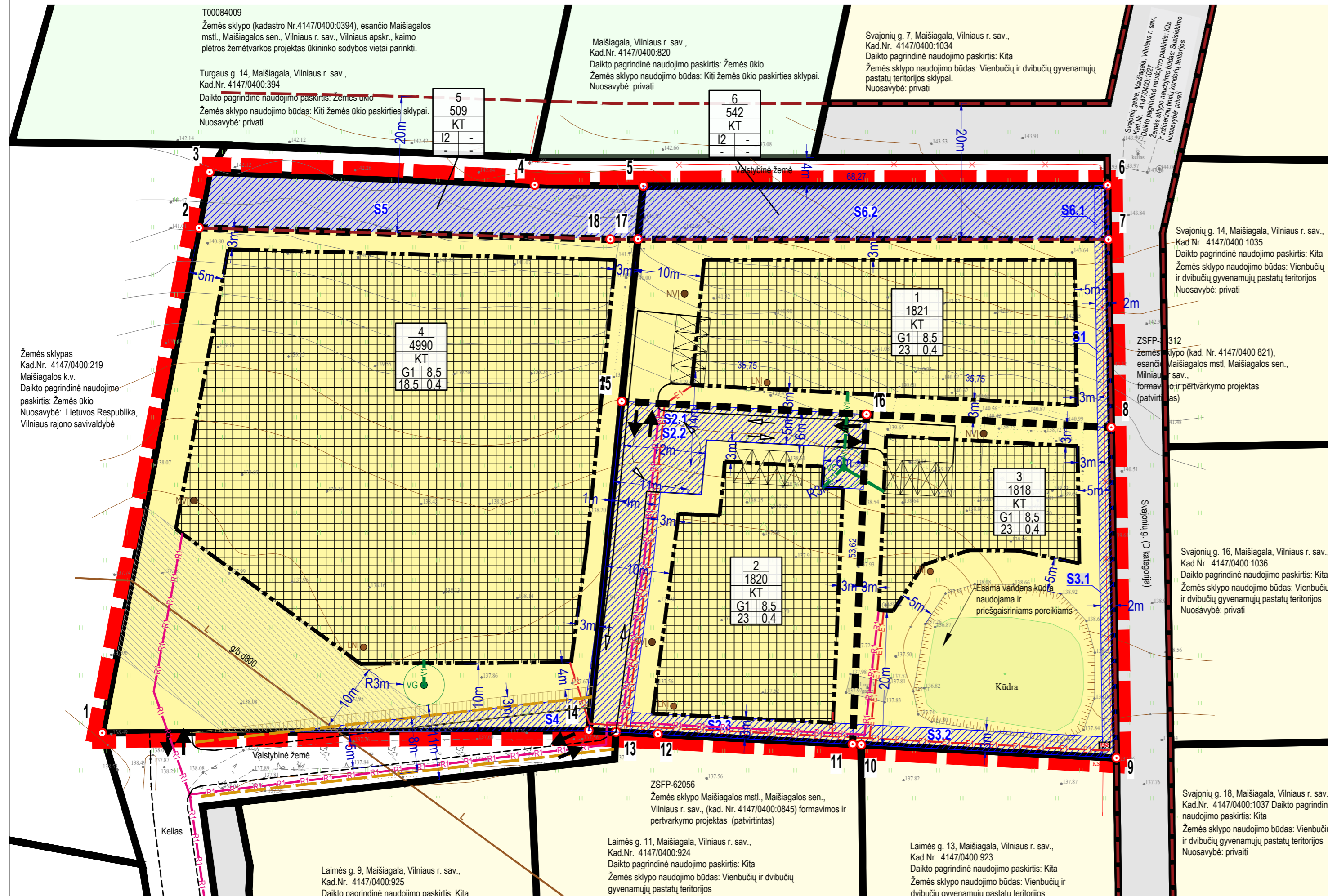


MAIŠIAGALOS MSTL. KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MAIŠIAGALOS SEN., SVAJONIŲ G., DETALUSIS PLANAS. SPRENDINIAI.



SITUACIJOS SCHEMA



Detaliojo plano pavadinimas - MAIŠIAGALOS MSTL. KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MAIŠIAGALOS SEN., SVAJONIŲ G., DETALUSIS PLANAS.
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 tikslas - Detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendimais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų UI reglamentus).
Planavimo užduotys:
 1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 3. d. nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias specialiajū žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
 2. planuojamoje teritorijoje išaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti apribotomis inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitusus, atliekų surinkimo kontenerių skaitlių išdėstymą;
 3. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalių inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
 4. vienbutių ir dvibūčių 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 kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

REGLAMENTŲ GRAFINIS ŽYMĖJIMAS:

- VIENBŪČIŲ IR DVIBŪČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS G1
 - SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS I2
- | | |
|------|---|
| 1 | - atidalinamo sklypo Nr. |
| 1313 | - sklypo plotas (m²) |
| KT | KT - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis |
| G1 | G1 - žemės sklypo naudojimo būdas |
| 10 | 8.5 - statinių aukštis (m) |
| 22 | 22 - užstatymo tankis (%) |
| 0.4 | 0.4 - užstatymo intensyvumas |

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
- ESAMŲ ŽEMĖS SKLŲPŲ RIBOS
- NAUJOS SKLŲPŲ RIBOS
- ĮVAŽIAVIMAI / IŠVAŽIAVIMAI
- GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
- IV, KATEGORIJOS KELIO JUOSTOS RIBA
- PLANUOJAMI PRAVAŽIAVIMAI
- KELIO RIBA UŽ DETALIOJO PLANO RIBŲ
- SIŪLOMA ZONA AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMUI
- STATYBOS RIBA
- STATYBOS ZONA
- SIŪLOMAS PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNIŲ IŠDĖSTYMAS
- INŽINERINIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONOS
- KELIO APSAUGOS ZONA
- SERVITUTAS
- SIŪLOMA VIETA VANDENS GRĘŽINIUI
- SIŪLOMA VIETA NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIUI
- SIŪLOMA VIETA LIETAUS NUOTEKŲ SURINKIMO ĮRENGINIUI
- ESAMAS LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAS
- SIŪLOMA VIETA ELEKTROS APSKAITOS SPINTAI
- SIŪLOMA VIETA ELEKTROS TINKLUI
- SIŪLOMA VIETA ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLUI
- SIŪLOMA VIETA VANDENTIEKIO TINKLUI



- Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos
- U1 - Planuojami gyvenamųjų vietovių
- Zemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos
- Z3 - Intensyviausis ūkininkavimas
- Z4 - Intensyviausis ūkininkavimas prie urbanistinės integracijos ašies
- Pietoturizmo ir poilsio paslaugų vietovė
- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patv. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, kurio sprendiniai yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patv. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-393, sprendinių sudėtinė dalis

ESAMŲ ŽEMĖS SKLŲPŲ, PATENKANČIŲ Į PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ, DUOMENYS:

- Žemės sklypas kad. Nr. 4147/0400:768 Maišiagala, Maišiagalos sen., Vilniaus r. sav., Plotas- 0.6000 ha
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio
 Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
 Pastatų ir statinių sklype nėra.
 Žemės sklype esantys servitutas:
 1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 168.52 kv. m;
 2. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 168.52 kv. m;
 3. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 168.52 kv. m.
 Nuosavybė: privati.
- Žemės sklypas kad. Nr. 4147/0400:705 Maišiagala, Maišiagalos sen., Vilniaus r. sav., Plotas- 0.5500 ha
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio
 Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
 Pastatų ir statinių sklype nėra.
 Žemės sklype esantys servitutas:
 Nuosavybė: privati.

PASTABOS:

- Detaliojo planu keičiama žemės sklypų kad. Nr. 4147/0400:768 ir 4147/0400:705, esančių Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Maišiagaloje k., žemės ūkio paskirtis į kitos paskirties žemę – vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritoriją, bei susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritoriją, atidalinant 6 sklypus, nustatant teritorijų naudojimo reglamentus. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano sprendinius, t.y. Kraštovaizdžio tvarkymo zonų UI reglamentą.
- Detaliojo plano planuojamos teritorijos riba sutampa su žemės sklypų kadastriniais Nr. 4147/0400:768 ir 4147/0400:705 ribomis.
- Sklypo posūkių taškų koordinatės, sklypo plotą tikslinti geodeziškai matavimų metu. Brėžinys neskiriam matuoti.
- Greitimos teritorijos vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą apskaitoms teritorijos neigiamas įtakos neturės.
- Detaliojo planu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai atidalinamuose sklypuose: teritorijos užstatymo tipas, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypų užstatymo tankumas ir intensyvumas. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai jeigu jie nepažeidžia statymų ar kitų teisės aktų ir juos nustatčius institucijai pritaria raštu, gali būti tikslinami su planavimo organizatoriaus žinia statybos projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei.
- Želdynių tvarkymo sprendiniai rengiami statybos projektuose iki statybų leidimo išdavimo. Medžiai ir krūmai priskiriami sauginiams želdiniams, kurie atitinka kriterijus, patvirtintus LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 (kartu su LRV 2021-12-22 nutarimu Nr. 1101) "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantis medžiai ir krūmai priskiriami sauginiems želdiniams, patvirtinimo", turi būti išsaugomi. Medžių kirtimo darbai vykdomi pagal galiojančią teisės aktais nustatytą tvarką.
- Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2022-05-27 patvirtinta Nr. D1-151 "Dėl viešųjų atskirųjų želdynių plotų normų ir priklausomųjų želdynių plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo" redakcija, mažiausias želdyniams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijoje, kai planuojami naujai užstatyti žemės sklypai - 25%; susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos - neregamentuojamas. Tikslus želdynių išdėstymas sklypuose sprendžiamas statybos projektu metu.
- Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Statybos atstumų iki sklypų ribų reikalavimai nustatyti STR 2.02.09.2005 "Vienbutiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1 punkte. 3m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi iki 8,5 aukšto pastatai. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato dalies.
- Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis taisyklių "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti", patv. LR ministro ir PAGD vice VRM direktoriaus 2013-12-31 įs. Nr.D1-955/1-312 nuostatomis (minimalus atstumas iki gretimo pastato turi būti ne mažesnis nei 6m). Rengiant statybos projektus, turi būti išlaikyti norminiai priešgaisriniai atstumai, o jeigu to padaryti nebus įmanoma, turi būti priimtos papildomos apsaugos priemonės (projektuojamos ugniasienės konstrukcijos), vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsak. Nr. 1-66.
- Planuojamas užstatymas numatomas atskirai individualių aržinių vandens gręžinių bei tvarkyti nuotekas individualiosios valymo įrenginiais, kurios statomos ir eksploatuojamos vadovaujantis Požeminio vandens vandens skystųjų apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu, patv. LR Aplinkos ministro 2015-12-14 įsakymu Nr. D1-912, taip pat STR 2.02.09.2005 "Vienbutiai ir dvibūčiai gyvenamieji pastatai" 2 priede pateiktas reikalavimas statiniams. Detaliu plane nurodyta šių statinių vieta numatoma preliminari ir gali būti tikslinama statybos projekto metu. Neišlaikant norminių atstumų iki kaimyninių sklypų ribų, būtina gauti šaltinius kaimyninių sklypų savininkų sutikimus. Ateityje atsiradus galimybei, rekomenduojama jungtis prie centralizuotų tinklų.
- Inžineriniam tinklams statyti numatomos ir išskirtos žemės juostos, numatomos servitutas. Planuojami inžinerinių tinklų trasų vietos tikslinamos statybos projektuose pagal atskirai išduotas atitinkamų institucijų projektavimo sąlygas. Tuo atveju, kai iškeliamas, rekonstruojamas ar naujai tiesiamas inžinerinis tinklas patenka į kitus aplinkinius žemės sklypus, statybos projekto rengimo metu turės būti gaunami tų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai LR galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.
- Vadovaujantis STR 2.06.04.2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", gyvenamosios paskirties pastatų minimalus automobilijų stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta, bet nedaugiau kaip 4 vnt būstui.
- Rengiant techninius projektus atskirai įvertinami aplinkos oro taršos, triukšmo, insoliacijos ir kitų fizikinių veiksnių sukeliamos žmogaus sveikatai kenksmingos aplinkos taršos dydžiai pagal tikslus projektuojamų pastatų techninius rodiklius. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus normuojamą dydžių lygį viršijimus, techniuose projektuose numatomos ir statybos metu realizuojamos skaidinamasis pagrįstos kompensacinės priemonės.
- Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
- Paviršinio vandens nuotekos tvarkomos sklypo viduje, negalima nuvesti reljefo paviršiumi į gretimų sklypų. Rengiant techninius projektus 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. Detaliu plane nurodyta lietaus nuotekų surinkimo įrenginių vieta numatoma preliminari ir gali būti tikslinama statybos projekto metu

Kampo Nr.	X	Y
1	6082897.90	567265.82
2	6082972.19	567280.03
3	6082980.41	567281.60
4	6082978.53	567329.40
5	6082978.38	567345.37
6	6082978.46	567413.64
7	6082970.51	567413.76
8	6082942.84	567414.19
9	6082942.22	567414.93
10	6082896.17	567377.41
11	6082896.24	567377.14
12	6082897.72	567347.51
13	6082898.04	567341.34
14	6082898.25	567337.35
15	6082946.68	567342.20
16	6082944.76	567378.19
17	6082970.55	567344.59
18	6082970.54	567340.53

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m²	Žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės sklypo naudojimo būdai	Privalomieji reikalavimai			Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai							
				Leistinas pastatų aukštis	Leidžiamas užstatymo tankis, %	Leistinas užstatymo intensyvumas	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai, apribojimai						
1	1821	KT	G1	8,5	151,50	23	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai; (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Pastaba: padalinamas esamas servitutas	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);	
S1	55													
2	1820	KT	G1	8,5	147,00	23	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai; (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypui Nr. 1 ir Nr. 3 (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams Nr. 1 ir Nr. 3 (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams Nr. 1 ir Nr. 3	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);	
S2.1	558													
S2.2	558													
S2.3	98													
3	1818	KT	G1	8,5	147,00	23	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai; (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Pastaba: padalinamas esamas servitutas	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);	
S3.1	97													
S3.2	110													
4	4990	KT	G1	8,5	149,50	18,5	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai; (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypui Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis); 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (IIII skyrius, 10 skirsnis); 3. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, 14 skirsnis)	
S4	119													
5	509	KT	I2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai: 2. Inžineriniai tinklai 4. Kiti inžineriniai statiniai (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	
S5	509													
6	542	KT	I2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai: 2. Inžineriniai tinklai 4. Kiti inžineriniai statiniai (222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Pastaba: padalinamas esamas servitutas (203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
S6.1	15													
S6.2	542													

LENTELĖJE PATEKTŲ SUTRUMPINIMŲ REIKŠMĖS:
 KT - Kita pagrindinė žemės paskirtis;
 su - su apriboti užstatymai;
 G1 - Vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
 I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Atest. Nr.		DONATAS DUOBA		Projekto pavadinimas	
		INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. 028473		Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g.,	
				DETAILUSIS PLANAS	
A 1761	Arch	D. DUOBA		Brėžinys	PAGRINDINIS SPRENDINIŲ BRĖŽINYS
A 1920	Arch	J. EVAITĖ			
				M1:500	
		PROJEKTO UŽSAKOVAS:		Brėžinio žymuo	Lapas
LT		Privatus asmuo			
				DD-2023.09.07-DP-02	
				1	1