

**ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 4117/0100:874, KAD. NR. 4117/0100:875), ESANČIŲ VILNIAUS R. SAV., RIEŠĖS SEN., ČIMBARIŠKIŲ VS., IR ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 4117/0100:813, KAD. NR. 4117/0100:814, KAD. NR. 4117/0100:836), ESANČIŲ UŽUGRIOVIO K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2012-12-21 SPRENDIMU NR. T3-542 (NUO PAMIŠKĖS G. 52, 54), KOREGAVIMO ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:**

Vadovaujantis 2024-01-16 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:874, kad. Nr. 4117/0100:875), esančių Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., ir žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:813, kad. Nr. 4117/0100:814, kad. Nr. 4117/0100:836), esančių Užugriovio k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-12-21 sprendimu Nr. T3-542, koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje“ Nr. KADI-75, **planavimo tikslai:**

pakeisti detaliuotu planu suformuotų kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų Nr. 7, Nr. 8 (kad. Nr. 4117/0100:52, kad. Nr. 4117/0100:57), esančių Vilniaus r. sav., Riešės sen., Užugriovio k., Pamiškės g. 52, 54, keisti ribas ir plotus (sujungti ir padalyti), 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, inžinerinės infrastruktūros vystymo teritorijos naudojimo reglamentus.
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.
- Numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes.

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

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314747, 2024-02-06;
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314083, 2024-02-02
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314175, 2024-02-01.
4. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG314933, 2024-02-07.
5. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-17/2024, 2024-02-06.

2024-01-23 pasirašyta ir užregistruota Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. K-VT-41-24-33 (reg. Nr. A56(1)-67).

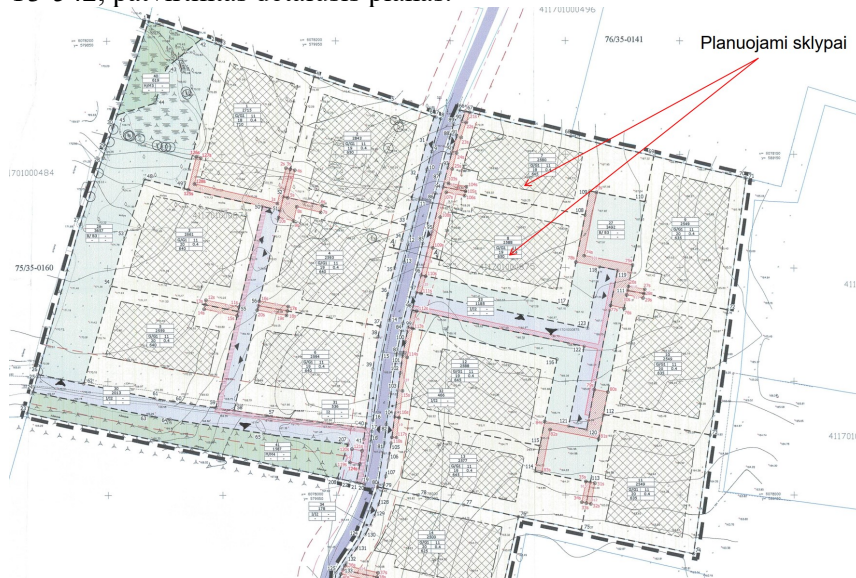
**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):** neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar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

**Koncepcija:** nerengiama.

Planuojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai:

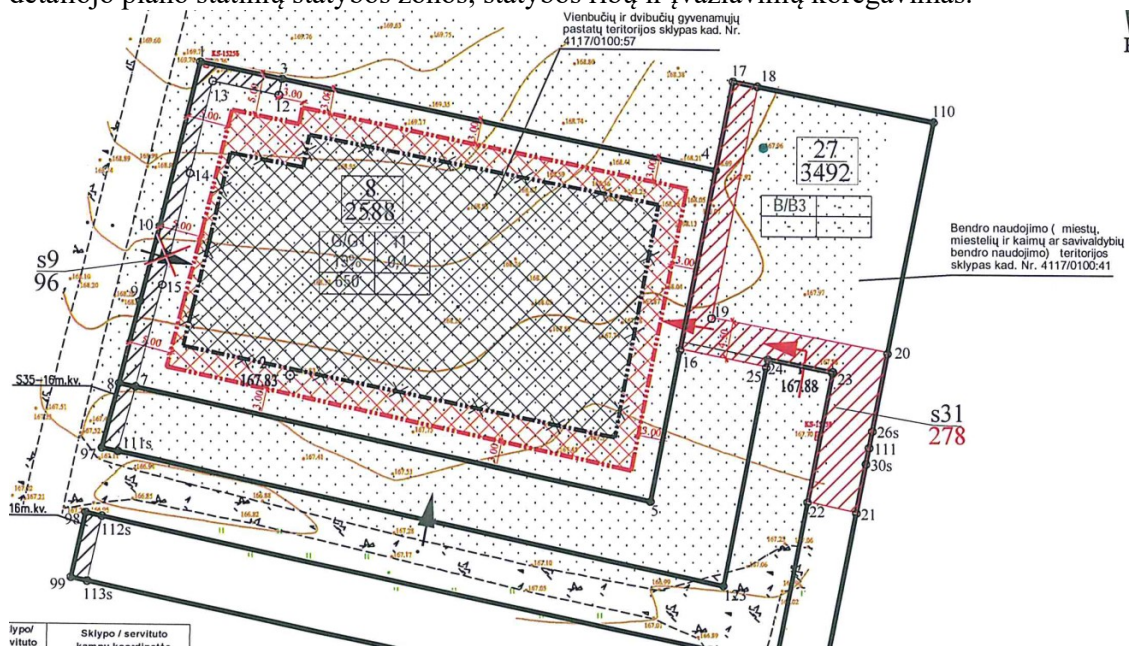
1. 0.2580 ha ploto, Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., Pamiškės g. 52 (kad. Nr. 4117/0100:52) / kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
2. 0.2588 ha ploto, Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., Pamiškės g. 54 (kad. Nr. 4117/0100:57) / kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamai teritorijai, galioja 2012-12-21 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:874, kad. Nr. 4117/0100:875), esančių Čimbariškių vs. ir žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:813, kad. Nr. 4117/0100:814, kad. Nr. 4117/0100:836), esančių Užugriovio k., Riešės sen., Vilniaus r. detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. T3-542, patvirtintas detalusis planas.



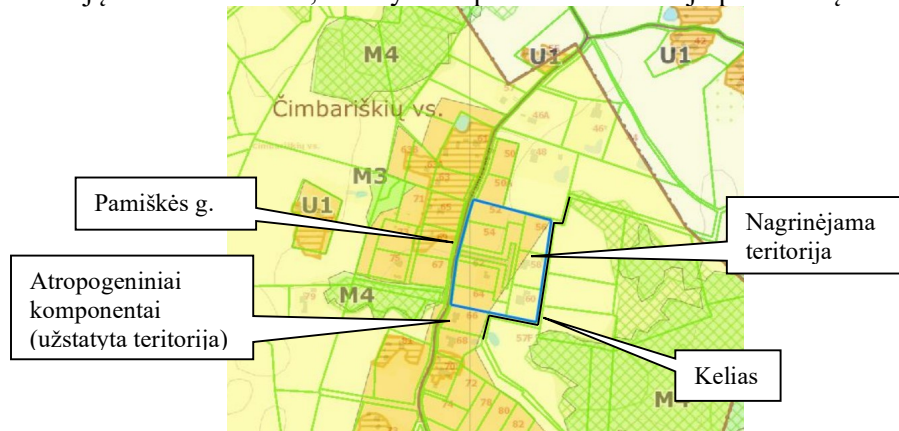
Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Sklypai Pamiškės g. 52 (kad. Nr. 4117/0100:52), 2022-07-08 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-12-21 sprendimu Nr. T3-542, koregavimo“ Nr. KADI-1561, atliktas detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribų ir įvažiavimų koregavimas.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano koregavimo brėžinio

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. Nagrinėjama apie 2,2657 ha teritoriją sudaro kvartalas, sudarytas iš patvirtinto detaliojo plano ribų:



Ištrauka iš VRSA kraštovaizdžio specialiojo plano

### Informacija apie numatomus statyti statinius:

**Naujai planuojamuose vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.**

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" busimi pagrindiniai statiniai 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. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Sklype, Pamiškės g. 54 yra registruotas vienbutis gyvenamasis namas: unikalus Nr. 4400-5900-1491, statybos pabaigos metai – 2022. Bendras plotas – 91,52 kv.m. Šis pastatas patenka į projektuojamą sklypą Nr. 3. Vertinant projektuojamo sklypo plotą – 1300 kv.m., esamo pastato bendrą ir užstatomą plotą, esamas užstatymo intensyvumas – 0,07, esamas užstatymo tankis – 11,7 proc.

### Sprendiniai

Planuojami du kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai, pagal nustatytą tarp bendrasavininkų naudojimosi tvarką, bei atsižvelgiant į 2024-02-06 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus, išduotas kelių planavimo sąlygas detaliojo plano rengimui Nr. TPS-17/2024, dalinami į šešis sklypus. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendiniais, žemės sklypai formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.

Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, plotas:

**Pertvarkomas žemės sklypas kad. Nr. 4117/0100:57, esantis Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., Pamiškės g. 54**

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:**

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

*teritorijos paskirtis* - kitos paskirties žemė KT;

*žemės sklypo naudojimo būdas* – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamo žemės sklypo plotas - 121 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:**

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

*teritorijos paskirtis* - kitos paskirties žemė KT;

*žemės sklypo naudojimo būdas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 27,8%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1167 m<sup>2</sup>. Priklausomųjų želdynų norma – 25 proc. Užstatymo tipas – sodybinis.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:**

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

*teritorijos paskirtis* - kitos paskirties žemė KT;

*žemės sklypo naudojimo būdas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 26,7%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1300 m<sup>2</sup>. Priklausomųjų želdynų norma – 25 proc. Užstatymo tipas – sodybinis.

**Pertvarkomas žemės sklypas kad. Nr. 4117/0100:52, esantis Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., Pamiškės g. 52**

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:**

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

*teritorijos paskirtis* - kitos paskirties žemė KT;

*žemės sklypo naudojimo būdas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 25,7%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1418 m<sup>2</sup>. Priklausomųjų želdynų norma – 25 proc. Užstatymo tipas – sodybinis.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:**

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

*teritorijos paskirtis* - kitos paskirties žemė KT;

*žemės sklypo naudojimo būdas* – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 28,7%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1055 m<sup>2</sup>. Priklausomųjų želdynų norma – 25 proc. Užstatymo tipas – sodybinis.

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 6:**

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

*teritorijos paskirtis* - kitos paskirties žemė KT;

*žemės sklypo naudojimo būdas* – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamo žemės sklypo plotas - 107 m<sup>2</sup>.

Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis nuo šiaurinės pusės (altitudė - 170,50 m) link pietrytinės pusės (altitudė – 168,00 m). Planuojamos teritorijos reljefas yra išsaugomas, nekeičiant žemės paviršiaus.

**Užstatymo tankis:**

**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.tpdri.lt](http://www.tpdri.lt) bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

**Užstatymo tipas**

Sklypams numatomas „sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su



pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype“. Detaliojo plano koregavimu numatomas leistinas maksimalus pastatų aukštų skaičius - 2 aukštai.

### **Statybos zona, statybos riba, linija**

„**Statybos zona** – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių.“

**Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą.

**Statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.“

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 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. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 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. 2 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiant vakarinėje, pietinėje ir rytinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų ir 3,50 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos.

Sklype Nr. 3 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiant vakarinėje ir rytinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o šiaurinėje pusėje 3,5 m atstumu dėl esamo elektros tinklo ir projektuojamo vandentiekio tinklo, šalia servituto 3s riba, o pietinėje pusėje atsitraukiant nuo esamų grupinių buitinių nuotekų valymo įrenginių, jų apsaugos zonos.

Sklype Nr. 4 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiant vakarinėje, pietinėje ir pietrytinėje pusėse 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, šiaurinėje - 4,5 m atstumu ir šiaurės rytinėje pusėje paliekant neužstatomą 12m x 12m aikštelę priešgaisriniam apsisukimui.

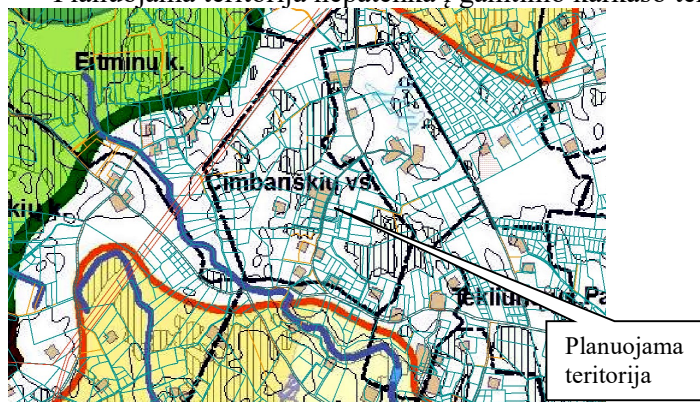
Sklype Nr. 5 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiant visose pusėse 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų ir projektuojamo servituto 5s.

### **Statybos linija nenustatoma.**

**Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto.** Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštumą.

### **Želdiniai ir jų tvarkymas**

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio“

Planuojamuose sklypuose nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių. Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas. PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

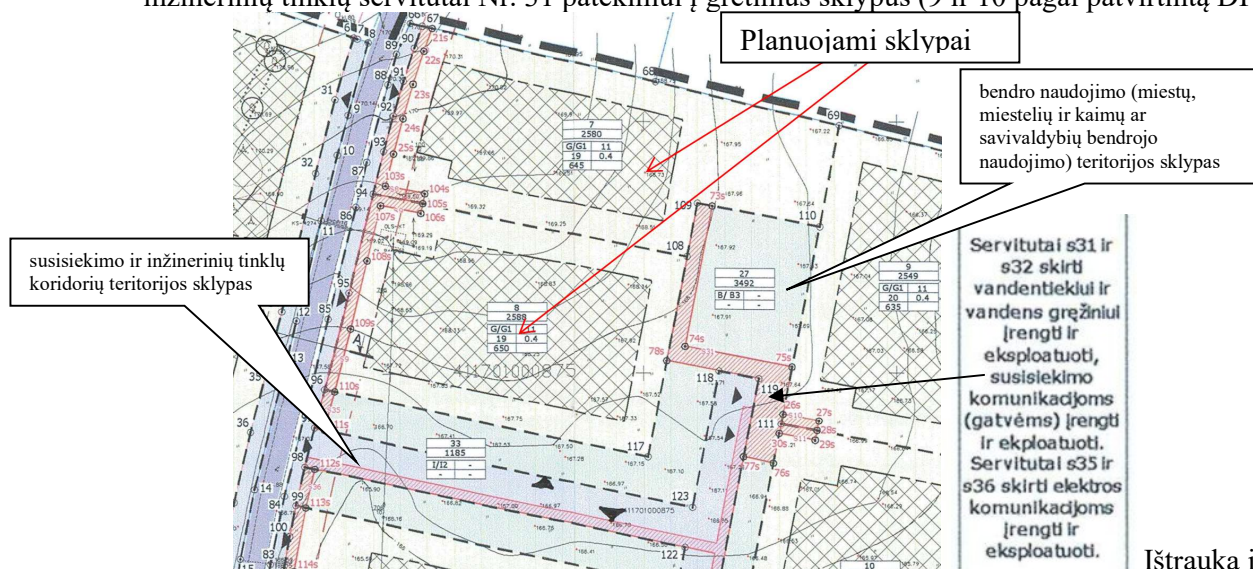
### Privažiavimai

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos yra numatytas patvirtintu detaliuoju planu iš vakarinėje pusėje esančios D kategorijos Pamiškės gatvės. Vadovaujantis 2024-02-06 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus, išduotomis kelių planavimo sąlygomis detaliuoju plano rengimui Nr. TPS-17/2024, D kategorijos Pamiškės gatvės (VL8293) raudonosios linijos – 18 m pločio. Teritorija patenkanti į Pamiškės gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskirais susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypais Nr. 1 ir 6, nustatant kelio ir inžinerinių tinklų servitutus Nr. 1s, 6s. Šiuo projektu Pamiškės gatvės parametrai neprojektuojami, o siūlomi: gatvės važiuojamosios dalies plotis – 5,5m-6,0m, šaligatviai po 1,5m abiejose gatvės pusėse.

Į planuojamus sklypus Nr. 2, 5 įvažiavimas/ išvažiavimas numatomas iš D kategorijos Pamiškės gatvės. Į sklypą Nr. 4 įvažiavimas/ išvažiavimas numatomas iš D kategorijos Pamiškės gatvės, per sklype Nr. 5 projektuojamą kelio ir inžinerinių tinklų servitutą Nr. 5s. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 29 punktu, atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais D kategorijos gatvėse neregamentuojami.

Įvažiavimo / išvažiavimo vietoje turi būti užtikrintas matomumo laukas, kuriame neturi būti jokių pastovių kliūčių (didesnių kaip 0,80 m), trukdančių matomumą (statinių, medžių, krūmų ir kitų objektų), ir stovinčių automobilių.

Į planuojamą sklypą Nr. 3 įvažiavimas/ išvažiavimas nekeičiamas, nustatytas 2022-07-08 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos įsakymu „Dėl detaliuoju planu, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-12-21 sprendimu Nr. T3-542 koregavimo“ Nr. KADI-1561, numatytas iš rytinėje pusėje esamo akligatvio sklypo, per bendro naudojimo sklypą, praplečiant detaliuoju planu nustatytą kelio ir inžinerinių tinklų servitutą iki 4,5 m pločio. Akligatvio pabaigoje ties sklypu Nr. 3 yra bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos sklypas, kur patvirtintame detaliajame plane yra suplanuotas kelio ir inžinerinių tinklų servitutai Nr. 31 patekimui į gretimus sklypus (9 ir 10 pagal patvirtintą DP).



Ištrauka iš DP

---

Anksčiau suplanuoto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypo plotis 8m. Esamo servituto plotis nuo susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypo iki sklypų Nr. 9 ir Nr. 10 pagal patvirtintą detalųjį planą – 6 m. Tai užtikrina pakankamą plotą suformuoti akligatvio pabaigoje apsisukimo aikštelę 12 m x 12 m priešgaisriniam automobilių apsisukimui, kuri yra reikalinga viso kvartalo naudotojams.

Projektuojamame sklype Nr. 4 suformuojama neužstatoma teritorija 12 m x 12 m priešgaisriniam automobilių apsisukimui.

Tvoros sklypuose planuojamos sulyg sklypų ribomis ir neužtvieriant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypų Nr. 1, Nr. 6.

Paviršinio vandens surinkimas sprendžiamas individualiai kiekviename planuojamame žemės sklype.

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

Esamam eismo intensyvumui planuojami sprendiniai reikšmingos įtakos neturės, nes vietoje dviejų sklypų bus keturi sklypai. Patvirtintu ir pakoreguotu detaliuoju planu akligatvis buvo suprojektuotas šešiams sklypams. Įvažiavimų skaičius nesikeičia.

Įgyvendinus sprendinius, automobilių skaičius padidės labai nežymiai 2-4 automobiliais. Transporto srautas bus nežymus, padidės tik rytinėmis bei vakarinėmis piko valandomis. Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal anksčiau suformuotą akligatvį, nepažeidžiant važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

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

Įvažiavimų vietose negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

Techninio projekto metu turi būti užtikrinamas saugus pėsčiųjų ir transporto priemonių organizavimas.

### **Planuojami žemės sklypų servitutai**

#### **Patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti servitutai, pertvarkomi, planuojant:**

**Sklype Nr. 1** servitutas Nr. 1s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-121 m<sup>2</sup>), suprantamas kaip: 215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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

**Sklype Nr. 2** servitutas Nr. 2s – inžinerinių tinklų servitutas (2s-77 m<sup>2</sup>), suprantamas kaip:

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

**Sklype Nr. 3** servitutai Nr. 3s ir Nr. 3s1 – inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutai (3s1-73 m<sup>2</sup>), 3s-100 m<sup>2</sup>, suprantami kaip:

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

**Sklype Nr. 4** servitutai neprojektuojami.

**Sklype Nr. 5** servitutas Nr. 5s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-97 m<sup>2</sup>), suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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

**Sklype Nr. 6** servitutas Nr. 6s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-107 m<sup>2</sup>), suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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 (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo 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.

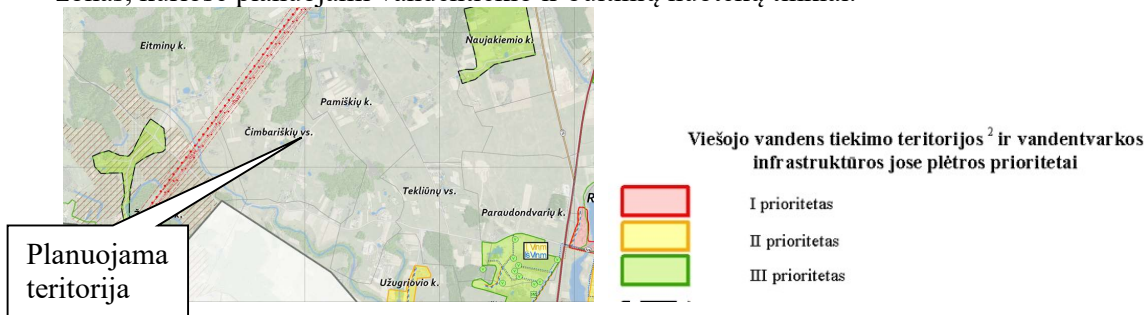
***Planuojama teritorija, esanti Vilniaus r., Riešės sen., Užugriovio k. nepatenka nei į Vilniaus, nei į kurio nors kito aerodromo apsaugos zonas.***

### **Inžinerinė infrastruktūra**

#### **Vandentiekis – Buitinės nuotėkos**

Šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje ir šalia nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, planuojama teritorija nepatenka į I, II, ar III prioriteto zonas, kuriose planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.



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

Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu ir galiojančia toponuotrauka, gretimame bendro naudojimo teritorijos sklype yra įrengtas vandens gręžinys. Planuojamas sklypas Nr. 3 yra užstatytas vienbučiu gyvenamuoju namu ir turi vandentiekio įvadą iš esamo gręžinio, bei sklypo pietinėje pusėje yra esami buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Sklypų Nr. 2,4,5 aprūpinimas vandeniu numatomas iš to pačio esamo vandens gręžinio bendro naudojimo teritorijos sklype, per sklype Nr. 3 projektuojamą inžinerinių tinklų servitutą Nr. 3s.

Sklype Nr. 3 yra įrengti grupiniai valymo įrenginiai, kurie tarnaus projektuojamiems sklypams Nr. 2 ir Nr. 3. Valymo įrenginių apsaugos zona – 8,00 m, AZ plotas – 101 kv.m. Sklype Nr. 3 yra projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas (3s1-73 kv.m.), užtikrinantis sklypui Nr. 2 naudotis bendrais valymo įrenginiais. Sklypuose Nr. 4 ir Nr. 5 yra projektuojami atskiri individualūs valymo įrenginiai.

Vandens suvartojimo ir buitinių nuotekų surinkimo kiekiai skaičiuojami techninių projektų metu, žinant tikslus poreikius, pagal planuojamus statyti gyvenamus namus.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 42.5.3. punktą minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Techninio projekto metu būtina įvertinti STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo 5 punktą „Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo



---

rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip“.

**Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais.** Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tiksliai jo įrengimo vietą.

Jei atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus bus nustatyta, kad grunto savybės yra netinkamos vietinių valymo įrenginių naudojimui bus projektuojami kaupimo rezervuarai.

Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

*Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys) bei vietiniu buitinių nuotekų (buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.*

**Vietiniai inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai yra laikini.** Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, **būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų.**

#### ***Buitinės atliekos***

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius su atliekų perdirbimo įmone, numatomi atskiri konteineriai. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

#### ***Šildymas***

Šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, geoterminis, dujomis ar kt.

#### ***Lietaus nuotekos***

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų, į kuriuos būtų galima nuvesti surinktas lietaus nuotekas šiame rajone nėra. Techninio projekto metu, paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ reikalavimais. Negalima pažeisti trečiųjų asmenų interesų. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, techninių projektų metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Detaliau planu planuojamoje teritorijoje numatyta paviršines nuotekas spręsti formuojamų sklypų ribose, infiltruojant į gruntą. Gruntų infiltracinės savybės būtina nustatyti techninio projekto metu, esant prastoms infiltracinėms sąlygoms numatyti išgarinimo kūdras ar kitus sprendinius.

#### ***Priešgaisrinė sauga***

Detaliojo plano koregavimas atliekamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Nr. D1-995/1-312). Šalia planuojamos teritorijos nėra priešgaisrinių hidrantų. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų sklypų gatvėmis. Projektuojamame sklype Nr. 4 suformuojama neužstatoma teritorija 12 m x 12 m priešgaisriniam automobilių apsisukimui. Prie planuojamo sklypo Nr. 3, anksčiau suplanuotuose susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos sklypuose yra numatoma apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m priešgaisriniam automobilių apsisukimui, kuri yra reikalinga viso kvartalo naudotojams.

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:**

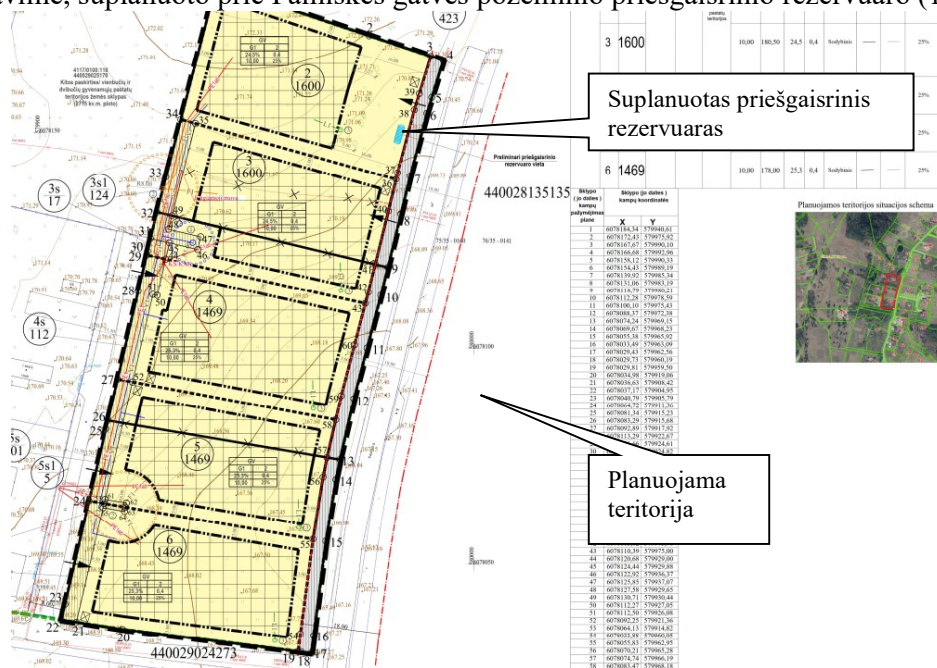
PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Atstumai tarp projektuojamų statybos ribų 6,00 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Kitose pusėse, besiribojančiuose sklypuose su projektuojamais gyvenamosios paskirties sklypais pastatų nėra.

*Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.*

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m<sup>3</sup>, 10 l/s. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ar dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo 2023-06-16 Vilniaus rajono savivaldybės mero potvarkiu „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:874, kad. Nr. 4117/0100:875), esančių Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., ir žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:813, kad. Nr. 4117/0100:814, kad. Nr. 4117/0100:836), esančių Vilniaus r. sav., Riešės sen., Užugriovio k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-12-21 sprendimu Nr. T3-542, koregavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje patvirtinimo“ Nr. M22-504, patvirtintame detaliojo plano koregavime, suplanuoto prie Pamiškės gatvės požeminio priešgaisrinio rezervuaro (108 m<sup>3</sup>).

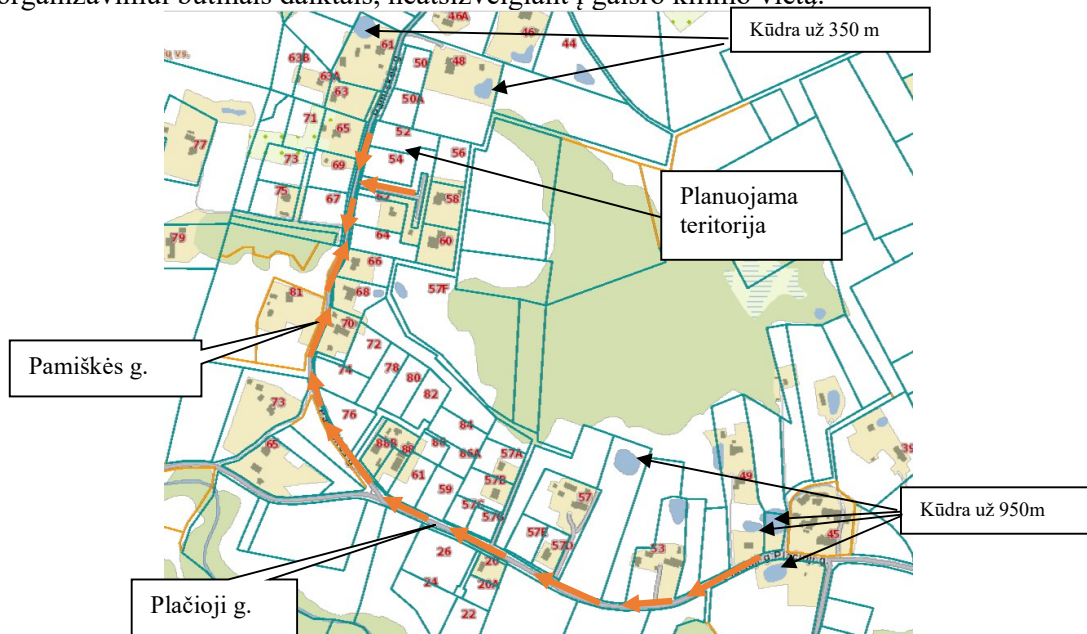


ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano koregavimo

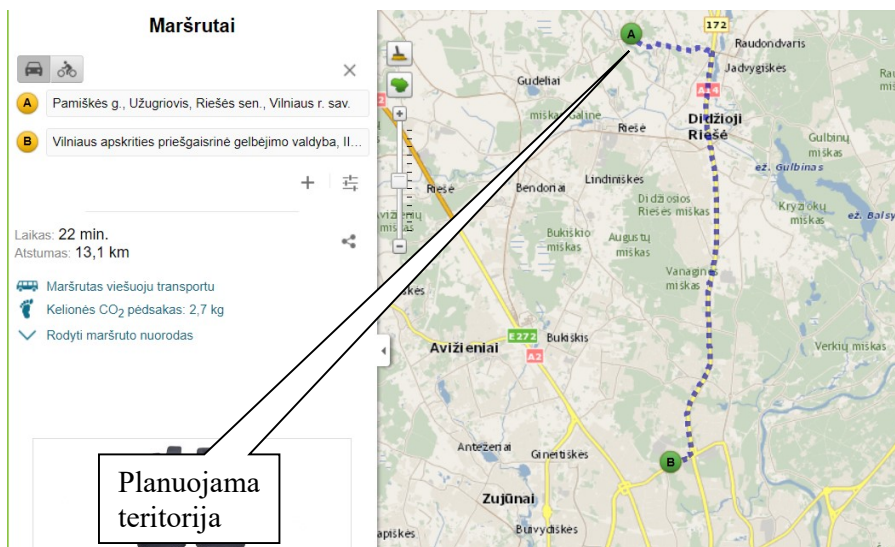
Kaip alternatyva, gaisrų gesinimas gali būti iš kūdrių, esančių privačiuose sklypuose iki 1000 m atstumu, jei techninio projekto metu bus gautas pasirinktos kūdros savininkų sutikimas dėl kūdros naudojimo gaisrų gesinimo tikslais, įrengtas privažiavimas bei numatyta vieta vandens paėmimui.

Priešgaisrinės saugos įstatymo (Žin., 2002, Nr. 123-5518) 10 straipsnio 2 punkto 7 dalyje yra įtvirtinta nuostata, kad Lietuvos Respublikos gyventojai privalo leisti naudotis gaisrui gesinti ar

gaisro gesinimui organizuoti jam priklausančiais vandens telkiniais, vandens tiekimo sistemomis, gamtiniais išteklių (smėliu, žvyru ir kt.), transporto, ryšio priemonėmis bei kitais gaisro gesinimui ar jo organizavimui būtinais daiktais, neatsižvelgiant į gaisro kilimo vietą.



**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad būtų tinkamas privažiavimas prie kūdros, vandens paėmimui. Techninio projekto rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai (privažiavimas, vandens paėmimo vieta ir kt.) turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ ir kitais galiojančiais dokumentais.**



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija ([www.maps.lt](http://www.maps.lt))

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3-ioji komanda, Ateities g. 17, Vilnius.  
Atstumas – 13,1 km, atvykimo laikas – 22 min.

### ***Elektros tinklai***

Projektas rengiamas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2024-02-01 Nr. REG314175. Visi sklypai aprūpinami elektra iš KS-15256. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

---

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

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

***Sklypas Nr. 1:*** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

***Sklypas Nr. 2:*** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

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

***Sklypas Nr. 3:*** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

***Sklypas Nr. 4:*** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

***Sklypas Nr. 5:*** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

***Sklypas Nr. 6:*** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

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

### ***Elektromagnetinis laukas***

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei šalia jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypai nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane planuojamuose 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 gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis:

STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

### ***Insoliacija***

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namų 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); 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 sklypuose pastatai numatomi iki 10 m aukščio. Detaliojo plano metu nustatomi atstumai tarp galimų statybos ribų – 6 m (kai pastato aukštis – 8,5 m).

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.



---

## **Visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikis**

Koreguojant detalų planą, įvertinamas visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio ir kitų objektų) poreikis. Detaliojo plano koregavimo metu formuojami aštuoni gyvenamosios paskirties sklypai. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės internetiniu puslapiu [www.vilniaus-r.lt](http://www.vilniaus-r.lt) :

Riešės seniūnija yra įsikūrusi iš abiejų Vilniaus–Utenos plento pusių Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Ji ribojasi su kaimyninėmis Avižienių, Bezdonių, Maišiagalos, Paberžės, Nemenčinės seniūnijomis bei su Vilniaus miestu.

**Seniūnijoje veikia:** Riešės Šv. Vyskupo Stanislovo bažnyčia, Riešės Šv. Faustynos Kovalskos pagrindinė mokykla ir Paberžės Šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Pikeliškių pradinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Ažulaukės pradinio ugdymo filialas, Pikeliškių ir Ažulaukės kaimų bibliotekos, 2 pašto skyriai, Riešės palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 3 parduotuvės, didelis prekybos centras „Link Molėtų“, 6 kioskai, 3 restoranai, 3 kavinės-barai, 3 kaimo turizmo sodybos, 4 aktyvios kaimo bendruomenės.

**Teritorijoje veikiančios įmonės:** UAB „RIEŠĖS PLANTACIJA“, auginanti pievagrybius šviežių pievagrybių rinkai, UAB „VESIDA“ filialas gaminantis spintas ir kitus baldus, UAB „GENVESTA“ gaminanti nestandartinius baldus, minkštus baldus gaminanti UAB „MIRIVONA“, UAB „GERAS GARAS“ gaminanti pirtis ir jų įrangą, UAB „Termoliuksas“, gaminanti ir projektuojanti įvairių tipų garažo vartus, vidaus ir lauko duris bei pramonines vartų ir durų sistemas, farmacijos įmonė UAB „BIOSOLA“ ir kt. Seniūnijos teritorijoje yra keli stambesni ūkininkai.

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

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymas tankinamas, siekiant racionaliau išnaudoti esančius plotus. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamajai statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Pastatų statybos vietose saugomų želdinių nėra. Naujai sodinami želdiniai bus planuojami ir derinami atskirai techninio projekto metu.

Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. 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 požiūriui 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.

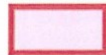
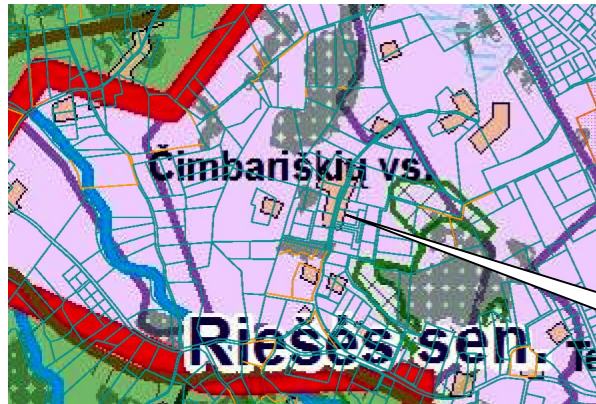
Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

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

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Užugriovio kaimas patenka į G3 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G3 – Stabilizuojamasis. Kaimo gyvenvietė turi nedideles galimybes plėstis ir vystytis iki 5-9 procentų kaimo teritorijos. Vystymas paremtas gyvenvietės sklypų konsolidacija, gyvenvietės renovacija, sutinkamai su zonos tipu, kurioje ji yra. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai. Užstatymas mažaaukštis, išskyrus visuomeninių statinių aukštumines dalis.

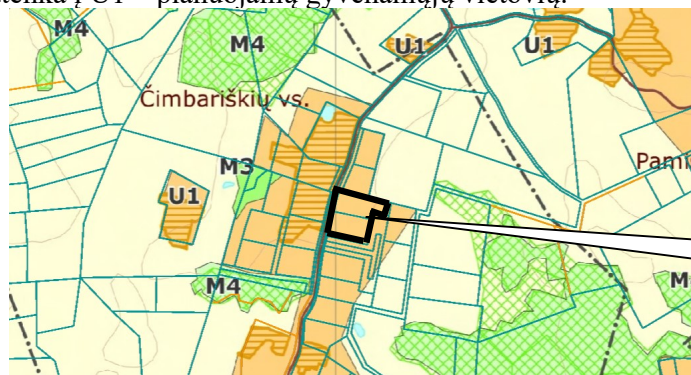
### **Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai**

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



**Z** - žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties ;  
 Z(z)m(M)G(g)R(r)c- Intensyvaus ir tausojantis žemės ir miškų  
 ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių.



Projekto vadovė: Gražina Meidutė .....