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS	2022-09	ANTRESOLIŲ PLANAS	Laida
	Arch.	P. PAUKŠTĖ	2022-09		0
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"			177-UA-PP-SA-2	Lapų
					1
					Lapas
					1



SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI:

- DAUGIASLUOKSNIAI TERMOIZOLIACINIAI PANELIAI SU MIKROPROFILIAVIMU M: RAL 7024
 - DAUGIASLUOKSNIAI TERMOIZOLIACINIAI PANELIAI SU MIKROPROFILIAVIMU M: RAL 7024
 - GELŽBETONINIS COKOLIS, APDAILINĖS KOKYBĖS, PAPILDOMAI NEDAŽOMAS
- LANGAI, DURYS, VITRINOS: RAL 7024
 - STIKLAS TONUOTAS
 - APDAILOS AKCENTAI IŠ ALIUMINIO PROFILIŲ RAL 9006

0.00 = 165.10

ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS	2022-09	FASADAI, PJŪVIS 1 - 1	LAIDA
	Arch.	P. PAUKŠTĖ	2022-09		0
					LAPŲ
					1
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"			177-UA-PP-SA-3	LAPAS
					1



ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS		2022-09	VIZUALIZACIJA I
	Arch.	P. PAUKŠTĖ		2022-09	
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"				177-UA-PP-VIZ-1
					LAIKA
					0
					LAPŲ
					1
					LAPAS
					1



ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS	2022-09	VIZUALIZACIJA II	LAI DA
	Arch.	P. PAUKŠTĖ	2022-09		0
					LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"			177-UA-PP-VIZ-2	1
					LAPAS
					1



ATESTATO NR.	UAB "UŽUPIO ARCHITEKTAI"				PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS (7.3.) VILNIAUS R. SAV., ZUJŪNŲ SEN., ANTEŽERIŲ K., ŽIRGŲ G. 22 (SKLP. KAD. NR. 4110/0700:1170 STATYBOS PROJEKTAS)	
A 043	P.V.	R. PALUBECKIS		2022-09	VIZUALIZACIJA NUOTRAUKOJE	LAIDA
	Arch.	P. PAUKŠTĖ		2022-09		0
						LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS: UAB "ERVINVESTA"				177-UA-PP-VIZ-3	1
						LAPAS
						1