
GRIGAIČIŲ KAIMO KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ŠATRININKŲ SEN., JAUNIMO G., DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu;
- 2022 m. gegužės mėn. 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Grigaičių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Jaunimo g., detaliojo plano rengimo“ Nr. KADI-1093;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-60-(3.35), 2022-05-30.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG280955, 2023-06-12;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-50/2023, 2023-06-05);
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG281142, 2023-06-09;
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG279498, 2023-05-30;
5. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG281278, 2023-06-12;
6. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG280465, 2023-06-06;
7. Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymas nagrinėti klaidingą REG280732, 2023-06-07;
8. AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG280271, 2023-06-05.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

2023-10-24 Vilniaus rajono savivaldybės administracija pritarė parengtos koncepcijos sprendiniams raštu Nr. A33(1)-11039.

Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo – planavimo tikslai yra:

detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonos U1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 4142/0300:1706), esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planavimo uždaviniai:

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 funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekiimo komunikacijų, skirstomųjų tinkle išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
3. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

4. Numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir / ar kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

Atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

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



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

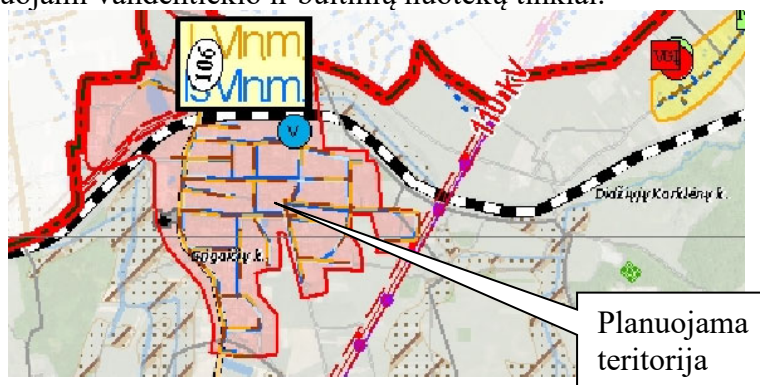
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Grigaičių kaimas patenka į G2 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G2 – Vystomasis. Kaimo gyvenvietė turi dideles galimybes plėstis, vystytis iki 10 ar 30 proc. kaimo teritorijos sutinkamai su zonos tipu (Z ar ZK) kurioje ji yra. Galimi visi sklypų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

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



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į I prioriteto zoną, kurioje planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



Rengiamas detalusis planas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Planuojamos teritorijos plotas – apie 1,0000 ha (0,9906 ha ploto sudaro įregistruoti žemės sklypai ir 0,0357 ha ploto nesuformuota laisva valstybinė žemė).

Planuojamą teritoriją sudaro šeši žemės sklypai ir nesuformuota valstybinė žemė:

- 1) Teritorijų planavimo dokumento planavimo iniciatoriui priklausantis žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., kad. Nr. 4142/0300:1706. Žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo plotas – 0,1870 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,1870 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,1870 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatus asmuo. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis) – 0,0395 ha; aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis) – 0,1870 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) – 0,0645 ha; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis) – 0,0003 ha. Žemės sklype nėra statinių.
- 2) Žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., Jaunimo g. 17A, kad. Nr. 4142/0300:531. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,1200 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,1200 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,1066 ha, iš jo pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,0134 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34,7. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatūs asmenys. Kitos daiktinės teisės: servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0634 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis) – 0,1200 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) – 0,0634 ha; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis) – 0,0050 ha. Žemės sklype nėra statinių. Žemės sklypas suformuotas 2020-05-13 Nacionalinės žemės tarnybos įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4142/0300:1548) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPĮ-262-(14.48.123 E.).
- 3) Žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., Jaunimo g. 17, kad. Nr. 4142/0300:518. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,1109 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,0341 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,0341 ha. Užstatyta teritorija – 0,0768 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34,7. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatus asmuo. Kitos daiktinės teisės: servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0530 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis) – 0,1109 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) – 0,0530 ha; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis) – 0,0037 ha. Žemės sklype registruoti statiniai: 165,98 kv.m. bendro ploto gyvenamasis pastatas (unikalus Nr. 4400-0107-2473), 16 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-0107-2684). Žemės sklypas suformuotas 2020-05-13 Nacionalinės žemės tarnybos įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4142/0300:1548) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPĮ-262-(14.48.123 E.).
- 4) Žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., Jaunimo g. 17B, kad. Nr. 4142/0300:481. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,1028 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,0425 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,0425 ha. Užstatyta teritorija – 0,0603 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34,7. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatus asmuo. Kitos daiktinės teisės: servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0896

- ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis) – 0,1028 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) – 0,0896 ha. Žemės sklype registruoti statiniai: 111,00 kv.m. bendro ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-0107-2619). Žemės sklypas suformuotas 2020-05-13 Nacionalinės žemės tarnybos įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4142/0300:1548) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPI-262-(14.48.123 E.).
- 5) Žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., Jaunimo g. 15, kad. Nr. 4142/0300:1652. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,2247 ha. Užstatyta teritorija - 0,2247 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34,7. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatūs asmenys. Kitos daiktinės teisės: Uzufuktas. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) – 0,0676 ha; elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis) – 0,0131 ha. Žemės sklype registruoti statiniai: 214,23 kv.m. bendro ploto gyvenamasis pastatas (unikalus Nr. 4400-1283-4989), 126 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1283-4994); 8 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1283-5008).
- 6) Žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., Kalnų g. 19, kad. Nr. 4142/0300:282. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas – 0,2452 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,1788 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,0952 ha, iš jo sodų plotas – 0,0836 ha. Užstatyta teritorija - 0,0664 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34,7. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatūs asmenys. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Žemės sklype registruoti statiniai: 140,07 kv.m. bendro ploto gyvenamasis pastatas (unikalus Nr. 4197-5033-1019), 21 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1943-7260); 84 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1943-7240).
- 7) Laisva nesuformuota valstybinė žemė šalia Jaunimo gatvės, tarp sklypų kad. Nr. 4142/0300:1706 ir kad. Nr. 4142/0300:531, kurioje yra elektros stulpinė transformatorinė Nr. ST VI-511.

Detaliojo plano sprendiniai:

Vadovaujantis bendrajame plane nustatytais teritorijų naudojimo privalomaisiais reikalavimais, nustatomi teritorijų naudojimo reglamentai pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zoną U1, keičiant žemės sklypo (kad. Nr. 4142/0300:1706), esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdus, padalinant sklypą.

Planuojama teritorija planuojama kaip atskiros 5 zonos - teritorijos:

1. Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. (kad. Nr. 4142/0300:1706) – planavimo iniciatoriaus sklypas;
2. Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. Jaunimo g. 17A (kad. Nr. 4142/0300:531), Jaunimo g. 17 (kad. Nr. 4142/0300:518) ir Jaunimo g. 17B (kad. Nr. 4142/0300:481) - Žemės sklypai yra suformuoti 2020-05-13 Nacionalinės žemės tarnybos įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4142/0300:1548) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPI-262-(14.48.123 E.);
3. Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. Jaunimo g. 15 (kad. Nr. 4142/0300:1652);
4. Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. Jaunimo g. 19 (kad. Nr. 4142/0300:282);
5. Nesuformuota valstybinė žemė.

Teritorijos naudojimo reglamentai pertvarkomam žemės sklypui Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. (kad. Nr. 4142/0300:1706):

Planuojamas žemės sklypas dalinamas į du sklypus, pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygų detaliojo plano rengimui Nr. TPS-50/2023, 9 punkto, 3 papunktį.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1A, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); keičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; sklypo užstatymo tankis – 24 proc.; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; formuojamo žemės sklypo plotas - 1709 m²; priklausomųjų želdynų – 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1B, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); keičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2; formuojamo žemės sklypo plotas - 161 m².

Teritorijos naudojimo reglamentai žemės sklypams, kurie suformuoti 2020-05-13 Nacionalinės žemės tarnybos įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4142/0300:1548) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPI-262-(14.48.123 E.):

Esamas žemės sklypas Nr. 2, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 27,5 proc.; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 1200 m²; nustatomas priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 3, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 28,3 proc.; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 1109 m²; nustatomas priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Esamas žemės sklypas Nr. 4, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 28,9 proc.; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 1028 m²; nustatomas priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.

Sklypų ribos ir plotai įregistruoti nekilnojamojo turto registre nekeičiami.

Teritorijos naudojimo reglamentai Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. Jaunimo g. 15 (kad. Nr. 4142/0300:1652):

Esamas žemės sklypas Nr. 5, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 21,3 proc.*; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 2247 m²; nustatomas priklausomųjų želdynų plotas - 25 proc.; nustatomi teritorijos formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi žemės sklypų dyžiai: 0,1000 ha; galimi didžiausi žemės sklypų dyžiai nenustatomi.

Sklypo ribos ir plotai įregistruoti nekilnojamojo turto registre nekeičiami.

Teritorijos naudojimo reglamentai Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. Jaunimo g. 19 (kad. Nr. 4142/0300:282):

Esamas žemės sklypas Nr. 6, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 20,2 proc.*; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0,4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 2452 m²; nustatomas priklausomųjų želdynų plotas- 25 proc.; nustatomi teritorijos formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai: 0,1000 ha; galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

Sklypo ribos ir plotai įregistruoti nekilnojamojo turto registre nekeičiami.

Teritorijos naudojimo reglamentai nesuforuotai valstybinei žemei, kurioje stovi stulpinė transformatorinė:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 7, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nustatoma sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2; formuojamo žemės sklypo plotas - 357 m².

Žemės sklypai yra racionalių ribų ir tinkami naudoti pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdą.

Kadangi į planuojamą teritoriją patenkančių registruotų sklypų bendras plotas (0,9906 ha) yra mažesnis nei 1 ha, neplanuojamas bendro naudojimo teritorijos sklypas.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir galimai būsiami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui“.

Sklype Nr. 3 yra registruotas 165,98 kv.m. bendro ploto gyvenamasis pastatas (unikalus Nr. 4400-0107-2473) ir 16 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-0107-2684). Esamo užstatymo rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 7,6 proc., užstatymo intensyvumas – 0,16, aukštų skaičius – 2, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams.

Sklype Nr. 4 yra registruotas 111,00 kv.m. bendro ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-0107-2619). Esamo pastato rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 10,80 proc., užstatymo intensyvumas – 0,11, aukštų skaičius – 1, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams.

Sklype Nr. 5 yra registruotas 214,23 kv.m. bendro ploto gyvenamasis pastatas (unikalus Nr. 4400-1283-4989), 126 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1283-4994); 8 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1283-5008). Esamo užstatymo rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 14 proc., užstatymo intensyvumas – 0,155, aukštų skaičius – 1, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams.

Sklype Nr. 6 yra registruotas 140,07 kv.m. bendro ploto gyvenamasis pastatas (unikalus Nr. 4197-5033-1019), 21 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1943-7260); 84 kv.m. užstatyto ploto ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-1943-7240). Esamo užstatymo rodikliai, formuojamo sklypo atžvilgiu: užstatymo tankis – 10,5 proc., užstatymo intensyvumas – 0,10, aukštų

skaičius – 1, neprieštarauja nustatomiems detaliojo plano reglamentams.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Detaliojo plano brėžiniuose sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą www.tpdriis.lt bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

Sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6 nustatytas užstatymo tankis pagal esamų- įregistruotų žemės sklypų plotus. Kadangi šiems sklypams nustatyti galimi formavimo pertvarkymo principai (minimalus sklypo dydis – 0,1000 ha), keičiant sklypų ribas, užstatymo tankio rodiklis privalo atitikti statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 reikalavimus.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tipas:

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams numatomas „**sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype.“ Didžiausias galimas aukštų skaičius -2.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano sprendiniais esamuose ir planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, ir esamas specialiausias žemės naudojimo sąlygas. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Planuojama statybos zona ir statybos riba:

Esamuose ir planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose – visose pusėse 3,00 m atstumu nuo esamų ir planuojamų sklypų ribų, ir sutapatinant su inžinerinių tinklų servitutų ribomis, bei apsaugos zonų ribomis. Sklypuose Nr. 5 ir Nr. 6 statybos zona dalinama į tris dalis dėl sklypą kertančių inžinerinių elektros tinklų, kuriems formuojami servitutai. Sklype Nr. 6, statybos riba ties sklypo posūkio taškais 4 ir 5 projektuojama 3,79 m atstumu. Sklype Nr. 5, pietrytinėje pusėje, statybos riba projektuojama 9.87 m ir 10.38 m atstumu, dėl sklypą kertančių elektros ir ryšių tinklų.

Į planuojamą teritoriją patenka 4 užstatyti sklypai. Sklypuose Nr. 4, 5, 6, kai kurie esantys statiniai patenka į 10 kV orinės elektros tinklų apsaugos zonos ribas. Statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“.

Rekonstruojant esamus statinius, nepatenkančius į planuojamas statybos ribas, bei statinių statybos zonas, būtina gauti gretimų sklypų savininkų bei naudotojų sutikimus, dėl neišlaikomo minimalaus atstumo nuo sklypo ribos / elektros tinklų savininko sutikimą dėl statinių statybos elektros tinklų apsaugos zonoje ir koreguoti statinių statybos ribą bei statybos zoną, pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį.

Želdiniai

Planuojama teritorija - kvartalas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamame kvartale, esančiuose ir planuojamuose sklypuose yra pavienių medžių, vaismedžių. Nemažai medžių yra elektros tinklų apsaugos zonose. Techninių projektų metu, būtina

tikrinti ar sklype esantys medžiai yra priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskirimo saugotiniams“ Nr. 206.

Jei esami medžiai patenka į planuojamą statybos ribą ir statybos zoną, turi būti gautas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos leidimas kirsti / persodinti sklype esamus medžius, arba vadovautis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedu „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“:

Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Pastatų išorinės pusės	5	1,5
Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
Šlaitų papėdės ir kt.	1	0,5
Atraminų sienelių papėdės išorinės pusės	3,0	1,0
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	0,7	0,5
Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,0	1,2
Požeminiai tinklai:		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)	2,0	1,0
bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekų, drenažų	2,0	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,0	0,7

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

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pločio, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pločio gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eiles pagal esamas Jaunimo ir Kalnų gatves, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Privažiavimai

Planuojama teritorija rytinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su asfalto dangos D kategorijos (VL8725) Jaunimo gatve. Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su asfalto dangos D kategorijos (VL8720) Kalnų gatve.

Jaunimo gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų – 18,00 m, Kalnų gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų – 15,00 m, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu Nr. T3-170, Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 10 str. 8 d. 3 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus 33 d.

Pietinėje ir vakarinėje pusėje esančių gatvių raudonosios linijos sutampa su esamų sklypų ribomis. Rytinėje pusėje, teritorija patenkanti į Jaunimo gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskiru kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Nr. 1B ir šiam sklypui sandoriu nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 1s.

Siūlomi gatvių parametrai: važiuojamosios dalies plotis – 5,50 m, šaligatviai po 1,50 m, veja abiejose gatvės pusėse.

Formavimo pertvarkymo projektu suformuotuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3, nustatyti 4,5 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutai platinami iki 6 m pločio, vadovaujantis vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygų detaliojo

plano rengimui Nr. TPS-50/2023, 9 punkto, 8 papunktį. Atsižvelgiant į gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, sklype Nr. 3 projektuojama apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m. Galima tvoros vieta sutapatinama su gatvių raudonąja linija. Į gatvių raudonąsias linijas patenkantys sklypai negali būti užtvirti. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

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

Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu.

Kadangi yra planuojamiems susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos sklypams nustatomi servitutai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniai garantuoja ir nepažeidžia saugaus pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimo. Trečiųjų asmenų teisėti interesai, susiję su detaliojo plano keitimu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

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

Projektuojami / esami servitutai

Kelio ir inžinerinių tinklų servitutai suprantami kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriais.

Esami servitutai išsaugomi.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

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

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

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

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

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

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis 2024-01-10 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG310220, vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas planuojamiems sklypams numatomas nuo anksčiau suprojektuotų / statomų vandentiekio tinklų Jaunimo g., pagal UAB „Atamis“ parengtą techninį projektą „Vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų Geležinkelio g., Jubiliejaus g., Mechanizatorių g., Spalio g., Jaunimo g., Kalnų g., Eglių g., Pergalės g., Gėlių g., Gegužinės g., Jūrotiškių g., M. K. Oginskio g., Svyrių g., Grigaičių k., Šatrininkų sen., Vilniaus r. statybos projektas“.

Vandens kiekiai nustatomi techninio projekto metu, pagal poreikį.

Visi projektuojami tinklai numatomi iš vamzdynų, fasoninių dalių ir armatūros, turinčių atitikties sertifikatus ir higienos pažymėjimus.

Kadangi projektuojami sklypai *aprūpinami centralizuotu vandentiekiu bei centralizuotu buitinių nuotėkų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotėkų tvarkymo būdas.*

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės kiekviename sklype. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiūkšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams numatomi galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotėkų tinklų šiame rajone nėra. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotėkų surinkimą spręsti kiekvieno sklypo ribose, infiltruojant jas į gruntą. Numatomas lietaus nuotėkų surinkimas nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų.

Rengiant techninį projektą, susidarantis lietaus nuotėkų kiekis turi būti paskaičiuotas pagal reikalavimus ir paviršinių nuotėkų surinkimo sprendiniai konkrečiai sprendžiami įvertinus teritorijos vertikalinį planiravimą, įvertinus vartotojus, tinklų gylius, stogų ir kietų dangų plotus.

Rengiant techninius projektus, lietaus nuotėkų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotėkų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 reikalavimais.

Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotėkų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotėkų tinklų.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų. Gaisrų gesinimas numatomas nuo anksčiau suprojektuoto/ statomo priešgaisrinio hidranto Jaunimo gatvėje, ties sklypu Nr. 5, pagal UAB „Atamis“ parengtą techninį projektą „Vandentiekio ir nuotėkų šalinimo tinklų Geležinkelio g., Jubiliejaus g., Mechanizatorių g., Spalio g., Jaunimo g., Kalnų g., Eglių g., Pergalės g., Gėlių g., Gegužinės g., Jūrotiškių g., M. K. Oginskio g., Svyrių g., Grigaičių k., Šatrininkų sen., Vilniaus r. statybos projektas“.

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

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano keitimo brėžinyje mažiausias atstumai tarp projektuojamų statybos zonų ir ribų tarp sklypų 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Arba numatyti gaisrinio skyriaus apjungimą, gaunant žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto savininkų sutikimus.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių

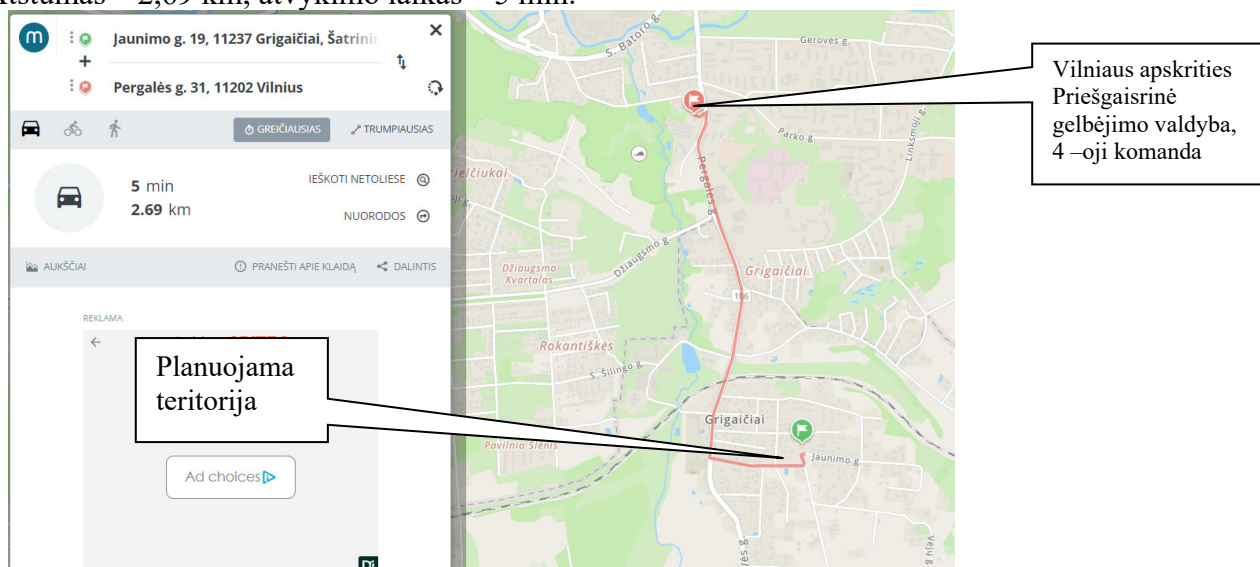
gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

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

Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 4 –oji komanda, Pergalės g. 31, Vilniuje.

Atstumas – 2,69 km, atvykimo laikas – 5 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Esami elektros tinklai išsaugomi, numatant jiems apsaugos zonų dydžio servitutus. Planuojamame sklype Nr. 7 yra stulbinė elektros transformatorinė. Esami užstatyti sklypai turi elektros įvadus. Visiems sklypams numatomi elektros įvadai. Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus 2023-05-30 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG279498. Sklypus numatoma pajungti nuo esamų 0,4kV elektros tinklų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Kabelis projektuojamas numatomose servitutinėse zonose, susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių sklypuose.

Rekonstruojant esamus statinius, patenkančius į elektros tinklų apsaugos zonas, būtina gauti elektros tinklų savininko sutikimą dėl statinių statybos elektros tinklų apsaugos zonoje ir koreguoti statinių statybos ribą bei statybos zoną, pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalį.

Ryšių tinklai

Visi planuojamoje teritorijoje esantys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai, turi ryšių / telefono tinklų įvadus, todėl šiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai išsaugomi.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio sklype Nr. 6 - altitudė 212,50 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo

sąlygose Nr. REG230039 nustatytų reikalavimų. Visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

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

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

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

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

Insoliacija

Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai projektuojami pagal STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Detalioju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 10 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 3,75 m.

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį).

Radiotechniniai objektai

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

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

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

Planuojamojoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai ir juose esama / būsima veikla neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturės.

Sklypų urbanizacija yra / bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Planuojamoje teritorijoje išsaugomas kraštovaizdžio savitumas, reljefo formos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikštes, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

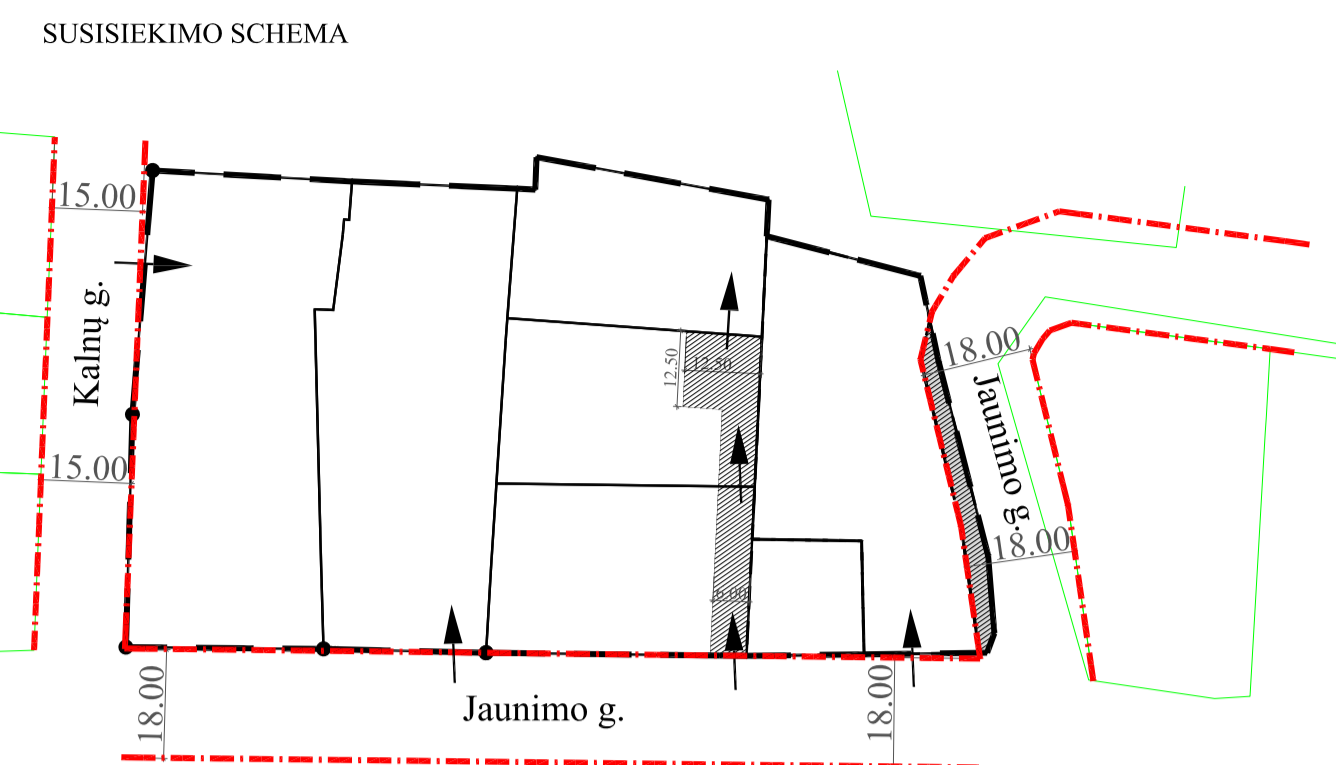
Trečiųjų asmenų teisėti interesai detaliojo plano rengimo metu nepažeidžiami.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė

Taske Nr.	Sklypo kampų/ servitutų koordinatės	
	X	Y
1	6060110.43	591467.49
2	6060148.89	591468.56
3	6060189.22	591471.90
4	6060187.41	591504.87
5	6060181.06	591504.39
6	6060181.13	591503.56
7	6060178.64	591503.34
8	6060166.16	591501.76
9	6060166.28	591498.70
10	6060110.13	591500.16
11	6060109.49	591527.05
12	6060123.43	591527.84
13	6060137.46	591528.74
14	6060161.15	591530.28
15	6060164.81	591530.55
16	6060186.21	591532.19
17	6060186.06	591535.18
18	6060191.41	591535.37
19	6060184.40	591573.74
20	6060178.34	591573.45
21	6060161.74	591572.66
22	6060162.07	591568.17
23	6060137.00	591566.96
24	6060136.95	591571.46
25	6060128.27	591571.04
26	6060108.98	591570.10
27	6060109.03	591565.60
28	6060109.23	591589.54
29	6060127.99	591589.13
30	6060109.48	591608.59
31	6060109.50	591609.88
32	6060112.74	591611.09
33	6060125.52	591610.06
34	6060130.48	591605.57
35	6060157.95	591598.85
36	6060157.46	591601.91
37	6060164.40	591600.42
38	6060171.80	591598.83
39	6060160.89	591599.57
40	6060163.66	591582.21
41	6060140.42	591574.63
42	6060130.41	591571.35
43	6060128.14	591579.42
44	6060128.04	591585.89
45	6060144.64	591602.11
46	6060140.06	591603.23
47	6060125.69	591589.18
48	6060112.62	591589.47
49	6060112.21	591608.20
50	6060109.71	591570.14
51	6060111.11	591565.28
52	6060109.04	591564.66
53	6060109.30	591543.32
54	6060137.18	591552.37
55	6060137.02	591565.46
56	6060149.69	591566.07
57	6060150.16	591559.59
58	6060162.65	591560.19
59	6060162.64	591560.36
60	6060163.99	591560.79
61	6060163.60	591547.12
62	6060163.13	591530.43
63	6060163.41	591530.45
64	6060183.47	591531.98
65	6060184.19	591532.04
66	6060185.06	591562.51
67	6060186.49	591562.33
68	6060151.56	591544.18
69	6060138.87	591553.07
70	6060137.24	591546.83
71	6060137.37	591535.98
72	6060138.15	591538.00
73	6060141.44	591546.60
74	6060145.47	591543.74
75	6060134.54	591528.56
76	6060130.14	591528.27
77	6060137.43	591531.67
78	6060135.63	591531.41
79	6060125.15	591529.90
80	6060114.07	591528.30
81	6060109.48	591527.85
82	6060109.57	591523.84
83	6060115.00	591524.40
84	6060140.72	591528.10
85	6060143.42	591529.13
86	6060133.10	591524.81
87	6060136.28	591524.16
88	6060135.41	591519.88
89	6060132.54	591520.57
90	6060135.57	591501.67
91	6060147.48	591501.05
92	6060147.43	591499.16
93	6060129.67	591499.66
94	6060128.39	591523.22
95	6060128.52	591524.04
96	6060133.77	591497.65
97	6060147.38	591497.05
98	6060134.99	591472.22
99	6060134.92	591471.60
100	6060134.00	591468.15
101	6060129.83	591468.03
102	6060130.47	591470.45
103	6060127.30	591470.89
104	6060128.01	591474.99
105	6060130.88	591474.43
106	6060109.05	591564.10
107	6060183.30	591527.13
108	6060181.91	591504.46
109	6060161.52	591498.82
110	6060161.34	591495.83
111	6060159.94	591472.48
112	6060159.78	591469.46
113	6060179.89	591471.13
114	6060123.47	591499.77

Sutartinių ženklų lentelė

—	Detalaus plano galiojimo riba-planuojama teritorija	
—	Planuojamo sklypo riba	
—	Projektuojama sklypo riba	
- - -	Garvės raudonoji linija	
—	Statybos riba	
—	Statinų statybos zona, kurioje galima statyba	
—	Greitųjų sklypų ribos	
—	Servitutas	
—	Apsaugos zona	
—	Išvaizdavimas - išvaizdavimas, eismo kryptis	
—	Atliekų rėšavimo ir surinkimo akščelė	
—	Esami statiniai	
—	Elektriniai tinklai	
—	Esami medžiai, vaismedžiai	
—	Tvora	
—	Elektrinių tinklų apsaugos zona	
—	Ryšių tinklų apsaugos zona	
—	Stulpinė transformatorinė	
—	Esami ryšių tinklai	
—	Anksčiau suprojektuoti vandentiekio tinklai	
—	Anksčiau suprojektuoti buitinę nuotekų tinklai	
—	Anksčiau suprojektuotas priešgaisrinis hidrantas	
—	V1 - Projektuojami vandentiekio tinklai	
—	FI - Projektuojami buitinę nuotekų tinklai	
—	PE - Projektuojami abonentiniai elektros tinklai	
—	LI - Projektuojami lietus nuotekų tinklai	
—	—	Projektuojamas lietus infiltracijos šulyns



Teritorijos paskirtis ir naudojimo būdas

G1	Vienbutis ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
I2	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų konsolidavimo teritorija

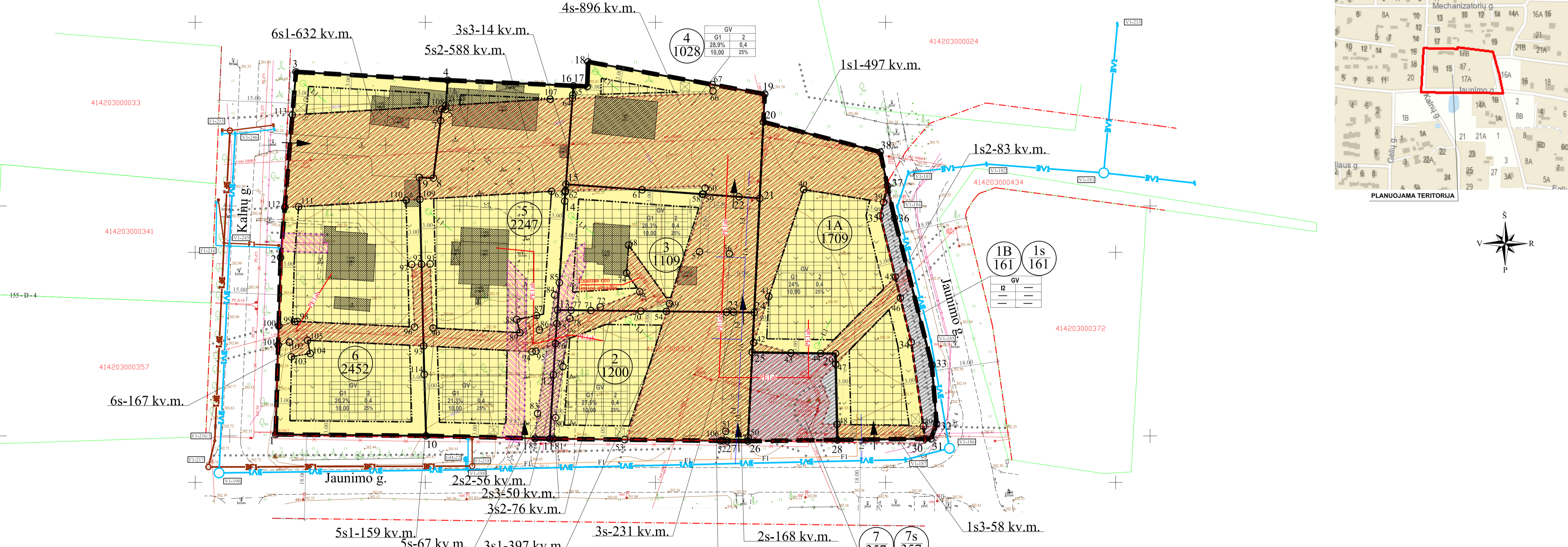
Reglamentų sutartinis žymėjimas

0	Teritorijos naudojimo tipas
1	Teritorijos naudojimo būdas
2	Leidžiamas pastatų aukštis
3	Užstatymo tankis procentais
4	Užstatymo intensyvumas
5	Leidžiamas pastatų aukštis metrais
6	Priklausomųjų želdynų norma procentais

Sklypo numerio ir ploto žymėjimas

m	m - sklypo numeris
n	n - sklypo plotas (kv. m.)

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr./dales	Žemės sklypo (jo dalies) plotas kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo būdas (būdas)	žemės sklypo naudojimo būdas (būdas)	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai					Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
						Leidžiamas pastatų aukštis	nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m	Leidžiamas užstatymo tankis, %	Leidžiamas užstatymo intensyvumas, %	Užstatymo tipas	mažiausias, ha	didžiausias, ha	priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys, %	pastatų aukštis	statinių paskirtis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
planuojamas žemės sklypas kad. Nr. 4142/0300/1709	1A	1709	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	G1	10,00	212,00	24	0,4	sodybinis	—	—	25%	2	Vienas vienbutis ar dvibučių gyvenamasis pastatas su priklausiniais	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius). 1s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (1s1-497 kv.m.). 1s2- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (1s2-43 kv.m.). 1s3- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (1s3-58 kv.m.).
	1B	161	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	I2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zemės sklypas automobilių stovėjimo aikštė Nr. Nacionalinės žemės tarnybos skaitmuo - Dėl formos išsiskyrimo (158) Nr. 158/2021-148/121/E. Nr. 48/PN/2021-148/121/E.	2	1200	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	G1	10,00	212,00	27,5	0,4	sodybinis	—	—	25%	2	Vienas vienbutis ar dvibučių gyvenamasis pastatas su priklausiniais	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius). 2s- kelių ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (2s-168 kv.m.). 2s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (2s1-633 kv.m.). 2s2- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (2s2-56 kv.m.). 2s3- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (2s3-50 kv.m.).
	3	1109	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	G1	10,00	212,00	28,3	0,4	sodybinis	—	—	25%	2	Vienas vienbutis ar dvibučių gyvenamasis pastatas su priklausiniais	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius). Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skyrius). 3s- kelių ir inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (3s-231 kv.m.). 3s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (3s1-397 kv.m.). 3s2- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (3s2-76 kv.m.). 3s3- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (3s3-14 kv.m.).
esamas žemės sklypas kad. Nr. 4142/0300/1652	4	1028	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	G1	10,00	212,00	28,9	0,4	sodybinis	—	—	25%	2	Vienas vienbutis ar dvibučių gyvenamasis pastatas su priklausiniais	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius). 4s- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (4s-896 kv.m.).
	5	2247	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	G1	10,00	212,25	21,3	0,4	sodybinis	0,1000	—	25%	2	Vienas vienbutis ar dvibučių gyvenamasis pastatas su priklausiniais	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius). Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skyrius). 5s- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (5s-67 kv.m.). 5s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (5s1-159 kv.m.). 5s2- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (5s2-588 kv.m.).
esamas žemės sklypas kad. Nr. 4142/0300/282	6	2452	Gyvenamoji vienbučių ir dvibučių teritorija (GV)	kitas	G1	10,00	212,50	20,2	0,4	sodybinis	0,1000	—	25%	2	Vienas vienbutis ar dvibučių gyvenamasis pastatas su priklausiniais	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skyrius). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skyrius). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XI skyrius). Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos (III skyrius, XII skyrius). 6s- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (6s-167 kv.m.). 6s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitas (6s1-432 kv.m.).
	7	357	Formuojamas valstybinis žemės sklypas	kitas	I2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



Integracijos į TIIIS sistemą numeris: TIIIS1-..... 20230608-040162

Topografinį nuotraukos b'sena galite patikrinti adresu: <https://www.planuojamostatui.lt/maps>

Sklypo ribų šaltinis Registrų centras, VĮ

<p>VILNIAUS GEODEZIJĄ</p>	Objektas: Jaunimo g. 17A, 11237 Grigaliū, Šatrinink? sen., Vilniaus r. sav.		0.10	78/32 - 0386	78/32 - 0387
	Topografinis planas - pilnas turinys				
	Užsakymas: UAB "MEIRISTA"				
Paraišys	V. Pavardė	Parašas	Data	1:500	1/1
Direktorius	Ž. Daugirdas	1GKV-493	2023 06		
Geodezininkas	A. Liepinienė	1GKV-491	2023 06		
Koordinatų sistema - LKS-94		Aukštis? sistema - LAS07		Užsakymas	47-T-2023

UAB "VILNIAUS GEODEZIJĄ", Vilniaus g. 8, LT-03151 Vilnius, +370 618 80921, info@vilniausgeodezija.lt

PASTABOS:

- Statant namus aukštesnis nei 8,5 m aukštie, būtina papildyti atstumą nuo sklypo ribos iki užstatymo linijos pagal statinį išdėstymo namo sklype greitųjų sklypų atžvalgų reikalavimus.
- Preje pastatų turi būti užtikrinamas priešgaisrinis automobilių privaidinimas.
- Silymas numatomas prelininariai - dujomis, kietu kuru, gėtoimėmis, elektra ir kt. atsinaujinantis šaltiniai.
- Statybos linija nenustatoma.
- Paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas infiltruojant į grąntų kiekvienne sklype. Sprendiniai tikslinami techninių projektų metu.

Atest. Nr.	UAB "MEIRISTA"	GRIGAIČIŲ KAIMO KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., ŠATRININKŲ SEN., JAUNIMO G., DETALUSIS PLANAS
Pareigos: V. Pavardė		
TPV0047	PV	2024-02
19253	PDV	2024-02
35870	PDV	2024-02
Etapus		TPD Nr. K-VT-13-22-401
Planavimo iniciatoriai:		Lapas Lapų
Fiziniai asmenys		539-DPK-2023
DPK		1 1