

## BENDROJI DALIS

Atliekamas žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4177/0500:0270), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-05-29 sprendimu Nr. T3-265 (TPD reg. Nr. T00076275), koregavimas anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.

**Detaliojo plano organizatorius:** Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, Vilnius, tel. (8 5) 2755074.

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Vilniaus stiklas“ į.k.120061894, Pelesos g. 3, Vilnius

**Detaliojo plano koregavimo rengėjas:** UAB „Idea urbana“, į. k.126206962, buveinės adresas: Sporto g. 10, Vilnius, tel. Nr. 211 3331, el. paštas: [info@ideaurbana.lt](mailto:info@ideaurbana.lt). Projekto vadovė – Daiva Jonikienė, kvalifikacijos atestatas Nr. TVP0009.

### **Detaliojo plano parengtas vadovaujantis:**

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-04-30 įsakymu Nr. KADI-678 "Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4177/0500:0270), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-05-29 sprendimu Nr. T3-265, 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-678;
- Įsakymo pagrindu 2024-05-24 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. AD-25- (3.35)

### **Galiojantys bendrojo planavimo dokumentai:**

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-03-30 sprendimu Nr. T3-323;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571;
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2011-05-27 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-193 ir jo korektūra;
- Lietuvos Respublikos teisės aktai ir projektavimo normos.

### **Teritorijų planavimo sąlygos projekto rengimui:**

- 2024-06-05 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG333405;
- 2024-06-05 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG333414;
- 2024-06-06 Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG333629;
- 2024-06-19 Aplinkos apsaugos agentūros prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG334327;
- 2024-06-27 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20399923.

2024-06-26 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG20546626;

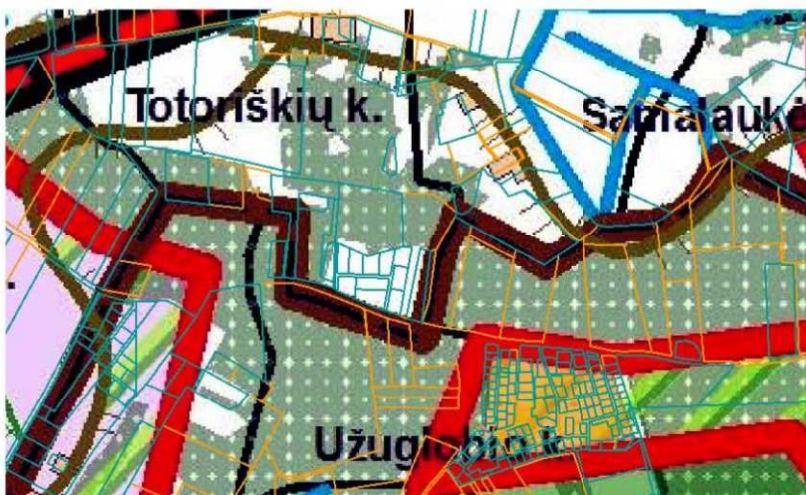


1 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) — Planuojama teritorija, — nagrinėjama teritorija

Koreguojamo detaliojo plano teritorija: planuojamos teritorijos plotas – 1,6037 ha. Nagrinėjamos teritorijos plotas – 2,9400 ha.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

### 1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas



2 pav. ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

### Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija didžiaja dalimi patenka į žemės naudojimo funkcinę zoną, pažymėtą indeksu U1. Tai vyraujančios kitos paskirties žemės prioriteto zona - planuojamų gyvenamųjų vietovių teritorija. Ir tik nežymi dalis – į žemės naudojimo funkcinę zoną, pažymėtą indeksu U4. Tai – bendro naudojimo ir želdynų teritorijos.

Planuojama teritorija yra gamtiniame karkase.



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

— Planuojama teritorija, — nAGRINĖJAMA teritorija

### Planuojama teritorija yra suplanuota detaliuoju planu.

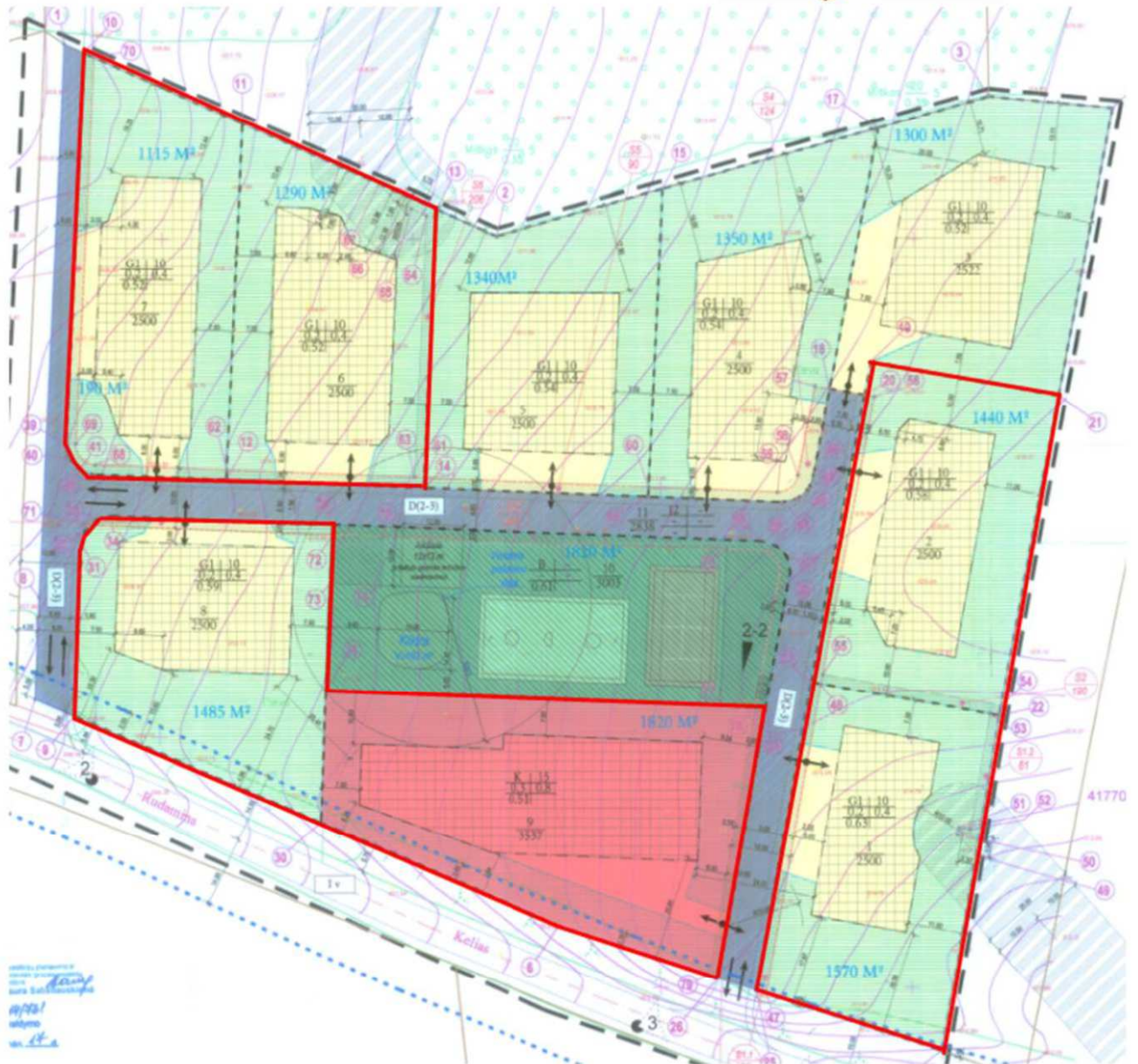
Pagal Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-05-29 sprendimu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4177/0500:270), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., detaliuoju planu, patvirtinimo“ T3-265 (TPD registracijos Nr. T00076275) patvirtinto detaliuoju plano sprendinius planuojamoje teritorijoje suplanuota 11 kitos paskirties žemės sklypų, iš kurių:

8-ni vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai G/G1, sklypų dydžiai 0,2500 ha ir 0,2522 ha;

1-nas – bendro naudojimo teritorijos (urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių) skypas B/B3, sklypo plotas 0,3003 ha;

1-nas komercinio naudojimo būdo žemės sklypas K/K3, sklypo plotas 0,3537 ha;

1-nas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas I/I2, sklypo plotas 0,2838 ha.



4 pav. Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano. — Planuojami sklypai

## ESAMA PADĖTIS

Planuojama teritorija yra Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., žemės sklypai Akacijų g. 1, Akacijų g. 2, Akacijų g. 3, Akacijų g. 4, Akacijų g.11, Akacijų g. 13. Pagal VĮ "Registru centras" Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko duomenis planuojama teritorija užima 1,6037 ha ploto.

## Detalioju planu suplanuotas sklypas Nr. 1.

0,2500 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1177), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 1. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo bū-

das - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą (unikalus daikto numeris 4400-0032-2094), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS 94 koordinacių sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,2500 ha, iš jų 0,2500 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos.



5 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemėlapiu [www.regia.lt](http://www.regia.lt) — Planuojami sklypai.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui detaliuoju planu suplanuotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas S1-1 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0125 ha;

Servitutas S1-2 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0061 ha;

Servitutas S10 (kodas 111) – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,3003 ha;

Kelio servitutas S11 (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha;

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – elektros servitutas E4 (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0126 h. (Pagal 2016-07-12 servituto sutartį Nr. SK-7202);

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0125 ha (Pagal 2016-06-01 dovanojimo sutartį Nr. 14-2908);

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0061 ha (Pagal 2016-06-01 dovanojimo sutartį Nr. 14-2908);

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

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

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,0001 ha.

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0813 ha.

### **Detalioju planu suplanuotas sklypas Nr. 9.**

0,3537 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1169), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 2. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą (unikalus daikto numeris 4400-0032-2094), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS94 koordinacinių sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,3537 ha, iš jų 0,3537 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastriniame registre įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui detalioju planu suplanuotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas S9 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0109 ha;

Kelio servitutas S11 (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha;

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0109 ha (Pagal 2022-08-04 pirkimo - pardavimo sutartį Nr. 14-6715);

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:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,0193 ha.

### **Detalioju planu suplanuotas sklypas Nr. 2.**

0,2500 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1176), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 3. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą (unikalus daikto numeris 4400-0032-2094), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS 94 koordinacinių sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,2500 ha, iš jų 0,2500 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastriniame registre įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui detalioju planu suplanuotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas S2 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0190 ha;

Servitutas S10 (kodas 111) – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,3003 ha;

Kelio servitutas S11 (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha;

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0019 ha (Pagal 2022-08-04 pirkimo - pardavimo sutartį Nr. 14-6715)

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

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

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0161 ha.

**Detalioju planu suplanuotas sklypas Nr. 8.**

0,2500 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1170), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 4. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą (unikalus daikto numeris 4400-0032-2094), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS 94 koordinacių sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,2500 ha, iš jų 0,2500 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastre įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui detalioju planu suplanuotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas S8 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0093 ha;

Servitutas S10 (kodas 111) – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,3003 ha;

Kelio servitutas S11 (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha;

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0093 ha. (Pagal 2022-08-04 pirkimo - pardavimo sutartį Nr. 14-6715)

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

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

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,0195 ha.

**Detalioju planu suplanuotas sklypas Nr. 6.**

0,2500 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1172), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 11. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą (unikalus daikto numeris 4400-0032-2094), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai

vykdyti LKS94 koordinacių sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,2500 ha, iš jų 0,2500 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui detaliuoju planu suplanuotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas S6 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0206 ha;

Servitutas S10 (kodas 111) – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,3003 ha;

Kelio servitutas S11 (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha;

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0206 ha (Pagal 2022-08-04 pirkimo - pardavimo sutartį Nr. 14-6715);

Kiti servitutai (kodas 92) – elektros servitutas E4 (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0120 ha (Pagal 2016-07-12 servituto sutartį Nr. SK-7206);

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:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0288 ha.

#### **Detaliuoju planu suplanuotas sklypas Nr. 7.**

0,2500 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1171), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 13. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą (unikalus daikto numeris 4400-0032-2094), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS94 koordinacių sistemoje.

Žemės ūkio naudmenų yra 0,2500 ha, iš jų 0,2500 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos.

Nagrinėjamoje teritorijoje Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruotų pastatų nėra.

Sklypui detaliuoju planu suplanuotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas S7 (kodas 206) - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0223 ha;

Servitutas S10 (kodas 111) – teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,3003 ha;

Kelio servitutas S11 (kodas 115) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha;

Sklypui įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kiti servitutai (kodas 92) – inžinerinių tinklų servitutas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0223 ha. (Pagal 2022-08-04 pirkimo - pardavimo sutartį Nr. 14-6715);



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

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

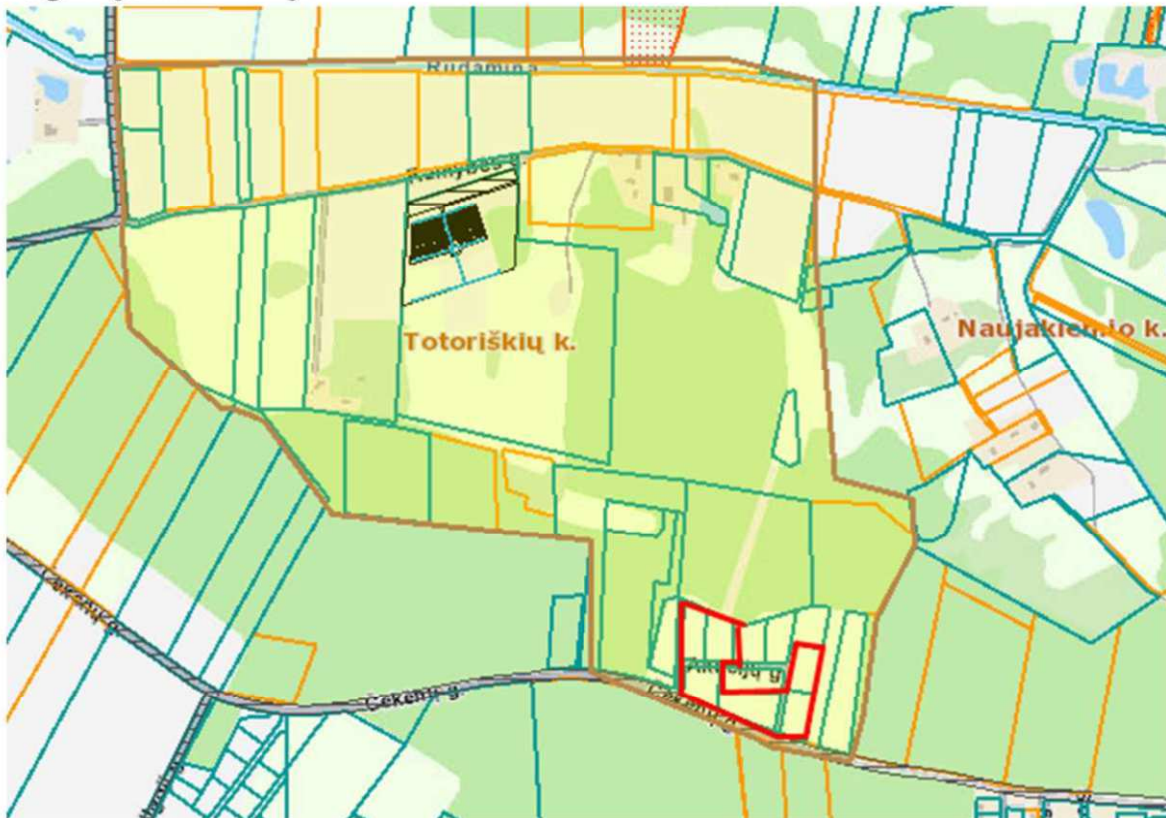
Sklypai (kad. Nr. 4167/0300:1303) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

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.

### Nagrinėjama teritorija



6 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) žemėlapis. Totoriškių kaimas. — Planuojami sklypai

Nagrinėjama teritorija šiuo atveju yra Detaliojo plano teritorija, kurios plotas yra apie 2,9400 ha. Nagrinėjama teritorija pietiniu pakraščiu ribojasi su Iv kategorijos keliu, kurio juostos plotis 15 m (Čekėnų gatvė, VL0010), kitais pakraščiais – su privačiais žemės ūkio paskirties ar miškų ūkio paskirties žemės sklypais. Planavimo metu (2024-2025) besiribojančiuose miško paskirties sklypuose, kuriuose yra Valstybės miškų kadastrėje įregistruoto miško, buvo įvykdytas plynas kirtimas. Teritorijos sklypams pasiekti ir inžinerinei infrastruktūrai užtikrinti detaliojo planu atskiru sklypu buvo suplanuota vidinė

10 m pločio gatvė (Akacijų gatvė, RL plotis 12 m). Gatvės važiuojamoji dalis (žvyro) įrengta, elektros auštos įtampos oro linija perklotą. Įrengtas pietrytinis įvažiavimas į sklypus. Po truputį ruošiamasi įrengti kitus Detaliuoju planu suplanuotus bendro naudojimo įrenginius. Detaliuoju planu suplanuotuose sklypuose statybos dar neprasidėjusios, todėl kiti reikalingi sklypų eksploatavimui numatyti įrenginiai nėra vystomi ir įgyvendinami.

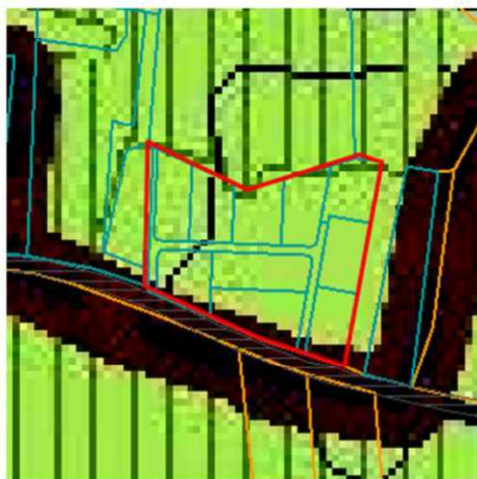
Pagrindinė nagrinėjamos teritorijos tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita. Dominuojantis žemės sklypų naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Nagrinėjama teritorija yra ties pietine Totoriškių kaimo riba. Teritorija statiniais neužstatyta.




### Gamtinė aplinka

Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra. Teritorija rytuose, vakaruose ir šiaurėje ribojasi su miškų paskirties sklypais.

Planuojama teritorija yra gamtinio karkaso teritorijoje, nėra saugomoje ir ekologinio tinklo Natūra 2000 teritorijose, nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo erdviniam karkase.



#### Geoekologinės takoskyros

-  T1 - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
-  T2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
-  T3 - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai

7 pav. Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) žemėlapis, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano brėžinio Gamtinis karkasas ir kraštovaizdis

### Susisiekimo sistema

Patekimas į planuojamą teritoriją iš Čekėnų gatvės (VL0010) - Iv kategorijos kelio, kurio juostos plotis 15 m pietinėje planuojamos teritorijos pusėje per detaliuoju planu suplanuotą kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą, kuris yra 12 m pločio žiedinis vidinis teritorijos apvažiavimas – Akacijų gatvė (RL 15 m). Anksčiau sklypą kirtusi 10 kV elektros OL nagrinėjamos teritorijos ribose sukabeliuota.

### Inžineriniai tinklai

Akacijų gatvėje yra pakloti žemos įtampos 0,4 kV elektros kabeliai, įrengta elektros transformatorinė

pastotė, kiekvienas sklypas turi atvestus elektros tinklus ir įrengtas apskaitas. Detalioju planu suplanuoti vietiniai grupiniai vandentiekio ir individualūs nuotekų tinklai. Detalioju planu suplanuoti vandentiekio ir nuotekų tinklų sprendiniai neįgyvendinti.



9 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) žemėlapis.

Greta planuojamos teritorijos nutiestų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojama teritorija į perspektyvinio viešojo vandens tiekimo teritorijas nepatenka.



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

## PLANUOJAMAS NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS SUTVARKYMAS IR UŽSTATYMAS

### Sklypų suformavimas

**Planavimo tikslai:** koreguoti žemės sklypo (kad. Nr. 4177/0500:0270), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-05-29 sprendimu Nr. T3-265 (TPD registracijos Nr. T00076275) (toliau – Detalusis planas) sprendinius, numatant pakeisti Detaliuoju planu suformuotos kitos komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo Nr. 9 (kad. Nr. 4177/0500:1169), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 2, naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, sujungti su Detaliuoju planu suformuoto kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypo Nr. 8 (kad. Nr. 4177/0500:1170), esančiu Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 4, keisti ribas ir plotus (sujungti ir padalyti). Pakeisti Detaliuoju planu suformuotą kitos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypų Nr. 1, Nr. 2, Nr. 6, Nr. 7 (kad. Nr. 4177/0500:1177, kad. Nr. 4177/0500:1176, kad. Nr. 4177/0500:1172, kad. Nr. 4177/0500:1171), esančių Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g. 1, 3, 11, 13, 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.

Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai gali būti formuojami ne mažesni kaip 0,1500 ha.

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

*Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-62410. Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte. Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, **formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros**, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naud- menos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) žel- dynai.*

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. Nu- matoma 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 (iš- skyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuo-

se), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes 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.

Buvo perskaičiuotas bendro naudojimo želdynų teritorijos plotas atsižvelgiant į tai, kad vietoje detaliuoju planu suplanuoto komercinės paskirties žemės sklypo Nr. 9 planuojama vienbučių ir dvibučių pastatų teritorija, skaičiuojant nuo nagrinėjamos teritorijos ploto, kuris yra **2,9400 ha, 15% sudaro 0,4410 ha**. Atėmus esamą bendro naudojimo želdynų teritorijos sklypo Nr. 10 plotą – 0,3003 ha, trūkstamas bendro naudojimo želdynų teritorijos plotas sudaro 0,1427 ha. Šis naujas žemės sklypas formuojamas pietinėje teritorijos dalyje, kuri gausiau apaugusi savaiminiais želdynais ir besiribodama su esamu bendro naudojimo sklypu rekreacinės atliks apsauginę funkciją atribodamas likusius sklypus nuo kelio.

Sklypų išorinės ribos nekeičiamos, valstybinės žemės sąskaita nedidindamos.

Naujai formuojamų ir anksčiau suplanuotų sklypų plotai, jų tvarkymo ir naudojimo režimas:

**Galiojančio detaliojo plano sklypai Nr. 6** (4177/0500:1172), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g.11 (plotas 0,2500 ha) ir **Nr. 7** (4177/0500:1171), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g.13 (plotas 0,2500 ha) – sujungiami bei padalijami į 3 žemės sklypus ir pertvarkomi taip:

**Sklypas Nr. 1. Planuojamas plotas 0,1500 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

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

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 217,80 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  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:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1500 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

S7 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0223 ha.

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Sklypas Nr. 2. Planuojamas plotas 0,1500 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

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

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 218,80 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  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:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1500 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

S6 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0206 ha.

S7 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0223 ha.

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Sklypas Nr. 3. Planuojamas plotas 0,2000 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

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

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 23\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 220,30 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  sklypo privaloma apželdinti.

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

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,2000 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

S6 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0206 ha.

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Galiojančio detaliojo plano sklypai Nr. 8** (4177/0500:1170), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g.4 (plotas 0,2500 ha) ir **Nr. 9** (4177/0500:1169), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g.2 (plotas 0,3537 ha) padalijamas į keturis sklypus ir pertvarkomas taip:

**Sklypas Nr. 4. Planuojamas plotas 0,1610 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

žemės naudojimo - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 219.8,00 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  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:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1610 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

S8 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0093 ha.

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Sklypas Nr. 5. Planuojamas plotas 0,1500 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

žemės naudojimo - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 223.40 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  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:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1500 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

S9 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0109 ha.

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

#### **Sklypas Nr. 6. Planuojamas plotas 0,1500 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

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

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 225.10 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  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:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1500 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

S9 Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0109 ha.  
Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.  
Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.  
Servitutas S11 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Sklypas Nr. 10. Planuojamas plotas 0,1427 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,  
žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos (BZ),

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

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1427 ha.

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.  
Servitutas S11 (kodas 218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s10 (kodas 211) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (tarnaujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Galiojančio detaliojo plano sklypai Nr. 1** (4177/0500:1177), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g.1 (plotas 0,2500 ha) ir **Nr. 2** (4177/0500:1176), esantis Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Totoriškių k., Akacijų g.3 (plotas 0,2500 ha) – sujungiami bei padalijami į 3 žemės sklypus ir pertvarkomas taip:

**Sklypas Nr. 7. Planuojamas plotas 0,2000 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,  
žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1),

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),  
 sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;  
 užstatymo tankis -  $\leq 23\%$ ,  
 užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,  
 projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,  
 altitudė 224,50 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;  
 $\geq 50\%$  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:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,2000 ha.

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

Žemės sklypui galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s7-1 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0099 ha

Servitutas s7-2 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0035 ha

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

### **Sklypas Nr. 8. Planuojamas plotas 0,1500 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

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

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 225,80 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  sklypo privaloma apželdinti.

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

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1500 ha.

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

Žemės sklypai galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypai nustatomi servitutai:

Servitutas s8 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0151 ha

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

### **Sklypas Nr. 9. Planuojamas plotas 0,1500 ha**

žemės naudojimo paskirtis nekeičiama,

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

užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su),

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

užstatymo tankis -  $\leq 25\%$ ,

užstatymo intensyvumas –  $\leq 0,4$ ,

projektuojamų pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus neturi viršyti 10 m aukščio,

altitudė 225,80 m; pastato aukštų skaičius – 1-2;

$\geq 50\%$  sklypo privaloma apželdinti.

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

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

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0,1500 ha.

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

Žemės sklypai galioja detaliuoju nustatyti servitutai:

Servitutas S10 (kodas 218) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,0616 ha.

Kelio servitutas S11 (kodas 115) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2838 ha.

Servitutas S11 (kodas 218) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), plotas 0,2836 ha.

Žemės sklypui nustatomi servitutai:

Servitutas s9 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 0,0063 ha

Servitutas s10 (kodas 111) - teisė lankyti rekreacines teritorijas ir objektus (viešpataujantis daiktas), plotas 0,1427 ha

**Detalioju planu suplanuoti servitutai S1.1 (plotas 125m<sup>2</sup>), S1.2 (plotas 61m<sup>2</sup>), S2 (plotas 190m<sup>2</sup>) – naikintini kaip neaktualūs ir trukdantys naujų sklypų planavimui.**

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 pagrįsti 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.

Detaliojo plano bendram naudojimui suplanuoti infrastruktūros, inžinerinių tinklų, įrenginių išdėstymo principai nekeičiami, o įsipareigojimus dėl jų įrengimo – inicijavimo ir finansavimo kolegialiai ir proporcingai prisidedant – perima nauji sklypų savininkai, jeigu jie pasikeičia.

## **POVEIKIO VISUOMENĖS SVEIKATAI VERTINIMAS**

Detaliojo plano koregavimo tikslas neigiamos įtakos nagrinėjamos teritorijos atžvilgiu neturi. Esamų detalioju planu suplanuotų žemės sklypų Nr. 1, Nr. 2, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 ribų ir ploto (padalijimas) neturi reikšmingos įtakos triukšmo, taršos, transporto srautų ar kitų parametru 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 – į individualius ir sugrupuotus (po du) vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius;
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 (35 proc.) sklype įrengti taip, kad jie atliktų ekrano funkciją nuo esamos gatvės;
7. Gretimose teritorijose vyrauja sklypai – privatūs miškai - pramonės statinių nėra ir nėra planuojami.

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

## TERITORIJOS INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis/nuotekos. Greta planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų nutiestų gatvėse nėra. Vandentiekio planavimo principai – nekeičiami – naujai suplanuoti 9 gyvenamosios paskirties (vienbučių ar dvibučių pastatų statybos) žemės sklypai (vietoje 6 sklypų) geriamuoju vandeniu bus aprūpinami iš dviejų anksčiau suplanuotų vandens gręžinių bendro naudojimo sklype Nr. 11, nuotekų nuleidimas planuojamas į individualius ir grupinius (po du) vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Tokiu būdu nuotekų valymo įrenginių kiekis išliks toks pat, koks buvo suplanuotas detaliuoju planu. Gatvėse įrengus centralizuotus vandentiekio, nuotekų ir lietaus nuotekų tinklus privalu jungtis prie jų. Techninio projekto rengimui būtina gauti technines prijungimo sąlygas.

Paviršinės (lietaus) nuotekos. Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra. Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų pastatų statybai, privaloma 50% žaliojo ploto, todėl dalis nuo stogų surenkamo lietaus vandens bus nuleidžiama ant žalios vejos ir infiltruosis į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis bus nedidelis, nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas tinkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas.

Elektra. Elektra bus prijungta prie bendrųjų elektros tinklų, esančių nagrinėjamoje teritorijoje Akacijų gatvėje (esama 0,4 kV požeminė linija). Naujų skirstomųjų tinklų tiesimui servitutai nustatyti pakankami. Esama 10 kV kabelio atkarpą numatoma perkloti tuo pačiu principu (8 planuojamo sklypo pietiniu pakraščiu analogiškai Detaliuoju planu suplanuotam sklypui Nr. 2) ir dėl šios priežasties nustatomi nauji ir naikinami esami servitutai inžineriniams tinklams. 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. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Susisiekimo infrastruktūra. Susisiekimo tinklai greta nagrinėjamo sklypo išvystyti gerai, gatvių tinklas susiformavęs. Nagrinėjama teritorija ribojasi su esama Čekėnų gatve (IV kategorijos kelias, VL0010, juostos plotis 15 m), iš kurios žiedine Akacijų gatve per dvi nuvažas patenkama į planuojamus ir gre-

timus sklypus. Akacijų gatvės raudonųjų linijų plotis 12 m. Eismo organizavimo principas nekeičiamas. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Servitutų neužverti.

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, detalajame plane numatoma:

1. Lauko gaisrų gesinimui Detalioju planu buvo suplanuota įrengti 162 m<sup>2</sup> dydžio kūdrą atskirųjų želdynų sklype Nr.11 ir gesinančiam transportui patogus privažiavimas prie dirbtinio vandens telkinio su akligatviu ir numatyta apsisukimo aikštelė 12x12 m – Detalioju planu numatyti gaisro gesinimo principai nekeičiami.

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 neišplistų į už jos esantį pastatą.

3. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai, esantys arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Nemėžio ugniagesių komanda (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 10 km).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandens patikimumas, 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