

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos adresas – teritorija, esanti Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k.

Planuojamos teritorijos ribos – sutampa su žemės sklypo (kad. Nr. 4170/0400:3) Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k., Pakrantės g. 14, ir žemės sklypo (kad. Nr. 4170/0400:58), Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k., Pakrantės g. 11, žemės sklypo (kad. Nr. 4170/0400:57), Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k. ribomis.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,9379 ha.

Planuojamų žemės sklypų paskirtis – kita.

Planavimo organizatorius – Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, Vilnius.

Planavimo pagrindas - Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, 2021-03-02, Nr. KADI- 462.

Detaliojo plano iniciatorius – J.A.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Žemės plėtra“, į.k. 301114586, Konstitucijos pr. 26, Vilnius, tel. 865011744

Detaliojo plano vadovė – Daiva Supko, atestato Nr. A 1786.

Planavimo tikslai – koreguoti žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2002-03-25 sprendimu Nr. 200 (TPD registracijos Nr. T00085102) (toliau – Detalusis planas) sprendinius, numatant pakeisti Detaliojo planu suformuotų kitos paskirties – gyvenamosios teritorijos – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypų Nr.1 ir Nr.2 ribas ir plotą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

- Nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
- Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

Papildomi planavimo uždaviniai: nėra.

Papildomi reglamentai: nėra.

Koncepcijos rengimas: nerengiama.

SPAV reikalingumas: nereikalingas.

BENDROJI DALIS

Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos, kuriomis vadovaujantis parengtas detalusis planas:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyrius, 2021-04-30 Nr. REG177051;
2. AB "Energijos skirstymo operatorius", 2021-04-19 Nr. REG175632;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2021-04-26 Nr. REG176445;
4. Aplinkos apsaugos agentūra 2021-04-20, Nr. REG175801;
5. UAB "Vilniaus vandenys", 2021-04-29 Nr. REG176876;
6. LR Aplinkos ministerijos valstybinės miškų tarnybos direktoriaus įsakymas dėl valstybinės miškų tarnybos direktoriaus 2018 m. lapkričio 8d. įsakymo Nr. 278-18-V „Dėl Valstybinės miškų tarnybos dalyvavimo teritorijų planavimo dokumentų rengimo procedūrose“ pakeitimo“ pakeitimo 2018m. gruodžio 21d. Nr. 328-18-V;
7. UAB „Grinda“ dėl teritorijų planavimo sąlygų neišdavimo 2021-11-04.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Bendrųjų planų:

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571;
2. Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtinimo;
 - Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, koregavimo;
 - Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo;
 - Dėl Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-12-11 sprendimo;
 - Nr. T3-545 “Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo” 3 punkto pakeitimo, T00049272 (000001000602), 2012-06-25.

Specialiųjų planų:

1. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

ESAMA PADĖTIS

Planuojama teritorija yra Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k. Į planuojamą teritoriją patenka trys žemės sklypai, planuojamos teritorijos plotas – 0,9379 ha.

Kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypų, kad. Nr. 4170/0400:58 ir Nr. 4170/0400:3, esančių Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k., Pakrantės g. 11, ir Pakrantės g. 14, ribose detaliojo plano sprendiniai koreguojami keičiant (perplanuojant) šių žemės sklypų ribas ir nustatant teritorijos naudojimo reglamentus. Žemės sklypas (kad. Nr. 4170/0400:57) yra įtrauktas į planuojamą teritoriją, šiam žemės sklypui sprendiniai koreguojami nustatant privalomuosius teritorijos tvarkymo reglamentus, o žemės sklypo ribos nekeičiamos. Koreguojamas detalusis planas yra patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2002-03-25 sprendimu Nr. 200.

Planuojamoje teritorijoje sklypai patenka į vandens telkinių apsaugos zonas ir juostas.

Koreguojamų žemės sklypų specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklype kadastro Nr. 4170/0400:0058

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

Sklype kadastro Nr. 4170/0400:0003

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

Sklype kadastro Nr. 4170/0400:57

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

Koreguojamo detaliojo plano teritorijoje, yra galiojančių servitutų:

202 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);

215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.0221 ha.

Koreguojamo detaliojo plano teritorijoje žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija ir kelių plotas. Miško žemės, remiantis LR Miškų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje nėra.

Šalia planuojamų žemės sklypų esančios aplinkinės teritorijos užstatymas yra iki galo susiformavęs. Tai susiformavusi sodybinio užstatymo tipo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija. Iš šiaurės, šiaurės vakarų pusės planuojamą teritoriją supa susiformavusi gamtinė struktūra – ežeras, žaliosios zonos. Likusi planuojamos teritorijos dalis ribojasi su privačiais žemės sklypais, kadastrinis Nr. 4170/0400:0040, kadastrinis Nr. 4170/0400:0013, kadastrinis Nr. 4170/0400:0035.

Koreguojamo detaliojo plano teritorijoje yra esamų statinių.

Planuojamoje teritorijoje yra medžių ir krūmų: keturi beržai, vienuolika tuopų, du kaštonai, eglė, trys liepos, aviečių krūmų, pušų sodinukų. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija) patvirtintais kriterijais dalis šių medžių (beržas ir trys liepos) yra priskiriami saugotiniams. Taipogi planuojamuose žemės sklyuose yra nemažai obelių bei kitų medžių, kurie nėra pristirti saugotiniams. Planuojama iškirsti medžius, kurių atstumas nuo jų kamieno iki planuojamų statyti pastatų išorinės pusės neatitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 3 priedo reikalavimų. Medžių kirtimą organizuoti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Želdinius sklypuose tvarkyti vadovaujantis statybos techniniais reglamentais bei saugotinių želdinių tvarkymą reglamentuojančiais teisės aktais. Leidimas kirsti tris saugotinus medžius (liepas yra gautas).

Planuojamoje teritorijoje yra pastatyti įrengti lieptai, kuriems teisės aktų nustatyta tvarka yra gauti leidimai. Koreguojamą detalųjį planą supančioje aplinkinėje teritorijoje vyrauja vietiniai inžineriniai tinklai, centralizuotų vandentiekio, nuotekų tinklų nėra, pakankamai išvystyti tik elektros inžineriniai tinklai - planuojamoje teritorijoje driekiasi kabelinė elektros linija (0,4 kV). Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Planuojama teritorija nepatenka į veikiančių objektų sanitarines apsaugos zonas.

Planuojamos teritorijos vystymo tendencijos – sodybinio užstatymo tipo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba, atitinkanti Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą. Planuojamos teritorijos susisiekimo komunikacijos tinklą sudaro D kategorijos Pakrantės gatvė – pagrindinė kvartalą aptarnaujanti gatvė. Planuojami žemės sklypai į susisiekimo sistemą įjungiami tiesiai iš D kategorijos Pakrantės gatvės, kuri jungiasi į valstybinės reikšmės kelią Nr. 108 Vievis–Maišiagala–Nemenčinė.

RYŠYS SU GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Teritorijos, esančios Vilniaus r. sav., Riešės sen., Šaltoniškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2002-03-25 sprendimu Nr. 200 (TPD registracijos Nr. T00085102) sprendinių koregavimas rengiamas vadovaujantis galiojančiu Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30, sprendimu T3-323, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

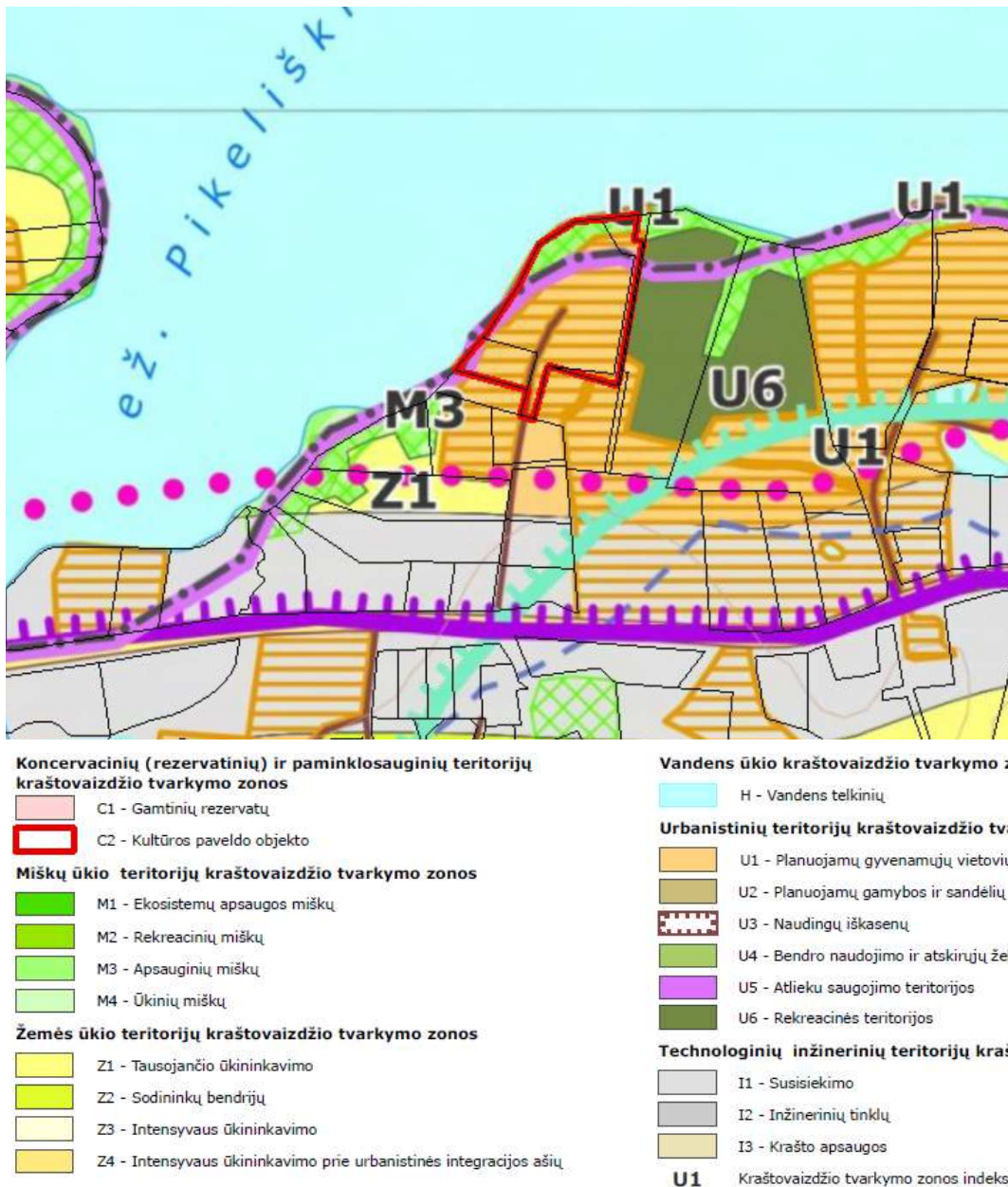
Pagal galiojantį Vilniaus rajono Bendrąjį planą „Žemės naudojimo ir reglamentų“ brėžinį, planuojama teritorija priklauso ZK indeksu pažymėtai zonai - žemės ūkio vyraujančios paskirties žemės, įtakojamos tarptautinių ir šalies urbanistinės integracijos ašių. Z(z)mGrc (Intensyvus ir tausojantis žemės ūkis bei tausojantis apsauginių miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas, dispersinis užstatymas, ekstensyvi rekreacija ir konservacija). Taipogi teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną ZRg – todėl vystomos papildomai atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui (1 pav.). Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą.



ŽEMĖS NAUDOJIMAS	
Z	Žemės naudojimo vyraujančios paskirties zonos riba ir indeksas plane
S	- ypač saugomų teritorijų konservacinės krypties žemės naudojimo ; C(c)mzr- Instituciškai ir įstatymiškai organizuota konservacija, apsaugos vystymas,tausojantis miškų ir žemės ūkis, ekstensyvi, pažintinė rekreacija.
M	- miškų ūkio žemės vyraujančiose paskirties; M(m)zcg- Intensyvaus ir tausojančio naudojimo miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija, ekstensyvi rekreacija.
M1	- miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties, su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu; m(M)zcgR- Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvios rekreacijos objektais
MN	- eksploatuojamų iškasenų rekulvacijos į miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties; mn(N)zrg- Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis,tausojantis iškasenų naudojimo būdas su rekulvacija, ekstensyvi rekreacija, kaimo gyvenviečių konservacija.
Z	- žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties ; Z(z)m(G)(g)R(r)c- Intensyvaus ir tausojantis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.
H	-vandens ūkio žemės vyraujančios paskirties; H(h)m(M)zrgc-Intensyvus ir tausojantis vandens ir miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, ekstensyvi rekreacija, kaimo gyvenviečių renovacija ir konservacija
ZK	- žemės ūkio vyraujančios paskirties žemės, įtakojamos tarptautinių ir šalies urbanistinės integracijos ašių; Z(z)mGrc-Intensyvus ir tausojantis žemės ūkis bei tausojantis apsauginių miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas, ekstensyvi rekreacija ir konservacija.
ZR	- žemės ūkio vyraujančios paskirties žemės, paveiktos aglomeracinio proceso ir užstatytos rekreaciniais statiniais; RmG lIntensyvi rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir plėtojamas kompaktinis mažaukštis gyvenviečių užstatymas.
U	-vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso; U(u)R(r)mc - Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.
Zg, ZKg, ZRg, Ug, Hg	žemės naudojimo zonų teritorijos, patenkančios į gamtinį karkasą, vystomos papildomai atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui.

1 pav. Schema parengta ant Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir apsaugos reglamentai“ brėžinio pagrindo

Pagal galiojantį Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į urbanizuotą planuojamų gyvenamųjų vietovių zoną U1, nedidelė dalis šiaurinės teritorijos patenka į M3 (apsauginių miškų) zoną (2 pav.).



2 pav. Schema parengta ant Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano pagrindo

Remiantis Vilniaus rajono **Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu**, planuojama teritorija patenka į II prioriteto viešojo vandens tiekimo teritoriją (3 pav.). Šiuo metu į planuojamą teritoriją centralizuoti tinklai nėra nutiesti, todėl detalajame plane numatyti vietiniai vandentiekio ir nuotekų tvarkymo įrenginiai. Ties planuojama teritorija planuojama nutiesti centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus. Kai bus nutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, numatyta prie jų jungtis.



3 pav. Schema parengta ant Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių brėžinio „Sprendiniai. Riešės seniūnija“ pagrindo

PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

Planuojamą teritoriją sudaro trys žemės sklypai (kad. Nr. 4170/0400:3, 4170/0400:58, 4170/0400:57). Perplanuojamų kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypų (kad. Nr. 4170/0400:3, 4170/0400:58) ribos pertvarkomos nekeičiant jų pagrindinės žemės naudojimo paskirties bei būdo, žemės sklypų plotai formuojami pagal bendraturčių nuosavybės teises sklypuose (atitinkamai 0,6197 ha ir 0,2171 ha) ir nustatytos naudojimosi tvarkos planą. Detaliojo plano koregavimu perplanuojamiems sklypams Nr. 1, 2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Žemės sklypas (kad. Nr. 4170/0400:57) yra įtrauktas į planuojamą teritoriją, todėl šiam žemės sklypui taip pat nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamos teritorijos (žemės sklypų) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdai nekeičiami, išlieka kokie yra.

Sklypui Nr. 1 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

1. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).
3. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
4. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 10 m.
5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis $\leq 17\%$.
6. Leistinas žemės sklypo intensyvumas: $\leq 0,4$.
7. Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – sodybinis.
8. Priklausomųjų želdynų kiekis sklype - ne mažiau kaip 50% sklypo ploto.
9. Leistinas pastatų aukštų skaičius ≤ 2 .

Sklypui Nr. 2 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

1. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).
3. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
4. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 10 m.
5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis $\leq 22\%$.
6. Leistinas žemės sklypo intensyvumas: $\leq 0,4$.
7. Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – sodybinis.
8. Priklausomųjų želdynų kiekis sklype - ne mažiau kaip 50% sklypo ploto.
9. Leistinas pastatų aukštų skaičius ≤ 2 .

Sklypui Nr. 3 nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

1. Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).
2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).
3. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Žemės sklypo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
4. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki 10 m.
5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis $\leq 28\%$.
6. Leistinas žemės sklypo intensyvumas: $\leq 0,4$.

7. Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – sodybinis.
8. Priklausomųjų želdynų kiekis sklype - ne mažiau kaip 50% sklypo ploto.
9. Leistinas pastatų aukštų skaičius ≤ 2 .

Žemės sklypuose lieka galioti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Detaliojo plano keitimo sprendiniuose žemės sklypams Nr. 1 ir 2 siūloma nustatyti šias naujas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

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

Detaliojo plano keitimo sprendiniuose visiems žemės sklypams (Nr. 1,2,3) siūloma naikinti šią specialiąją žemės naudojimo sąlygą, remiantis LR Miškų kadastro žemėlapiu duomenimis:

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

Teritorijos naudojimo reglamentai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), servitutai nurodyti „Pagrindiniame brėžinyje“ ir „Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje“.

Užstatymas sklypuose galimas nurodytose ribose vadovaujantis STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais.

Buitinių atliekų šalinimas sprendžiamas numatant vietas rūšiuojamų atliekų konteinerių aikštelėms įrengti prie įvažiavimų į sklypus. Vieta buitinių atliekų konteinerių aikštei įrengti gali būti koreguojama TP etape. Po detaliojo plano realizacijos sklypo gyventojai įstatymų nustatyta tvarka sudarys sutartis dėl buitinių atliekų išvežimo su šias paslaugas teikiančiomis įmonėmis.

GAMTINIO KARKASO NUOSTATŲ ĮGYVENDINIMAS PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

Pagal galiojantį Vilniaus rajono Bendrąjį planą visa koreguojama teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną. Detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančius Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus (aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624, pakeitimas Nr. D1-594, 2012-07-18). Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai gamtiniame karkase suformuoti ne mažesnis kaip 0,1500 ha. Žemės sklypo Nr. 3 plotas nekeičiamas, išlieka esamas. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais bei siekiant išlaikyti gamtinės struktūros visumą žemės sklypams nustatomas 50 proc nuo sklypo ploto priklausomųjų želdynų kiekis.

SERVITUTAI

Žemės sklype (kad. Nr. 4170/0400:0003) registruotų servitutų nėra.

Žemės sklype (kad. Nr. 4170/0400:0058) yra registruoti servitutai:

1. 202 - Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), teisė prieiti ir privažiuoti prie vandens telkinių. Šis kelio servitutas lieka galioti naujai suprojektuotame skl. Nr. 1, toks pat nustatomas ir sklype Nr. 2;

2. 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0221 ha. Pasikeitus žemės sklypų riboms šis servitutas netenka prasmės ir nebegali atlikti savo funkcijos, todėl esantį servitutą naikiname, o vietoje jo siūlome nustatyti naujus kelio servitutus, skirtus patekti į naujai suplanuotus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 bei atsivesti inžinerines komunikacijas.

Žemės sklype (kad. Nr. 4170/0400:0057) yra registruotas servitutas:

203 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

Sklypui Nr. 1 siūlomi nustatyti šie servitutai:

215. S1.1 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0162 ha.

222. S1.1 – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0162ha.

Sklypui Nr. 1 paliekamas galioti esamas servitutas - 202. S1.2 - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0376 ha.

Sklypui Nr. 2 siūlomi nustatyti šie servitutai:

215. S2.1 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0121 ha.

222. S2.1 – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0121 ha.

202. S2.2 - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0234 ha.

Žemės sklypų savininkai, kurių sklypuose yra servitutai, privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

Žemės sklype (kad. Nr. 4170/0400:0057) yra registruotas ir paliekamas galioti kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

PRIVAŽIAVIMAI

Susisiekimo komunikacijos projektuojamos vadovaujantis LR kelių įstatymu, LR saugaus eismo automobilių keliais įstatymu, KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kitais galiojančiais įstatymais, įsakymais, normatyvais, išduotomis kelių planavimo sąlygomis.

Planuojama teritorija į susisiekimo sistemą įjunginama per kaimyniniuose sklypuose kadastrinis Nr. 4170/0400:35, kadastrinis Nr. 4170/0400:40, kadastrinis Nr. 4170/0400:6 ir kadastrinis Nr. 4170/0400:37 esančius registruotus servitutus (Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos inžinerinės infrastruktūros tinklų ir susisiekimo sistemos plėtros specialiajame plane suplanuota kaip perspektyvinė D kategorijos Pakrantės gatvė), kurie nustatyti iki pat pagrindinio valstybinės reikšmės kelio Nr. 108 Vievis–Maišiagala–Nemenčinė.

Žemės sklypui Nr. 3 (kurio ribos nekeičiamos) įvažiavimas numatomas per gretimą žemės sklypą kad. Nr. 4170/0400:35, priklausantį tiems patiems savininkams kaip ir sklypas Nr. 3.

Automobilių apsisukimo aikštelė planuojama sklypuose Nr 1 ir 2. Aikštelės ribose siūloma nustatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus. Išsamesni privažiavimo prie planuojamos teritorijos sprendiniai pateikiami eismo schemoje (*1 priedas*).

INŽINERINIAI TINKLAI

Planuojama teritorija patenka į II prioriteto viešojo vandens tiekimo teritoriją (specialiajame plane). Šiuo metu teritorijoje centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinkle nėra. Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui, nutiesus centralizuotus tinklus – būtina prisijungti prie jų.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1 yra esami, pagal paskirtį naudojami pastatai, kurie yra aprūpinti inžineriniais tinklais. Šiam sklypui nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami. Vandeniui šio sklypo savininkai naudojami esamais vietiniais vandentiekio tinklais ir gretimame žemės sklype kad. Nr. 4170/0400:35 esančio vandens gręžinio. *2 priede* pateikiame savininkų, kartu besinaudojančių vandens gręžiniu, susitarimo kopiją.

Planuojamame žemės sklype Nr. 3 yra esamas, pagal paskirtį naudojamas negyvenamas pastatas. Šiam sklypui nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami. Ateityje, vykdant naujų pastatų statybas numatoma įrengti vietinius nuotekų tvarkymo įrenginius ir vandens gręžinį.

Planuojamame žemės sklype Nr. 2 yra suplanuoti *vietiniai vandentiekio įrenginiai* – arteinis gręžinys iki 2,4 m³/h. Bendras visų sklypo gyventojų vandens poreikis – apie 0,8 m³/parą. Planuojamam

arteziniui gręžiniui nustatyta 3 metrų aplink gręžinį požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VAZ). Apsaugos zona nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912, 2015-12-14 „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas“. Statinių techninių projektų metu detalijame plane numatyto vandens gręžinio vieta ir gręžinių skaičius gali būti keičiami, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Planuojamame žemės sklype Nr. 2 suplanuotas *individualus buitinių nuotekų valymo įrenginys* (1 vnt.) apie 0,8 m³/d našumo su išvalytų buitinių nuotekų išleidimu (infiltravimu) į gruntą arba išvalytų nuotekų išvežimu pagal sudarytą sutartį su tokias nuotekas priimančia įmone. Planuojamas buitinių nuotekų kiekis planuojamai teritorijai esant planuojamai veiklai – gyvenamosioms teritorijoms – neviršija vandens poreikio ir sudaro apie 0,8 m³/d. Vietinė buitinių nuotekų valykla nuo kaimyniniuose žemės sklypuose esamų gyvenamųjų pastatų privalo būti atitolinta ne mažiau kaip 8 m. Mažiausius leistinus sanitarinius atstumus tarp nuotekų tvarkymo įrenginių ir kitų statinių sklype tikslinti TP rengimo etape vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedo reikalavimais.

Rengiant statinių statybos techninius projektus žemės sklypuose ir nusprendus projektuoti ir įrengti išvalytų nuotekų infiltravimo į gruntą sistemas būtina vadovautis Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių aktualia redakcija (LR AM įsakymas Nr. 252, 2001-05-09), išlaikyti reikalingus normatyvinius atstumus iki pastatų ir kitus reikalavimus pagal numatomos įrengti sistemos tipą. Projektuojant ir įrengiant žemės sklypuose nuotekų tvarkymo įrenginius būtina vadovautis Vandens įstatymo 18 str. 4 dalimi (Nr. VIII-474, 1997-10-21) ir neišleisti nuotekų (išvalytų ar neišvalytų) į ežerą.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų lietaus tinklų nėra. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatoma sklypuose įrengti vietinės lietaus kanalizacijos tinklus. Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Sklypo reljefas (aukščių planas) privalo būti tvarkomas taip, jog nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų interesai – lietaus vanduo negali būti nukreipiamas į kaimyninius sklypus. Lietaus nuotekas planuojama surinkti ir išleisti į su planuojama teritorija besiribojantį Pikeliškių ežerą arba sklypuose numatoma įrengti lietaus nuotekų surinkimo ir infiltravimo į gruntą šulinius.

Elektros tinklai projektuojami pagal išduotas sąlygas. Teritorijoje planuojama prijungti vieną naują abonentinį 0,4 kV elektros kabelį į sklypą Nr. 2. Naują abonentinį kabelį planuojama prijungti nuo planuojamoje teritorijoje esančios elektros kabelių spintos PP-2521. Žemės sklypo Nr. 1 savininkai yra prisijungę ir naudojami elektra.

Detalijame plane numatomas *vietinis pastatų šildymas*. Remiantis galiojančiais pastatų energinio projektavimo reikalavimais, numatoma, jog naujai projektuojamiems pastatams bus įrengiamas A++ klasės pastatams tinkamas šildymo sistemos tipas – įvairūs šilumos siurbiai, elektrinis šildymas.

Konkretus šildymo sistemos tipas bus parenkamas po detaliojo plano realizacijos, statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus pastatų architektūrinius sprendinius.

Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus trasų vieta sklypų viduje gali kisti.

GAISRINĖ SAUGA

Detaliajame plane numatyti projektiniai sprendimai užtikrina, kad bus išlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp pastatų priklausomai nuo pastatų atsparumo ugniai laipsnio. Gaisrinėms autocisternoms ir kitai priešgaisrinei bei gelbėjimo technikai privažiuoti numatyti reikiamo pločio keliai. Kadangi gyvenamojoje vietovėje nenumatyta statyti daugiabučių gyvenamųjų namų, automobilinių kopėčių pastatymui aikštelės neprojektuojamos.

Vandens kiekis gyvenamosios vietovės pastatų gaisrų gesinimui iš lauko nustatomas pagal „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD įsak. Nr.1-138, 2011 04 20). Centralizuotų vandentiekio tinklų su gaisriniais hidrantaus teritorijoje nėra. Planuojama teritorija yra gyvenamojoje vietovėje, kurioje yra iki 5 tūkstančių gyventojų, todėl vandens tiekimą lauko gaisrams gesinti galima numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Pagal gyventojų skaičių gyvenamojoje vietovėje, vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas lygus 1. Remiantis taisyklių nuostatomis vandens kiekis vienam gaisrui gesinti turi būti ne mažesnis kaip 10 l/s. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Pastatų techninių projektų rengimo etape būtina suprojektuoti priešgaisrinius rezervuarus, atitinkančius teisės aktų keliamus reikalavimus (du atskiri rezervuarai, bendra talpa 108 kūb.m.) arba įrengti kitą teisės aktų reikalavimus atitinkantį šaltinį lauko gaisrams gesinti.

Bendru atveju nustatomas I - as planuojamų pastatų ugniai atsparumo laipsnis. Tokiu atveju turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 6 metrų atstumas tarp pastatų gretimuose sklypuose (ne mažiau kaip 3 m nuo pastato iki sklypo ribos) ir ne mažesnis kaip 10 metrų atstumas nuo vandens paėmimo iš gaisrinio rezervuaro taško iki gesinamų pastatų išorinių sienų. Projektuojant žemesnio atsparumo ugniai laipsnio pastatus, atstumai tarp pastatų nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ XIII skyriumi (2016 03 02 PAGD įsak. Nr. 1-65).

Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“(2016 03 02 PAGD įsak. Nr. 1-65); „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ (2014 08 21 PAGD įsak. Nr. 1-311).

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XV. Skyriaus reikalavimais prie naujai projektuojamų pastatų statybos techninių projektų rengimo metu būtina suprojektuoti normas

atitinkančius (tam tikro pločio ir dangos tipo) kelius (privažiavimus) ir apsisukimo aikšteles aklikeliuose.

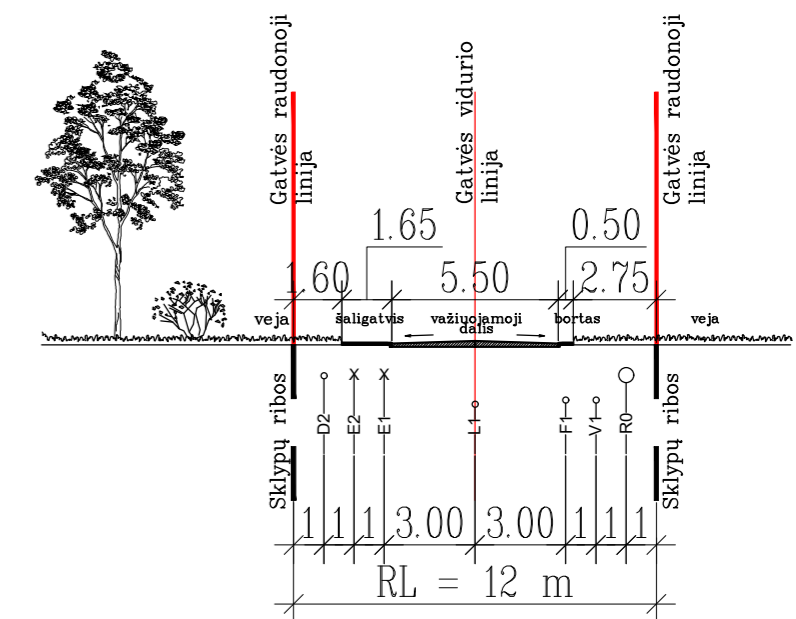
Žemės sklype, detaliojo plano koregavime pažymėtame Nr. 3 privažiavimas iki planuojamos statinių statybos zonos numatytas iš gretimo žemės sklypo Nr. 1 per siaurąją (4 m pločio) sklypo Nr. 3 dalį - privažiavimas ir apsisukimo aikštelė bus projektuojama rengiant pastatų statybos techninius projektus, žinant tikslus numatomų statyti pastatų rodiklius. Šiuo metu sklype yra esamas anksčiau pastatytas negyvenamasis pastatas (pirtis).

Konkretūs gaisrinės saugos techniniai sprendimai bus numatomi techninio projekto etape.

Projekto vadovė D. Supko _____ el. parašas _____ Atest. Nr. A178

ŠALTONIŠKIŲ KAIMO DALIES EISMO ORGANIZAVIMO SCHEMA
M 1:2000

D kategorijos gatvės skersinis
pjūvis 1-1, M 1:250

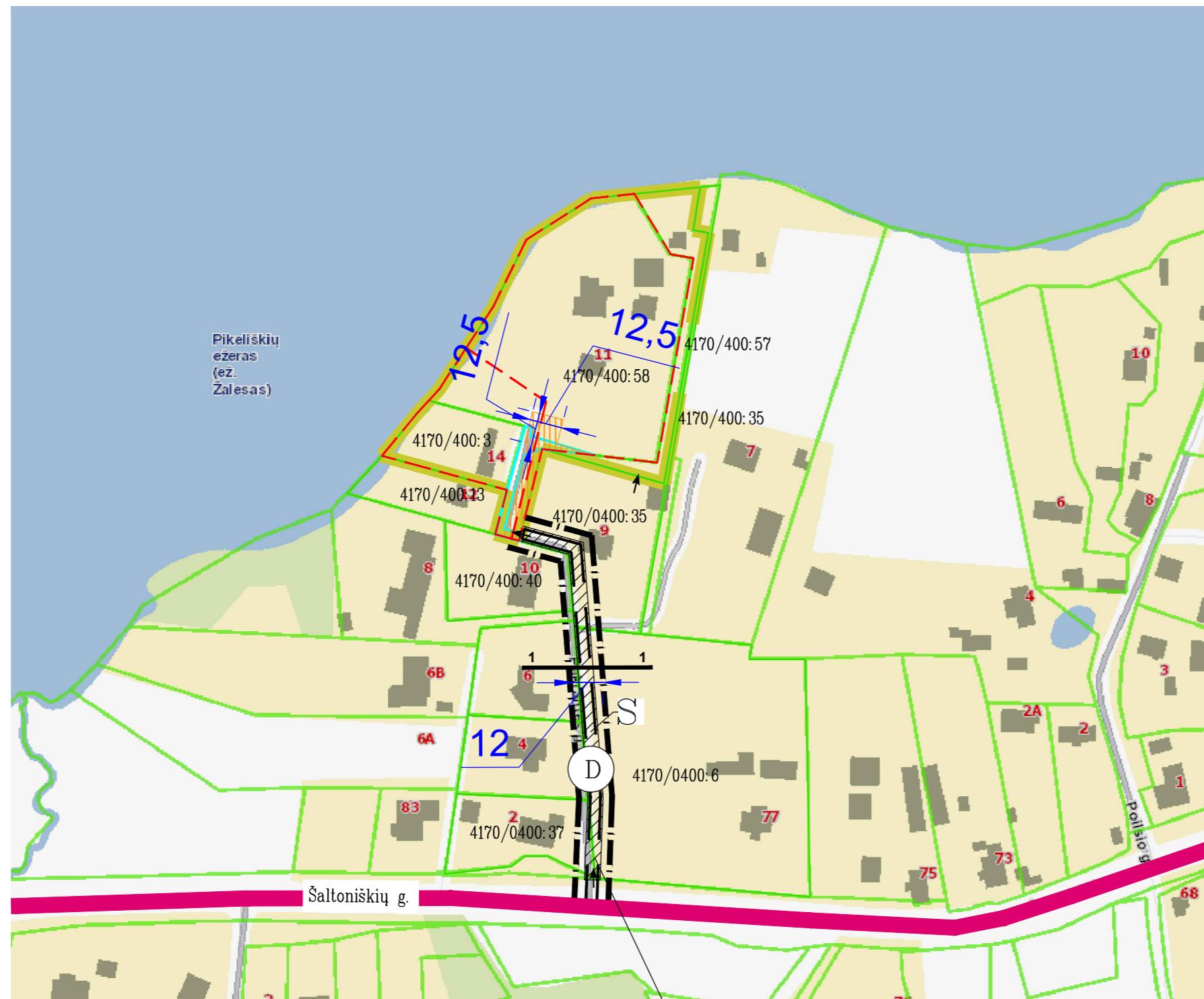


Sutartiniai žymėjimai:

- E1—Perspektyvinė elektros kabelinė linija
- E2—Perspektyvinė elektros apšvietimo kabelinė linija
- V1—Perspektyviniai vandentiekio tinklai
- K1—Perspektyviniai kanalizacijos tinklai
- L1—Perspektyviniai lietaus kanalizacijos tinklai
- R0—Perspektyvinė ryšių kanalizacija
- D2—Perspektyviniai vidutinio slėgio dujotiekio tinklai
- Projektuojamų sklypų ribos
- Esamų sklypų ribos
- Gatvės vidurio linija
- Gatvės RL

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

1. Planuojamos teritorijos ribos (Skł. kad. Nr. 4184/0100:1295, 4184/0100:1303)
2. Esamas Valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 108 Vievisi|Maišiagalai|Nemencinė (Šaltoniškių g.)
3. Esama Pakrantės gatvė (siūloma perspektyvinė D kategorija)
4. Siūlomos gatvės raudonosios linijos
5. Projektuojami sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir bendro naudojimo teritorijoms
6. Esami įregistruoti kelio servitutai
7. Ankščiau suplanuotų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos (naikinama)
8. Projektuojamų (siūlomų) kelio servitutų zonos
9. Esami įvažiavimai į žemės sklypus
10. Esamų sklypų ribos



Esami kelio servitutai žemės sklypuose
4170/0400:35; 4170/0400:40; 4170/0400:6; 4170/0400:37

		UAB "Žemės plėtra" im.k. 301114586 tel. 85 212 5400, info@zemesplettra.lt www.zemesplettra.lt			
pareigos	vardas ir pavardė	kvalifikacijos pažymėjimo data ir numeris	parašas	data	A. V.
PV	D. Supko	A 1786 2016-09-28		2023	