

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pavadinimas:

Pikeliškių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r.sav., Riešės sen., Užupio g., detaliojo plano rengimas

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Naujas detalusis planas.

Planuojama teritorija apima vieną sklypą, kuris vienas yra planuojama teritorija.

Skl.kad.Nr. 4170/0100:618

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą. Iš šiaurinės pusės planuojamą teritoriją riboja Gamtinis karkasas; Iš vakarinės pusės Pasakų gatvė; iš pietų pusės - planuojamą teritoriją riboja D kat. Užupio gatvė.

Planavimo pagrindas:

Sprendimas dėl TPD rengimo pradžios ir planavimo tikslų (Nr.REG245803; 2022-10-12)

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo

Vietovės

Organizatorius

Vilniaus rajono savivaldybės administracija.

Iniciatorius(-iai):

Fizinis asmuo

Projekto rengėjas

IVVP Nr.402871 Architektas Dmitrij Kaidašov

Projekto vadovas Dmitrij Kaidašov, tel. +37068574269, el. p. architect.dmitrij@gmail.com.

Teritorijų planavimo vadovas

Dmitrij Kaidašov, Atest. Nr. A1454

Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai:

Sklypas kad.Nr. 4170/0100:618

Planuojama teritorija

1,9712 ha (pagal pridedamą BP ištrauką).

Planavimo uždaviniai:

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. 4170/0100:618), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Pikeliškių k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemę – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, taip pat keisti sklypo ribas ir plotą (padalyti).

Kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai gali būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha. Nustatomas sodybinio užstatymo tipas, pastatų aukštų skaičius – iki 2 aukštų (iki 10 m).

Nurodomos nustatytos ir konkrečios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Vadovaujantis Bendrojo planu, sklypuose, didesniuose kaip 1,0000 ha, kuriuos planuojamos kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatyta ≥ 15 proc. ploto bendrojo naudojimo / atskirųjų želdynų teritorija, nustatant jai rekreacinių objektų lankymo servitutą (skaičiuojant nuo Bendrajame plane nurodytų užstatomų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų, išskyrus neužstatomas teritorijas, bendro ploto).

Suformuojama optimali urbanistinė struktūra, suplanuojamas optimalus inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas.

Neplanuojamos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo dalyje, kuriai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk., antrojo skirsnio apribojimas.

Nustatomi aprūpinimo inžineriniais tinklais (vandentiekio, lietaus, elektros, buitinių nuotekų) būdai;

Nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 3 d.).

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.

Vadovautis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40. Žemės sklypai turi turėti racionalias ribas ir būti tinkami naudoti pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį bei žemės sklypo naudojimo būdą (-us).

Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, parengti eismo organizavimo schemą ir numatyti jai funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus. Užtikrinti patekimą (įvažiavimą, išvažiavimą) į planuojamą teritoriją bei planuojamus žemės sklypus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. D1-1059 (TAR, 2014-12-23, 2014-20578).

Nustatyti/patikslinti ir laikytis žemės naudojimo sąlygų bei apribojimų reikalavimų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166. Vadovautis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 (10 ir 11 punktai), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Garantuoti saugų pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimą. Nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų, susijusių su detaliojo plano keitimu ir planuojamų objektų statyba.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:

Detaliojo plano projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Planuojami žemės sklypai:

Sklypas kad.Nr. 4170/0100:618.

sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo plotas: 1,9712 ha

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai: III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos; Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, 4 skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis);

Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus r.sav.teritorijos bendrasis planas , T00049272, 2012-06-25, dėl Vilniaus r.sav. teritorijos bendrojo plano koregavimo; dėl Vilniaus raj.sav. teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo; dėl Vilniaus r.sav. tarybos 2015-12-11 sprendimo Nr.T3-545 „Dėl Vilniaus r.sav. teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto pakeitimo; Vilniaus sav. teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas;

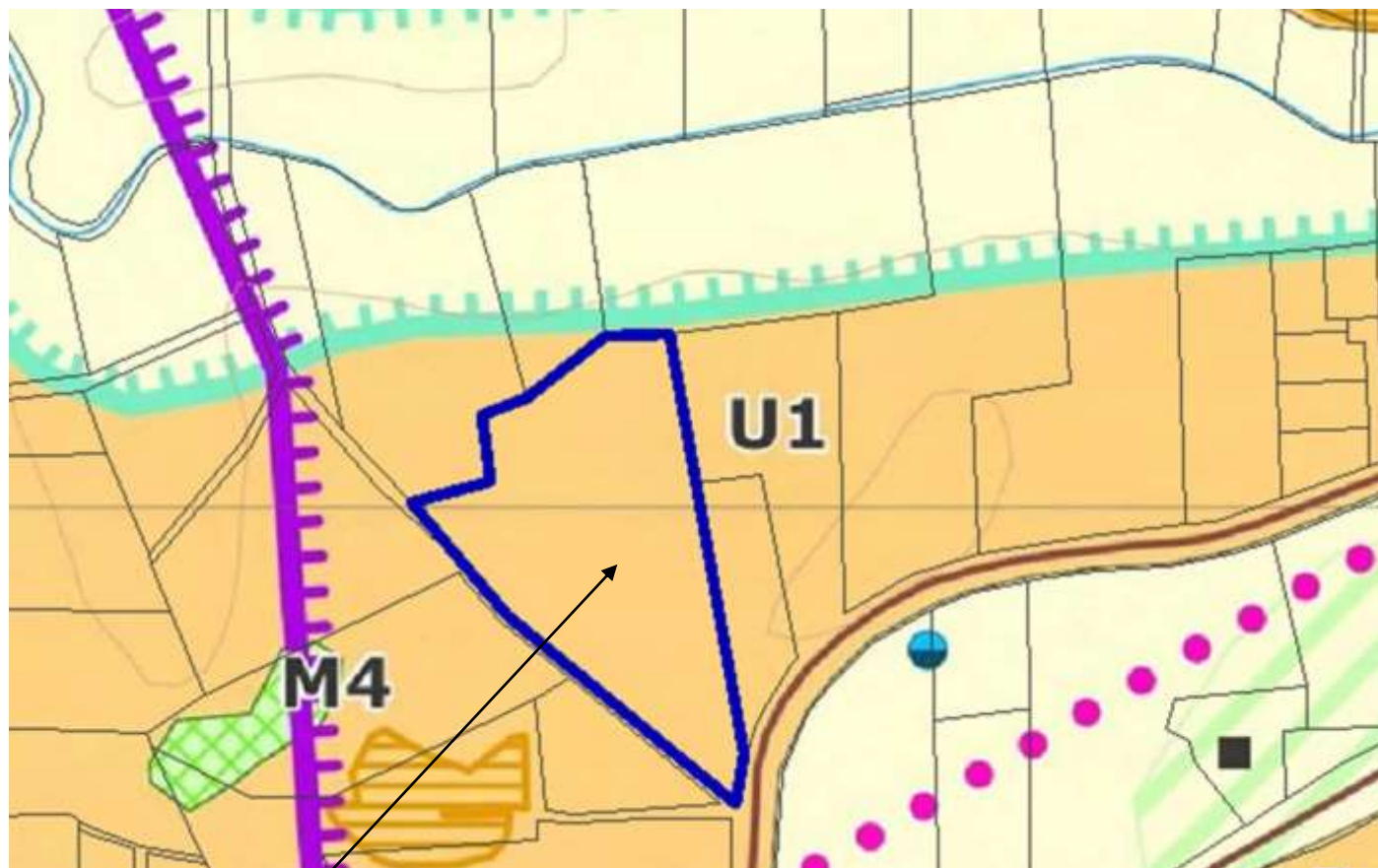
Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams:

Pagal Vilniaus r.sav. teritorijos bendrojo sprendinius planuojamos teritorijos Funkcinės zonos tipas-mažo užstatymo intensyvumo zona; Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 2A;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais-10; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis-30 % (planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase); priklausomi želdynai ne mažiau kaip 25 %. Minimalus gyvenamosios paskirties (G1) žemės sklypo dydis 10 arų.

Planuojamas sklypas patenka į urbanizuojamas pagal BP teritorijas.

Vilniaus r.sav. teritorijos bendrojo plano ištrauka.



Planuojama teritorija

Pav.1

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 “ Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas” nuostatomis (žin. ,2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos. Pagal planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (žin. 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka , dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Planuojamos teritorijos sklypas(- ai), ir gretimybės.

Planuojama teritorija apima vieną sklypą, kuris vienas yra planuojama teritorija.

Skl.kad.Nr. 4170/0100:618

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą. Iš šiaurinės pusės planuojamą teritoriją riboja Gamtinis karkasas; Iš vakarinės pusės Pasakų gatvė; iš pietų pusės - planuojamą teritoriją riboja D kat. Užupio gatvė(žiūr.pav.1).

Planuojamos teritorijos sklypai

Sklypų Kad. Nr.	Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Sklypų dydis (ha)	Esamas žemės naudojimo būdas	Kraštovaizdis, želdynai	Urbanistinė s struktūros (užstatymo morfotipas)	Inžinerinė infrastruktūra	Socialinė infrastruktūra	Žemės naudojimo apribojimai

					arba vietovei būdingas užstatymas			
4170/0100:618	Kita	1.9712	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype yra saugotinių ir nesaugotinių medžių. Sklype yra šlapinė.	Neužstaty- tas	Šalia sklypo praeina žemos įtampos kabelis	Sklype nėra socialinės infrastruktūros	Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai: III Skyrius 4 skirsnis Elektros tinklų apsaugos zonos; III Skyrius 2 skirsnis Kelių apsaugos zonos; Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, 4 skirsnis); Meliuruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis);

Planuojamos teritorijos kaimyniniai sklypai

(pagal LR nutarimą dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo kaimyninis žemės sklypas - sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.)

Sklypų Un.Nr.	Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Esamas žemės naudojimo būdas	Kraštovaizdis, želdynai	Urbanistinės struktūros	Inžinerinė infrastruktūra	Socialinė infrastruktūra
4400-1490-5752	Kita	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Neužstatytas	Sklype nėra centralizuotų ar vietinių inžinerinių tinklų.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
4400-2746-1170	Kita	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Neužstatytas	Sklype nėra centralizuotų ar vietinių inžinerinių tinklų.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
4400-1466-8376	Kita	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Neužstatytas	Sklype nėra centralizuotų ar vietinių inžinerinių tinklų.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros

4400-4169-1227	Kita	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Neužstatytas	Sklype nėra centralizuotų ar vietinių inžinerinių tinklų.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
4400-3968-8440	Kita	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Neužstatytas	Sklype nėra centralizuotų ar vietinių inžinerinių tinklų.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
4400-3016-0097	Kita	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių, ežerėlių krioklių nėra. Sklype nėra saugotinių medžių.	Neužstatytas	Sklype nėra centralizuotų ar vietinių inžinerinių tinklų.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros

Planuojamoje teritorijoje užstatymo nėra, bet tolimesnėje (kvartalas Užupio g.51-71) kaimynystėje vyraujantis užstatymo **morfotipas- sodybinis užstatymas.**

Planuojamoje teritorijoje esama inžinerinė infrastruktūra:

Šalia sklypo, Pasakų gatve praeina žemos įtampos kabelis.

Gatvės:

Iš pietinės pusės planuojamą teritoriją ribojasi su Užupio gatve (D – kat.); Iš vakarinės pusės su Pasakų gatve.

Inžineriniai tinklai

Centralizuotų vandentiekio, nuotekynės, lietaus, šilumos tinklų nėra;

Iš UAB „Nemenčinės komunalininkas“ ir UAB „Nemėžio komunalininkas“ prisijungimo sąlygų gauta nebuvo.

Elektros tinklai

Tinklai praeina šalia planuojamos teritorijos.

Šildymas

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Dujų tinklų irgi nėra.

Kraštovaizdis, želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra saugotinių ir nesaugotinių medžių.

Socialinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje išskiriamas nemažiau kaip 15 proc. nuo urbanizuojamos sklypo teritorijos ploto – atskirųjų želdynų teritorijos (E) sklypas, nustatomas rekreacinis servitutas (211)- teisė naudotis rekreaciniais objektais ir pėsčiųjų takų servitutai.

Planuojama teritorija bus aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais iš Pikeliškių kaimo, kur yra būtina gyventojams socialinė infrastruktūra. Nuo Pikeliškių kaimo centro iki planuojamos teritorijos asfaltuotais keliais apie 1 km.

Reikalavimai formuojamų sklypų statybos reglamentams, sklypų dydžiai.

Pagal Vilniaus r.sav. teritorijos bendrąjį planą su planuojama teritorija ribojasi tik žemės ūkio žemės paskirties žemės sklypais. Kaimynystėje yra gyvenamųjų namų kvaratalas Užupio gatvė 51-71 nėra. Tik kiek toliau nuo planuojamos teritorijos ~450 m. Gyvenamosios paskirties sklypus pagal gautas Vilniaus r.sav. teritorijų planavimo sąlygas numatoma planuoti ne mažesnius kaip po 10 arų. Bendro naudojimo teritorijos turi sudaryti nemažiau kaip 15 procentų nuo suplanuotų gyvenamosios paskirties teritorijų ploto. Keliai turi būti formuojami kaip inžinerinės infrastruktūros sklypai su atitinkamais servitutais.

Statybos reglamentai

Išduoti VRSA planavimo sąlygos REG262074. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 2A; Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais-10; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis-30 % (planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase); priklausomi želdynai turi sudaryti ne mažiau kaip 25 %.

Gaisrinė sauga

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2023-01-30 REG261560.

Gaisrinių hidrantų šalia planuojamos teritorijos nėra, kaip ir centralizuotų vandentiekio tinklų.

Visuomenės sveikata

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-08 Nr. REG263161, kurias parengė Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

1. Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;
2. Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;
3. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;
4. Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo, oro taršos, oro taršos kvapais) planuojamoms gyvenamosioms teritorijoms. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti ir realizuoti skaičiavimais pagrįstas kompensacines priemones.

Mišakai

Planuojama teritorija nepatenka į valstybinių miškų teritorijas

SPRENDINIAI

Formuojami sklypai

Sklypas Nr. 1

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1003 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1024 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S2 -109 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 3

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1278 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 27, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines

komunikacijas (206); teisē naudotis pėsčijuju taku (202);

Sklypas Nr. 4

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1093 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčijuju taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčijuju taku (202);

Sklypas Nr. 5

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1000 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčijuju taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčijuju taku (202);

Sklypas Nr. 6

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1053 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčijuju taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčijuju taku (202);

Sklypas Nr. 7

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1151 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4,
leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų ,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 8

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1202 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 27, užstatymo intensyvumas – 0.4,
leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų ,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių
apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 9

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tipas- SU.

Sklypo plotas – 1004 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4,
leistinas pastato aukštis– 10,0 m.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų ,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių
apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S9 -86 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:

S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S9 -86 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S10 -108 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S11 -25 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12 -129 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12' -60 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 10

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- SU.
Sklypo plotas – 1004 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);
Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S10 -108 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S9 -86 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S10 -108 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S11 -25 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12 -129 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12' -60 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 11

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- SU.
Sklypo plotas – 1003 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);
Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S11 -25 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

S9 -86 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S10 -108 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S11 -25 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12 -129 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12' -60 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 12

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- SU.
Sklypo plotas – 1003 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);
Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S12 -129 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12' -60 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas;
Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S9 -86 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S10 -108 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S11 -25 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12 -129 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12' -60 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 13

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- SU.
Sklypo plotas – 1001 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Sklype nustatytas servitutas: S13 -90 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė

tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S9 -86 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S10 -108 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S11 -25 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12 -129 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S12' -60 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 14

Sklypo žemės naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- SU.
Sklypo plotas – 1169 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas – 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Sklypui nustatytas viešpataujantis servitutas:
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 15

Sklypo žemės naudojimo būdas - (E) – atskirųjų želdynų teritorijos;
Sklypo plotas – 2439 kv.m. Sklypas neužstatomas
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);
Sklype nustatytas servitutas: S15 -2439 kv.m., teisė lankyti rekreacines teritorijas (211); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
Sklypui nustatyti viešpataujantys servitutai:
S19 -154 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 16

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Sklypas neužstatomas
Sklypo plotas – 565 kv.m. Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis);
Sklypui nustatytas viešpataujantis servitutas:
S2 -198 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 17

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Užstatymo tipas- neužstatoma.
Sklypo plotas – 824 kv.m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S17 -824 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);
Sklypui nustatytas viešpataujantis servitutas:
S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 18

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Užstatymo tipas- neužstatoma.
Sklypo plotas – 742 kv.m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S18 -742 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 19

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Užstatymo tipas- neužstatoma.
Sklypo plotas – 154 kv.m.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos(III skyrius, 4 skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Sklype nustatytas tarnaujantis servitutas: S19 -154 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

1.Planuojamoje teritorijoje nustatomas sodybinis užstatymas (SU).

2.Susisiekimas:

Iš pietinės pusės planuojama teritorija ribojasi su Užupio gatve (D kat.), iš vakarinės – su Pasakų gatve. Išduotos kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui 2023-01-26, Nr. TPS-5/2023.
Parengta eismo organizavimo schema.

Prie planuojamų sklypų privažiavimai suplanuoti nuo Pasakų gatvės. Užupio gatvės raudonosios linijos (RL) pažymėtos pagrindiniame brėžinyje. Atstumas tarp RL – 15 m. Užupio gatvės RL nepatenka į planuojamo sklypo teritoriją.

Pasakų gatvei (D kat.) nustatomas ne mažesnis kaip 15 m atstumas tarp raudonųjų linijų. Pasakų gatvės RL patenka į planuojamo sklypo teritoriją. Sklypo dalis, patenkanti į gatvės RL ribas, formuojama atskiru sklypu (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija. Šiam sklypui nustatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas.

Prie kiekvieno sklypo suplanuotas privažiavimas, atitinkantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ reikalavimus. Privažiavimai suplanuoti savo teritorijoje. Esamų servitutų planuojamoje teritorijoje nėra. Vidaus kvartaliniai keliai suplanuoti pagal sąlygų 2023-01-26 Nr. TPS-5/2023 8 punktą.

8 m pločio kelias išskirtas atskiru sklypu (I2) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija. Nustatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas. 6 m pločio kelias išskiriamas kaip servitutas, atskiras sklypas neformuojamas. Prie žemės ūkio paskirties žemės sklypo kelio servitutas formuojamas 8 m pločio.

Privažiavimo ir vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi ir prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Statinių statybos riba ir zona planuojamos ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo kelių servitutų ribų, projektuojamų žemės sklypų ribų ir gatvių raudonųjų linijų.

Keliai neplanuojami miško žemėje, paviršinių vandens telkinių teritorijose, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98 ir 100 straipsniais bei Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ VI skyriaus 32 dalimi. Nauji vandens telkiniai neplanuojami.

3. Melioracijos įrenginiai

Planuojamo sklypo dalyje yra nustatyta esamu melioracijos įrenginių (sausintuvo) apsaugos zona. Toje zonoje formuojamas sklypas, kurio naudojimo būdas nustatomas (I2)- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Toks sprendimas neprieštarauja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymui ir Melioracijos techniniam reglamentui MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“.

4. Inžineriniai tinklai

Centralizuotų vandentiekio, nuotekų, lietaus ir šilumos tinklų nėra.

Iš UAB „Nemenčinės komunalininkas“ ir UAB „Nemėžio komunalininkas“ prisijungimo sąlygos nebuvo gautos. Planuojami bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai sklype Nr. 19, taip pat numatyta vieta perspektyviam centralizuotam kvartaliniam buitinių nuotekų tinklui.

Įgyvendinimo etapai.

Planuojamoje teritorijoje suformuojami 14 (G1) naudojimo būdo sklypų. Kadangi keliai neįrengti, sklypai tik formuojami ir nėra užstatyti. Sklypai būtų užstatomi gyvenamaisiais namais palaipsniui, ne vienu metu.

Vėliau, kai didesnė sklypų dalis bus užstatyta, bus įrengiami vietiniai privažiavimo keliai ir Pasakų gatvė. Tuomet turi būti suprojektuoti (TDP) ir įrengti bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai sklype Nr. 19 bei tinklų trasos po keliais. Įrengus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, individualūs tinklai turės būti prijungti prie centralizuotų tinklų. Vandens tiekimui suplanuotas artezinis vandens gręžinys ir numatyti atitinkami servitutai. Artezinis gręžinys – bendras visam kvartalui. Suplanuotos vandentiekio trasos.

Lietaus nuotekos

Susidarantis lietaus nuotekų kiekis paskaičiuojamas pagal UAB „Grinda“ rekomendacijas. Kietoms dangoms priimtas 0.95 koeficientas

Paviršinių (lietaus) nuotekų debitas skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.“ 9 priedą.

Visas paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nuo teritorijos:

$$Q_{bendras} = Q_{lt} + Q_{st} = I \cdot (C_d \cdot F_d + C_v \cdot F_v) + F_{st} \cdot I, \text{ l/s}$$

Lšeities duomenys

<i>Paviršius</i>	<i>Plotas (m²)</i>	<i>Plotas (ha)</i>	<i>Nuotekio koeficientas</i>
<i>Kieta danga</i>	<i>1337</i>	<i>0,1337</i>	<i>0,9</i>
<i>Vejos</i>	<i>6202</i>	<i>0,6202</i>	<i>0,2</i>
<i>Stogai</i>	<i>3750</i>	<i>0,3750</i>	<i>0,95</i>
<i>Viso</i>	<i>11289</i>	<i>1,129</i>	<i>-</i>

(Pastaba: bendras plotas pagal dalis – 11 289 m². Jei likusi dalis neužstatyta arba nelaikoma aktyviu surinkimo paviršiumi, ją galime ignoruoti.)

Skaičiavimai

<i>Paviršius</i>	
<i>Kieta danga</i>	$Q_1 = 180 \times 0,9 \times 0,1337 = 21,63 \text{ l/s}$
<i>Vejos</i>	$Q_2 = 180 \times 0,2 \times 0,6202 = 22,33 \text{ l/s}$
<i>Stogai</i>	$Q_3 = 180 \times 0,95 \times 0,375 = 64,13 \text{ l/s}$
<i>bendras</i>	$Q_{viso} = 108,09 \text{ l/s}$

Išvada:

Bendras lietaus nuotekų debitas nuo teritorijos pagal STR 2.07.01:2003 – **apie 108,1 l/s**, taikant 15 min trukmės intensyvų lietų ($q = 180 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$).

Surinktas nuo kietų dangų paviršinių nuotekų vanduo nuvedamas į perspektyvinius lietaus nuotekų kvartalius lietaus nuotekų tinklus. Per 20 minučių trukmės liūtį nuo nurodytos teritorijos gali susidaryti apie **129,72 m³** lietaus nuotekų.

Sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje suformuojami 14 (G1) naudojimo būdo sklypų. Kadangi keliai neįrengti, sklypai tik formuojami ir nėra užstatyti. Sklypai būtų užstatomi gyvenamaisiais namais palaipsniui, ne vienu metu.

Vėliau, kai didesnė sklypų dalis bus užstatyta, bus įrengiami vietiniai privažiavimo keliai ir Pasakų gatvė.

Nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų surinktos lietaus nuotekos nuvedamos į sklypuose planuojamus individualius lietaus nuotekų priimtuvus. Lietaus nuotekų surinkimui kiekviename (G1) paskirties sklype numatoma po vieną talpą (iš viso 14 talpų po 7,3 m³). Parenkamos gelžbetoninės (G/B) talpos, Ø 2000 mm skersmens, apie 2 m gylio.

Iš talpų lietaus nuotekos dalinai filtruosios į gruntą, o nespėjus susifiltruoti bus išlaistomos žaliuosiuose plotuose arba išvežamos.

Detalioju planu numatomi perspektyviniai lietaus nuotekų tinklai, kurie galės būti projektuojami (TP projektas) ir įrengiami kartu su kelių projektavimu ir įrengimu. Įrengus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, individualūs tinklai turės būti prijungti prie centralizuotų lietaus tinklų.

Įrengus privažiavimo kelius, Pasakų gatvės dangą ir perspektyvinius centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, lietaus nuotekos būtų surenkamos į suplanuotą kvartalinį lietaus nuotekų tinklą su išleidimu į upelį Ž-2.

Upelis Ž-2 yra į šiaurę nuo planuojamos teritorijos. Centralizuoto lietaus nuotekų tinklo ilgis iki upelio – apie 300 m.

Lietaus nuotekų trasa nuo planuojamos teritorijos ribų iki išleidimo į upelį Ž-2 eitų per valstybinę žemę ir Pasakų gatvę. Pjūvyje 3-3 parodyta perspektyvinio lietaus nuotekų tinklo vieta (žr. suvestinį inžinerinių tinklų planą).

5.Elektros tinklai

Tinklai praeina šalia planuojamos teritorijos. Rezervuotos vietos vidaus kelių servituose pakloti ir perspektyvinius elektros tinklus.

6.Šildymas

Centralizuotų šildymo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Dujų tinklų taip pat nėra.

Šildymas numatomas elektra, naudojant šilumos siurblius.

7.Kraštovaizdis, želdynai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra esamų želdynų.

Planuojamoje teritorijoje išskiriama ne mažiau kaip 15 proc. urbanizuojamos sklypo teritorijos ploto – atskirųjų želdynų teritorijos (E) sklypas. Nustatomas rekreacinis servitutas (211) – teisė naudotis rekreaciniais objektais, taip pat pėsčiųjų takų servitutai.

Išskirtinių, saugotinių kraštovaizdžio elementų planuojamoje teritorijoje nėra.

8.Socialinė infrastruktūra

Planuojama teritorija bus aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais iš Pikeliškių kaimo, kur yra būtina gyventojams socialinė infrastruktūra. Nuo Pikeliškių kaimo centro iki planuojamos teritorijos asfaltuotais keliais apie 1 km.

9.Reikalavimai formuojamų sklypų statybos reglamentams, sklypų dydžiai.

Pagal Vilniaus r. sav. teritorijos bendrąjį planą su planuojama teritorija ribojasi tik žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Kaimynystėje gyvenamųjų namų kvartalo (Užupio g. 51–71) nėra. Jis yra tik kiek toliau nuo planuojamos teritorijos – apie 450 m atstumu. Gyvenamosios paskirties sklypai, pagal gautas Vilniaus r. sav. teritorijų planavimo sąlygas, suplanuoti ne mažesni kaip po 10 arų. Atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 16 (2340 kv. m) sudaro ne mažiau kaip 15 proc. (2249 kv. m) nuo suplanuotų gyvenamosios paskirties teritorijų ploto (14 989 kv. m). Keliai formuojami kaip inžinerinės infrastruktūros sklypai su atitinkamais servitutais.

10.Statybos reglamentai, specialios žemės sklypo naudojimo sąlygos.

Išduoti VRSA planavimo sąlygos REG262074. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 2A; Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais-10; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas-0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis-30 % (planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase); priklausomi želdynai turi sudaryti ne mažiau kaip 25 %.

Suplanuotiems sklypams nustatomi nauji žemės naudojimo apribojimai: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); nuo suplanuotų inžinerinių tinklų.

Vienas apribojimas panaikinamas: Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, 4 skirsnis); Suplanuotoje teritorijoje nebelieka natūralių pievų ir ganyklų.

11. Gaisrinė sauga

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2023-01-30 REG261560.

Gaisrinių hidrantų šalia planuojamos teritorijos nėra, kaip ir centralizuotų vandentiekio tinklų.

1. Arčiausia esantis prie planuojamos teritorijos yra Vilniaus r. savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Maišiagalos ugniagesių komanda – Maišiagala, Šv. Antano g. 3B.
 2. Minimalūs atstumai iki sklypo ribos – 3 m. Naujai statomiems pastatams galioja tik statant pirmo atsparumo ugniai laipsnio pastatams. Neišlaikius norminio atstumo, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis/ekranais), kurių išorės matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminį plitimą.
 3. Detaliojo plano sprendiniai atitinka **Gaisrinės saugos normas** teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.
- Išorės gaisrų gesinimui **sklype Nr. 17 (I2)** suplanuoti požeminiai gaisriniai rezervuarai – susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje. Privažiavimas tiesiai nuo Pasakų gatvės. Prie rezervuarų suplanuota apsisukimo aikštelė 12 × 12 m. Turi būti užtikrinamas 10 l/s vandens kiekis **3 val. trukmės**. Tam numatytos dvi talpos po 110 m³ kiekviena.

12. Visuomenės sveikata

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-08 Nr. REG263161, kurias parengė Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

1. Užtikrinama, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;
2. Įvertinti poreikiai ir užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, taip pat numatyti saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
3. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, nustatyta, kad šalia planuojamos teritorijos radiotechninių objektų galimą nėra ir neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus;
4. Transporto srautų poveikis (triukšmo, oro taršos, oro taršos kvapais) suplanuotoms gyvenamosioms teritorijoms yra nedidelis.

Iš pietinės pusės planuojama teritorija ribojasi su Užupio gatve (D kat.), iš vakarinės – su Pasakų gatve. Prie planuojamų sklypų privažiavimai suplanuoti nuo Pasakų gatvės. Užupio gatvės raudonosios linijos (RL) pažymėtos pagrindiniame brėžinyje. Atstumas tarp RL – 15 m. Užupio gatvės RL nepatenka į planuojamo sklypo teritoriją.

Užupio ir Pasakų gatvių triukšmo lygis – žemas, nesiekia **HN 33:2011** nustatytų ribinių triukšmo verčių, nes autotransporto intensyvumas yra žemas.

- **Žemiau** nei Lietuvos higienos normos **HN 33:2011** leistinų lygių (65 dB(A) dieną).
- **Nėra ir neprognozuojamas reikšmingas poveikis** gyvenamosioms teritorijoms

Taikomi didžiasi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje pagal galiojantį HN 33:2011

Eil.	Objekto pavadinimas	Paros	Ekvivalenti	Maksimalus
------	---------------------	-------	-------------	------------

Nr.		laikas*	nis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakara s naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakara s naktis	55 50 45	60 55 50

Projekto vadovas *Dmitrij Kaidašov*