


Planavimo organizatorius	VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
Plano pavadinimas	DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. T00083939) KOREGAVIMAS PAGAL TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPUOSE (KAD. NR. 4184/0400:0963, 4184/0400:0968), ESANČIUOSE VILNIAUS R. SAV., SUDERVĖS SEN., RIEŠĖS VS., JONAŽOLIŲ G. 8, 18
Planavimo proceso etapas	RENGIMO ETAPAS
Planavimo proceso stadija	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS
Teritorijų planavimo lygmuo	VIETOVĖS
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	KOMPLEKSINIO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS
Objekto numeris	AT-25T-2459
Bylos (segtuvo) žymuo	DP-01
TPDRIS dokumento numeris	K-VT-41-25-474

Vilnius, 2026 m.

UAB „ATAMIS“	TERITORIJŲ PLANAVIMO PADALINIO VADOVĖ	ELEONORA KULNIS Atestato Nr. TVP 0081	
	PROJEKTO VADOVĖ	ELEONORA KULNIS Atestato Nr. TVP 0081	
	PROJEKTO KOORDINATORĖ	JŪRATĖ MATUZIENĖ Atestato Nr. TVP 118	

Plano rengėjai:	
	<p>UAB „Atamis“ Žirmūnų g. 139, LT-09120 Vilnius Įm. kodas 300564438 Tel. +370 5 272 8334</p> <p><i>Projekto vadovė</i> <i>Eleonora Kulnis</i> <i>El. p. e.kulnis@atamis.lt</i> <i>Mob. +370 672 11410</i></p> <p><i>Projekto koordinatore</i> <i>Jūratė Matuzienė</i> <i>El. p. j.matuziene@atamis.lt</i> <i>Mob. +370 655 77523</i></p>

Teritorijų planavimo dokumentą parengusių specialistų sąrašas:

Eil. Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	Parašas
1.	PV	Eleonora Kulnis (TPV 0081)	
2.	PDV	Jūratė Matuzienė (TPV 118)	

TURINYS

ĮVADAS.....	4
1. ESAMA BŪKLĖ	5
2. SPRENDINIAI.....	8

IVADAS

Plano pavadinimas: Detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00083939) koregavimas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklypuose (kad. Nr. 4184/0400:0963, 4184/0400:0968), esančiuose Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Jonažolių g. 8, 18.

Plano lygmuo: vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas (detalusis planas).

Planavimo organizatorius: Vilniaus rajon savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius, tel. +370 5 275 1990, el. p. vrsta@vrsta.lt, www.vrsta.lt.

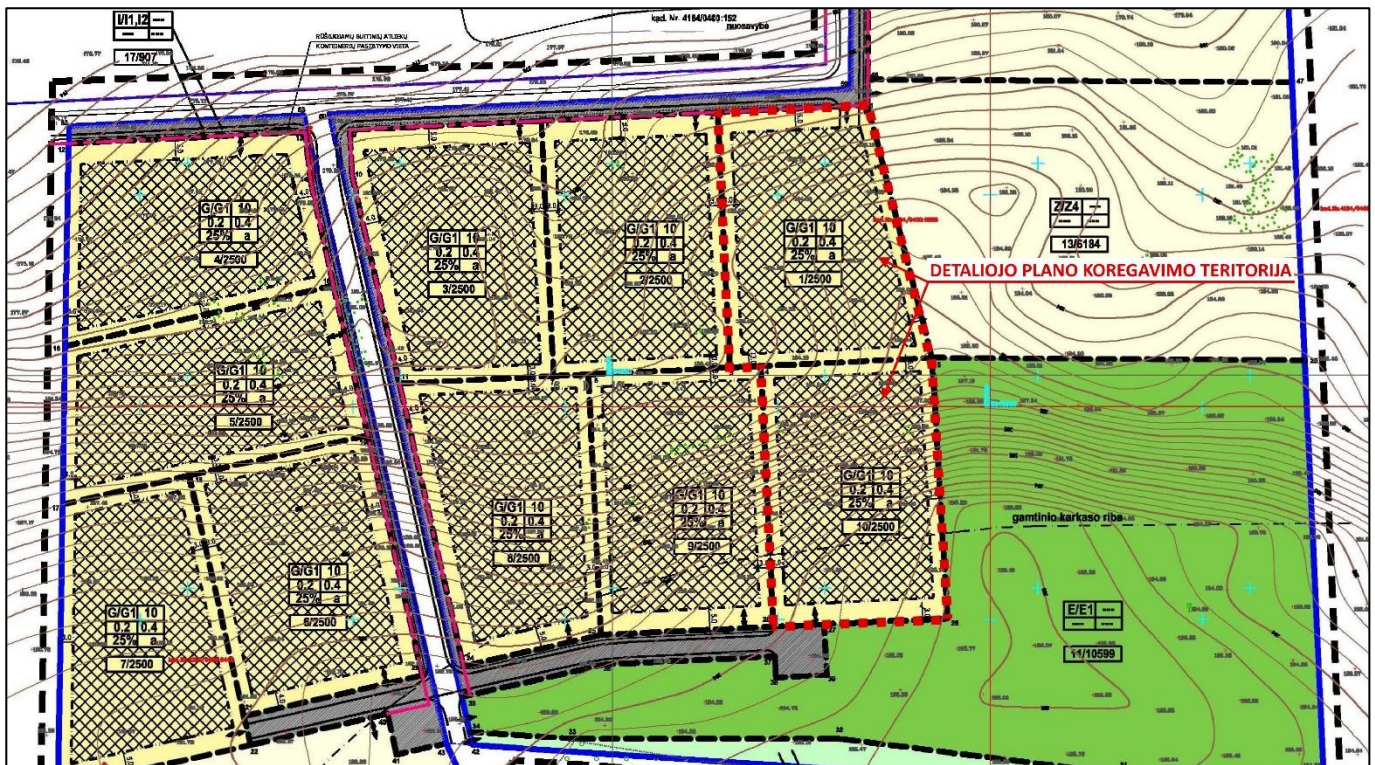
Planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys.

Plano rengėjas: UAB „Atamis“, Žirmūnų g. 139, LT-09120 Vilnius, tel. +370 5 272 8334, info@atamis.lt, www.atamis.lt, projekto vadovė – Eleonora Kulnis, el. p. e.kulnis@atamis.lt.

Koregavimo tikslai ir uždaviniai: nekeičiant nustatytų žemės sklypų ribų, paskirties, naudojimo būdo ir privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų, žemės sklype Nr. 10 (kad. Nr. 4184/0400:0968) patikslinti įvažiavimo vietą, žemės sklype Nr. 1 (kad. Nr. 4184/0400:0963) patikslinti statinių statybos zoną, statybos ribą bei nustatyti kelio servitutą.

Teritorijai taikomas galiojantis detalusis planas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:285), esančio Riešės vs. ir žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:442), esančio Izabelinės k., Sudervės sen., Vilniaus r., detalusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. T3-443 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:285), esančio Riešės vs. ir žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:442), esančio Izabelinės k., Sudervės sen., Vilniaus r., detaliojo plano patvirtinimo“.

Koreguojama teritorija: apie 0,5 ha ploto teritorija, kurią apima du žemės sklypai (kad. Nr. 4184/0400:0963 ir Nr. 4184/0400:0968), esantys Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Jonažolių g. 8 ir Jonažolių g. 18.



pav. 1. Galiojančio detaliojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

1. ESAMA BŪKLĖ

Vadovaujantis VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo informacija:

Nr. 1

kad. Nr. 4184/0400:0963, adresu – Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Jonažolių g. 8

Žemės sklypo naudojimo paskirtis:	kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0.2500 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė:	fiziniai asmenys
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:	–
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS:	–
Registruoti servitutai:	nėra
Registro pastabos ir nuorodos:	–
Registruoti statiniai:	nėra

Nr. 10

kad. Nr. 4184/0400:0968, adresu – Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Riešės vs., Jonažolių g. 18

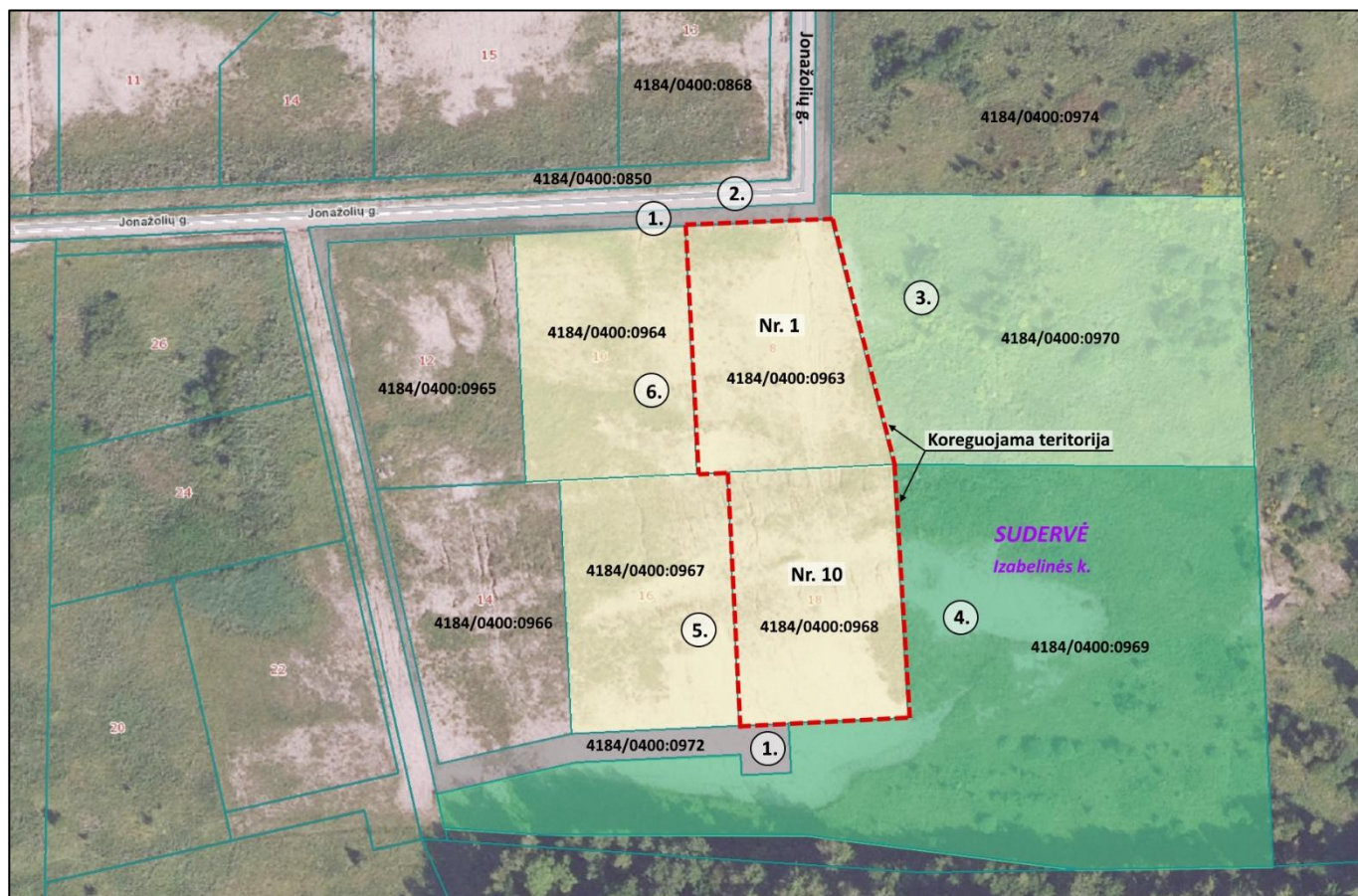
Žemės sklypo naudojimo paskirtis:	kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0.2500 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė:	fiziniai asmenys
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:	–
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS:	–
Registruoti servitutai:	servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, 2574 m ² (viešpataujantis), kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, 2574 m ² (viešpataujantis) <i>žemės sklypo, kuriam nustatytas tarnaujantis servitutas, unikalus Nr. 440-5331-4766</i>
Registro pastabos ir nuorodos:	–
Registruoti statiniai:	pastatas – vienbutis gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-6696-1956); būklė – nebaigtas statyti; statybos pradžios metai – 2025 m.; 2025-06-13 išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)

Kaimyniniai sklypai

Vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, 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.

Gretimų, kaimyninių žemės sklypų informacija:

Eil. Nr.	Kad. Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	4184/0400:0972	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
2.	LVŽ	Jonažolių gatvės susisiekimo koridorius	
3.	4184/0400:0970	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4.	4184/0400:0969	Kita	Atskirųjų želdynų teritorija
5.	4184/0400:0967	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
6.	4184/0400:0964	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija



pav. 2. Planuojama teritorija ir gretimybės, šaltinis: <http://www.regia.lt/>

Kaimyniniams sklypams galioja to pačio, Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. T3-443 patvirtinto, detaliojo plano sprendiniai.

Registruotų statinių teritorijos gretimybėje nėra.

Kultūros vertybės

Vadovaujantis kultūros vertybių registro informacija, detaliojo plano koregavimo teritorijoje ir jos artimoje aplinkoje nėra registruotų kultūros paveldo objektų, vietovių teritorijų ar jų apsaugos zonų.

Saugomos teritorijos

Vadovaujantis saugomų teritorijų valstybės kadastro informacija, detaliojo plano koregavimo teritorijoje ar jos artimoje aplinkoje taip pat nėra saugomų gamtinių vertybių – rezervatų, draustinių, valstybinių parkų, biosferos plotų ar gamtos paveldo objektų, buferinių apsaugos zonų. Teritorija nepatenka į „Natura 2000“ paukščių ir buveinių apsaugai svarbias teritorijas, Europos Bendrijos svarbias natūralius ir saugomų rūšių buveinių plotus.

Miškai

Vadovaujantis geoinformacija apie miškus, detaliojo plano koregavimo teritorija nepatenka į registruotus valstybinės ar kitos reikšmės miškų plotus, kertines miško buveines ir su jais nesiriboja.

Paviršiniai vandens telkiniai

Vadovaujantis upių, ežerų ir tvenkinių kadastru bei potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiams, teritorija nepriartėja prie paviršinių vandens telkinių plotų ir nepatenka į potvynių grėsmės rizikos zonas. Teritorija taip pat nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ar zonas.

Gamtos vertybės

Vadovaujantis natūralių pievų ir ganyklų, pelkių ir šaltinų žemėlapių informacija, detaliojo plano koregavimo teritorijoje ar artimoje jos aplinkoje nėra aptinkami natūralių pievų, ganyklų, pelkių ar šaltinų plotai.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano (reg. Nr. T00075779) sprendiniais, pietinė detaliojo plano koregavimo teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso ribas, kuriose taikomos gamtinio karkaso nuostatos, kurios nusako, kad kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Galiojančio detaliojo plano sprendiniais nustatytas 25% užstatymo tankumas atitinka gamtinio karkaso nuostatas ir detaliojo plano koregavimu nėra keičiamas.

Saugomų medžių ir želdinių teritorijoje nėra.

Vadovaujantis saugomų rūšių informacinės sistemos informacija, teritorijoje ir jos aplinkoje neaptinkamos saugomos rūšys, dėl kurių būtų reikalinga papildoma apsauga.

Geologija

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiama informacija, detaliojo plano koregavimo teritorija nepatenka į registruotus naudingųjų iškasenų teritorijas ir jomis nesiriboja. Teritorija taip pat nepatenka į jokiais požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas, pelkių ir durpynų plotus. Teritorijoje neaptinkami jokie geologiniai reiškiniai – smegduobės, įgriūvos, nuošliaužos ar kt. Registruotų geotopų teritorijoje ir jos artimoje aplinkoje nėra.

Melioracija

Vadovaujantis www.geoportal.lt teikiama informacija, teritorija taip pat nepatenka į melioruotos žemės plotus ar melioracijos statinių apsaugos zonas.

2. SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu:

Žemės sklypas	Sprendinys
Nr. 1 kad. Nr. 4184/0400:0963 Jonažolių g. 8	tikslinama (rytinėje dalyje siaurinama 3 metrus) statybos riba ir statybos zona; nustatomas 5 m pločio, 307 m ² ploto kelio servitutas (S1) suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku iki žemės sklypo kad. Nr. 4184/0400:0968.
Nr. 10 kad. Nr. 4184/0400:0968 Jonažolių g. 18	tikslinama įvažiavimo vieta: <ul style="list-style-type: none">• naikinamas įvažiavimas iš susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriui suformuoto žemės sklypo kad. Nr. 4184/0400:0972,• naujai formuojamas įvažiavimas iš Jonažolių g. per žemės sklypą kad. Nr. 4184/0400:0963 (gautas sutikimas).



pav. 3. Nustatomų sprendinių schema

Kiti žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo režimai (teritorijos naudojimo būdas, užstatymo tipas, užstatymo intensyvumas, tankis, leidžiamas pastatų aukštis ir (ar) altitudė, pastatų paskirtis, privalomųjų

želdynų ir viešųjų erdvių plotas), inžineriniai sprendiniai, nustatyti Vilniaus rajono savivaldybės 2012 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. T3-443 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:285), esančio Riešės vs. ir žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:442), esančio Izabelinės k., Sudervės sen., Vilniaus r., detaliojo plano tvirtinimo“, nekeičiami. Žemės sklypų ribos ir plotai netikslinami.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia ir nesuvaržo gretimų žemės sklypų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Statinių statyba

Rengiant statybos projektus, būtina vadovautis STR 2.02.09:2055 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ nustatytais techniniais reikalavimais ir reglamentuojamais minimaliais atstumais iki kaimyninių žemės sklypų. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Namas turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad gyvenamųjų patalpų insoliacija, natūralus ir dirbtinis apšvietimas atitiktų minėto STR 2.02.09:2055 reikalavimus.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“.

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.

Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti pastatų (statinių) vieta gali kisti statinių statybos zonos ribose, išlaikant reikalingus priešgaisrinius atstumus bei kitus normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir gretimų sklypų ribų.

Rengiant statybos projektus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338. Vandens šaltiniai, vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d. įsakymu Nr. 1-547 /2024 (1.4 E).

Artimiausia yra Vilniaus rajono priešgaisrinės tarnybos Avižienių ugniagesių komanda, adresu Sudervės d. 8F-2, Avižieniai, LT-14192, Vilniaus r., nutolusi apie 10,5 km kelio atstumu iki planuojamos teritorijos.

Detaliojo plano sprendiniais papildomos gatvės neprojektuojamos. Esamo žemės sklypo kad. Nr. 4184/0400:0972 infrastruktūros koridorius ir jo gale esanti apsisukimo aikštelė (ties žemės sklypu kad. Nr. 4184/0400:0968), kuri užtikrina alternatyvų pateikimą prie pastato priešgaisrinėms ar kitų specialiųjų transporto priemonėms, nėra naikinama, todėl planuojamo servitutinio privažiavimo gale papildoma automobilių apsisukimo aikštelė nėra planuojama. Taip pat bus užtikrintas ir neapsunkintas priešgaisrinių ar kitų specialiųjų transporto priemonių pateikimas prie pastato iš esamos apsisukimo aikštelės.

Gamtinis karkasas, želdynai, atliekų tvarkymas, higieniniai reikalavimai, inžineriniai sprendiniai

Vilniaus rajono savivaldybės 2012 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. T3-443 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:285), esančio Riešės vs. ir žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:442), esančio Izabelinės k., Sudervės sen., Vilniaus r., detaliojo plano tvirtinimo“, patvirtinti detaliojo plano sprendiniai dalyse: „Gamtinis karkasas“, „Želdynai“, „Atliekų tvarkymas“, „Higieniniai reikalavimai“, „Inžineriniai sprendiniai“, nekeičiami ir lieka galioti.

Sprendinių poveikis

Detaliojo plano koregavimu nenumatomas papildomas neigiamas sprendinių poveikis aplinkos teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai, gamtinei aplinkai ar kraštovaizdžiui. Detaliojo plano koregavimu sprendiniai, galintys daryti įtaką visuomenės gerovei ir sveikatai, nekeičiami. Lieka galioti patvirtinto detaliojo plano rengimo metu atliktas sprendinių poveikio vertinimas.