



**OBJEKTO PAVADINIMAS**

**GARAŽŲ IR PASLAUGŲ PASKIRTIES  
PASTATŲ UKMERGĖS G. 425, VILNIUJE  
STATYBOS PROJEKTAS**

**OBJEKTO ADRESAS**

**UKMERGĖS G. 425, VILNIUS**

**STATINIO KATEGORIJA**

**YPATINGASIS**

**STATYTOJAS**

**UAB „MOTOTOJA“**

**PROJEKTO ETAPAS**

**PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

**TOMAS**

**I**

Pastatų projektavimo menas ir mokslas, Mb  
Įm. k.: 30456902  
Žirmūnų g. 139A-204 (II aukštas), 09120 Vilnius  
+370 614 54721  
[info@ppmm.lt](mailto:info@ppmm.lt)

**PROJEKTO VADOVAS/PV  
PROJEKTO DALIES VADOVAS/PDV**

**Viktoras Gricius  
Atest. Nr. A 1674  
Tel.: +370 614 54721  
[vg@ppmm.lt](mailto:vg@ppmm.lt)**

**PROJEKTO ARCHITEKTAS**

**Andrius Tautvaišas  
Viktoras Gricius**

**PROJEKTO NUMERIS**


**2023-06**

**PROJEKTO PARENGIMO METAI**

**2024**

## BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento žymuo	Psl. Nr.
1.	Viršelis		1
2.	Bylos sudėties žiniaraštis	2023-06-PP-BD-PZ	2
3.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis		3-7
4.	Aiškinamasis raštas	2023-06-PP-BD-AR	8-24
5.	<b>GRAFINĖ DALIS (Brėžiniai):</b>		
5.1	<b>Sklypo planas</b>		
5.1.1	SITUACIJOS SCHEMA	2023-06-PP-SP-01	25
5.1.2	SKLYPO PLANAS, M 1: 500	2023-06-PP-SP-02	26
5.1.3	SKLYPO AUKŠČIŲ PLANAS, M 1:500	2023-06-PP-SP-03	27
5.1.4	ESAMŲ MEDŽIŲ ARBORISTINIS VERTINIMAS, M 1:500	2023-06-PP-SP-04	28
5.1.5	INŽINERINIŲ TINKLŲ SCHEMA, M 1:500	2023-06-PP-SP-05	29
5.2	<b>STATINIO ARCHITEKTŪRA</b>		
5.2.1	POŽEMINIO AUKŠTO PLANAS, M 1:200	2023-06-PP-SA-01	30
5.2.2	PIRMO AUKŠTO PLANAS, M 1:200	2023-06-PP-SA-02	31
5.2.3	ANTRO AUKŠTO PLANAS, M 1:200	2023-06-PP-SA-03	32
5.2.4	STOGO PLANAS, M 1:200	2023-06-PP-SA-04	33
5.2.5	PJŪVIAI, M 1:200	2023-06-PP-SA-05	34
5.2.6	FASADAI, M 1:200	2023-06-PP-SA-06	35
5.2.7	ESAMA SITUACIJA/NUOTRAUKA	2023-06-PP-SA-07.1	36
5.2.8	VIZUALIZACIJA/FOTOMONTAŽAS	2023-06-PP-SA-07.2	37
5.2.9	VIZUALIZACIJA NR.1	2023-06-PP-SA-08.1	38
5.2.10	VIZUALIZACIJA NR.2	2023-06-PP-SA-08.2	39
5.2.11	VIZUALIZACIJA NR.3	2023-06-PP-SA-08.3	40
		<b>Viso puslapių:</b>	<b>40</b>

	Pastatų projektavimo menas ir mokslas, MB Įm. k.: 30456902 Žirmūnų g. 139a-204 (II aukštas), 09120 Vilnius		GARAŽŲ IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATŲ UKMERGĖS G. 425, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS		
	A1674	PV/ARCH	V. Gričius	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
A2021	PDV/ARCH	A. Tautvaišas	O		
LT	Statytojas: UAB „Mototoja“		2023-06-PP-BD-PZ	Lapas	Lapų
				1	1



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU  
Vyriausiasis miesto architektas

\_\_\_\_\_  
(parašas)  
202\_\_m.\_\_\_\_\_d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2023 m.  
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Garažo ir paslaugų paskirties pastato Ukmergės g. 425, Vilniuje, statybos projektas.
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. 1-1128 patvirtinto Sklypo buvusiame Pavilionių kaime, Vilniuje, detaliojo plano (TPDR registracija Nr. T00057419) pakoreguotais sprendiniais.
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	<b>Numatyti norminį automobilių ir dviračių stovėjimo vietų kiekį vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis (spręsti sklypo ribose).</b> Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas tvirtinimo“. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietas pavaizduoti grafiškai, o jų poreikio skaičiavimus aprašyti aiškinamajame rašte. Projektuojant antžemines automobilių stovėjimo aikšteles, numatyti želdinių intarpus, jas projektuoti

		su medžiais ir/ar krūmais, užtikrinant tam reikalingus dangų ir technologinius sprendimus. Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-12-19 sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių – mažiausiai 1 vieta 10 procentų darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	<p>Atlikti esamų medžių, augančių teritorijoje ir už jos ribų, jei planuojami statiniai bei pastatai, projektuojamos kietos dangos priartėja arčiau kaip 5 m atstumu iki medžių, įskaitant statybos darbų organizavimui reikalingą plotą arba jeigu numatomi kirtimai, inventorizaciją. Jei medžių nėra – tai turi būti parašyta aiškinamojo rašto dalyje.</p> <p>Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“).</p> <p>Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“.</p> <p>Jei numatomi kirtimai, pagrįsti būtinybę projektu šalinti medžius.</p> <p>Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais – kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 40-60 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies).</p>

### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	<p>Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais.</p> <p><b>Išlaikyti esamo užstatymo charakterį ir medžiagiškumą. Garažo fasadas orientuotas į Ukmergės plentą – pagerintos architektūrinės raiškos.</b> Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį; pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai, turi atitikti statinio paskirtį. Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos,</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą. Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte aprašyti, o brėžiniuose ir vizualizacijose grafiškai atvaizduoti fasadų medžiaginių ir spalvinių sprendimą. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą (išsaugoti išraiškingas teritorijos reljefo formas, vykdant intensyvias šlaitų keitimo intervencijas, motyvuotai pagrįsti sprendinius), želdynus ir želdinius.</p>
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<p>Pateikti žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėją. Siekiant formuoti kokybišką aplinką, skatinama sklype projektuoti naujus želdinius. Želdiniais švelninti vizualinę pastatų įtaką aplinkai. Parengti situacijos schemą, kurioje nurodomas statinių, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, įvažiavimas į sklypą, želdynai, pateikimas į patalpas ir kiti sklypo elementai.</p> <p>Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosistemine želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai: išsaugomi esami medžiai ir želdinių masyvai, projektuojami medžiai (aukštaūgės rūšys), projektuojami medeliai (žemaūgės rūšys) ir krūmai bei žemę dengiantys krūmų masyvai, projektuojami žoliniai medingi augalai, tausojančio šienavimo pieva. Taip pat parenkamos aplinkai būdingos, vietinės šalies augalų rūšys. Žemiausią ekosistemine vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrisuose plotuose. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo.</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, parinkimo motyvus.</p> <p><b>Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-27 įsakymu Nr. 30-3838/22 patvirtintų Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių nuostatomis.</b></p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinių kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje.</p> <p>Vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“ nuostatomis. Išlaikyti norminius atstumus nuo sklypo ribų iki projektuojamų pastatų jų aukščio atžvilgiu.</p> <p>Turi atitikti aplinkinį užstatymo kontekstą. Patalpų</p>

		<p>planinė struktūra – atitinkanti jų paskirtį. Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų.</p> <p><b>Projektuojamo garažo paskirtis ir panaudojimas tik organizacijos (statytojo) poreikiams pagal reikalingą veiklos pobūdį (įvardinti aiškinamajame rašte).</b></p> <p><b>Objektų projektinius pasiūlymus teikti tvirtinti tik nustatyta tvarka užbaigus ir patvirtinus bei užregistravus teritorijų planavimo dokumentų registre sklypo detaliojo plano korektūrą.</b></p>
3.4.	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai - pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Infrastruktūros skyriaus prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas ir pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas.
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Sklypo buvusiam Pavilionių kaime, Vilniuje, detaliojo plano (TPDR registracija Nr. T00057419) pakoreguotais sprendimais.
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Nagrinėti sklypo/sklypo dalies prieigas ir įvertinti viešosios infrastruktūros (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takų) plėtros poreikį.
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu, projekto medžiaga pateikiama įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilniaus 3D planas“. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Užtikrinti visuomenės informavimą STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka; informacinis stendas turi būti pakankamo dydžio (ne mažiau kaip 0,5 kv. m), stende pateikiama statinių išdėstymo sklype su gretima urbanistine aplinka vizualizacija, nurodoma stendo įrengimo ir išmontavimo datos ir kita privaloma informacija. Stendo vieta prie statybos objekto parenkama aiškiai matomoje vietoje, kad būtų užtikrintas projektinių pasiūlymų viešinimas ir visuomenės informavimas.

Julijonas Bučelis, tel. 211 2684, [julijonas.bucelis@vilnius.lt](mailto:julijonas.bucelis@vilnius.lt)

Kristina Kiseliauskienė, tel. 867187949, [kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt](mailto:kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt)

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.


**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRITARIMO PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOČIAI UKMERCĖS G. 425, VILNIUJE
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-12-11 Nr. A659-447/23(2.15.2.59E-ARC)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Laura Kairienė, Vyriausiojo architekto biuro vyriausioji miesto architektė (vyriausioji patarėja), Vyriausiojo architekto biuras
<b>Sertifikatas išduotas</b>	LAURA KAIRIENĖ LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-12-11 14:51:33 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2023-12-11 14:51:45 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2021-12-13 20:25:27 – 2026-12-12 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-12-11 15:52:45)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-12-11 15:52:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## TURINYS

<b>1</b>	<b>IŠEITIES DUOMENYS</b> .....	<b>2</b>
1.1	„GARAŽŲ IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATŲ UKMERGĖS G. 425, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS“ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI PARENGTI VADOVAUJANTIS: .....	2
1.2	<b>PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ DOKUMENTŲ SĄRAŠAS:</b> .....	2
1.2.1	LR Įstatymai: .....	2
1.2.2	Statybos techniniai reglamentai: .....	2
1.2.3	Kiti įsakymai, sprendimai, nutarimai:.....	2
<b>2</b>	<b>BENDRI DUOMENYS</b> .....	<b>3</b>
2.1	<b>INFORMACIJA APIE PROJEKTĄ:</b> .....	3
2.2	<b>PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO PASKIRTIS:</b> .....	3
<b>3</b>	<b>ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI</b> .....	<b>3</b>
3.1	<b>SKLYPO RODIKLIAI PAGAL NTR IŠRAŠĄ</b> .....	3
3.2	<b>VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO REGLAMENTAI</b> .....	4
3.3	<b>TERITORIJOS DETALUSIS PLANAS</b> .....	5
3.4	<b>DETALIOJO PLANO KOREKCIJA</b> .....	6
3.5	<b>TERITORIJOS GAMTINIS KARKASAS</b> .....	7
3.6	<b>KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS ZONA</b> .....	8
<b>4</b>	<b>PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>BENDRIEJI TECHNINIAI RODIKLIAI</b> .....	<b>8</b>
5.1.1	Projektuojamų pastatų rodikliai: .....	8
5.1.2	Automobilių ir dviračių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas: .....	9
5.1.3	Želdynų poreikio skaičiavimas: .....	10
<b>6</b>	<b>PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI</b> .....	<b>10</b>
6.1	<b>ESAMA SITUACIJA</b> .....	10
6.2	<b>URBANISTINĖ ANALIZĖ IR KONCEPCIJA</b> .....	11
6.3	<b>PLANAVIMO SPRENDINIAI – SKLYPAS</b> .....	11
6.4	<b>PLANAVIMO SPRENDINIAI – TŪRIS, FORMA, FASADŲ SPRENDINIAI</b> .....	14
6.5	<b>PASTATO KONSTRUKCIJOS</b> .....	15
6.6	<b>LAUKO IR VIDAUS INŽINERINIAI TINKLAI</b> .....	15
6.6.1	Buitinis vandentiekis.....	15
6.6.2	Lauko gaisrinis vandentiekis.....	15
6.6.3	Vidaus gaisrinis vandentiekis.....	15
6.6.4	Buitinės nuotekos.....	15
6.6.5	Paviršinės nuotekos.....	16
6.6.6	Šilumos gamyba ir tiekimas.....	16
6.6.7	Elektrotechnika.....	16
6.6.8	Elektroniniai ryšiai.....	16
6.7	<b>GAISRINĖ SAUGA</b> .....	16
6.8	<b>STATYBOS ĮTAKA APLINKAI</b> .....	17

	Pastatų projektavimo menas ir mokslas, MB Įm. k.: 30456902 Žirmūnų g. 139a-204 (II aukštas), 09120 Vilnius		GARAŽŲ IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATŲ UKMERGĖS G. 425, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS		
	A1674	PV/ARCH	V. Gričius	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
A2021	PDV/ARCH	A. Tautvaišas	O		
LT	Statytojas: UAB „Mototoja“		2023-06-PP-BD-AR	Lapas	Lapų
				1	17

## 1. IŠEITIES DUOMENYS

### 1.1 „GARAŽŲ IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATŲ UKMERGĖS G. 425, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS“ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI PARENGTI VADOVAUJANTIS:

1. Užsakovo pateikta projektavimo užduotimi;
2. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. 1-1128 „Dėl sklypo buvusiam Pavilionių kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057419) sprendinių koregavimo projektu sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) ir sklype (kadastro Nr. 0101/0100:1947);
3. Vilniaus miesto teritorijos Bendruoju planu;
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (vyriausiosios architektės Lauros Kairienės) 2023-12-11 patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi.

### 1.2 PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ DOKUMENTŲ SĄRAŠAS:

#### 1.2.1 LR Įstatymai:

1. LR Statybos įstatymas;
2. LR Teritorijų planavimo įstatymas;
3. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

#### 1.2.2 Statybos techniniai reglamentai:

5. STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“;
6. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
7. STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
8. STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“;
9. STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
10. STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai"
11. STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“
12. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

#### 1.2.3 Kiti įsakymai, sprendimai, nutarimai:

1. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO ĮSAKYMAS DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO 2002 m. GRUODŽIO 30 d. ĮSAKYMO NR. 522 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTŲ KADASTRINIŲ MATAVIMŲ IR KADASTRO DUOMENŲ SURINKIMO BEI TIKSLINIMO TAISYKLIŲ“ PAKEITIMO.
2. LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2008 m. SAUSIO 8 d. ĮSAKYMAS NR. D1-5 DĖL ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO IR APSKAITOS TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO.
3. VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2017 m. GRUODŽIO 20 d. SPRENDIMAS NR. 1-1312 DĖL VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS SUSKIRSTYMO Į ZONAS PAGAL NUSTATYTUS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SKAIČIAUS KOEFICIENTUS SCHEMOS, KOMPENSAVIMO UŽ PAPILDOMAI ĮRENGTAS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETAS TVARKOS APRAŠO IR SUTARTIES FORMOS TVIRTINIMO.
4. VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2021 m. LIEPOS 14 d. SPRENDIMAS NR. 1-1083 DĖL VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS SUSKIRSTYMO Į ZONAS PAGAL NUSTATYTUS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SKAIČIAUS KOEFICIENTUS SCHEMOS TVIRTINIMO.
5. VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2018 m. GRUODŽIO 19 d. SPRENDIMAS NR. 1-1859 DĖL VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS DARNAUS JUDUMO PLANO TVIRTINIMO.
6. LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2008 m. KOVO 12 d. NUTARIMAS NR. 206 DĖL KRITERIJŲ, PAGAL KURIUOS MEDŽIAI IR KRŪMAI, AUGANTYS NE MIŠKŲ ŪKIO

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	2	17	0

PASKIRTIES ŽEMĖJE, PRISKIRIAMAI SAUGOTINIEMS, SĄRAŠO PATVIRTINIMO IR MEDŽIŲ IR KRŪMŲ PRISKYRIMO SAUGOTINIEMS.

7. LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2007 m. GRUODŽIO 21 d. ĮSAKYMAS NR. D1-694 DĖL VIEŠŲJŲ ATSKIRŲJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMŲ IR PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMŲ APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO.

## 2 BENDRI DUOMENYS

### 2.1 INFORMACIJA APIE PROJEKTĄ:

**Statybos objektas:** Garažų ir paslaugų paskirties pastatų Ukmergės g. 425, Vilniuje statybos projektas

**Statytojas (užsakovas):** UAB „Mototoja“

**Projektuotojas:** Pastatų projektavimo menas ir mokslas, MB. Projekto vadovas / architektas – Viktoras Gričius (A 1674). Žirmūnų g. 139A-204, Vilnius.

**Statybos ir projektavimo finansavimo šaltiniai:** Statytojo lėšos.

**Projektavimo etapas (stadija):** Projektiniai pasiūlymai.

**Statybos rūšys:** Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ IV skirsniu: **7.1 Naujo statinio statyba (Garažų paskirties pastatas ir Paslaugų paskirties pastatas) 7.2. statinio rekonstravimas – Kiamo danga (esama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė)**

**Statinio paskirtis ir kategorija:** Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ pastatų paskirtis yra **7.7 Garažų paskirties pastatas. Kategorija – ypatingasis statinys ir 7.4 Paslaugų paskirties pastatas. Kategorija – neypatingasis statinys. Kiamo aikštelė (esama/ rekonstravimas) - Kiti inžineriniai statiniai, II grupės nesudėtingas statinys.**

### 2.2 PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO PASKIRTIS:

- Išreikšti statytojo sumanyto projektuoti statinio ar statinio dalies architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją;
- Informuoti visuomenę apie visuomenei svarbaus statinio numatomą projektavimą pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, 4 priedą;
- Projektiniai pasiūlymai bus vienas iš dokumentų, kuriuo vadovaujantis rengiamas techninis projektas;
- Specialiesiems architektūros reikalavimams gauti;

## 3 ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI

### 3.1 SKLYPO RODIKLIAI PAGAL NTR IŠRAŠĄ

- Unikalus Nr.: 4400-0920-1316
- Kadastro Nr.: 0101/0100:1946 Vilniaus m. k. v.
- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.
- Žemės sklypo plotas: 1.2526 ha.
- Žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
  - a) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas – 3353 m<sup>2</sup>);
  - b) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas – 226 m<sup>2</sup>);
  - c) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 817 m<sup>2</sup>);
  - d) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas 177 m<sup>2</sup>);
- Teritorijos, kuriose taikomas SŽNS, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
  - e) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas – 1 m<sup>2</sup>);
  - f) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 269 m<sup>2</sup>);
  - g) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas 33 m<sup>2</sup>);

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	3	17	O

- Kiti servitutai (tarnaujantis): Teisės neatlygintinai statyti TP, tiesti inžinerines komunikacijas, atlikti jų priežiūros ir remonto darbus bei jomis naudotis (plotas – 69 m<sup>2</sup>).

### 3.2 VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO REGLAMENTAI

Nagrinėjamame sklype galioja Vilniaus m. bendrasis planas, pagal kurį teritorija patenka į Miesto dalies (rajonų) centro funkcinę zoną (Bajorai BAJ-1-1).

**Tekstinio reglamento Nr.**

01;02;03;05;13;32;39

**Tekstinis reglamentas**

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas); 05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neišrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos; 13-Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą; 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;

**Įgyvendinimo prioritetas**

Prioritetinė plėtros teritorija

**Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas**

2

**Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas**

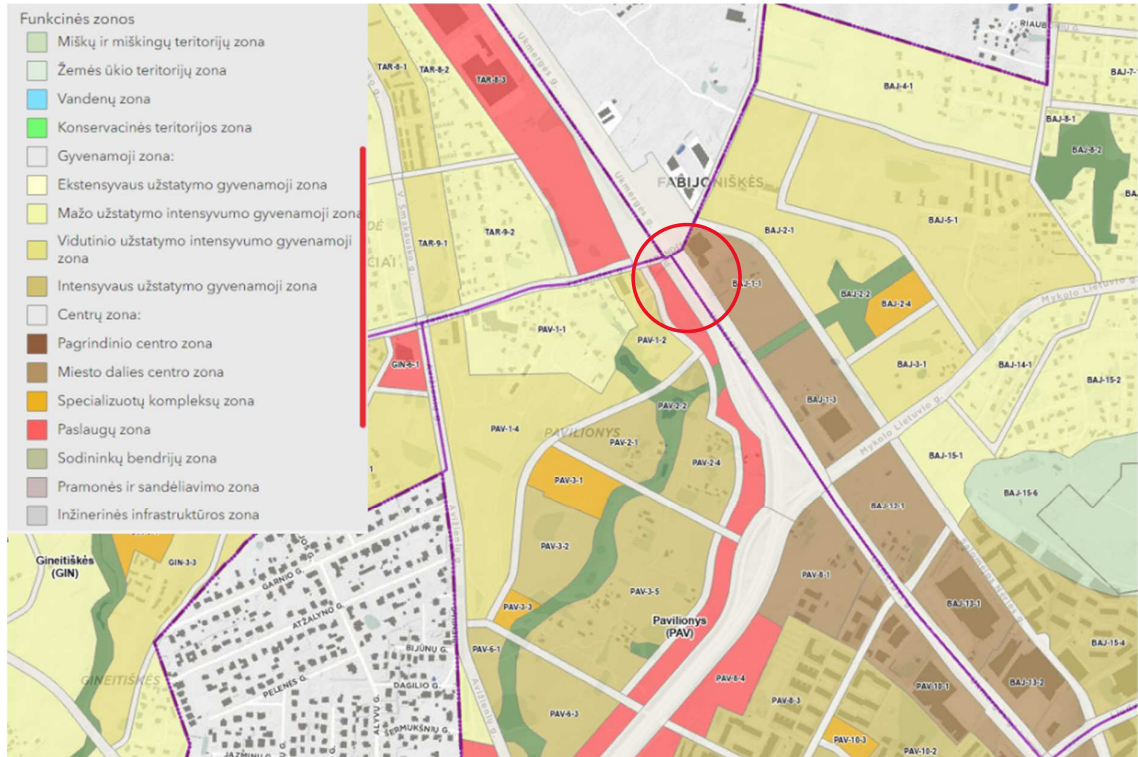
5

**Seniūnija**

Fabijoniškių

**Plotas (m<sup>2</sup>)**

50223



2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	4	17	0

1 pav. Ištrauka iš Vilniaus bendrojo plano.

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Territorijos naudojimo tipas	Pagrindinis žemės naudojimo paskirtis	Gali žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (lygiavertis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Maksimalus sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup>	Didžiausias būtinų skaičius sklype	Didžiausia reikiamų dangų (NO) plotas dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinis loterijoms (%)	Didžiausias galimas vieno maksimalios prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> )	Tekstinio reglamento Nr.	Territorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros zonos	Infrastruktūros eksploatavimo teritorijos	
BAJ	405,5	Bajoral																				
BAJ-1	10,8	BAJ-1-1	Miesto dalies centro zona	GC/GM/PA/SI	KT	G2;K;VR;B;I;E	5,0	7	8	30	pr_vosp_ac m/vsp	2,5	80	-	-	50	50000	01.02.03.05; 13.32.39	1	5	2	
		BAJ-1-2	Intensyviai naudojamų ūkinių zonų	BZ/AU/SI	KT	B;E;V;R;I;E	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	1	-	-	
		BAJ-1-3	Miesto dalies centro zona	GC/GM/PA/SI	KT	G2;K;VR;B;I;E	5,4	7	8	30	pr_vosp_ac m/vsp	2,5	80	-	-	50	50000	01.02.03.05; 13.32.39	1	5	2	

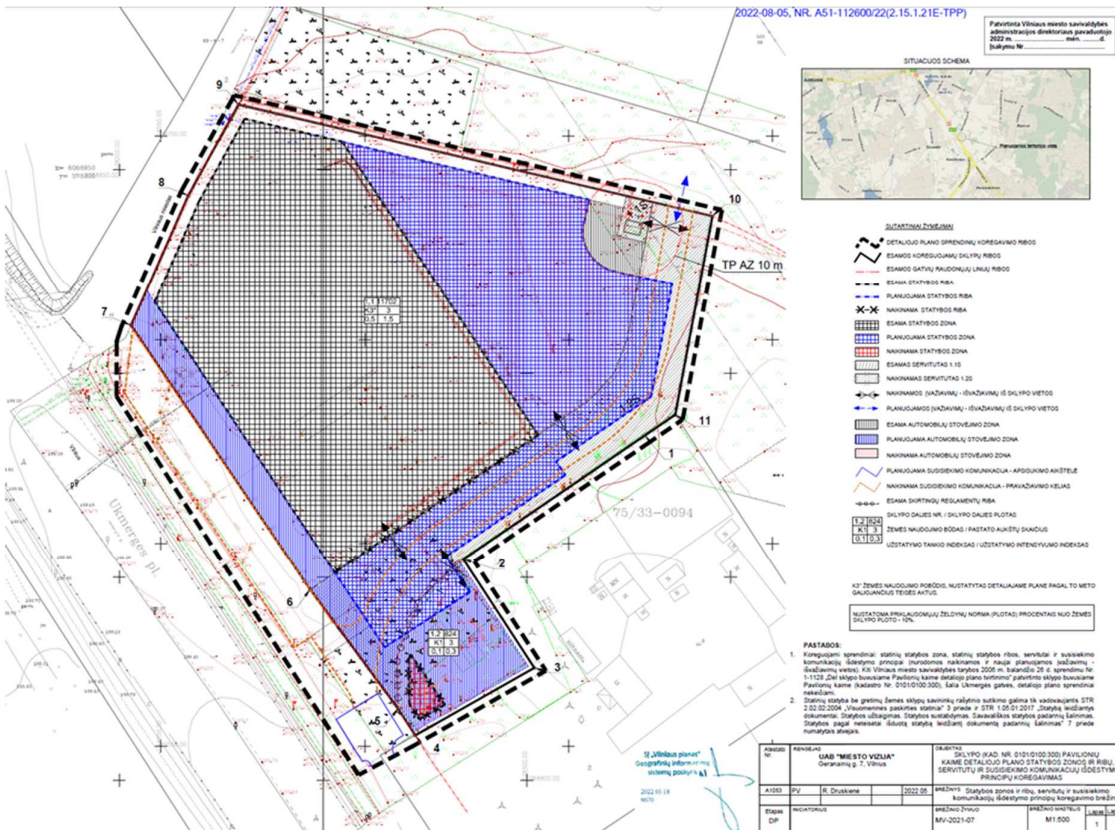
2 pav. Ištrauka iš Vilniaus bendrojo plano reglamentų lentelės.

### 3.3 TERITORIJOS DETALUSIS PLANAS

2022-10-19 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3295/22, buvo patvirtintas sklypo buvusiame Pavilionių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sklypo Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0100:1947) koregavimo projektas.

Detaliojo plano koregavimo projektu didinama statybos zona ir ribos pietų, rytų ir šiaurės kryptimis sklypo dalyje 1.1, sklypo 1.2 dalyje detalioju nustatyta statybos zona ir ribos naikinama, nustatoma nauja, susijungianti su sklypo dalyje 1.1 nustatoma statybos zona ir ribomis. Koreguojama detalioju planu sustatyta automobilių stovėjimo zona, panaikinant iš sklypo 1.1 dalyje numatomos statybos zonos, paliekant transformatorinės apsaugos zonoje esančią automobilių stovėjimo zoną ir numatant naują automobilių stovėjimo zoną vakarinėje sklypo dalyje ir 1.2 sklypo dalyje per visą likusią nuo statybos zonos plotą, išlaikant norminį 1 m. atstumą nuo sklypo ribos.

Naikinamas žemės sklypui detalioju planu suprojektuotas 2360 kv. m ploto servitutas Nr. 1.1s2, suteikiantis teisę eiti ir važiuoti transporto priemonėmis, teisti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, kuris po detaliojo plano patvirtinimo žemės sklypui buvo nustatytas administraciniu aktu 2006-07-25 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 2.3-7305-01, ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip servitutas, suteikiantis teisę eiti ir važiuoti transporto priemonėmis bet kuriuo paros metu į gretimas teritorijas 2358 kv. m ploto sklypo dalyje, plane pažymėtoje linijomis ir skaičiais 2, 3, 4, 18, 19, 20, 7, 8, 17, 16, 15, 13, 12.



3 pav. Detalaus plano brėžinio ištrauka.

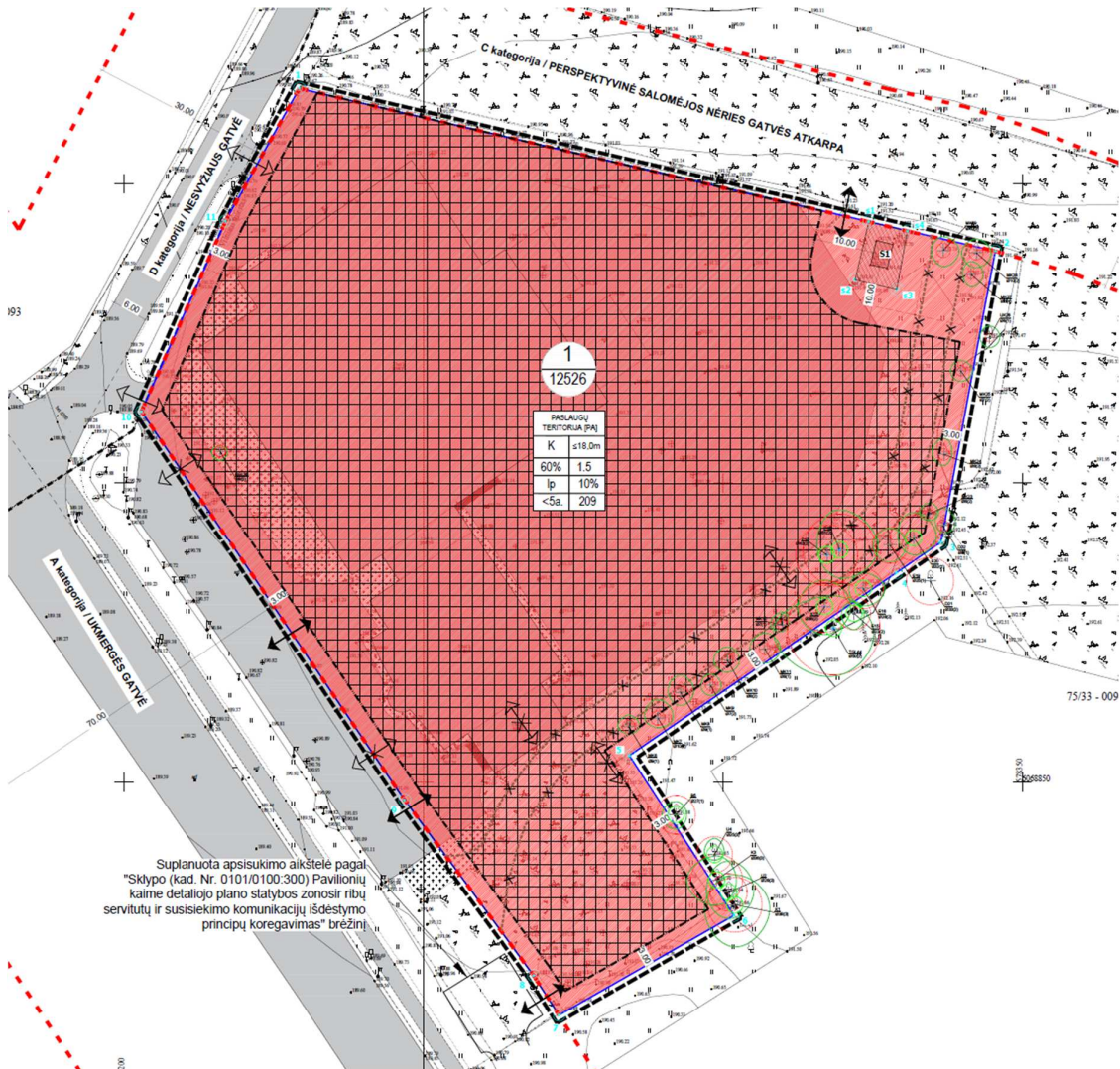
2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	5	17	0

Detalioju planu nustatyti įvažiavimai į sklypą paliekami, naikinami sklypo viduje iš kelio servituto teritorijos numatyti įvažiavimai, nustatomas naujas įvažiavimas planuojamo sklypo šiaurės rytiniame kampe, atkarpoje tarp servituto 1.1S (transformatorinei) ir rytinės žemės sklypo ribos.

Sklypo ir jame esančių statinių savininkams UAB „Mototoja“ sėkmingai vykdant įmonės veiklą, nebepakanka sklype Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) pastatytuose pastatuose esančių patalpų (serviso, administracijos, ekspozicijų ir pan.) ploto, todėl iškilo poreikis plėsti užstatymo ribas ir zoną, kad galima būtų pastatyti ir įrengti daugiau įmonės veiklai reikalingų patalpų, bei užtikrinti aprūpinimu visa reikalinga objektui veiklą vykdyti infrastruktūra. Todėl reikalingas detaliojo plano statybos zonos ir ribų, servitutų ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas. Planuojamai teritorijai taikomi 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) sprendiniai.

### 3.4 DETALIOJO PLANO KOREKCIJA

Šiuo metu yra rengiamas žemės sklypo Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:300) Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. 1-1128 „Dėl sklypo buvusiame Pavilonių kaime detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057419), kuris buvo pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 19 d. įsakymu Nr. 30-3295/22 „Dėl sklypo buvusiame Pavilonių kaime (kadastro Nr. 0101/0100:300) detaliojo plano sklypo Ukmergės g. 425 (kadastro Nr. 0101/0100:1946) ir sklypo (kadastro Nr. 0101/0100:1947) koregavimo tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimo projektas.



4 pav. Detalaus plano korekcijos brėžinio ištrauka.

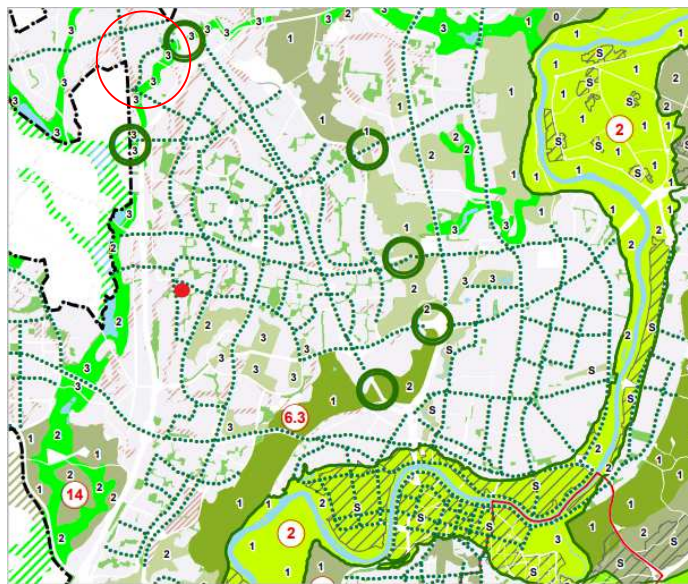
2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	6	17	0

TERITORIJOS (JOS DALIES) NR.	ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) NR.	ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, M <sup>2</sup>	TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	PAGRINDINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (BŪDAI)	TERITORIJOS REGLAMENTAS						PAPILDOMI REGLAMENTAI				
						LEIDŽIAMASIS PASTATŲ AUKŠTIS		LEIDŽIAMASIS UŽSTATYMO TANKIS, %	UŽSTATYMO TANKIS INTENSIVUMAS AR UŽSTATYMO TANKIS <sup>1</sup>	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPO DYDŽIAI		PRIKLAUSOMŲ ŽELDINIŲ IR ŽEDINIŲ TERITORIJOS DALYS, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAICIUS	STATINIŲ PASKIRTYS	KITI REIKALAVIMAI
						NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, M	ALTITUDE, M				MAŽIAUSI, M <sup>2</sup>	DIDŽIAUSI, M <sup>2</sup>				
-	1	12526	PA - Paslaugų teritorija	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	K - Komerinės paskirties objektų teritorijos	18	209	60%	1,5	Ip - laisvo planavimo	-	-	10%	<5a.	Negyvenamieji viešųjų, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelianti neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai	SKLYPAS TVARKOMAS VADOVAUJANTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMU : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li> <li>• Skaisalinių dujų tinklų apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</li> <li>• Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuolikasis skirsnis).</li> </ul> Vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto sprendimais, pastatų aukštis skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei anstatus ir antresoles. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangių kiekis sklype 50%. Viršijus nurodytą kiekį, numatyti kompensacines priemones. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m <sup>2</sup> ) - 50000.
-	S1	69													Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222)	

5 pav. Detalaus plano korekcija numatomi sklypo rodikliai

### 3.5 TERITORIJOS GAMTINIS KARKASAS

Pagal 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtintus sprendinius, planuojama teritorija į Gamtinio karkaso ribas nepatenka. Arčiausiai esantys gamtinio karkaso elementai – nutraukta žaliosios perskyros jungtis, nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 220 m pietryčių kryptimi ir ten pat esantys pažeisto Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo rajoniniai migracijos koridoriai. Nagrinėjamas sklypas priklauso urbanizuotoms teritorijoms. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijos - 10% , t.y. **1252.60 m<sup>2</sup>**.



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus bendrojo plano.

#### Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (U2 miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Migracijos koridoriai
- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

- Senamiesčio riba
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Militarinė teritorija
- Gudelių "Žalioji estakada" per Vakarinį aplinkkelį
- Nutrauktos žaliosios perskyros-jungtys, kur turi būti taikomos kompensacinės priemonės
- Oro uostas
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

**3.6 KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS ZONA**

Nagrinėjamas sklypas nepatenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos apsaugos zoną.

**4 PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS**

Statiniai	Statybos rūšis	Būsima paskirtis	Pastabos
Pastatas Nr. 1	Naujo statinio statyba	Garažų (7.7)	
Pastatas Nr. 2	Naujo statinio statyba	Paslaugų (7.4)	
Atvira stoginė Nr. 3	Naujo statinio statyba	Kitos paskirties inžineriniai statiniai (12)	
Kiemo danga	Statinio rekonstravimas	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai

**5 BENDRIEJI TECHNINIAI RODIKLIAI****5.1.1 Projektuojamų pastatų rodikliai:**

Pavadinimas	Matavimo vnt.	Esami/ Projektuojami rodikliai	Detalaus plano korekcija nustatyti rodikliai	Pastabos
<b>SKLYPAS</b>				
Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	-	12526	
Užstatymo tankumas	%	48	60	Tikslinama TP metu.
Užstatymo intensyvumas		0,62	1,5	Tikslinama TP metu.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	Vnt.	100	-	Tikslinama TP metu.
Apželdintas plotas	m <sup>2</sup> (%)	1360,48 (10,86)	1252,60 (10)	Tikslinama TP metu.
<b>PASTATAI:</b>				
<b>ESAMI PASTATAI</b>				
<b>PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATAS (1L2/g)</b>				
Pastato bendras plotas	m <sup>2</sup>	3776,83		
Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	2879,82		
Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	897,01		
Pastato tūris	m <sup>3</sup>	22819		
Aukštų skaičius	Vnt.	2	≤5	
Pastato aukštis	m	9,4	≤18	
<b>PASTATAS (2L1g)</b>				
Pastato bendras plotas	m <sup>2</sup>	47,84		
Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	47,84		
Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	0		
Pastato tūris	m <sup>3</sup>	269		
Aukštų skaičius	Vnt.	1	≤5	
Pastato aukštis	m	5,0	≤18	
<b>KITU PROJEKTU NUMATOMI PASTATAI (PROJ. NR. 1906-01-TP)</b>				
<b>PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATAS</b>				
Pastato bendras plotas	m <sup>2</sup>	1545,24		
Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	1067,58		
Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	477,66		
Pastato tūris	m <sup>3</sup>	9506		
Aukštų skaičius	Vnt.	2	≤5	
Pastato aukštis	m	9,40	≤18	
<b>PROJEKTUOJAMI PASTATAI</b>				
<b>PASTATAS NR. 1 (Garažo paskirties pastatas)</b>				
Pastato bendras plotas	m <sup>2</sup>	1895,70		Tikslinama TP metu.
Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	1844,97		Tikslinama TP metu.

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	8	17	0

Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	50,73		Tikslinama TP metu.
Pastato tūris	m <sup>3</sup>	8833		Tikslinama TP metu.
Aukštų skaičius	Vnt.	2	≤5	Tikslinama TP metu.
Pastato aukštis	m	13,20 nuo +0,00 13,15 nuo vid. žemės .alt.	≤18	Tikslinama TP metu.
<b>PASTATAS NR. 2 (Paslaugų paskirties pastatas) – neypatingasis statinys</b>				
Pastato bendras plotas	m <sup>2</sup>	433,32		Tikslinama TP metu.
Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	433,32		Tikslinama TP metu.
Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	0		Tikslinama TP metu.
Pastato tūris	m <sup>3</sup>	3060		Tikslinama TP metu.
Aukštų skaičius	Vnt.	1	≤5	Tikslinama TP metu.
Pastato aukštis	m	5,30 nuo +0,00 5,30 nuo vid. žemės .alt.	≤18	Tikslinama TP metu.
<b>ATVIRA STOGINĖ NR. 3 – II grupės nesudėtingas statinys</b>				
Statinio užimtas plotas	m <sup>2</sup>	200		Tikslinama TP metu.
Statinio aukštis	m	5,30 nuo +0,00 5,30 nuo vid. žemės .alt.	≤18	Tikslinama TP metu.
K koeficientas (SxH <sup>3</sup> )	K	29 775		
<b>Kiemo danga (esama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė su pravažiavimais) – II grupės nesudėtingas statinys, rekonstravimas</b>				
Statinio plotas	m <sup>2</sup>	5138,15		Esamas plotas pagal 2008 m. Kadastrinių matavimų bylą: 6411,93 m <sup>2</sup> (1d1 546,15 m <sup>2</sup> + 1d2 5865,78 m <sup>2</sup> )

**5.1.2 Automobilių ir dviračių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas:**

Automobilių ir dviračių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis Lietuvos aplinkos ministro 2011m. gruodžio 2d. įsakymu nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikėmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“.

Automobilių stovėjimo vietos:

PASTATAS	ESAMA			PROJEKTUOJAMA			VISO
	Rodiklis	Norma	Vietų skaičius	Rodiklis	Norma	Vietų skaičius	
4. Administracinės paskirties pastatai (1 vt. 25m <sup>2</sup> pagrindinio ploto)	395	25	<b>16</b>	-	-	-	
5.3. Ne maisto produktų parduotuvės (1 vt. 30 m <sup>2</sup> prekybos ploto)	828	30	<b>28</b>		-	-	
6.2. Automobilių remonto įmonės (1 vieta 1 remonto vietai)	44	1	<b>44</b>	-	-	-	
6.1 Automobilių plovyklos (1 vieta 1 plovimo įrenginiui)	-	-	-	1	1	<b>1</b>	
<b>VISO:</b>			<b>88</b>			<b>1</b>	<b>89</b>

Dviračių stovėjimo vietos:

PASTATAS	ESAMA			PROJEKTUOJAMA			VISO
	Rodiklis	Norma	Vietų skaičius	Rodiklis	Norma	Vietų skaičius	

1 .Administracinės, visuomeninės įstaigos, biurai (1 vieta 250m <sup>2</sup> pagrindinio ploto)	395	250	2	0	0	0	
3. Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m <sup>2</sup> (1 vieta 200m <sup>2</sup> pagrindinio ploto)	828	200	4	0	0	0	
<b>VISO:</b>			<b>6</b>			<b>0</b>	<b>6</b>

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikėmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Sklype bendrai numatomos 18 automobilių stovėjimo vietos su galimybe įkrauti elektromobilių, iš jų 6 automobilių stovėjimo vietos yra šiuo metu pritaikytos įkrauti elektromobilių, likusios 12 vietų projektuojamos sklypo pietrytinėje dalyje.

### 5.1.3 Želdynų poreikio skaičiavimas:

Priklausomųjų želdynų plotų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis detaliojo plano korekcijos sprendiniuose nustatytais rodikliais ir Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais. Naujai rengiamoje detaliojo plano korekcijoje nurodytas mažiausias leistinas želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto yra 10 proc.

Sklypo plotas	Norma, m <sup>2</sup>	Norma, %	Numatoma, m <sup>2</sup>	Numatoma, %
12526.00	10.00	1252.60	<b>1360.48</b>	<b>10.86</b>

## 6 PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

### 6.1 ESAMA SITUACIJA

Nagrinėjamas sklypas yra šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje Fabijoniškių seniūnijoje, Ukmergės gatvėje. Iš šiaurinės ir šiaurės rytų pusės sklypas ribojasi su laisva valstybine žeme. Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0100:194. Iš pietų pusės sklypas ribojasi su žemės sklypu, kad. Nr. 0101/0100:1947 bei A kategorijos Ukmergės g. Vakarų pusėje sklypas ribojasi su Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono riba bei Nesvyžiaus g. - yra du esami įvažiavimai/ išvažiavimai į/iš planuojamą teritoriją (Nesvyžiaus g.). Naujų įvažiavimai/ išvažiavimai iš miesto susisiekimo komunikacijų šio projekto sprendiniais nėra planuojami.



7 pav. Ortofoto. Esama situacija.

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	10	17	0

Projektuojamame sklype (remiantis Registrų centro pažyma) šiuo metu yra registruoti paslaugų paskirties pastatai 1L2/g ir 2L1/g. Taip pat kiti inžineriniai statiniai – kiemo danga 1d. Sklype yra visi reikalingi inžineriniai tinklai ir servitutas S1 (teisė neatlygintinai statyti TP, tiesti inžinerines komunikacijas, atlikti jų priežiūros ir remonto darbus bei jomis naudotis 69 kv. m. ploto sklypo dalyje). Sklypo reljefas neišraiškingas ir gana lygus – altitudės kinta nuo ~abs. alt. 191.0 (pietinėje dalyje) iki ~192.0 (šiaurinėje dalyje), aukščių skirtumas ~1.0 m. Sklypo rytinėje dalyje vyrauja esamų medžių grupės.

## 6.2 URBANISTINĖ ANALIZĖ IR KONCEPCIJA

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje ir urbanizuojamoje miesto teritorijoje, kvartale tarp Ukmergės gatvės, Nesvyžiaus ir Liubčios gatvių. Teritorijoje vyrauja „kita“ paskirtis, dominuoja komercinės paskirties objektų teritorijų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdai. Teritorijos gretimybėse yra komercinės paskirties objektų teritorijų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypų bei neužstatytų, želdiniais apaugusių sklypų.

Projektuojamas pagrindinis garažo paskirties pastatas palei Ukmergės g. formuoja gatvės perimetrą. Sklypo viduje projektuojami pastatai ir susisiekimo infrastruktūra formuoja centro zonos struktūrą. Gamtinė aplinka kiek įmanoma išsaugoma. Pristatoma prie esamo reljefo.



8 pav. Teritorijos užstatymo schema.

## 6.3 PLANAVIMO SPRENDINIAI – SKLYPAS.

**Sklypo planas.** Sklype yra esamas “Toyota” autosalono pastatas, prie kurio blokuojasi mažesnis “Lexus” autosalono pastatas. Atskiru projektu numatytas (projekto rengėjas: MB, „DBA projektai“, projekto pavadinimas: „Paslaugų paskirties pastato Ukmergės g. 425, Vilniuje rekonstravimo projektas“, projekto parengimo metai: 2021, SLD NR.: LRS-01-231108-00156) priestatas sujungiantis šiuos du pastatus. Priestate numatytos plovyklų, remonto ir kitos automobilių priežiūros ir eksploatavimo patalpos.

Šio projekto sprendiniai sklype projektuojamas garažų paskirties pastatas, skirtas naudotų automobilių ekspozicijai. Pastate numatoma foto besisukančio įrenginio zona. Pastatas projektuojamas šalia “Lexus” autosalono pastato, pietinėje sklypo dalyje. Kadangi pastate numatomas automobilių laikymas ir eksponavimas, pastatas projektuojamas kaip automobilių garažo pastatas.

Sklype taip pat projektuojamas paslaugų paskirties pastatas - automobilių paruošimui ir plovimui. Šis pastatas projektuojamas sklypo šiaurės rytų dalyje. Tarp plovyklos pastato ir kitu projektu numatomo priestato projektuojama atviro tipo stoginė. Stoginės plotis 19,60 m, ilgis 22,20, aukštis 5,30 m.

Atsižvelgiant į pastatų išdėstymą sklype, esamus automobilių parkavimo vietas, esamus pravažiavimus ir žaliųjų zonų bei naują automobilių stovėjimo vietų poreikį, projektuojami atitinkami sklypo sprendiniai. Automobilių judėjimas sklype numatomas ratu. Tam projektuojamas garažo pastatas numatomas

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	11	17	0

atitrauktas nuo „Lexus“ pastato per 7m. Užsakovo pageidavimu, numatomas stogelis, architektūriškai sujungiantis projektuojamą pastatą su esamu „Lexus“ autosalono pastatu. Automobilių stovėjimo vietos išdėstomos palei pravažiavimus ir šalia pastatų, optimizuotai ir atsižvelgiant į normas ir reikalavimus – tuo tikslu rekonstruojama esama kiemo danga (atvira automobilių stovėjimo aikštelė). Šiuo metu kartu su anksčiau parengto projekto sprendiniai sklypo ribose numatytos 67 antžeminės automobilio stovėjimo vietos, bei už sklypo ribų paliekamos esamos 23 automobilių stovėjimo vietos. Įgyvendinus šių projektinių pasiūlymų sprendinius sklype iš viso numatomos 110 automobilių stovėjimo vietos iš kurių 67 automobilių stovėjimo vietos numatomos lauke – rekonstruojamoje antžeminėje automobilių saugykloje (kiemo danga) ir 43 stovėjimo vietos numatomos garažo paskirties pastate (požeminiame ir antžeminiuose aukštuose ir ant pastato stogo). Šiuo metu esamos yra 88 automobilių stovėjimo vietos ir 23 vietos už sklypo ribos (Ukmergės g. raudonosiose linijose). Bendrai sklypo ribose bus numatytos **110** automobilių stovėjimo vietos, iš kurių: 5 automobilių stovėjimo vietos, skirtos žmonėms su negalia (1 A tipo ir 4 B tipo) bei 18 vt. elektromobiliams (6vt. esamos, 12vt. naujai projektuojamos).

**Kietos dangos sklype (procentais).** Teritorijos važiuojamoji dalis – asfaltuojama (rekonstruojant esamą kiemo dangą), prieigos prie pastatų (šaligatviai) – betoninių trinkelėlių danga. Pagal rengiamą teritorijos Detalaus plano korekciją sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50%. Teritorijoje projektuojamų kietų (nelaidžių) dangų plotas: horizontalių sklypo elementų (asfaltas, betono trinkelės) ~ 5637 m<sup>2</sup>, pastato užimtas plotas ~ 5529 m<sup>2</sup>, viso: 11166 m<sup>2</sup> (89,14 %). Esamos kietos dangos – 8938 m<sup>2</sup> (71,36%), naujai projektuojamos – 2238 m<sup>2</sup> (17,86%). Teritorijoje projektuojamos laidžios dangos (veja) – 1360 m<sup>2</sup>. Nuo kietų (nelaidžių) dangų lietaus vanduo surenkamas į vietinius valymo įrenginius (naftos gaudykles, infiltracinius šulinius), sprendiniai tikslinami TP metu pagal gautas tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas.

**Aplinkos prieinamumas.** Įvertinus esamą reljefą ir numatomus aukščius sklype, projektuojamuose pėsčiųjų takuose laiptai nenumatomi. Aukščių skirtumai iki ~1,0m. ŽN judėjimas organizuojamas pėsčiųjų takais. Judėjimo trajektorijoje išlaikomas norminis nuolydis (iki 5%). Judėjimas organizuojamas be kliūčių ir nekertant įvažiavimo. Automobilių stovėjimo vietose didžiausias nuolydis numatomas iki 2%.

**Esamų medžių inventorizavimas ir arboristinis vertinimas.**

Teritorijoje UAB „Arboristas Renatas“ 2023 m. atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 30 vnt. medžių, iš kurių 13 vnt. medžių yra saugotini (6 vnt. yra nagrinėjamo sklypo ribose, o 7 vnt. yra už sklypo ribų). Vyraujanti medžių rūšis – miškinė kriaušė. Viduryje planuojamo sklypo medžių nėra. Jie auga tik sklypo pakraštyje, rytinėje ir pietinėje pusėse.

Bendra medžių, augančių vertintoje teritorijoje Ukmergės gatvė 425 ir aplinkinė teritorija, Vilniuje, būklė yra vertinama kaip patenkinama. Tokios išvados prieita todėl, kad 16 vnt. iš 30 vnt. medžių esančių vertintoje teritorijoje būklė yra patenkinama. Šie medžiai turi nedidelį kiekį sausų ir/ar besikryžiuojančių šakų ir neproporcingas lajas. Blogos būklės medžiai (4 vienetai), turi didelį kiekį sausų ir/ar besikryžiuojančių šakų. Du iš jų - paprastieji uosiai (nr. 2 ir nr. 4 plane) - labai paveikti uosių džiūties grybo ir turi labai didelį kiekį sausų šakų. Vienas medis teritorijoje yra žuves (miškinė kriaušė nr. 29 plane). Teritorijoje taip pat yra 9 geros būklės medžiai. Apibendrinus: gerai vertinami 9 medžiai, patenkinamai – 16 medžių, nepatenkinamai – 4 medžiai, blogai – 1 medis.

Pirmos ir antros medžių grupėms rekomenduojamas monitoringas ir sanitarinis genėjimas, trečios medžių grupės medžiams rekomenduojamas profesionalus arboristinis genėjimas, pašalinant negyvybingas, sausas šakas, atliekant lajos retinimo ir redukcinį genėjimus, mažinant pasvirusių medžių svorio centrą.

**ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO LENTELĖ**

Eil. Nr.	NR. PLANE	MEDŽIO RŪŠIS LIETUVIŠKAI	MEDŽIO RŪŠIS LOTYNIŠKAI	KAMIENO DIAMETRAS 130 CM AUKŠTYJE (M)	KAMIENO DIAMETRAS TIES KAMIENO KAKLELIU (M)	SAUGOMO ŠAKNŲ PLOTO SPINDULYS (M)	LAJOS PROJEKCIJA NUO AŠIES Š.R.P.V KRYPTIMIS (M)	MEDŽIO BŪKLĖS INDEKSAS 1,2,3,4,5	TVARKYMO PRIEMONĖS	PASTABOS
1	K1 Ø38(3)	Paprastasis klevas	Acer platanoides	0.38	0.44	4.56	5,5,8,7,5	3	Lajos priežiūros genėjimas. Būklės monitoringas.	Didelis kiekis sausų šakų lajos centre. 2-4 metų bėgyje, būklei prastėjant, gali tekti

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	12	17	O

										medį šalinti.
2	U2 Ø26(3)	Paprastasis uosis	Fraxinus excelsior	0.26	0.31	3.12	5,2,4,2, 4,4,3,7	3	Siūloma šalinti	Labai nedaug žalios lajos. Paveiktas uosių džiūtis.
3	K3 Ø36(3)	Paprastasis klevas	Acer platanoides	0.36	0.42	4.32	4,3,3,4, 2,5	3	Lajos priežiūros genėjimas. Būklės monitoringas. Polajo valymas.	Kamienė matomos išgręžtos mažos skylės.
4	U4 Ø25(3)	Paprastasis uosis	Fraxinus excelsior	0.25	0.31	3	2,7,1,5, 0,9,1,6	3	Siūloma šalinti	Labai nedaug žalios lajos. Paveiktas uosių džiūtis.
5	B5 Ø27(1)	Karpotasis beržas	Betula pendula	0.27	0.33	3.24	2,2,1,8, 2,4,2,3	1	Polajo valymas.	Aukštas svorio centras.
6	MK6 Ø9(1)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.09	0.12	1.08	1,9,1,8, 1,2,1,8	1		
7	MK7 Ø10(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.10	0.13	1.2	3,1,2,5, 1,6,2,2	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
8	MK8 Ø9(1)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.09	0.12	1.08	2,8,2,2, 2,2,2,1	1	Lajos priežiūros genėjimas.	Šalinama pagal projekto sprendinius
9	MK9 Ø7(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.07	0.10	0.84	1,9,1,8, 1,7,1,6	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
10	MK10 Ø8(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.08	0.14	0.96	2,2,2,2, 2,3	2	Lajos priežiūros genėjimas.	Šalinama pagal projekto sprendinius
11	MK11 Ø8(1)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.08	0.15	0.96	2,6,2,6, 2,4,2,5	1		
12	MK12 Ø7(1)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.07	0.11	0.84	2,1,1,1, 1,2	1		Šalinama pagal projekto sprendinius
13	K13 Ø36(2)	Paprastasis klevas	Acer platanoides	0.36	0.39	4.32	4,4,4,3, 4,7,4,5	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
14	TGL14 Ø50(2)	Trapusis gluosnis	Salix fragilis	0.41, 0.50	0.88	7.764	5,4,6,6, 8,10	2	Lajos priežiūros genėjimas. Augavietės gerinimas. Kodominantinių kamienų suaugimo būklės monitoringas	Didesnio kamieno skelvinė šaka įauginėja į plonesnįjį kamieną.
15	E15 Ø23(2)	Paprastoji eglė	Picea abies	0.23	0.28	2.76	2,1,7,2, 7,2,1	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
16	E16 Ø28(2)	Paprastoji eglė	Picea abies	0.28	0.35	3.36	2,6,3,6, 2,9,2,4	2	Lajos priežiūros genėjimas.	Užstelbta šalia augančių medžių.
17	P17 Ø43(2)	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	0.43	0.49	5.16	4,6,2,7, 6,5	2	Lajos priežiūros genėjimas. Augavietės gerinimas.	Šiaurinėje pusėje asfaltuota aikštelės danga. Šalinama pagal projekto sprendinius
18	P18 Ø51(2)	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	0.51	0.60	6.12	6,8,6,4, 4,7,3,7	2	Lajos priežiūros genėjimas. Augavietės gerinimas.	Šiaurės rytų pusėje sutankinto grunto kelias. Šalinama pagal projekto sprendinius
19	E19 Ø25(1)	Paprastoji eglė	Picea abies	0.25	0.30	3	3,2,7,2, 8,2,8	1		Šalinama pagal projekto sprendinius
20	E20 Ø32(1)	Paprastoji eglė	Picea abies	0.32	0.42	3.84	4,3,3,8, 2,9,2,6	1	Būklės monitoringas ties šaknų kakleliu.	Šalinama pagal projekto sprendinius
21	D21 Ø33(2)	Drebulė	Populus tremula	0.33	0.40	3.96	4,2,4,5, 3,7,4,3	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
22	D22 Ø8(1)	Drebulė	Populus tremula	0.08	0.10	0.96	2,9,2,1, 2,1,2	1		Dėl trynimosi į tvorą yra nedidelė žaizda.
23	MK23 Ø6(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.06	0.09	0.72	1,8,1,5, 1,1,1,6	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
24	MK24 Ø8(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.08	0.14	0.96	2,7,1,3, 1,8,1,9	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
25	MK25 Ø7(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyraster	0.07	0.11	0.84	1,7,2,1, 8,1,7	2	Lajos priežiūros genėjimas.	

26	UK26 Ø6(1)	Uosialapis klevas	Acer negundo	0.06	0.09	0.72	1,9,1,7, 1,7,1,6	1		
27	MK27 Ø6(4)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyrastrer	0.06	0.10	0.72	2,2,2,2, 1,4	4	Siūloma šalinti	
28	MK28 Ø10(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyrastrer	0.10	0.16	1.2	2,3,2,5, 2,5,2,4	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
29	MK29 Ø10(2)	Miškinė kriaušė	Pyrus pyrastrer	0.10	0.15	1.2	2,3,2,6, 2,7,2	2	Lajos priežiūros genėjimas.	
30	KGL30 Ø8(2)	Paprastasis klevas Globosum	Acer platanoides Globosum	0.08	0.10	0.96	0,9,1,2, 1,5,1,4	2	Augavietės gerinimas.	

### Teritorijos apželdinimas.

Sklype pagal galimybes paliekami esami saugotini medžiai.

Pagal arboristinių medžių vertinimą, siūloma šalinti 3 vnt. prastos kokybės medžius.

Pagal projekto sprendinius numatoma šalinti 7 vnt. medžių, kurių kamienų suma yra 175 cm. Viso šalinama 10 medžių. Šalinami medžiai (7vnt.) kompensuojami krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masivo plotui. Sklypo rytinėje ir pietinėje dalyse numatoma sodinti ~350 m<sup>2</sup> krūmų masyvų. Detalesni želdynų sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

### Želdinių tvarkymas

Kertami medžiai parodyti bei aprašyti arboristinėje ataskaitoje. Grafinėje dalyje pridedama esamų medžių inventorizavimas ir arboristinis vertinimas, bei kertamų medžių lentelė.

## 6.4 PLANAVIMO SPRENDINIAI – TŪRIS, FORMA, FASADŲ SPRENDINIAI.

Vadovaujantis projektavimo užduotimi, remiantis detalioju planu ir jo korektūra bei Vilniaus miesto bendroju planu sklype projektuojamas **garažo pastatas** (be garažo paskirties, taip pat numatomas automobilių eksponavimas ir prekyba), **automobilių plovyklos pastatas** (paslaugų paskirties pastatas) ir **atvira stoginė**.

**Garažo paskirties pastatas** projektuojamas dviejų aukštų su požemine automobilių saugykla. Projektuojamas kompaktiško tūrio, stačiakampio formos pastato tūris. Ant pastato stogo numatomos automobilių stovėjimo vietos. Automobilių judėjimui tarp aukštų projektuojamas uždaras automobilinis liftas. Tas pats liftas aptarnauja visus aukštus. Pastate projektuojamos ir dvi atskiros laiptinės bei keleivinis liftas klientams ir personalui (pritaikytas ŽN). Pastatas pritaikomas judėjimui žmonėms su negalia. Požeminiame aukšte be 18 automobilių stovėjimo vietų taip pat numatoma techninė patalpa.

Pirmame aukšte projektuojamas pagrindinis įėjimas per tambūrą, bei įvažiavimas į pastatą per automobilinį liftą. Taip pat numatomas automobilių išvažiavimas per pakeliamus segmentinius vartus. Pirmame aukšte numatoma zona (8m x 8m) su foto besisukančiu įrenginiu. Taip pat projektuojamas san mazgas pritaikytas žmonėms su negalia. Aukšte numatomos apie 20 automobilių eksponavimo vietų.

Antrame aukšte numatoma eksponuojamų automobilių patalpa - apie 24 automobilių eksponavimo vietų. Ant stogo projektuojamos 24 automobilių stovėjimo vietos. Iš jų 12 vietų dengtos stogeliais. Iš ant pastato stogo eksploatuojamos automobilių stovėjimo aikštelės į laiptinę patenkama per tambūrą.

Pastato rodikliai: Bendras pastato plotas: 1895,70 m<sup>2</sup>. Pastato aukštis nuo vidutinės žemės alt.: 13,15 m. Pastato tūris: 8833 m<sup>3</sup>.

Fasadų sprendiniai: Išorinės pastato sienos numatomos iš daugiasluoksnių „sandwich“ tipo sieninių panelių, montuojamų vertikaliai (mažiau matomas fasadas iš vidinės sklypo pusės) ir aliuminio stiklo vitrinos su emaliuoto stiklo intarpais – pagrindinis fasadas nuo Ukmergės g. Stiklo vitrinos dalis dengiama aliuminio žaliuzėmis. Techninio projekto metu parenkamas fasadinių žaliuzių tipas (automatinės – reguliuojamos arba stacionarios). Stogelis ant stogo numatomas lengvų konstrukcijų – pergolės tipo. Fasadinės žaliuzės uždengia ir stogelio šoninę dalį. Pastato fasadų sprendimai detalizuojami techninio projekto metu.

**Automobilių plovyklos pastatas** projektuojamas vieno aukšto. Pastatas projektuojamas stačiakampio tūrio. Pastate numatoma automatinės plovyklos zona su įvažiavimu ir išvažiavimu ir zona su 6 automobilių vietomis (rankinis paruošimas: blizginimas, sausinimas, poliravimas). Šioje zonoje automobiliai plaujami nebus, bus atliekamas automobilių smulkus remontas, aksesuarų montavimas, salonų valymas, stiklų tamsinimas ir kt.

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	14	17	O

Pastate projektuojami 8 segmentiniai vartai.

Pastato rodikliai: Bendras pastato plotas: 433,32 m<sup>2</sup>. Pastato aukštis nuo vidutinės žemės alt.: 5,30 m. Pastato tūris: 3060 m<sup>3</sup>.

Fasadų sprendiniai: Išorinės pastato sienos numatomos iš daugiasluoksnių „sandwich“ tipo sieninių panelių, montuojamų vertikaliai. Pastato stogas sutapdintas, lietaus nuvedimas nuo stogo vidinis. Pastato fasadų sprendimai detalizuojami techninio projekto metu.

**Atvira stoginė** projektuojama lengvų metalo konstrukcijų. Stoginė projektuojama stačiakampio tūrio. Stoginė jungia automobilių plovyklos pastatą su kitu projektu numatomu priestatu. Stoginės plotis 10m.

Pastato rodikliai: Bendras pastato plotas: 200 m<sup>2</sup>. Pastato aukštis nuo vidutinės žemės alt.: 5,30 m.

## 6.5 PASTATO KONSTRUKCIJOS.

Prieš rengiant techninį projektą planuojama atlikti pilnus inžinerinius geologinius tyrimus. Pamatai bus projektuojami/ parenkami pagal geologijos ataskaitos duomenis. Požeminiame aukšte planuojamos gelžbetonio konstrukcijos. Pagrindinio garažo paskirties pastato konstrukcijoms siūloma surenkamų gelžbetonio kolonų tinklas, perdangos – surenkamų g/b plokščių arba monolitinės. Automobilių plovyklos pastato konstruktyvui siūlomos surenkamos metalinės konstrukcijos: kolonos, santvaros, stogo paklotas. Lauko sienoms – daugiasluoksniai „sandwich“ tipo paneliai. Pastatų konstrukcijų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

## 6.6 LAUKO IR VIDAUS INŽINERINIAI TINKLAI. Šiuo metu yra užsakytos prisijungimo prie inžinerinių komunikacijų sąlygos. TP rengimo metu bus detalizuojami sprendiniai pagal gautas sąlygas. Šiai dienai prisijungimo sąlygų nėra gauta.

### 6.6.1 Buitinis vandentiekis.

Geriamojo vandentiekio tinklų prijungimas numatomas prie esamo (rekonstruojamo) pastato buitinio vandentiekio sistemos.

### 6.6.2 Lauko gaisrinis vandentiekis.

Pagal gaisrinės saugos užduotį, lauko gaisrų gesinimas turi būti užtikrinamas 15 l/s debitu. Numatant lauko gaisrų gesinimą iš centralizuotų tinklų, turi būti gautos vandentiekio inžinerinius tinklus valdančios įmonės techninės sąlygos užtikrinančios reikalingą lauko gaisrų gesinimui debitą. Kitu atveju – numatomos požeminės vandens talpos, kuriose numatoma saugoti vandens tūrį skirtą 3 valandų gaisrų gesinimui užduotu debitu. Vandens paėmimui numatomas (-i) vandens paėmimo šuliniai, nuo kurių iki tolimiausios pastato perimetro taško būtų ne daugiau nei 200m (matuojant gaisrininkų tiesiamos gesinimo žarnos projekciją sklype).

### 6.6.3 Vidaus gaisrinis vandentiekis.

Pagal gaisrinės saugos dalies užduotį – planuojamam garažo paskirties pastatui reikalingas gesinimas 2x2,7 l/s. Numatoma pajungti nuo esamo/rekonstruojamo pastato vidaus gaisrinio vandentiekio sistemos. Vanduo imamas iš požeminių vandens talpų (buvo numatytos salono rekonstrukcijos projekte, tačiau sprendiniai turi būti koreguojami, nes talpos numatytos po planuojamais naujais pastatais).

### 6.6.4 Buitinės nuotekos.

Planuojamų pastatų (garažo paskirties ir plovyklos) buitinių nuotekų tinklai numatomi prijungti prie sklype esančių buitinių nuotekų tinklų.

Nuotekos pagal jų tipą turi turėti atskirą nuotakyną, nuotekų nuvedimas organizuojamas taip, kad būtų užtikrintas saugus pastatų eksploatavimas.

Plovykloje gali susidaryti galimai užterštos nuotekos plaunant automobilius, todėl turi būti numatomas atskiras surinkimas ir valymas pagal galiojančius reglamentus, o tada išleidimas į sklype esančius buitinių nuotekų šalinimo tinklus.

Gavus miesto vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklus eksploatuojančios organizacijos technines sąlygas, suderinus su Užsakovu numatomas apimtis, surinktų nuotekų šalinimas numatomas į miesto centralizuotus tinklus buitinių nuotekų siurblinės pagalba.

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	15	17	O

**6.6.5 Paviršinės nuotekos.**

Pastato paviršinių nuotekų surinkimo sistemą planuoti pagal pastato konstrukciją — vidinio surinkimo.

Važiuojamoje kelio dalyje šulinių dangčiai turi atlaikyti 40 t apkrovą ir būti „plaukiojančio“ tipo.

Paviršinių nuotekų tinklus prijungti prie miesto centralizuotų tinklų pagal prisijungimo sąlygas (numatomos akumuliacijos talpos arba, esant palankioms aplinkybėms, sprendžiamos vietšškai sklype, numatant infiltraciją.

Įvertinus numatomas naujai įrengiamas dangas, projekto rengimo metu tikslinami reikalingi valymo įrenginių parametrai.

Užsakovui pageidaujant, gali būti numatytos lietaus panaudojimo galimybės antriniam panaudojimui, detalizuojama TP metu.

**6.6.6 Šilumos gamyba ir tiekimas.**

ŠILUMOS TIEKIMAS. Planuojamų pastatų aprūpinimas šiluma numatomas prisijungiant prie esamo šilumos gamybos ir tiekimo ūkio ir/arba numatant autonomiškus šilumos siurblius.

**6.6.7 Elektrotechnika.**

**Elektros tiekimas.** Pagal poreikį turėtų būti didinamas įvadinis elektros galingumas gavus AB ESO išduotas technines sąlygas.

**Kontrolinės apskaitos.** Derinama su Užsakovu projekto rengimo metu.

**Elektros įvadiniai (abonentiniai) tinklai.** numatomos įvadinių elektros tinklų trasos greta esamų elektros tinklų (optimalu nedidinti elektros tinklų apsaugos zonų). Įvadų ir pasijungimo vietos sprendžiamos projekto metu.

**Kiemo ir fasadų apšvietimas.** Lauko apšvietimui naudoti šviestuvus ir prožektorius su LED šviesos šaltiniais. Apšvietimas projektuojamas pagal architektūrinius gerbūvio ir fasadų sprendinius pagal architektų pateiktą užduotį. Plovyklos pastatas planuojamas, kur šiuo metu yra esamas kiemo šviestuvai – numatomas perkėlimas į neužstatomą zoną.

**Įžeminimas ir žaibosauga.** Įžeminimą ir žaibosaugą numatoma spręsti pagal galiojančias normas ir GS projektavimo užduoties reikalavimus.

**6.6.8 Elektroniniai ryšiai.**

**Elektroninių ryšių (telekomunikacijų) tinklas.** Elektroniniai ryšių prijungimas planuojamiems plovyklos ir garažų paskirties pastatams numatomas nuo sklype esančio Lexus autosalono pastato elektroninių ryšių įvado atvedant reikalingą infrastruktūrą pastato viduje, tarp pastatų klojant tinklus po žeme

**6.7 GAISRINĖ SAUGA.**

Šiam projektavimo etapui projektui parengta gaisrinės saugos projektavimo užduotis.

Gretimas esamas pastatas (paslaugų paskirties) numatomas I atsparumo ugniai laipsnio.

Nuo projektuojamos plovyklos pastato iki esamo gretimo pastato turi būti išlaikomas 10 m atstumas. Kitu atveju turi būti projektuojamos ugniasienės. Nuo projektuojamo garažo pastato iki esamo gretimo pastato turi būti išlaikomas 6m atstumas. Kitu atveju turi būti projektuojamos ugniasienės.

Automobilių garažo pastatui numatomas I laipsnio atsparumas ugniai ir 1 gaisro apkrovos kategorija. Plovyklos pastatui numatomas III laipsnio atsparumas ugniai ir 1 gaisro apkrovos kategorija.

Iš plovyklos (GS3)evakuacija vykdoma tiesiai į lauką. Nuo tolimiausios patalpos vietos iki išėjimo durų turi būti ne didesnis kaip 25 m atstumas.

Iš visų garažo aukštų evakuacija vykdoma per dvi uždarasL1 tipo laiptines. Požeminiame garaže(GS1) prieš laiptines projektuojami tambūrai su viršslėgiu.

Laiptinių laiptų plotis ir išėjimo iš laiptinės į lauką durų švaraus praėjimo plotis numatomas ne mažesnis kaip 1,2 m. Laiptų pakopų aukštis turi būti ne didesnis kaip 22 cm, pakopų plotis – nemažesnis kaip 30 cm. Evakuacijos kelias laiptine laikomas nesiaurinamas turėklais, jei projektuojami turėklai išsikiša už sienos plokštumos iki 15cm. Turėklai įrengiami nemažesniame kaip1 m aukštyje.

Įrengiami evakavimosi keliai turi būti ne siauresni kaip evakuaciniai išėjimai, ne mažesnio kaip 2m aukščio ir ne mažesnio kaip 1 m pločio. Evakuaciniai išėjimai, kai pro juos evakuojamasi, turi būti ne siauresni kaip:

- 0,85 m–iki 15žmonių;
- 0,9 m–nuo 16 iki 50 žmonių.

GS-1atstumano labiausiai nutolusios patalpos vietos iki išėjimo į artimesnę laiptinę neturi viršyti 50metrų, iki tolimesnės laiptinės –60 m. Aklakelis neturi viršyti 25m. atstumo iki artimiausios laiptinės.

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	16	17	O

GS-2atstumas nuo labiausiai nutolusios patalpos vietos iki išėjimo į artimesnę laiptinę neturi viršyti 60metrų, iki tolimesnės laiptinės –80 m. Aklakelis neturi viršyti 30m. atstumo iki artimiausios laiptinės. Atsižvelgiant į neįgaliųjų, kurie savarankiškai negali evakuotis, skaičių, pastato aukštuose numatomos saugos zonos. Vienai neįgaliojo vežimėlio vietai turi būti įrengta ne mažesnė kaip 1200 x 850 mm dydžio aikštelė.

Detalesni gaisrinės saugos sprendiniai ir reikalavimai projektuojamam pastatui aprašyti gaisrinės saugos projektavimo užduotyje.

## 6.8 STATYBOS ĮTAKA APLINKAI.

Rengiant techninį projektą privalu užtikrinti, jog projekto sprendiniai trečiųjų asmenų interesams poveikio neturėtų arba, kad projekto sprendiniai su trečiaisiais asmenimis būtų suderinti ir patvirtinti įstatymų nustatyta tvarka.

2023-06-PP-BD-AR	Data	Lapas	Lapų	Laida
	2023	17	17	0