

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4174/0200: 55), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., UŽUBALIŲ K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2007-09-04 ĮSAKYMU Nr. A27-1491, KOREGAVIMO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Proceso Nr. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (TPDRIS) – **K-VT-41-22-123.**

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagiriu, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendroju planu (T00084195) (toliau – Savivaldybės dalies bendrasis planas);

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, kuris yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323 (toliau – Bendrasis planas), sprendinių sudėtine dalimi (T00075779) (toliau – Kraštovaizdžio SP) sprendinius;

Planuojamoje teritorijoje galioja Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., detalusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-04 įsakymu Nr. A27-1491 (įregistruotas Teritorijų planavimo dokumentų registre, dokumento Nr. T00079327) (toliau – Galiojantis detalusis planas arba Planuojama teritorija).

LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nustatyta tvarka ir sąlygomis buvo atliktas Galiojančiu detaliuoju planu nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, kuris patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-22 įsakymu Nr. KADI-959 „Dėl detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-04 įsakymu Nr. A27-1491, suformuoto žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., statybos zonos ir ribos koregavimo“, siekiant statyti sublokuotą pastatą ant žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Senasis Ukmergės kel. 46, Užubalių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., ir žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:430), esančio Ukmergės g. 449, Užubalių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., bendros ribos.

Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui keisti patvirtinta Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-02-11 įsakymu Nr. KADI-313 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-04 įsakymu Nr. A27-1491, keitimo inicijavimo“.

Galiojančio detaliojo plano koregavimo tikslai:

Pakeisti Galiojančiu detaliuoju planu suformuoto žemės sklypo Nr. 1: (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., Senajame Ukmergės kel. 46, ribas ir plotus (padalyti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Savivaldybės dalies bendrojo plano sprendiniais (taikant paslaugų (PA) vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos naudojimo tipo reglamentus).

Dokumentai, kurių pagrindu yra priimtas sprendimas tęsti Galiojančio detaliojo plano koregavimo procedūrą:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-26 įsakymas Nr. KADI-1405 „Dėl klaidos ištaisymo Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-02-11 įsakyme Nr. KADI-313“

- 2023-10-10 Susitarimas Nr. AD-143 prie teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2022-03-24 sutarties Nr. AD-19;

Planavimo organizatorius - Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, LT-09318, Vilniuje, el. p.: vrsta@vrsta.lt, www.vrsta.lt.

Planavimo iniciatorius - Avesco Lithuania, UAB, a. k. 111676664, Pirklių g. 6-101, LT-02300 Vilniuje.

Galiojančio detaliojo plano koregavimas parengtas remiantis šiais dokumentais:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-19-(3.35), 2022-03-24;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG229321, 2022-06-16 [VRSA Architektūros ir teritorijos planavimo (vyr. architekto) skyriaus išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. Tps-041-19];

Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG228358, 2022-06-10;

Elektrotechninis projektas parengtas ir įgyvendintas pagal AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) 2021-03-02 išduotas prijungimo sąlygas Nr. TS-21-25238;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228580, 2022-06-13;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228942, 2022-06-14.

Informacija apie Planuojamoje teritorijoje esamus ir numatomus statyti statinius:

Žemės sklype (kad. Nr. 4174/0200:55), esančiame Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., Senasis Ukmergės kel. 46, yra:

- įregistruotas esamas sandėliavimo-gamybinės paskirties pastatas (unik. Nr. 4400-4596-5179), statinio kategorija – ypatingasis, statinio tūris sudaro 30985 kub. m. (pagal NTR duomenis). Gamybos paskirties patalpose atliekami spausdinimo ir su spausdinimo veikla susiję darbai, stovi lankstymo, dažymo, skanavimo įranga. Sandėliavimo paskirties patalpose sandėliuojamas popierius ir popieriaus gaminiai.

- Statinio projektu Nr. 313-098.2-TP suprojektuotas Administracinės paskirties pastatas. Parengtas „Administracinės paskirties pastato, Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Senasis Ukmergės kel. 46, statybos projektas“, kuriam yra pritarta ir išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-220517-00803. Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ statinys priskirtas prie 7.2. administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniams tikslams (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai). Statinio kategorija – ypatingasis, pastato bendras plotas – 733,90 kv.m., statinio tūris 4745 kub. m.

Pagal Galiojantį detalų planą sklype suformuoti keturi žemės naudojimo servitutai: Servituto Nr.1 paskirtis – leisti netrukdomai remontuoti, naudoti ir prižiūrėti esamus dujotiekio inžinerinius tinklus šių tinklų naudotojams; (NTR įregistruotas: Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas - 0,0863 ha; Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas - 0,0863 ha); Servituto Nr.2 – leisti netrukdomai privažiuoti prie servituto Nr. 1 žemės sklypo dalies, esamų dujotiekio tinklų priežiūros bei remonto darbams atlikti, inžinerinių tinklų tiesimui (NTR įregistruotas: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), plotas - 0,0937 ha); Servituto Nr.3 paskirtis – modulinės transformatorinės statybai ir eksploatacijai (NTR įregistruotas: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas - 0,0038 ha); Servituto Nr.4 paskirtis – leisti netrukdomai eiti bei važiuoti visą parą gretimų žemės sklypų naudotojams; tiesti, remontuoti, naudoti ir prižiūrėti perspektyvinius elektros inžinerinius tinklus, privažiuoti prie projektuojamos transformatorinės ir esamų dujotiekio tinklų (NTR įregistruotas: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), plotas - 0,0225 ha).

Galiojančio detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona nustatyta atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2004-02-27 įsakymu Nr. D1-91 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“. LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nustatyta tvarka ir sąlygomis buvo atliktas Galiojančiu detalioju planu nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, kuris patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-22 įsakymu Nr. KADI-959 „Dėl detalioju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-04 įsakymu Nr. A27-1491, suformuoto žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., statybos zonos ir ribos koregavimo“, siekiant statyti sublokuotą pastatą ant žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:55), esančio Senasis Ukmergės kel. 46, Užubalių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., ir žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:430), esančio Ukmergės g. 449, Užubalių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., bendros ribos.

Konkretizuoti sprendiniai

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja planuojamos teritorijos reljefas, vakarinėje ir rytinėje dalyse valstybinės reikšmės kelių išdėstymas, taip pat Savivaldybės dalies bendrajame plane **suplanuota pagalbinė gatvė palei magistralinį kelią, bei jame nurodytas teritorijos naudojimo tipas ir nustatomas servitutas.**

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius TK.

Projektuojamo žemės sklypo dydis – 1677 m².

konkreči pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, konkretus žemės naudojimo būdas – kitos paskirties žemė (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

leidžiamasis pastatų aukštis, metrais – nenustatomas;

leidžiamasis žemės sklypų užstatymo tankis, procentais – nenustatomas;

leidžiamasis žemės sklypų užstatymo intensyvumas – nenustatomas;

statinių statybos zona, pažymėta grafiškai, plotas – nėra;

žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai (mažiausi ir(ar) didžiausi galimi žemės sklypų dydžiai) – nenustatomi (žemės sklypas pertvarkomas tik koreguojant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, kuriame jis suplanuotas);

priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, procentais – neregamentuota.

Servitutai:

S1 - inžinerinių tinklų servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (plotas – 1677 m²) – tarnaujantis (222).

S1 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (plotas – 1677 m²) – tarnaujantis (215).

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius antrasis skirsnis);

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

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija PA

Projektuojamo žemės sklypo plotas – 18323 m².

konkreči pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT),

nustatomi du konkretūs žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P). Pagrindiniame brėžinyje žemės sklypo dalys pažymėtos grafiškai. Pramonės ir sandėliavimo teritorijos dalis nustatyta įvertinant Savivaldybės dalies bendrajame plane leidžiamą žemės sklypų užstatymo tūrio tankį $\leq 2,5^1$. Sandėliavimo-gamybinės paskirties pastato (unik. Nr. 4400-4596-5179) tūrio (30985 m³) santykis su žemės sklypo plotu (12404 m²) lygus 2,5.

Servitutai (esami):

Servitutas (S2-1) – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas – 863 m² (tarnaujantis, 208), Servitutas (S2-1) – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas, plotas – 863 m² – (tarnaujantis, 207).

Kelio servitutas (S2-2) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus, plotas – 937 m² (tarnaujantis, 214).

Servitutas (S2-3) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, plotas – 38 m² (tarnaujantis, 206, 207).

Kelio servitutas (S2-4) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus, plotas – 225 m² (tarnaujantis, 214).

Servitutai (projektuojami):

Kelio servitutas (S2-5) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, plotas – 1865 m² (tarnaujantis, 215).

Servitutas (S2-5) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas – 1865 m² (tarnaujantis, 222). Kelio servitutas (S2-5) suprojektuotas rengiant Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-02-21 įsakymu Nr. KADI-372 patvirtintą žemės sklypo (kad. Nr. 4174/0200:430) formavimo ir pertvarkymo projektą (ZSFP-99091).

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius antrasis skirsnis);

¹ Detaliojo plano brėžinyje sklypo dalie Nr. 2-2 užstatymo tūrio tankio reikšmė nurodoma po kablelio, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą www.tpdriis.lt bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius ketvirtasis skirsnis);
 Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius penktasis skirsnis);
 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius šeštasis skirsnis);
 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius dešimtas skirsnis);
 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklypo dalis – 2-1

Projektuojamos žemės sklypo dalies plotas – 5919 m²;

konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

galimas žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)* (* - Keičiant žemės sklypo dalies naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, planuojama ūkinė veikla negali daryti neigiamo poveikio aplinkai).

leidžiamasis pastatų aukštis, metrais – ≤ 18,0 m;

pastatų aukštų skaičius – 1-4 aukštai;

leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis, procentais – ≤ 80 %;

leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – ≤ 0,8;

užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp)

statinių statybos zona – pažymėta grafiškai;

priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, procentais – 10 %.

Statinių paskirtys – viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai. Transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai - kavinė, automobilių plovykla, tualetas, degalinė**.

** - Vadovaujantis KTR 1:01:2008 "Automobilių keliai" III skirsnio nuostatomis kelių apsaugos zonoje gali būti statomi transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai - kavinė, automobilių plovykla, tualetas, degalinė (jei statyba atitiks savivaldybės lygmens TPD sprendinius). Turint tikslą statyti transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtus paslaugų statinius, būtina koreguoti nustatytą statinių statybos zoną ir statybos ribą galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka, jeigu tai nepažeis įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Žemės sklypo dalis – 2-2

Projektuojamos žemės sklypo dalies plotas – 12404 m²;

konkretus žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);

leidžiamasis pastatų aukštis, metrais – ≤ 18,0 m;

pastatų aukštų skaičius – 1-4 aukštai;

leidžiamasis žemės sklypų užstatymo tankis, procentais – ≤ 80 %;

leidžiamasis žemės sklypų užstatymo tūrio tankis – ≤ 2,5;

užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp)

statinių statybos zona – pažymėta grafiškai;

priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, procentais – 10 %.

Statinių paskirtys – gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniai.

Želdiniai ir jų tvarkymas

Sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių. Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei numatytas Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija).

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10

Susisiekimas

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos organizuojamas iš esamos nuovažos, iš Senojo Ukmergės kelio, tiesiai į planuojamą teritoriją. Remiantis galiojančiu naujai parengtu topografiniu planu, patikslinama

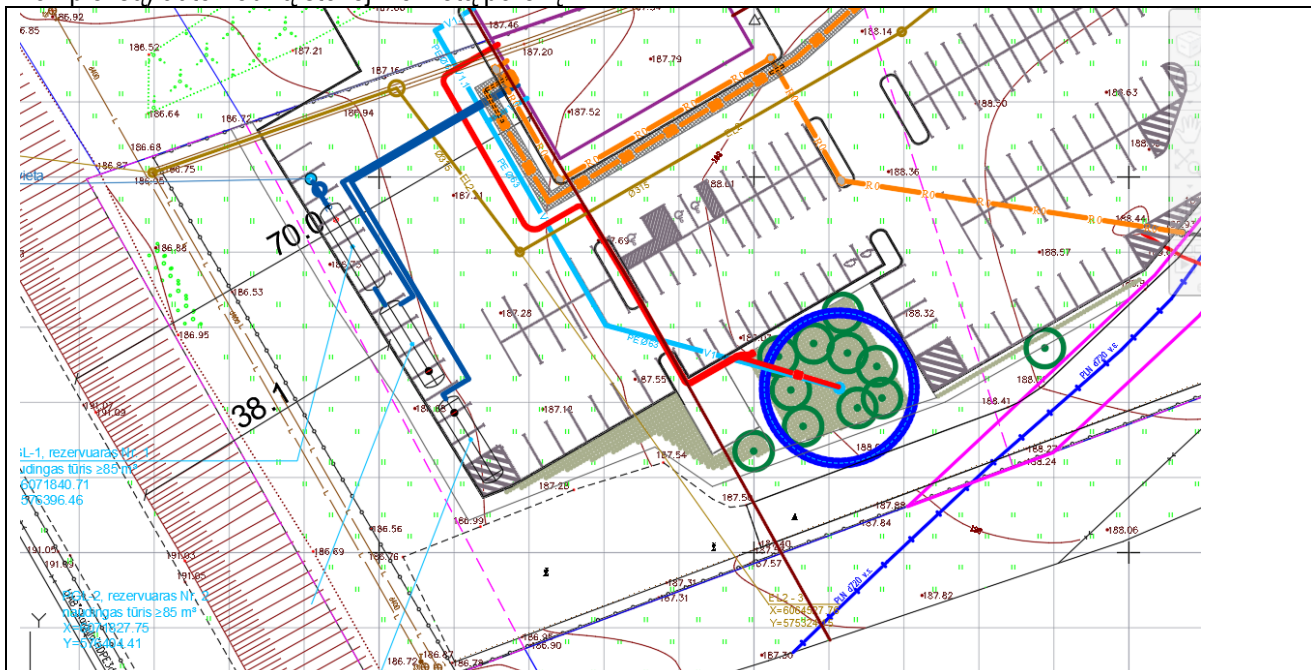
valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5214 Bukiškis-Maišiagala 20 m pločio apsaugos zonos riba. Esami pastatyti ir nauji suprojektuoti pastatai yra už magistralinio ir rajoninio kelio apsaugos zonos ribų. Kelio apsaugos zonoje anksčiau suprojektuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai nekeičiami. Žemės savininkai, kurių žemės sklypuose yra įregistruoti servitutai, privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

Teisės aktais draudžiamas automobilių parkavimas rajoniniame kelyje.

Rajoninio kelio apsaugos zonoje nėra atvirų vandens telkinių ir vizualiosios reklamos. Kadangi gretimi sklypai turi įvažiavimus/išvažiavimus, todėl nėra poreikio numatyti privažiavimo kelių į gretimus žemės sklypus. Susisiekimas gyvenamųjų pastatų teritorijoje, besiribojančioje su Planuojama teritorija šiaurinėje dalyje, organizuojamas Molio gatve.

Tvora suprojektuota Statinio projekte Nr. 313-098.2-TP.

Planuojamoje teritorijoje yra suprojektuota 128 automobilių stovėjimo vietų aikštelė, įvertinant dviejų objektų (sandėliavimo-gamybinės paskirties pastato, paslaugų paskirties bei administracinės paskirties pastatų kompleksą) automobilių stovėjimo vietų poreikį.



Pagal patvirtintą Statinio projektą 313-098.2-TP magistralinio kelio A2 apsaugos zonoje automobilių stovėjimo aikštelė suprojektuota laikantis KTR „Automobilių keliai“ XIV skyriaus III skirsnyje 17 lentelėje nustatyto mažiausio atstumo nuo kelio briaunos iki statinių, t.y. ne mažesnio kaip 15 m atstumo.



Atstumai iki artimiausių gyvenamųjų namų pagal statinio projekto duomenis

Projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės plotas – 5824 kv. m. Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto LR Aplinkos ministro 2014-06-17 įsakymu D1-533, 32¹ lentelės duomenimis, nuo atvirų automobilių aikštelių, kai automobilių skaičius nuo 101 iki 300, (taip pat nuo įvažiavimų į juos), iki gyvenamųjų namų langų reglamentuojamas atstumas – 35 m. Automobilių stovėjimo aikštelėje numatoma įrengti asfalto dangą.

Rengiant Sandėliavimo-gamybinės paskirties pastato Užubalių k., Avižienių sen., Vilniaus r., statybos projektą (Nr. SI 12-013-TP) numatyta automobilių stovėjimo vietų norma lygi ne mažiau kaip 56 aut. stovėjimo vietos. 26 automobilių stovėjimo vietos (iš jų 3 vietos pritaikytos ŽN) įrengtos prie įvažiavimo į planuojamą teritoriją prie esamo gamybos-sandėliavimo paskirties pastato, likusios 30 aut. stovėjimo vietos suprojektuotos bendroje projektuojamoje automobilių stovėjimo aikštelėje.

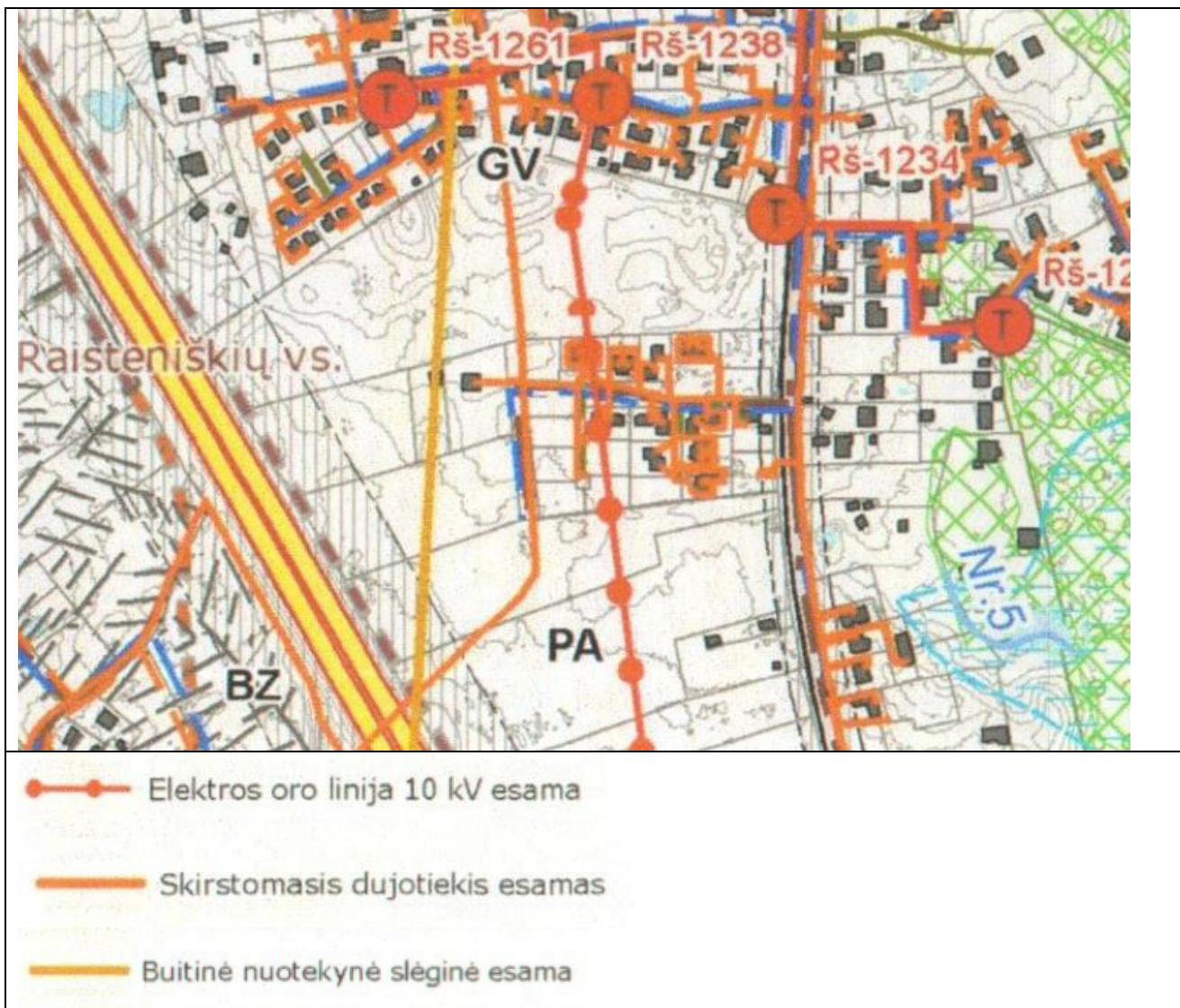
Aerodromų apsaugos zonos

Nagrinėjama teritorija nepatenka į aerodromo apsaugos zoną. Detaliojo plano sprendiniai niekaip neįtakoja orlaivių skrydžių saugos.

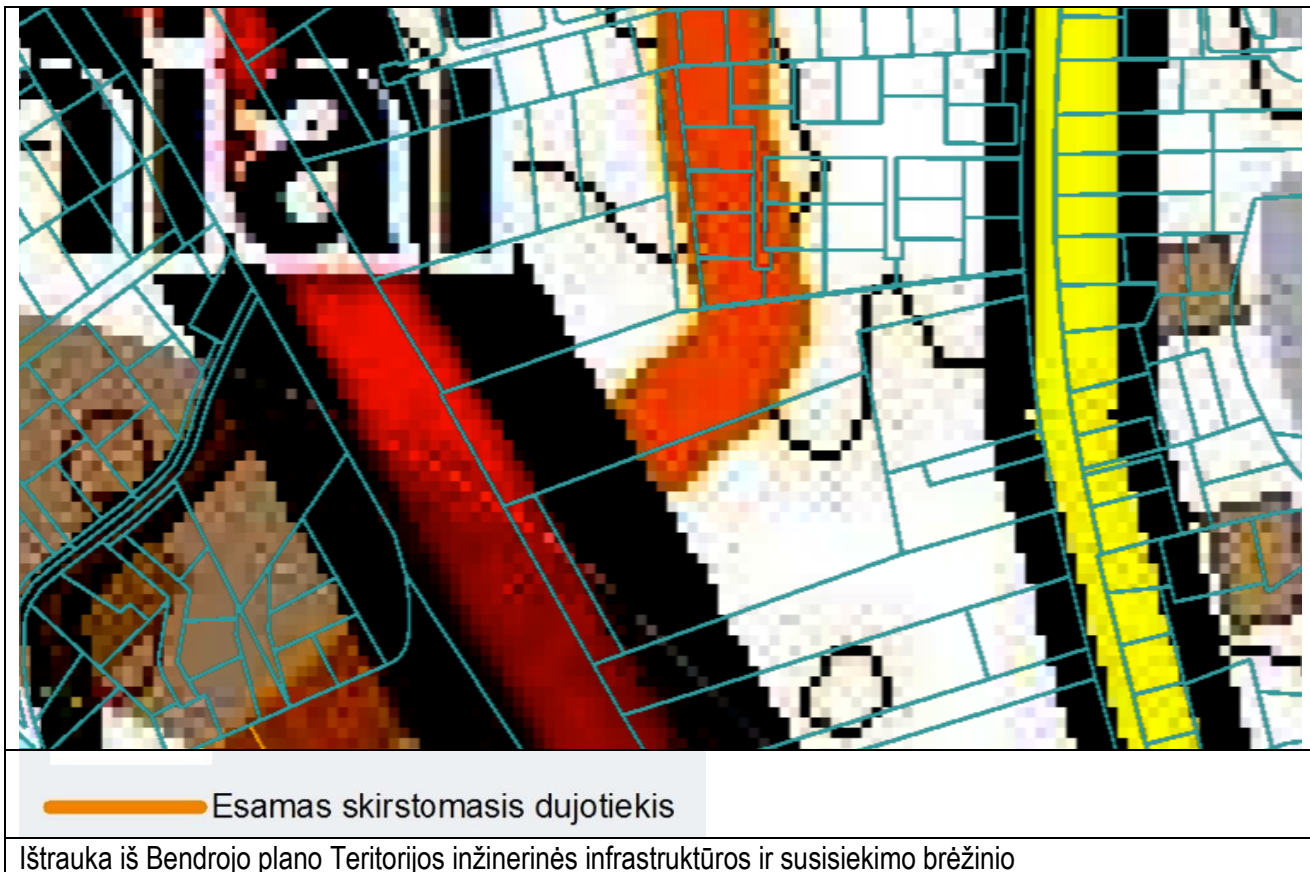
Triukšmas ir oro tarša

Didžiausią įtaką planuojamos teritorijos triukšmo lygiui daro magistraliniu keliu A2 bei rajoniniu keliu Nr. 5214 judantis autotransportas. Planuojamoje teritorijoje esantis sandėliavimo-gamybinės paskirties pastatas, kuriame etikečių gamybos veiklą vykdo UAB „Ardekas“, šalia šio pastato suprojektuota automobilių stovėjimo aikštelė. Vadovaujantis triukšmo modeliavimo programos CadnaA duomenų bazės duomenimis, spaustuvių patalpose yra 83,4 dBA triukšmo lygis. Pastato monolitinės gelžbetonio konstrukcijos triukšmo izoliavimo rodiklis yra 36 dBA (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus 2010-04-01 įsakymu Nr. V-88 „Dėl dokumento „Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10“ patvirtinimo“). Statinio projekto Nr. SI 12-013-TP-SP-AR dalyje 3.8 „Trečiųjų asmenų interesų apsauga“, nurodyta, kad projekto rengimo metu *įvertintos triukšmo sklaidos vertės atlikus triukšmo sklaidos modeliavimą esamai situacijai ir įvertinus planuojamos ūkinės veiklos metu keliamą triukšmą. Nustatyta, kad triukšmo lygio vertės prie gyvenamųjų namų, esant esamai situacijai ir įvertinus planuojamą ūkinę veiklą, nepadidėjo.* Minėtame projekte konstatuojama, kad *įvertinus numatomos ūkinės veiklos poveikį aplinkos orui nustatyta, kad aplinkos oro tarša greta esančiose gyvenamosiose teritorijose leidžiamų ribinių verčių neviršys.*

Besiribojančiame žemės sklype, adresu Senasis Ukmergės kel. 46A, Užubalių k., veiklą vykdo prekybos centras „Rimi“. Prekybos centro veiklos metu padidinto triukšmo šaltiniai neeksploatuojami. Triukšmo lygį įtakoja autotransporto srautas ir intensyvi automobilių stovėjimo aikštelės eksploatacija.



Savivaldybės dalies bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros brėžinio sprendiniai dėl Planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių komunikacijų nepilnai atitinka esamą situaciją. Esama 10 kV elektros kabelių oro linija yra perkelta palei Senąjį Ukmergės kelią įrengiant elektros kabelių požeminę liniją. Inžinerinės infrastruktūros brėžinyje pažymėtoje vietoje esamos buitinės slėginės nuotekynės pagal topografinio plano ir Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis – nėra. Pagal Savivaldybės dalies bendrąjį planą ir Bendrąjį planą yra pažymėtas esamas skirstomasis dujotiekis, kuriam turi būti taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas – Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius, penktasis skirsnis). Šis apribojimas įvertintas rengiant Galiojančio detaliojo plano koregavimo sprendinius.



Inžinerinė infrastruktūra

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros. Esamas vandens gręžinys (AZ - 5 m. AZ plotas – 78 kv.m.) įrengtas pagal Galiojantį detalų planą aprūpina vandeniu UAB Ardekas priklausantį sandėliavimo-gamybinės paskirties pastatą. Iš gręžinio nuvesti vamzdžiai į pastatą ir į gaisrinius rezervuarus (pripildymui)

Sklypo naudojimo apribojimas – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis) – į Nekilnojamojo turto registrą ir Nekilnojamojo turto kadastrą neįrašytas.

Sandėliavimo-gamybinės paskirties pastato eksploatavimo metu susidaranti būtina nuotekos tvarkomos nuotekų tvarkymo sistemoje su reikalavimus atitinkančiu nuotekų kaupimo rezervuaru (rezervuaro apimtis 10 m³).

Statinio projekte Nr. 313-098.2-TP nurodyta, kad administracinės paskirties pastato eksploatavimo metu dėl darbuotojų veiklos susidarys 3,96 m³/parą (990 m³/m.) buitinių nuotekų. Buitinės nuotekos bus kaupiamos srauto išlyginimo talpoje ir valomos projektuojamuose biologiniuose valymo įrenginiuose, kurių našumas 8 m³/parą. Išvalytos nuotekos per infiltracinę sistemą bus išleidžiamos į gruntą, o jų perteklių numatyta nuvesti į esamą lietaus nuotekų tinklą, kuriuo nuotekos nubėga per esamą pralaidą iki už Ukmergės g. esančio bevardžio upelio. Valytos buitinės nuotekos bus infiltruojamos į gruntą. Infiltravimo sistema bus įrengiama vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2001-05-09 įsakymu Nr. 252 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (2012-04-02 įsakymo Nr. D1-281 redakcija). Pagal atliktus geologinius tyrimus, lietaus ir buitinių nuotekų parinktoje infiltracinio lauko/laukų teritorijoje vyrauja žvyringas vidutiniškai išrūšiuotas smėlis, smėlingas mažo plastiškumo molis. Dalis PŪV metu susidarantių vietiniuose nuotekų valymo įrenginiuose išvalytų nuotekų kiekio bus infiltruojama į gruntą, dalis – išleidžiama į esamą nuotekų tvarkymo vamzdį. Administracinės paskirties pastato eksploatavimo metu gamybinės nuotekos nesusidarys.

Tvarkant ir į aplinką išleidžiamas buitines nuotekas turi būti vadovujamasi LR Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija) reikalavimais ir nuotekų užterštumo kontrolei vykdyti už valymo įrenginio bus įrengtas mėginių paėmimo šulinys. Buitinių nuotekų apskaitai turi būti įrengtas debeto matavimo šulinys.

Planuojamos teritorijos aprūpinimas vietine inžinerine infrastruktūra yra laikinas. Įrengus centralizuotą vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūrą, būtina prisijungti prie jos.

Buitinės atliekos

Planuojamoje teritorijoje susidarančios buitinės atliekos rūšiuojamos į atskirus konteinerius ir pažymėtas talpas pagal atliekų technologinius srautus, nomenklatūrą, prigimtį ir rūšį. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą atliekų surinkimo konteineriams pastatyti, atliekos bus rūšiuojamos surenkamos ir išvežamos (pagal sudarytą sutartį). Vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos (žiūr. priedą).

Šildymas

Esamo sandėliavimo-gamybos pastato ir suprojektuoto administracinio pastato šildymui, karšto vandens ruošimui naudojamos gamtinės dujos. Dujotiekio pajungimas numatomas M1 taške ties sklypo riba nuo projektuojamos (AB „ESO“) vidutinio slėgio dujotiekio (P = 3,0 bar.) PE DN32 aklės sujungiant su AB „ESO“ dujotiekiais per PE DN 40/32 redukcinę movą.

Priešgaisrinė sauga

Esamas sandėliavimo-gamybos paskirties pastatas pagal funkcinę grupę priskiriamas pagrindinei P2.8 grupei – Gamybos, pramonės pastatai gamybai. Statinio paskirtis: Sandėliavimo paskirties pastatai (7.9.), Gamybos, pramonės paskirties pastatai (7.8.). Projektuojamas pastatas atsižvelgiant į jo tūrinius planinius sprendinius yra priskiriamas I atsparumo ugniai laipsniui.

Iš gręžinio, esančio šalia sandėliavimo-gamybos paskirties pastato, nuvesti vamzdžiai į pastatą ir į gaisrinius rezervuarus (pripildymui). Gaisriniai rezervuarai įrengti ne didesniu kaip 22,5 m atstumu nuo pastato. Lauko gesinimui vanduo turi būti imamas iš rezervuaru tiesiogiai pro liukus. Tam, kad būtų užtikrintas gaisrų gesinimas, rezervuaro talpa sudaro 170 m³ (du rezervuarai po 85 m³). Rezervuarų pripildymo laikas – per 24 val.

Projektuojamas pastatas pagal funkcinę grupę priskiriamas pagrindinei P2.2 grupei – Administraciniai pastatai. Projektuojamas pastatas atsižvelgiant į jo tūrinius planinius sprendinius yra priskiriamas II atsparumo ugniai laipsniui.

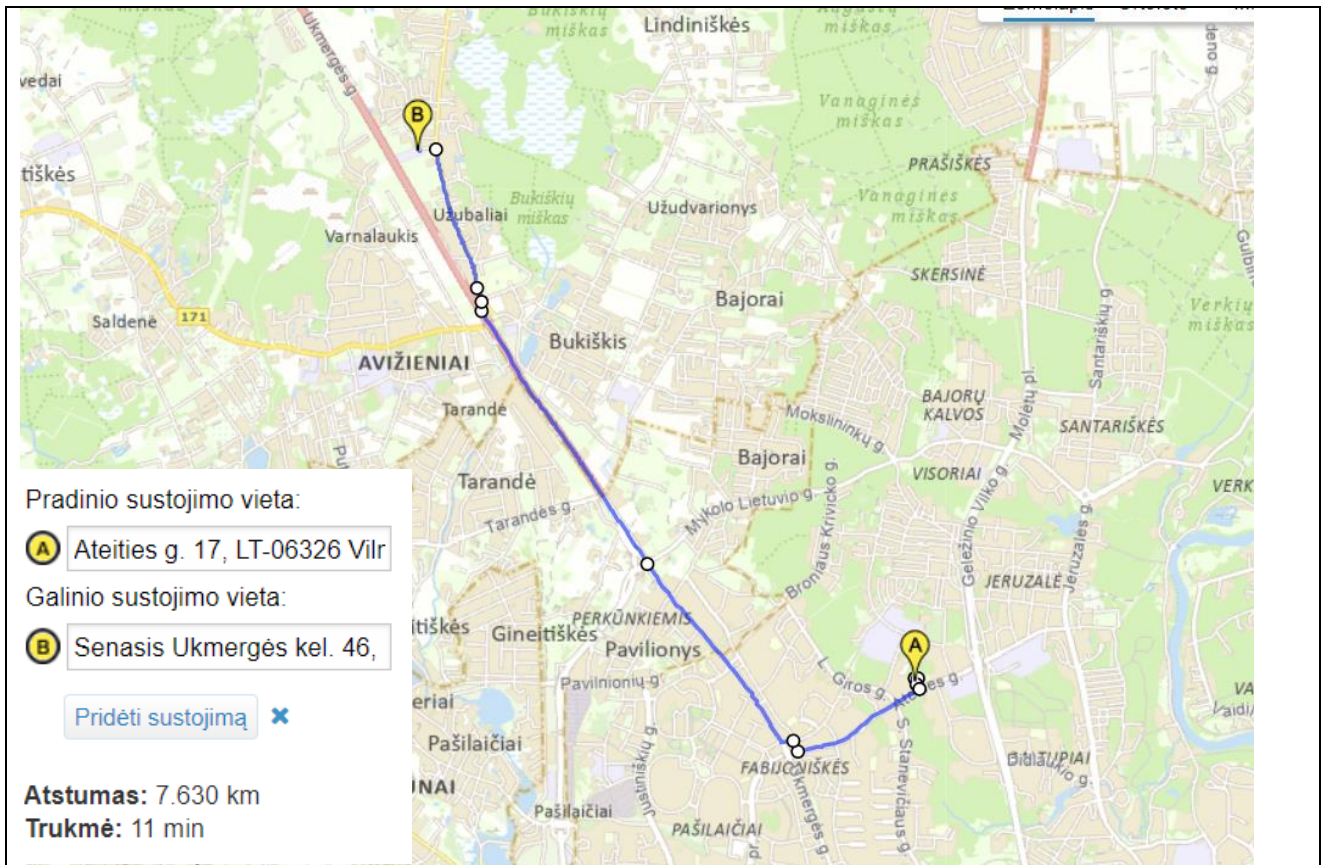
Planuojamoje teritorijoje gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto keliai yra sujungti su esamais įvažiavimais ir privažiavimo keliais.

Priešgaisrinis atstumas tarp pastatų nustatomas pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 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

Administracinės paskirties pastato gaisrui iš išorės gesinti reikalingas 15 l/s vandens kiekis, gaisrų gesinimo trukmė - 3 val. Gaisrų gesinimui iš išorės reikalingas kiekis užtikrinamas iš projektuojamų rezervuarų, kurių kiekvieno tūris ne mažesnis kaip pusė reikiamo kiekio. Trys požeminiai rezervuarai gaisrų gesinimui suprojektuoti Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje (brėžinyje pažymėti PGL-1 (≥85 m³), PGL-2 (≥85 m³), PGL-3 (≥60 m³)), magistralinio kelio apsaugos zonoje. Projektuojant rezervuarus įvertinamas jų galimas vandens išgaravimas ar iššalas. Vandens paėmimo vieta nuo projektuojamo pastato artimiausio taško nutolusi ne mažesniu kaip 30 m atstumu, o nuo projektuojamo paslaugų paskirties pastato (gretimame žemės sklype kad. Nr. 4174/0200:430) tolimiausio taško yra nutolusi ne didesniu kaip 200 m atstumu matuojant ugniagesių tiesiama vandens linija.



Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG 3-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 7,5 km).

Šiuo metu, tik pietinėje pusėje Planuojama teritorija ribojasi su Molio gatvės gyvenamųjų namų kvartalu. I ugniai atsparumo laipsnio pastatai turi būti nutolę daugiau kaip 6 m nuo nustatomos statinių statybos zonos. Kitose pusėse nėra pastatų. Norint statyti statinius, būtina įvertinti ugniai atsparumo laipsnį ir išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

Elektros ir dujų tinklai

Elektrotechninis projektas parengtas pagal AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) 2021-03-02 išduotas prijungimo sąlygas Nr. TS-21-25238. Elektrotechninis projektas atliktas statinio projekto Nr. 313-098.2-TP apimtyje, bylos Nr. 11.E_313-098.2-TP. Administracinės paskirties pastatas, kuriam statyti gautas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-220517-00803, ir paslaugų paskirties pastatas, kuriam statyti gautas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-220517-00802, bus statomi ir eksploatuojami Avesco Lithuania, UAB, kaip vienas objektas. KS/KAS prijungiamos nuo esamos transformatorinės RŠ-1217 152. Administracinės paskirties pastato aprūpinimas elektros energija numatomas iš naujai įrengiamos kebelinės/komercinės apskaitos spintos KS-1/KAS-1, kurią numatoma įrengti ant sklypo ribos ir prijungti pagal AB ESO prijungimo sąlygas Nr. TS21-25238.

Lauko dujotiekio dalies projektas parengtas pagal AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) 2021-11-16 išduotas prijungimo sąlygas Nr. 21-21318D. Dujotiekio pasijungimas numatomas M1 taške ties sklypo riba nuo projektuojamos (AB „ESO“) vidutinio slėgio dujotiekio (P=3,0 bar.) PE DN32 aklės sujungiant su AB „ESO“ dujotiekių per PE DN 40/32 redukcinę movą. **Elektrotechninis projektas ir lauko dujotiekio dalies projektas atlikti statinio projekto apimtyje ir rengiant Galiojančio detaliojo plano koregavimą naujų vartotojų prijungimas nesprendžiamas. Planuojamos teritorijos dalis patenka į AB ESO valdomų tinklų apsaugos zonas, kuriose neplanuojama ūkinė veikla.**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamai teritorijai taikomos ir NTR įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelio apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 4700 m²;

Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius, penktasis skirsnis) – 5352 m².

Planuojamoje teritorijoje įregistruotos, bet faktiškai nebetaikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir turi būti išregistruotos patvirtinus Galiojančio detaliojo plano koregavimą:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2.0000 ha. Kadangi melioracijos statinių Planuojamoje teritorijoje nėra, šis apribojimas Planuojamai teritorijai negali būti taikomas ir patvirtinus Galiojančio detaliojo plano koregavimą turi būti išregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro.

Insoliacija

Administracinis pastatas suprojektuotas laikantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Šalia planuojamo sklypo nėra gyvenamųjų ir kitų visuomeninių pastatų. 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.

Paviršinių nuotekų tvarkymas

Planuojamoje teritorijoje yra UAB Ardekas įrengta paviršinių nuotekų tvarkymo sistema. Paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynas nuvestas į pralaidą po Ukmergės g., per kurią surinktas vanduo išleidžiamas į esamą bevardį upelį, kuris jungiasi su Riešės upe. Į šią pralaidą šiuo metu yra surenkamos ir išleidžiamos šalia Planuojamos teritorijos esančio gyvenamojo kvartalo paviršinės nuotekos.

Planuojamoje teritorijoje esantys UAB Ardekas lietaus nuotekų surinkimo tinklai patenka po projektuojamu administracinės paskirties pastatu, todėl bus perkeliami. PŪV metu susidariusios išvalytos nuotekos bus išleidžiamos į UAB Ardekas lietaus nuotekų tinklus, kuriais nuvedamos į pralaidą. Dalis PŪV metu susidarantių paviršinių nuotekų kiekio bus infiltruojama į gruntą, dalis – išleidžiama į esamą nuotekų surinkimo vamzdyną. Pagal atliktus geologinius tyrimus, lietaus ir buitinių nuotekų parinktoje infiltracinio lauko/laukų teritorijoje vyrauja žvyringas vidutiniškai išrūšiuotas smėlis, smėlingas mažo plastiškumo molis, t. y. geromis infiltracinėmis savybėmis pasižymintys gruntai. Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos **paviršinių nuotekų valymo įrenginiuose** laikantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamente, patvirtintame LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193, nustatytų aplinkosaugos reikalavimų paviršinių nuotekų surinkimui, valymui ir išleidimui, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos (žiūr. Priedą duomenys dėl PAV_PŪV).

Paviršinio vandens tvarkymo sprendiniai privalo užtikrinti vandens surinkimą nuo kietųjų ir žaliųjų dangų sklypo ribose. Sklypo reljefo nuolydis ne didesnis kaip 12 %. Paviršinės nuotekos reljefo paviršiumi į gretimus sklypus nenuvedamos.

Vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie SM 2022-06-10 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG228358, vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti projektuojamas savuose žemės sklypuose (ne į magistralinio ir rajoninio kelių vandens nuleidimo įrenginius).

Galiojančio detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

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

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Naujai sodinami želdiniai statinių projektuose numatytuose teritorijose.

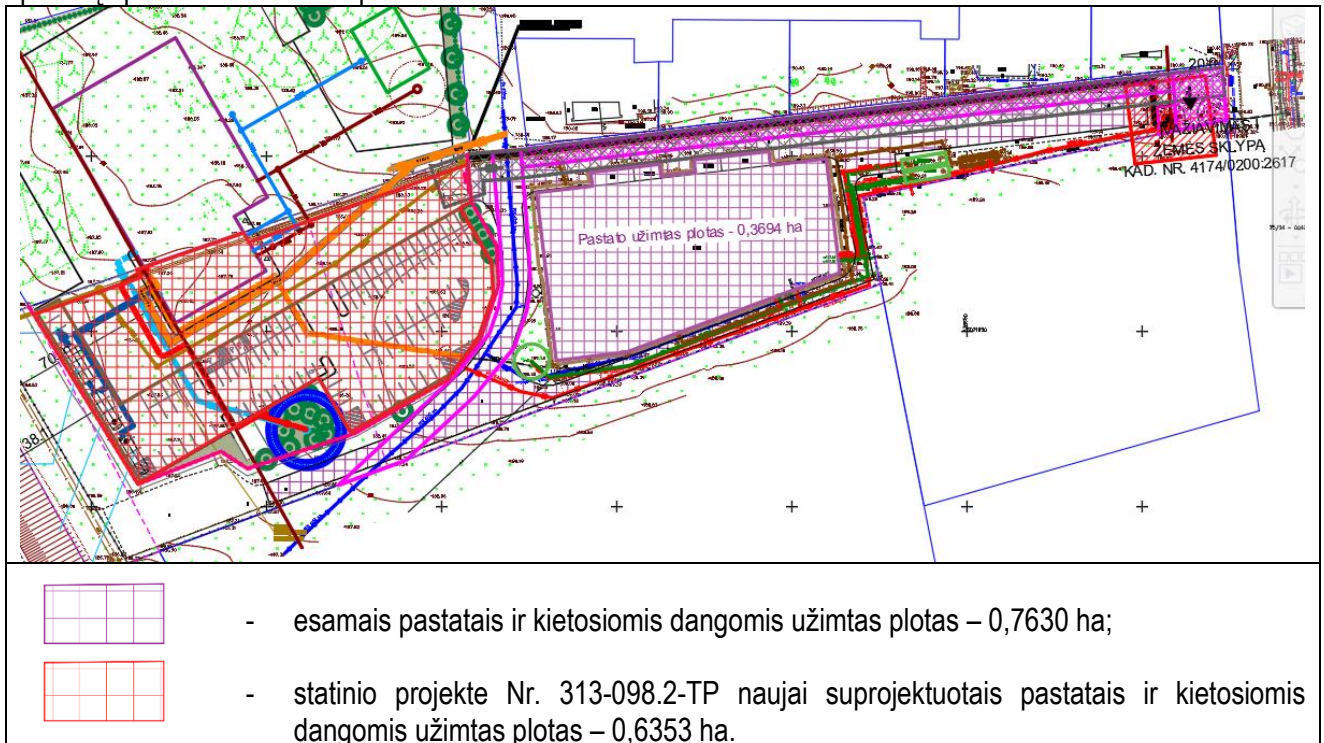
Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją.

Statinių projektų „Paslaugų paskirties pastato – remonto dirbtuvių, Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., Ukmergės g. 449, statybos projektas“ ir „Administracinės paskirties pastato, Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubalių k., Senasis Ukmergės kel. 46, statybos projekto“ rengimo metu atlikta atranka dėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo, vertinant bendrą dviejų žemės sklypų (kad. Nr. 4170/0200:55 ir 4170/0200:430) teritoriją ir projektuojamus joje pastatus. Informacija apie ūkinės veiklos poveikį aplinkai pateikiama minėtų projektų sudėtyse bei pridėjama prie šio aiškinamojo rašto (žiūr. Priedą duomenys dėl PAV_PŪV).

Šiame aiškinamajame rašte pateikiamos trumpos išvados:

Reikšmingas poveikis aplinkos veiksniams dėl remonto dirbtuvių (paslaugų paskirties pastato) ir administracinio (administracinės paskirties pastato) pastatų komplekso (toliau – PŪV) statybos nenumatomas.

PŪV metu fizikinės, cheminės ir biologinės taršos šaltiniai, galintys turėti reikšmingą tiesioginį ir netiesioginį poveikį aplinkos veiksniams, nebus eksploatuojami. Galima nereikšminga (nesiekianti nustatytų ribinių verčių) aplinkos oro (cheminėmis medžiagomis ir kvapais) tarša ir triukšmo lygio padidėjimas dėl įrenginių darbo. Remonto veikla bus vykdoma uždaroje patalpose, į aplinką nuotekos bus išleidžiamos išvalytos iki LR teisės aktais reglamentuojamų verčių, todėl vandens ir dirvožemio tarša nenumatoma. Tai pat numatytos neigiamą poveikį aplinkai mažinančios priemonės.



Gamybos-sandėliavimo paskirties pastate vykdomas spausdinimas ir su tuo susijusi veikla. Ši veikla nėra įrašyta į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytus sąrašus. Taip pat nebuvo priimtas atsakingos institucijos sprendimas dėl būtinumo atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo. Ši veikla neįrašyta ir į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nenumatytų poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atlikimo atvejų tvarkos aprašą, patvirtintą LR sveikatos apsaugos ministro 2011-05-13 įsakymu Nr. V-474.

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 gamtosauginiu požiūriu 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.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Projekto vadovas: ŠARŪNAS ŠLIUŽAS