

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo (kad. Nr. 4164/0300:151), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Skurbutėnų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-12-13 sprendimu Nr. T3-521 (Reg. Nr. T00069973), koregavimas anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-04-30 įsakymu Nr. KADI-681 "Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4164/0300:151), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Skurbutėnų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-12-13 sprendimu Nr. T3-521, koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, patvirtinta 2024-04-30 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-681;
- Įsakymo pagrindu 2024-05-10 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-23-(3.35)
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju 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 ir jo korektūra;
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.
- 2024-05-21 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG330601;
- 2024-05-21 AB „Telia Lietuva“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG330699;
- 2024-05-30 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG331873;
- 2024-05-28 Viešosios įstaigos „Transporto kompetencijų agentūra“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG332068.
- 2024-06-05 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG333055.
- 2024-05-28 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG332108;

**Koreguojamo detaliojo plano teritorija:** planuojamos teritorijos plotas – 0,2055 ha. Nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 1,5600 ha.

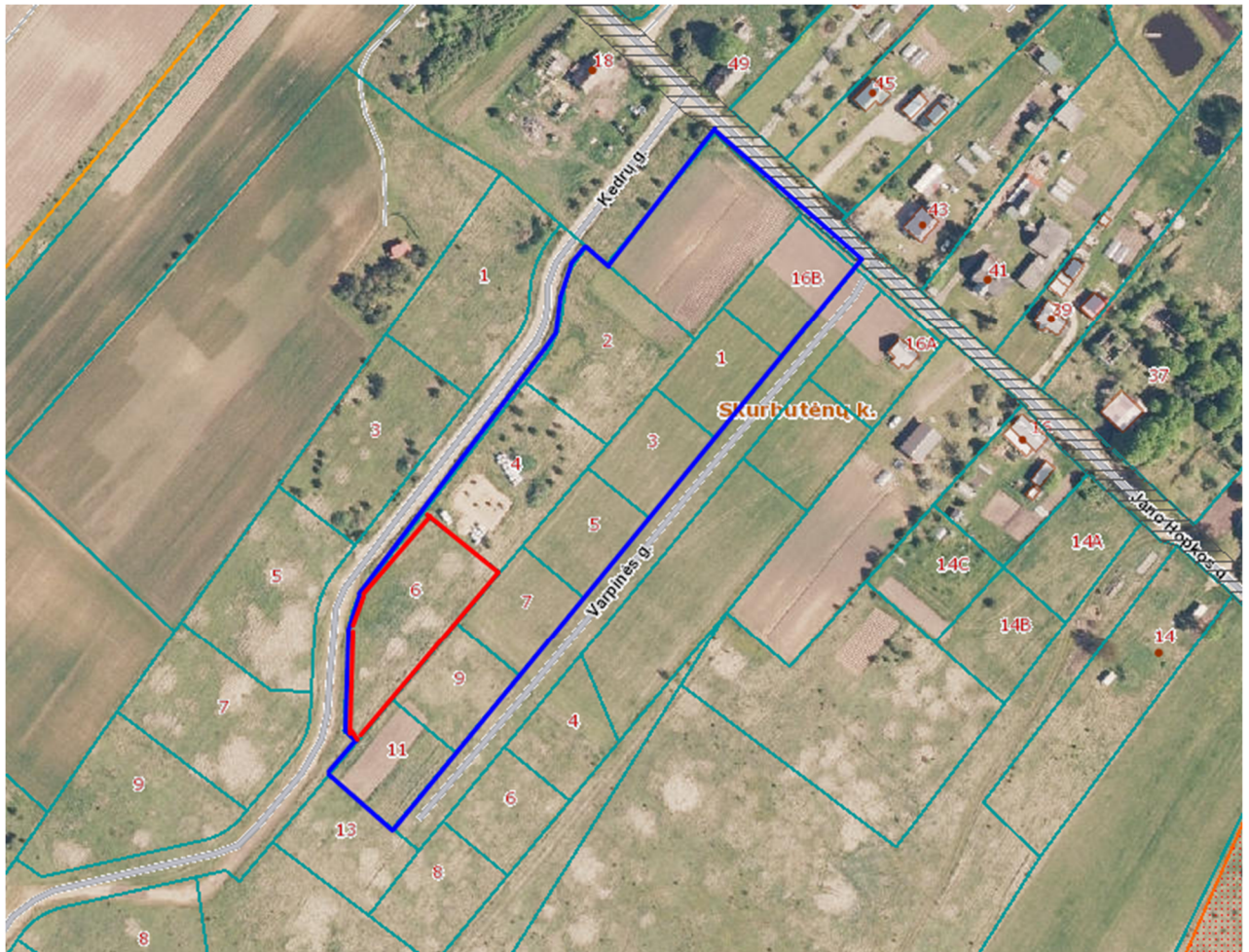
Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į žemės naudojimo funkcinę zoną, pažymėtą indeksu U1. Tai vyraujančios kitos paskirties žemės prioriteto zona - planuojamų gyvenamųjų vietovių teritorija.

### **Planuojama teritorija yra suplanuota detaliojo planu.**

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-12-13 sprendimu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės

sklypo (kad. Nr. 4164/0300:151), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Skurbutėnų k., detaliojo plano, patvirtinimo“ T3-521 (TPDR Nr. T00069973) patvirtinto detaliojo plano sprendinius nagrinėjamoje teritorijoje suplanuota 14 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų (dydžiai nuo 0,2024 ha iki 0,2333 ha); du atskirųjų želdynų sklypai (dydžiai 0,2743 ha ir 1,1346 ha), vienas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas (dydis 0,6987 ha), žemės ūkio paskirties žemės sklypas (dydis 3,9082 ha).

Detalioju planu suplanuotiems sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ir 13 suplanuota ištisinė 4 m pločio priešvėjinių želdinių juosta.



1 pav. Ištrauka iš www.regia.lt — Planuojamas sklypas, — nagrinėjama teritorija

### Nagrinėjama teritorija

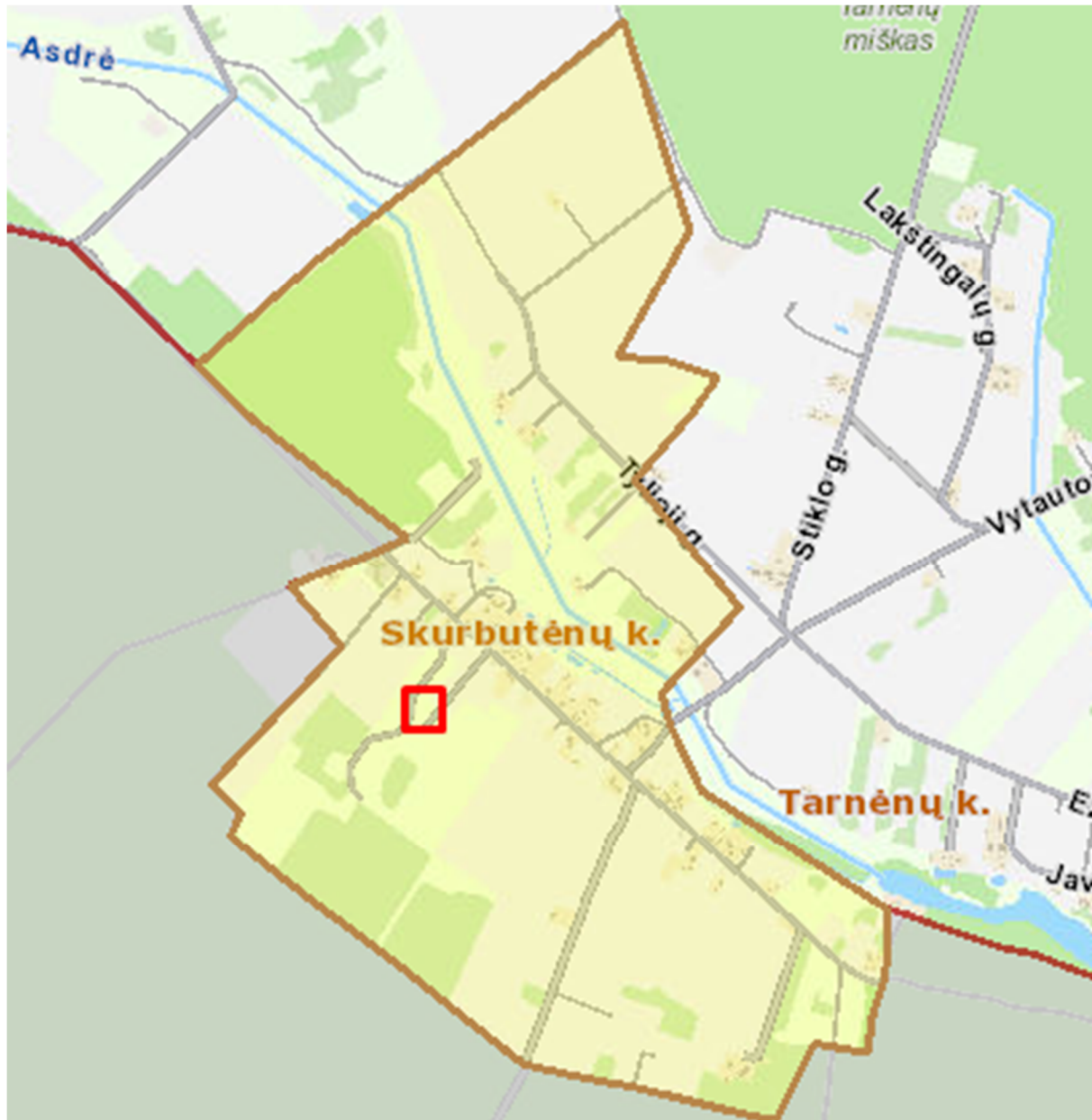
Vadovaujantis Įstatymo 2 str. 10 d., *Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.*

Vadovaujantis Įstatymo nuostatomis nagrinėjamos teritorijos kaip kvartalo plotas yra apie 1,5600 ha. Nagrinėjama teritorija šiaurės vakariniu, šiaurės rytiniu ir pietrytiniu pakraščiais ribojasi su gatvėmis,



pietvakariniu siauru pakraščiu – su kitos paskirties privačiu žemės sklypu, ties kuriuo baigiasi privačiu sklypu suplanuota Varpinės gatvė. Šiaurės vakariniu pakraščiu teritoriją riboja Kedrų gatvė, kuri suplanuota detaliuoju planu (detaliojo plano sklypas Nr. 17). Pietrytiniu pakraščiu teritoriją riboja Varpinės gatvė, kuri suplanuota žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-91613 (skl. Nr. 151-14)

Nagrinėjama teritorija yra Skurbutėnų kaimo pietvakarinėje dalyje.



2 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) žemėlapis. — planuojamas sklypas

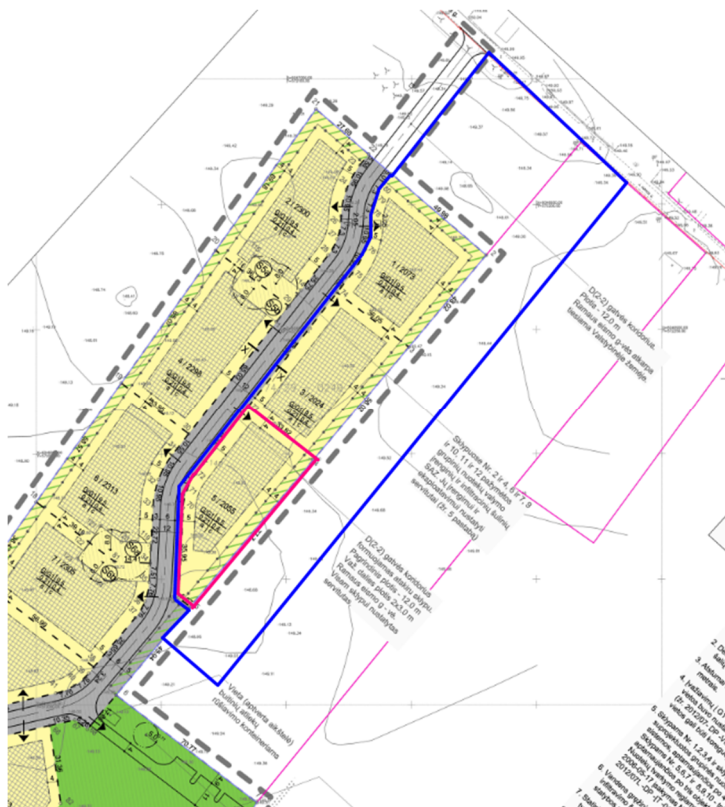
Pagrindinė nagrinėjamos teritorijos tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Žemės sklypų naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Dalis nagrinėjamos teritorijos yra suplanuota detaliuoju planu (šiaurės vakarinė), o pietrytinė dalis suplanuota žemės sklypų formavimo ir per-

tvarkymo projektu.

Nagrinėjama teritorija yra užstatoma ir skirta vienbučių gyvenamųjų namų su priklausiniais statybai.

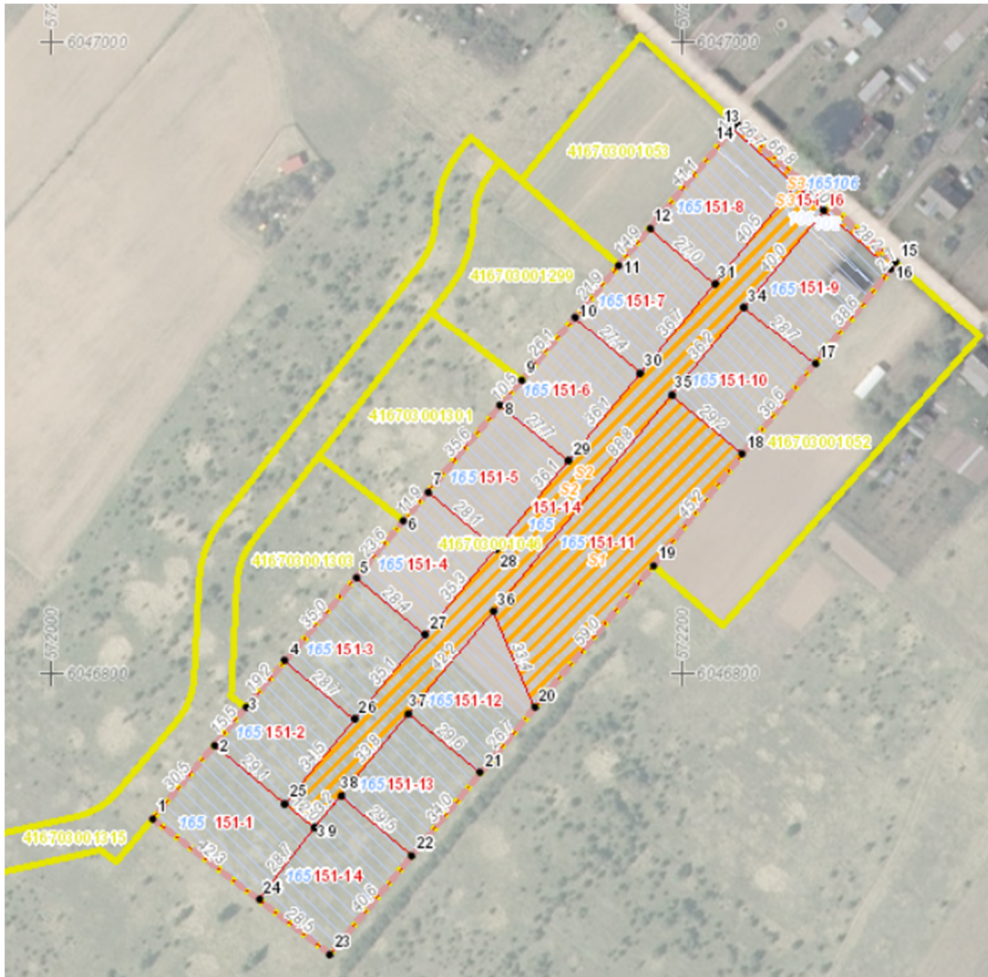


3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano. — planuojamas sklypas



4 pav. Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano. — Planuojamas sklypas, — nagrinėjama teritorija





5 pav. sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-91613

### Gamtinė aplinka

Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, nėra saugomoje ir ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijose, nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo erdviame karkase.

### Susisiekimo sistema

Patekimas į planuojamą teritoriją iš Jano Hopkos gatvės šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje per detaliuoju planu suplanuotą kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą, kurio aklakelyje suplanuota gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė 12m x 12m.

Detaliuoju planu suplanuota D kategorijos (dabar Kedrų) gatvė. Ji yra maždaug 570 m ilgio, dviejų 3 m pločio eismo juostų, 12 m pločio raudonųjų linijų teritorijoje telpa suplanuotos inžinerinės komunikacijos. Nedidelis ramaus eismo gatvės apkrovimas leidžia automobilių, dviratininkų ir pėsčiųjų eismą organizuoti viename sraute.

### Inžineriniai tinklai

Greta planuojamos teritorijos nutiestų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojama teritorija paten-

ka į perspektyvinio viešojo vandens tiekimo teritorijas.



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano.  
— planuojama teritorija.

Detaliojo plano sprendiniuose: *Lauko vandentiekio/ nuotekynės dalies sprendinius Žemės sklypo (kad. Nr. 4167/0300:151) detaliojam planui parengė UAB „Artva“, PDV G. Gurevičienė. Suplanuotų 14-os sklypų aprūpinimas vandeniu numatomas iš pavienio gręžinio. Vandens suvartojimas preliminariais paskaičiavimais - 2555 m<sup>3</sup>/me-tus; 7 m<sup>3</sup>/d, 2,1 m<sup>3</sup>/h, 1,66 l/s. Planuojamo gręžinio našumas ~ 6,0 m<sup>3</sup>/h.; gylis ~ 80,0 m.*

*Vandens poreikį skaičiuojame pagal „Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento“ (AM 2006-09-11 iš Nr. D1-412) IV sk. 22.2 p., kur nurodyta, kad gyvenamųjų namų kvartalui (iki 100 GE) paros apkrovimas teršalais – 3GE, nuotekų debitas - 0,5 m<sup>3</sup>/d vienam butui/namui. Kadangi detaliuoju planu numatyta 14 (tik) vienbučių gyvenamųjų namų statyba, tai vandens poreikis buitiniams reikmėms sudarys 7,0 m<sup>3</sup>/p. Kadangi suvartojamo vandens kiekis neviršija 10 m<sup>3</sup>/d, apie gręžinį sudaroma SAZ griežto režimo juosta R = 5 m. (LAND 4-99, p. 30). Jeigu vanduo būtų naudojamas ne tik buitiniams reikmėms, bet ir laistymui – šie kiekiai įvertinant SAZ neįskaičiuojami.*

*Gręžinys ir buitinių atliekų rūšiavimo konteinerių aikštelė suprojektuoti rekreacinės paskirties želdyno sklype Nr.15. Visam sklypui yra nustatytas servitutas S4. Jis, be kita ko, apibrėžia vandens gręžinio ir aikštelės įrengimą bei naudojimą. Nurodymai techniniam projektui: parenkant gręžinio įrangą ir konstrukciją, detalai išnagrinėti darbų rajono geologinę sąrangą, vandeningo horizonto hidrodinaminis parametras, vandens hidrocheminę sudėtį; įvertinti gręžinio apribojimų (mikrobiologinės taršos) juostą.*

*Buitinių nuotekų iš viso objekte susidarys -2555 m<sup>3</sup>/metus; 7m<sup>3</sup>/d; 2,1m<sup>3</sup>/h. Nuotekos valomos 4-iose grupinėse nedidelio našumo valyklose, išdėstytose G1 (naudojimo pobūdžio) sklypuose. Sklypams Nr. 1, 2, 3, 4 ir Nr. 11, 12, 13, 14 numatytos dvi valyklos, aptarnaujančios po keturis objektus (po 2,0 m<sup>3</sup>/d našumo); sklypams Nr. 5, 6, 7 ir Nr. 8, 9, 10 suplanuotos dar dvi grupinės valyklos, skirtos trijų objektų aptarnavimui (po 1,5 m<sup>3</sup>/d našumo). Išvalytos nuotekos šuliniais infiltruojamos į gruntus, kurie pagal turimą informaciją tam palankūs. Grupinėms nuotekų tvarkymo sistemoms įrengti ir eksploatuoti nustatomi servitutai. Vieno grupinio NVĮ visiems sklypams idėjos atsisakyta dėl techninių – eksploatacinių sąlygų. Numatomas nevienalaikis teritorijos apgyvendinimas neleistų užtikrinti nuotekų kiekio, pakankamo NVĮ veikimui.*



*Apie lietaus vandens tvarkymą bendroje teritorijoje – namų sklypuose nuo stogų ir kietų dangų surinktą lietaus vandenį siūloma infiltruoti tam įrengtose sausabalėse (pakeičiant grioviuose). Teritorijoje vyrauja smėlingi gruntai. Šie sprendimai atitinka ekologiškos vandentvarkos principus.*

*Gaisrų gesinimui suplanuota kūdra, kuri bus pripildoma ir papildoma iš gręžinio. Vandens paėmimui numatytas vandentiekio šulinys prie apsisukimo aikštelės. Kūdros pagrindui teks naudoti molio ekraną arba geomembraną (EPDM).*

*Rengiant statybos projektus, planuojamo gręžinio, grupinių valyklų bei sugerdinimo šulinių vietos gali būti koreguojamos. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, objektus prijungti prie jų.*

*Detaliojo plano sprendiniuose: Detaliojo plano 0,4 kV elektros tinklų dalis planuota, pagal AB LESTO 2011-08-23 planavimo sąlygomis Nr. 41170-11-6247, kitais aktualiais teisės aktais Elektros įrenginių įrengtoji galia - 192 kW. Leistinoji naudoti - 160 kW (III kat.). Esamą transformatorių KT Pg-406, esantį J. Hopkos g. ties aikšte prie bažnyčios numatoma pakeisti į 100 kVA galios. Nuo jo iki planuojamo sklypo valstybinėje žemėje (J. Hopkos g-vės koridoriuje) suprojektuota apie 640 m ilgio 0,4 kV kabelinė linija. Nuo šios linijos trasos iki privačių žemės sklypų ribų išlaikomas nemažesnis nei 1 m atstumas. Kabelinė linija toliau tiesiama planuojamoje teritorijoje inžinerinės infrastruktūros sklype – gatvės koridoriuje. Prie naujų sklypų ribų numatytos komercinės apskaitos kabelinės spintos KS/KAS su įžeminimu. Greta AB „LESTO“ kabelinės linijos tiesiamas abonentinis teritorijos apšvietimo kabelis. Kabelių apsaugos zona (1 m) nesiekia suplanuotų gyvenamosios paskirties sklypų ribų.*

*Detaliojo plano sprendiniuose: Detaliuoju planu vienas kuris apsirūpinimo šilumos energija būdas nenustatytas. Priimtinu atveju laikytos įvairios įprasto šildymo (kietas kuras / suskystintos dujos /elektra) ir AEŠ (saulės energija, geotermija) kombinacijos. Iš kieto kuro sistemų pirmenybę teikiant granuliarams katilams – dėl padavimo / degimo proceso automatizavimo, dėl juose deginamų (medžio, biokuro) granuliu dūsyk didesnio nei malkos kalingumo, mažo peleningumo, mažesnės oro taršos degimo produktais. Namų orientacija į pietus erdvinėje vizijoje nurodo ketinimus stogų šlaituose įrengti saulės kolektorių sistemas.*

Jano Hopkos gatvėje yra pakloti 0,4 kV įtampos elektros kabeliai, ryšio kabeliai, suplanuoti vietinio centralumo centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Prie pagrindinės sankryžos įrengta elektros transformatorinė KT Pg-406. Kaimą pasiekia 10kV EOL.

Koreguojamos detaliojo plano teritorijos reljefas su bendru nuolydžiu į pietvakarius. Altitudės pagal Baltijos aukščių sistemą nuo 149,60 iki 148,50.

Planuojamas sklypas statiniais neužstatytas, sklype jokia veikla nevykdoma, gretimuose sklypuose detaliojo plano sprendiniai nėra įgyvendinti.

Perplanuojamas detaliojo plano sklypas Nr. 5 (kad. Nr. 4167/0300:1303). Planuojama teritorija yra Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Skurbutėnų k., Kedrų g. 6. Pagal VĮ "Registrų centras" Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenis planuojama teritorija užima 0,2055 ha ploto.

Pagrindinė planuojamos teritorijos žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono tarybos 2013-12-13 sprendimu Nr. T3-521. Žemės sklypas yra suformuotas padalijus daiktą (unikalus Nr. 4167-0300-0451), atliekant kadastrinius matavimus.

Sklypui (kad. Nr. 4167/0300:1303) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre: nėra

Sklypui (kad. Nr. 4167/0300:1303) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0001 ha;

149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - plotas 0,0088 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,2055 ha.

Žemės sklypui (kad. Nr. 4167/0300:1303) nustatyti servitutai:

Servitutas S6a (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0198 ha;

Servitutas S6b (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0227 ha;

Servitutas S9 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,6987 ha;

Kelio servitutas S9 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 0,6987 ha;

Servitutas S4 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis), plotas 1,1346 ha.

## SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

**Planavimo tikslas:** koreguoti žemės sklypo (kad. Nr. 4167/0300:151), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Skurbutėnų k., detaliuoju planu, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-12-13 sprendimu Nr. T3-521 (TPD registracijos Nr. T00069973) (toliau – Detalusis planas) sprendinius, numatant keisti Detaliuoju planu suformuoto kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 5 (kad. Nr. 4167/0300:1303), esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Skurbutėnų k., Kedrų g. 6, ribas ir plotą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

**Planavimo uždaviniai:** nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai gali būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.



Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

Pagal Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 10.1 ir 10.2 punktus, vietovės lygmens detalusis planas nėra strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos objektas. Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ar pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedų sąrašus - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštelės ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Sklypuose numatoma vykdyti ūkinė veikla – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba - nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintų „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ reikalavimais ir LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimais.

Sklypų išorinės ribos nekeičiamos, valstybinės žemės sąskaita nedidina.

#### Naujai formuojamų sklypų plotai, jų tvarkymo ir naudojimo režimas:

Galiojančio detaliojo plano sklypas Nr. 5 (4167/0300:1303) padalijamas į 2 žemės sklypus ir pertvarkomas taip:

#### **Sklypas Nr. 5-1. Planuojamas plotas 0,1000 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama - kita,

žemės naudojimo būdas nekeičiamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis (sodybinis), sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

užstatymo tankis -  $\leq 29\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus  $\leq 10$  m aukščio,

maksimali statinio altitudė -  $\leq 159,20$  m;

pastato aukštų skaičius –  $\leq 2$ ;

$\geq 25\%$  sklypo privaloma apželdinti.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre: nėra

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas

0,0033 ha.

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1000 ha.

Žemės sklypui galioja detaliuoju planu nustatyti servitutai:

Servitutas s5-2 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0024 ha.

Servitutas S6a (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0198 ha.

Servitutas S6b (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0227 ha.

Servitutas S9 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,6987 ha.

Kelio servitutas S9 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 0,6987 ha.

Servitutas S4 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis), plotas 1,1346 ha

**Sklypas Nr. 5-2. Planuojamas plotas 0,1055 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama - kita,

žemės naudojimo būdas nekeičiamas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis (sodybinis), sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

užstatymo tankis -  $\leq 29\%$ ,

užstatymo intensyvumas -  $\leq 0,4$ ,

leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus  $\leq 10$  m aukščio,

maksimali statinio altitudė -  $\leq 158,60$  m;

pastato aukštų skaičius -  $\leq 2$ ;

$\geq 25\%$  sklypo privaloma apželdinti.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre: nėra

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas 0,0046 ha.

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1055 ha.

Žemės sklypui galioja detaliuoju planu nustatyti servitutai:

Servitutas s5-2 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0024 ha.

Servitutas S6a (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0198 ha.

Servitutas S6b (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0227 ha.

Servitutas S9 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (vieš-



pataujantis), plotas 0,6987 ha.

Kelio servitutas S9 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 0,6987 ha.

Servitutas S4 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis), plotas 1,1346 ha

Planuojami sklypai patenka į Vilniaus oro uosto apsaugos zoną „E“. Šioje vietoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis negali viršyti 281 m.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrindiniai interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos - 3 m. 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.

Visiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, anksčiau suplanuoti ir planuojami servitutai pateikti Pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Realizuojant detalaus plano sprendinius, siūloma formuoti naują ir kokybiškai patrauklų teritorijos apželdinimą. Paliekama detaliuoju planu suplanuota priešvėjinių želdinių juosta

## POVEIKIO VISUOMENĖS SVEIKATAI VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo tikslas neigiamos įtakos nagrinėjamai teritorijai neturi. Esamo žemės sklypo (kad. Nr. 4167/0300:1303) ribų ir ploto (padalijimas) neturi reikšmingos įtakos triukšmo, oro taršos, transporto srautų ar kitų parametrų padidėjimui nagrinėjamos teritorijos atžvilgiu. Planuojama vykdyti veikla neigiamos įtakos aplinkinių gyventojų gyvenimo kokybei, sveikatai neturės. Neigiamo poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

1. planuojama teritorija nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną;
2. planuojami sklypai nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas;
3. sklypuose neplanuojama gamybinė veikla, todėl nenumatoma cheminė, biologinė ar mikrobiologinė tarša, nebus jokių pašalinių kvapų; susidarančių lietaus nuotekų nuo stogų ir kietų dangų kiekis bus minimalus;
4. buitinių nuotekų šalinimas saugus – laikinas vietinis nuotekų valymas kiekviename sklype;
5. buitinių atliekų surinkimui numatytos surūšiuotų atliekų surinkimo vietos kiekviename sklype;
6. planuojamoje teritorijoje numatomi minimalūs automobilių srautai, kuriuos sudarys individualus transportas. Perspektyvinių srautų dienos, vakaro, nakties ekvivalentinio triukšmo lygis (dBA) teritorijoje neviršys normos. Rekomenduojama priklausomuosius želdynus (25 proc.) sklype įrengti taip, kad jie atliktų ekrano funkciją nuo esamos Kedrų gatvės;
7. Gretimose teritorijose vyrauja sklypai vienbutei ar dvibutei gyvenamajai statybai, pramonės statinių nėra ir nėra planuojamų.

Dėl išvardintų priežasčių planuojama veikla įtakos paviršinių, požeminių vandenų ir dirvožemio cheminiam užterštumui bei poveikio visuomenės sveikatai įtakos neturės.

## TERITORIJOS INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis/nuotekos. Greta planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų nutiestų nėra. Detaliojo plano sprendiniai neįgyvendinti. Kadangi galimas vandens gręžinių skaičius kvartale nėra reglamentuotas, siekiant planuojamų sklypų Nr. 5-1 ir Nr. 5-2 gyventojams sudaryti sąlygas būti nepriklausomiems, sklype Nr. 5-2 planuojamas vienas bendras vandens gręžinys abiem sklypams. Planuojamo vandens gręžinio VAZ – 5 m spinduliu. Sklypams, kuriuose yra projektuojami vandens gręžiniai ir/ar jų apsaugos zonos, taikomi apribojimai - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens poreikiai nustatomi techninio projekto metu. Statybos projekto rengimui būtina gauti technines prisijungimo sąlygas.

Pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius buitinės nuotekos turėtų būti valomos 4-iose grupinėse nedidelio našumo valyklose, išdėstytose G1 (naudojimo pobūdžio) sklypuose. Vieno bendro grupinio NVĮ visiems sklypams idėjos atsisakyta dėl techninių – eksploatacinių sąlygų. Detaliojo plano nuotekų tvarkymo sprendiniai neįgyvendinti. Įvertinant aplinkybę, kad detaliojo planu suplanuota teritorija bus apgyvendinama ne vienu metu, o laipsniškai ir beveik neprognozuojama tvarka, todėl detaliojo planu suplanuotų nuotekų tvarkymo sprendiniai tampa kliūtimi, nes nėra galimybių užtikrinti pakankamo nuotekų kiekio, kuris užtikrintų grupinių nuotekų valymo įrenginių saugų ir optimalų veikimą.

Vadovaujantis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 IV skyriaus reikalavimais, kuriuose nurodoma, kad, kol nėra įrengtų grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių, gali būti sudaroma galimybė laikinai įsirengti ir naudotis individualiais buitinių nuotekų valymo įrenginiais kiekviename sklype. Siūloma leidimus atskirųjų nuotekų tvarkymo sistemų statybai išduoti su sąlyga, kad, atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų nuotekų surinkimo arba grupinių nuotekų tvarkymo sistemų.

Kadangi projektuojamus sklypus numatyta aprūpinti vietiniu vandentiekiu (projektuojami vandens gręžiniai) bei vietiniu buitinių nuotekų (valymo įrenginiai) surinkimu, turi būti atliekami visi tyrimai, siekiant užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą ir saugų buitinių nuotekų surinkimą ir tvarkymą.

**Individualius vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklus galima įrengti tik laikinam naudojimui. Teritorijoje įrengus grupinius vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklus, arba centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklus, būtina prisijungti prie jų.**

Vadovautis Vilniaus rajono savivaldybės Tarybos sprendimo Nr. T3-521, kuriuo patvirtintas Detalusis planas, 3 punktu: „Už infrastruktūros įrengimą savo lėšomis ir tolesnę eksploataciją pagal detalųjį planą bei už šio sprendimo 2 p. nurodytų įsipareigojimų vykdymą atsakingas sklypo (-ų) savininkas. Pasikeitus žemės sklypo savininkui, sąlygas perima naujas savininkas.“

Paviršinės (lietaus) nuotekos. Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra. Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privaloma 25% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejės ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas tinkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas.

Elektra. Elektra bus prijungta prie bendrųjų elektros tinklų, esančių nagrinėjamoje teritorijoje Jano Hopkos gatvėje (esama 0,4 kV požeminė linija). Naujų skirstomųjų tinklų tiesimui servitutai nustatyti. Servitutų poreikis inžinerinių tinklų tiesimui pakankamas. Techninio projekto ruošimui būtina gauti

prisijungimo sąlygas. Esant poreikiui naujai statomiems elektros skirstomiesiems tinklams servitutai bus nustatyti techninio projekto metu.

Šildymas. Konkretus pastatų šildymo būdas bus parinktas statinių techninio projekto rengimo etape.

Susisiekimo infrastruktūra. Susisiekimo tinklai greta nagrinėjamo sklypo išvystyti gerai, gatvių tinklas susiformavęs. Nagrinėjama teritorija ribojasi su esama Jano Hopkos gatve, iš kurios Kedrų ir Varpinės gatvėmis patenkama į planuojamus ir gretimus sklypus. Kedrų gatvės raudonųjų linijų plotis 12 m. Kelio pasaugos zona nenustatoma nesant važiuojamos dalies. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Siekiant sumažinti pravažiuojančių automobilių triukšmą, siūlomas sklypų apželdinimas medžiais ir krūmais išoriniu sklypo perimetru.

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

1. Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose atskirųjų želdynų sklype Nr.15 lauko gaisrų gesinimui buvo numatyta įrengti kūdrą, kuri bus pripildoma ir papildoma iš vandens gręžinio. Kūdros plotas apie 0,22 ha, tūris apie 7000 m<sup>3</sup>. Vandens paėmimui numatytas vandentiekio šulinys prie apsisukimo aikštelės sklype Nr. 15, aikštelės dydis 12 m x12 m. Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausios statybos zonos vietos planuojame sklype Nr. 5-1 yra apie 260 metrų.



7 pav. Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano



2. Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant 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 neišplisėtų į už jos esantį pastatą.
3. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai, esantys arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG 2-oji komanda Kirtimų g. 37, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 15 km).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant statinių techninius projektus vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) ir „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2007-01-22 įsakymu Nr. 1-66).

Atliekų tvarkymas. Susidarančias buitines atliekas numatoma rūšiuoti, atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei įrengti kiekviename sklype numatytos vietos greta įvažiavimo į sklypus. Susidarysiančių atliekų kiekį ir atliekų tvarkymą tikslinti techniniame projekte. Buitinių atliekų išvežimui privaloma sudaryti sutartį su atliekas surenkančia tarnyba.

PV Daiva Jonikienė