

---

**ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4147/0400:204), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MAIŠIAGALOJE, MOKYKLOS G. 20, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

Vilniaus rajono savivaldybės bendruoju planu, patvirtintu 2009-09-30 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323 (reg. Nr. T00049272);

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4147/0400:204), esančio Vilniaus r. sav., Maišiagaloje, Mokyklos g. 20, detaliojo plano rengimo“ Nr. KADI-1680, 2022-07-22;

Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentams rengti;

Planuojamos teritorijos riba;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-84, 2022-08-02;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG239985, 2022-09-01; Kelių planavimo sąlygomis detaliojo plano rengimui Nr. TPS-67/2022, 2022-08-30;

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG238271, 2022-08-22;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG239814, 2022-09-01;

AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG254546, 2022-12-12;

AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“ Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG241401, 2022-09-13;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG239299, 2022-08-29;

UAB „Nemenčinės komunalininkas“ Projektavimo (techninės) sąlygos Nr. 22/TS-187, 2022-10-13.

Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis šio darbo tikslai yra:

detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonos U1 ir I reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 4147/0400:204), esančio Vilniaus r. sav., Maišiagaloje, Mokyklos g. 20, žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planavimo uždaviniai:

- nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
- Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

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

Planuojamas žemės sklypas, atitinka kvartalo sąvoką, nes planuojamą sklypą riboja: šiaurinėje pusėje – Naujoji gatvė, rytinėje pusėje – Jogailos gatvė, pietinėje pusėje – Mokyklos gatvė, o vakarinėje pusėje - urbanizuota, gyvenamais namais užstatyta teritorija.

**Planuojamos teritorijos plotas – 0,1954 ha.**

***Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai***

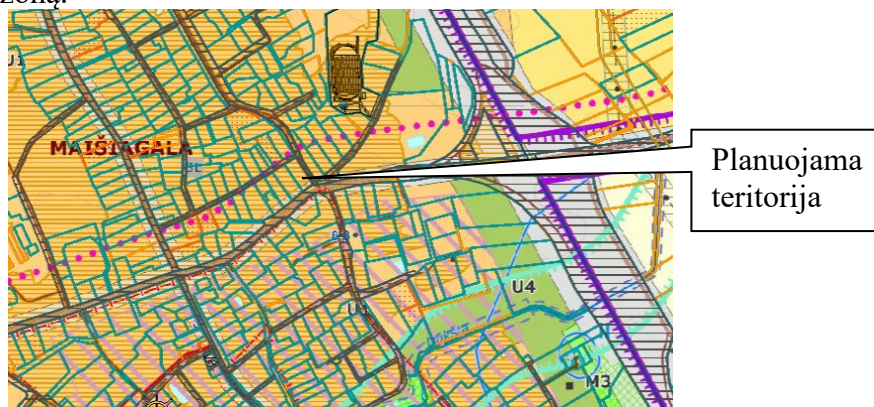
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į užstatytas teritorijas.



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

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Maišiagalos miestelis patenka į G2 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. Maišiagalos miestelio vystymo tipas – G2 – Vystomasis. Kaimo gyvenvietė turi dideles galimybes plėstis, vystytis iki 10 ar 30 proc. kaimo teritorijos sutinkamai su zonos tipu (Z ar ZK) kurioje ji yra. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

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



Vadovaujantis 2017-03-31 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano tekstinės dalies tikslinimo“ Nr. T3-152, „SP planuojamose U1 ir U2 kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėse keičiant žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties – komercinės paskirties objektų teritorijos ir/ar pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Susisiekimo (I1) kraštovaizdžio tvarkymo zona prilyginama kelio apsaugos zonai, kurioje veikla vykdoma teisės aktų nustatyta tvarka“.

***Rengiamas detalusis planas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.***

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes esama ir planuojama ūkinė veikla naujai formuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype ir jos mastai, būdas

---

nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

#### **Detaliojo plano sprendiniai:**

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamą žemės sklypą kerta besiribojančių Jogailos ir Naujosios gatvių raudonosios linijos, planuojamas sklypas dalinamas į du sklypus, keičiamas naudojimo būdas ir nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

##### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:**

teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius TK;

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

žemės sklypo plotas - 410 m<sup>2</sup>.

##### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:**

teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K;

sklypo užstatymo tankis – 50%,

užstatymo intensyvumas – 0.6,

statinių aukštingumas – 3 aukštai (15 m, maksimali altitudė 168,00 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas - 1544 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 10 proc.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" busimi statiniai komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 2 priskirtini prie:

„7.3. prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, 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, ...;

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

7.1. viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai).

##### **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“.

##### **Statybos zona, statybos riba:**

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

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos

skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. 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 statybos zona ir statybos riba:**

Formuojamame komercinės paskirties objektų teritorijos sklype Nr. 2 – vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėje planuojama 3,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribų. Pietinėje pusėje statybos zona ir statybos riba projektuojama atsitraukiant nuo planuojamo sklypo ribos 11,43 m ir 13,58 m atstumu, sutapatinant statybos zoną ir statybos ribą su skirtingų reglamentinių zonų riba, pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą.

Statybos linija nenustatoma.

### **Želdiniai**

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamame komercinės paskirties sklype yra vaismedžiai (obelys ir slyvos) ir keletas medžių (Ažuolas ir 2 kedrai). Detalioju planu numatomas vaismedžių kirtimas. Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti ar likę medžiai (ąžuolas ir kedrai) 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.

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

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

PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

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

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui Nr. 2 nustatoma 10 proc. priklausomųjų želdynų norma, kas sudaro 154,4 kv.m. ploto.

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

### **Susisiekimas**

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su Ds kategorijos Naująja gatve (VL7815), kurios raudonųjų linijų plotis – 10 m.

Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Jogailos gatve (VL7818), kurios raudonųjų linijų plotis – 20 m.

Vadovaujantis 2022-08-30 Vilniaus rajono savivaldybės Kelių planavimo sąlygomis detaliojo plano rengimui Nr. TPS-67/2022, teritorija, patenkanti į Naujosios ir Jogailos gatvių raudonąsias linijas, formuojama atskiru kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriu

teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Nr. 1 bei šiam sklypui sandoriu turi būti nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 1s.

Į projektuojamą komercinės paskirties objektų teritorijos sklypą Nr. 2, numatomas vienas įvažiavimas iš Jogailos gatvės.

Sklypas Nr. 1 negali būti užtvertas. Galima tvoros vieta sutapatinama su gatvių raudonosiomis linijomis. Pastatų statyba galima už 3,00 m nuo Naujosios ir Jogailos gatvių raudonųjų linijų. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypo viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

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

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

Atstumas tarp raudonųjų linijų – 10,0 m;

važiuojamosios dalies plotis – 5,50 m;

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

Tvora planuojama sulyg gatvės raudonąja linija.

Pastatų statybos zona numatoma 3 m atstumu nuo raudonųjų linijų.

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

Atstumas tarp raudonųjų linijų – 20,0 m;

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

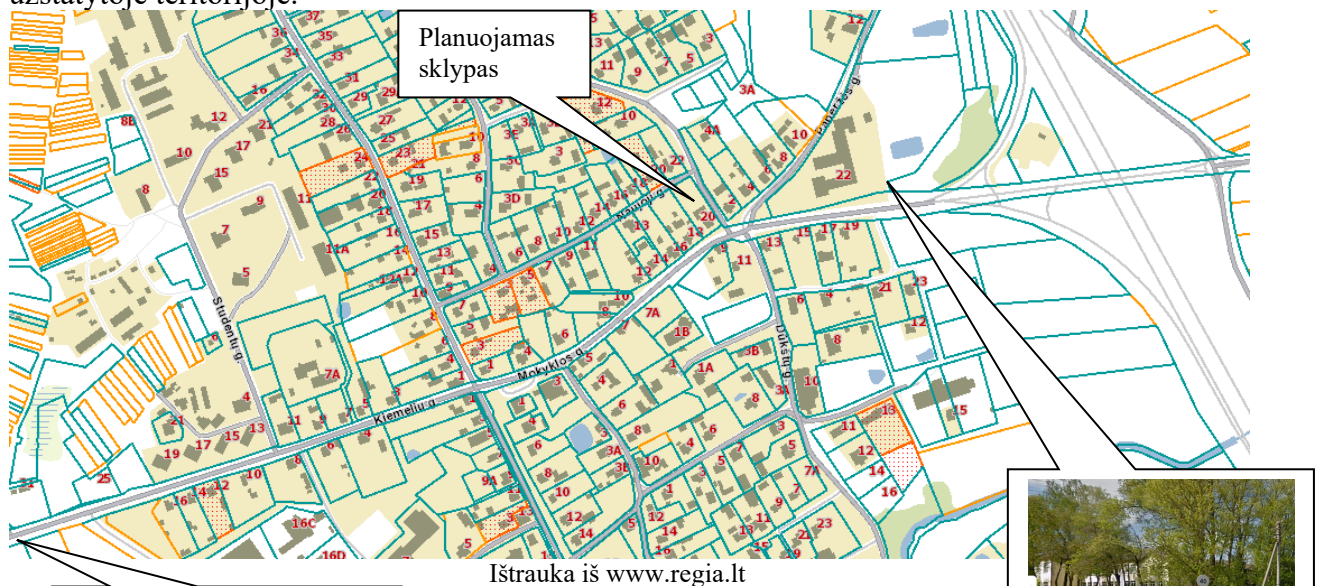
šaligatviai po 1,50 m;

Tvora planuojama sulyg gatvės raudonąja linija.

Pastatų statybos zona numatoma 3 m atstumu nuo raudonųjų linijų.

Kadangi planuojamam susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypui Nr. 1 nustatomi servitutai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

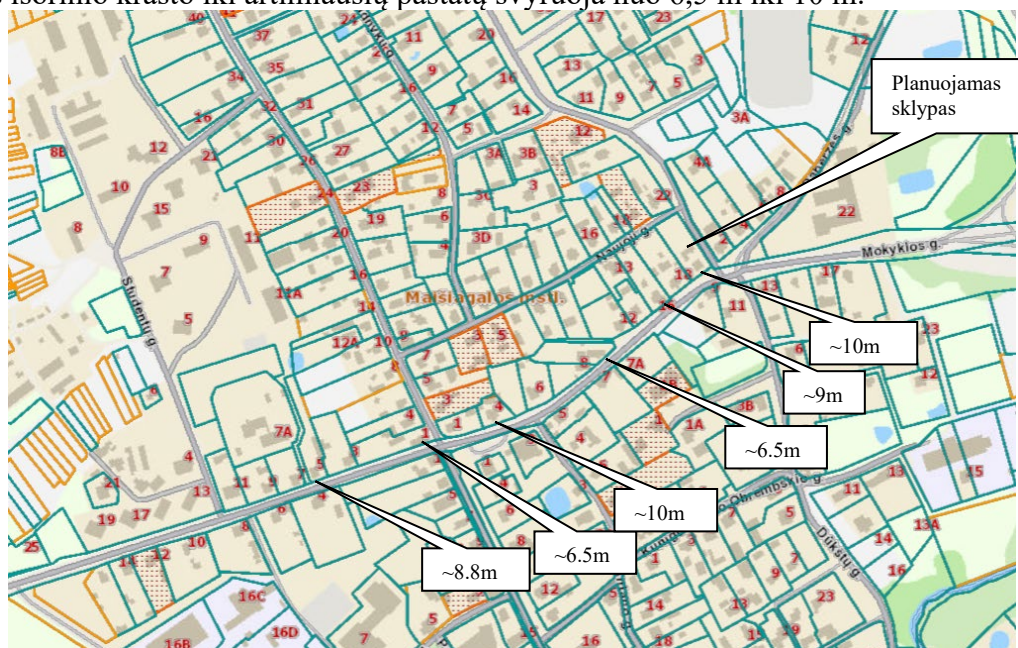
Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 108 Vievis – Maišiagala – Nemenčinė, kurio apsaugos zonos yra po 50 m nuo šio kelio. Planuojama teritorija yra Maišiagalos miestelyje, kuris yra pažymėtas nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“. Maišiagalos miestelis yra kompaktiškai užstatytoje teritorijoje.



**Vadovaujantis 2023-11-14 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos raštu „Dėl kompaktiškai užstatytos teritorijos“ Nr. A33(1)-11832, planuojamas sklypas (kad. Nr. 4147/0400:204), esantis Mokyklos g. 20, Maišiagalos mstl., Maišiagalos sen., Vilniaus r., patenka į urbanizuotą teritoriją, kaip ji apibrėžiama Teritorijų planavimo įstatymo 2str. 37 d. Sklypas patenka į teritoriją, kuri Kraštovaizdžio specialiajame plane, kuris nustatytas Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sudedamąja dalimi, yra pažymėta kaip esama urbanizuota teritorija.**

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 37 d. „**Urbanizuotos teritorijos** – pastatais užstatytos miestų, miestelių, kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijos su inžinerinių komunikacijų koridoriais ir neužstatytais bendrai naudoti pritaikytais želdynais, viešosiomis erdvėmis ir valstybiniais miškais miestuose.“

Vadovaujantis [www.regia.lt](http://www.regia.lt) medžiaga, matome, kad Maišiagalos miestelis yra urbanizuotas, kompaktiškai užstatytas. Tos pačios kelio ruožo, ribojamo sankryžų, pusės apsaugos zonoje yra ir kitų pastatų (gyvenamųjų namų ir ūkinių pastatų) ir antžeminių statinių. Esamas užstatymas yra nutolęs/ atstumai nuo valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 108 Vievis – Maišiagala – Nemenčinė dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų svyruoja nuo 6,5 m iki 10 m.



Esamos situacijos schema

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į esamas urbanizuotas teritorijas.



Ištrauka iš VRSA KPS

Vadovaujantis 2021-07-20 d. LR susisiekimo ministro įsakymu Nr. 3-353 "Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo" detaliuoju planu planuojamame sklype Nr. 2 komercinės paskirties pastatų statyba kelio apsaugos zonoje galima, nes:

3.1 planuojama teritorija yra miestelio ruože, pažymėtame nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“.

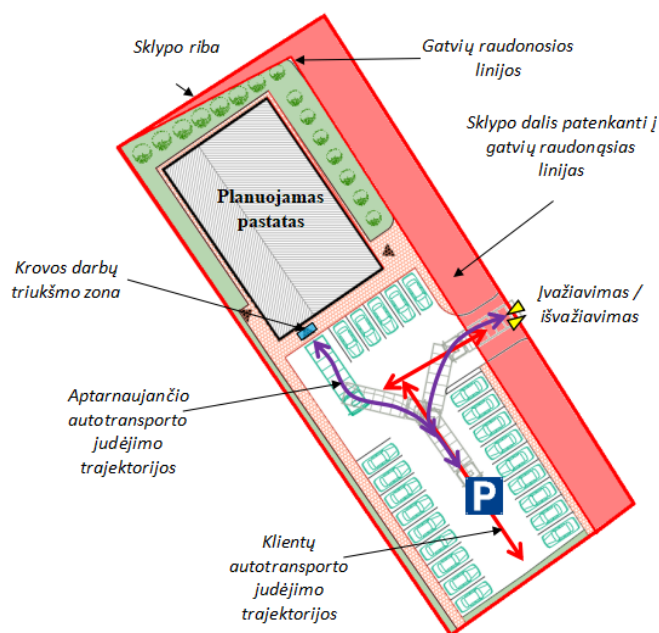
3.2 kelio ruožo, ribajamo Jogailos ir Širvintų gatvių sankryžų, pusėje, pastatų ir antžeminių statinių užstatymo tankis yra didesnis kaip 20 procentų (17193 kv.m. tarp dviejų sankryžų esanti teritorija patenkanti į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 108 apsaugos zoną. Apsaugos zonoje pastatais ir statiniais užstatyta 3553 kv.m., tai sudaro 20.67 proc. teritorijos).

Naujos nuovažos nuo krašto kelio neplanuojamos. Automobilių stovėjimas krašto kelyje negalimas. Detalioju planu, krašto kelio apsaugos zonoje neplanuojama vizualioji reklama. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypo ribose.

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 sklypo Nr. 2 ribose. Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Planuojamame komercinės paskirties sklype Nr. 2 numatoma statyti prekybos centrą. Preliminariai planuojama, kad prekybos centrui reikės apie 20 automobilių vietų aikštelės. Dalis iš jų bus numatoma elektromobiliams. Automobilių parkavimo vietos išdėstomos pietinėje teritorijoje valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 108 Vievis – Maišiagala – Nemenčinė apsaugos zonoje.



Preliminari automobilių parkavimo vietų išdėstymo schema

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 32<sup>1</sup> lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos,	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x

	neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)												
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

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

Pagal preliminarų automobilių stovėjimo vietų skaičių planuojamoje teritorijoje, techninio projekto metu būtina užtikrinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimus. Artimiausias gyvenamasis pastatas gretimame, besiribojančiame sklype (Mokyklos g. 18), vakarinėje pusėje nuo planuojamų automobilių parkavimo vietų nutolęs 13 m atstumu.

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

### Transporto srautų poveikis

2023-02 mėn. MB „Ekoamicus“ parengė triukšmo vertinimo ataskaitą. Aplinkos triukšmas modeliuojamas CadnaA 2018 MR1 programine įranga. Programoje triukšmo sklaida skaičiuojama remiantis ES galiojančiomis metodikomis, t.y. komercijos triukšmo skaičiavimas atliekamas pagal ISO 9613, autotransporto – NMPB-Routes-96, geležinkelių – SRM II reikalavimus. Gauti modeliavimo rezultatai lyginami su norminiais triukšmo lygiais, nustatytais higienos normoje HN33:2011. sklype adresu Vilniaus r. sav., Maišiagalos mstl., Mokyklos g. 20 ir šio sklypo gretimybėse. Planuojamos teritorijos (sklypo) gretimybėse yra:

- šiaurinėje dalyje už ~10 m nuo planuojamo sklypo ribos kitapus Naujosios g. yra gyvenamosios paskirties sklypai adresais Naujoji g. 20 ir 22;
- rytinėje dalyje už ~9 m nuo planuojamo sklypo ribos kitapus Jogailos g. yra gyvenamosios paskirties aplinka, sklype, adresu Paberžės g. 2;
- pietinėje dalyje už ~18 m nuo planuojamo sklypo pietinės ribos kitapus Mokyklos g. yra gyvenamosios paskirties sklypas adresu Mokyklos g. 9, o už ~45 m nuo planuojamo sklypo ribos taip pat pietinėje dalyje stovi gyvenamasis namas adresu Mokyklos g. 11. Kadangi šiam gyvenamosios paskirties pastatui sklypo ribos nesuformuotos, triukšmo vertinimas atliekamas ties triukšmingiausiu pastato fasadu į Mokyklos g. pusę;
- vakarinėje dalyje planuojamas sklypas ribojasi su gyvenamosios paskirties gyvenamąja aplinka adresu Mokyklos g. 18.

Detalaus plano rengimo stadijoje triukšmo modeliavimas atliekamas viešojo naudojimo gatvėms ir keliams, nes planuojamas objektas atskirose gatvių atkarpose generuos papildomus transporto priemonių srautus. Kadangi visi planuojamos teritorijos (sklypo) sprendiniai nėra žinomi, todėl triukšmo vertinimas atliekamas tik nuo planuojamame sklype esančių parkavimo aikštelių ir transporto priemonių judėjimo, bei planuojamų krovos darbų.

1. Atlikus triukšmo sklaidos modeliavimą nustatyta, jog pagal ribines vertes, pateikiamas HN 33:2011 2 lentelės 2 punkte, planuojamos teritorijos triukšmo šaltinių sukeliamas triukšmo lygis dienos ir vakaro laikotarpiais nei ties planuojamos teritorijos ribomis, nei artimiausios gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje ribinių verčių neviršys.
2. Nustatyta, jog viešojo naudojimo Mokyklos ir Jogailos gatvėmis pravažiuojančių autotransporto srautų sukeliamas triukšmas esamoje situacijoje gyvenamojoje aplinkoje, adresu Mokyklos g. 9 dienos ir vakaro laikotarpiais viršija ribines triukšmo lygio vertes, nustatytas HN 33:2011 2 lentelės 1 punkte, o nakties metu siekia ribinę 55 dBA triukšmo lygio vertę. Vakaro laikotarpiu taip pat nustatytas triukšmo lygio viršijimas gyvenamojoje aplinkoje adresu Mokyklos g. 18.
3. Iš autotransporto srautų sukeliama triukšmo modeliavimo rezultatų planuojamoje situacijoje matoma, jog dėl planuojamos veiklos padidėję transporto priemonių srautai esamos akustinės situacijos teritorijos gretimybėse esančių gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neblogins, išskyrus gyvenamąją aplinką adresu Paberžės g. 2, kur dėl išaugusio transporto srauto Jogailos gatve dienos ir vakaro laikotarpiu triukšmo lygio vertė padidės 1



dBa, tačiau ribinės 60 dBA vertės, nustatytos HN 33:2011 2 lentelės 1 punkte neviršys. Gyvenamojoje aplinkoje, kurioje triukšmo lygio ribinių verčių viršijimai yra esamoje situacijoje, planuojamoje situacijoje išliks nepasikeitę.

Taigi galima daryti išvadą, kad planuojamas komercinės paskirties pastatas neturės neigiamos įtakos aplinkinei teritorijai. Pastačius pastatą ir automobilių stovėjimo vietų aikšteles, bus užtikrinti norminiai parametrai triukšmo atžvilgiu, pagal HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, triukšmas artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje neviršys ribinių ribų.

Techninio projekto metu, siūloma numatyti planuojamos teritorijos 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.

### **Projektuojami servitutai**

**Sklype Nr. 1** formuojamas servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-410 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1s-410 m<sup>2</sup>.

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-410 m<sup>2</sup>.

**Sklype Nr. 2** servitutai neprojektuojami.

Sklypui Nr. 2 nustatomi viešpataujantys servitutai

115 - Siūlomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-410 m<sup>2</sup>.

218 - Siūlomas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-410 m<sup>2</sup>.

### **Servitutai nustatomi sandoriais.**

#### ***Ištrauka iš civilinio kodekso:***

#### ***4.111 straipsnio Servituto sąvoka***

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

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

#### ***4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą***

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

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

### **Inžinerinė infrastruktūra**

#### **Vandentiekis ir buitinės nuotekos:**

Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Numatomas vandentiekio įvadas ir buitinių nuotekų išvadas iš Naujojoje gatvėje esamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Preliminarus vandens ir nuotekų poreikis – 3 m<sup>3</sup>/d. Vandens ir nuotekų kiekiai bus tikslinami techninio projekto metu, žinant tikslius poreikius.

Kadangi planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, todėl esamas vandens gręžinys siūlomas demontuoti.

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami centralizuotu vandentiekiu bei centralizuotu buitinių nuotėkų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotėkų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

### **Atliekos**

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

### **Šildymas**

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

### **Paviršinės nuotekos**

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotėkų tinklų šiame rajone nėra. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotėkų surinkimą spręsti sklypo ribose. Numatomas lietaus nuotėkų surinkimas nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų. Nuo galimai teršiamų teritorijų paviršinės nuotekos turi būti išvalomos naftos gaudyklėje su smėliagaude.

Šiuo projektu skaičiuojamas sklypui Nr. 2 paviršinio vandens kiekis, siūlomi sprendiniai jo tvarkymui. Inžinierė L.G. pateikė skaičiavimus ir sprendinius. Nuo stogo ir kietų dangų surinktos lietaus nuotekos nuvedamos į sklype projektuojamas lietaus nuotėkų talpas. Paviršinių (lietaus) nuotėkų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotėkų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotėkų debitas nuo sklypo:  $Q_{bendras} = 16,9\text{l/s}$

Lietaus nuotekynės surinkimui reikalingos 3 talpos po  $6,7\text{ m}^3$ . Bendras tūris sudaro  $20,1\text{ m}^3$ . Parenkamos g/b talpos  $d2000\text{mm}$  po 6 m gylio. Talpų dugne, būtina įrengti filtracinį sluoksnį. Iš talpų lietaus nuotekos filtruosios į gruntą, o nespėjus susifiltruoti bus išlaistomos ant žaliųjų plotų arba išvežamos. Liūtis metu, kuri truks 20 min, susidarys  $20,28\text{ m}^3$  lietaus vandens. Jei susidaręs liūtis vanduo netilps į talpas, jis turi būti siurblio pagalba išlaistomas į želdynus arba išvežamas. Techninio projekto metu, būtina atlikti detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus.

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

### **Priešgaisrinė sauga**

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamame sklype Nr. 2 statybos zonos iš trijų pusių, apribotų gatvėmis/ keliais. Teritorijos gaisrų gesinimui yra numatomi priešgaisriniai rezervuarai, planuojamo sklypo Nr. 2 pietrytinėje pusėje, šalia Jogailos gatvės. Priešgaisriniai rezervuarai gali būti pripildomi lietaus vandeniu, o esant trūkumui iš vandentiekio tinklo. Gaisrui gesinti vandens poreikis - 15 l/s. Priešgaisrinių rezervuarų tiksli vieta, vandens paėmimo vieta, nustatoma techninio projekto metu.

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

**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:**

PASTATO ATSPARUMO	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis
-------------------	---

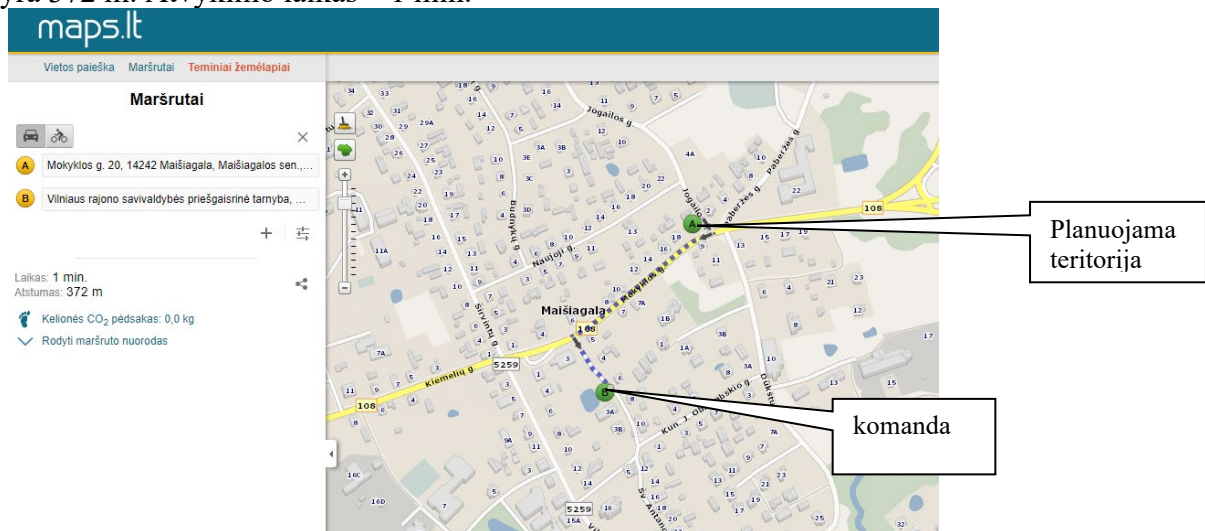
UGNIAI LAIPSNIS	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano brėžinyje mažiausias atstumas nuo projektuojamos statybos zonos ir ribos iki gretimame, besiribojančiame sklype (Mokyklos g. 18), vakarinėje pusėje esamo artimiausio pastato – 4,00 m. Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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

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

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba - Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Maišiagalos ugniagesių komanda (Šv. Antano g. 3, Maišiagala) nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 372 m. Atvykimo laikas – 1 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

### ***Elektros tinklai***

Planuojamame sklype esantis gyvenamasis namas numatomas griauti, o esamas elektros įvadas paliekamas. Dėl esančių elektros tinklų, sklypams Nr. 1 ir 2 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

### ***Ryšių tinklai***

Planuojamoje teritorijoje yra esamas ryšių įvadas, todėl sklypams Nr. 1 ir 2 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai išsaugomi.

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos***

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

---

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

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis).

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

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

### ***Insoliacija***

Planuojamas komercinės paskirties pastatas bus projektuojamas ir statomas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“. Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

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).

### **Radiotechniniai objektai**

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

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

### **Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas**

Planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas suteiks planuojamai ir aplinkinei teritorijai daugiafunkciškumo. Būsimas prekybos ir paslaugų paskirties pastatas prisidės prie planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje gyvenančių gyventojų poreikių aprūpinimo. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

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

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

Sklypo urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualiniuose ryšiuose požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei

---

įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis 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.

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.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė .....