

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pavadinimas:

Didžiųjų Gulbinų kvartalo, esančio Vilniaus r.sav., Riešės sen., Spindulio g., detalusis planas.

Planuojamos teritorijos adresas:

Teritorija, esanti Vilniaus r.sav., Riešės sen., Didžiųjų Gulbinų k., Spindulio g.

Planavimo pagrindas:

Sprendimas dėl TPD rengimo pradžios ir planavimo tikslų (Nr.REG279704; 2023-05-31)

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo

Vietovės

Organizatorius

Vilniaus r. savivaldybės administracija

Iniciatorius(-iai):

Fizinis asmuo

Projekto rengėjas

IVVP 402871 Architektas Dmitrij Kaidašov, tel. +37068574269, el. p. architect.dmitrij@gmail.com.

Teritorijų planavimo vadovas

Dmitrij Kaidašov, Atest.Nr. A1454

Planuojama teritorija

0,6500 ha (pagal pridedamą BP ištrauką)

Iš šiaurinės pusės planuojamą teritoriją riboja Spindulio gatvė, iš pietinės pusės planuojamą teritoriją riboja Vilniaus miesto teritorijos riba ir atviras vandens griovys ir iš rytinės pusės sklypas, kuriame buvo patvirtintas detalusis planas. Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą.

Planavimo tikslai:

Detalizuoti Bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonos U1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0400:5039), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Didžiųjų Gulbinų k., (toliau – Žemės sklypas) žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienbučiu ir dvibučiu gyvenamųjų pastatų teritorijos, keisti ribas ir plotą (padalyti).

Planavimo uždaviniai:

1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
2. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą;
3. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
4. vienbučių ir dvibučių 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/ar kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemes sklypus;

Teritorijų planavimo dokumento rengimo viešinimo tvarka:

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Aktualūs teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai:

1. Dėl Vilniaus r.sav.teritorijos bendrojo plano patvirtinimo;

Dėl Vilniaus r.sav.teritorijos bendrojo plano koregavimo;

Dėl Vilniaus r.sav.teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo

Dėl Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-12-11 sprendimo Nr. T3-545 : Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo“ 3 punkto pakeitimo, T00049272 (000001000602), 2012-06-25

2. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, T00075779, 2015-05-06 (žiūr.Pav.1).

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

2. Dėl Vilniaus r.sav.teritorijos bendrojo plano patvirtinimo;

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011m. Gegužės 27D sprendimu Nr.T3-193 „ Dėl Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ koregavimo patvirtinimas, T00090709, 2024-04-12

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų specialiojo plano 2009-03-10 Planavimo sąlygos rajono lygmens specialiojo planavimo dokumentams rengti Nr. Sps-002-09.

Formavimo-pertvarkymo projektai:

1.Apie 104850 kv.m. teritorijos buvusiame Didžiųjų Gulbinų kaime formavimo ir pertvarkymo projektas (žiūr.Pav.2).

2.Vilniaus m.sav. teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08

3.Šalia planuojamos teritorijos buvo parengtas ir patvirtintas detalusis planas „Žemės sklypo (kad.Nr.4117/0400:135), 0.2700 ha), Didžiųjų Gulbinų Riešės sen., Vilniaus r., detalusis planas. (žiūr.Pav.4).

Gautos teritorijų planavimo sąlygos:

1. *Planavimo sąlygos ESO REG24550354*
2. *Vilniaus m.sav.administracija REG24698129*
3. *Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos REG24791010*
4. *Planavimo sąlygos priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento REG24860731*
5. *Vilniaus r.sav.administracija 25001176*
6. *Kelių planavimo sąlygos TPS-60/2024, 2024-10-15.*

Pagal Vilniaus r.sav. ter. Bendrąjį planą ir išduotus teritorijų planavimo sąlygos planuojamai teritorijai numatomi statybos reikalavimai:

Sodybinis užstatymo tipas, aukštų skaičius iki 2A, aukštis iki 10m. Kitos paskirties - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai gali būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.

Užstatymo tankis ir intensyvumas pagal BP sprendinius (mažo užstatymop intensyvumo gyvenamoji teritorija) – užstatymo tankis iki 30 %, intensyvumas iki 0,4. Priklausomieji želdynai 25%. Tankis ir intensyvumas sklypams bus nustatytas interpoliacijos būdu.



Pav.1

Planuojami sklypai

Vilniaus r.sav.teritorijos kraštovaizdžio spec.plano ištrauka

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija



Pav.2

Planuojamas sklypas

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija

Vilniaus m.
sav.teritorija

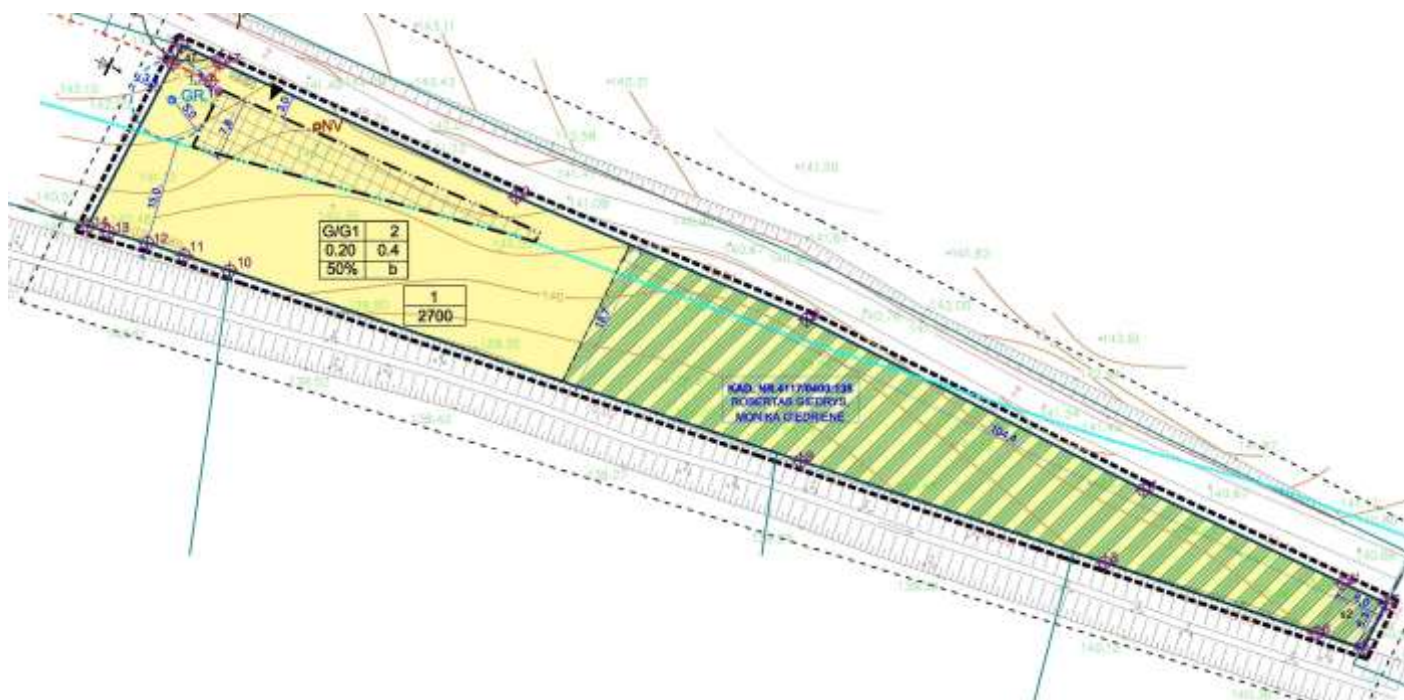
Vilniaus r.sav. teritorija
Planuojama teritorija

Spindulio g.

Patvirtintas detalusis planas



PERTVARKYMO PROJEKTU PATVIRTINTOS GATVIŲ RL VILNIAUS MIESTO SAV.TERITORIJOJE
VILNIAUS M.SAV.TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA



Greta planuojamos teritorijos patvirtintas detalusis planas

Pav.4

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.

Nagrinėjamos teritorijos sklypai sutampa su planuojama teritorija 0,6500 ha.

Planuojamos teritorijos sklypai (numeracija pagal esamos buklės įvertinimo brėžinį).

Sklypų Eil.Nr. ir adresas	Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis	Sklypų dydis (ha)	Esamas žemės naudojimo būdas	Kraštovaizdis, želdynai	Urbanistinės struktūros (užstatymo morfotipas) arba vietovei būdingas užstatymas	Inžinerinė infrastruktūra	Socialinė infrastruktūra
1	Žemės ūkio	0,1633	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype nėra saugotinių medžių. Į sklypą patenka melioracijos griovio apsaugos zona.	Neužstatytas	Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros

2	Žemės ūkio	0,1090	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype nėra saugotinių medžių. Į sklypą patenka melioracijos griovio apsaugos zona.	Neužstatytas	Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
3	Žemės ūkio	0,1492	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype nėra saugotinių medžių. Į sklypą patenka melioracijos griovio apsaugos zona.	Neužstatytas	Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
4	Žemės ūkio	0,1161	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype nėra saugotinių medžių. Į sklypą patenka melioracijos griovio apsaugos zona.	Neužstatytas	Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros
5	Žemės ūkio	0,1008	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Saugomų reljefo formų, atodangos, skardžių, olų, uolų, šaltinių , krioklių nėra. Pagal atliktos taksacijos duomenys. Sklype nėra saugotinių medžių. Į sklypą patenka melioracijos griovio apsaugos zona.	Neužstatytas	Viešųjų (servitutinių) kelių sklype nėra.	Sklype nėra socialinės infrastruktūros

1. Užstatymo morfotipas

Aplink planuojamą teritoriją vyraujantis užstatymo morfotipas- sodybinis užstatymas (žiūr. esamos būklės įvertinimo brėžinį).

2.Susisiekimas

Spindulio gatvės raudonosios linijos (RL) nustatomos atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją ir pagal gautas kelių planavimo sąlygas 2024-10-15 Nr.TPS-60/2024. Formuojant statybos ribas ir

zonas atsižvelgiama į rytus nuo planuojamos teritorijos patvirtinto detaliojo plano sprendinius (žiūr.pav.4).

Spindulio gatvės D-kat., nustatomos (RL) (VL9912), RL=18m. Danga- sutankintas žvyras. Planuojamos teritorijos dalis patenkančios į gatvės (RL) atidalinamos (sklypai Nr.2, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.8) kaip (I2)- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorijoms nustatomi atitinkami inžineriniai ir kelio servitutai.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus ir teritorijas numatomi iš Spindulio gatvės. Planuojama teritorija yra Vilniaus r.sav.teritorijoje ir ribojasi su Vilniaus miesto sav.teritorija.

Pagal Vilniaus r.sav. teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą nebuvo numatyta susisiekimo jungtis tarp Vilniaus r.sav.teritorijos ir Vilniaus miesto teritorijos. Sklype kad.Nr.4117/0400:5032 nėra VRSA kelių ar gatvių, bet yra įregistruotas kelio ir inž.tinklų servitutas. Servitutas, kuris nustatytas šiame sklype išlieka ir koreguojasi tik Spindulio gatvės raudonosiomis linijomis. Sklypo kad.Nr. 4117/0400:5032 dalis, kuri patenka į Spindulio g.RL yra atskiriama kaip ir visų kitų sklypų planuojamoje teritorijoje –kaip Inžinerinės infrastruktūros sklypai. Servitutas sklype kad.Nr. 4117/0400:5032 nesikeičia iš esmės ir sumažėja per atidalinamą (I2) plotą.

Šis servitutas buvo nustatytas projektu (žiūr.priedamas) kartu su kitų kelio ir inžinerinių tinklų servitutu sklype kad.Nr. 0101/0101:1031. Servitutas Vilniaus rajono teritorijoje (sklype kad.Nr.4117/0400:5032) buvo nustatytas kaip Toluvo gatvės tasa. Kartu su servituto nustatymu buvo parengtas techninis projektas ir Toluvo gatvės jungtis su Spindulio gatve – pastatyta, įrengta sutankinto žvyro danga. Jungtis/ pravažiavimas - užtikrintas.

3. Inžineriniai tinklai

Spindulio gatve praeina elektros ir dujotiekio tinklai. Vandentiekio, nuotekynės centralizuotų tinklų Vilniaus r.sav.teritorijoje nėra. Lietaus, šilumos tinklų taip pat nėra; Vilniaus miesto teritorijoje greta planuojamos teritorijos yra keleta užstatytų kvartalų (žiūr.Pav.5 – ištrauka iš UAB „Vilniaus vandenys“ interaktyvaus žemėlapijo).

Vilniaus
r.sav.teritorija



Vilniaus m.sav.teritorija

Esamas vandentiekio tinklas

Esami gyvenamųjų namų kvartalai

Esamas artezinis vandens gręžinys

Pav.5

Kvartalo Nr.1 gyvenamieji namai aprūpinti centralizuotais vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklais. Mėlyna linija parodytas vandentiekio tinklas šalia jo praeina ir nuotekų šalinimo tinklas. Vandentiekio tinklas kaip galima matyti iš Pav.5 yra sužiedintas ir užmaitintas iš artezinio vandens gręžinio. Vandentiekio tinklas priklauso UAB „Vilniaus vandenys“.

Kvartalo Nr.2 gyvenamieji namai turi individualius vandentiekio ir nuotekų tinklus. Centralizuotų vandentiekio ir nuotekynės tinklų nėra paklota. Ir vandentiekio ir nuotekynės kvartalo Nr.2 tinklai yra privatūs.

4.Kraštovaizdis, želdynai kiti objektai.

Į pietus nuo nagrinėjamos teritorijos yra atviras melioracijos griovys. 15 m atstumas, kur statyba negalima formuoja statybos ribas ir zonas planuojamoje teritorijoje.

5.Socialinė infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje jokios socialinės infrastruktūros nėra.

6.Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Vilniaus r. sav. teritorijos Bendrojo plano gamtinio karkaso schema planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase.

Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai netaikomi.

Esami želdynai:

Projektuojamame sklype nėra medžių ar kitų želdynų. Taksacija neatliakama.

SPRENDINIAI

1. PLANUOJAMI SKLYPAI

Sklypas Nr. 1

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

Sklypo plotas – 1547 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 25, užstatymo intensyvumas– 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m., 1-2 aukštai.

Priklausomieji želdynai nemažiau 25%.

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, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatytas servitutas: S1 -35 kv.m., teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206);

Sklypas Nr. 2

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypo plotas – 86 kv.m. Užstatymo nenumatytas;

Priklausomieji želdynai neprivalomi.

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, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatytas servitutas: S2 -86 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 dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Užstatymo tipas- sodybinis užstatymas.

Sklypo plotas – 1005 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas– 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m., 1-2 aukštai.

Priklausomieji želdynai nemažiau 25%.

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, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatytas servitutas: S3 -304 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 4

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypo plotas – 85 kv.m. Užstatymo nenumatytas;

Priklausomieji želdynai neprivalomi.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatytas servitutas: S4 -85 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Sklypas Nr. 5

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

Sklypo plotas – 1429 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 26, užstatymo intensyvumas– 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m., 1-2 aukštai.

Priklausomieji želdynai nemažiau 25%.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nenustatomi servitutai.

Sklypas Nr. 6

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Sklypo plotas – 71 kv.m. Užstatymo nenumatytas;

Priklausomieji želdynai neprivalomi.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);

Sklype nustatytas servitutas: S6 -71 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

Teritorija T1

Teritorijai nustatomas vienas pagrindinis naudojimo būdas ir keli galimi, papildomi naudojimo būdai.

Pagrindinis teritorijos naudojimo būdas - (G1) – Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; papildomi naudojimo būdai: (V) – visuomeninės paskirties teritorijos; (K)-komercinės paskirties teritorijos; (R)-rekreacinės paskirties teritorijos; (E)-atskirųjų želdynų teritorijos;

Užstatymo tipas- sodybinis užstatymas.

Sklypo plotas – 1140 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 28, užstatymo intensyvumas– 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m., 1-2 aukštai.

Priklausomieji želdynai nemažiau 25%.

Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III

Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);
Sklype servitutai nenustatomi.

Sklypas Nr.7

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Užstatymo tipas- sodybinis užstatymas.
Sklypo plotas – 21 kv.m. Užstatymas nenumatytas;
Priklausomieji želdynai neprivalomi.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);
Sklype nustatytas servitutas: S7 -21 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 dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Užstatymo tipas- sodybinis užstatymas.
Sklypo plotas – 1000 kv.m. Užstatymo tankis(%) – 29, užstatymo intensyvumas– 0.4, leistinas pastato aukštis– 10,0 m., 1-2 aukštai.
Priklausomieji želdynai nemažiau 25%.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);
Sklype servitutai nenustatomi.

Sklypas Nr.9

Sklypo žemės naudojimo būdas - (I2) – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Sklypo plotas – 8 kv.m. Užstatymas nenumatytas;
Priklausomieji želdynai neprivalomi.
Sklypui nustatyti ūkinės veiklos apribojimai:
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III Skyrius 10 skirsnis); Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis);
Sklype nustatytas servitutas: S8 -8 kv.m., teisė važiuoti transporto priemonėmis (203); teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (206); teisė naudotis pėsčiųjų taku (202);

2. SPRENDINIAI

Gautos teritorijų planavimo sąlygos:

1. Planavimo sąlygos Vilniaus raj.sav.administracijos REG25001176

Nustatomi statybos reikalavimai. Sodybinis užstatymo tipas, aukštų skaičius iki 2A, aukštis iki 10m.

Sklypo dydis nemažiau kaip 0,1 ha gyvenamosio spaskirties sklypams.

Užstatymo tankis ir intensyvumas pagal BP sprendinius (mažo užstatymop intensyvumo gyvenamoji teritorija) – užstatymo tankis iki 30 %, intensyvumas iki 0,4. Priklausomieji želdynai 25%. Tankis ir

intensyvumas sklypams nustatytas interpoliacijos būdu.

Detalaus plano sprendiniai atitinka tiek bendrojo plano sprendinius ir taip pat teritorijų planavimo sąlygų reikalavimus.

2.Kelių planavimo sąlygos 2024-10-15 , Nr. TPS-60/2024.

Spindulio gatvės raudonosios linijos (RL) nustatomos atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją ir pagal gautas kelių planavimo sąlygas 2024-10-15 Nr.TPS-60/2024. Formuojant statybos ribas ir zonas atsižvelgiama į rytus nuo planuojamos teritorijos patvirtinto detaliojo plano sprendinius (žiūr.pav.4).

Spindulio gatvės D-kat., nustatomos (RL) (VL9912), RL=18m. Danga- sutankintas žvyras.

Planuojamos teritorijos dalis patenkančias į gatvės (RL) atidalinamos (sklypai Nr.2, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.8) kaip (I2)- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorijoms nustatomi atitinkami inžineriniai ir kelio servitutai.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus ir teritorijas numatomi iš Spindulio gatvės.

Planuojama teritorija yra Vilniaus r.sav.teritorijoje ir ribojasi su Vilniaus miesto sav.teritorija.

Pagal Vilniaus r.sav. teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą nebuvo numatyta susisiekimo jungtis tarp Vilniaus r.sav.teritorijos ir Vilniaus miesto teritorijos. Sklype kad.Nr.4117/0400:5032 nėra VRSA kelių ar gatvių, bet yra įregistruotas kelio ir inž.tinklų servitutas. Servitutas, kuris nustatytas šiame sklype išlieka ir koreguojasi tik Spindulio gatvės raudonosiomis linijomis. Sklypo kad.Nr.

4117/0400:5032 dalis, kuri patenka į Spindulio g.RL yra atskiriama kaip ir visų kitų sklypų planuojamoje teritorijoje –kaip Inžinerinės infrastruktūros sklypai. Servitutas sklype kad.Nr. 4117/0400:5032 nesikeičia iš esmės ir sumažėja per atidalinamą (I2) plotą.

3.Planavimo sąlygos ESO REG24550354

Palei Spindulio gatvę praeina esamas požeminis el.kabelis. Prisijungti galimi nuo esamos KS 34052 įrengiant el.kabelį per infrastruktūros teritoriją.Nustatomi nauji servitutai aptarnauti esamus ir kloti naujus el.tinklus. (žiūr.suvestinį inžinerinių tinklų planą).

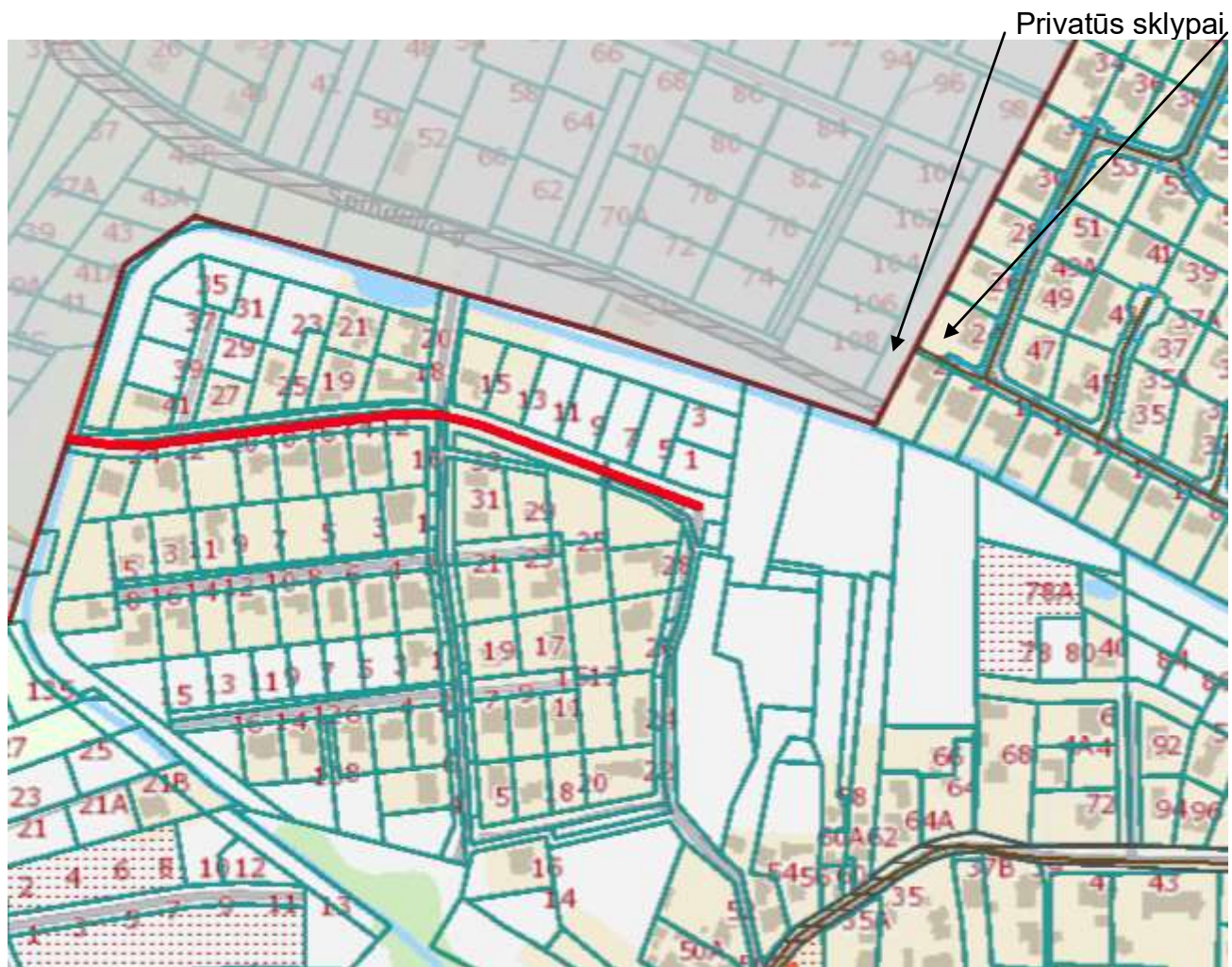
4.Planavimo sąlygos Nacionalinio sveikatos centro REG24791010

5.Planavimo sąlygos Lietuvos geologijos tarnyba prie aplinkos ministerijos REG45503950

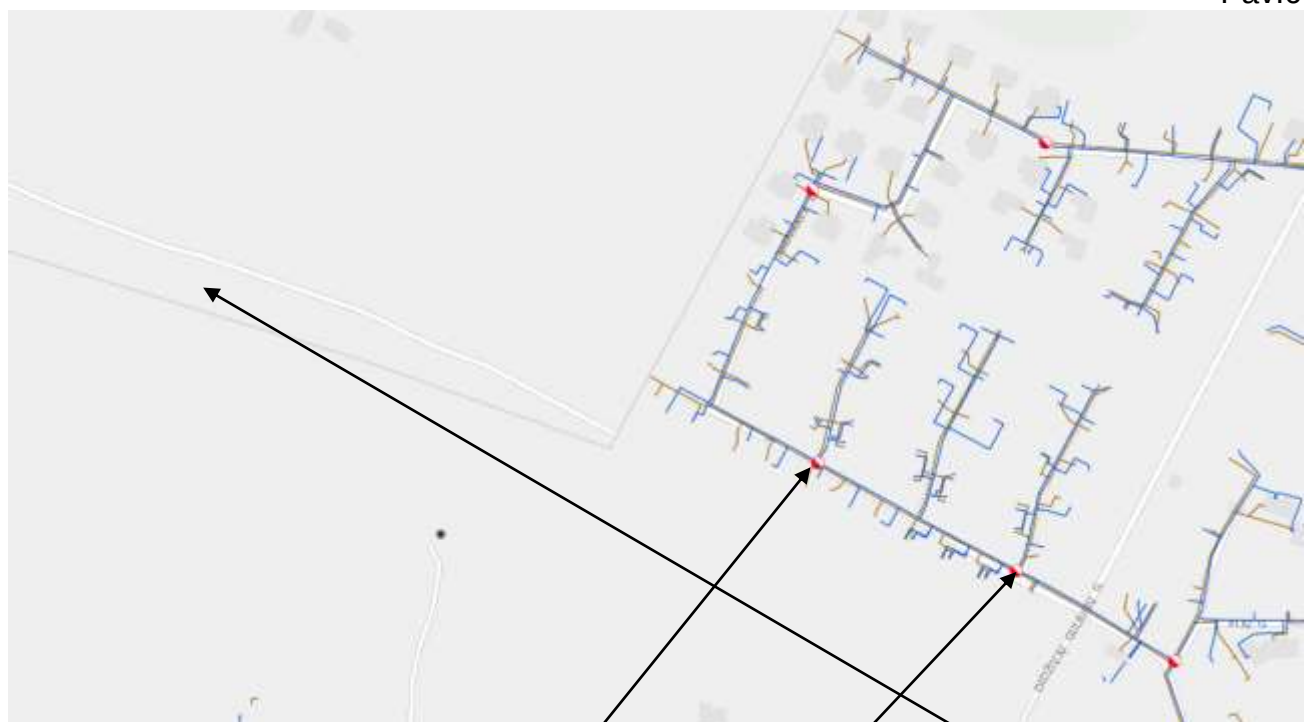
Inžineriniai tinklai

Vilniaus r.sav. teritorijoje greta planuojamos teritorijos nėra centralizuotų vandnetiekio ir nuotekų šalinimo tinklų. Vilniaus miesto teritorijoje greta yra du gyvenamųjų namų kvartalai. Pagal pav.5 kvartalas Nr.1 aprūpintas vandeniu iš artezinio vandens gręžinio esančio tame pačiame kvartale. Paklotas sužiedintas vandnetiekio tinklas priklausantis UAB „Vilniaus vandenys“ Kvartale Nr.2 centralizuotų tinklų nepaklota, visi įrengti tinklai privatūs ir individualūs.

Planuojamai teritorijai prisijungti prie Kvartalo Nr.2 vandentiekio, nuotekynės tinklų neįmanoma, nes tinklai tam nepritaikyti, yra lokalūs ir privatūs. Planuojamai teritorijai prisijungti prie Kvartalo Nr.1 vandentiekio, nuotekynės tinklų taip pat yra nerealų. Visų pirmą nėra jungties, servitutinio ar valstybinės žemės ruožo, per kuri galima būtų organizuoti tokį prisijungimą (žiūr.Pav.6). O antras aspektas – tai ribotas kiekis sklypų, kurios gali aptarnauti artezinis vandens gręžinys. Nes Kvaratalo Nr.1 centralizuotas tinklas yra užmaitintas būtent iš tame pačiame kvartale esančio artezinio gręžinio ir centralizuotas tinklas yra užžiedintas (žiūr.Pav.5).Tokiu atveju negalima prijungti naujus vartuotojus ne iš to paties kvartalo (žiedo), nes netenka prasmės žiedinto vandentiekio privalumai. Dabar ant sužiedinto vandentiekio įrengti gaisriniai hidrantai (žiūr.Pav.7)



Pav.6



Ištrauka iš Vilniaus m.interaktyvaus
inžinerinių tinklų žemėlapio

Gairiniai hidrantai

Planuojama teritorija

Pav.7

Inžineriniai tinklai

Vandentiekio tinklai

Suplanuotas artezinis vandens gręžinys sklype Nr.1 servitutinėje teritorijoje. Spindulio gatvėje rezervuojamos vietos pakloti perspektyvinius centralizuotus inžinerinius tinklus esant poreikiui ir galimybėms.

Buitinė nuotekynė ir lietaus nuotekos:

Centralizuotų lietaus nuotekų ir buitinių nuotekynės tinklų šiame rajone nėra. Vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir lietaus nuotekų priimtuvų/šulinių vietos nurodomi rekomendaciniai ir jų vieta gali būti pakeista techninio projekto rengimo metu nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, projektuojant pagal galiojančius įstatymus ir reglamentus. Dėl to statybos zonos tinklas neišimtas pagal valymo įrenginių sanitarinius atstumus tuose vietose, kur brėžinyje parodyti nuotekų valymo įrenginiai ir lietaus priimtuvai.

Lietaus nuotekas planuojama surinkti į priituvus/šulinius savo sklype ir toliau iš šulinių lietaus nuotekos nukreipiamos centralizuotų suplanuotų lietaus nuotekų tinklų per sklypo kad.Nr.4174/0400:5032 ir sklypo kad.Nr.0101/0101:1031 užregistruotus servitutus (kelio ir inžinerinių tinklų servitutai) iki atviro vandens griovio ir išleidžiamos į jį. (žiūr. suvestinį inžinerinių tinklų planą).

Pridedami lietaus nuotekų kiekio preliminarus skaičiavimai.

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 sklypo:

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

UAB „Grinda“ rekomenduojami parametrai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), priimtas **157 (l/s·ha)**;

C_d - kietų dangų priimtas koeficientas **0,95**;

C_v - vejų priimtas koeficientas **0,22**.

Skaičiuojamos teritorijos duomenys:

$Sklypų plotas F_{sk}$ - 0,61 ha;

$Kietos dangos F_d$ - 0,06 ha;

$Vejų plotas F_v$ - 0,02 ha;

$Stogo plotas F_{st}$ - 0,02 ha.

2.7. Skaičiuotinis paviršinių (lietaus) nuotekų debitas nustatomas atsižvelgiant į lietaus nuotakyno kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą tvinstančiame nuotakyme:

$$Q_{\max} = \beta \cdot Q_{lt} = 1 \cdot Q_{lt}, \text{ l/s}$$

kai:

Q_{lt} – lietaus nuotekų debitas, apskaičiuojamas pagal 2.1. p.;

β - koeficientas, įvertinantis kaupiamąją gebą ir spūdinį tekėjimą. Priimta $\beta = 1$;

2.1. Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų debitas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$Q_{lt} = I \cdot F \cdot C_{vid}, \text{ l/s,}$$

kai:

I - lietaus intensyvumas (l/s·ha), apskaičiuojamas pagal;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha);

C_{vid} - vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas.

2.2. Lietaus intensyvumas apskaičiuojamas iš lygties:

$$I = \frac{A}{T + B} + c = \frac{5835}{20 + 17} - 0,8 = 157, \text{ l/(s} \cdot \text{ha)},$$

kai:

A, B, c – lietaus parametrai, priklausantys nuo vietos geografinių – klimatinų sąlygų ir nuotakyno ištvėninimo retmenis dydžio; STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.” 10 priede. (**retmuo p-5, A- 5835, B-17, c- (-0,8)**);

T – lietaus trukmė, min; **20 min.**

2.6. Vidutinis svertinis nuotėkio koeficientas C_{vid} apskaičiuojamas pagal formulę:

$$C_{vid} = \frac{\sum C_i \cdot F_i}{F}$$

kai:

C_i – būdingų nuotėkio baseino paviršių nuotėkio koeficientai. Kai kurių paviršių nuotėkio koeficientų ribinės reikšmės nurodytos 9 priedo, 4 lentelėje; Priimti koeficientai kietai dangai **0,95**, vejai **0,22**;

F_i – tam tikromis paviršiaus savybėmis pasižyminti (jai priskiriamas nuotėkio koeficientas C_i) nuotėkio baseino dalis;

F - skaičiuotinis nuotėkio baseino plotas (ha).

$$Q_{bendras} = 19,9 \text{ l/s}$$

Išvados: Pagal STR 2.07.01:2003, 10 priedo ir lietaus debitas planuojamoje teritorijoje, prie 5 metų tikimybės yra 19,9 l/s. Per 20 min liūtis susidarys 23,9 m³ paviršinio vandens nuotekų. Pateikti skaičiavimai yra preliminarūs. Tai yra minimalus paviršinio vandens kiekis, kuris techninio projekto metu bus tikslinamas. Atviras vandens griovys be problemų gali priimti tokį kiekį vandens dėl savo parametrų. Prie planuojamos teritorijos griovys praplatėja ir sudaro 7,5m pločio ir 53 metro ilgio, gylis nemažesnis kaip 2m., apskaičiavus gaunam 795 m³, be to vanduo griovyje pratekantis.

Numatomas užstatymas nepatenka į sanitarines apsaugos bei apsaugos zonas, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais; Numatyti saugus buitinių ir lietaus nuotekų tvarkymo būdai.

Radiotechninių objektų poveikis

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra radiotechninių objektų, kurie gali turėti neigiamą poveikį planuojamai teritorijai. Detaliojo plano keitimo sprendiniai Lietuvos higienos normos HN 80:2015 “Elektromagnetinis laukas gyvenamajame aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10kHz-300 GHz dažnių juostose” reikalavimus nepažeidžia.

Visuomeninė, socialinė terpė

Nagrinėjamoje teritorijoje jokios socialinės infrastruktūros nėra. Arčiausiai esantys socialiniai objektai iki 3 km spinduliu:

1. Riešės gimnazija – 3.3 km.
2. Mokymosi įstaigos: Parko Jonvabalai, privatus darželis – 2.7 km
3. Medicinos įstaigos: „AngiON Klinika“, UAB – 3.0 km.; „Rekso gydykla, UAB“ – 3.6 km.
4. Laisvalaikio/pramogų/prekybos centrai – “Vaikų studija, MB”; „Lotoso žiedas“ grožio salonas;
5. Maxima XX, – 2.8 km.
6. Eurovaistinė, UAB – 3.2 km.

Planuojama teritorija yra aprūpinta socialinės infrastruktūros objektais, todėl planuojamoje teritorijoje naujų socialinių struktūrų neplanuojama.

Susisiekimo dalis

Spindulio gatvės raudonosios linijos (RL) nustatomos atsižvelgiant į esamą urbanistinę situaciją ir pagal gautas kelių planavimo sąlygas 2024-10-15 Nr. TPS-60/2024. Formuojant statybos ribas ir zonas atsižvelgiama į rytus nuo planuojamos teritorijos patvirtinto detaliojo plano sprendinius (žiūr.pav.4).

Spindulio gatvės D-kat., nustatomos (RL) (VL9912), RL=18m. Danga- sutankintas žvyras. Planuojamos teritorijos dalis patenkančios į gatvės (RL) atidalinamos (sklypai Nr.2, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.8) kaip (I2)- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorijoms nustatomi atitinkami inžineriniai ir kelio servitutai.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus ir teritorijas numatomi iš Spindulio gatvės. Planuojama teritorija yra Vilniaus r.sav.teritorijoje ir ribojasi su Vilniaus miesto sav.teritorija.

Pagal Vilniaus r.sav. teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą nebuvo numatyta susisiekimo jungtis tarp Vilniaus r.sav.teritorijos ir Vilniaus miesto teritorijos. Sklype kad.Nr.4117/0400:5032 nėra VRSA kelių ar gatvių, bet yra įregistruotas kelio ir inž.tinklų servitutas. Servitutas, kuris nustatytas šiame sklype išlieka ir koreguojasi tik Spindulio gatvės raudonosiomis linijomis. Sklypo kad.Nr. 4117/0400:5032 dalis, kuri patenka į Spindulio g.RL yra atskiriama kaip ir visų kitų sklypų planuojamoje teritorijoje –kaip Inžinerinės infrastruktūros sklypai. Servitutas sklype kad.Nr. 4117/0400:5032 nesikeičia iš esmės ir sumažėja per atidalinamą (I2) plotą.

Šis servitutas buvo nustatytas projektu (žiūr.priedamas) kartu su kitų kelio ir inžinerinių tinklų servitutu sklype kad.Nr. 0101/0101:1031. Servitutas Vilniaus rajono teritorijoje (sklype kad.Nr.4117/0400:5032) buvo nustatytas kaip Toluvo gatvės tаса. Kartu su servituto nustatymu buvo parengtas techninis projektas ir Toluvo gatvės jungtis su Spindulio gatve – pastatyta, įrengta sutankinto žvyro danga.

Detaliojo plano sprendiniai ženkliai nepadidina transporto srautų. Papildomai prognozuojama nedaugiau kaip 12 automobilių transporto srauto padidėjimas. Neigiamo poveikio nebus, nes triukšmas bei tarša pasikeistų labai neženkliai

Planavimo sąlygos priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento REG24860731.

Išorės gaisrų gesinimui vandenį numatoma paimti iš esamo atviro melioracijos griovio.

Melioracijos griovys ribojasi su planuojama teritorija ir nuo bet kokio planuojamos teritorijos sklypo yra nedaugiau kaip 100 m iki vandens paėmimo vietos. Papildyti vandens atsargas gaisrinė mašina gali atvažiuoti prie pat melioracijos griovio. Vandens debetas yra nemažiau kaip 800 kub.m., be to vanduo pratekantis. Privažiuoti nuo Vilniaus miesto teritorijos, kur yra melioracijos griovys prie planuojamos teritorijos, kuri yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje galima per anksčiaus nustatytą ir užregistruotą sklype Nr.3, servitutą S3 (numeracija/indeksas naujas, pagal rengiamą detalųjį planą)Kliūčių pasipildyti vandens atsargas nėra. Gatvė sutankinta žvyro danga, žiema valoma.

Planavimo sąlygos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos REG24698129

Nustatomi statybos reikalavimai. Sodybinis užstatymo tipas, aukštų skaičius iki 2A, aukštis iki 10m. Sklypo dydis nemažiau kaip 0,1 ha gyvenamosios paskirties sklypams.

Užstatymo tankis ir intensyvumas pagal BP sprendinius (mažo užstatymop intensyvumo gyvenamoji teritorija) – užstatymo tankis iki 30 %, intensyvumas iki 0,4. Priklausomieji želdynai 25%. Tankis ir intensyvumas sklypams nustatytas interpoliacijos būdu.

Detalaus plano sprendiniai atitinka tiek bendrojo plano sprendinius ir teritorijų planavimo sąlygų reikalavimus.

Planavimo sąlygos Lietuvos geologijos tarnyba prie aplinkos ministerijos REG45503950

1. Dėl geologinės informacijos panaudojimo

„Rengiant detalųjį planą buvo atsižvelgta į Lietuvos geologijos tarnybos pateiktas sąlygas. Planavimo procese naudota geologinė informacija, rekomenduojama *Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose*, patvirtintose Lietuvos geologijos tarnybos direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258. Įvertintos esamos geologinės, hidrogeologinės ir inžinerinės geologinės sąlygos, sudarančios prielaidas saugiam ir racionaliam teritorijos vystymui.“

2. Dėl Žemės gelmių įstatymo laikymosi

„Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 straipsnio nuostatomis, reglamentuojančiomis žemės gelmių išteklių apsaugą, tvarią naudojimo tvarką ir reikalavimus planavimo dokumentams. Numatomi sprendiniai nepažeidžia žemės gelmių apsaugos reikalavimų.“

3. Dėl vandenviečių apsaugos zonų

„Teritorijos daliai, patenkančios į vandenviečių apsaugos zonas, taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos. Detaliojo plano sprendiniai derinti taip, kad nebūtų pažeisti nustatyti apribojimai, susiję su paviršinių ir požeminių vandens išteklių apsauga.“

Išvados: Rengiant detalų planą vadovautasi Lietuvos geologijos tarnybos nurodytomis sąlygomis: panaudota geologinė informacija, rekomenduojama LGT 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258; laikytasi Žemės gelmių įstatymo 27 straipsnio reikalavimų; teritorijos daliai, patenkančios į vandenviečių apsaugos zonas, taikytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka patvirtintus aktualius teritorijų planavimo dokumentus ir institucijų planavimo sąlygų reikalavimus. Jie neprieštaruoja aplinkinių teritorijų numatytai urbanistinės raidos plėtrai ir ateityje užtikrina susisiekimo, inžinerinių tinklų, viešojo transporto bei paslaugų plėtrą ir vystymąsi. Sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Projekto vadovas **Dmitrij Kaidašov**