

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Planuojamos teritorijos adresas ir išėties duomenys apie sklypus ir planuojama veiklą.

Rengiamas žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:778), ir kitos paskirties komerciniams ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti žemės sklypo (kad.Nr.4103/0200:744), esančių Vilniaus r.sav., Avižienių sen., Avižienių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r.savivaldybės tarybos 2007-12-07 sprendimu Nr. T3-385 (TPD registracijos Nr.T00078040) koregavimo projektas.

Planavimo iniciatorius: UAB „Būsto investicijos“

Plano rengėjas: PV arch. Dmitrij Kaidašov, tel. 868574269, el. p. architect.dmitrij@gmail.com.

Planavimo uždaviniai: Keisti detaliuoju planu suformuoto Nr.13 (kad. Nr. 4103/0200:8383), esantį Vilniaus r.sav., Avižienių sen., Avižienių k., Sudervės g.14C padalyti, nustatyti naujų žemės sklypų plotus, ribas; teritorijos naudojimo būdą; leistiną pastatų aukštį; leistiną užstatymo intensyvumą; leistiną užstatymo tankį; užstatymo tipą, statinių statybos zoną ar liniją, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

2. Planuojamos teritorijos rodikliai

Planuojamą teritoriją sudaro 2,8170 ha. Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo Sudervės gatvės, kuri yra valstybinės reikšmės kelias Nr.171 Bukiškis-Sudervė-Dūkštos. Nustatyta apsaugos zona - 50 m. Toliau prie nustatyto ir patvirtinto notaro suformuotų naudojimosi plotų privažiuojama servitutiniu keliu, kuris tai pat buvo nustatytas ir patvirtintas notaro kartu su sklypo naudojimosi tvarką (pridedama .žiūr. priedai). Žemės sklypas yra teritorijoje, kur buvo parengtas Vilniaus rajono teritorijos dalies U zonos planas. Žemės sklypas patenka į PA (paslaugų vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija). Maksimalus aukštis iki 18 m, užstatymo tankis iki 80 procentų, intensyvumas iki 0.8.

Planuojamos teritorijos reljefas su nuolydžiu į pietus. Pietrytinėje sklypo dalyje yra šlaitas į planuojamą teritoriją. Gretimos teritorijos pietrytinėje sklypo dalyje – gyvenamosios paskirties, yra aukščiau už planuojamą teritoriją minimum 2m. maksimum iki 5m. Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Teritorija užstatyta. Prie kiekvieno formuojamo sklypo surašyta lentelė su esamų pastatų duomenimis.

2.1. Teritorijų planavimo sąlygos

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos buvo pratęstos teritorijų planavimo proceso baigiamajame etape. Pratęsus sąlygas sąlygų esmė nepasikeitė. Todėl sprendiniai nesikeitė.

Pagal TPĮ 25 str.4 dalies nuostatas, kai teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas pasibaigia teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo tvirtinimo stadijoje arba kai dėl naujų teritorijos planavimo sąlygų reikalavimų nesikeičia teritorijų planavimo dokumento sprendiniai ir teritorijų planavimo proceso baigiamajame etape pradėtos viešinimo, derinimo ar tikrinimo procedūros gali būti tęsiamos

3. Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Parengtas detalusis planas atitinka Vilniaus r.sav. savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Parengtas detalusis planas atitinka Vilniaus r.sav. savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą, T00075779, 2015-05-06.

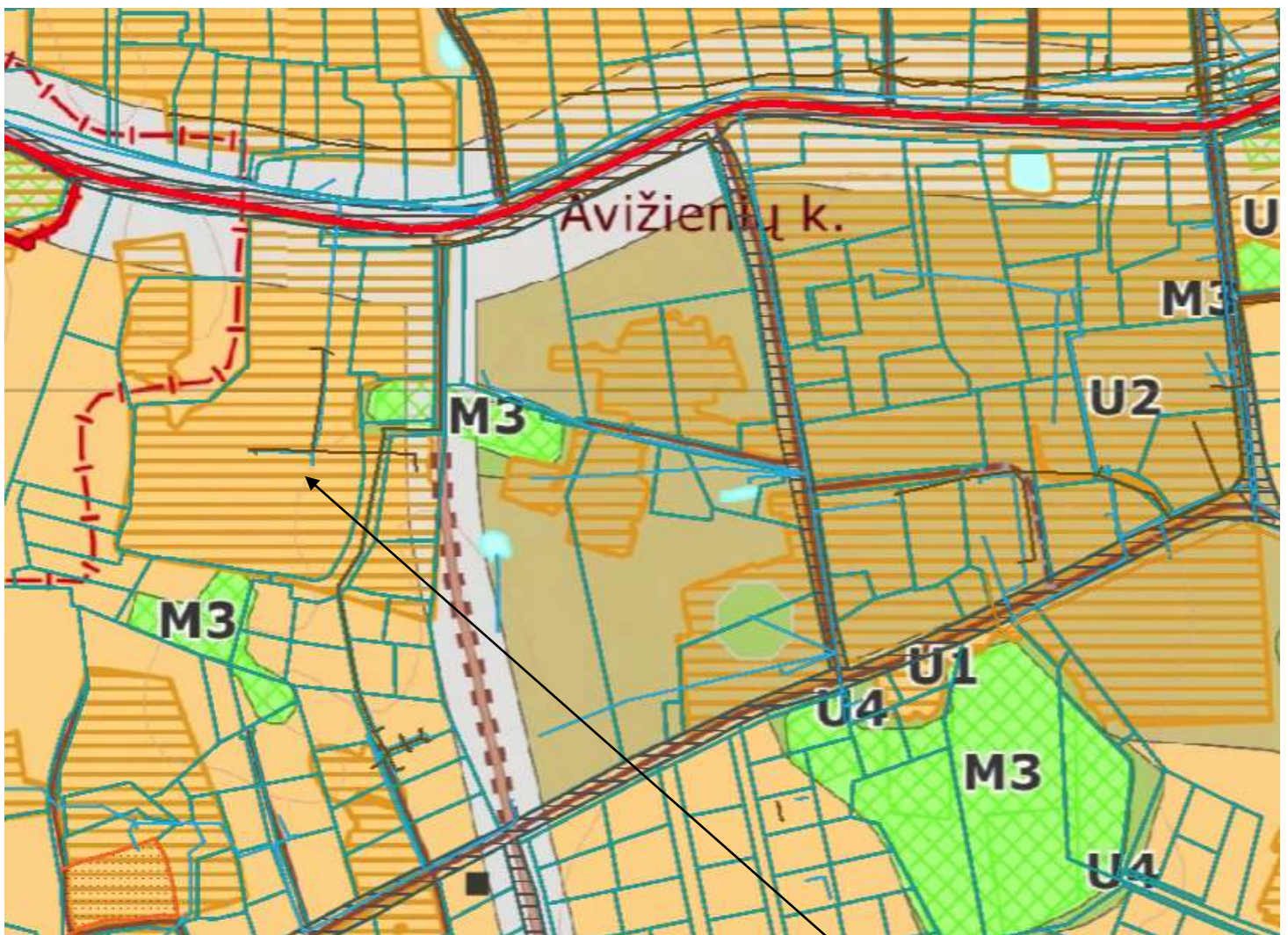
Kraštovaizdžio specialiajame plane, kurio sprendiniai yra Vilniaus raj.sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-393 sprendimų sudėtinė dalis, planuojamoje teritorijoje numatytos U1 (Planuojamų gyvenamųjų vietovių teritorija (žiūr.pav1)) kraštovaizdžio tvarkymo zonų teritorijos.

Pagal (“U” žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano planuojama teritorija patenka į PA – paslaugų teritoriją.

Planuojamoje teritorijoje formuojamų žemės sklypų naudojimo būdai numatomi (K)- komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje nurodomos taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Nustatomas žemės naudojimo būdų turinys atitinka Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920. Užtikrinamas patekimas į planuojamą teritoriją vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinti LR aplinkos ministro 2014m. gruodžio 22d. įsakymu D1-1059.

Laikomasi žemės naudojimo bei statybų apribojimų esamų ir projektuojamų objektų sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonose reikalavimų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo. Vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7. Nužymėtos esamų inžinerinių tinklų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Laikomasi nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236. Lietaus nuotekos sprendžiamos centralizuotai, kiti tinklai projektuojami vietiniai. Vadovaujamosi priklausomųjų želdynų normų (plotu) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694. Priklausomieji želdynai planuojami nemažiau kaip 15 %.



Planuojamas sklypas priklauso U1 planuojamų gyvenamųjų vietovių teritorijai.

pav.1

Ištrauka iš Vilniaus raj.sav. teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano



Planuojamas sklypas priklauso PA planuojamai paslaugų teritorijai

pav.2

Ištrauka iš Vilniaus raj.sav. teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 "Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas" nuostatomis (žin. ,2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Pagal planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (žin. 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Toje planuojamos teritorijos dalyje, kur pagal Bendrąjį planą buvo numatytos BZ – bendro naudojimo, želdynų teritorijos- buvo suformuotos atskiro reglamento (B)- bendro naudojimo teritorijos zonos neatsidalinant sklypo. Šios zonos atskirtos reglamentinės teritorijos riba ir nustatomas servitutas (teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus).

4. Esamos situacijos analizė

4.1. Inžineriniai tinklai:

Lietaus tinklai

Visa planuojama teritorija buvo nusausinta melioracijos įrenginiais. Šiuo metu, kai kurie melioracijos įrenginiai pakeisti į lietaus nuotekynės tinklus. Nuo kietų dangų ir stogų lietaus

nuotekos surenkamos į šiuos tinklus. Melioracijos įrenginiai planuojamoje teritorijoje –nurašyti.

Vandentiekio tinklai

Planuojamoje teritorijoje praeina centralizuoti vandens tinklai.

Buitinių nuotekų tinklai

Planuojamoje teritorijoje praeina centralizuoti buitinės nuotekynės tinklai.

Tinklai priklauso UAB “ Nemenčinės komunalininkui” . Gautas suderinimas . 2022-12-12 Nr. 139.

Elektros tinklai

Tiek planuojama teritorija tiek kaimyniniai sklypai pilnai aprūpinti elektra. Planuojamoje teritorijoje įrengta transformatorinė VŠ-137 . Nustatyti visi reikalingi servitutai tinkamai transformatorinės eksploatacijai ir papildomų elektros tinklų tiesimui planuojamoje teritorijoje.

5. Gamtinis karkasas ir priklausomieji želdynai.

Planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase. Bendrajame plane PA teritorija atskiriama siaura apie 5m. BZ teritorija nuo gyvenamųjų kvartalų. Planuojamai ūkinei veiklai , kuri aprašyta žemiau (skyrius 3.5.1.) pagal LR Vyriausybės nutarimą 2004 m. rugpjūčio 18 d. Nr. 967 “ Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo” III skyrių vertinimą ir atranką atlikti neprivaloma. Kadangi planuojama ūkinė veikla neįrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus.

6. Šildymas

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamos teritorijos nėra. Praeina dujų tinklai.

7. Melioracijos įrenginiai.

Visa planuojama teritorija buvo nusausinta melioracijos įrenginiais. Melioracijos įrenginiai nurašyti nuo Vilniaus r.sav. balanso. Šiuo metu, kai kurie melioracijos įrenginiai pakeisti į lietaus nuotekynės tinklus. Nuo kietų dangų ir stogų lietaus nuotekos surenkamos į šiuos tinklus, lietaus sistema funkcioja. Šuliniai priimtuvai –veikia.

8. Visuomenės sveikata

Pagal išduotas Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygas planuojamo objekto (detaliojo plano korektūrai) sprendiniams nenustatyta negiamų savybių.

- 1.Planuojamoje teritorijoje gyvenamieji sklypai nepatenka į apsaugos zonas nustatytas nuo gamybinių, komunalinių objektų.Šalia planuojamo sklypo nėra radiotechninių objektų, kurių veikimas galėtų sukelti padidinta elektromagnetinį lauką gyvenamiesiems objektams.
- 2.Lietaus nuotekos, buitinė kanalizacija, vandentiekis numatytos centralizuotos.
- 3.Apšviestumo sąlygos yra nesudėtingos , nes planuojami sklypai erdvus. Techninio projekto metu bus galima pasirinkti vietą sklype labiausiai tinkančiai pasirinktinai , konkrečiai pastato ir jo patalpų atliekamai funkcijai.
- 4.Komercinės paskirties teritorija jau egzistuoja nuo seno ir naujų padarinių kaimyninėms teritorijoms nesudarytų. Komercinė veikla planuojamos teritorijos vertinama kaip prekybos ir paslaugų (tokių kaip įrankių nuoma, einamasis remontas ir pan.) Parkavimo vietos buvo skaičiuojamos (prognozuojamos nuo paminėtos veiklos).
5. Geriamojo vandens tiekimas, buitinės kanalizacijos ir lietaus nuotekynės išvadai prijungiami į

centralizuotus tinklus. Gautos tinklų savininkų UAB "Nemenčinės komunalininkas" prisijungimo sąlygos ir suderinimas.

6. Formuojamų sklypų, pagrindinis būdas išlieka pagal dabar galiojančią sklypo būdą- (K) komercinės paskirties. Pagal bendrojo plano sprendinius sklypams Nr.1,2,5,6,9,10,11,12,15 nustatomas dalies sklypo naudojimo būdas (B) bendro naudojimo teritorijos su atitinkamu servitutu. Planuojamoje teritorijoje yra nemažai įregistruotų pastatų. Konkretų pastatų paskirtys ir pririšimas prie konkretaus sklypo aprašomi šiame aiškinamajame rašte. Planuojama ūkinė veikla nėra įtraukta LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedus ir nesudaro neigiamo poveikio visuomenės sveikatai ir aplinkai.

7. Transporto srautų triukšmo lygio skaičiavimai.

Numatoma ūkinė veikla – prekybos ir paslaugų. Apskaičiuotos privalomos parkavimo vietos prie formuojamų sklypų pagal numatytą ūkinę veiklą. Prieš rengiant detalų planą planuojamos teritorijos bendrasavininkai pasirašė sklypo naudojimosi tvarkos dokumentą, kurį patvirtino notaras. Visų būsimų sklypų parametrai, plotas ir ribos buvo nustatyti šia sutartimi. Naudojimosi tvarkos ribos buvo perkeltos į detalų planą be pakeitimų. Kai kurie planuojami sklypai yra užstatyti, kai kurie neužstatyti. Apskaičiuojant transporto srautų intensyvumo pakitimus nuspręsta nelyginti srautus prieš sudalijimą ir po sudalijimo, bet skaičiuoti prognozuojamus transporto srautus pagal suplanuotas parkavimo vietas ir numatomą ūkinę veiklą. Tai pat vertinamas atstumas nuo planuojamų triukšmo šaltinių iki gyvenamųjų teritorijų ir gautų ribinių verčių atitikimą Lietuvos higienos normą HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje".

Su gyvenamosiomis teritorijomis betarpiškai ribojasi planuojami sklypai Nr.2, Nr.5 ir Nr.6. Planuojami sklypai Nr. 10 ir Nr.11 ribojasi per servitutinį kelią (arčiausiai esančia namų valda nutolusi ne mažiau kaip 20m.) Planuojami sklypai yra žemiau gyvenamosios paskirties teritorijų vidutiniškai 3 metrais. Kiti planuojami sklypai su gyvenamosios paskirties teritorijomis nesiriboja. Pagrindinis kvartalinis planuojamos teritorijos privažiavimo kelias nutolęs nuo artimiausių gyvenamųjų teritorijų apie 40 metrų. Todėl triukšmas būtų skaičiuojamas nuo parkavimo vietų sklypuose Nr. 2, Nr.5 ir Nr.6. Nes būtent tose sklypuose yra riziką viršyti viršnorminį triukšmą. Atstumas, kuris apskaičiuojamas iki gyvenamųjų teritorijų priimtas 5 m, nes tai yra mažiausias atstumas nuo planuojamų parkavimo vietų iki gyvenamosios teritorijos ribos (sklype Nr.2).

Triukšmo sklaida nuo atskirų taškinių triukšmo šaltinių paskaičiuota pagal metodiką Malcolm J. Crocker. Nandbook of Noise and Vibration control. 2007:

1. Garso intensyvumas (I_p) triukšmo šaltinio paviršiuje, (W/m^2):

$$I_p = 10^{0,1*(L_p-120)} \quad (1)$$

čia: L_p – garso intensyvumas triukšmo šaltinio paviršiuje, dBA (lengvojo automobilio vidutinis sukeltas triukšmo lygis triukšmo šaltinio paviršiuje – 81 dBA).

$$I_p = 10^{0,1*(81-120)} = 0,000126 W/m^2$$

2. Garso šaltinio triukšmo galia (P), W:

$$P = I_p * S$$

(2)

S – triukšmo šaltinio paviršiaus plotas – 6 m².

3. Garso intensyvumas (I_x) tam tikrame taške nutolusiame nuo triukšmo šaltinio, (W/m^2):

P

$$I_x = \frac{a * r}{4 * \pi * r^2} \quad (3)$$

čia: r – atstumas nuo triukšmo šaltinio iki artimiausio skaičiuojamojo taško – 5 m; a – atmosferos triukšmo absorbcijos koeficientas, kuris priklauso nuo atmosferos oro sąlygų (slėgio, temperatūros, drėgmės ir kt.). Projektiniams skaičiavimams galima taikyti vidutinę absorbcijos koeficiento reikšmę – 0,005 dB/m arba $1,001152 \cdot 10^{-12}$ W/m³.

$$I_x = \frac{0,000755}{4 * 3,14 * 15^2} - 0,005 * 5 = 0,37 \text{ W/m}^2$$

4. Garso intensyvumas (L_x) tam tikrame taške nutolusiame nuo triukšmo šaltinio, (dB):

$$L_x = 10 * \lg (I_x / I_0) - a * r \quad (4)$$

čia: I_0 – girdos slenksčio garso intensyvumas, atitinkantis garso girdimumo ribinį intensyvumą ir lygus 10⁻¹² W/m²; a – atmosferos triukšmo absorbcijos koeficientas. Priimame a = 0,005 dB/m.

$$L_x = 10 * \lg (0,37 / 10^{-12}) - 0,005 * 5 = 61,2 \text{ dB}$$

5. Apibendrinta lygtis garso intensyvumui (L_x) paskaičiuoti tam tikrame taške nutolusiame nuo triukšmo šaltinio (skaičiuojamas 5 m atstumas), (dB):

$$L_x = 10 \lg \left(\frac{10^{0,1 * (81 - 120)}}{4 * 3,14 * 15^2 * 10^{-12}} * 6 \right) - 0,005 * 5 = 41,93 \text{ dB}$$

6. Suminis triukšmo lygis (L_s) nuo visų taškinių triukšmo šaltinių apskaičiuojamas:

$$L_s = 10 * \log (\sum 10^{0,1 * L_x n}) \quad (6)$$

čia: n – bendras atskirai sumuojamų triukšmo šaltinių skaičius – 10 vnt.

(Pastaba: apskaičiuojamas triukšmas nuo planuojamų parkavimo vietų vidiniame kieme)

L_x – šaltinio triukšmo lygis, dBA. $L_s = 10 * \log(10 * 10^{0,1 * 41,93}) = 27,23 \text{ dBA}$.

7. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 ir faktiniu triukšmo šaltinių darbo laiku (Paslaugų darbo laikas - nuo 9.00 iki 19.00 val.), prognozuojant triukšmo lygį nuo planuojamos ūkinės veiklos apskaičiuota Ld dienos triukšmo rodiklis:

$$L_d = L_x + 10 \log (T_{darbo} / T_d) \quad (7)$$

čia: T_{darbo} – suminis triukšmo šaltinio darbo laikas per parą, val., kadangi automobilių parkavimo aikštelėje laikas dažniausiai ribojamas 1val., priimama: 10 val./parą; T_{dienes} – dienos periodo trukmė, val., priimama: 10 val./parą.

$$L_d = 27,93 + 10 \log (10 / 10) = 41,93 \text{ dBA}$$

Iš pateiktų akustinio triukšmo skaičiavimo duomenų matome, kad artimiausioje planuojamai teritorijai gyvenamojoje zonoje, esančioje 5 metrų atstumu nuo lengvųjų automobilių parkavimo aikštelės, suminis akustinio triukšmo lygis dienos metu neviršys 41,93 dB(A). Apibendrinant akustinio triukšmo lygio sklaidos skaičiavimo duomenis, daroma išvada, kad autotransporto susijusių su planuojama ūkinė veikla komercinės paskirties sklype keliamas akustinio triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje teritorijoje neviršys nustatytų ribinių verčių gyvenamajai aplinkai: dienos – 45 dBA.

Nuo 10 parkavimų vietų iki gyvenamosios teritorijos turi būti išlaikytas 5m minimalus atstumas iki gyvenamųjų teritorijų pagal STR 2.06.04:2014. Šis atstumas lieka planuojamoje teritorijoje ir

neišeina už jos ribų. Rengiant detalų planą toks atstumas apskaičiuotas kaip leistinas nuo 10 vietų parkingo iki gyvenamųjų teritorijų norminio triukšmo atžvilgiu ir atitinka STR 2.06.04:2014. Rengiant techninį projektą nepavykus realizuoti detaliojo plano sprendinių (būtų projektuojama daugiau parkavimo vietų (ar būtų projektuojamas sunkiojo transporto parkavimo vietos arba pakrovimo/iškrovimo ramos)- privaloma atlikti triukšmo skaičiavimus iš naujo ir esant viršnorminiam triukšmui numatyti kompensacines priemones triukšmui sumažinti iki norminių verčių. Nuo parkavimo vietų saugus atstumai iki gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektų atstumai užtikrinami (žiūr. Funkcinių zonų schemą).

Planuojama vykdyti komercinė veikla nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Kompensacinės priemonės ir išvados:

Neigiamo triukšmo poveikio nuo aptarnaujančios technikos ir ūkinės veiklos (išskirtinai prekybos ir paslaugų) nebus, nes vidinis privažiavimo kelias aptarnaujantis teritorija praeina rytynėje teritorijos pusėje, kur teritorija ribojasi su mišku ir inžinerinės infrastruktūros sklypu(keliu) ir esminis dalykas yra tai, kad planuojamos teritorijos pietrytinė dalis ir kampas iš pietvakarių pusės yra žemiau už aplinkines teritorijas nuo 2 iki 5 m. Toks natūralus garso barjeras neleidžia garsui išeiti už planuojamos teritorijos ribų. Tai pat pagal šią ribą numatytos servitutinės (B) bendro naudojimo teritorijų žalios koridorius. Planuojama ūkinė veikla nebus tarši, jokios emisijos nebus, todėl tiek triukšmo tiek vizualinės ir biologinės taršos atžvilgiu neigiamo poveikio aplinkinėms teritorijoms nebus. Komercinė (prekybinė, paslaugų) veikla ženkliai taršos nesudaro.

Išvados:

Sanitarinės apsaugos zonas nustatyti planuojamai teritorijai ir planuojamai ūkinei veiklai neprivaloma. Tam, kad nustatyti sanitarinės apsaugos zonos dydį pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsnio reikalavimus reikia atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimą. Poveikio visuomenės sveikatai vertinimas atliekamas ūkinėms veikloms įrašytoms į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą. Tai pat neatliekama ir atranka, nes planuojama ūkinė veikla neįrašyta ne tik į 1 priedą, bet į 2 priedą.

Kadangi planuojamos teritorijos paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami jokių naujų specialiųjų žemės naudojimo reikalavimų neatsiranda, nes situacija jau susiklosčiusi ir teritorija yra sudalinama ir nustatomi statybos reglamentai. Todėl LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnio reikalavimai nepažeidžiami kadangi naujų taršos šaltinių neatsiranda, neatsiranda ir naujų žemės naudojimo apribojimų, kurie galimai galėtų užėti ant gretimų gyvenamųjų teritorijų ir įtakoti, riboti jų veiklą arba pabloginti insoliacijos trukmę ar kokybinius gyvenvietės gyvenimo sąlygas.

9. Planuojama ūkinė veikla ir taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatyti naudojimosi plotai.

Pastaba: Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos; Nesant komunaliniams ir gamybiniais objektams specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamaiems sklypams nenustatomos;

Naudojimosi plotas Nr. 1

Sklype yra esama parduotuvė Un.Nr. 4199-1022-4130. Prekiaujama plataus spektro statybose taikoma įranga ir medžiagomis. Tai pat sklype yra esamas pastatas –sandėlis Un.Nr. 4199-1022-4128. Sandėliuojamos nepavojingos, nebirios medžiagos. Planuojama veikla – prekybos. Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 2

Sklype yra esamas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4026. Pastato paskirtis – gamybinė. Gamybos rūšys – spausdykla. Planuojama veikla – paslaugų.

Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 6 skirsnis Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 3

Sklype yra esamas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4019. Pastato paskirtis – dirbtuvės, atliekami smulkus remonto paslaugos. Planuojama veikla – paslaugų.

Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 4

Sklype yra esamas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4119. Pastato paskirtis – sandėlis. Planuojama veikla – paslaugų.

Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 5

Sklypas neužstatytas. Planuojama veikla – paslaugų.

Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 6

Sklype yra esamas pastatas Un.Nr. 4400-2024-5827. Pastato paskirtis – administracinė. Planuojama veikla – paslaugų.

Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 7

Sklype užregistruotas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4073. Pastato paskirtis – gamybinė. Pastatas neveikia pagal nustatytą paskirtį, jokios gamybos nevyksta. Tai pat sklype užregistruotas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4095. Nustatyta paskirtis – lentpjūvė. Pastatas neveikia pagal nustatytą paskirtį. Planuojama veikla – paslaugų.

Taikytinos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 8

Sklype užregistruotas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4151. Pastato paskirtis – gamybinė. Pastatas neveikia pagal nustatytą paskirtį, jokios gamybos nevyksta. Planuojama veikla – paslaugų.

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių
ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 9

Sklypas neužstatytas. Planuojama veikla – paslaugų.

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 10

Sklype užregistruotas pastatas Un.Nr. 4199-1022-4062. Pastato paskirtis – sporto arena. Pastatas neveikia pagal nustatytą paskirtį. Planuojama veikla – paslaugų.

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių
ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 11

Sklypas neužstatytas. Planuojama veikla – paslaugų.

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 12

Sklypas neužstatytas. Planuojama veikla – paslaugų.
III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 13

Sklypas (I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių
Teritorijos. Naujo užstatymo neplanuojama. Planuojama veikla – susisiekimo komunikacijos.

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių
ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 6 skirsnis Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 14

Sklypas (I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklype yra pastatas (dispečerinė)
Un.Nr. 4199-1022-4051. Naujo užstatymo neplanuojama. Planuojama veikla – susisiekimo
komunikacijos.

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos;

Naudojimosi plotas Nr. 15

Sklypas (I2) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklype yra pastatas
(el.transformatorinė) Un.Nr. 4199-1022-4140. Naujo užstatymo neplanuojama. Planuojama veikla –
susisiekimo komunikacijos.

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

10. Susisiekimas -automobilių parkavimas

Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo Sudervės gatvės, kuri yra valstybinės reikšmės
kelias Nr.171 Bukiškis-Sudervė-Dūkštos. Pagal gautas V. Į. Lietuvos automobilių kelių direkcijos
sąlygas

1. nustatyta apsaugos zona - 50 m. ir šios zonos teritorijoje nustatyti ir aprašyti galimi statyti
statiniai pagal tvarkos aprašą patvirtinta L.R. susisiekimo ministro 2021m. liepos 20d.
įsakymas Nr. 3-353;
2. Inžinerinės komunikacijos planuojamos už krašto kelio juostų ribų;
3. Vandens nuvedimas planuojamas savo sklype;
4. Krašto kelio apsaugos zonoje nenumatyta vizualinė reklama;
5. Prie planuojamų objektų numatomos pakankamas transportų priemonių stovėjimo vietų
kiekis;
6. Yra viena nuovaža nuo krašto kelio į planuojamą teritoriją ir daugiau neplanuojama;
7. Prie formuojamų sklypų privažiuojama nuo servitutinio kelio; Projekto sprendiniai pilnai atitinka
išduotoms sąlygoms.

Pastaba:

Į Kelių direkcija buvo krieptasi suderinti detalų planą, bet Kelių direkcija atsisakė suderinti projektą
pateikta ne per TPDRIS erdvę, kur pateikti projekto kol kas nėra galimybės.

Pastaba: Parkavimo vietų skaičius paslaugoms, jeigu tai ne automobilių plovyklos ar remonto dirbtuvės neregamentuojamas pagal 30 lentelę XIII skyriaus "Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas". Todėl visiems sklypams, kurių numatyta paslaugų ūkinė veikla privalomos parkavimo vietos apskaičiuojamos priimant, kad vienai darbo vietai reikia 60 kv.m. ploto paslaugos salės ir vienai darbo vietai apskaičiuojamas viena parkavimo vieta. Toks siūlomas parkavimo tankis atitinka specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės parkavimo tankiui (kai numatoma viena parkavimo vieta 60m² prekybos salės ploto) ir automobilių remonto paslaugai (kai numatoma viena parkavimo vieta –vienai remonto vietai. Šiame projektavimo etape tiksliau nustatyti paslaugos tipą –neprivaloma, tai galima atlikti techninio projekto metu rengiant projektinius pasiūlymus.

11. Parkavimo vietų skaičiavimai

Formuojami sklypai.

Sklypas Nr.1 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 3528 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama ūkinė veikla – prekybos. Nuo maksimalaus galimo bendro ploto (3528*0,8=2822,4 kv.m.) apskaičiuojamas kaip nuo specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės (1 vieta 60 m² prekybos salės ploto). Pagrindinis, prekybos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba (2822,4*0.6=1693.44 kv.m.) .

Apskaičiuojama (1693,44/60=22.22 vietų) apvalinam iki 23 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.2 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .Užstatymo tipas- laisvas.Sklypo plotas – 2173 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas (2173*0,8=1738,4 kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba (1738,4*0.6=1043.04 kv.m.) Apskaičiuojama (1043.04 /60=17.38 vietų) apvalinam iki 18 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.3 Sklypo pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos. Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 1061 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas (1061*0,8=848,8 kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba (849*0.6=509,4 kv.m.) Apskaičiuojama (509,4 /60=8,49 vietų) apvalinam iki 9 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.4

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 1227 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas (1227*0,8=981,6 kv.m.). Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba (981*0.6=588,96 kv.m.) . Apskaičiuojama (588,96 /60=9,82 vietų) apvalinam iki 10 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.5 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) -

Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .
Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 1532 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas ($1532 \cdot 0,8 = 1225,6$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($1225,6 \cdot 0,6 = 735,36$ kv.m.) Apskaičiuojama ($735,36 / 60 = 12,26$ vietų) apvalinam iki 12 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.6 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) -

Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 4284 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas ($4284 \cdot 0,8 = 3427,2$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($3427,2 \cdot 0,6 = 2056,32$ kv.m.) . Apskaičiuojama ($2056,32 / 60 = 34,27$ vietų) apvalinam iki 34 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.7 Sklypo pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos. Užstatymo tipas- laisvas. Planuojama veikla – paslaugų.

Sklypo plotas – 3022 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Pramonės ir sandėliavimo teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Planuojama veikla – paslaugų. Maksimalus galimas bendras plotas ($3022 \cdot 0,8 = 2417,6$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($2417,6 \cdot 0,6 = 1450,56$ kv.m.) Apskaičiuojama ($1450,56 / 60 = 24,17$ vietų) apvalinam iki 24 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.8 Sklypo pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos. Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 1172 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų. Maksimalus galimas bendras plotas ($1172 \cdot 0,8 = 937,6$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($937,6 \cdot 0,6 = 562,56$ kv.m.) Apskaičiuojama ($562,56 / 60 = 9,37$ vietų) apvalinam iki 10 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.9 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) -

Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 719 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas ($719 \cdot 0,8 = 575,2$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($575,2 \cdot 0,6 = 345,12$ kv.m.) Apskaičiuojama ($345,12 / 60 = 5,75$ vietų) apvalinam iki 6 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.10 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) -

Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 2353 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Pramonės ir sandėliavimo teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) - užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas ($2353 \cdot 0,8 = 1882,4$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas

nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($1882,4 * 0,6 = 1129,44$ kv.m.) Apskaičiuojama $1129,44 / 60 = 18,8$ vietų) apvalinam iki 19 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.11 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 2307 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Pramonės ir sandėliavimo teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) - užstatymo tūrio rodiklis 2.5. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas ($2307 * 0,8 = 1845,6$ kv.m.) Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($1845,6 * 0,6 = 1107,36$ kv.m.) Apskaičiuojama $1107,36 / 60 = 18,45$ vietų) apvalinam iki 19 parkavimo vietų.

Sklypas Nr.12 Žemės sklypui nustatomi du žemės sklypo naudojimo būdai.

Sklypo naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos ir naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos .

Užstatymo tipas- laisvas. Sklypo plotas – 1853 kv.m. Užstatymo tankis – 0.8 užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis iki kraigo arba iki parapeto viršutinės briaunos – 18 m. Pramonės ir sandėliavimo teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) - užstatymo tūrio rodiklis 2.5. Planuojama veikla – paslaugų.

Maksimalus galimas bendras plotas ($1853 * 0,8 = 1482,4$ kv.m.). Pagrindinės, paslaugos salės plotas nuo bendro maksimalaus statinio ploto sudarytų apie 60 procentų arba ($1482,4 * 0,6 = 889,44$ kv.m.) Apskaičiuojama $889,44 / 60 = 14,8$ vietų) apvalinam iki 15 parkavimo vietų.

13,14,15 Sklypai yra I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) ir automobilių stovėjimų vietos neapskaičiuojamos.

12. Gamtinė aplinka ir kraštovaizdis

Esama oro kokybė – yra gera. Šalia planuojamos teritorijos nėra taršos šaltinių. Planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenų kokybę – gera. Per planuojamą sklypą nepraeina migracijos takai, teritorijoje nėra buveinių ir kitų gamtinių takoskyrų. Saugomų gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje nėra (saugotinių želdynų). Planuojama teritorijoje kultūros paveldo objektu nėra. Šalia planuojamos teritorijos saugomų gamtos vertybių nėra.

13. Palyginamoji esamų ir leidžiamų užstatymo rodiklių lentelės.

Žemės sklypas kad.Nr. 4103/0200:8383, esantis Vilniaus r.sav., Avižienių sen., Avižienių k., Sudervės g.14C, dalijamas vadovaujantis LT nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 20p., t.y. Žemės sklypai formuojami taip, kad žemės sklypo riba nekirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas.

Planuojama sklypo teritorija yra U1 teritorijoje , patenka į PA teritorija. Paslaugų paskirties teritorija.

Tankis - 0.8 ir intensyvumas – 0.8. Aukštingumas iki 18m.

Tankio, intensyvumo skaičiavimai ir jų palyginimas su esamu užstatymu. Lentelėje fiksuojami tik registruotų pastatų užstatymo ir bendras plotas.

Sklypas Nr. 1

Sklypo plotas (kv.m.)	3528
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos

Žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo)
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	2822,4
Esamas užstatymas (kv.m.)	613,00
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	2822,4
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	741,3
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	neregamentuojamas
Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo(ų) statinio(-ių) tūris (m3)	4298
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	6.90
1. Esamas pastatas (parduotuvė) un.Nr.	4199-1022-4130
Bendras plotas	273,01 m2
Tūris	1006 m3
Užstatymas	134 m2
2. Esamas pastatas (sandėlis) un.Nr.	4199-1022-4128
Bendras plotas	468,29 m2
Tūris	3292 m3
Užstatymas	479 m2

Sklypas Nr. 2

Sklypo plotas (kv.m.)	2173
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	1738,4
Esamas užstatymas (kv.m.)	681,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	1738,4
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	616,97
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	neregamentuojamas
Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	6.90

1. Esamas pastatas (gamybinis) un.Nr.	4199-1022-4026
Bendras plotas	616,97 m2
Tūris	4280 m3
Užstatymas	681 m2

Sklypas Nr. 3

Sklypo plotas (kv.m.)	1061
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80

Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	848,8
Esamas užstatymas (kv.m.)	721,0
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	658,37
Maksimalus leidžiamas gamybos sandėliavimo paskirties pastato tūris (m3)	2652,5
Užstatymo tūrio rodiklis	2,5
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	9,33
1. Esamas pastatas (dirbtuvės) un.Nr.	4199-1022-4019
Bendras plotas	658,37 m2
Tūris	6356 m3
Užstatymas	721 m2

Sklypas Nr. 4

Sklypo plotas (kv.m.)	1227
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	981,6
Esamas užstatymas (kv.m.)	651,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	981,6
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	599,63
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	neregamentuojamas
Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	9,38
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	6.90
1. Esamas pastatas (sandėlis) un.Nr.	4199-1022-4119
Bendras plotas	599,63 m2
Tūris	6106 m3
Užstatymas	651 m2

Sklypas Nr. 5

Sklypo plotas (kv.m.)	1532
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Papildomas žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo)
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	1225,6
Esamas užstatymas (kv.m.)	neužstatyta
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	1225,6

Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	neužstatyta
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	nereglamentuojamas
Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	neužstatyta

Sklypas Nr. 6

Sklypo plotas (kv.m.)	4284
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Papildomas žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo)
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	3427,2
Esamas užstatymas (kv.m.)	396,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	3427,2
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	610,77
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	nereglamentuojamas
Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	6.90
1.Esamas pastatas (administracinis) un.Nr.	4400-2024-5827
Bendras plotas	610,77 m2
Tūris	2704 m3
Užstatymas	396 m2

Sklypas Nr. 7

Sklypo plotas (kv.m.)	3022
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	2417,6
Esamas užstatymas (kv.m.)	980,0
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	1144,13
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	7555,0

Užstatymo tūrio rodiklis	2.5
Esamų statinių tūris (m3)	7033,0
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	6.90
1. Esamas pastatas (gamybinis) un.Nr.	4199-1022-4073
Bendras plotas	749,89 m2
Tūris	4350 m3
Užstatymas	548 m2
2. Esamas pastatas (lentpjūvė) un.Nr.	4199-1022-4095
Bendras plotas	394,24 m2

Tūris	2683 m ³
Užstatymas	432 m ²

Sklypas Nr. 8

Sklypo plotas (kv.m.)	1172
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	937,6
Esamas užstatymas (kv.m.)	733,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	1180,46
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	733,0
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m ³)	nereglamentuojamas
Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo statinio(-ių) tūris (m ³)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	10
1. Esamas pastatas (gamybinis) un.Nr.	4199-1022-4151
Bendras plotas	1180,46 m ²
Tūris	7192 m ³
Užstatymas	733 m ²

Sklypas Nr. 9

Sklypo plotas (kv.m.)	719
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	575,2
Esamas užstatymas (kv.m.)	NEUŽSTATYTA
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	575,2
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	NEUŽSTATYTA
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m ³)	nereglamentuojamas

Užstatymo tūrio rodiklis	nenaudojamas
Esamo statinio(-ių) tūris (m ³)	-
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	NEUŽSTATYTA

Sklypas Nr.10

Sklypo plotas (kv.m.)	2353
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos

Žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	1882,4
Esamas užstatymas (kv.m.)	613,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	1882,4
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	645,66
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	5882,5
Užstatymo tūrio rodiklis	2,5
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	3527,0
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	9,10
1. Esamas pastatas (sporto arena) un.Nr.	4199-1022-4062
Bendras plotas	627.75 m2
Tūris	3527 m3
Užstatymas	613 m2

Sklypas Nr. 11

Sklypo plotas (kv.m.)	2307
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	1845,6
Esamas užstatymas (kv.m.)	Neužstatyta
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	1845,6
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	Neužstatyta
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	5767,5
Užstatymo tūrio rodiklis	2,5
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	Neužstatyta
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	Neužstatyta

Sklypas Nr. 12

Sklypo plotas (kv.m.)	1853
Žemės sklypo naudojimo būdas	K- komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo būdas	B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	80
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas	0.8
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	1482,4
Esamas užstatymas (kv.m.)	Neužstatyta
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.)	1482,4

Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	Neužstatyta
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	4632,5
Užstatymo tūrio rodiklis	2,5
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	Neužstatyta
Maksimalus aukštingumas (m.)	18
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	Neužstatyta

Sklypas Nr. 13

Sklypo plotas(kv.m.)	2603
Žemės naudojimo būdas	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas (nustatomas pagal tūrio tankį)	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	-
Esamas užstatymas (kv.m.)	Neužstatyta
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.) (nustatomas pagal tūrio tankį)	-
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	Neužstatyta
Maksimalus leidžiamas statinių tūris (m3)	-
Užstatymo tūrio rodiklis	-
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	Neužstatyta
Maksimalus aukštingumas (m.)	-
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	-

Sklypas Nr. 14

Sklypo plotas (kv.m.)	104
Žemės naudojimo būdas	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas (nustatomas pagal tūrio tankį)	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	-
Esamas užstatymas (kv.m.)	23,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.) (nustatomas pagal tūrio tankį)	-
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	21,60
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	-

Užstatymo tūrio rodiklis	2.5
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	96,0
Maksimalus aukštingumas (m.)	-
Esamas aukštingumas (m.)	4,17
1. Esamas pastatas (dispečerinė) un.Nr.	4199-1022-4051
Bendras plotas	21,60 m2
Tūris	96m3
Užstatymas	23 m2

Sklypas Nr. 15

Sklypo plotas (kv.m.)	232
-----------------------	-----

Žemės naudojimo būdas	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Maksimalus leidžiamas užstatymo tankis %	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas (nustatomas pagal tūrio tankį)	-
Maksimalus leidžiamas užstatymo plotas (kv.m.)	-
Esamas užstatymas (kv.m.)	65,0
Maksimalus leidžiamas bendras statinių plotas (kv.m.) (nustatomas pagal tūrio tankį)	-
Esamų statinių bendras plotas (kv.m.)	50,72
Maksimalus leidžiamas pastato tūris (m3)	-
Užstatymo tūrio rodiklis	2.5
Esamo statinio(-ių) tūris (m3)	281,0
Maksimalus aukštingumas (m.)	-
Esamas maksimalus aukštingumas (m.)	5,0
1.Esamas pastatas (el.transformatorinė) un.Nr.	4199-1022-4140
Bendras plotas	50,72 m2
Tūris	281 m3
Užstatymas	65 m2

14. Pagrindiniai planuojamų sklypų rodikliai

Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 3528 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos;

III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Nustatytas servitutas: S1-50 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus;

Nustatomas minimalus15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 2173 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

- III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
- III Skyrius 6 skirsnis Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;

Nustatytas servitutas: S2-129 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus; Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 3

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 1061 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

- III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S3-50 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 4

Sklypo žemės naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 1227 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

- III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;
- III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S4-84 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 5

Sklypo žemės naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 1532 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Sklype nustatyti servitutai:

S5-300 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

S5_p-146 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 6

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 4284 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,

paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Nustatytas servitutas: S6-663 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 7

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 3022 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas nustatomas pagal tūrio tankį. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,

paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S7-300 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 8

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 1172 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S8-330 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 9

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 719 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas – 0.8, leistinas pastato aukštis– 18 m. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Nustatytas servitutas: S9-128 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus;

Nustatomas minimalus 15 proc.priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 10

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 2353 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas nustatomas pagal tūrio tankį. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Nustatytas servitutas: S10-206 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo

želdinius;

Nustatomas minimalus 15 proc. priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 11

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 2307 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas nustatomas pagal tūrio tankį. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S11-134 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

S11,-326 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus;

Nustatomas minimalus 15 proc. priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 12

Sklypo žemės pagrindinis naudojimo būdas - (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas- laisvas užstatymas.

Sklypo plotas – 1853 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 80, užstatymo intensyvumas nustatomas pagal tūrio tankį. Taikant (P) naudojimo būdą nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu(tūrio tankis) -užstatymo tūrio rodiklis 2.5.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S12-39 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

S12,-185 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus;

Nustatomas minimalus 15 proc. priklausomųjų želdynų plotas.

Sklypas Nr. 13

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypo plotas – 2603 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,

paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

III Skyrius 11 skirsnis Viešųjų ryšių tinklų elektroninių

ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 6 skirsnis Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;

III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S13-2603 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Sklypas Nr. 14

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypo plotas – 104 kv.m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 10 skirsnis Vandens tiekimo ir nuotekų,

paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S14-104 kv.m., teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Sklypas Nr. 15

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypo plotas – 232 kv.m.

Žemės sklypui nustatytas papildomas naudojimo būdas (B) - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos;

Sklype nustatomas servitutas:

S15-232 kv.m., teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

S15,-49 kv.m., teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdinius;

15. Papildomi reikalavimai

Vykdamas statybos darbus – statybvietės teritorija aptveriamas laikina tvora, visos statybinės atliekos rūšiuojamos ir saugomos statybvietėje (bet ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos) ir (arba) perduodamos atliekų tvarkytojui. Teritorija pasiekiamas ir aptarnaujamas nepasinaudojant kaimyniniais sklypais. Atsiradus tokiam poreikiui - privaloma gauti raštišką sklypo savininko sutikimą. Visi darbai atliekami nepažeidžiant teisėtų gretimų sklypų savininkų interesų.

Pripažįstant statinį tinkamu naudoti, statinių pripažinimo tinkamais naudoti komisijai turi būti pateikti dokumentai, įrodantys, kad statybinės atliekos buvo perduotos atliekų tvarkytojui, arba pateikta statytojo pažyma apie neapdorotų statybinių atliekų sunaudojimą.

16. Sprendiniai

Planuojamas teritorija sudalinamas į 15 sklypų. 12 sklypų - žemės naudojimo būdas: (K) –komercinės paskirties objektų teritorijos (bendras plotas 15696 kv.m.). 3 sklypai– (I2) –susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (bendras plotas 2939 kv.m.). Teritorija sudalinamas pagal nustatytą ir patvirtintą notaro tvarką ir neprieštaraujant LT nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 20p., t.y. žemės sklypai formuojami taip, kad žemės sklypo riba nekirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas. Planuojamas teritorija buvo suformuota anksčiau parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu Vilniaus r.savivaldybės tarybos 2007-12-07 sprendimu Nr. T3-385

Želdynai

:
Planuojamoje teritorijoje sklypams nustatomi teritorijų skirtingi reglamentai. Vadovaujantis patvirtintu Bendroju planu išskiriama (B) bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorija, kuri nustatoma kaip servitutinė su teisė naudotis ir eksploatuoti bendro naudojimo želdynus. Saugomų gamtos vertybių ir želdynų planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijų ribas. Suplanuoti priklausomieji želdynai.

Inžineriniai tinklai:

Planuojama teritorija buvo nusausinta melioracijos įrenginiais (melioracijos įrenginiai nurašyti). Šiuo metu, kai kurie melioracijos įrenginiai pakeisti į lietaus nuotekynės tinklus. Nuo kietų dangų ir stogų lietaus nuotekos surenkamos į šiuos tinklus. Tiek planuojama teritorija tiek kaimyniniai sklypai aprūpinti elektra. Planuojamoje teritorijoje įrengta transfotmatorinė VŠ-137

Rengiant techninį projektą, bus galima pasirinkti vandens ir nuotekų tiekėją. Šiuo detaliuoju planu inžineriniai tinklai sprendžiami teritorijos viduje.

Gautas tinklų savininko ir eksploatuojančios organizacijos UAB "Nemenčinės komunalininkas"

Suvestinio inžinerinių tinklų plano sprendinių suderinimas.

Gaisrinė sauga

Planuojama teritorija iš dalies užstatyta ir yra poreikis sujungti užstatymą per sklypo ribą konkrečiais atvejais (žiūr. sprendinių pagrindinį brėžinį). Minimalūs atstumai iki sklypo ribos 3m. naujai statomiems pastatams galioja tik statant pirmo atsparumo laipsnio pastatus.

Techninio projekto metu pakeičiant numatyta detalijame plane pastatų ugniai atsparumo laipsnį atstumai iki suprojektuotų arba pastatytų pastatų koreguojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ reikalavimus.

Neišlaikius norminio atstumo gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojimas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis/ekranais), kurių išorės matmenys parenkami atsižvelgiant į gasro šiluminio plitimo galimybes. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, kurie turi būti įgyvendinami rengiant statybių techninius projektus.

Techninio projekto metu projektuojamiems pastatams bus tiksliai nustatytas vandens poreikis gėsinimui ir suprojektuotas vienas ar keli gaisriniai hidrantai. Kvartalo viduje palikta erdvė 18mx26 m servitutiniam kelyje, kur gaisrinės mašinos galėtų apsisukti. Tai pat kiekviename sklype (žiūr. brėžinį "Funkcinių zonų schema M1:500") schematiškai parodyta būsimo pastato vieta, privažiavimo (apvažiavimo) galimybės, apsisukimo aikštelės 16mx16m galima vieta. Prie visų pastatų galima privažiuoti gaisriniai technikai, apsisukti tiek servitutinėje teritorijoje tiek planuojamuose sklypuose.

Vandens kiekis reikalingas išorės gaisrų gėsinimui turi būti tiksliai nustatomas techninio projekto metu vadovaujantis patvirtintu Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės“ reikalavimais.

Išvados

1. Nurodomi teritorijų naudojimo reglamentai pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 297 p., 298 p., vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais taikant Paslaugų vidutinio užstatymo intensyvumo (PA), bendro naudojimo erdvių naudojimo tipo reglamentus.
2. Nustatytas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas sklype, inžinerinės infrastruktūros vystymo teritorijos naudojimo reglamentai.
3. Prie kiekvieno sklypo nurodoma planuojama vykdyti ūkinė veikla, kuri nei viena nėra įrašyta į planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedus
4. Prie planuojamų sklypų nustatomi atitinkantis esamiems ir projektuojamiems pastatams statybos reglamentai.

5. Žemės naudojimo būdų turinys atitinka Žemės naudojimo būdų turinio aprašą.
6. Planuojamoje teritorijoje išsaugomas kraštovaizdžio savitumas (esamas reljefas, konkrečiu atveju).
7. Nustatomi aprūpinimo inžineriniais tinklais koridoriai ir jiems reikalingi servitutai, atliekų surinkimo aikštelių išdėstymas;
8. Privažiavimas organizuojamas atitinkamai gautomis kelių direkcijos sąlygomis ir neprieštaraujant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ . Bendrieji reikalavimai.“
9. Planuojamai ūkinei veiklai sanitariniai atstumai nenustatomi.
10. Suprojektuoti priklausomieji želdynai
11. Organizuotas pėsčiųjų ir transporto eismas planuojamoje teritorijoje ir už jos ribų nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų, susijusių su detaliojo plano korektūrą .

Informacija apie planuojamai teritorijai taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas

Sklype Nr. 2, Nr. 3, Nr. 7 ir Nr.8 yra užregistruoti gamybiniai pastatai.

Sklype Nr. 2 gamybos pastatui nustatyta paskirtis pagal vykdomą ūkinę veiklą– spausdykla.

Sklype Nr. 3 gamybinis pastatas nevykdo jokios gamybinės veiklos, veikia kaip sandėlis.

Sklypuose Nr. 7 ir Nr. 8 gamybiniai pastatai - buvusios lentpjūvės. Planuojamame sklype Nr.7 yra lentpjūvės pastatas Un.Nr. 4199-1022-4095 adresu Vilniaus r. sav., Avižieniu sen., Avižieniu k., Suderves g. 14H ir kitas gamybinis pastatas Un.Nr. 4199-1022-4073 adresu Vilniaus r. sav., Avižieniu sen., Avižieniu k., Suderves g. 14I. Iki 1996 m. vasario 29 d. pastate buvo stalių cechasis. 1996 m. vasario 29 d. pastate įvyko gaisras ir pastatas Un.Nr. 4199-1022-4073 toliau neveikė pagal paskirtį (medienos neapdoroto). Lentpjūvės pastatas Un.Nr. 4199-1022-4095 neveikia pagal paskirtį nuo 2009 metų. Detalusis planas su apribojimais (XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos) buvo patvirtintas 2007m.

Gamybinių ir komunalinių sanitarinių apsaugos zonų dydis vienodas 0,1333 ha. Pagal 2018 m. kadastrų duomenys apribojimas vadinasi : “ XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos” plotas toks pat 0.1333ha. Tai reiškia , kad taršos objektas buvo tas pats- vienas. Sanitarinė apsaugos zona buvo nustatyta nuo veikiančios lentpjūvės, kitos taršios veiklos teritorijoje nebuvo. Kadangi apdorojamos medienos kiekis buvo iki 50 m³ tai zona buvo nustatyta teritorijos planavimo dokumentu pagal naudojamos teritorijos dydį, o ne pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 XIII-2166 Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių gamybinių objektų 2 priedą.

Dabar sklypuose Nr.3, Nr. 7 ir Nr. 8 gamybiniai pastatai neveikia pagal paskirtį , todėl nustatyti sanitarinės apsaugos zonų dydį pagal vykdomą veiklą neįmanoma. Tai pat informuojame , kad už šios objektus mokama vietinė rinkliava už komunalinių atliekų tvarkymą kaip už sandėliavimo paskirties pastatus.

specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 XIII-2166 veiklos rūšys neįrašytos Į Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių gamybinių objektų (pagal 2 priedą) sanitarinių apsaugos zonų neturi.

Taršos šaltinių planuojamoje teritorijoje nėra. Todėl priimtas sprendimas panaikinti Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonų ir Komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonų apribojimus planuojamoje teritorijoje kaip netekusių pagrindo.

Detaliojo plano korektūros sprendiniai atitinka Vilniaus r. sav. teritorijos Bendrąjį planą ir kitus aktualius dokumentus.

Parengė PV arch. Dmitrij Kaidašov



