

PAKALNIŠKIŲ KAIMO KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., NEMĖŽIO SEN., PAPARČIŲ G., DETALUSIS PLANAS

Pakalniškių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Paparčių g., detalusis planas parengtas vadovaujantis:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-09-29 įsakymas Nr. KADI-2197 „Dėl Pakalniškių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Paparčių g., detaliojo plano rengimo“ (toliau – Įsakymas).

Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, patvirtinta 2022-09-29 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu.

Įsakymo pagrindu 2022-11-21 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. AD-142-(3.35).

Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-03-30 sprendimu Nr. T3-323, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2011-05-27 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-193.

Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.

Planavimo sąlygos Pakalniškių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Paparčių g., detaliojo plano rengimui:

2023-03-09 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 267569;

2023-03-14 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG267754;

2023-03-13 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG267828;

2023-03-13 Aplinkos apsaugos agentūros išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG268026;

2023-03-14 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG268184;

2023-05-18 Vilniaus rajono savivaldybės administracija, išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG277689;

2025-01-22 Lietuvos kariuomenės išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29126146.

Detaliojo plano teritorija: planuojamos teritorijos plotas – apie 6,8000 ha.

Planavimo tikslas: 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 sklypų (kad. Nr.4162/0200:1713 ir kad. Nr. 4162/0200:1714), esančių Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Pakalniškių k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pakeisti ribas ir plotą (sujungti ir padalyti).

Papildomi 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 gamtinio karkaso teritorijoje ne mažesni kaip 0,1500 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 žemės sklypus;
6. sklypuose, didesniuose kaip 1,0000 ha, kuriuos planuojamos kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatyti ≥ 15 proc. ploto bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) / atskirųjų želdynų teritoriją, nustatant jai rekreacinių objektų lankymo servitutą (skaičiuojant nuo Bendrajame plane nurodytų užstatomų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų, išskyrus neužstatomas teritorijas, bendro ploto).
7. Sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV): Planų ir programų SPAV tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467, numatytais atvejais.

8. **Koncepcija:** rengiama.

Detaliojo plano viešinimo tvarka: įstatymų nustatyta bendraja tvarka.



1 pav. Planuojama teritorija

Esama padėtis.

Nežymi planuojamos teritorijos rytinė dalis šiuo metu yra užstatyta.

Planuojamos teritorijos plotas – apie 6,8000 ha. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją: iš servitutinės Paparčių

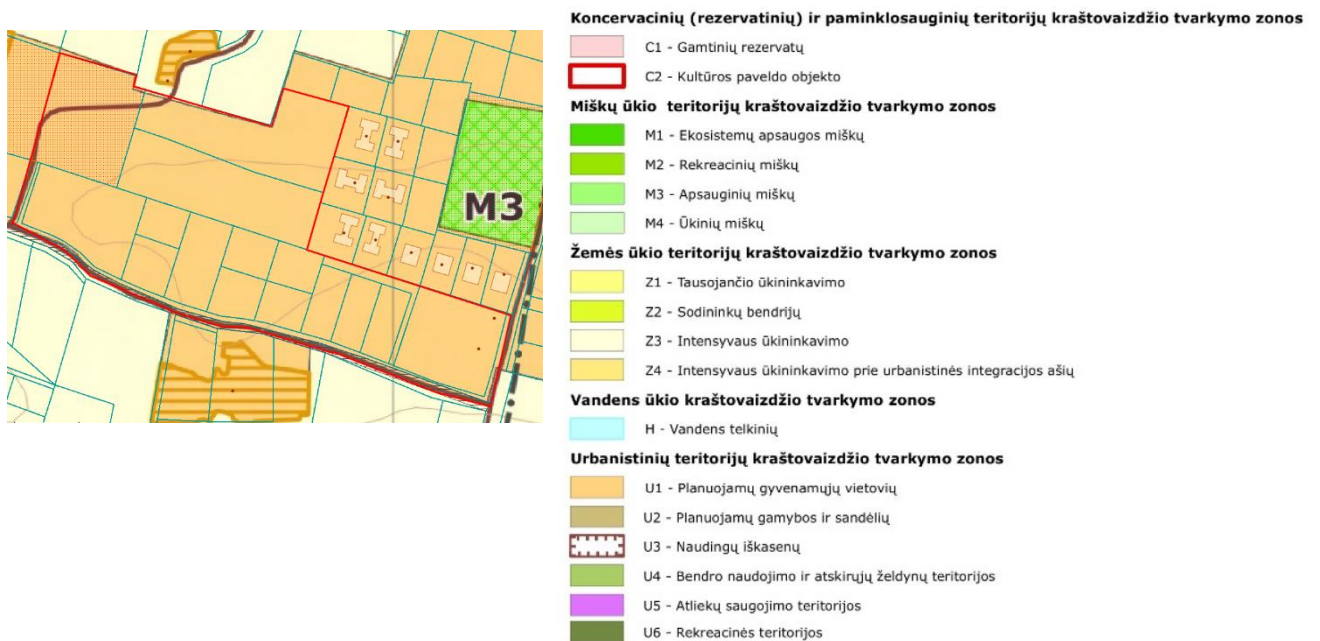
gatvės šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje, iš Didžiasalio gatvės rytinėje ir iš Sodžiaus gatvės pietinėje planuojamos teritorijos pusėse.

Planuojamos teritorijos reljefas banguojantis, su ryškesniu reljefo šuoliu žemyn šiaurės vakarinėje dalyje (nuo 211 iki 200.60 m) ties Sodžiaus gatve 205.50 ir 207.00 m su bendru nuolydžiu pietų kryptim. Reljefo perkritimas planuojamoje teritorijoje nuo 200,00 iki 211.00 m - pagal aukščių sistemą LAS07.

Planuojama teritorija yra gamtinio karkaso teritorijoje.

Greta planuojamos teritorijos centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklą nėra.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius visa planuojama teritorijos patenka į **žemės naudojimo funkcinę zoną, pažymėtą indeksu U1**. Tai vyraujančios kitos paskirties žemės prioriteto zona - planuojamų gyvenamųjų vietovių teritorija.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano.

Planuojamoje teritorijoje patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai: Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-03-30 sprendimu Nr. T3-323, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2011-05-27 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-193.

Kiti patvirtinti projektai:

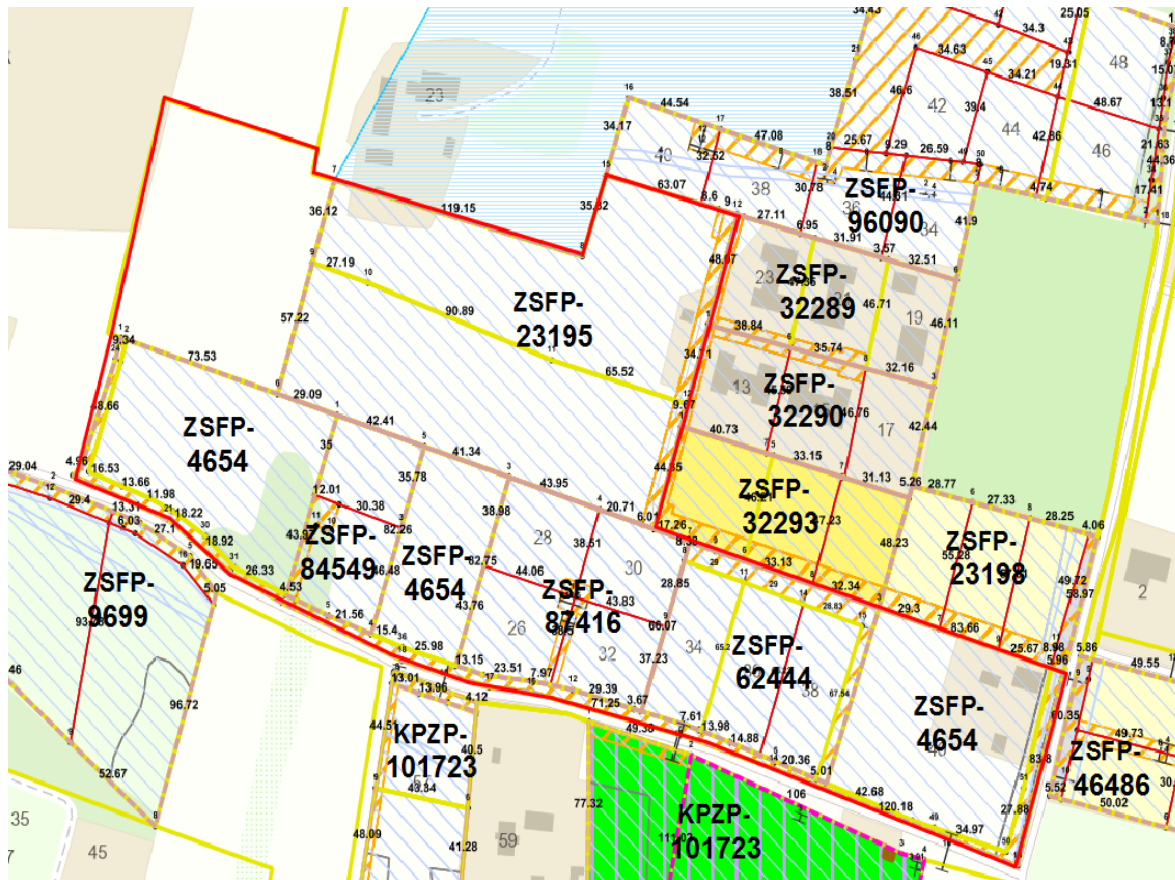
ZSFP-4654 (2018) Žemės sklypo (kadastro Nr. 4162/0200:1175), esančio Pakalniškių., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas (šiuo projektu buvo pertvarkyta pietinė planuojamos teritorijos dalis – atidalinta 6 bendrasavininkų nuosavybė).

ZSFP-23195 (2019) Žemės sklypo (kadastro Nr. 4162/0200:0664), esančio Pakalniškių., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas (šiuo projektu buvo pertvarkyta šiaurinė planuojamos teritorijos dalis – atidalinta 2 bendrasavininkų nuosavybė).

ZSFP-62444 (2020) Žemės sklypo (kadastro Nr. 4162/0200:1500), esančio Pakalniškių., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas (šiuo projektu buvo pertvarkytas sklypas pietinėje dalyje – padalintas į tris sklypus, pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą).

ZSFP-84549 (2022) Žemės sklypo (kadastro Nr. 4162/0200:1497), esančio Pakalniškių., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas (šiuo projektu buvo pertvarkytas sklypas pietinėje dalyje – padalintas į 2 sklypus, pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą).

ZSFP-87416 (2021) Žemės sklypo (kadastro Nr. 4162/0200:1499), esančio Pakalniškių., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas (šiuo projektu buvo pertvarkytas sklypas pietinėje dalyje – padalintas į 4 sklypus, pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą).



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemėlapis www.geoportal.lt.

Žemės naudojimo paskirtys

Pagrindinė planuojamos teritorijos žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio, kitos paskirties. Žemės sklypų naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Planuojama teritorija apribota esamomis Sodžiaus (pietiniu pakraščiu), Didžiasalio (rytiniu pakraščiu), Paparčių (servitutinė gatvė per privačius sklypus šiaurės rytiniame pakraštyje) gatvėmis.

Planuojama vykdyti veikla neigiamos įtakos aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei, sveikatai neturės. Žemės sklypai yra suformuoti padalijus daiktus ir atliekant kadastrinius matavimus.

Planuojamoje teritorijoje nėra parengtų ir patvirtintų detaliųjų planų.

Greta planuojamos teritorijos patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai:

ZSFP-9699; ZSFP-46486; ZSFP-23198; ZSFP-32289; ZSFP-32290; ZSFP-32293; ZSFP-96090

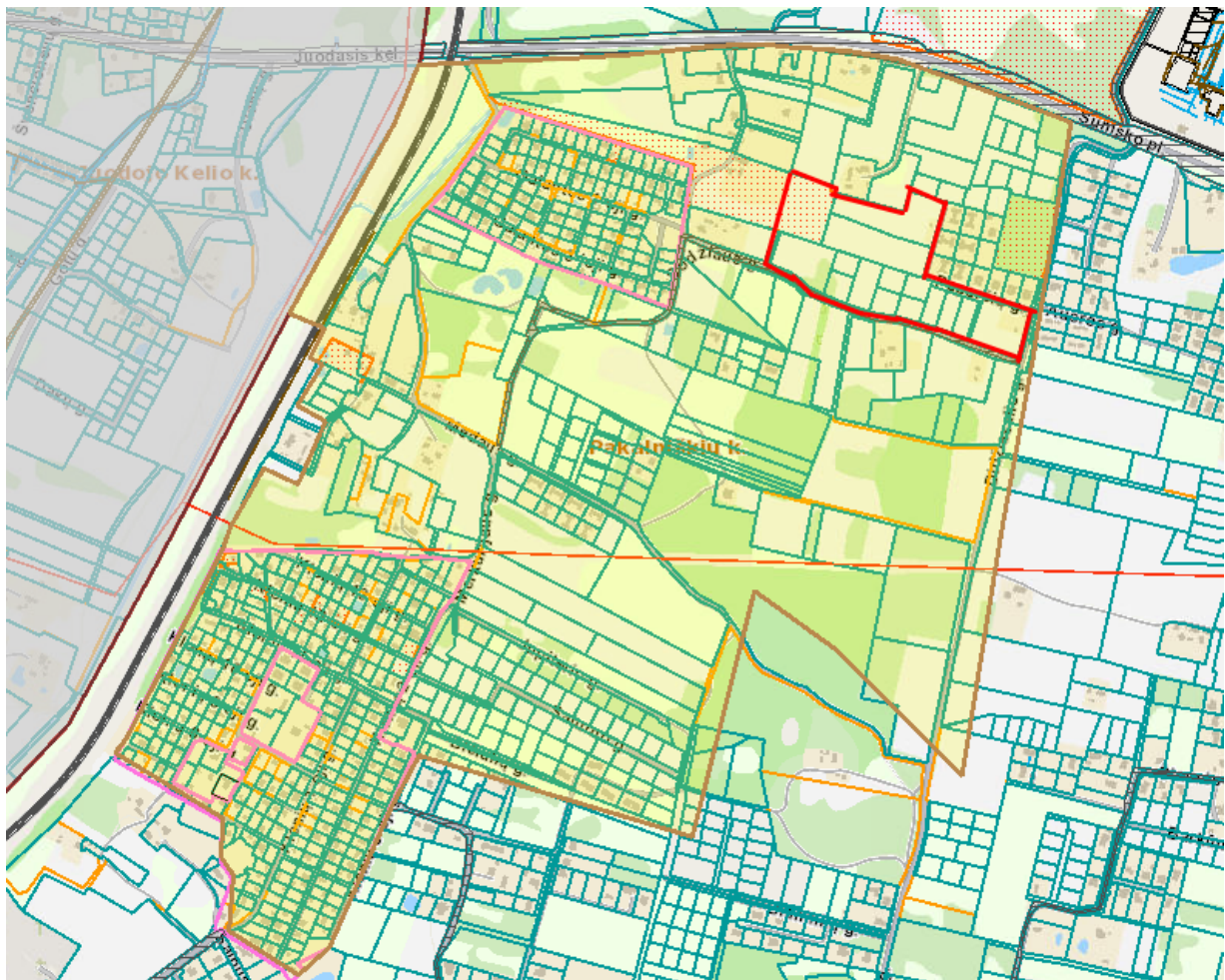
Planuojama teritorija yra apribota gatvių: šiaurinėje pusėje ir šiaurės rytinėje pusėje D* kategorijos Paparčių gatvė (atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 9 metrai, gatvė servitutinė, baigiasi šiaurėje akligatviu su apsisukimo aikšte 12x12m), rytinėje pusėje D kategorijos Didžiasalio gatvė (atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 18 metrų), pietinėje pusėje D kategorijos Sodžiaus gatvė (atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 16 metrų).

Planuojama teritorija yra Nemėžio seniūnijos šiaurinėje dalyje, kuri ribojasi su Vilniaus miesto savivaldybės teritorija.

Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra.

Planuojama teritorija apribota šiomis gatvėmis: pietuose Sodžiaus gatve (16 m pločio RL), dalinai rytiniu pakraščiu – Didžiasalio gatve (18-20 pločio RL), dalinai šiauriniu ir rytiniu pakraščiu – servitutine Paparčių gatve.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, nėra saugomoje ir ekologinio tinklo Natūra 2000 teritorijose, nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo erdviniam karkase. Planuojamoje teritorijoje miško naudmenų nėra.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemėlapis www.regia.lt. Pakalniškių k.

Pakalniškių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Paparčių g., detalusis planas
Konkretizuoti sprendiniai

Žemės sklypuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Planuojamų inžinerinių tinklų specialiąsias sąlygas registruoti parengus techninius projektus, įrengus tinklus bei parengus tinklų išpildomasias nuotraukas.

Įvažiavimas į planuojamos teritorijos naujai formuojamas teritorijas numatomas iš besiribojančių su žemės sklypais gatvių: Didžiasalio ir Paparčių. Planuojamos teritorijos viduje planuojami privažiavimai prie žemės sklypų, planuojamų teritorijų servitutiniais keliais. Servitutinių kelių aklakeliuose planuojamos automobilių apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Planuojama teritorija yra suskirstoma atskiromis teritorijomis, kurioje numatoma teritorijos naudojimo paskirties, numatomi galimi teritorijos naudojimo būdai, galimi sklypų dydžiai, galimos statinių paskirtys, užstatymo tankumas (%), intensyvumo rodiklis, pastatų aukštingumas.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, žemės sklypams nustatoma naudojimo paskirtis, naudojimo būdas.

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Teritorijos Nr. T1 (kad. Nr. 4162/0200:1501): Plotas - 6850 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) /Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Pastatų aukštų skaičius - $\leq 2 / \leq 3$ aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis – sodybinis (su) /laisvo planavimo (lp);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais/ Prekybos, paslaugų, maitinimo ir sporto paskirties pastatai;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 219 m / ≤ 224 m;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m / ≤ 15 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\% / \leq 50\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40 / \leq 1,0$

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis)

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

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklype yra esamas vandens gręžinys Nr. 78563 (koordinatės: 590084(Y) 6058306(X))

Sklypo Nr. 2 (kad. Nr. 4162/0200:1675): Plotas - 1900 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 219.30 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 23\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S27 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S28, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 3 (kad. Nr. 4162/0200:1674): Plotas - 1900 m^2 ;

Teritorijos naudojimo tipas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 220.30 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 23\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S27 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S28, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 4 (kad. Nr. 4162/0200:1673): Plotas - 1900 m^2 ;

Teritorijos naudojimo tipas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 221.40 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 23\%$;
 Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;
 Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S27 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S28, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantis (115, 218)

Sklypo Nr. 5 (kad. Nr. 4162/0200:1872): Plotas - 1640 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 221.80 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 24\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S5- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)- plotas 135 m²

S6, S7, S8, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 6 (kad. Nr. 4162/0200:1871): Plotas - 1663 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 221.20 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 24\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S6- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)- plotas 40 m²

S5, S7, S8, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 7 (kad. Nr. 4162/0200:1869): Plotas - 1705 m²;

Teritorijos naudojimo tipas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 221.80 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 24\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S7- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)- plotas 40 m²

S5, S6, S8, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 8 (kad. Nr. 4162/0200:1870): Plotas - 1842 m²;

Teritorijos naudojimo tipas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 221.80 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 23\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S8- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)- plotas 136 m²

S5, S6, S7, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Teritorijos Nr. T9 (kad. Nr. 4162/0200:1498): Plotas - 3425 m²;

Teritorijos naudojimo tipai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - $\leq 2 / \leq 3$ aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 219 m;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m ;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 10 (kad. Nr. 4162/0200:1497): Plotas - 1500 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 219.30 m

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S11, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantys (115, 218)

Sklypo Nr. 11 (kad. Nr. 4162/0200:2222): Plotas - 1925 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 ;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 217.50 m
 Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;
 Užstatymo tankis - $\leq 23\%$;
 Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;
 Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S11- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)- plotas 289 m²
S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Teritorijos Nr. T12 (kad. Nr. 4162/0200:1496): Plotas - 6850 m²;

Teritorijos naudojimo tipai– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) /Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 / ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su) /laisvo planavimo (lp);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais/ Prekybos, paslaugų, maitinimo ir sporto paskirties pastatai;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 217 m / ≤ 222 m;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m / ≤ 15 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$ / $\leq 50\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$ / $\leq 1,0$

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Teritorijos Nr. T13 (kad. Nr. 4162/0200:1136): Plotas - 8313 m²;

Teritorijos naudojimo tipai– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) /Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 / ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su) /laisvo planavimo (lp);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais/ Prekybos, paslaugų, maitinimo ir sporto paskirties pastatai;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 216 m / ≤ 221 m;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m / ≤ 15 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$ / $\leq 50\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40/\leq 1,0$

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S28, S29 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu: <...> nuo 1500 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Užstatymo intensyvumas 0,4.

Planuojant komercinės paskirties teritorijas, maksimalus užstatymo tankis - 50 , užstatymo intensyvumas - 1,0. Teritorijose Nr. T1 (kad. Nr. 4162/0200:1501), Nr. T12 (kad. Nr. 4162/0200:1496), Nr. T13 (kad. Nr. 4162/0200:1136) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai. Pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą. Kitais detalizavime plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje esantys žemės sklypai (kad. Nr. 4162/0200:1713 ir kad. Nr. 4162/0200:1714), Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Pakalniškių k., yra sujungiami ir perdalyjami:

Projektuojamo sklypo Nr. 14: Plotas - 1511 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 217,50$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 15: Plotas - 1507 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;
Užstatymo tipas – sodybinis (su);
Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
Maksimali statinio altitudė – $\leq 219,00$;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;
Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;
Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;
Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 16: Plotas - 1511 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;
Užstatymo tipas – sodybinis (su);
Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
Maksimali statinio altitudė – $\leq 220,30$;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;
Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;
Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;
Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

S24, S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – viešpataujantis (111, 115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 17: Plotas - 1507 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;
Užstatymo tipas – sodybinis (su);
Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 221,10$;
 Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;
 Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;
 Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;
 Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 18: Plotas - 1510 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 220,70$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 19: Plotas - 1503 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 220,00$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 20: Plotas - 1507 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 219,80$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 21: Plotas - 1511 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 218,00$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 22: Plotas - 1506 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 215,50$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 23: Plotas - 1511 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 213,70$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 25\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 50\%$;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S24 – servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus - viešpataujantis (111)

S25, S26, S28 – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – viešpataujantys (115, 218)

Projektuojamo sklypo Nr. 24: Plotas - 2292 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo želdynų teritorijos (BZ);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos (B);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

*S1 (esantis) – kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)), plotas - 532 m²;
 S24-1 – inžinerinių tinklų servitutai – tarnaujantys (215, 222)), plotas - 81 m²;
 S24 (kodas 211)- teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (tarnaujantis daiktas), plotas - 2292 m²;*

Projektuojamo sklypo Nr. 25: Plotas - 606 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S25 (kodai 215, 222) - kelio ir inžinerinių tinklų servitutai (tarnaujantys), plotas 606 m²

Projektuojamo sklypo Nr. 26: Plotas - 2128 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S26 (kodai 215, 222)- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai (tarnaujantys), plotas 2128 m²

Sklypo Nr. 27 (kad. Nr. 4162/0200:1676): Plotas - 1150 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo želdynų teritorijos (BZ);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos (B);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S27 – inžinerinių tinklų servitutas – tarnaujantis (222)), plotas - 1150 m²;

S27 (kodas 211)- teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (tarnaujantis daiktas), plotas - 1150 m²;

Projektuojamo sklypo Nr. 28: Plotas - 391 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S28 (kodai 215, 222)- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai (tarnaujantys), plotas 391 m²

Sklypas suformuotas laisvoje valstybinėje žemėje.

Sklypo Nr. 29 (kad. Nr. 4162/0200:1502): Plotas - 2476 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis)

S28 (kodai 215, 222)- kelio ir inžinerinių tinklų servitutai (tarnaujantys), plotas 2476 m²

Papildomi reglamentai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio užstatymo zona ir riba planuojamuose sklypuose atitaukta ne mažiau kaip 3 metrus nuo sklypo ribos ir servituto.

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja chaotiškas užstatymas.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ne mažiau kaip 50% sklypo ploto.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu: <...> nuo 1500 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu. Užstatymo intensyvumas 0,4.

Planuojant komercinės paskirties teritorijas, maksimalus užstatymo tankis - 50 , užstatymo intensyvumas - 1,0.

Teritorijose Nr. T1 (kad. Nr. 4162/0200:1501), Nr. T12 (kad. Nr. 4162/0200:1496), Nr. T13 (kad. Nr. 4162/0200:1136) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai. Pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą. Kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemė sklypo ar jo

dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekos

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Planuojamos II grupės uždaros vandenvietės – giluminiai vandens tiekimo gręžiniai, kurioms vadovaujantis LR aplinkos ministro 2015-12-14 įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo 3 punktu, nustatomos griežto režimo apsaugos juostos.

Detaliojo plano rengimo tikslas 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 sklypų (kad. Nr. 4162/0200:1713 ir kad. Nr. 4162/0200:1714), esančių Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Pakalniškių k., žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pakeisti ribas ir plotą (sujungti ir padalyti).

Detalusis planas rengiamas žemės sklypuose (kad. Nr. 4162/0200:1713 ir kad. Nr. 4162/0200:1714), kur planuojami nauji bendri nuotekų valymo įrenginiai sklypams Nr. 14-23 ir bendras vandens gręžinys sklypams Nr. 14-23. Nuotekų valymo įrenginys planuojamas sklype Nr. 26, kurio naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), vandens gręžinys planuojamas sklype Nr. 24, kurio naudojimo būdas yra bendro naudojimo. Kituose esamuose žemės sklypuose vietiniai inžineriniai tinklai suplanuoti ir įrengti anksčiau. Vietiniai inžineriniai tinklai įrengti ir naudojami laikinai. Įrengus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų valymo tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Esamiems žemės sklypams Nr.1, Nr.9, Nr.12, Nr.13 (didesnio ploto sklypai) – siūloma būsimas nuotekas tvarkyti individualiai savo sklypų ribose, vadovaujantis tais pačiais nuotekų tvarkymo principais, kaip ir gretimų teritorijų sklypuose.

Išvalytų nuotekų priimtumas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12 p., kai privaloma, techninio projekto metu atliekami inžineriniai geologiniai tyrimai.

Elektros tiekimas

Elektros pajungimas planuojamas pagal 2023-03-09 AB „ESO“ išduotas planavimo sąlygas Nr. REG267569. Per susikirtimus su keliais ir kitais inžineriniais tinklais kabeliai projektuojami vamzdyne. Vamzdžiai dedami perėjimuose per kelius, mašinų stovėjimo aikštelėmis ir pėsčiųjų takeliais, bei šaligatviais. Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EIT reikalavimų.

Techninio projekto ruošimui gauti naujas technines sąlygas.

Lietaus nuvedimas

Planuojamoje teritorijoje veikiančių lietaus nuotekų tinklų nėra. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos techninio projekto metu turi būti planuojamas savuose žemės sklypuose (ne į magistralinio kelio vandens nuvedimo įrenginius). Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento

patvirtinimo“ nuostatomis: „7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidarančių paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

7.1. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetą turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidarančių paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.

Paviršinių nuotekų surinkimas planuojamas naujai formuojamuose žemės sklypuose Nr. 14-23 (susidariusių paviršinių nuotekų skaičiavimai pateikiami priede Nr. 1). Paviršinių nuotekų surinkimas planuojamas kiekviename sklype (Nr. 14-23). Paviršinių nuotekų surinkimas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklype (planuojamoje gatvėje) planuojamas į planuojamą kūdrą žemės sklype Nr. 24. Grafiniai sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Visi paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai tikslinami ir atliekami konkretūs skaičiavimai statybos projekto rengimo metu pagal parengtus gruntinius tyrimus.

Planuojamuose sklypuose Nr. 14-23 skiriama iki 50% ploto priklausomiesiems želdynams, todėl dalis susidariusių paviršinių nuotekų bus sugerdinama į gruntą.

Nutiesus centralizuotus paviršinių nuotekų surinkimo tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vienu metu kilusiam vienam gaisrui gesinti priimamas vandens kiekis: 10l/s – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose. Numatomas gatvių/kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatomas vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš Paparčių gatvės rytinėje pusėje. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekiamą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Lauko gaisrų gesinimui žemės sklype Nr. 24 planuojama 0,0350 ha vandens kūdra, kurios talpa ne mažiau

kaip 110 m³. Greta vandens kūdros planuojama automobilių apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto studijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.:

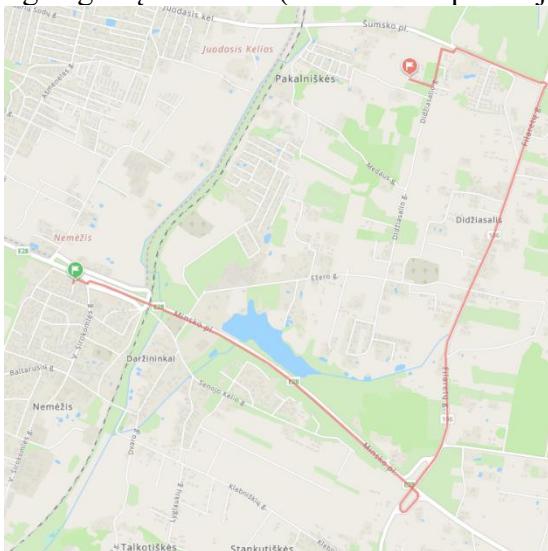
Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. 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 užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Nemėžio ugniagesių komanda (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 9 km).



5 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos www.maps.lt.

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).

Keliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.)

PV Asta Kariniauskienė