

**RIEŠĖS VS. KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., SUDERVĖS SEN., ŠV. JONO G.,
DETALUSIS PLANAS (Toliau – Projektas)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai – pagal įgaliojimą UAB „GEOMETRA“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Lietuva. Tel.: +370 699 88716.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs. žemės sklypo kad Nr. 4184/0400:322.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai:

1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

2. 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;

3. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;

4. vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai turi būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha (gamtinio karkaso teritorijoje ne mažesni kaip 0,1500 ha);

5. vadovaujantis Bendroju planu, sklypuose, didesniuose kaip 1,0000 ha, kuriuos planuojamos kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatyti ≥ 15 proc. ploto bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) / atskirųjų želdynų teritoriją, nustatant jai rekreacinių objektų lankymo servitutą (skaičiuojant nuo Bendrajame plane nurodytų užstatomų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų, išskyrus neužstatomas teritorijas, bendro ploto).

6. numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį bendrojo

naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir/ar kitų žemė sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Vilniaus rajono savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-22 įsakymas Nr. KADI-1652 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:322), esančio Vilniaus r. sav., sudervės sen., Riešės vs., detaliojo plano rengimo“.
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-09-06 įsakymas Nr. KADI-1989 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-07-22 įsakymo Nr. KADI-1652 ir įsakymu patvirtintų priedų koregavimo“.
- 2022-08-02 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis (TPD Nr. K-VT-41-22-652).
- Detaliojo plano planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2022-09-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG240640.
- Uždaroji akcinė bendrovė "Vilniaus vandenys" 2022-12-01 teritorijų planavimo sąlygos REG252817.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-09-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239828.
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239205.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-08-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239602.
- Telia Lietuva, AB 2022-12-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253328.
- Aplinkos apsaugos agentūros 2022-09-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG240224.

- Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2022-11-29 teritorijų planavimo sąlygos REG252256.
- Valstybinė miškų tarnyba 2022-11-29 teritorijų planavimo sąlygos REG252417.
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2022-12-05 teritorijų planavimo sąlygos REG253274.
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus 2022-08-30 kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-62-2022.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

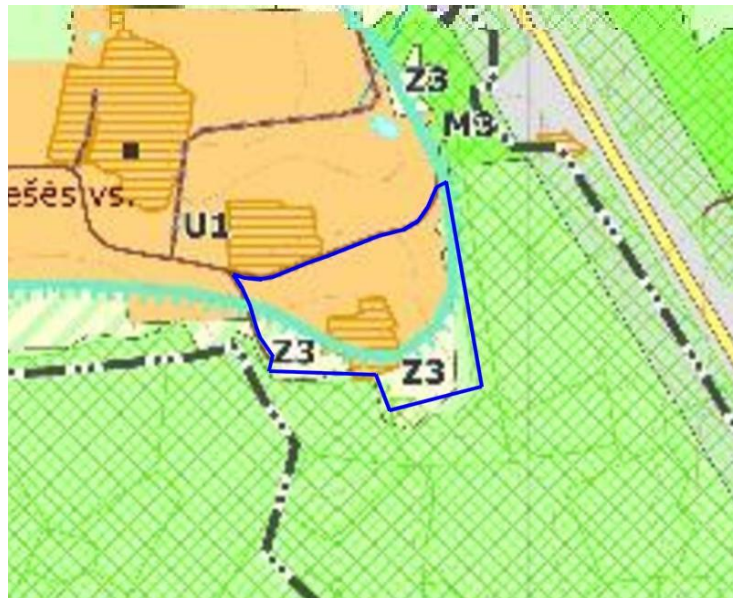
Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ Registrų centro žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima žemės sklypus:

- Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs. žemės sklypo kad Nr. 4184/0400:322.
- Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 67 kad. Nr. 4184/0400:324.

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius.



Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ištrauka.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai planuojama teritorija patenka į U1; Z3 ir M4. U1 – Gyvenamųjų vietovių grupė (Gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra). Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo grupė (Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama).

M - Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona. Vyraujantis tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvios rekreacijos objektais.

M4 (ūkinių miškų grupė) zonos reglamentai – vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai – visi kiti miškai, nepriskirti I–III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona (M) suskirstyta į keturias grupes (M1, M2, M3, M4). Prioritetas teikiamas miškų plėtrai miškų ūkio paskirties žemėje ir nederlingoje žemės ūkio paskirties žemėje, **vykdant žemės ūkio paskirties žemės dalini keitimą į miškų ūkio paskirties žemę**, ypač gamtinio karkaso teritorijoje ir Vilniaus miesto žaliojo žiedo zonoje bei ekstensyvios rekreacijos vystymui.

Planuojamas žemės sklypas yra žemės ūkio paskirties Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu planuojamas žemės sklypas yra žemės ūkio paskirties. Pagal kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentus, M4 zonoje prioritetas teikiamas miškų plėtrai miškų ūkio paskirties žemėje ir nederlingoje žemės ūkio paskirties žemėje, bet **žemės ūkio paskirties žemės sklypai taip pat galimi. M4 zona yra palanki kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais. Norint vystyti kaimo turizmą, žemės paskirtis turi būti žemės ūkio ir turi būti rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.**

Planuojama teritorija patenka į aukšto rekreacinio potencialo arealą. Arealas yra tinkamas vidutinio intensyvumo masiniam rekreaciniam naudojimui. Teritorijos pritaikymas rekreaciniam naudojimui galimas žemės ūkio paskirties sklype parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą.

INFORMACIJA APIE PLANUOJAMUS ŽEMĖS SKLYPUS				
Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Pastatai
4184/0400:322	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs.	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	-
4184/0400:324	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 67	Kita	Gyvenamosios teritorijos; Mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos.	Pastatas - Gyvenamasis namas. Unikalus daikto numeris: 4194-0268-9019; Pastatas - Ūkinis pastatas. Unikalus daikto numeris: 4400-0290-8725; Pastatas - Ūkinis pastatas. Unikalus daikto numeris: 4400-0290-8769; Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai. Unikalus daikto numeris: 4194-0268-9022;

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis	Nuosavybės teisė
4184/0400:778	Vilniaus r. sav., sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 57	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys
4184/0400:775	Vilniaus r. sav.,	Žemės ūkio (kiti žemės	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys

	Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 65A	ūkio paskirties žemės sklypai)	
4184/0400:776	Vilniaus r. sav., sudervės sen., Riešės vs.	Kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys
-	Šv. Jono gatvė	-	
4184/0400:20	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 54	Kita (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys
4184/0400:21	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs.	Kita (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys
4184/0400:380	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 58	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys
4184/0400:379	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 60	Kita (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys
4184/0400:600	Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs.	Miškų ūkio (ūkinių miškų sklypai)	Nuosavybės teisė: Privatūs asmenys

Iki žemės sklypų pertvarkymo taikomi žemės naudojimo apribojimai:

Žemės sklypui Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs. (Kad. Nr. 4184/0400:322) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklypui Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Šv. Jono g. 67 (Kad. Nr. 4184/0400:324) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nebus atliekamas nes vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467 planuojama teritorija nepatenka į Natūra 2000 teritoriją bei į aprašo 6.1-6.4 punktus pagal kuriuos nustatoma ar būtina rengti strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

III. SPRENDINIAI

Padalintas žemės ūkio paskirties – Kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kad. Nr. 4184/0400:322), esantis Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., nustatyti padalintų žemės sklypų naudojimo reglamentai vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Žemės sklypo Nr. 11 ribos formuojamos atsižvelgiant į planuojamo žemės sklypo Nr. 17 plotą - 0,5 ha (patvirtinus detaliojo plano sprendinius bus rengiamas kaimo plėtros projektas). Žemės sklypo Nr. 17 naudojimo paskirtis bei naudojimo būdas nekeičiami.

Žemės sklypų Nr. 13; 17 ir 19 formos projektuojamos atsižvelgiant į Vilniaus r. bendrojo plano sprendinius ir į gamtinio karkaso nuostatas.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai*
				Leidžiamasis užstatymo tankis, %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	
1	1468	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	25	40	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
2	1146	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	28	40	
3	1141	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	28	40	
4	1147	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų	10	28	40	

Nr.	Sklypo	Pagrindinė	Statinių	Užstatymas		Apribojimai*
		pastatų teritorijos				
5	1139	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	28	40	
6	1196	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	28	40	
7	1083	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	28	40	
8	1064	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	29	40	
10	1000	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	29	40	
11	1586	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10	24	40	
12	3000	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų	10	20*	40	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Nr.	Sklypo	Pagrindinė	Statinių	Užstatymas		Apribojimai*
		teritorijos (esamas)				
		Kita/ Visuomeninės paskirties teritorijos (galimas)	15	50**	100	
		Kita/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (galimas)	15	60**	100	
		Kita/Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (galimas)	-	-	-	
		Kita/ Rekreacinės teritorijos (galimas)	15	50**	100	
13	1188	Kita/bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	-	-	-	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
14	1217	Kita/bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro	-	-	-	

Nr.	Sklypo	Pagrindinė	Statinių	Užstatymas		Apribojimai*
		naudojimo) teritorijos				
15	1490	Kita/susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
16	1434	Kita/susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	
17	1716	Žemės ūkio paskirties žemė/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	-	-	-	
18	2164	Žemės ūkio paskirties žemė/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	-	-	-	
19	8918	Žemės ūkio paskirties žemė/kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	-	-	-	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

* Tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą.

**Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis nustatomas vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu.

Žemės sklypo proj. Nr. 2 servitutai:

- 115 Kelio servitutas S3; S4; S5 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus Proj. Nr.3; 4; 6.

- 218 Servitutas S3; S4; S5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.3; 4; 6.
- 215 Kelio servitutas S2 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.3; 4; 6 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.
- 222 Servitutas S2 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.3; 4; 6 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.

Žemės sklypo proj. Nr. 3 servitutai:

- 115 Kelio servitutas S2; S4; S5 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.2; 4; 6.
- 218 Servitutas S2; S4; S5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.2; 4; 6.
- 215 Kelio servitutas S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.2; 4; 6 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.
- 222 Servitutas S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.2; 4; 6 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.

Žemės sklypo proj. Nr. 4 servitutai:

- 115 Kelio servitutas S2; S3; S5 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.2; 3; 6.
- 218 Servitutas S2; S3; S5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.2; 3; 6.
- 215 Kelio servitutas S4 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.2; 3; 6 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.
- 222 Servitutas S4 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.2; 3; 6 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.

Žemės sklypo proj. Nr. 6 servitutai:

- 115 Kelio servitutas S2; S3; S4 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.2; 3; 4.

- 218 Servitutas S2; S3; S4- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) per plane pažymėtus sklypus proj Nr.2; 3; 4.
- 215 Kelio servitutas S5 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.2; 3; 4 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.
- 222 Servitutas S5 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj. Nr.2; 3; 4 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui.

Žemės sklypo proj. Nr. 12 servitutai:

- 115 Kelio servitutas S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype Proj. Nr. 17.

Žemės sklypo proj. Nr. 13 servitutai:

- 211 Servitutas S6 - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas).
- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.Nr.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 14 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui (visame sklype).

Žemės sklypo proj. Nr. 14 servitutai:

- 211 Servitutas S7 - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas).
- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.Nr.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui (visame sklype).

Žemės sklypo proj. Nr. 15 servitutai:

- 215 Kelio servitutas S8 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui (visame sklype)
- 222 Servitutas S8 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.Nr.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui (visame sklype).

Žemės sklypo proj. Nr. 16 servitutai:

- 215 Kelio servitutas S9 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui (visame sklype)
- 222 Servitutas S9 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų proj Nr.Nr.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13 savininkams ir naudotojams bei priešgaisriniam transportui (visame sklype).

Žemės sklypo proj. Nr. 18 servitutai:

- 215 Kelio servitutas S1 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypo kad. Nr. 4184/0400:324 savininkams ir naudotojams.

Nekilnojamasis kultūros paveldas – planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas.

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas:

Esant poreikiui techninio projekto metu į nurodomą užstatymo zoną patenkančius inžinerinius tinklus būtina iškelti arba gauti sutikimus pagal techniniu projektui išduotus suinteresuotų institucijų reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje yra atvesti požeminiai elektros tinklai. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodytos šių tinklų apsaugos zonos. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodyta vieta elektros linijai tiesti (tikslinama techninio projekto metu). Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje nėra atvesti dujotiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šalia planuojamos nėra požeminės ryšių linijos. Detaliojo plano inžinerinių tinklų brėžinyje yra nurodyta vieta ryšių linijai tiesti (tikslinama techninio projekto metu). Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie ryšių linijų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos buitinių nuotekų tinklų nėra, detalajame plane numatomi vietiniai buitinių nuotekų tinklai (tikslinama techninio projekto metu). Išvalytos buitinės nuotekos bus išleidžiamos (infiltruojamos) į gruntą ar išvalytos nuotekos bus išvežamos pagal sudarytą sutartį su tokias nuotekas priimančia įmone. Esant galimybei nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d250 mm

nuotekų tinklus Drebulių g., arba kitoje vietoje pagal UAB "Vilniaus vandenys" išduodamas technines sąlygas (prisijungimo vieta sprendžiama techninio projekto metu). Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Šalia planuojamos teritorijos vandentiekio nuotekų tinklų nėra, detalajame plane numatomi vietiniai vandentiekio tinklai (tikslinama techninio projekto metu) arba vandens tiekimą numatyti nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Drebulių g., arba kitoje vietoje pagal UAB "Vilniaus vandenys" išduodamas technines sąlygas (prisijungimo vieta sprendžiama techninio projekto metu). Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Techninio projekto metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Techninio projekto ruošimui būtina gauti UAB „GRINDA“ technines sąlygas. Eksploatuojant inžinerinius tinklus privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie lietaus nuotekų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Detalioju planu numatomas vietinis pastatų šildymas. Konkretus šildymo būdas bus parenkamas techninio projekto metu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. V-231 „Dėl Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ planuojamoje teritorijoje sanitarinės zonos nėra nustatomos.

Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, gyvenamosios paskirties pastatui kurio naudingas plotas neviršija 70 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, gyvenamojo pastato kurio naudingas plotas didesnis nei 70 m², bet neviršija 140 m² minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 2 vietos. Pastato kurio naudingas plotas didesnis kaip 140 m² - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140

m² esančiam naudingam plotui. Automobilių stovėjimo vietos bus suprojektuotos techninio projekto metu pagal pastatų naudingą plotą.

Triukšmo ir taršos reikalavimai:

Planuojamas automobilių srautas pasiskirsto per parą, todėl poveikis esamiems pastatams ir gretimoms teritorijoms minimalus. Pagrindinis triukšmo šalintis minėtose teritorijose – transporto eismas Šv. Jono g. kurio triukšmo lygis yra didesnis nei automobilių parkavimo vietų ir jų generuojamo eismo triukšmas.

Konkretūs triukšmo šaltiniai (inžinerinė įranga) bus vertinami rengiant techninį projektą, įranga parenkama vadovaujantis teisės aktais ir esant būtinybei parinktos atitinkamos triukšmą mažinančios priemonės.

Techninio projekto sudėtyje taip pat tikslinamas ir eismo įtakojamas triukšmas, jei jis aktualus greta esamiems gyvenamiesiems/visuomeninės pastatams dėl numatomo privažiavimo kelio pro juos.

Teritorijos apželdinimas:

Numatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo apželdinimas yra 25 proc. (35 proc. gamtinio karkaso teritorijoje), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos žemės sklypo apželdinimas yra 15 proc., susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo apželdinimas yra 20 proc., o tai atitinka I aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 nuostatas. Žemės sklypo proj. Nr. 12 dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas (196m²), šiai teritorijai taikoma 35 proc. apželdinimas (69m²), likusi žemės sklypo dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas todėl taikoma 25 proc. apželdinimas (701m²), viso žemės sklypas turi būti apželdintas ne mažiau 770m² - 25% (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Žemės sklypo proj. Nr. 11 dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas (1021m²), šiai teritorijai taikoma 50 proc. (keičiant iš žemės ūkio) apželdinimas (511m²), likusi žemės sklypo dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas todėl taikoma 25 proc. apželdinimas (141m²), viso žemės sklypas turi būti apželdintas ne mažiau 652m² - 41% (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). žemės sklypo proj. Nr. 1 dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas (223m²), šiai teritorijai taikoma 50 proc. (keičiant iš žemės ūkio) apželdinimas (112m²), likusi žemės sklypo dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas todėl taikoma 25 proc. apželdinimas (311m²), viso žemės sklypas turi būti apželdintas ne mažiau 423m² - 29% (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Atliekų tvarkymas - Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Įvažos į žemės sklypus:

- Privažiavimas prie sklypų yra iš D kategorijos Šv. Jono gatvės, per suplanuotą inžinerinės infrastuktūros sklypą, bei servitutinį pravažiavimą.

Priešgaisriniai reikalavimai:

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 20013 m. gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis. Turi būti išlaikomi minimalūs atstumai tarp pastatų pagal jų ugniai atsparumo laipsnį (sprendžiama techninio projekto metu):

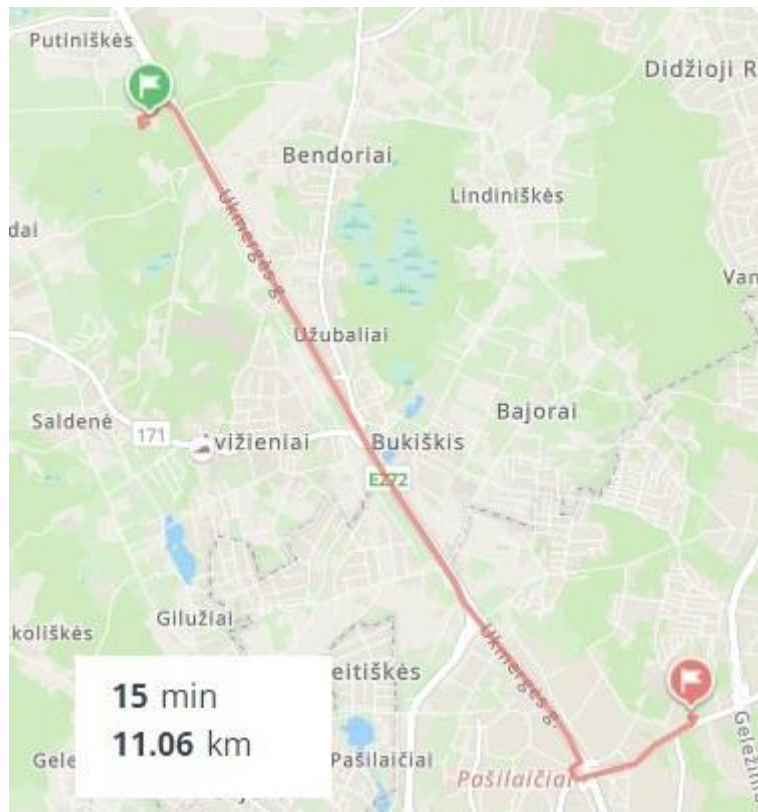
Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus. Detaliajame plane esančio akligatvio ir servitutinio pravažiavimo gale yra numatyta 12x12 apsisukimo aikštelė priešgaisriniam transportui.

Gaisrams gesinti numatoma iš požeminių gaisrinių rezervuarų, suplanuotų sklype Nr. 14 (tikslinama techninio projekto metu). Gaisriniai rezervuarai projektuojami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD Įsak. Nr.1-138, 2011 04 20). Pagal gyventojų skaičių gyvenamojoje vietovėje, vienu metu kilusių gaisrų skaičius lygus 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti turi būti ne mažesnis kaip 10 l/s. Gaisro gesinimo trukmė – 3 val. Bendras vandens kiekis reikalingas gaisrų gesinimui yra 108 m³. Planuojamuose gyvenamosios paskirties sklypuose numatoma aprūpinti vandens atsargomis gaisrams gesinti iš požeminių gaisrinių rezervuarų, suplanuotų sklype Nr. 14 (gaisrinio rezervuaro vieta tikslinama techninio projekto metu). Prie planuojamo rezervuaro projektuojama numatoma 12x12 aikštelė su vandens paėmimo vieta.

Gaisriniai rezervuarai projektuojami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD įsak. Nr.1-138, 2011 04 20). Atsiradus galimybėms gaisrų gesinimui būtina įrengti gaisrinius hidrantus.

Konkretūs gaisrinės saugos techniniai sprendimai bus numatomi techninio projekto etape. Techninis projektas turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymo Nr. 1-338 gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.



Arčiausiai nagrinėjamos teritorijos esamas priešgaisrinis gelbėjimo pajėgų padalinys yra dislokuotas Vilniaus APVG 3-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 11 km).

Želdynai:

Teritorijoje esantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Lietuvos respublikos 2007 m. birželio 28 d. želdynų įstatymo Nr. X-1241 nuostatomis ir jo įgyvendinamaisiais teisės aktais (medžių taksacija pateikta priede Nr.1).

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovė

Zita Normantiene

Architektas

Mindaugas Bielskus

Architektas

Egidijus Stašelis