

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4117/0300:504), ESANČIO
VILNIAUS R. SAV., RIEŠĖS SEN., RAUDONDVARIO K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO
 SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. VASARIO 6 D. ĮSAKYMU NR. KADI-76
KOREGAVIMAS ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nr.	TURINYS	Psl.
1.	BENDRIEJI DUOMENYS	2
2.	ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ	3
2.1.	Planuojama teritorija	3
2.2.	Planuojamos teritorijos gretimybės	4
2.3.	Nagrinėjama teritorija	5
2.4.	Gamtinės aplinkos analizė	6
2.5.	Koreguojamai teritorijai galiojantys planavimo dokumentai	7
2.6.	Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra	9
2.7.	Visuomenės sveikatos apsauga	10
3.	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI	10
3.1.	Teritorijos naudojimo reglamentai	11
3.2.	Žemės naudojimo būdo turinys	12
3.3.	Planuojamas teritorijos užstatymo tipas	12
3.4.	Pastabos	12
4.	APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI	12
6.	SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA	13
7.	VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA	14
8.	GAISRINĖ SAUGA	14
9.	INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	15

Atestato Nr.	INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. 583678 tel. +370 616 54006 el.paštas: daiva.rokiene@gmail.com				Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4117/0300:504), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., RIEŠĖS SEN., RAUDONDVARIO K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS R. SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2015 M. VASARIO 6 D. ĮSAKYMU NR. KADI-76 KOREGAVIMAS ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE		
A869	PV	D. Rokienė		2026 01	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
A869	PDV	D. Rokienė		2026 01			0
LT	Organizatorius: VRSA administracijos direktorius Iniciatorius: fiziniai asmenys				TPD K-VT-41-24-1241	Lapas	Lapų
						1	15

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas:	Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0300:504), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2015 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. KADI-76, koregavimas anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.
Planuojamos teritorijos adresas ir plotas:	Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., Žirgų g. 19. Plotas 0,2941 ha.
Planavimo organizatorius:	Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, Vilnius.
Planavimo iniciatorius:	Fiziniai asmenys
Projekto rengėjas:	Projekto vadovė Daiva Rokienė, atestatas A869; Individualios veiklos pažyma Nr.583678.
Planavimo pagrindas:	Planavimo iniciatoriaus 2024 m. spalio 28 d. prašymas Nr. A34(1)-10438; Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2024-11-20 įsakymas Nr. KADI-2336.
Planavimo tikslas:	Koreguoti „Žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0300:504), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., detaliojo plano“ sprendinius, numatant pakeisti žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4117/0300:136), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., Žirgų g. 19, ribas ir plotą, (padalyti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.
Planavimo uždaviniai:	1. Nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; 2. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai turi būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha; 3. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
Koreguojamo detaliojo plano pavadinimas; registracijos Nr.	„Žemės sklypo (kad. Nr.4117/0300:504), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k. detalusis planas“; registracijos Nr. T00075094

1.1. SPAV procedūros nereikalingos (pagal LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintą „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą“).

1.2. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: **bendroji**.

1.3. Sprendinių koncepcija **nerengiama**.

1.4. Teritorijų planavimo sąlygų sąrašas:

1) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2024-12-11 Nr. REG27335222;

- 2) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus 2024-12-03 Nr. TPS – 70/2024;
- 3) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2024-12-02 Nr. ŽŪ21-46 (4.30);
- 4) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-12-04 Nr. REG26954620;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-12-09 Nr. REG27203332;
- 6) Akcinės bendrovės "Via Lietuva" planavimo sąlygos 2024-12-31 Nr. REG28080879;
- 7) Uždaroji akcinė bendrovė "Nemenčinės komunalininkas" 2025-01-16 Nr. REG28754325;
- 8) AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-02-12 Nr. REG30164036.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Vilniaus rajone, Riešės seniūnijoje, Raudondvario kaime, prie Žirgų gatvės (žiūr.

2.1.1. pav.). Teritorijos plotas 0,2941 ha.



2.1.1. pav. Situacijos schema.

„Žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0300:504), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., detaliojo plano“ sprendiniai koreguojami žemės sklype Nr.1, Žirgų g. 19, sklypo kadastro Nr. 4117/0300:136.

Esamas privatus žemės sklypas yra registruotas nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Esama sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Informacija apie esamą sklypą:

Sklypo unikalus numeris: 4400-3742-5802.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **kita**.

Esamas žemės sklypo naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**.

Žemės sklypo plotas: **0.2941 ha**. Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.2941 ha, iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0.2941 ha. Nusausintos žemės plotas: 0.0332 ha.

Sklype registruotų servitutų nėra.

Sklype registruotų statinių nėra.

Pagal sklypo registracijos pažymėjimą teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

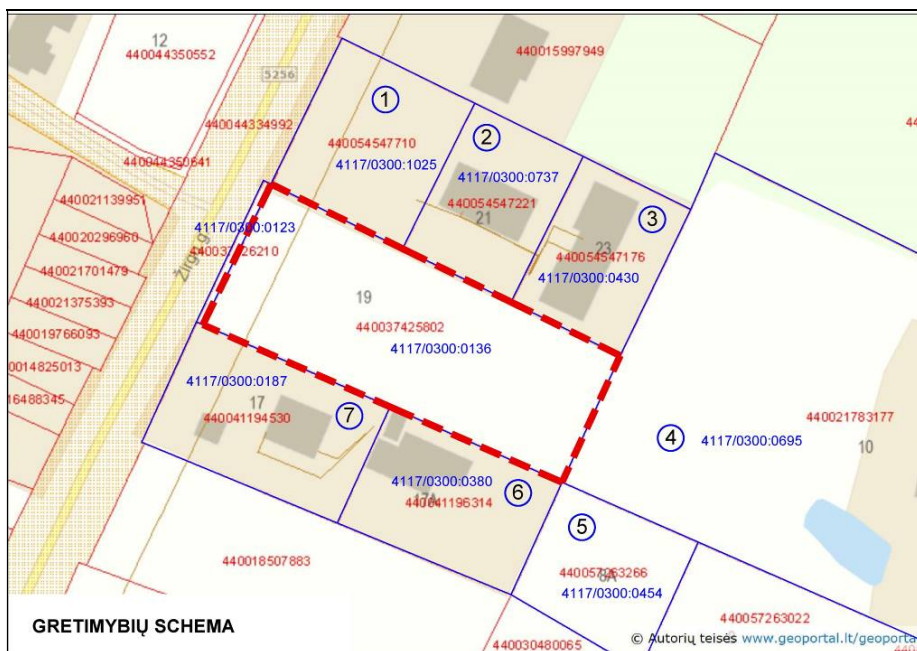
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis), plotas - 0.0116 ha.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis), plotas - 0.0332 ha.

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis), plotas - 0.054 ha.

2.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

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 („*Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančioms sprendimams dėl teritorijų planavimo nuostatai*“, 1 sk., 6p.). Koreguojamos teritorijos kaimyninius žemės sklypus žiūrėti 2.2.1. paveiksle.



2.2.1. pav. Kaimyninių žemės sklypų schema. Ištrauka iš Geoportal.lt žemėlapių 2024 10.

Besiribojančios kaimyninės teritorijos:

Šiaurės kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas Nr. 1, kad. Nr. 4117/0300:1025, plotas 0.1218 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; sklypo savininkas vienas privatus asmuo.
- Žemės sklypas Nr. 2, kad. Nr. 4117/0300:737, plotas 0.1000 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai du privatūs asmenys.
- Žemės sklypas Nr. 3, kad. Nr. 4117/0300:430, plotas 0.1000 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai keturi privatūs asmenys.

Rytų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas Nr. 4, kad. Nr. 4117/0300:695, plotas 0.8585 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; sklypo savininkas vienas privatus asmuo.

Pietų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas Nr. 5, kad. Nr. 4117/0300:454, plotas 0.1000 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkas vienas privatus asmuo.
- Žemės sklypas Nr. 6, kad. Nr. 4117/0300:380, plotas 0.1200 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai du privatūs asmenys.
- Žemės sklypas Nr. 7, kad. Nr. 4117/0300:187, plotas 0.1400 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; sklypo savininkai keturi privatūs asmenys.

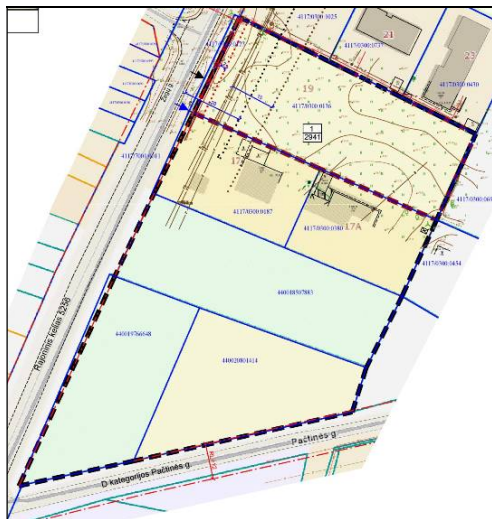
Vakarų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0300:123, plotas 0.0062 ha; pagrindinė naudojimo paskirtis kita; žemės sklypo naudojimo būdas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; sklypo savininkai yra detaliojo plano iniciatoriai.

2.3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjamos ir koreguojamos teritorijos ribas nustatė planavimo organizatorius (žiūr. 2.3.2. pav).

Nagrinėjamo kvartalo plotas apie 1,2200 ha.



2.3.1. pav. Nagrinėjama teritorija.



2.3.2. pav. Nagrinėjamos ir koreguojamos teritorijos riba

Pagal „Teritorijų planavimo įstatymo“ 2 str. 10 punktą nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą.

Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Nagrinėjamo kvartalo ribos: teritorija apribota Pačinės ir Žirgų gatvių iš pietų ir vakarų pusės (inžinerinių komunikacijų koridorių) bei užstatyta teritorija (antropogeninio komponento) šiaurinėje dalyje.

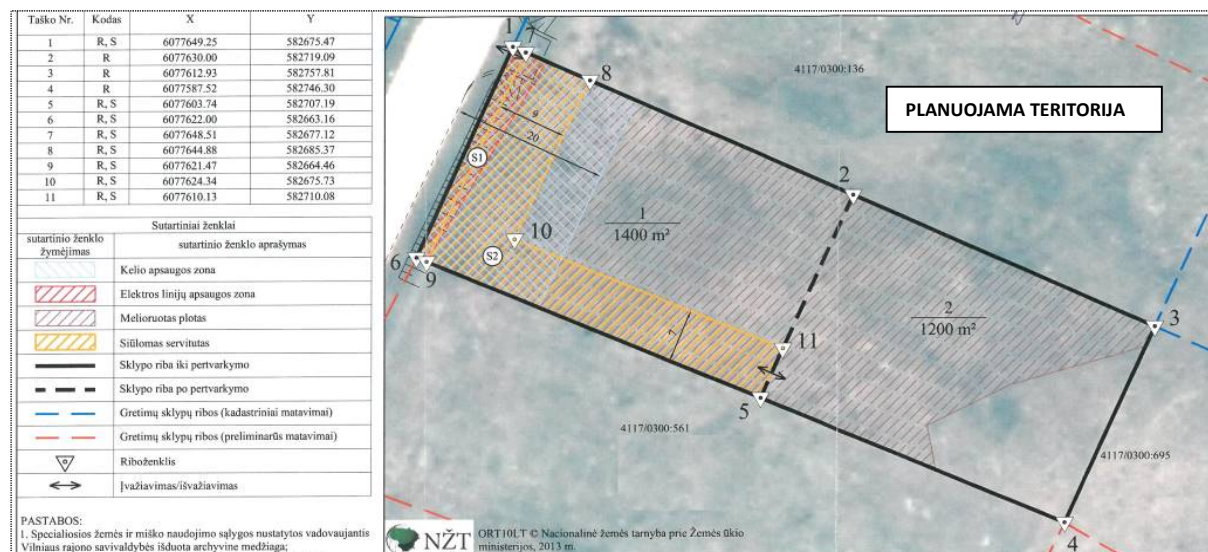
Pagal Vilniaus r. savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius nagrinėjama teritorija patenka į **urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną U1** – gyvenamųjų vietovių grupę.

Nagrinėjamas kvartalas yra urbanizuotoje Vilniaus rajono teritorijoje, Riešės seniūnijoje, Raudondvario kaime. Jį sudaro šeši privačios nuosavybės, nekilnojamojo turto registre registruoti žemės sklypai. Keturių sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis kita, žemės sklypų naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių

gyvenamųjų pastatų teritorijos. Dviejų sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis žemės ūkio, žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (žiūr. 2.3.1. pav. ir esamos būklės brėžinį).

Nagrinėjamos teritorijos urbanistinė struktūra susiformavusi.

Piečiau koreguojamo sklypo esamos dvi namų valdos užstatytos vieno/dviejų butų gyvenamaisiais namais, būdingas sodybinis 1-2 aukštų užstatymas. Šiems sklypams galioja žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektas ZSFP-11097 (žiūr. 2.3.2. pav.). Likusi nagrinėjamos teritorijos dalis neužstatyta.



2.3.2. pav. Pietinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su patvirtintu ZSFP-11097 projektu (fragmentas).

Į esamus nagrinėjamos teritorijos sklypus patenkama iš Žirgų ir Pačtinės gatvių. Nagrinėjamo kvartalo funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis yra pilnai išspręsti.

Detaliojo plano koregavimas neigiamos įtakos nagrinėjamai ir gretimai teritorijai nedaro. Planuojamas esamos namų valdos padalinimas į dvi namų valdas neturi jokios įtakos triukšmo, taršos, transporto srautų padidėjimui nagrinėjamoje teritorijoje.

Planuojama vykdyti veikla neigiamos įtakos aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei bei sveikatai neturės.

2.4. GAMTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

Nagrinėjama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų, nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas. Pagal Valstybinės požeminio vandens informacinės sistemos duomenis nagrinėjama teritorija nepatenka į vandenviečių apsaugos zonas.

Želdynai

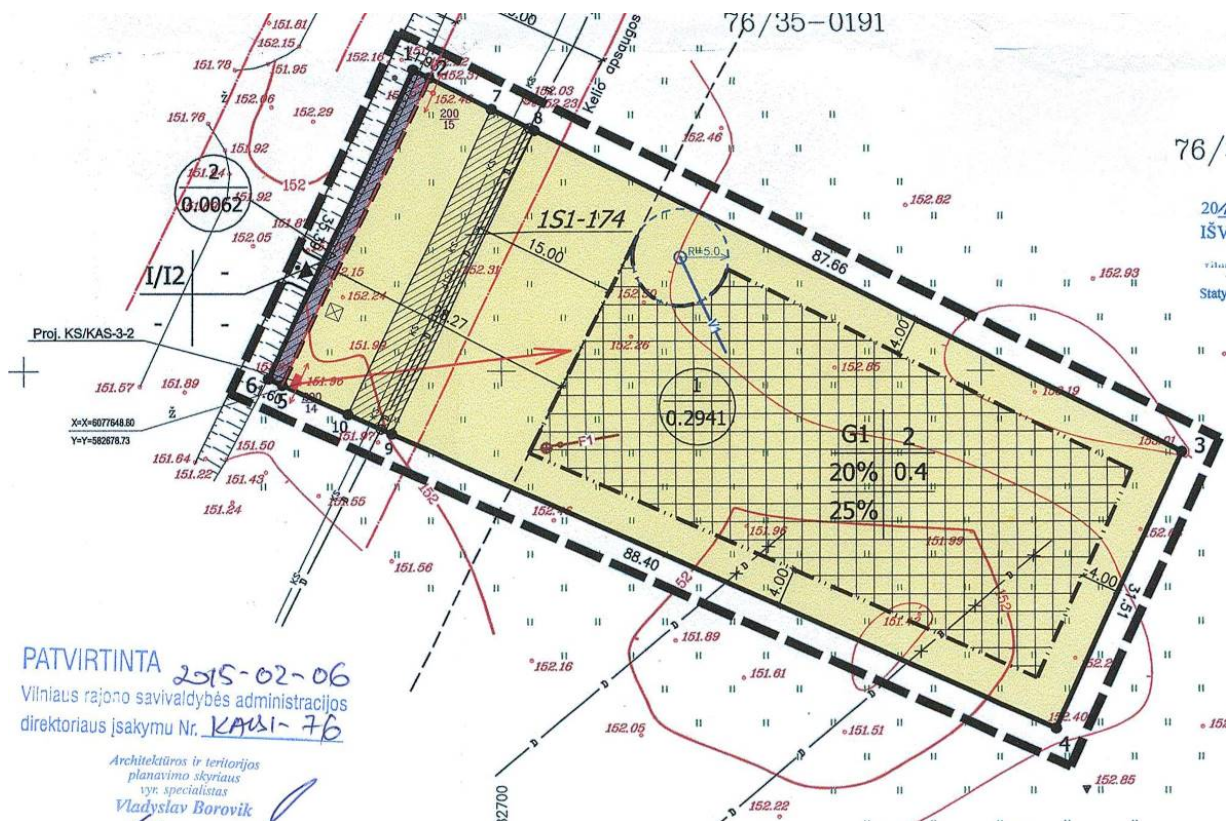
Koreguojamo sklypo teritorijoje nėra saugomų medžių ir krūmų želdinių.

Reljefas

Planuojamos teritorijos reljefas lygus.

2.5. KOREGUOJAMAI TERITORIJAI GALIOJANTYS PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.5.1. „0,3003 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0300:504), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., detalusis planas“ (toliau – Detalusis planas), TPD reg. Nr. T00075094, rengėjas UAB „Archigama“. Detalusis planas patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. KADI - 76. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio fragmentą žiūrėti 2.5.1. *paveiksle*.



2.5.1. pav. Patvirtinto Detaliojo plano pagrindinio brėžinio fragmentas.

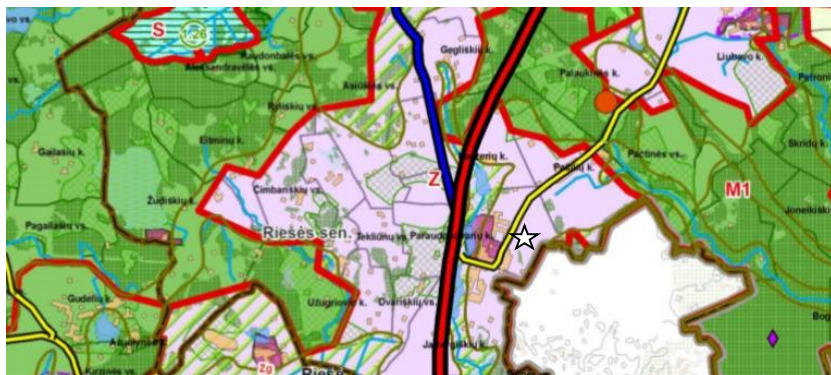
Detaliojo plano sprendiniai koreguojami sklype **Nr. 1**, Raudondvario k., Žirgų g. 19, kad. Nr. 4117/0300:136.
Koreguojamos teritorijos plotas - **0.2941 ha**.

Patvirtinto Detaliojo plano nustatyti sklypo naudojimo reglamentai:

- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
- leidžiamas užstatymo tankis: 20 % ;
- leidžiamas užstatymo intensyvumas: 0,4;
- leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais: 10 m
- pastatų aukštų skaičius: – 2 aukštai;
- Priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto: 25 %.

Koreguojamai teritorijai galiojančiame detaliajame plane nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami, koreguojamos sklypo ribos ir plotas (padalinant sklypą į du sklypus). Rengiant koregavimo sprendinius, Detaliuoju planu suplanuotas, bet neregistruotas servitutas 1S1, kurio plotas 174 kv.m., naikinamas.

2.5.2. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. T00049272, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-393. Bendrojo plano pagrindinio brėžinio fragmentą žiūrėti 2.5.2. paveiksle.



2.5.2. pav. Bendrojo plano fragmentas. ☆ - planuojama teritorija

Pagal BP planuojama teritorija patenka į žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties teritorijas (Z). Numatytas intensyvaus ir tausojančio naudojimo žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija. Kitos paskirties žemė gali būti vystoma plėtojamose ir renovuojamose kaimų gyvenvietėse. Z zonų kaimo gyvenvietės plečiamos tiek žemės ūkio paskirties, tiek ir kitos paskirties žemėje.

2.5.3. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, reg. Nr. T00075779, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571. Šio specialiojo plano sprendiniai yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sudėtinė dalis. Specialiojo plano pagrindinio brėžinio fragmentą žiūrėti 2.5.3. paveiksle.



2.5.3. pav. Kraštovaizdžio specialiojo plano fragmentas. ☆ - planuojama teritorija

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną (U), gyvenamųjų vietovių grupę - **U1**, kuriai nustatyti reglamentai - gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonoje (U) minimalus planuojamas žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,10 ha. Dalis koreguojamo sklypo patenka į Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

2.5.4. Kiti teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniai, reg. Nr. T00090709;
- Vilniaus rajono savivaldybės šilumos ūkio atnaujinimo specialusis planas, reg. Nr. T00090444.



2.5.4. pav. Vilniaus rajono savivaldybės šilumos ūkio atnaujinimo specialiojo plano fragmentas.

☆ - planuojama teritorija patenka į decentralizuoto šilumos tiekimo zoną.

Šių planavimo dokumentų sprendiniams Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja.

2.6. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Susisiekimas

Koreguojamas sklypas yra Raudondvario kaimo gyvenamojoje teritorijoje, kurioje yra išvystyta kelių ir gatvių infrastruktūra. Esamas įvažiavimas į planuojamą teritoriją (atitinka galiojančio patvirtinto detaliojo plano sprendinį) ir yra iš Žirgų gatvės – rajoninio kelio 5256 Raudondvaris – Pašiliai; kelio juostos plotis 18 m, kelio apsaugos zonos plotis - žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Esami inžineriniai tinklai

Planuojamą sklypą vakaruose, prie Žirgų gatvės, kerta centralizuoti buitinių nuotekų tinklai (žiūr. *Esamos būklės brėžinį*). Sklypui bus nustatyta vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, 10 skirsnis).

Centralizuotų vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius, reg. Nr. T00090709, planuojama teritorija patenka į perspektyvines viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas (žiūr. 2.6.1. pav.).



2.6.1. pav. Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano pagr. br. fragmentas.

☆ - planuojama teritorija patenka į perspektyvinės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas

Planuojamą teritoriją vakarinėje dalyje, prie Žirgų gatvės kerta 0,4 kV elektros oro linija (*žiūr. Esamos būklės brėžinį*). Oro linijos apsaugos zona – po 2 m į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų. Sklypui galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai, nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga: elektros tinklų apsaugos zona (III sk, 4 sk).

Koreguojamo sklypo vakarinėje dalyje, prie Žirgų gatvės yra įrengti melioracijos statiniai. Valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius. Tik tiksliai nustačius (atsiklus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

2.7. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Koreguojamas sklypas yra urbanizuotoje Vilniaus rajono teritorijoje, Riešės seniūnijoje, Raudondvario kaime. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinė struktūra susiformavusi. Teritorijoje vyrauja gyvenamosios paskirties sodybinio užstatymo sklypai, yra keletas žemės ūkio paskirties sklypų.

Planuojamos teritorijos vystymo tendencijos yra numatytos Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane ir Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiajame plane. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius nagrinėjama teritorija patenka į urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną U1 – gyvenamųjų vietovių grupę. Detaliojo plano sprendiniais numatoma veikla - gyvenamoji mažaaukštė statyba, nekeičiama žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas, numatytas sodybinis užstatymas.

Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių viršijimo nebus, nes detaliojo plano sprendiniuose planuojama suformuoti vieną papildomą namų valdą esamoje mažaaukščių gyvenamųjų namų aplinkoje. Esamos namų valdos padalinimas į dvi namų valdas neturės jokios įtakos triukšmo, taršos, transporto srautų padidėjimui nagrinėjamoje teritorijoje.

Detaliojo plano koregavimas neigiamos įtakos nagrinėjamai ir gretimai teritorijai nedaro. Poveikio visuomenės sveikatai ir planuojamos veiklos galimų visuomenės sveikatos rizikos veiksnių bei atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams vertinimas nereikalingas, nes planuojama vykdyti veikla (gyvenamoji mažaaukštė statyba) neigiamos įtakos aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei bei sveikatai neturės.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nerengiama detaliojo plano koncepcija, nes planavimo darbų programoje nenurodyta ją rengti (Ter. pl. Įstatymas 25 str., 2 punktą).

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojamas „Žemės sklypo (kad. Nr.4117/0300:504), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k. detalusis planas“ (reg. Nr. T00075094) anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

Pakeisti Detalioju planu suformuoto kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4117/0300:136), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Raudondvario k., Žirgų g. 19, ribas ir plotą, (padalyti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais. Koreguojamoje teritorijoje suformuojami trys žemės sklypai:

- sklypas **Nr. 1**, kurio plotas **0,1070 ha**;
- sklypas **Nr. 2**, kurio plotas **0,1355 ha**;
- sklypas **Nr.3**, kurio plotas **0,0516 ha**.

Sklypai suformuoti esamą 0.2941 ha kitos paskirties žemės sklypą padalinus į tris sklypus. Sklypų ribos nustatytos atsižvelgiant į racionalų žemės naudojimą – planuojama padalijimo riba parinkta taip, kad sklypai turėtų proporcingas formas ir plotus. Suformuotų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų plotai ne mažesni nei 0,1000 ha, atitinkantys minimalaus dydžio reikalavimą, numatytą Kraštovaizdžio specialiajame plane.

3.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18str. 1p. suformuotiems sklypams nustatytas privalomas teritorijos naudojimo reglamentas.

Planuojamam 0,1070 ha sklypui Nr. 1 nustatytas teritorijos naudojimo reglamentas:

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **KT** (Kitos paskirties žemė);
- Teritorijos naudojimo tipas: **GV** (gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai);
- Žemės naudojimo būdas: **G1** (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais: **10 m**;
- Pastatų aukščio altitudė metrais: **162,6 m**;
- Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: **28%** (nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais);
- Leidžiamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: **0,4**;
- Pastatų aukštų skaičius: **1-2 aukštai**;
- Užstatymo tipas: **su** (sodybinis);
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **25%** sklypo ploto.

Sklype suformuotas servitutas 1s, plotas 0,0142 ha. Servituoto kodas ir reikšmė:

- 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);
- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).

Planuojamo 0,1355 ha sklypo Nr. 2 teritorijos naudojimo reglamentas:

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **KT** (Kitos paskirties žemė);
- Teritorijos naudojimo tipas: **GV** (gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai);
- Žemės naudojimo būdas: **G1** (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);
- Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais: **10 m**;
- Pastatų aukščio altitudė metrais: **162,8 m**;
- Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: **26%** (nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais);
- Leidžiamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: **0,4**;
- Pastatų aukštų skaičius: **1-2 aukštai**;
- Užstatymo tipas: **su** (sodybinis);
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **25%** sklypo ploto.

Sklype suformuotas servitutas 2s, plotas 0,0144 ha. Servituoto kodas ir reikšmė:

- 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);
- 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Planuojamo 0,0516 ha sklypo Nr. 3 teritorijos naudojimo reglamentas:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **KT** (Kitos paskirties žemė);

Teritorijos naudojimo tipas: **TK** (inžinerinės infrastruktūros koridorius);

Žemės naudojimo būdas: **I2** (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Sklype suformuoti du servitutai: 3s - plotas 0,0516ha. Servituto kodas ir reikšmė:

215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);

222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

3.2. Žemės naudojimo būdo turinys

Nustatytas žemės sklypų naudojimo būdas: **G1** - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kurios skirtos vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. **I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams (LR žemės ūkio ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40).

3.3. Teritorijos užstatymo tipas

Planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatytas vadovaujantis „Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija“ patvirtinta LR aplinkos ministro 2023 m. lapkričio 3 d. įsakymo Nr. D1-362 redakcija.

Sodybinis užstatymas (su) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

3.4. PASTABOS:

1) Koreguojamos teritorijos sprendiniai atitinka LR teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, planavimo sąlygose iškeltus reikalavimus, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nepažeidžia ar nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

2) Rengiant techninius projektus statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Pagal galiojančius teisės aktus yra nurodyti mažiausi atstumai nuo statybos ribos iki gretimo sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" reikalavimais ir įvertinus statinių aukštį, šie atstumai gali būti didinami.

3) Sprendiniuose statybos linija nenustatoma, nes planuojamam morfotipui nėra būdinga formuoti užstatymo liniją.

4) Galima požeminė automobilių saugykla sklypo statybos zonos ribose ir/arba antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė sklypo ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

5) Rengiant techninį projektą būtina:

- užtikrinti esminius higienos, sveikatos ir aplinkos reikalavimus vadovaujantis higienos normomis ir STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", nustatytais reikalavimais;

- užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis „Atliekų tvarkymo įstatymu“, išlaikant atstumus pagal „Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų“, III sk. 9 punktą (LR aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymas Nr. D1-857);

- vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", reikalavimais užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų, vaikų žaidimų aikštelių normatyvinę insoliacijos trukmę.

6) Žemės sklypams nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

7) Rengiant koregavimo sprendinius, patvirtintame Detaliajame plane suplanuotas, bet neregistruotas servitutas 1S1, kurio plotas 174 kv.m., naikinamas.

4. APLINKOS APSAUGA IR ŽELDYNAI

4.1. Koreguojama teritorija nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir joje nėra gamtos paveldo objektų.

4.2. Teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

4.3. Mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas G1 teritorijai - 25 procentai. Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

4.4. Koreguojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių. Planuojamos teritorijos reljefas lygus.

4.5. Koreguojami sprendiniai nagrinėjamos ir aplinkinės teritorijos kraštovaizdžiui neigiamo poveikio nedaro. Planuojamas naujas dviejų sodybų užstatymas organiškai įsilies tarp esamų kaimyninių gyvenamųjų pastatų.

5. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

5.1. Pirminiu detaliuoju planu suplanuotas įvažiavimas nuo Žirgų gatvės į koreguojamą sklypą yra naikinamas. Įvažiavimas / išvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas per esamą nuovažą nuo Žirgų g., per sklypuose kad. Nr. 4117/0300:0500 ir 4117/0300:1025 nustatytus kelio servitutus (žiūr. pagrindinį brėžinį).

5.2. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 numatomas per suplanuotą servitutinį privažiavimą. Privažiavimo kelio pabaigoje yra suplanuota automobilių apsisukimo aikštelė 12x12m, atitinkanti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

5.3. Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

5.4. Statinių statybos riba ir zona planuojama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo servitutinio kelio ribos.

5.5. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose. Privalomos automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

5.6. Esamam Žirgų g. eismo intensyvumui planuojami sprendiniai jokios įtakos nedaro, nes koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose suformuotas tik vienas papildomas gyvenamosios paskirties sklypas, padalinant esamą namų valdą į dvi namų valdas. Todėl planuojami sprendiniai nedaro jokios įtakos triukšmo, taršos, transporto srautų padidėjimui nagrinėjamoje teritorijoje, autotransporto srautai neviršys išorės aplinkai reglamentuojamo triukšmo ir oro taršos lygio.

5.7. Rengiant statybos projektą būtina įvertinti rajoniniu keliu 5256 Raudondvaris – Pašiliai važiuojančių transporto priemonių keliamo triukšmo poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai. Jei už kelio apsaugos zonos ribų transporto priemonių keliamas triukšmas bus viršijamas pagal Lietuvos higienos normos HN 33:2011 reikalavimus, statybos projektą rengimo metu turi būti numatytos transporto keliamo triukšmo mažinimo priemonės (įgyvendinamos sklypų savininkų lėšomis).

6. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

6.1. Planuojamos gyvenamosios teritorijos nepatenka į sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas „LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166“ IV skyriaus 50 straipsnyje. Vadovaujantis šiuo įstatymu planuojamos teritorijos sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros AZ (III sk, 10 sk); melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

6.2. Detaliuoju planu numatomas saugus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Teritorijoje planuojami centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, geriamas vanduo tiekiamas iš gręžinio.

6.3. Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių viršijimo nebus, nes detaliojo plano sprendiniuose suformuojama viena papildoma namų valda esamoje mažaaukščių gyvenamųjų namų aplinkoje. Esamos namų valdos padalinimas į dvi namų valdas neturi jokios įtakos triukšmo, taršos, transporto srautų padidėjimui nagrinėjamoje teritorijoje. Planuojama vykdyti veikla neigiamos įtakos aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei bei sveikatai neturės.

6.4. Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos bei ribinio užstatymo zonas.

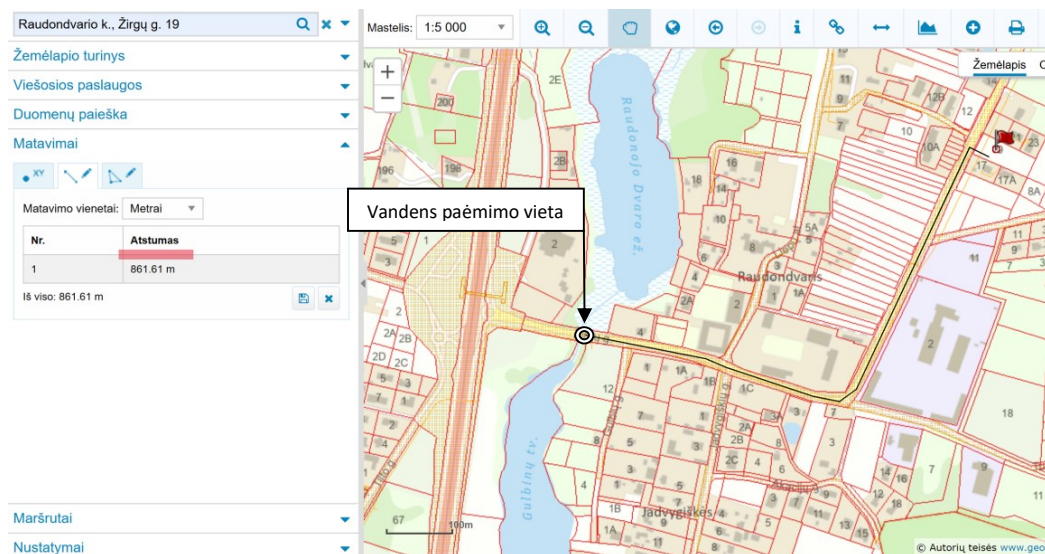
7. GAISRINĖ SAUGA

7.1. Koreguojamo detaliojo plano sprendiniams taikomos „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

7.2. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus, priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nustatant jų atsparumą ugniai, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" ir kitais gaisrinės saugos normatyviniais dokumentais.

7.3. Arčiausiai planuojamos teritorijos esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai yra Vilniaus APGV 3-oji komanda Ateities g. 17, Vilnius. Atstumas iki planuojamos teritorijos apie 12 km.

7.4. Lauko gaisrų gesinimas numatomas tiesiogiai iš Gulbimų tvenkinio prie Žirgų gatvės. Atstumas nuo vandens telkinio iki planuojamų sklypų yra ne didesnis kaip 1000 m (žiūr. 7.4.1. pav.).



7.4.1. pav. Schema su vandens paėmimo vieta iš Gulbimų tvenkinio prie Žirgų g.

8. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Lauko inžineriniai tinklai yra planuojami pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų teritorijų planavimo sąlygas bei įvertinant detalajame plane numatomus teritorijos naudojimo reglamentus. Sklypams, kurie patenka į inžinerinių tinklų apsaugos zonas, yra nustatyti žemės naudojimo apribojimai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Rekomenduojamas šildymo reglamentas – elektra. Konkretus pastatų šildymo būdas nustatomas statybos projekto metu. Rengiant statybos projektus turi būti gautos inžinerinių tinklų prijungimo techninės sąlygos. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 3 d. detalajame plane nustatomi planuojamoje teritorijoje galimi aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, konkretūs inžinerinių tinklų sprendiniai nustatomi statybos projekto metu. Planuojamus inžinerinių tinklų sprendinius žiūrėti „Inžinerinį aiškinamąjį raštą“ ir „Inžinerinių tinklų brėžinį“.