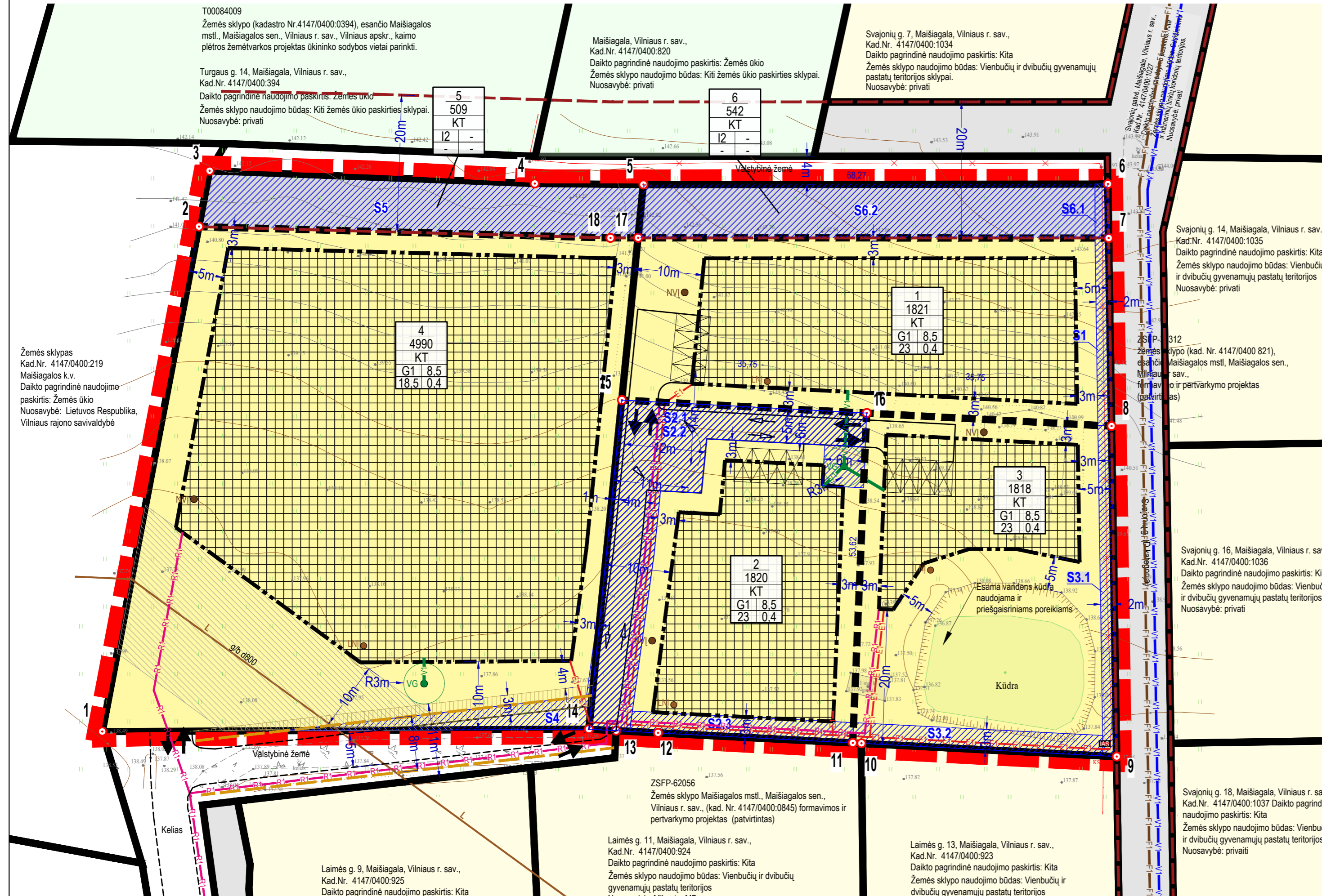


# MAIŠIAGALOS MSTL. KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MAIŠIAGALOS SEN., SVAJONIŲ G., DETALUSIS PLANAS. SPRENDINIAI.



**Detaliojo plano pavadinimas** - MAIŠIAGALOS MSTL. KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MAIŠIAGALOS SEN., SVAJONIŲ G., DETALUSIS PLANAS.  
**Planavimo pagrindas** - 2023-10-19 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. KADI-1512 "dėl Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g., detaliojo plano rengimo".  
**Planavimo tikslai** :  
 Detalesni Bendrajame plane nustatyti teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 reglamentus).  
**Planavimo užduotys** :  
 1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d. 3.4. nurodyti nustatyti ir nustatyti konkretūs Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.  
 2. planuojamoje teritorijoje išauginoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprašomą inžinerinius tinklus būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skurstmųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo kontenerių aikštelių išdėstymą.  
 3. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalią inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;  
 4. vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai turi būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha;  
 5. numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.



## REGLAMENTŲ GRAFINIS ŽYMĖJIMAS:

- VIENBŪČIŲ IR DVIBŪČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS G1
  - SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS I2
  - 1 - atidalinamo sklypo Nr. 1313
  - KT - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
  - G1 - žemės sklypo naudojimo būdas
  - 8.5 - statinių aukštis (m)
  - 23 - užstatymo tankis (%)
  - 0.4 - užstatymo intensyvumas
- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**
- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
  - ESAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ RIBOS
  - NAUJOS SKLYPŲ RIBOS
  - ĮVAŽIAVIMAI / IŠVAŽIAVIMAI
  - GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
  - IV, KATEGORIJOS KELIO JUOSTOS RIBA
  - PLANUOJAMI PRAVAŽIAVIMAI
  - KELIO RIBA UŽ DETALIOJO PLANO RIBŲ
  - SIŪLOMA ZONA AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMUI
  - STATYBOS RIBA
  - STATYBOS ZONA
  - SIŪLOMAS PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IŠDĖSTYMAS
  - INŽINERINIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONOS
  - KELIO APSAUGOS ZONA
  - SERVITUTAS
  - SIŪLOMA VIETA VANDENS GREŽINIUI
  - SIŪLOMA VIETA NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIUI
  - SIŪLOMA VIETA LIETAUS NUOTEKŲ SURINKIMO ĮRENGINIUI
  - ESAMAS LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAS
  - SIŪLOMA VIETA ELEKTROS APSKAITOS SPINTAI
  - SIŪLOMA VIETA ELEKTROS TINKLUI
  - SIŪLOMA VIETA ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLUI
  - SIŪLOMA VIETA VANDENTEKIO TINKLUI
  - SPECIALIUJŲ PLANŲ NUMATYTAS PERSPEKTYVINIS VANDENTEKIO TINKLAS
  - SPECIALIUJŲ PLANŲ NUMATYTAS PERSPEKTYVINIS BUTINIŲ NUOTEKŲ TINKLAS



**Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**  
 U1 - Planuojami gyvenamųjų vietovių  
 U2 - Intensyviausis ūkininkavimas  
 U3 - Intensyviausis ūkininkavimas  
 U4 - Intensyviausis ūkininkavimas prie urbanistinės integracijos ašies  
 Pieltona turizmo ir poilsio paslaugų vietoje  
 Kultūros paveldo vertybių erdvinis karakas

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

## ESAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ, PATENKANČIŲ Į PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ, DUOMENYS:

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

## PASTABOS:

- Detaliojo plano keičiamas žemės sklypų kad. Nr. 4147/0400:768 ir 4147/0400:705, esančių Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Maišiagaloje k. žemės ūkio paskirtis į kitos paskirties žemę - vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritoriją, bei susisiekimo ir inžinerinių koridorių teritoriją, atidalinami 6 sklypus, nustatant teritorijų naudojimo reglamentus. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendrojo plano sprendinius, t.y. Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 reglamentą.
- Detaliojo plano planuojamos teritorijos riba sutampa su žemės sklypų kadastriniu Nr. 4147/0400:768 ir 4147/0400:705 ribomis.
- Sklypo posūkių taškų koordinatės, sklypo plotą tikslinti geodzininiu matavimų metu. Brėžinys neskitas matuoti.
- Greitose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojami teritorijai įtakos neturės. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą aplinkinėms teritorijoms neigiamos įtakos neturės.
- Detaliojo plano nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai atidalinamose sklypuose: teritorijos užstatymo tipas, leidinias pastatų aukštis, leidinias sklypų užstatymo tankumas ir intensyvumas. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai įgyje juo nepažeidžiamą, ar kitu, teisės akto ir juos nustatanti institucija pritaria, gali būti tikslinami su planavimo organizatoriaus žinia statybos projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei.
- Želdinių tvarkymo sprendiniai rengiami projektuose iki statybų leidimo išdavimo. Medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, kurie atitinka kriterijus, patvirtintus LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 (karšu su LRV 2021-12-22 nutarimu Nr. 1101) "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo", tur būti išsaugomi. Medžių kirtimo darbai vykdomi pagal galiojančią teisės aktais nustatytą tvarką.
- Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2022-05-27 patvirtinta Nr. D1-151 "Dėl viešųjų atliekų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo" redakcija, mažesnis želdinys priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijose, kai planuojami naujai užstatyti žemės sklypai - 25%; susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijose- neregamentuojamas. Tikslus želdynų išdėstymas sklypuose projektų metu.
- Statiniai turi būti išdėstyti sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagajai interesai. Statybos atstumų iki sklypų ribų reikalavimai nustatyti STR 2.02.09:2005 "Vienbutių gyvenamųjų pastatų" 8 priedo 1.1 punkte. 3m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi iki 8.5 aukščio pastatai. Atstumai iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato dalies.
- Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis taisyklėmis "Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti". LR ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įs. Nr. D1-955/1-312 nuostatomis (minimalus atstumas iki gretimų pastatų turi būti ne mažesnis nei 6m). Rengiant statybos projektus, turi būti išlaikyti norminiai priešgaisriniai atstumai, o jeigu to padaryti nebus įmanoma, turi būti priimtos papildomos apsaugos priemonės (projektuojamos ugniasienės konstrukcijos), vadovautis Lauko gaisrinio vandentekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsak. Nr. 1-66.
- Planuojamas užstatymas numatomas aprūpinti vandeniu iš individualių ar artizinių vandens gręžinių bei tvarkyti nuotekas individualiomis nuotekų valymo įstaigomis, kurios statomos ir eksploatuojamos vadovaujantis Požemio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu, patv. LR Aplinkos ministro 2015-12-14 įsakymu Nr. D1-912, taip pat STR 2.02.09:2005. Vienbutiai ir dvibūčiai gyvenamieji pastatai 2 priede pateiktas reikalavimas statiniams. Detaliame plane nurodyta šiuo statinių vieta numatoma preliminarai ir gali būti tikslinama statybos projekto metu. Neišlaikant norminių atstumų iki kaimyninių sklypų ribų, būtina gauti raštiškus kaimyninių sklypų savininkų sutikimus. Atleptai atsiradus galimybei, rekomenduojama jungtis prie centralizuotų tinklų.
- Vilniaus rajono vandens tekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais numatyta, kad planuojama teritorija patenka į Perspektivinį viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Planuojami vandentekio ir buitinių nuotekų tinklai Laimės ir Svajonių gatvių pagrindiniu. Įgyvendinus specialiojo plano sprendinius t.y. įrengus vandentekio ir buitinių nuotekų tinklus Laimės ir Svajonių gatvėse, detaliojo plano suplanuoti sklypai turi prisijungti prie perspektivinių vandentekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų minėtose gatvėse. Inžineriniams tinklams tiksliai numatomos ir išskirtos žemės juostos, numatomi servitutai. Planuojami inžinerinių tinklų trasų vietos tikslinamos statybos projekto metu pagal atskaitas atitinkamų institucijų projektavimo sąlygas. Tuo atveju, kai iškeliamas, rekonstruojamas ar naujai tiesiamas inžinerinis tinklas patenka į kitus aplinkinius žemės sklypus, statybos projekto rengimo metu turės būti gaunami tų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai LR galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.
- Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", gyvenamosios paskirties pastatui minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 vnt būstui.
- Rengiant techninius projektus atskirai įvertinami aplinkos oro taršos, triukšmo, insoliacijos ir kitų fizikinių veiksnių sukeltamos žmogaus sveikatai, techninėms apsaugos priemonėms numatomos ir statybos metu realizuojamos skaičiavimais pagrįstos kompensacijos priemonės.
- Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valtybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, priziūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
- Paviršinio vandens nuotekos tvarkomos sklypo viduje, negalima nuvesti reljefo paviršiumi į gretimus sklypus. Rengiant techninius projektus paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193, Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo" nuostatomis. Detaliame plane nurodyta lietaus nuotekų surinkimo įrenginių vieta numatoma preliminarai ir gali būti tikslinama statybos projekto metu

Kampo Nr.	X	Y
1	6082897.90	567265.82
2	6082972.19	567280.03
3	6082980.41	567281.60
4	6082978.53	567329.40
5	6082978.38	567345.37
6	6082978.46	567413.64
7	6082970.51	567413.76
8	6082942.84	567414.19
9	6082894.22	567414.93
10	6082896.17	567377.41
11	6082896.24	567376.14
12	6082897.72	567347.51
13	6082898.04	567341.34
14	6082898.25	567337.35
15	6082946.68	567342.20
16	6082944.76	567378.19
17	6082970.55	567344.59
18	6082970.54	567340.53

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m²	Žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės sklypo naudojimo būdai	Privalomieji reikalavimai			Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai						
				Leidžiamas užstatymo tankis, %	Leidžiamas užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai	Priekausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Statinų paskirtys	Kiti reglamentai, apribojimai			
1	1821	KT	G1	8,5	151,50	23	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
S1	55											(222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Pastaba: padalinamas esamas servitutas	
2	1820	KT	G1	8,5	147,00	23	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;	
S2.1	522											(203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypui Nr. 1 ir Nr. 3	
S2.2	558											(222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams Nr. 1 ir Nr. 3	
S2.3	98											(222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypams Nr. 1 ir Nr. 3	
3	1818	KT	G1	8,5	147,00	23	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
S3.1	97											(222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Pastaba: padalinamas esamas servitutas	
S3.2	110											(222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypui Nr. 1 ir Nr. 2	
4	4990	KT	G1	8,5	149,50	18,5	0,4	su	-	-	25	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;	1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis); 2. Vandens tekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, 10 skirsnis); 3. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, 14 skirsnis)
S4	119											(203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) sklypui Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3	
5	509	KT	I2	-	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai: 2. Inžineriniai tinklai 4. Kiti inžineriniai statiniai	
S5	509											(203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	
6	542	KT	I2	-	-	-	-	-	-	-	-	Inžineriniai statiniai: 2. Inžineriniai tinklai 4. Kiti inžineriniai statiniai	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
S6.1	15											(222) Servitutas - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Pastaba: padalinamas esamas servitutas	
S6.2	542											(203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	

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

A1761 Arch D.DUOBA		A1920 Arch J.VEIČA		Projektavimas		Mūsų žyma	
DONATAS DUOBA INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. 028473				Maišiagalos mstl. kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Svajonių g., DETALUSIS PLANAS			
PAGRINDINIS SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:500				Etapas EB			
PROJEKTO UŽSAKOVAS: Privatus asmuo				Lapas 1			
DD-2023.09.07-DP-02				Lapų 1			