

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMA BŪKLĖ

BENDRIEJI DUOMENYS
Numeris TPDRIS sistemoje: **K-VT-41-23-862**

Planavimo organizatorius – Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, Vilnius, el.p. vrsa@vrsa.lt.

Detaliojo plano pavadinimas – Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g., detalusis planas.

Detaliojo plano rengėjas – Projekto vadovas architektas Donatas Duoba, atest. Nr. A 1761, tel.: +370 652 48506, el.paštas: donatas.duoba@gmail.com.

Planavimo pagrindas- 2023-10-19 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. KADI-1512 „Dėl Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., svajonių g., detaliojo plano rengimo“.

Planavimo tikslai :

Detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 reglamentus).

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 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;

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SITUACIJA

Planuojama teritorija (toliau- Teritorija) išsidėsčiusi Maišiagaloje, Maišiagalos seniūnijoje, Vilniaus rajone, [planuojamą teritoriją patenkama iš D kategorijos Laimės gatvės.



Pav. 1 Nagrinėjamos teritorijos vieta Maišiagaloje, Vilniaus rajone (šaltinis- regia.lt)



Pav. 2 Planuojama teritorija kadastro žemėlapyje (šaltinis- regia.lt)

Planuojama teritorija išsidėsčiusi Maišiagalos miestelio šiaurės rytų dalyje, lygaus reljefo žemės paviršiuje. Maišiagalos miestelio teritorijoje vyrauja esamas mažo intensyvumo sodybinis užstatymas. Planuojamos

teritorijos aplinkoje stebima gyvenamųjų teritorijų plėtra vyraujančiame žemės ūkio kraštovaizdyje. Viename seniausių Vilniaus rajono miestelių, Maišiagaloje, turinčiame 1,5 tūkst. gyventojų, yra išvystyta infrastruktūra (dvi mokyklos, bažnyčia, biblioteka, paštas, komercinė prekių ir paslaugų įstaigų veikla, paveldo objektų pažinimas).

TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Teritorija ribojasi su žemės ūkio ir gyvenamomis teritorijomis.

Teritorija šiaurėje ribojasi su 4m pločio valstybinės žemės fondo žemės ruožu, už kurio yra išsidėstę šie kaimyniniai žemės sklypai:

- Turgaus g. 14, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:394
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio
Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Nuosavybė: privati
- Žemės sklypas
Kad. Nr. 4147/0400:820
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio
Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Nuosavybė: privati
- Svajonių g. 7, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:1034
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: privati
- Svajonių gatvės sklypas
Kad. Nr. 4147/0400:1027
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Nuosavybė: privati

Teritorija rytų pusėje ribojasi su D kategorijos Svajonių gatve, už kurios išsidėstę šie kaimyniniai sklypai:

- Svajonių g. 14, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:1035
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: privati
- Svajonių g. 16, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:1036
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: privati
- Svajonių g. 18, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:1037
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: privati

Teritorija pietinėje pusėje ribojasi su valstybinės žemės plotu, kuriame yra Teritorijos privažiavimo kelias bei šiais kaimyniniais sklypais:

- Laimės g. 13, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:923
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: UAB „Eurogida“
- Laimės g. 11, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:924
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: Mikonta, MB
- Laimės g. 9, Maišiagala
Kad. Nr. 4147/0400:925
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybė: UAB „Eurogida“

Teritorija vakarų pusėje ribojasi su šiuo kaimyniniu sklypu:

- Žemės sklypas
Kad. Nr. 4147/0400:219
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio
Nuosavybė: Lietuvos Respublika, Vilniaus rajono savivaldybė

TERITORIJOS UŽSTATYMAS

Nekilnojamojo turto registre Teritorijos vietoje jokių statinių ar pastatų įregistruota nėra. Teritorija naudojama pagal esamą žemės paskirtį ir naudojimo būdą.

INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS ANALIZĖ

Susisiekimo komunikacijų aprašymas:

Į Teritoriją patenkama iš Laimės gatvės, kuri yra išsidėsčiusi Teritorijai iš pietų pusės, valstybinės žemės fondo žemėje. Teritorijos rytinėje pusėje esantis Svajonių gatvės sklypas yra privatus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypas, kuriuo naudotis Teritorijoje esantys sklypai nustatytų viešpataujančių servitutų neturi.

Inžinerinių tinklų aprašymas:

Į Teritoriją yra atvestas elektros kabelis, kuris paklotas palei rytinę Teritorijos kraštinę. Elektros kabelio tiesimui, naudojimui ir aptarnavimui yra įregistruotas 168,52 kv. m tarnaujantis servitutas. Teritorijos pietinė dalis patenka į esamo paviršinių nuotekų surinkimo magistralinio tinklo d800 apsaugos zoną.

Kitų inžinerinių tinklų esamų įvadų į Teritoriją nėra.

ŽELDINIŲ ANALIZĖ

Teritoriją sudaro dirbamos žemės plotai, pievos, yra augančių pavienių vaismedžių. Teritorijos pietrytinėje dalyje yra esama vandens kūdra. Saugotinių želdinių Teritorijoje nėra.

GAMTOS IR NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO ANALIZĖ

Teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, pavienių saugomų gamtos objektų nėra.

Taip pat Teritorijoje nėra įregistruotų kultūros paveldo vertybių, Teritorija nepatenka į jokių kultūros paveldo objektų, kompleksų ar vietovių apsaugos pozonius.

APLINKOS APSAUGOS, ORO, VANDENŲ, DIRVOŽEMIO, FIZIKINĖS TARŠOS LYGIO VERTINIMAS

Teritorija nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas, yra švari ir neužteršta ar neteršiama jokiais teršalais. Maišiagaloje veikia organizuotas atliekų surinkimas ir išvežimas. Teritorija išsidėsčiusi toli nuo magistralinių ar krašto kelių, ją riboja mažo intensyvumo D kategoriją atitinkančios gatvės, todėl triukšmo ar oro tarša dėl transporto Teritorijoje neprognozuojama.

VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS, VIEŠO SAUGUMO REIKMIŲ ANALIZĖ

Teritorija yra išsidėsčiusi ribose esamo miestelio, kuriame yra sukurta ar vystoma viešoji infrastruktūra, užtikrinanti tinkamus privažiavimus prie sklypų, galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Maišiagalos miestelyje priešgaisrinių hidrantų infrastruktūra nėra išvystyta. Gaisrų gesinimas apylinkėse sprendžiamas įrengiant dirbtinius vandens telkinius/kūdras ar vandens rezervuarus bei numatant privažiavimų kelius.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS IR PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Teritorijos ir jos aplinkos plėtros tendencija- gyvenamųjų teritorijų plėtra, keičiant žemės ūkio teritorijas į Kitos paskirties žemę. Besiribojančiosie kaimyninėse teritorijose yra patvirtinti žemėvaldos projektai ZSFP-62056, Apylinkėse vyrauja mažo intensyvumo sodybinis užstatymas.

Numatomas dalies Teritorijos žemės paskirties keitimas iš Žemės ūkio į Kitą, padalinimas į atskirus sklypus sodybiniam užstatymui plėtoti.

Dėl numatomos gyvenamosios teritorijos plėtros, reikalinga spręsti apūpinimą inžineriniais tinklais, kurių infrastruktūra nėra išvystyta.

Atsižvelgiant į kaimyninėse teritorijose suplanuotus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridrius (Svajonių g. ir Laimės g.), reikalinga spręsti galimybę dėl įvažiavimų vietos Teritorijoje.

BENDRIEJI SPRENDINIAI

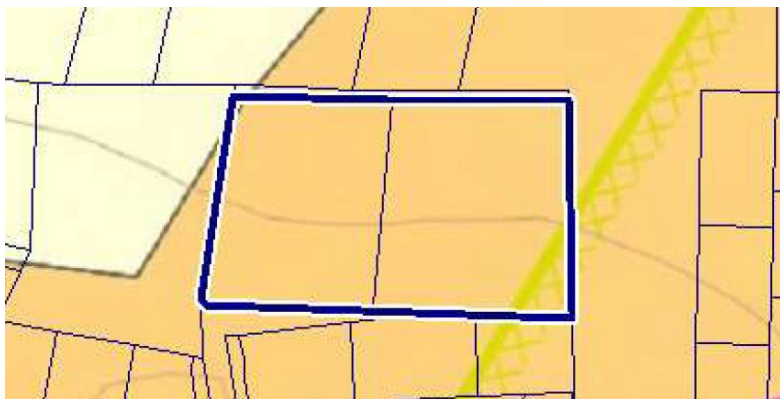
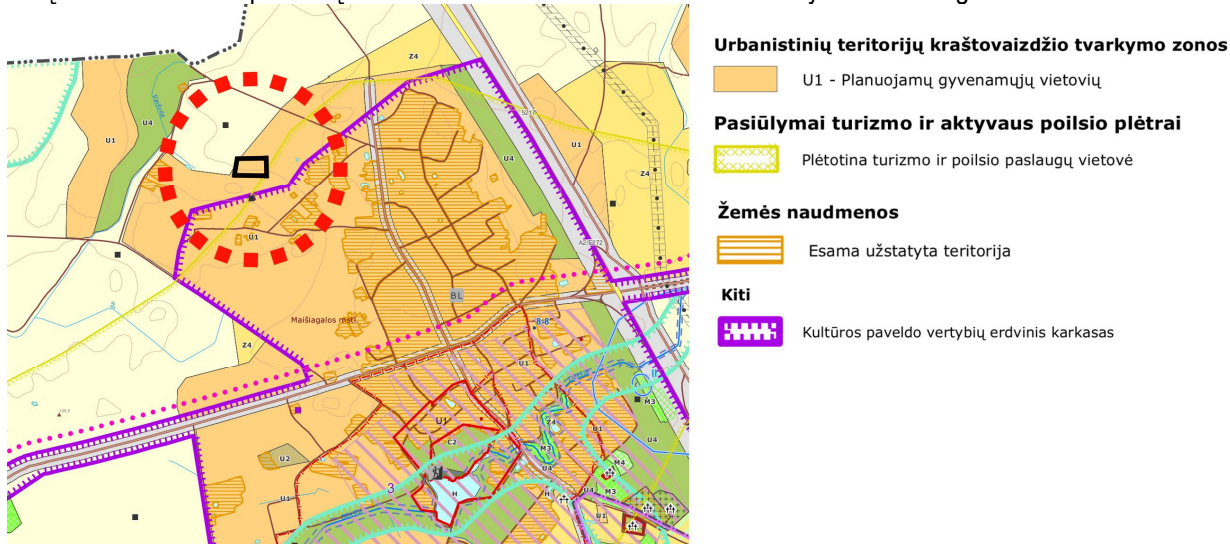
Rengiant Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g., detalų planą (toliau-detalusis planas), vadovaujamosi LR teritorijų planavimo įstatymo, LR Žemės įstatymo ir kitų planuojamai teritorijai taikomų normatyvinių aktų reikalavimais bei nuostatomis, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planavimo darbų programa bei išduotomis teritorijos planavimo sąlygomis.

Planavimo sąlygas išdavusios institucijos:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracija, 2024-01-15 Nr. REG311082;
2. AB "Energijos skirstymo operatorius", 2024-01-03 Nr. REG309275;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2024-01-04 Nr. REG309528;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2024-01-08 Nr. REG309797;

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, kurio sprendiniai yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, sprendinių sudėtinė dalis, absoliučiai didžioji Teritorijos dalis patenka į U1- planuojamų gyvenamųjų vietovių tvarkymo zoną ir apie 1% planuojamos teritorijos šiaurės vakariniame kampe patenka į Z3 tvarkymo zoną. T.y. patvirtintų aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai numato žymią kitos paskirties žemės plėtrą, keičiant žemės ūkio paskirties žemę į kitą paskirtį.

U1 kraštovaizdžio tvarkymo zonoje galimi G1, G2, V, K žemės naudojimo būdai. Z3 kraštovaizdžio tvarkymo zonoje galimi Z2, Z4. Planuojamos teritorijos dalis patenkanti į Z3 zoną sudaro tik ~1% (~1a) ir atskiro žemės ūkio paskirties sklypo suformuoti nėra galimybės. Taip pat Specialiojo plano sprendiniai yra parengti masteliu 1:25000, todėl įvertinant brėžinio paklaidą toliau vertinami tik U1 kraštovaizdžio tvarkymo zonos reglamentai.



Pav. 3 Ištrauka iš VRS teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

- žemės sklypo (kad. Nr. 4147/0400:0821), esančio Maišiagalos mstl., Maišiagalos sen., Vilniaus r sav., formavimo ir pertvarkymo projektas (Svajonių gatvės kvartalas). Projekto eismo organizavimo schemoje pažymėta planuojama gatvė nuo Svajonių gatvės trasos atsišakojanti į vakarų pusę.



- žemės sklypo (kad. Nr. 4147/040:0845), esančio Maišiagalos mstl., Maišiagalos sen., Vilniaus r sav., formavimo ir pertvarkymo projektas. Projekto eismo organizavimo schemoje pažymėta Laimės gatvės perspektyvinė taša šiaurės kryptimi.



Išanalizavus teritorijų planavimo dokumentus konstatuotina, kad gretimos teritorijos yra konvertuojamos iš žemės ūkio paskirties į kitą paskirtį ir suplanuojamos kaip gyvenamosios teritorijos. Šią tendenciją lydi ir suplanuota gatvių tinklo plėtra: Laimės gatvė šiaurės kryptimi bei Svajonių gatvė vakarų kryptimi.

Teritorija numatoma dalinti į tris sklypus, keičiant jų paskirtį iš žemės ūkio į kitą bei suplanuojant kaip mažo intensyvumo gyvenamąją teritoriją- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detalusis planas rengiamas dėl esamų žemės sklypų pagrindinės žemės paskirties keitimo į Kitą paskirtį bei naudojimo būdo nustatymo į Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, bei susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritoriją. Žemės sklypas kad. Nr. 4147/0400:768 padalinamas į 4 žemės sklypus (projektiniai Nr. 1, 2, 3 ir 6), bei žemės sklypas kad. Nr. 4147/0400:705 padalinamas į 2 žemės sklypus (projektiniai Nr. 4 ir 5).

Planuojama užstatymo erdvinė struktūra- sodybinis užstatymas.

2. NUSTATOMI REGLAMENTAI IR REIKALAVIMAI

Planuojamas sklypas - „1“

<i>Privalomieji reikalavimai:</i>	
<i>Planuojamas sklypo plotas, kv.m</i>	1821
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT- Kita
<i>Žemės naudojimo būdas (-ai)</i>	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<i>UT, %</i>	23
<i>UI</i>	0,4
<i>Užstatymo aukštis, m</i>	8,5
<i>Užstatymo tipas</i>	su - sodybinis užstatymas
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %</i>	25
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
<i>Sklype galimos statinių paskirtys nurodomos vadovaujantis LR aplinkos ministro STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“:</i>	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai;
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019- 06-06, Nr. XIII-2166):</i>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Sklype Nr. 1 yra esamas tarnaujantis servitutas „S1“: (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Planuojamas sklypas - „2“

<i>Privalomieji reikalavimai:</i>	
<i>Planuojamas sklypo plotas, kv.m</i>	1820
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT- Kita
<i>Žemės naudojimo būdas (-ai)</i>	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<i>UT, %</i>	23
<i>UI</i>	0,4
<i>Užstatymo aukštis, m</i>	8,5
<i>Užstatymo tipas</i>	su - sodybinis užstatymas
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %</i>	25

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

<i>Sklype galimos statinių paskirtys nurodomos vadovaujantis LR aplinkos ministro STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“:</i>	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai;
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019- 06-06, Nr. XIII-2166):</i>	-

Planuojamame sklype Nr. 2 nustatomi tarnaujantys servitutai:

„S2-1“ (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypui Nr. 1 ir Nr. 3;

„S2-2“ (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams Nr. 1 ir Nr. 3;

„S2-3“ (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams Nr. 1 ir Nr. 3.

Planuojamas sklypas - „3“

<i>Privalomieji reikalavimai:</i>	
<i>Planuojamas sklypo plotas, kv.m</i>	1818
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT- Kita
<i>Žemės naudojimo būdas (-ai)</i>	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<i>UT, %</i>	23
<i>UI</i>	0,4
<i>Užstatymo aukštis, m</i>	8,5
<i>Užstatymo tipas</i>	su - sodybinis užstatymas
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %</i>	25

*Papildomi teritorijos naudojimo
reglamentai:*

<i>Sklype galimos statinių paskirtys nurodomos vadovaujantis LR aplinkos ministro STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“:</i>	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai;
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06, Nr. XIII-2166):</i>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Planuojamame sklype Nr. 3 nustatomas tarnaujantys servitutas:

„S3-1“ (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Pastaba: padalinamas esamas servitutas;

„S3-2“ (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypui Nr. 1 ir Nr. 2.

Planuojamas sklypas - „4“

Privalomieji reikalavimai:

<i>Planuojamas sklypo plotas, kv.m</i>	4990
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT- Kita
<i>Žemės naudojimo būdas (-ai)</i>	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<i>UT, %</i>	18,5
<i>UI</i>	0,4
<i>Užstatymo aukštis, m</i>	8,5
<i>Užstatymo tipas</i>	su - sodybinis užstatymas
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %</i>	25

*Papildomi teritorijos naudojimo
reglamentai:*

<i>Sklype galimos statinių paskirtys nurodomos vadovaujantis LR aplinkos ministro STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“:</i>	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai;
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06, Nr. XIII-2166):</i>	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis); 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); 3. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, 14 skirsnis)

Planuojamas sklypas Nr. 4 patenka į planuojamą teritoriją, vadovaujantis 2023-10-19 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-1512 "Dėl Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g., detaliojo plano rengimo" ir patvirtinta darbų programa.

Planuojamame sklype Nr. 4 nustatomas tarnaujantis servitutas:

„S4“ (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypui Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3.

Planuojamas sklypas - „5“

<i>Privalomieji reikalavimai:</i>	
<i>Planuojamas sklypo plotas, kv.m</i>	509
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT- Kita
<i>Žemės naudojimo būdas (-ai)</i>	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
<i>UT, %</i>	-
<i>UI</i>	-
<i>Užstatymo aukštis, m</i>	-
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %</i>	-
-	
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
<i>Sklype galimos statinių paskirtys nurodomos vadovaujantis LR aplinkos ministro STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“:</i>	Inžineriniai statiniai: 2. Inžineriniai tinklai 4. Kiti inžineriniai statiniai
<i>Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019- 06-06, Nr. XIII-2166):</i>	-

Planuojamas sklypas Nr. 5 patenka į planuojamą teritoriją, vadovaujantis 2023-10-19 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-1512 "Dėl Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g., detaliojo plano rengimo" ir patvirtinta darbų programa.

Planuojamame sklype Nr. 5 nustatomas tarnaujantis servitutas:

„S5“ (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

Planuojamas sklypas - „6“

<i>Privalomieji reikalavimai:</i>	
<i>Planuojamas sklypo plotas, kv.m</i>	542
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	KT- Kita
<i>Žemės naudojimo būdas (-ai)</i>	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
<i>UT, %</i>	-
<i>UI</i>	-
<i>Užstatymo aukštis, m</i>	-
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %</i>	-
-	
<i>Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:</i>	
<i>Sklype galimos statinių paskirtys nurodomos vadovaujantis LR aplinkos</i>	Inžineriniai statiniai: 2. Inžineriniai tinklai

ministro STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.	4. Kiti inžineriniai statiniai
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06, Nr. XIII-2166):	-

Planuojamame sklype Nr. 6 nustatomas tarnaujantis servitutas:

„S6.1“ (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Pastaba: padalinamas esamas servitutas;

„S6.2“ (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)

3. SKLYPŲ TVARKYMAS BEI APŽELDINIMAS

Vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, minimalus želdynų plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype turi sudaryti ne mažiau kaip 25 proc. bendro sklypo ploto. Detaliajame plane siūlomos vietos priklausomiesiems želdynams įrengti, kurios gali kisti rengiant statybos projektus, tačiau negali būti mažesnės nei 25% sklypo ploto.

Planuojamos teritorijos centrinėje zonoje planuojami įvažiavimo keliai į sklypus Nr. 1, 2, 3.

Statybinių zonų išdėstymas numatomas 5m atstumu nuo suplanuotų privažiavimų kelkraščio ribos, ne mažesniu nei 3m atstumu nuo gretimų sklypų, paliekant erdvės įvažiavimams ir kiemams.

4. SUSISIEKIMO SISTEMA BEI AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SPRENDINIAI (SKAIČIAVIMAI)

Transporto schema planuojama Laimės gatvės ir laisvos valdybinės žemės pagrindu. Planuojamas servitutinis kelias (sklypuose Nr. 2 ir Nr. 4) su apsisukimo aikštele sklype Nr 2.

Rengiamu projektu automobilių stovėjimo vietos numatomos tik sklypų ribose. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", vienbučių ir dvibučių gyvenamosios paskirties pastatai, minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių stovėjimo vietos bus projektuojamos statybos projekto metu.

Automobilių stovėjimo vietų bei įvažiavimų vietų išdėstymas Detaliajame plane yra principinis, tai gali būti tikslinamas statybos projekte, laikantis nustatytų atstumų nuo inžinerinių statinių iki sklypo ribos (1m). Numatoma, kad kiekviena automobilių stovėjimo aikštelių nebus didesnė nei 4 automobiliai.

Projektuojant sklype automobilių stovėjimo vietas, atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 321 lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Planuojamos automobilių stovėjimo vietos siūlomos išdėstyti ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo planuojamo gyvenamųjų namų užstatymo gretimuose sklypuose.

Mokslų paskirties, daugiabučių ar ligoninių pastatų gretimuose sklypuose nėra.

Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

5. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

Teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais nėra išvystytas, todėl planuojamas sklypų aprūpinimas individualiais

geriamo vandens ir nuotekų šalinimo įrenginiais. Elektroninių ryšių tinklai gali būti prijungiami per Laimės gatvę. Elektros tinklai gali būti prijungiami nuo Svajonių gatvėje esančių tinklų arba per Laimės g.

Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais, detaliu planu rekomenduojama prisijungti prie perspektyvinių vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų trasų Svajonių gatvėje. Statybos projektų metu teisės aktų numatyta tvarka gauti kaimyninių sklypų sutikimus ar atitinkamus servitutus, jeigu inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos pateks į kaimyninius sklypus.

Centralizuotų inžinerinių tinklų prijungimui planuojami atitinkami servitutai sklypuose Nr. 1, 2, 3.

PAVIRŠINĖS NUOTEKOS

Paviršines lietaus nuotekas numatoma tvarkyti kiekviename sklype individualiai. Atsižvelgiant į planuojamą teritorijos apimtį ir struktūrą, pasirinktas individualus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinys kiekviename sklype yra adekvatus, ekonomiškai pagrįstas ir aplinkosauginiu požiūriu tinkamas.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. 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, sugerimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarantių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7.1. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarantių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Paviršinės nuotekos nuo planuojamų sklypų kietų dangų tvarkomos sklypų ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą, įvertinus grunto geologines sąlygas.

Per metus susidarantis lietaus nuotekų kiekis:

Vadovaujantis LR AP reglamentu dėl paviršinių nuotekų tvarkymo, 8 p., „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Paviršinių nuotekų kiekis (Wf) išmatuojamas apskaitos prietaisais, o, kai jų nėra, apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Wf = 10 \times Hf \times ps \times F \times K, m^3/metus$$

čia:

Hf – vidutinis daugiamečių kritulių kiekis tam tikroje teritorijoje, mm;

ps – paviršinio nuotėkio koeficientas:

ps=0,85 – stogų dangoms;

ps=0,83 – kietoms, vandeniui nelaidžioms, dangoms;

ps=0,78 – akmenų grindiniui;

ps=0,4 – iš dalies vandeniui laidžiams paviršiams (pavyzdžiui, sutankintas gruntas, žvyras, skalda, ir pan.);

ps=0,2 – žaliesiems plotams (pavyzdžiui, pievos, vejos, gėlynai ir pan.), kuriuose įrengta vandens surinkimo infrastruktūra;

ps=0,8 – koeficientas taikomas, kuomet teritorija yra planuojama ir (ar) nėra žinomas paviršiaus tipas;

F – teritorijos plotas, išskyrus žaliuosius plotus, kuriuose neįrengta vandens surinkimo infrastruktūra, ir žemės ūkio naudmenas, ha;

K – paviršinio nuotėkio koeficientas, atsižvelgiant į tai, ar sniegas iš teritorijos pašalinamas. Jei sniegas pašalinamas, – K=0,85, jei nešalinamas, – K=1.

Skaičiavimo pavyzdys pateiktas vadovaujantis sklypo Nr. 1 duomenimis.

Susidarantis lietaus nuotekų kiekis sklype:

$$W_f(\text{proj}) = 10 \times 600 (\text{metinis}) \times 0,8 \times 0,182 \times 1 = 873,6 \text{ m}^3/\text{metus}$$

Kritulių kiekiai paimti iš RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“.

Pagal aukščiau pateiktas formules apskaičiuoti formuojamiems žemės sklypams maksimalūs paviršinių nuotekų debitai per 1h, per parą ir per metus:

Žemės sklypo numeris	Paviršinių nuotekų kiekis max, m ³ /h	Paviršinių nuotekų kiekis max, m ³ /parą	Paviršinių nuotekų kiekis max, m ³ /metus
1	0,1	2,39	873,6
2	0,1	2,39	873,6
3	0,1	2,39	873,6
4	0,26	6,2	2265,6

Jei techninio projekto stadijoje, suplanavus tikslus sprendinius ir atlikus geologinius tyrimus, išaiškėtų, kad lietaus nuotekų infiltracijai yra netinkami gruntai ar negalima įgyvendinti Taisyklių reikalavimų, tuomet privaloma įrengti paviršinių nuotekų kaupimo rezervuarus ir privažiavimus prie jų, kad kaupimo rezervuaruose sukauptos nuotekos, jei nebus naudojamos žaliųjų plotų laistymui ar kitoms reikmėms, galėtų būti išvežamos pagal pastatų savininkų sudarytą atskirą sutartį su nuotekų išvežimo paslaugas teikiančia įmone.

Techninių projektų metu, suplanavus tiksliai pastatų ir dangų vietas ir plotus žemės sklypuose, apskaičiavus lietaus nuotekų debitus, atsiradus racionaliam poreikiui, naujai formuojamuosiuose žemės sklypuose techninių projektų metu kaip pagalbinė priemonė infiltracinėms kasetėms, vengiant infiltracinės sistemos persipildymo, numatyti kūdras-tvenkinius su biofiltrais, į kurias būtų nuvedamos surinktos ir išvalytos lietaus nuotekos.

Detaliojo plano rengimo metu nėra nurodomi paviršinio vandens nuvedimo koridoriai dėl lietaus vandens nuvedimo koridorių planavimui trūkstamos informacijos, detaliojo plano metu nėra sprendžiami konkretūs pastatų ir aplinkos sutvarkymo sprendiniai, neaiškios pastatų ir dangų, nuo kurių turi būti surenkamas paviršinis vanduo, planavimo sprendiniai, konkrečios vietos, nėra galimybės tiksliai nurodyti lietaus nuvedimo tinklų ir jiems reikalingų koridorių. Tikslūs paviršinių nuotekų sprendimo būdai ir apimtys turi būti tikslinami techninių projektų metu, turint tam tikslui tikslus duomenis.

6. POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI, VEIKLOS PASEKMIŲ ĮVERTINIMAS

Vadovaujantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495 pakeitimo įstatymo priedais Nr. 1 ir Nr.2, planuojama ūkinė veikla į prieduose esančius sąrašus nepatenka, todėl vertinimas ar atranka- neatliekami.

Planuojamas užstatymas įtakos kaimyniniams sklypams neturės, nes atstumai nuo sklypų ribų iki planuojamo užstatymo numatomi išlaikyti didesni nei minimalūs.

Statybos projektuose atskirai įvertinamas projektuojamų objektų galimas neigiamas poveikis aplinkai. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus normuojamų dydžių / lygių viršijimus, numatyti ir realizuoti skaičiavimais pagrįstas kompensacines priemones.

7. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais, pagal kuriuos detaliojo plano keitimas atliekamas bendrąja tvarka.

TPDRIS informacinėje sistemoje (www.planuojastatu.lt) dokumento TPD Nr. K-VT-41-23-862. Susipažinti su

parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali teikti TPDRIS priemonėmis. Informacija apie detaliojo plano keitimą skelbiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.planuojustatau.lt, savivaldybėje, seniūnijoje, planavimo organizatoriaus interneto svetainėje.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Projekto vadovas Donatas Duoba, A 1761