

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-08-04 įsakymu Nr. A27-1312 "Dėl kitos paskirties individualiems namams / statiniams statyti ir eksploatuoti žemės sklypo (kad. Nr. 4162/0400:1534), esančio Skaidiškių k., Nemėžio sen., Vilniaus r., detaliojo plano patvirtinimo" atliekamas patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statybos zona ir statybos riba, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir jiems funkcionuoti reikalingi servitutai, detaliojo plano sklype Nr. 1, esančiame kadastro Nr. 4162/0400:1805, Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Skaidiškių k., Kaštonų g. 35, ir Nr. 2, esančiame kadastro Nr. 4162/0400:1806, Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Skaidiškių k., Kaštonų g. 37 (toliau – Žemės sklypai). K-VT-41-25-1227.

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre www.tpdr.lt, (reg. Nr. T00095839).



1 pav. Situacijos schema. ● - nagrinėjami sklypai

Žemės sklypo Nr. 1, kadastro Nr. 4162/0400:1805, plotas - 1146 m².

Žemės sklypo Nr. 2, kadastro Nr. 4162/0400:1806, plotas - 1190 m².

Žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypai suformuoti detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje koordinačių sistemoje (LKS).

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 4162/0400:1805 įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (tarnaujantis) įregistravimo pagrindas 2010-12-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. Ž48-901, Plotas: 0.0076 ha.

Servitutas naikinamas.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) įregistravimo pagrindas 2010-12-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. Ž48-901, Plotas: 0.0076 ha. **Servitutas naikinamas.**

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 4162/0400:1806 įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) Įregistravimo pagrindas: 2010-12-13 Nacionalinės žemės tarnybos

teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. Ž48-901; Plotas: 0.0217 ha. **Servitutas naikinamas.**

Kiti servitutai (tarnaujantis) Įregistravimo pagrindas: 2010-12-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. Ž48-901, Plotas: 0.006 ha. **Servitutas naikinamas.**

Kiti servitutai (tarnaujantis) Įregistravimo pagrindas: 2010-12-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. Ž48-901, Plotas: 0.0217 ha. **Servitutas naikinamas.**

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė žemės sklype kad. Nr. 4162/0400:1805 yra žyma:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Nr. XIII-2166, 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711; Plotas: 0.0046 ha. **SŽNS naikinama.**

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Teritorijos unikalus numeris: 100741490, Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 m².

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė žemės sklype kad. Nr. 4162/0400:1806 yra žyma:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Nr. XIII-2166, 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711; Plotas: 0.0055 ha. **SŽNS naikinama.**

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.

Nagrinėjamuose sklypuose esamų ir / ar Nekilnojamojo turto kadastre įregistruotų statinių nėra.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3, atliekamas statybos zonos ir statybos ribos koregavimas bei koreguojami sklypų servitutai skirti inžineriniams tinklams ir statiniams.

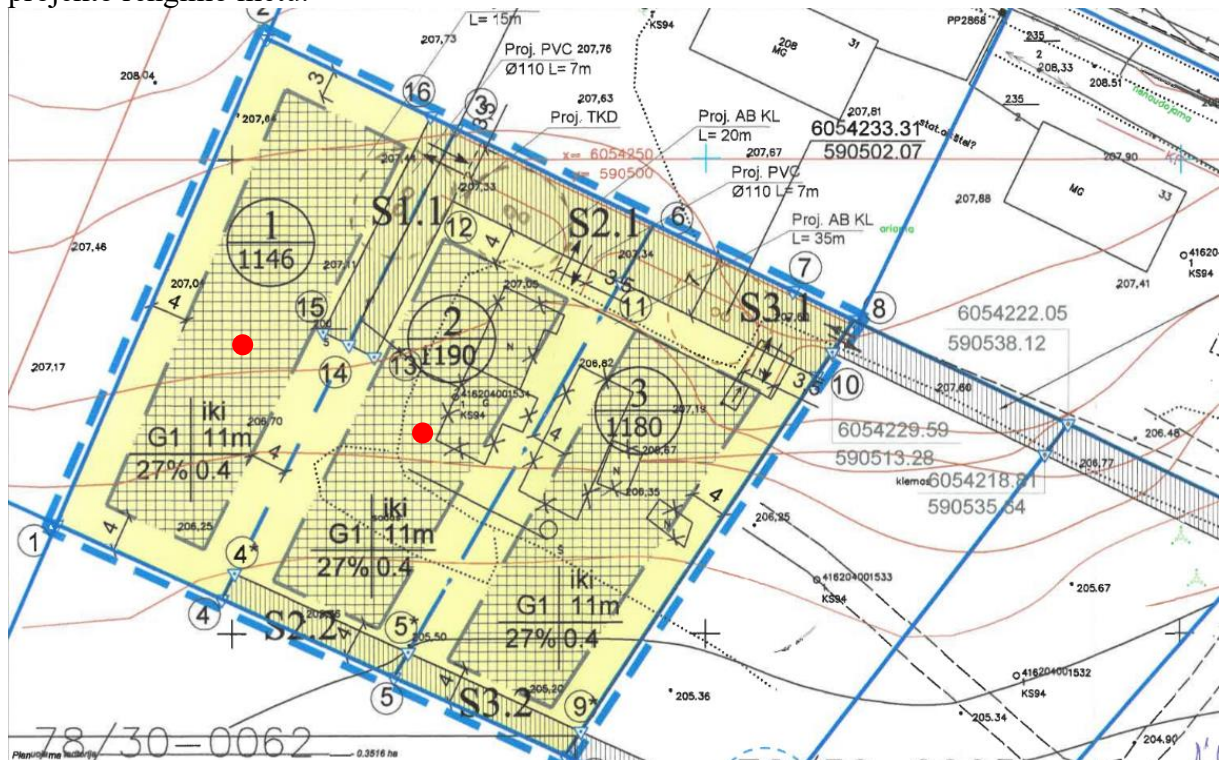
Atsižvelgiant į sklypuose ir kaimyniniuose sklypuose pakoreguotas elektros, vandens tiekimo, buitinių nuotekų tinklų vietas bei planuojamus projektinius sprendinius, žemės sklypuose Nr. 1 (kad. Nr. 4162/0400:1805) ir Nr. 2 (kad. Nr. 4162/0400:1806) koreguojami privažiavimo bei inžineriniams tinklams aptarnauti būtini servitutai.

Sklype Nr. 1, iškėlus elektros oro liniją ir paklojus požeminį kabelį iki sklypo (šiaurės rytinėje dalyje), servitutas Nr. S1.1 (76m²) naikinamas ir projektuojamas servitutas Nr. S1 - (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 4 m² ploto. Vandens gavybos gręžiniui projektuojamas servitutas Nr. S1.2 - (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 4 m² ploto.

Sklype Nr. 2 detaliuoju planu suplanuotas servitutas Nr. S2.2 – naikinamas, o servitutas Nr. S2.1 (217m²) koreguojamas į servitutą Nr. S2 - (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir Kelio servitutą (kodas 215) -teisė važiuoti

transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis ir viešpataujantis servitutas) (236m² ploto).

Tikslios įvažiavimų į sklypus vietos neženkliai gali būti tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu.



2 pav. Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano pagrindinio brėžinio.

● - nagrinėjami sklypai

Kadangi šiame rajone centralizuotų inžinerinių tinklų nėra, sklype planuojama įrengti vietinius inžinerinius tinklus. Vanduo į pastatus bus tiekiamas iš sklype Nr. 1 įrengto vandens gavybos gręžinio, o nuotekų išvadai bus nuvedami į sklypuose įrengiamus individualius nuotekų valymo įrenginius.

Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo ir nuvedimo sprendiniai planuojami žemės sklypuose pagal sklypams rengiamus techninius darbo projektus, t. y. lietaus nuotekos surenkamos nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų į latakus ir lietvamzdžiais nuvedamos į kiemo ribose projektuojamas lietaus nuotekų kaupimo talpas. Užkertant lietaus nuotekų patekimui reljefo paviršiumi į gretimus sklypuose planuojama įrengti lietaus surinkimo groteles prie įvažiavimų į sklypus, o pagal sklypo ribas įrengti tvorą su cokoliu, neužtvieriant servitutų, kad nebūtų suvaržyta teisė naudotis servitutais.

Tikslios inžinerinių tinklų vietos gali būti tikslinamos techninių darbo projektų rengimo metu.

Nutiesus centralizuotus inžinerinius tinklus būtina prisijunti prie jų.

Žemės sklype Nr. 1 statinių statybos zona ir statybos riba didinama į vakarų pusę – 3m nuo sklypo ribos, į rytų pusę – 1m nuo sklypo ribos, pietų pusėje keičiama ties planuojamo vandens gręžinio vieta, o šiaurinėje pusėje nekeičiama.

Žemės sklype Nr. 2 statinių statybos zona ir statybos riba didinama į rytų pusę – 3m nuo sklypo ribos, į vakarų pusę – 1m nuo sklypo ribos, šiaurinėje pusėje statybos zona koreguojama – 1m nuo akligatvio, o pietinėje pusėje keičiama ties planuojamo vandens gręžinio vieta.

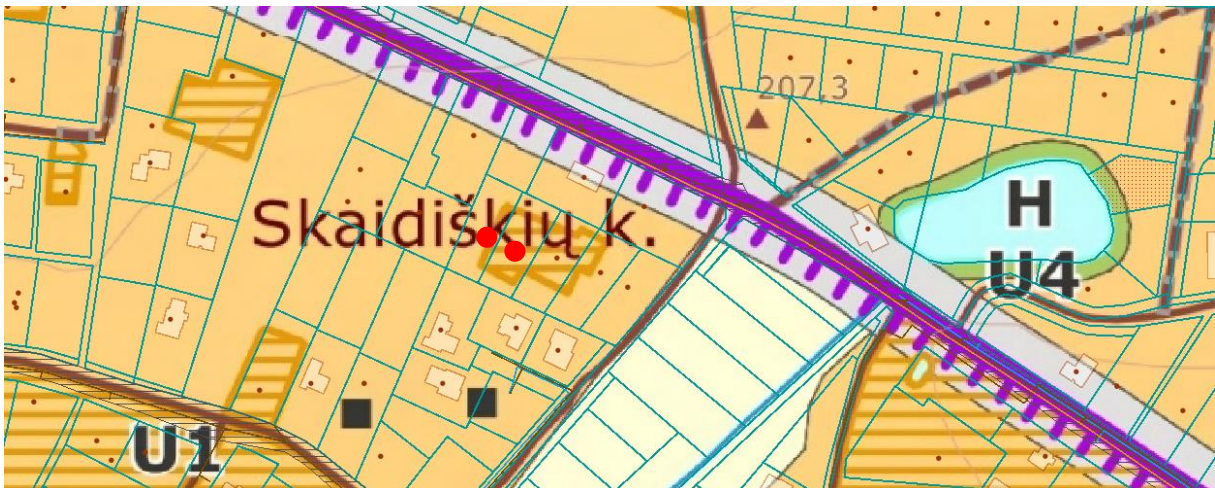
Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Trečiųjų asmenų interesai nebus pažeidžiami.



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos vystymo funkcinio zonavimo brėžinio
● nagrinėjamų žemės sklypų vieta

Detalioju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas) nekeičiami. Sklypas nepatenka į Gamtinį karkasą.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu Priklausomųjų želdynų plotų normų lentelės, punktu Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, 25 proc.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano
● nagrinėjamų žemės sklypų vieta

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

SAUGOTINŲ MEDŽIŲ IR KRŪMŲ KRITERIJAI

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4.2. ne mieste	ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens

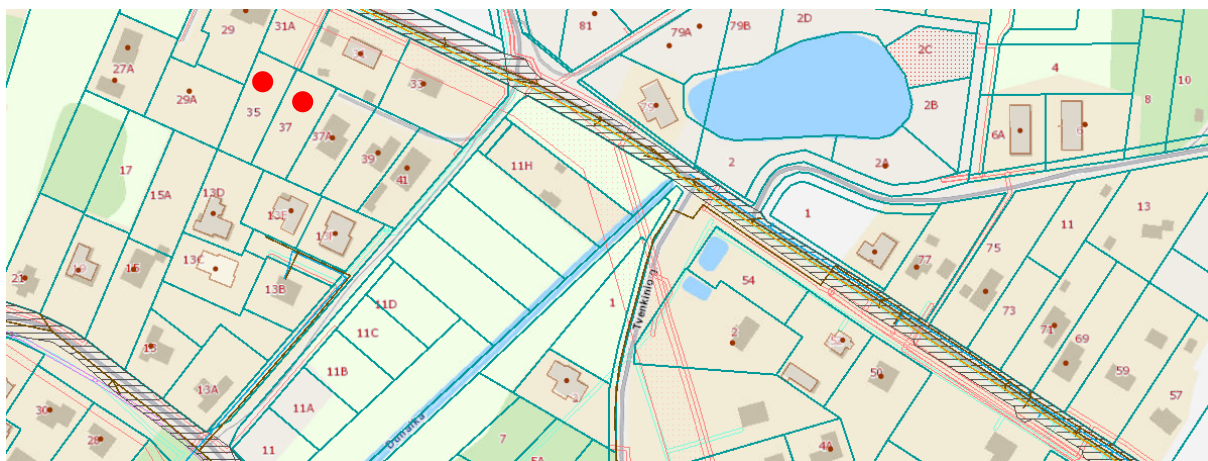
5 pav. Ištrauka iš Saugotinių medžių ir krūmų kriterijų lentelės

Vadovaujantis LR nutarimo „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ pagal 4 punkto 4.2 papunktį, sklypuose saugotinių medžių ir krūmų nėra.

Išorės gaisrų gesinimas

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

Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra. Artimiausias vandens telkinys, upelis Dunaika ir/ar kūdra, nuo planuojamo teritorijos nutolę ~200 m atstumu, prie Akacijų gatvės.



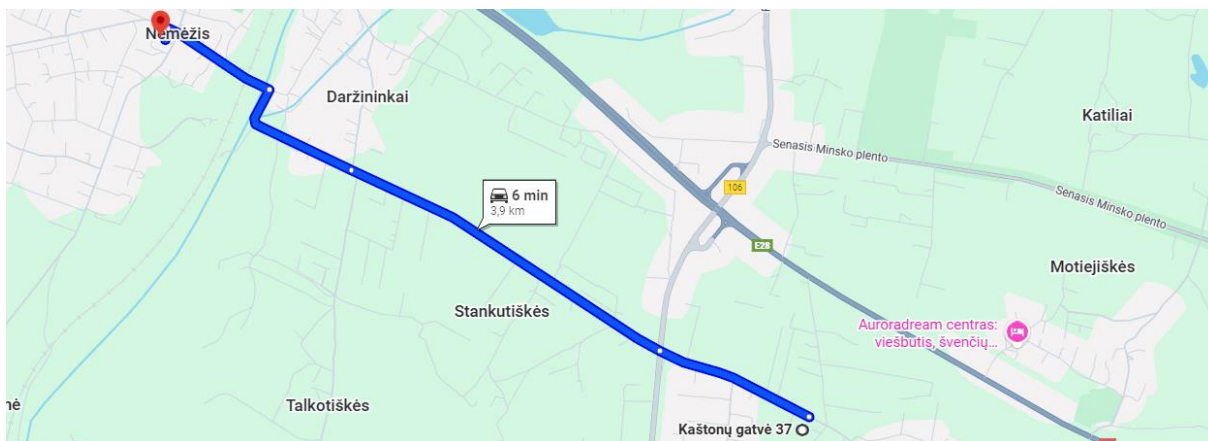
6 pav. Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas> ●nagrinėjamų žemės sklypų vieta

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatytas iš esamos kietos dangos Kaštonų gatvės per jungiamąją gatvę VL7199 (D-16) ir servitutinį pravažiavimą iki projektuojamo akligatvio.

Reikalavimus atitinkančių privažiavimo kelių ir apsisukimo aikštelių įrengimas turi būti atliktas iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

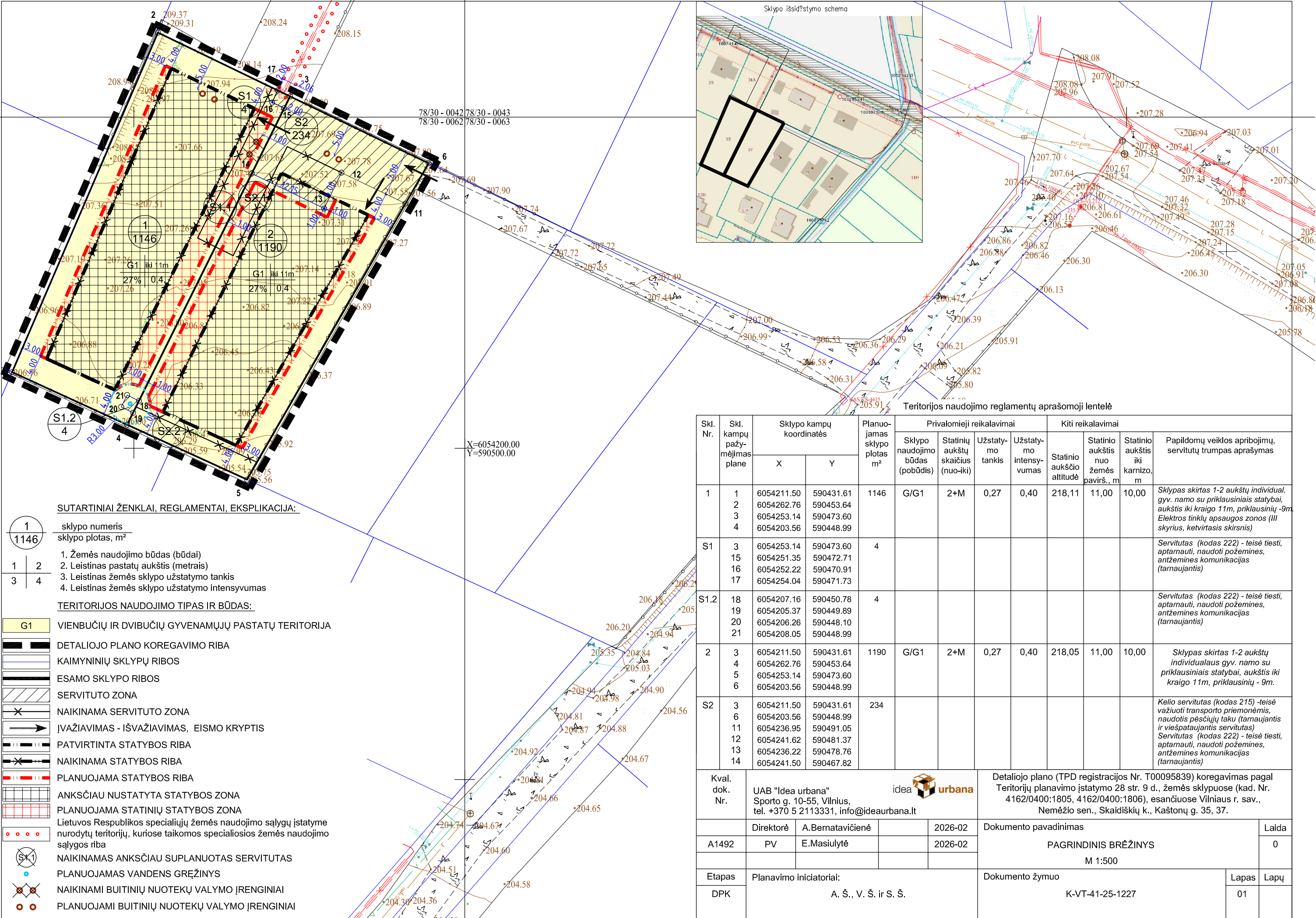
Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus r. savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Nemėžio ugniagesių komanda, Nemėžis, 13262 Vilniaus r. sav. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 3,9 km).



7 pav. Privažiavimo schema iki artimiausių priešgaisrinių gelbėjimo padalinių.

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

PV Evelina Masiulytė



SUTARTINIAI ŽENKLAI, REGLAMENTAI, EKSPLIKACIJA:

1	1146
1	2
3	4

- sklypo numeris
- sklypo plotas, m²
1. Žemės naudojimo būdas (būdai)

2. Leistinas pastatų aukštis (metrais)

3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis

4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas

TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS IR BŪDAS:

- G1

VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJA
- DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA
- KAIMYNINIŲ SKLYPŲ RIBOS
- ESAMO SKLYPO RIBOS
- SERVITUTO ZONA
- NAIKINAMA SERVITUTO ZONA
- ĮVAŽIAVIMAS - IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS
- PATVIRTINTA STATYBOS RIBA
- NAIKINAMA STATYBOS RIBA
- PLANUOJAMA STATYBOS RIBA
- ANKSČIAU NUSTATYTA STATYBOS ZONA
- PLANUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba
- NAIKINAMAS ANKSČIAU SUPLANUOTAS SERVITUTAS
- PLANUOJAMAS VANDENS GRĘŽINYS
- NAIKINAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI
- PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

Skł. Nr.	Skł. kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Planuojamas sklypo plotas m²	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			Papildomų veiklos apribojimų, servitutų trumpas aprašymas				
		X	Y		Sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė	Statinio aukštis nuo žemės pavirš., m	Statinio aukštis iki karnizo, m					
1	1 2 3 4	6054211.50 6054262.76 6054253.14 6054203.56	590431.61 590453.64 590473.60 590448.99	1146	G/G1	2+M	0,27	0,40	218,11	11,00	10,00	Sklypas skirtas 1-2 aukštų individual. gyv. namo su priklausiniais statybai, aukštis iki kraigo 11m, priklausinių -9m. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)				
S1	3 15 16 17	6054253.14 6054251.35 6054252.22 6054254.04	590473.60 590472.71 590470.91 590471.73	4									Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)			
	S1.2	18 19 20 21	6054207.16 6054205.37 6054206.26 6054208.05	590450.78 590449.89 590448.10 590448.99	4										Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	
		2	3 4 5 6	6054211.50 6054262.76 6054253.14 6054203.56	590431.61 590453.64 590473.60 590448.99	1190	G/G1	2+M	0,27	0,40	218,05			11,00		10,00
		S2	3 6 11 12 13 14	6054211.50 6054203.56 6054236.95 6054241.62 6054236.22 6054241.50	590431.61 590448.99 590491.05 590481.37 590478.76 590467.82	234										Kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis ir viešpataujantis servitutas) Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Kval. dok. Nr.				UAB "Idea urbana" Sporto g. 10-55, Vilnius, tel. +370 5 2113331, info@ideaurbana.lt				Detaļiojo plano (TPD registracijos Nr. T00095839) koregavimas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklypuose (kad. Nr. 4162/0400:1805, 4162/0400:1806), esančiuose Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Skaidiškių k., Kaštonų g. 35, 37.								
Direktorė			A. Bernatavičienė			2026-02	Dokumento pavadinimas				Laida					
A1492	PV		E. Masiulytė			2026-02	PAGRINDINIS BRĖŽINYS				0					
							M 1:500									
Etapas			Planavimo iniciatoriai:					Dokumento žymuo					Lapas	Lapų		
DPK		A. Š., V. Š. ir S. Š.					K-VT-41-25-1227					01				

Atsakymas į 2026.02.16 Nr. REG49203124 pastabas teritorijų planavimo dokumente „Detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00095839) koregavimas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklypuose (kad. Nr. 4162/0400:1805, 4162/0400:1806), esančiuose Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Skaidiškių k., Kaštonų g. 35, 37.“

K-VT-41-25-1227

Vilniaus rajono savivaldybės administracija

Pastabos Nr.	Pastaba	Komentaras
1.	Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 323.1.2 papunktį Komisijai turi būti pateikta: numatomi projektuojamo statinio architektūriniai sprendimai ir sklypo sutvarkymo planas	Komisijai papildomai pateiktas numatomų projektuojamų statinių projektinių pasiūlymų planas ir sklypo sutvarkymo planas.
2.	Pagal „U“ zonos bendrojo plano aiškinamąjį raštą GV tipo užstatymas neblokuojamas su gretimų sklypų užstatymu	Pakoreguotas sklypų užstatymas. Užstatymas tarp koreguojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 atitraukiamas po 1 m.
3.	Pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos 16 lentelę, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV) Spalva 255/255/204	Erdviniuose duomenyse patikslinta Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV) Spalva į 255/255/204.
4.	Keičiamas suplanuotas optimalus inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas. Spręsti dėl bendro gręžinio įrengimo.	Patikslintas suplanuotas optimalus inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas. Sklype Nr. 1 planuojamas bendras gręžinys dviem sklypams.