

AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDROJI DALIS

Rengiamas Grigaičių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Krantinės g., detalusis planas.



1 pav. Ištrauka iš www.regia.lt — Planuojama teritorija

Detaliojo plano organizatorius: Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, Vilnius, tel. (8 5) 2755074.

Planavimo iniciatorius: privatus asmuo.

Detaliojo plano koregavimo rengėjas: UAB „Idea urbana“, į. k. 126206962, buveinės adresas: Sporto g. 10, Vilnius, tel. Nr. 211 3331, el. paštas: info@ideaurbana.lt. Projekto vadovė – Daiva Jonikienė, kvalifikacijos atestatas Nr. TVP0009.

Planavimo tikslai: detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 4142/0300:1312), esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienuočių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, keisti ribas ir plotą (padalyti).

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 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;
5. numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir/ar kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus;
6. Sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV): Planų ir programų SPAV tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr. 1467, numatytais atvejais.

Koncepcija: nerengiama.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis etapas, rengimo etapas, baigiamasis etapas.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-05 įsakymu Nr. KADI-1325 "Dėl Grigaičių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Krantinės g., detaliojo plano rengimo“;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-24 įsakymu Nr. A27-628(3.1E) „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-05 įsakymo Nr. KADI-1325 "Dėl Grigaičių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Krantinės g., detaliojo plano rengimo“ ir įsakymu patvirtintų priedų tikslinimo“;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, patvirtinta 2023-09-05 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-1325; patikslinta Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-24 įsakymu Nr. A27-628(3.1E)
- 2024-05-30 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. AD-27-(3.35)

Galiojantys bendrojo planavimo dokumentai:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-03-30 sprendimu Nr. T3-323;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571;
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2011-05-27 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-193 korektūra;
- Lietuvos Respublikos teisės aktai ir planavimo normos.

Teritorijų planavimo sąlygos projekto rengimui:

- 2024-07-22 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21344834;
- 2024-07-22 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 21349049;
- 2024-07-24 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21402298;
- 2024-07-24 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20546626;
- 2024-07-30 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 21532490.
- 2025-05-27 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos aktas Nr. S-11318 (4.33Mr) dėl melioracijos statinių nurašymo ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos..
- 2025-06-02 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37468381;

Detaliojo plano teritorija: planuojamos teritorijos plotas apie 0,6856 ha.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

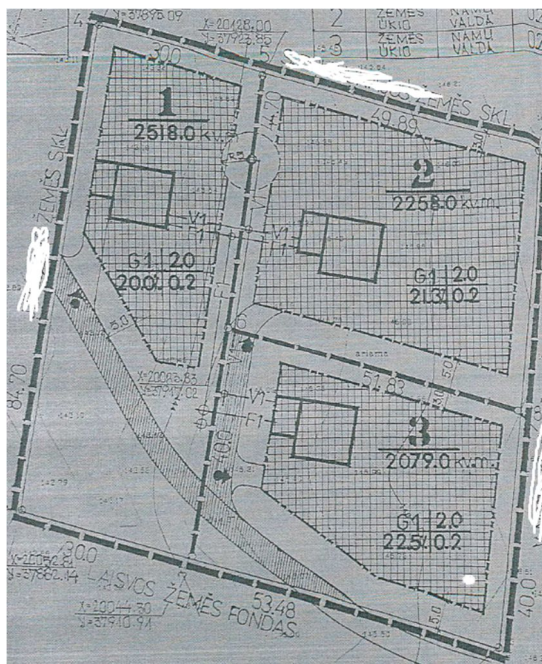
Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius beveik visa planuojama teritorija patenka į žemės naudojimo funkcinę zoną, pažymėtą indeksu **U1**. Tai vyraujančios kitos paskirties žemės prioriteto zona - planuojamų gyvenamųjų vietovių teritorija. Labai nedidelė dalis - 65 m² planuojamos teritorijos patenka į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną **Z3** – intensyvaus ūkininkavimo, kuri priskiriama neužstatomoms teritorijoms.

Planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. sav. teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano. — planuojama teritorija

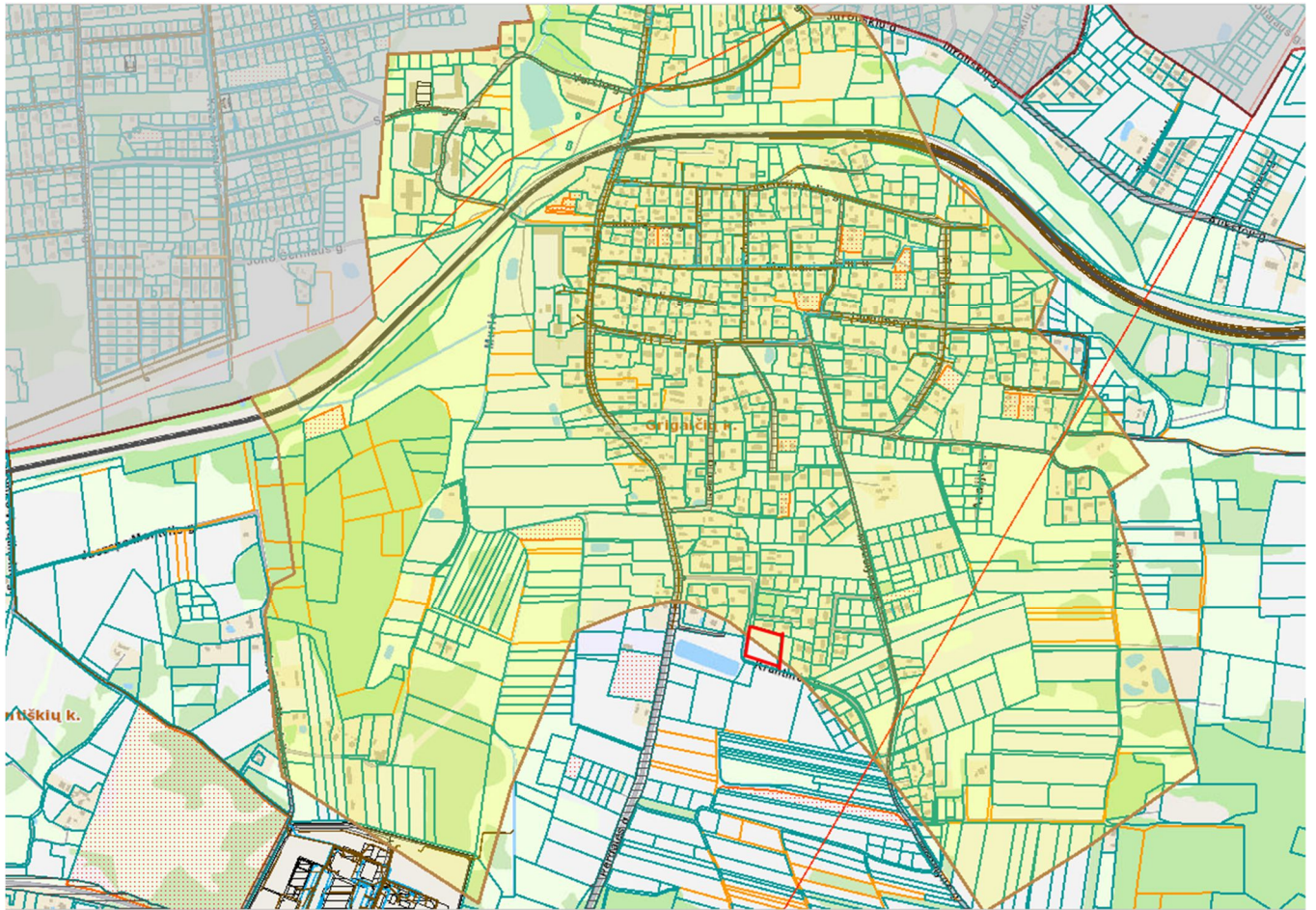


3 pav. Ištrauka iš greta žemės sklypo galiojančio detaliojo plano.

Planuojama teritorija rytiniu pakraščiu ribojasi su sklypu Nr. 1, kuris yra suplanuotas detaliuoju planu - Vilniaus rajono savivaldybės valdybos 2002-04-22 sprendimu Nr. 291 „Dėl J. Š. žemės sklypo, esančio Grigaičių k., Šatrininkų sen., Vilniaus r. detaliojo plano, patvirtinimo supaprastinta tvarka“ (TPD registracijos Nr. T00075869) patvirtintu detaliuoju planu 0,6855 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypas buvo padalintas į sklypus, pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, suplanuoti trys namų valdų sklypai. *Detaliojo plano sprendiniai yra susieti su planuojamu sklypu infrastruktūros sprendiniais – suplanuotas kelio servitutas.*

ESAMA PADĖTIS

Nagrinėjama teritorija yra ties pietine Grigaičių kaimo riba.



4 pav. Ištrauka iš www.regia.lt žemėlapis. Grigaičių kaimas. — Planuojami sklypai

Planuojama teritorija yra **0,6856 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4142/ 0300:1312)**, esantis Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Grigaičių k. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės sklypo naudojimo būdas – nenustatytas. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti vietinėje koordinacijų sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,6480 ha, iš jų 0,6480 ha sudaro ariama žemė, keliai sudaro 0,0376 ha, nusausinta žemė sudaro 0,3152 ha.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastru įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – elektros servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0180 ha (179,65m²). (Pagal 2002-05-14 servituto sutartį Nr. SK-2216 su AB Rytų skirstomieji tinklai); susitarimas 2002-11-06 Nr. SK -5989.

Kelio servitutas (kodas 201), tarnaujantis daiktas, plotas 0,0376 ha.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre: nėra;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0174 ha.

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas nenurodytas. 2025-05-27 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos aktu Nr. S-11318 (4.33Mr) dėl melioracijos statinių nurašymo ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos ši specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma. Apribojimas naikinamas.

Gamtinė aplinka

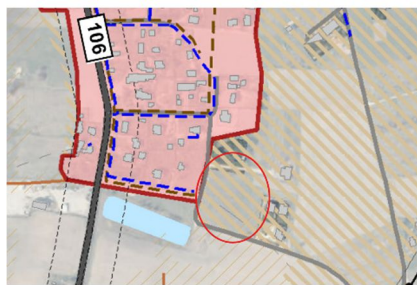
Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra. Planuojama teritorija su miškų paskirties sklypais nesiri- boja, į gamtinį karkasą nepatenka, nėra saugomoje ir ekologinio tinklo Natūra 2000 teritorijose, nėra Ne- kilnojamojo kultūros paveldo erdviame karkase.

Susisiekimo sistema

Patekimas į planuojamą teritoriją iš Krantinės gatvės (Vilniaus r. sav. gatvė Nr. VL8729).

Inžineriniai tinklai

Krantinės gatvėje yra pakloti žemos įtampos 0,4 kV elektros kabeliai. Teritorijoje buvo valstybei pri- klausančių melioracijos sistemų ir įrenginių.



Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos ir jų plėtros etapai

I etapas

II etapas

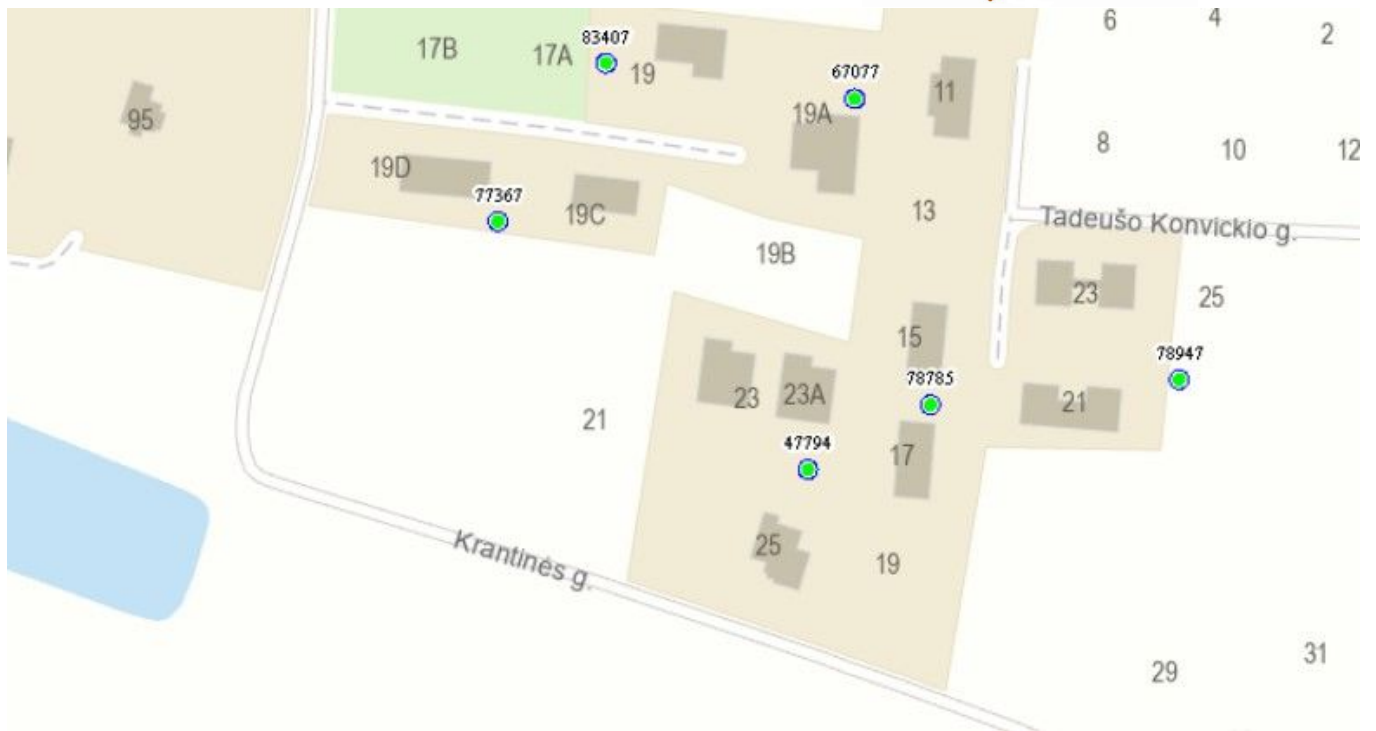
III etapas

Perspektyvinės viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos

5 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano.

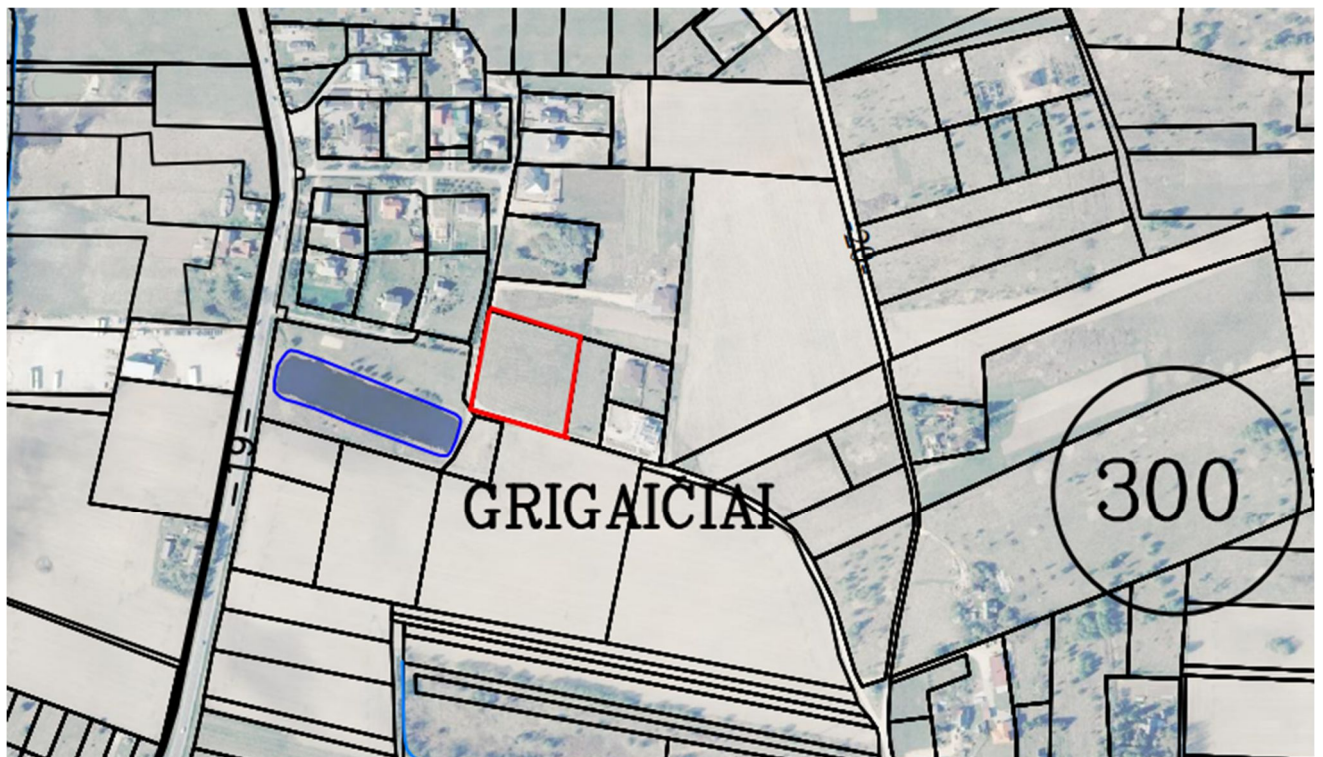
— planuojama teritorija.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojama teritorija yra greta viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos ir jų plėtros I-ojo etapo, bet patenka į perspektyvinio viešojo vandens tiekimo teritorijas.



6 pav. ištrauka iš gręžinių žemėlapis www.lgt.lt

Gretimuose sklypuose įrengti individualūs vandens gavybos gręžiniai Krantinės g. 19D, Krantinės g. 23A.



7 pav. Ištrauka iš Kyviškių kadastrinės vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto. (2024)

— planuojama teritorija

PROJEKTO SPRENDINIAI

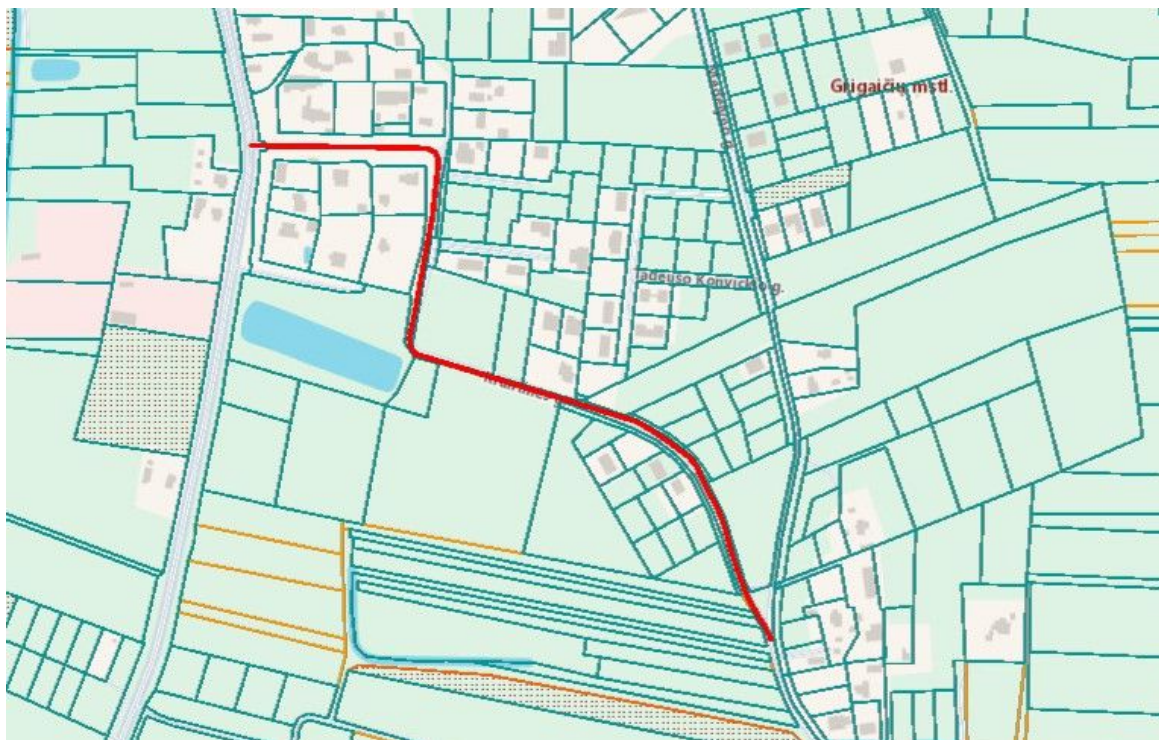
Sklypų suformavimas

Pagal Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 10.1 ir 10.2 punktus, vietovės lygmens detalusis planas nėra strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos objektas. Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ar pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedų sąrašus - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Sklypuose numatoma vykdyti ūkinė veikla – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba – nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintu „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ reikalavimais.

Sklypų išorinės ribos nekeičiamos, valstybinės žemės sąskaita nedidindamos.

Teritorijoje, kuri patenka į Krantinės gatvės (Nr. VL8729, gatvės kodas 1342666) raudonųjų linijų ribas yra formuojama atskiru infrastruktūros sklypu Nr. 6. Gatvės raudonųjų linijų plotis 16 m. Į formuojamą infrastruktūros sklypą Nr. 6 patenka ir nedidelė dalis Z3 funkcinės zonos teritorijos. Intensyvus žemės ūkis šioje 65 kv.m. teritorijoje neimanomas, plėtoti tradicinio žemės ūkio galimybių nėra.



8 pav. Ištrauka iš www.regias.lt su Krantinės gatvės trasa

Naujai formuojamų ir anksčiau suplanuotų sklypų plotai, jų tvarkymo ir naudojimo režimas:

Žemės sklypui keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą, jis padalijamas į 6 žemės sklypus ir pertvarkomas taip:

Sklypas Nr. 1. Planuojamas plotas 0,1291 ha

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,
 Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),
 užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
 užstatymo tankis - $\leq 26\%$,
 užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$,
 projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,
 maksimali statinio altitudė 200.00 m;
 pastatų aukštų skaičius – 1-2;
 apželdinamas plotas $\geq 25\%$.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre: nėra

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:
 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1291 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s1 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0219 ha
 Kelio servitutas s1 (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0219 ha.
 Kelio servitutai (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantys daiktai), s2 (plotas 98m²), s2-2 (plotas 69m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051m²)
 Servitutai (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantys daiktai), s2 (plotas 98m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051m²)

Sklypas Nr. 2. Planuojamas plotas 0,1306 ha

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,
 žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),
 užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
 užstatymo tankis - $\leq 26\%$,
 užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$,
 projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,
 maksimali statinio altitudė 200.00 m;
 pastatų aukštų skaičius – 1-2;
 apželdinamas plotas $\geq 25\%$.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre: nėra

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (IV skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1306 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

- Servitutas s2 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0098 ha
Servitutas s2-2 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0069 ha
Kelio servitutas s2 (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0098 ha.
Kelio servitutai (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051m²)
Servitutai (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051m²)

Sklypas Nr. 3. Planuojamas plotas 0,1075 ha

- Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,
žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),
užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
užstatymo tankis - ≤28%,
užstatymo intensyvumas – ≤0,4,
projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,
maksimali statinio altitudė 199.50 m;
pastatų aukštų skaičius – 1-2;
apželdinamas plotas ≥25 %.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (IV skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1075 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

- Servitutas se3 (kodas 92) – kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 34m²- esamas.
Kelio servitutai (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s2 (plotas 98m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051m²)
Servitutai (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s2 (plotas 98m²), s2-2 (plotas 69m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051 m²)
Servitutai (kodas 91) – kiti servitutai (viešpataujantys daiktai), se4 (plotas 25m²), se5 (plotas 9m²), se6

(plotas 112 m²) - esamas

Sklypas Nr. 4. Planuojamas plotas 0,1073 ha

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,
 žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),
 užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
 užstatymo tankis - $\leq 28\%$,
 užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$,
 projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,
 maksimali statinio altitudė 199.20 m;
 pastatų aukštų skaičius – 1-2;
 apželdinamas plotas $\geq 25\%$.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1073 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s4 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0072 ha
 Kelio servitutas s4 (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0072 ha.
 Servitutas se4 (kodas 92) – kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 25m² - esamas.
 Kelio servitutai (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s2 (plotas 98m²), s6 (plotas 1051m²)
 Servitutai (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s2 (plotas 98m²), s2-2 (plotas 69m²), s6 (plotas 1051m²)
 Servitutai (kodas 91) – kiti servitutai (viešpataujantys daiktai), se3 (plotas 34m²), se5 (plotas 9m²), se6 (plotas 112 m²) - esamas.

Sklypas Nr. 5. Planuojamas plotas 0,1060 ha

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,
 žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),
 užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),
 sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
 užstatymo tankis - $\leq 28\%$,
 užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$,
 projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,
 maksimali statinio altitudė 199.20 m;
 pastatų aukštų skaičius – 1-2;
 apželdinamas plotas $\geq 25\%$.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų

žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1060 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas se5 (kodas 92) – kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 9m² - esamas.

Kelio servitutai (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantys daiktai), s1 (plotas 219m²), s2 (plotas 98m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051m²)

Servitutai (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantys daiktai) s1 (plotas 219m²), s2 (plotas 98m²), s2-2 (plotas 69m²), s4 (plotas 72m²), s6 (plotas 1051 m²)

Servitutai (kodas 91) – kiti servitutai (viešpataujantys daiktai), se3 (plotas 34m²), se4 (plotas 25m²), se6 (plotas 112 m²) - esamas.

Sklypas Nr. 6. Planuojamas plotas 0,1051 ha

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita,

žemės sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1051 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s6 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,1051 ha

Kelio servitutas s6 (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 0,1051 ha.

Servitutas se6 (kodas 92) – kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 112m² - esamas.

Servitutai (kodas 91) – kiti servitutai (viešpataujantys daiktai), se3 (plotas 34m²), se4 (plotas 25m²), se5 (plotas 9m²) - esamas.

Esami įregistruoti servitutai – nekeičiami:

Kiti servitutai (kodas 92) – elektros servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0180 ha (179,65m²). (Pagal 2002-05-14 servituto sutartį Nr. SK-2216 su AB Rytų skirstomieji tinklai); susitarimas 2002-11-06 Nr. SK-5989. Servitutas sudalintas į servitutus se3, se4, se5, se6.

Kelio servitutas (kodas 201), tarnaujantis daiktas, plotas 0,0376 ha – **siūlomas naikinti**, kaip neaktualus ir trukdantis teritorijos vystymui konkrečiame sklype. Servituto įregistravimo pagrindas – 2001-01-18 Vilniaus apskrities viršininko įsakymas Nr. 3313-4. Patvirtinus detalųjį planą ir atlikus naujai suformuotų sklypų kadastrinius planus bus kreipiamasi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos su

prašymu panaikinti minėtą servitutą, pridedant kaip prašymo pagrindą detaliojo plano tvirtinamąjį dokumentą.

Pastaba: Žemės sklypą Nr.6 iki statybos projekto pateikimo į Statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ tikslu gauti statybą leidžiantį dokumentą, patenkantį į gatvės raudonųjų linijų ribas siūloma Paramos sutartimi perduoti Vilniaus rajono savivaldybės nuosavybėn. Kol nustatyta tvarka žemės sklypas Nr.6 bus perduotas Vilniaus rajono savivaldybei, jame suplanuotas kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.

Planuojami sklypai patenka į Vilniaus oro uosto apsaugos zoną „E“. Šioje vietoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis negali viršyti 281 m.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrindiniai interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos - 3 m. 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.

Visiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, anksčiau suplanuoti ir planuojami servitutai pateikti Pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Realizuojant detalaus plano sprendinius, siūloma formuoti naują ir kokybiškai patrauklų teritorijos apželdinimą.

POVEIKIO VISUOMENĖS SVEIKATAI VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo tikslas neigiamos įtakos aplinkinėms teritorijos atžvilgiu neturi. Neturi reikšmingos įtakos triukšmo, taršos, transporto srautų ar kitų parametrų padidėjimui aplinkinių teritorijos atžvilgiu. Planuojama vykdyti veikla neigiamos įtakos aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei, sveikatai neturės. Neigiamo poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

1. planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną;
2. planuojami sklypai nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas;
3. sklypuose neplanuojama gamybinė veikla, todėl nenumatoma cheminė, biologinė ar mikrobiologinė tarša, nebus jokių pašalinių kvapų; susidarančių lietaus nuotekų nuo stogų ir kietų dangų kiekis bus minimalus;
4. buitinių nuotekų šalinimas saugus – į individualius vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius;
5. buitinių atliekų surinkimui numatytos surūšiuotų atliekų surinkimo vietos kiekviename sklype;
6. planuojamoje teritorijoje numatomi minimalūs automobilių srautai, kuriuos sudarys individualus transportas. Perspektyvinių srautų dienos, vakaro, nakties ekvivalentinio triukšmo lygis (dBA) teritorijoje neviršys normos. Rekomenduojama priklausomuosius želdynus (25 proc.) sklype įrengti taip, kad jie atliktų ekrano funkciją nuo esamos Krantinės gatvės;
7. Gretimose teritorijose vyrauja sklypai gyvenamųjų namų statybai - pramonės statinių nėra ir nėra planuojamų.

Dėl išvardintų priežasčių planuojama veikla įtakos paviršinių, požeminių vandenių ir dirvožemio chemi-
niam užterštumui bei poveikio visuomenės sveikatai įtakos neturės.

TERITORIJOS INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis/nuotekos. Greta planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų nutiestų gatvėse nėra. Vandentiekio planavimo principai – naujai suplanuoti 5-ki sklypai geriamuoju vandeniu bus aprūpinami iš suplanuoto vandens gręžinio sklype Nr.2, nuotekų nuleidimas planuojamas į individualius vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius kiekviename sklype. Krantinės gatvėje įrengus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus privalu jungtis prie jų. Techninio projekto rengimui būtina gauti technines prijungimo sąlygas.

Paviršinės (lietaus) nuotekos. Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra. Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis: „7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

- 7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);
- 7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir(ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);
- 7.3. sumažinančių susidaranciu paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privalomas 25% žaliasis plotas, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejų ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žaliųjų plotų laistymui. Nuo būsimųjų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis bus nedidelis, nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas tinkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas.

Atlikti planuojamos teritorijos grunto geologiniai tyrimai (tyrimų identifikavimo numeris Žemės gelmių registre 58113-2026). Geologija nepalanki filtracijai, todėl suplanuotuose žemės sklypuose numatyta įrengti individualias hermetiškas lietaus nuotekų surinkimo talpas – jos būtų įrengiamos žemės sklypų žemiausiose vietose. Surinktas lietaus vanduo gali būti naudojamas želdynų laistymui, o perteklius išvežamas.

Infrastruktūros sklype, kol nėra asfalto dangos, paviršinės lietaus nuotekos tvarkomos grioviu, o perteklinės nuotekos (kurios nesusigeria ir neišgaruoja) nuvedamos į kitoje gatvės pusėje esančią kūdrą. Skaiciai atlikti asfalto dangai.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojama teritorija yra greta viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos ir jų plėtros I-ojo etapo, bet patenka į perspektyvinio viešojo vandens tiekimo teritorijas. Detaliojo plano projekto sprendiniuose pateikti visi perspektyviniai vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sprendiniai, įskaitant paviršinių nuotekų tvarkymo būdą.

Elektra. Elektra bus prijungta prie bendrųjų elektros tinklų. Naujų skirstomųjų tinklų tiesimui servitutai nustatyti pakankami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Esant poreikiui naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams servitutai bus nustatyti techninio projekto metu.

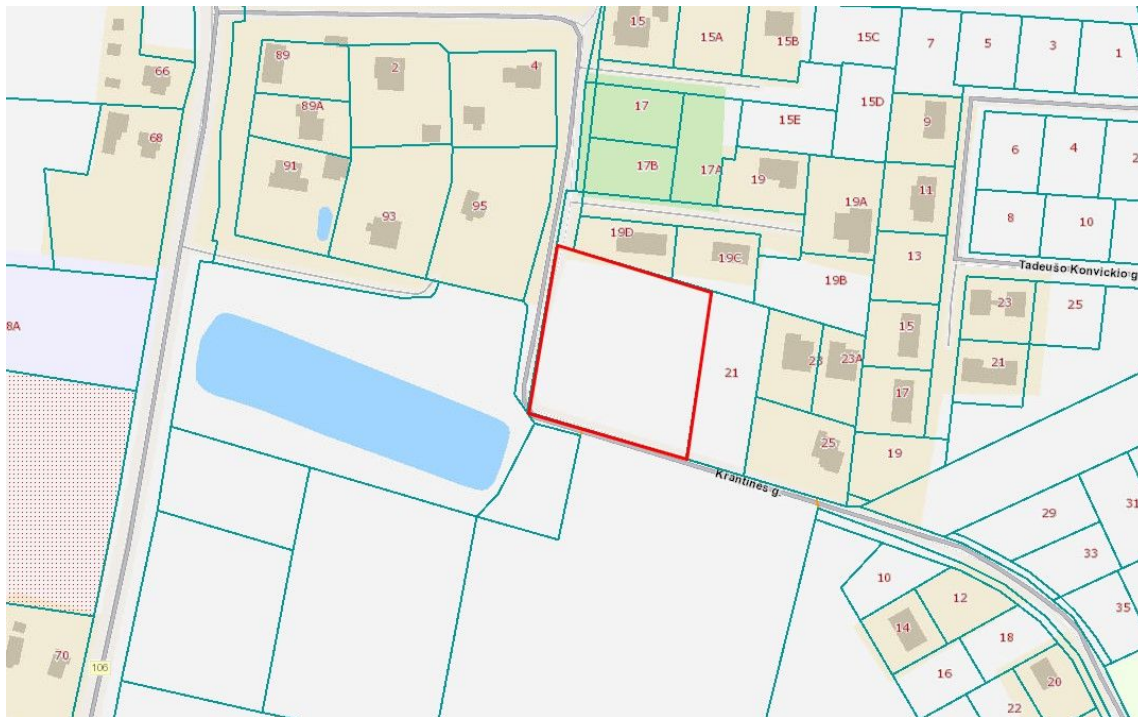
Šildymas. Greta planuojamos teritorijos gamtinių dujų nėra. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra geoterminis šildymas, atsinaujinantys energijos šaltiniai.

Susisiekimo infrastruktūra. Susisiekimo tinklai greta planuojamų sklypų išvystyti gerai, gatvių tinklas susiformavęs. Nagrinėjama teritorija ribojasi su esama Krantinės gatve, iš kurios suplanuotas patekimas į formuojamus sklypus Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5.

Servitutų neužtvirti.

Siekiant sumažinti pravažiuojančių automobilių triukšmą, siūlomas sklypų apželdinimas medžiais ir krūmais išoriniu sklypo perimetru.

Išorės gaisrų gesinimas. Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detalijame plane numatoma:



9 pav. Ištrauka iš www.regia.lt — planuojama teritorija

1. Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos įrengtų gaisrinių hidrantų nėra. Greta perdalinamo sklypo yra įrengtas apie 0,50 ha dydžio atviras dirbtinis vandens telkinys LR priklausančiame kitos paskirties, rekreacinio naudojimo būdo žemės sklype, kurį pagal panaudos sutartį naudoja Vilniaus rajono savivaldybė. Gaisrinių automobilių patekimas iki vandens telkinio užtikrintas.

2. Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Stant statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas

priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

3. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai, esantys arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos IV-oji komanda Pergalės g. 31, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 2,8 km).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant statinių techninius projektus vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) ir „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2007-01-22 įsakymu Nr. 1-66).

Atliekų tvarkymas. Susidarančias buitines atliekas numatoma rūšiuoti, atliekų surinkimo rūšiuojant aikšteliui įrengti kiekviename sklype numatytos vietos greta įvažiavimo į sklypus. Susidarysiančių atliekų kiekį ir atliekų tvarkymą tikslinti techniniame projekte. Buitinių atliekų išvežimui privaloma sudaryti sutartį su atliekas surenkančia tarnyba.

Statybos įstatymas. 24 straipsnis. Statinio projektas. Prisijungimo sąlygos:

p. 13. Statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti, ar jis naudosis komunaliniais inžineriniais tinklais, ar ties vietinius, jeigu tokia galimybė yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose arba jeigu teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais terminais neįgyvendinti šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, numatantys komunalinių tinklų, priskirtų prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai, tiesimą.

PV Daiva Jonikienė