

---

# **GALGIŲ KAIMO KVARTALO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., MICKŪNŲ SEN., VAKARINĖJE G., DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

## **Įvadas**

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu;
- 2023 m. rugsėjo mėn. 05 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Galgių kaimo kvartalo, esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Vakarinėje g., detaliojo plano rengimo“ Nr. KADI-1321;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-155-(3.35), 2023-10-27.

## **Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:**

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309908, 2024-01-08;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-1/2024, 2024-01-08;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG308884, 2023-12-29;
4. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309103, 2024-01-02;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG308472, 2023-12-27;
6. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG308672, 2023-12-29;
7. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG328480, 2024-05-09;
8. UAB „Nemėžio komunalininkas“ Pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku Nr. REG330748, 2024-05-22.

## **Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

## ***Koncepcija - nerengiama.***

*Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo – planavimo tikslai yra:*

detalizuoti bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (pagal Kraštovaizdžio tvarkymo zonų U1 reglamentus), numatant pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:942), esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinėje g. 9, ribas ir plotą (padalyti).

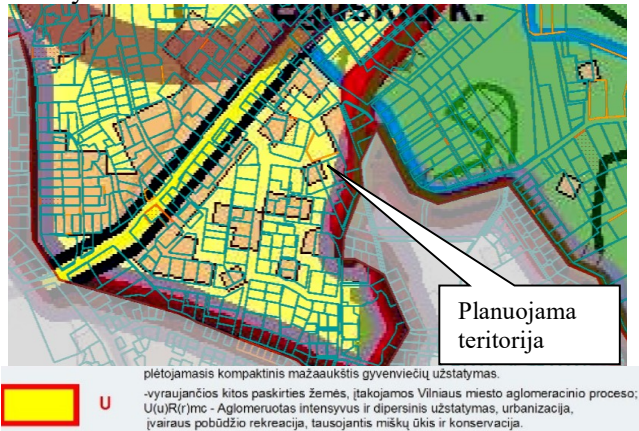
Planavimo uždaviniai:

1. nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti nustatytas ir nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
2. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinkle išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
3. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

4. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai turi būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.
5. Numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, suformuojant pagal poreikį bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų ir / ar kitų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus.

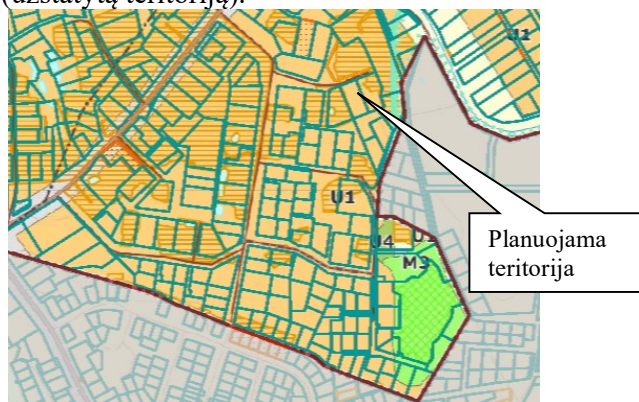
***Atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams***

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendroju planu Galgių kaimas patenka į G1 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G1 – Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tįsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.



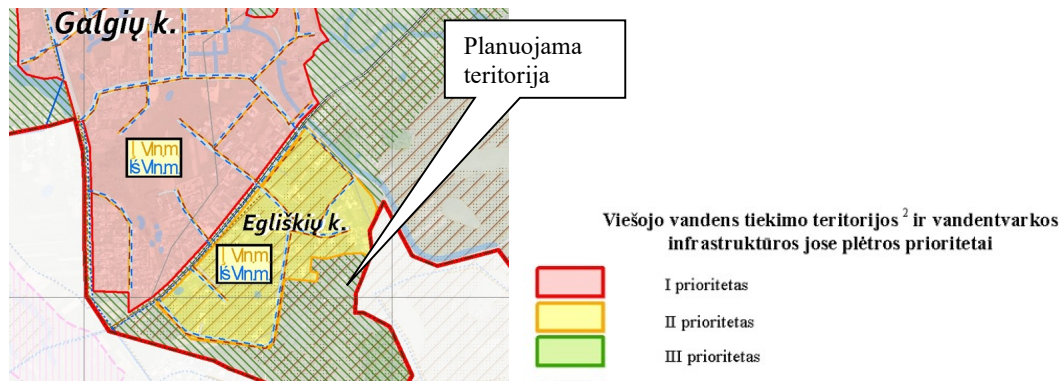
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną: U1 – planuojamų gyvenamųjų (užstatytą teritoriją).



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, planuojama teritorija yra II prioriteto zonoje, kurioje suplanuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

**Rengiamas detalusis planas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, **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.

Apie 0,8133 ha ploto planuojama teritorija atitinka kvartalo sąvoką, nes yra apribota:

- šiaurinėje pusėje D kategorijos Vakarine gatve (VL8448),
- pietinėje pusėje nesuformuota valstybine žeme,
- pietvakarinėje ir vakarinėje pusėse nesuformuota valstybine žeme;
- pietrytinėje ir rytinėje pusėse antropogeniniais komponentais – užstatyta teritorija.

Planuojamą teritoriją sudaro trys žemės sklypai:

- 1) **Planavimo iniciatoriui priklausantis žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinė g. 9, kad. Nr. 4152/0100:942.** Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,2826 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,0057 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,0057 ha, užstatyta teritorija – 0,2769 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 33,9. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatus asmuo. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra. Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Žemės sklype registruoti statiniai: 174,54 kv.m. ploto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-0097-9295); ūkio pastatas (unikalus Nr. 4400-4433-5457). Sklypas suformuotas 2020-11-23 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4152/0100:0197) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPĮ-489-(14.48.123 E.) patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu (Nr. ZSFP-66882).
- 2) **Į planuojamą teritoriją (kvartalą) patenkantis žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinė g. 7, kad. Nr. 4152/0100:710.** Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,2500 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,2500 ha, iš jo pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,2500 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 33,8. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatus asmuo. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra. Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Žemės sklype registruoti

statiniai: vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-5462-2249) – formuojamas, leidimas vykdyti statybos darbus; pagalbinio ūkio pastatas (unikalus Nr. 4400-5462-2252).

- 3) **Į planuojamą teritoriją (kvartalą) patenkantis žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinė g. 5, kad. Nr. 4152/0100:58.** Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas – 0,2816 ha. Kitos žemės plotas – 0,2816 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 33,1. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Nuosavybė – privatūs asmenys. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra. Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Žemės sklype registruoti statiniai: vieno buto gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4199-9022-6017).

#### **Detaliojo plano sprendiniai:**

##### **Planuojama teritorija planuojama kaip atskiros 3 teritorijos dalys:**

- 1) **Teritorijos naudojimo reglamentai pertvarkomam žemės sklypui Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinė g. 9, kad. Nr. 4152/0100:942:**

Planuojamas žemės sklypas dalinamas į du sklypus:

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 1**, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; sklypo užstatymo tankis – 24 proc.; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; formuojamo žemės sklypo plotas - 1689 m<sup>2</sup>; priklausomųjų želdynų – 25 proc.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 2**, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; sklypo užstatymo tankis – 28 proc.; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; formuojamo žemės sklypo plotas - 1137 m<sup>2</sup>; priklausomųjų želdynų – 25 proc.

- 2) **Teritorijos naudojimo reglamentai žemės sklypui Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinė g. 7, kad. Nr. 4152/0100:710:**

**Esamas žemės sklypas, planuojamas kaip teritorija Nr. T3**, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 20 proc.\*; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 2500 m<sup>2</sup> (registruotas NTR išraše); nustatomas priklausomųjų želdynų plotas- 25 proc. Nustatomi formavimo pertvarkymo principai: galimi mažiausi sklypų dydžiai – 1000 m<sup>2</sup>.

- 3) **Teritorijos naudojimo reglamentai žemės sklypui Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Galgių k., Vakarinė g. 5, kad. Nr. 4152/0100:58:**

**Esamas žemės sklypas, planuojamas kaip teritorija Nr. T4**, kuriam nustatomas teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV); nekeičiama sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė KT; nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; nustatomas sklypo užstatymo tankis – 19,8 proc.\*; nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.4, nustatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m), nustatomas užstatymo tipas – sodybinis; esamo žemės sklypo plotas - 2816 m<sup>2</sup> (registruotas NTR išraše); nustatomas priklausomųjų želdynų plotas- 25 proc. Nustatomi formavimo pertvarkymo principai: galimi mažiausi sklypų dydžiai – 1000 m<sup>2</sup>.

---

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir galimai būsiami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinių ūkių paskirties pastatai – sodybų ūkių pastatai, pagalbinių ūkių pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui“.

**Esamas sklypų ir teritorijų užstatymas neprieštaruoja nustatomiems detaliojo plano reglamentams (užstatymo tankiui ir užstatymo intensyvumui).**

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Detaliojo plano brėžiniuose sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą [www.tpdriis.lt](http://www.tpdriis.lt) bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

\*- užstatymo tankis nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu "Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai". Maksimalus užstatymo tankis mažiausiam galimam sklypo dydžiui 1000 kv.m. - 29 proc.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo tipas:**

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams numatomas „**sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinių ūkių paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype.“ Didžiausias galimas aukštų skaičius -2.

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano sprendiniais esamuose ir planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į **STR 2.02.09:2005**, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, ir esamas specialiausias žemės naudojimo sąlygas. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: 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.

**Sklype Nr. 1** planuojama statybos zona ir statybos riba atsitraukiant 3,00 m atstumu nuo sklypo šiaurinės, vakarinės ir pietinės ribos. Rytinėje pusėje sutapatinant su orinės elektros linijos apsaugos zona (6,07 m ir 8,34 m atstumais nuo rytinės sklypo ribos).

**Sklype Nr. 2** planuojama statybos zona ir statybos riba atsitraukiant 3,00 m atstumu nuo sklypo šiaurinės, pietvakarinės, rytinės ir pietinės ribos. Šiaurės vakarinėje pusėje paliekama neužstatoma 12 m x 12 m teritorija apsisukimo aikštelei. Pietrytinėje pusėje išlaikant 6 m atstumą nuo gretimame, besiribojančiame sklype esamo pastato.

**Teritorijoje Nr. T3** planuojama statybos zona ir statybos riba atsitraukiant 3,00 m atstumu nuo sklypo šiaurinės, vakarinės ir pietinės ribos.

**Teritorijoje Nr. T4** planuojama statybos zona ir statybos riba atsitraukiant 3,00 m atstumu nuo sklypo šiaurinės, vakarinės ir pietinės ribos. Išlaikant 5,00 m atstumą nuo vandens telkinio - kūdros, esančios planuojamoje teritorijoje.

*Statiniai patenkantys už planuojamų statybos zonų ribų, turi būti griaunami, siekiant nepažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėtų interesų arba gauti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų sutikimai.*

Planuojamų sklypų ir servitutų plotai ir ribos gali būti tikslinami, atliekant kadastrinius matavimus.

### **Želdiniai**

Planuojama teritorija - kvartalas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamame kvartale, planuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra vaismedžių, tujų gyvatvorė ir pavienių tujų. Šiuo projektu įvažiavimo į sklypą Nr. 2 vietoje, numatomas vaismedžių kirtimas.

Dėl visų kitų želdinių, techninių projektų metu, būtina tikrinti ar sklype esantys želdiniai yra priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskirimo saugotiniams“ Nr. 206.

Jei esami medžiai yra saugomi ir patenka į planuojamą statybos ribą ir statybos zoną, turi būti gautas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos leidimas kirsti / persodinti sklype esamus medžius, arba vadovautis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedu „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“:

Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Pastatų išorinės pusės	5	1,5
Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
Šlaitų papėdės ir kt.	1	0,5
Atraminų sienelių papėdės išorinės pusės	3,0	1,0
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	0,7	0,5
Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,0	1,2
Požeminiai tinklai:		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)	2,0	1,0
bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekų, drenažų	2,0	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,0	0,7

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas.

#### **PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO**

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eiles pagal esamas Jaunimo ir Kalnų gatves, nepažeidžiant gatvių važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

### **Privažiuavimai**

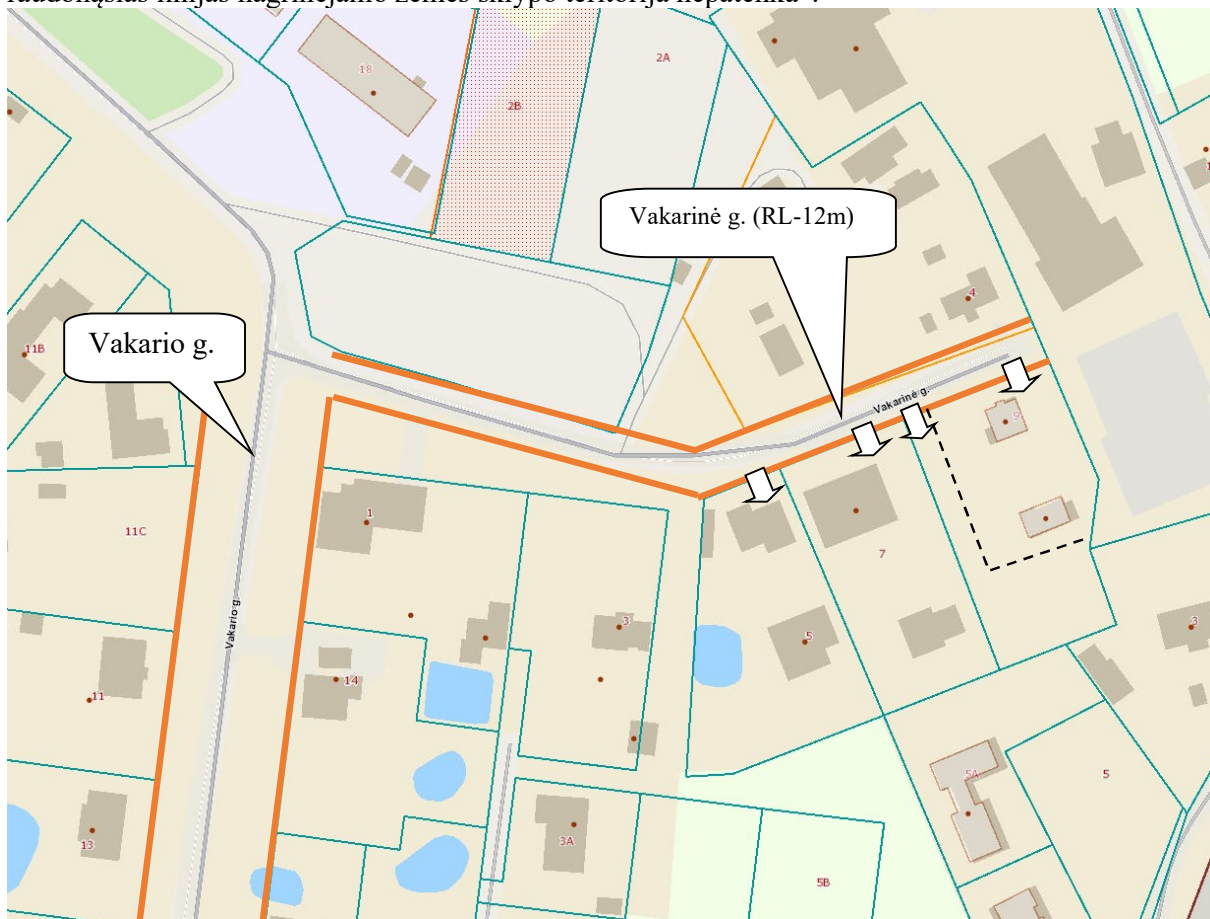
Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žvyro dangos D kategorijos (VL8448) Vakarinės gatve.

Vakarinės gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų – 12,00 m, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu Nr. T3-170, Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 10 str. 8 d. 3 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus 33 d.

Vadovaujantis 2020-11-23 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4152/0100:0197) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPI-489-(14.48.123 E.), kuriuo suformuotos

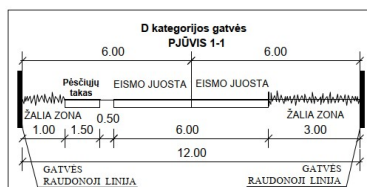
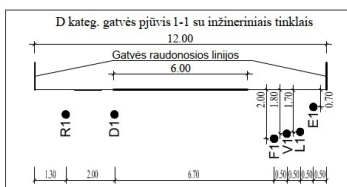


žemės sklypo Vakarinė g. 9 naujos ribos, aiškinamajame rašte parašyta, kad „Vakarinė gatvė (VL8448) yra D kategorijos. Plotis tarp raudonųjų gatvės linijų 12 metrų. Į minėtos gatvės raudonąsias linijas nagrinėjamo žemės sklypo teritorija nepatenka“.



Susisiekimo schema

Vakarinės gatvės parametrai pasiūlyti patvirtintame formavimo pertvarkymo projekte nekeičiami: važiuojamosios dalies plotis – 6,00 m, šaligatvis -1,50 m, veja abiejose gatvės pusėse. Gatvės parametrai turi būti tikslinami, ir numatomi paviršinių lietaus nuotekų tvarkymo sprendiniai, rengiant Vakarinės gatvės techninį projektą.



PROJEKTUOJAMI TINKLAI

— RI — RYŠIAI  
— DI — DUJOTIEKIS

PROJEKTUOJAMI TINKLAI

— EI — ELEKTRA  
— VI — VANDENTIEKIS  
— FI — BUITINIS NUOTAKYNAS  
— LI — LIETAUS NUOTAKYNAS

Ištrauka iš patvirtinto FPP

Projektuojant žemės sklypus, yra numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu/ gatve. Į planuojamas teritorijas T3 ir T4 yra numatyti esami įvažiavimai į sklypus, tiesiai iš Vakarinės gatvės. Į planuojamą sklypą Nr. 1 numatomas esamas įvažiavimas iš

---

Vakarinės gatvės. Į planuojamą sklypą Nr. 2 numatomas naujas įvažiavimas iš Vakarinės gatvės. Iki sklype Nr. 2 planuojamos statybos zonos yra suplanuota 4,5 m pločio kelias. Atsižvelgiant į gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, sklype Nr. 2 numatoma neužstatoma teritorija, apsisukimo aikštei 12 m x 12 m įrengti.

Vakarinės gatvė yra D kategorijos, kurioje atstumai tarp įvažiavimų ir išvažiavimų nėra reglamentuojami.

Galima tvoros vieta sutapatinama su Vakarinės gatvės raudonąja linija. Paviršinio vandens nuvedimas sprendžiamas sklypų viduje. Raudonųjų linijų zonoje, negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu.

Detaliojo plano sprendiniai garantuoja ir nepažeidžia saugaus pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimo. Trečiųjų asmenų teisėti interesai, susiję su detaliojo plano keitimu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypų ribose. Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

### **Projektuojami servitutai**

Teritorijoje T3 projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas 3s (3s-11 kv.m.), dėl esamų ryšių tinklų į teritoriją T4, suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

### **Servitutai nustatomi sandoriais.**

#### ***Ištrauka iš civilinio kodekso:***

#### ***4.111 straipsnio Servituto sąvoka***

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpatuojančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

#### ***4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą***

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

#### ***Vandentiekis ir buitinių nuotekos***

Šalia planuojamos teritorijos yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, kuriuos eksploatuoja UAB „Nemėžio komunalininkas“. Planuojamoje teritorijoje sklypai Nr. 1 ir Nr. 2, bei teritorijos T3 ir T4 numatomos prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Preliminarus vandens/ nuotekų poreikis 2 kub.m./d., 0,72 kub.m./hmax.

Kadangi projektuojami sklypai, teritorijos aprūpinami centralizuotu vandentikiu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, bei saugus buitinių nuotekų tvarkymas.

#### ***Paviršinės nuotekos***



---

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotekų surinkimą spręsti kiekvieno sklypo ribose, infiltruojant jas į gruntą. Numatomas lietaus nuotekų surinkimas nuo pastatų stogų ir kietųjų dangų.

Rengiant techninį projektą, susidarantis lietaus nuotekų kiekis turi būti paskaičiuotas pagal reikalavimus ir paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai konkrečiai sprendžiami įvertinus teritorijos vertikalinį planiravimą, įvertinus vartotojus, tinklų gylius, stogų ir kietų dangų plotus.

Rengiant techninius projektus, lietaus nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ Nr. 1D-193 reikalavimais. Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

#### ***Šildymas***

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams/ teritorijoms numatomi galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais, kurie parenkami techninių projektų metu.

#### ***Ryšių tinklai***

Sklype Nr. 1 ir teritorijose Nr. T3 ir T4 yra esami ryšių tinklai. Vakarinės gatvėje, šalia planuojamų sklypų yra orinė ryšių linija, kurios apsaugos zona patenka į visus sklypus (1 ir 2) ir teritorijas (T3 ir T4), todėl visai planuojamai teritorijai nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai išsaugomi.

#### ***Dujų tinklai***

Sklype Nr. 1 ir teritorijoje Nr. T4 yra esami dujų įvadai, todėl šiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Visi dujų tinklai išsaugomi.

#### ***Elektros tinklai***

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2023-12-07 Nr. REG308472. Naujai formuojamus sklypus numatoma pajungti nuo esamos 0,4 kV oro linijos. Demontuojama OL atkarpa ir atrama 100/4. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

***Igyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio projekto metu, statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros, dujų ir ryšių tinklų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina išskelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ir dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas.***

#### ***Atliekos***

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės kiekviename sklype. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

#### ***Priešgaisrinė sauga***

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų, šiaurinėje pusėje esančia Vakarine gatve. Prie sklype Nr. 2 statybos zonos, privažiuojama 4,5 m pločio įvažiavimu, kuris yra sklypo Nr. 2 dalis. Sklype Nr. 2, prie planuojamos statybos zonos yra numatyta 12 m x 12 m neužstatyta teritorija, kuri yra skirta apsisukimo aikštelei įrengti. Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:**

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano keitimo brėžinyje mažiausias atstumas tarp projektuojamų statybos zonų ir ribų tarp sklypų 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Arba numatyti gaisrinio skyriaus apjungimą, gaunant žemės sklypą ir kito nekilnojamojo turto savininkų sutikimus.

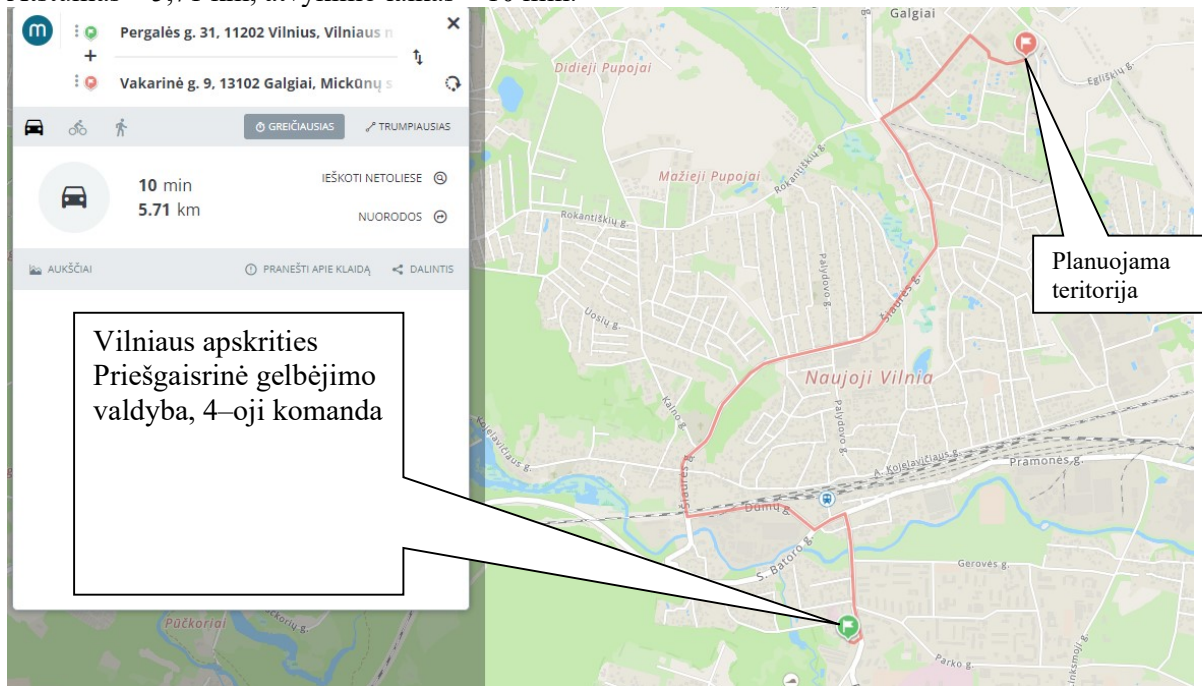
Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo Vakarinėje gatvėje esamo priešgaisrinio hidranto, ties teritorijų T3 ir T4 bendra riba. Nuo priešgaisrinio hidranto iki sklype Nr. 2 planuojamos statybos zonos yra 100 m atstumas.

***Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.***

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 4-oji komanda, Pergalės g. 31, Vilniuje.

Atstumas – 5,71 km, atvykimo laikas – 10 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

---

### ***Aerodromų apsaugos zonos***

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio altitudė sklype Nr. 1 - 184,00 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG309103 nustatytų reikalavimų. Visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos***

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

***Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.***

### ***Insoliacija***

Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai projektuojami pagal STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Detaliuoju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 10 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 3,75 m.

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšviestumo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį).

### ***Radiotechniniai objektai***

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga”.

### ***Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas***

---

Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimasis su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai.

Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai ir juose būsima veikla neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturės.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė .....